

לכבוד  
 מר איתמר בן דוד  
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה  
 מינהל התכנון  
 שד' הפל"ם 15, חיפה 33095

באמצעות דוא"ל [amihaytu@iplan.gov.il](mailto:amihaytu@iplan.gov.il)

**הנדון: תכנית מתאר כוללנית מס' 0207621-354 - עארה-ערערה**

**התנגדות**

שלום רב,

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה-1965), אנו מגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית מס' 0207621-354 "תכנית מתאר כוללנית עארה-ערערה", מן הטעמים המפורטים בהמשך.

**המתנגדים**

.18	.1
.19	.2
.20	.3
.21	.4
.22	.5
.23	.6
.24	.7
.25	.8
.26	.9
.27	.10
.28	.11
.29	.12
.30	.13
.31	.14
.32	.15
.33	.16
.34 עמותת בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון	.17

מתנגדים 1 עד 33 הם תושבי המועצה המקומית עארה-ערערה (להלן "המועצה"), נשים וגברים כאחד, המייצגים ציבור רחב המודאג מהשלכותיה הרוות הגורל של התוכנית המוצעת ומבקשים להתנגד לה כמפורט בהמשך. ביניהם ניתן למצוא חברים בהנהגה המקומית בהווה ובעבר, פעילים מקומיים, בעלי מקצוע, חקלאיים, בעלי עסקים, בעלי קרקעות ומחוסרי דיור.

מתנגדת מסי' 34, **עמותת בִּמְקוֹם**, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. העמותה היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **בִּמְקוֹם** פעילה ברחבי המדינה ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. העמותה מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. **עמותת בִּמְקוֹם**, ארגון מקצועי ובלתי תלוי, מודה לכל תורמיה התומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם ומכירים באמינות העמותה ובחשיבות פעילותה. עיקר המימון של עמותת בִּמְקוֹם הוא מישויות מדיניות זרות.

### המועצה המקומית עארה-ערערה

המועצה המקומית עארה-ערערה שוכנת בחלקו המערבי יותר של ואדי עארה והוקמה בשנת 1985 בעקבות האיחוד בין המועצה מקומית עארה מצפון לכביש 65 והמועצה המקומית ערערה מדרום לו. בנוסף לשני היישובים המרכזיים (עארה וערערה), בתחום המועצה המאוחדת ישנם מספר כפרים קטנים (אל ביאר, ח'ור סאקר, ואדי אל קצאב, אל מנסורה), אשר נכללו בה מבלי שנבחנו לעומק המאפיינים הייחודיים של כל אחד מהם כגון גודל, גבולות היסטוריים, בעלות על אדמות, הרכב חברתי, או הזיקה ההדדית והמרחבית בינם לבין עצמם. שטח השיפוט של המועצה, כ-9,200 ד', אינו רציף מכיוון שכביש 65 קוטע אותו ללא כל הצדקה עניינית. בסוף שנת 2017 אוכלוסיית המועצה מנתה כ-24,530 תושבים והם נמצאים באשכול חברתי-כלכלי 3 מתוך 10.

מרבית הקרקעות בתחום המועצה הינן בבעלות פרטית, והן מוחזקות על ידי חלק קטן יחסית מן התושבים. זאת, בנוסף למחסור בקרקעות זמינות לבנייה למגורים בגלל תשתית תכנונית מיושנת, יצר מצב לפיו בתחום המועצה קיימת מצוקת דיור חריפה, אשר מתבטאת בין היתר על ידי בנייה צפופה בשטחים המועטים המותרים לכך, בנייה ללא היתר בשטחים חקלאיים בבעלות פרטית, וגם עליית גיל הנישואים אצל הדור הצעיר.

למעשה, מעטות הן המשפחות שברשותן קרקע זמינה לבנייה למגורים, והן שומרות אותן בקנאות לטובת הדורות הבאים בתוך המשפחה מתוך הבנה שמדובר במשאב במחסור. מסיבה זאת כמעט ואין בתחום המועצה שוק מקרקעין ולצד המצוקה בקרקעות זמינות לבנייה למגורים, ישנם מתחמים רבים לא מבונים על אף שמיועדים מזה שנים לבנייה למגורים.

חלקם הגדול של תושבי המועצה סובלים מהעדר שטחים לפיתוח מקומי ומצפיפות בנייה גדולה. צעירים רבים דוחים את חתונתם בגלל המחסור בדירות ולכן גיל הנישואים הממוצע עלה בעשור האחרון ל-25 ואף 27 שנים. מי שיכולים ממשכים להתגורר בבית ההורים לאחר החתונה, על ידי פיצול בית המגורים או בניית תוספות בבית המקורי, עם או בלי היתר, כדי לייצר פתרון דיור בסיסי לעצמם במחיר של פגיעה בפרטיותם של כלל בני המשפחה. פתרון אחר הינו בנייה ללא היתר על קרקע חקלאית ולהסתכן בקבלת קנסות וצווי הריסה. אחרים מתחננים בגיל מבוגר יותר או דוחים א האפשרות של הקמת משפחה.

תושבי המועצה התגוררו בסוף 2017 ב-3,869 יחידות דיור<sup>1</sup>, כלומר צפיפות דיור של 6.3 נפשות ביחידת דיור רשומה. חשוב לשים לב לכך שנתון זה אינו מייצג את מספר הנפשות הממוצע למשק בית. כמו במרבית היישובים הערביים, העדר תוכניות מתאר מעודכנות וחוסר האפשרות לקבל היתר בנייה יצרו תופעה רחבת היקף של פיצול בתים גדולים למספר יחידות דיור משנה ללא דיווח לרשויות. במקרים מסוימים פוצל הבית המקורי (יחידת הדיור הרשומה) במספר הזדמנויות חוזרות, וזאת במטרה לתת קורת גג עבור כל בני המשפחה, בעיקר הזוגות הצעירים. עקב כך מתקבל פעמים רבות רושם מוטעה לפיו מספר הנפשות במשק הבית הממוצע גדול באופן משמעותי מהמציאות.

## לוח מס' 1: נתוני אוכלוסייה ודיור במועצה המקומית עארה-ערערה בין השנים 2000-2017

שנה	אוכלוסייה סה"כ	מספר יחידות דיור	משפחות (משקי בית) המקבלות קצבת ילדים	ילדים וצעירים עד גיל 24	תושבים סה"כ במשפחות עם צעירים עד גיל 24	מספר תושבים שאינם מקבלים קצבת ילדים	סה"כ משקי בית	מספר נפשות ממוצע במשק בית	מאזן יחידות דיור [הערכה]	
									יח"ד	[%]
2017	24,528	3,869	2,826	12,177	17,829	6,699	6,176	3.97	-2,307	-37.3%
2016	24,166	3,846	2,787	12,131	17,705	6,461	6,017	4.02	-2,171	-36.1%
2015	23,996	3,815	2,761	12,178	17,700	6,296	5,909	4.06	-2,094	-35.4%
2014	23,607	3,528	2,747	12,016	17,510	6,097	5,796	4.07	-2,268	-39.1%
2013	23,332	3,397	2,736	11,992	17,464	5,868	5,670	4.12	-2,273	-40.1%
2012	21,086	3,436	2,694	10,841	16,229	4,857	5,123	4.12	-1,687	-32.9%
2011	22,828	3,349	2,638	11,809	17,085	5,743	5,510	4.14	-2,161	-39.2%
2010	22,552	3,238	2,556	11,796	16,908	5,644	5,378	4.19	-2,140	-39.8%
2009	22,112	3,209	2,492	11,664	16,648	5,464	5,224	4.23	-2,015	-38.6%
2008	21,663	3,074	2,439	11,710	16,588	5,075	4,976	4.35	-1,902	-38.2%
2007	16,369	2,123	2,397	8,856	13,650	2,719	3,757	4.36	-1,634	-43.5%
2006	15,969	2,064	2,307	8,694	13,308	2,661	3,637	4.39	-1,573	-43.3%
2005	15,603	2,002	2,251	8,537	13,039	2,564	3,533	4.42	-1,531	-43.3%
2004	15,200	1,969	2,173	8,364	12,710	2,490	3,418	4.45	-1,449	-42.4%
2003	14,900	2,069	2,088	8,283	12,459	2,441	3,309	4.50	-1,240	-37.5%
2002	14,540	2,069	2,073	8,225	12,371	2,169	3,158	4.60	-1,089	-34.5%
2001	14,000	1,656	2,017	7,840	11,874	2,126	3,080	4.55	-1,424	-46.2%
2000	13,600	—	1,938	7,672	11,548	2,052	2,964	4.59		

לוח מס' 1 המבוסס על נתוני אוכלוסייה ודיור מהשנים 2000 עד 2017, מלמד כי 3,869 יחידות הדיור שהיו קיימות בסוף שנת 2017 סיפקו קורת גג עבור כ-6,176 משקי בית<sup>2</sup>, מספר גבוהה בהרבה מזה של יחידות הדיור הקיימות. משתמע מכך שקיים מחסור של למעלה מ-2,300 יחידות דיור ועקב כך כ-37% ממשקי הבית מתגוררים באותה יחידת דיור יחד עם משק בית אחד אחר לפחות.

חשוב לשים לב לכך כי באופן תיאורטי, בהסתמך על הנתונים של מגישי התוכנית, המצב התכנוני התקף ערב אישורה של תכנית מתאר חדשה, מאפשר לבנות בתחום המועצה 10,733 יחידות דיור<sup>4</sup>. לכאורה, יש מענה תכנוני לכלל צרכי הדיור של תושבי המועצה, אך למעשה היקף המימוש של הבנייה

<sup>1</sup> כל הנתונים אודות אוכלוסייה, מספר יחידות דיור או שטחיהן של הרשויות המקומיות המוזכרות בהתנגדות מבוססים על פרסומים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), [יישובים בישראל - קבצי יישובים](#) (שנים שונות).  
<sup>2</sup> מספר משקי הבית ביישוב הינו הערכה המבוססת על ניתוח והצלבה של נתוני הלמ"ס אודות מספר התושבים ביישוב, מספר המשפחות המקבלות קצבות ילדים, מספר הילדים עד גיל 18, מספר הצעירים עד גיל 24 (גיל ממוצע לנישואים). יש לשים לב כי בין השנים 2007 ו-2008 קיימת קפיצה לא שגרתית של כ-32% במספר התושבים. ייתכן שהדבר נובע מכך שהנתונים עד לאותה שנה התייחסו לערערה בלבד ורק אז צורפה עארה מבחינה סטטיסטית לתחום המועצה המאוחדת. ניתן לראות שהנתונים אודות מספר הנפשות הממוצע למשק בית הם רציפים, ומכאן שישות החישוב שבוחנת את היחס בין מספר התושבים, התפלגות הגילאים ומספר יחידות הדיור הינה תקינה.  
<sup>3</sup> מספר משקי הבית במועצה הינו הערכה המבוססת על ניתוח והצלבה של נתוני הלמ"ס אודות מספר התושבים ביישוב, מספר המשפחות המקבלות קצבות ילדים, מספר הילדים עד גיל 18, ומספר הצעירים עד גיל 24 (הנחה אודות גיל ממוצע לנישואים ו/או להגעה לעצמאות כלכלית).  
<sup>4</sup> לפי "דברי הסבר לתוכנית" (עמ' 7) המצורפים להוראות התוכנית. המונח "מגישי התוכנית" מתייחס הן ליזמים, והן לעורכים שלה.

המותרת למגורים נמוך מאוד ועומד על 36% בלבד<sup>5</sup> ולכן נוצרה מצוקת הדיור החריפה ממנה סובלים מרבית תושבי המועצה. נתונים אלה ממחישים מצד אחד את המימוש החלקי של הבנייה בקרקעות בבעלות פרטית, ומצד שני את העדרו של שוק מקרקעין בכלל, ולמגורים בפרט.

הנתונים שבלוח לעיל מלמדים גם שהמחסור ביחידות דיור נמשך מזה שנים רבות וגורם לכך שבאופן קבוע כ-40% ממשקי הבית במועצה נאלצים לחלוק קורת גג עם משק בית אחר, גם אם מדובר בבית ההורים של אחד מבני הזוג. **כדי לאפשר קורת גג הולמת וראויה לכל תושבי עארה-ערערה יש צורך להוסיף באופן מידי מעל 2,300 יחידות דיור, כמעט להכפיל את מצבת יחידות הדיור.**

### התוכנית המוצעת

תכנית מס' 354-0207621 "תכנית מתאר כוללנית עארה-ערערה" (להלן "התוכנית"), הינה תכנית מתאר ראשונה עבור כלל שטח המועצה. המצב התכנוני התקף נסמך על שתי תוכניות מתאר עיקריות אשר קיבלו תוקף לפני שנים רבות, ואינן מאפשרות עוד לרשות המקומית להתמודד עם צרכי התושבים המשתנים בתחומי הדיור, התעסוקה, צרכי הציבור ועוד. תוכניות אלה הן ענ/124 עבור ערערה שקיבלה תוקף בשנת 1996, ותוכנית ענ/119 עבור עארה שאושרה בשנת 2006. עריכתן ואישורן נמשך 15 ו-13 שנים בהתאמה, וללא ספק מדובר בתשתית תכנונית לא מעודכנת, שמתבססת על עקרונות תכנוניים מלפני 30 שנה ויותר. התוכנית המופקדת מציעה לצרף לשטח הפיתוח של המועצה כ-770 דונם של אדמות חקלאיות בעיקר מצפון לכביש 65 וממזרח לעארה, ולכן שטחה הכולל הינו כ-9,970 דונם.

מטרתה של התוכנית המופקדת<sup>6</sup> הינה לחזק את התדמית של עארה-ערערה כ-"בית לתושביה" על ידי הגברת הקשרים והזהות בין התושבים ליישוב וסביבתו, תוך מתן דגש על הרחבת מגוון ואיכות הפעילות, השירותים, והתעסוקה בתחומי. לשם כך התוכנית מציעה לקבוע 19 מתחמי תכנון ומגדירה את ייעודי הקרקע והשימושים המותרים, אופי הפיתוח בכל מתחם כולל היקף הבנייה המותרת, מספר יחידות הדיור וצפי האוכלוסייה, בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל אזור. כך מוצע מגוון של אזורי מגורים ובכלל זה אפשרות לקדם תהליכים של התחדשות עירונית באזורי המגורים הוותיקים.

עוד מציעה התוכנית לקבוע שטחים לצרכי ציבור ברמה של כלל הישוב עבור מבני ציבור ושטחים פתוחים וגם להסדיר את מערך התנועה כדי לשלבו במערכת התנועה האזורית והארצית. בנוסף, התוכנית מבקשת להגדיר תאי שטח עם הנחיות לעריכת תוכניות מפורטות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולקבוע שלביות לפיתוח המועצה בהתאם להוראותיה.

היעדים הכמותיים של התוכנית הינם כ-34,000 תושבים בשנת 2035, אותו נגדיר "העתיד הקרוב", וקיבולת אוכלוסייה חזויה כוללת של כמעט 50,000 תושבים בשנת 2060, והיא "העתיד הרחוק". לשם כך התוכנית מציעה תשתית תכנונית עבור 9,100 יחידות דיור לקראת שנת 2035 וכ-7,500 יחידות נוספות עד לשנת 2060<sup>7</sup>, בצפיפות בנייה למגורים שנעה בין 4 ל-8 יח"ד לדונם<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> לפי 3,869 יח"ד קיימות מתוך פוטנציאל בנייה של 10,733 יח"ד.

<sup>6</sup> לפי סעיף 2 בהוראות התוכנית.

<sup>7</sup> לפי "דברי הסבר לתוכנית" (עמ' 3) המצורפים להוראות התוכנית.

<sup>8</sup> ראו פרק 5 "הוראות פרטניות למתחמים" בהוראות התוכנית.

על אף הכוונות הטובות של מגישי תכנית והפתרונות שהיא מציעה, התוכנית במתכונתה המופקדת סובלת מליקויים רבים. לכן, **אנו מגישים את התנגדותנו לתוכנית מתאר כוללנית מס' 354-0207621 עבור המועצה המקומית עארה-ערערה, כמפורט להלן.**

## הנימוקים להתנגדות

### 1. בסיס נתונים לקוי

לצורך בחינת צרכי האוכלוסייה והדיור של תושבי המועצה, מגישי התוכנית מתבססים על נתונים "מדויקים" של מפקדי אוכלוסין שעורך הלמ"ס מדי מספר שנים<sup>9</sup>, האחרון שבהם בשנת 2008. לשיטתם, באותה שנה התגוררו במועצה 21,700 תושבים ב-4,822 יחידות דיור ולכן משק בית ממוצע מנה כ-4.5 נפשות. למרות שאותה למ"ס מפרסמת נתונים מפורטים ואמינים מדי שנה אודות גודל האוכלוסייה, התפלגות גלאים, מצב הדיור, חינוך, רווחה ועוד, מגישי התוכנית העדיפו שלא להתייחס אליהם ולדבוק בנתונים ישנים כבסיס לחישוביהם.

יתרה מכך, המצב התכנוני התקף במועצה והשלכותיו על תושביה כפי שפורטו לעיל, מצריך חשיבה פתוחה יותר אודות מספר הנפשות הממוצע למשק בית והמספר הכולל של משקי בית. התחשיב המופשט של סה"כ תושבים חלק סה"כ יחידות דיור, אינו מדויק וגורר בעקבותיו טעות בסיסית בחישוב מספר יחידות הדיור הדרוש ביישוב בשני המועדים שהפרוגרמה מתייחסת אליה: 2035, 2060. אמנם תחזיות שערכו המתנגדים אודות גודל האוכלוסייה במועצה עד לשנת 2035 אינן שונות באופן משמעותי לאלה של מגישי התוכנית, אך מאוד שונות ביחס לשנת 2060. בעייתית בהרבה הינה הנחת היסוד של מגישי התוכנית ביחס לגודל משק בית ממוצע היום ובעתיד, אשר מעריכה מספר קטן יותר של נפשות למשק בית ממוצע, ולכן קיים פער משמעותי בין מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית לבין זה הדרוש בפועל.

**להבנתנו, נכון לשנת 2017, מספר הנפשות הממוצע למשק בית הינו 3.97 ומספר משקי הבית 6,176,** כפי שניתן ללמוד מלוח מס' 1 לעיל. אין מחלוקת שמספר הנפשות למשק ממוצע ילך ויקטן עם השנים, אך מספר הנפשות הממוצע למשק בי ההתחלתי נמוך יותר מזה של מגישים התוכנית ולכן מספר יחידות הדיור שיידרש במועדים השונים שהתוכנית קבעה כתחנות ביקורת, אינו נכון.

לוח מס' 2 להלן משווה בין תחזיות האוכלוסייה הבעייתיות שמנחים את מגישי התוכנית לבין תחזיות שערכנו בעצמנו. לאור זאת, אנו סבורים כי בשנת 2035 יידרשו כ-9,850 יחידות בתחום המועצה כדי לתת מענה לכ-33,600 תושבים. עוד אנו מאמינים כי עד לשנת 2060 אוכלוסיית המועצה תגיע לכ-40,000 תושבים, ולא 49,800 תושבים, וכאן מדובר בהבדל משמעותי ביותר. להבנתנו, אין אפשרות לחזות מתי אוכלוסיית המועצה תגיע להיקף תושבים זה.

<sup>9</sup> ראו למשל במסמך "פרוגרמה ומתחמים", את "לוח מס' 4: נפשות למשק בית 1972-2060" (ע' 23) וגם "לוח מס' 5: אוכלוסייה, משקי בית 2008-2060" (ע' 24). לא ברור מדוע לא מוצגים נתוני אוכלוסייה עדכניים עד לשנת 2017 ולא נעשה שימוש בהם כדי לחשב את מספר הנפשות למשק בית. הנתונים המתייחסים לשנים 2008 עד 2015 מוטעים ועקב כך גורמים לטעות נגרת בעת עריכת התחזיות אודות גודל האוכלוסייה במועצה לשנים 2020 עד 2060, ומכאן מטילים ספק על עבודת התכנון בכלל.

**לוח מס' 2: השוואת תחזיות אוכלוסייה ומשקי בית לשנים 2035, 2060**

תחזית חלופית *		
נפשות למשק בית	משקי בית	אוכלוסייה
(נ) 4.35	(נ) 4,976	(נ) 21.7
(נ) 4.12	(נ) 5,670	(נ) 23.3
(נ) 4.06	(נ) 5,910	(נ) 24.0
(ת) 3.90	(ת) 6,970	(ת) 27.0
(ת) 3.70	(ת) 7,950	(ת) 29.5
(ת) 3.60	(ת) 8,900	(ת) 31.6
(ת) 3.40	(ת) 9,850	(ת) 33.6
(ת) ? 3.00	(ת) 13,500	(ת) 40.4
(ת) ? 2.80	(ת) 14,650	

\* מקרא: (נ) = נתון, (ת) = תחזית

## פרוגרמה ומתחמים

לוח מס' 5: אוכלוסייה, משקי בית 2008-2060

השנה	אוכלוסייה (אלפים)	משקי בית	נפשות למשק בית
2008	21.7	4,822	4.50
2013	23.3	5,271	4.42
2015	24.2	5,525	4.38
2020	26.4	6,125	4.31
2025	28.8	6,940	4.15
2030	31.3	7,924	3.95
2035	34.0	9,164	3.71
2060	49.8	16,600	3.00

לפי התחזיות שערכנו, לקראת שנת 2035, כאשר אוכלוסיית המועצה תגיע ל-33,600 עד 34,000 תושבים יהיה צורך ב-9,850 יחידות דיור, כ-7.5% יותר ממספר יחידות הדיור החזויות על ידי מגישי התוכנית. מכאן שעל אף המאמץ לתת פתרון דיור ראוי לכל משק בית, התוכנית המופקדת עדיין משאירה קרוב ל-700 משקי בית ללא פתרון דיור בשלב היישום הראשון שלה, "העתיד הקרוב". זאת, במקרה האופטימי ביותר שכל יחידות הדיור המוצעות עד לאותו שלב אכן תבנינה.

מבחינה תכנונית, הבעיה שמתעוררת בעקבות הפרשים אלה נמצאת במועדים הצפויים לבחינת מימוש יעדי התוכנית המפורטים לפי סעיף 7.3 בהוראות. הדברים עלולים להשפיע לרעה על רווחתם של כלל התושבים במועצה, למענם עורכים כעת את התוכנית הנדונה, הן בעתיק הקרוב והן בעתיד הרחוק.

### 2. חוסר אפשרות להבטיח מימוש של פוטנציאל הבנייה

הוראות התוכנית מפרטות את המאפיינים הפיזיים והתכנוניים של כל 19 המתחמים המוצעים, כולל השטח שלהם, אופי הבינוי המוצע, מספר יחידות הדיור וצפי האוכלוסייה, היקף הבנייה לצרכי ציבור, תעסוקה, ועוד. למרות חשיבותו לצורך הצלחת התוכנית, נתון מרכזי אחד לא מוזכר במסמכי התוכנית, אפילו לא כהערכה: מידת המימוש של הבנייה המוצעת בכל מתחם בהסתמך על אופי הבעלות על הקרקע בכל אחד מהם.

כפי שצוין לעיל, מגישי התוכנית סבורים כי בהתאם לתוכניות התקפות בתחום המועצה, ישנו פוטנציאל בנייה כולל של 10,733 יחיד. למרות זאת, עד סוף שנת 2017 נבנו במועצה 3,689 יחידות דיור בלבד, ולכן אחוז המימוש של הבנייה המותרת עומד על כ-36% בלבד. מדובר באחוז נמוך ביותר, אשר בולט במיוחד על רקע המחסור הקיים באופן מידי של 2,300 יחיד על מנת לתת קורת גג עבור כלל משקי הבית במועצה. אל משקי בית אלה יש להוסיף את כל אותם צעירים וצעירות בני המקום שאינם יכולים להתחתן עקב העדרו של פתרון דיור סביר מבחינתם וממשיכים להתגורר בבית ההורים.

במילים אחרות, הביקוש הרב ביחידות דיור במועצה, אשר מהווה כ-60% ממצבת הדיור הרשום, אינו מהווה כלל זרז למימוש וניצול פוטנציאל הבנייה המאושר. ההסבר לכך נמצא בעובדה שכמו במרבית

היישובים הערביים, הקרקע לבנייה למגורים היא משאב במחסור שנמצא בבעלות פרטית, אך מצד שני ערכה של הקרקע אינו נמדד במונחים כספיים או של עשיית רווח, אלא במונחים של ערכים רגשיים, משפחתיים ומסורתיים. זאת הסיבה לכך שבעלי הקרקע, שהם מיעוט יחסי בקרב תושבי המועצה, אינם ממהרים לממש את זכויותיהם ושומרים את עתודות הקרקע הזמינות לבנייה למגורים שלרשותם לטובת הדורות הבאים בקרב בני המשפחה. כתוצאה מכך ביישובים הערביים בולט בהעדרו שוק מקרקעין משוכלל שמתנהל בהתאם לעקרון של היצע וביקוש.

הפתרון לבעיה זאת צריכה לבוא באמצעות הקצעת קרקעות מדינה לטובת שטחי הפיתוח של המועצה, כך שניתן יהיה לכוון את מאמץ למציאת פתרונות דוור בצורה מרוכזת, בלי להסתמך על רצונם של בעלי הקרקע לממש את זכויותיהם. לצערנו, אין לנו נתונים מדויקים אודות היקפן ומיקומן של קרקעות מדינה בתחום המועצה. אנו יכולים לומר רק כי לפי הערכות שונות מדובר בלא יותר מ-1,500 דונם, כולל אדמות שבבעלות קק"ל. כלומר, רק כ-15% מכלל שטח התוכנית נמצאים בבעלות מדינה או יכולים להיות בבעלות מדינה, אם קק"ל תסכים לחילופי קרקעות עם מדינת ישראל בהתאם לעקרון המוסכם לפיו הקרן לא תחזיק בקרקעות בתוך שטחים מבונים.

בהקשר זה נציין כי תוספת השטחים לפיתוח ממזרח לעארה מבוססת רובה ככולה על קרקעות פרטיות, ולכן לא צפויה כל בשורה משטח זה לטובת מגורים, על אחת כמה וכמה לטובת פיתוחו של הפארק המטרופוליני המוצע. יש לזכור כי לא לרשויות המדינה ובוודאי שגם לא לרשות המקומית עם כוחותיה הדלות, יש אפשרות לכוון ולקבוע שלבי פיתוח ובנייה בהתאם לתוכנית המוצעת בגלל היותם מרבית עתודות הקרקע לבנייה אדמות פרטיות. למרות שהתוכנית מציעה ליעד קרקעות לבנייה למגורים עבור כ-5,870 יח"ד נוספות ל-10,733 הניתנות לבנייה כבר היום, חוסר ההתייחסות לנושא הבעלות על הקרקע עלול להביא לכך שגם גורלן יהיה להישאר כפוטנציאל בנייה על הנייר בלבד.

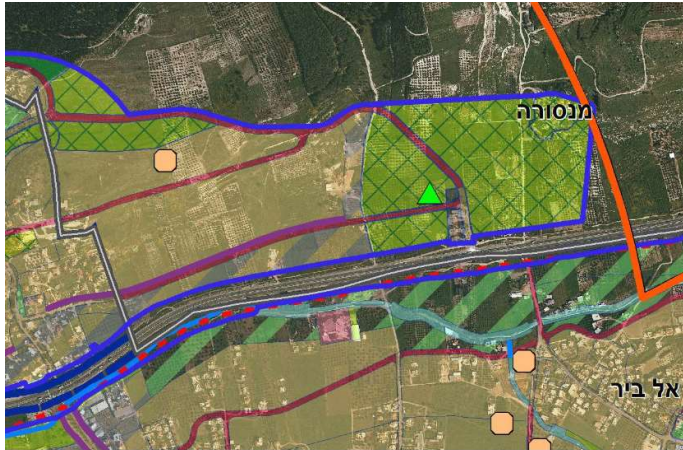
בהנחה האופטימית של מימוש מלא כל אותן אדמות ציבוריות לצורך בנייה למגורים, ניתן יהיה ליצור בהן פתרונות דוור חדשים עבור כל מי שהוא מחוסר קרקע לבנייה. לאחר הפרשה של 40% עבור צרכי ציבור יישארו כ-900 דונם נטו לפיתוח. לפי צפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם, ניתן להגיע לכ-5,400 יחידות דוור, מספר שעשוי לתת מענה סביר כדי לספק קורת גג מיידיית לתושבי המועצה חסרי דוור כיום וגם עבור מי שהם חסרי הקרקע וידקקו לקורת גג עד לשנת 2035.

הבעיה נמצאת בכך שבהעדר מידע לגבי אותן קרקעות מדינה, הן מבחינת מיקומן והיקפן המדויק, והן מבחינת פוטנציאל הפיתוח האמתי שלהן וצפי המימוש על ציר הזמן, קשה מאוד להשתכנע בכך שהתוכנית המוצעת מגשימה את הצפיות שנתלו בה בתחילת דרכה. לכן להערכתנו, מצוקת הדוור של הזוגות הצעירים לא תיפתר בעזרת התכנית.

### **3. צורך בהכרה והסדרה תכנונית של הכפר אל מנסורה**

הכפר אל מנסורה ממוקם מצפון-מזרח לתחנת המשטרה "עירון", מצפון לכביש 65 וקיים מזה כ-60 שנה. מקורו בחקלאים מאזור אום אלפחם אשר הגיעו למקום כפועלים שניתן להם רשות להתגורר על האדמות אותן עיבדו עבור בעליהן, כאשר שכרם היה אחוז מהיבול. הם קבעו את מקום המגורים על גבעה אשר משקיפה על השטח החקלאי על מנת לא לפגוע באדמות הפוריות יותר. עם השנים הם רכשו תחילה את הזכות להישאר במקום ובהמשך הם רכשו לעצמם אדמות חקלאיות משלהם ועיבדו אותם

לפרנסתם במקביל להמשך העיבוד המקורי. כך התמסדה נקודת יישוב קטנה ציורית שמייצגת תופעה שהיתה נפוצה באותם זמנים.



כיום מתגוררים באל מנסורה כ-150 תושבים שמתחלקים ל-28 משפחות מרובות ילדים שמקבלות את שירותי החינוך, בריאות, רווחה ועוד מהמועצה. מקבץ הבתים הצפוף בנוי באופן צנוע עם תשתיות בסיסיות של מים זורמים, חשמל וטלפון, בשטח חסר מעמד מוניציפאלי. הגישה לאל מנסורה הינה מזרד סלולה הקיימת עוד מימי המנדט הבריטי.

העבודה בחקלאות כבר אינה מצליחה לפרנס את התושבים כמו בעבר, ורבים מהם עובדים היום למחייתם בעבודות כפיים שונות. על אף שאין להם מקום מגורים אחר והזיקה המיידית היחידה שלהם הינה לכפר הקטן בו הם נולדו וחיים את חייהם, ליד בית הקברות בו נמצאים מתייהם, הם רשומים כתושבי ערערה ללא פירוט נוסף.

אנו מבקשים כי במסגרת התוכנית המוצעת תינתן אפשרות להכיר ולהסדיר באופן תכנוני את הכפר אל מנסורה כך שניתן יהיה לשלבו כחלק בלתי נפרד ממארג השכונות של המועצה. שימור אופיו של הכפר כפר חקלאי מסורתי עם מרכיבים תיירותיים ליד המרחבים הפתוחים, מהווה הזדמנות להכיר ולהנחיל פרק בהיסטוריה המקומית עבור הדורות הבאים. הסדרת המקום תאפשר לתושביו להזדהות באופן מלא עם מטרתה הראשית של התוכנית: להגביר את השייכות של תושבי המועצה למקום מגוריהם וליצור בית לתושביה.

יש לציין כי בעקבות פנייתן של המועצה והוועדה המקומית עירון במסגרת הליכי העדכון של תמ"א/35, נכלל שטחו של הכפר אל מנסורה במרקם העירוני המתוקן של עארה-ערערה. מטרתה המפורשת של הבקשה היתה להביא להכרה והסדרה של המתחם במסגרת של תכנית מתאר מקומית. למרות זאת, התוכנית מונעות לפי שעה כל אפשרות להכיר ולהסדיר את המקום ובכך אנו רואים החמצה של התהליך שהחל כאמור לפני מספר שנים. נציין כי קיימת טעות בסימון גבול התכנית על רקע תמ"א/1/35 בתשריט המראה את יחס התכנית לתכניות מתאר ארציות.

#### **4. מערכת הדרכים**

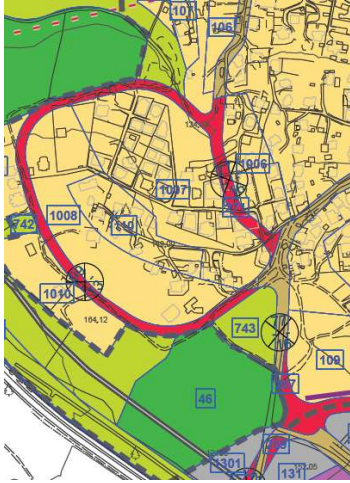
מערכת הדרכים המוצעת במסמכי התכנית לוקה בחסר במספר היבטים, כגון אי התאמת הדרכים המוצעות למצב הקיים בשטח, חוסר התאמה לדרכים המקודמות בתכנון מפורט, ועוד כמפורט להלן:

##### **א. אי התאמה למצב הקיים בשטח**

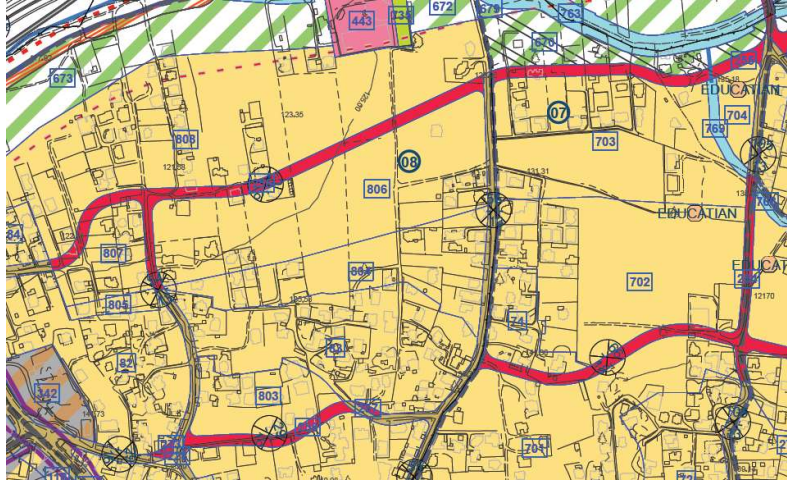
חלק מהדרכים החדשות המוצגות באופן עקרוני בתשריט התוכנית בשטחים החדשים המוצעים לפיתוח מקומי כמו גם באזורים הוותיקים, אינן תואמות את המציאות בשטח ורומסות בנייה קיימת

כאילו היה מדובר בגבעות טרשים. ניתן לראות זאת, בין היתר לכל אורך דרך פנימית 52, בקטע החדש של דרך 29 או בדרך 77 בתחום ערעה.

דרך 77 (ערעה)



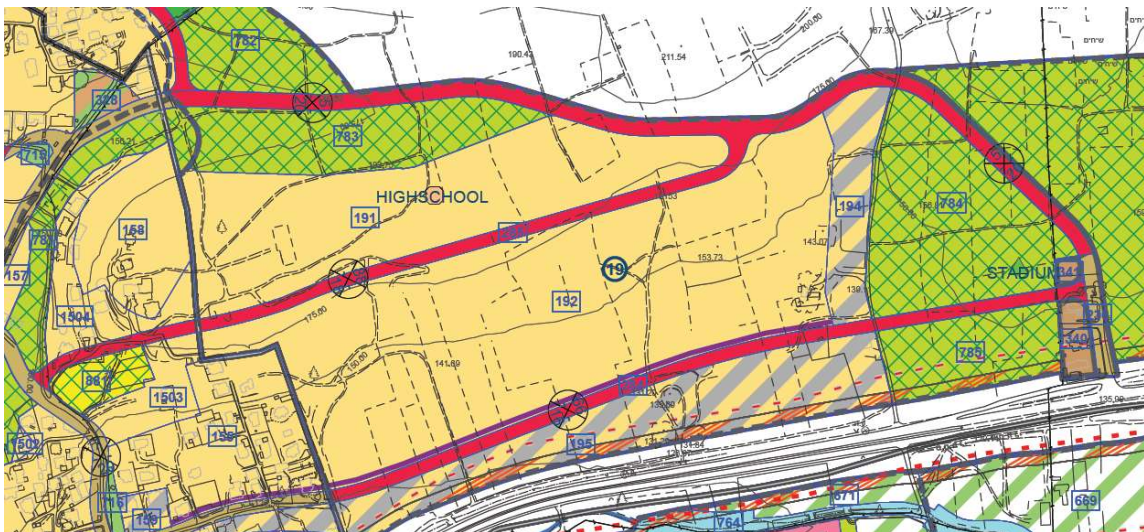
דרכים 29, 66, 52 (ערעה)



מוסכם כי קנה המידה של התוכנית אינו מאפשר להגיע לדיוק של תכנית מפורטת, אך מן הראוי היה כי לכל הפחות תהיה התייחסות לבנייה הקיימת בתחום המועצה, עבורה התוכנית אמורה ליצור תשתית סטטוטורית להסדרתה. על התוכנית לכלול הנחיות מפורשות כדי למנוע פגיעה בבנייה הקיימת, במיוחד בתי מגורים, בעת עריכתן של תכניות מפורטות. אחרת, התוכנית לא תוכל למלא את מטרתה הראשית: להפוך את המועצה לבית לתושביה.

סביר להניח שבמקרים רבים הדרכים אינן תואמות את חלוקת הקרקע המוסכמת בין הבעלים או היורשים השונים, ולכן ההסתמכות על התוויה המוצעת על ידי התכנית בעת הכנתן תכניות מפורטות תפגע ללא ספק בחלק מבעלי הקרקע באופן לא מידתי ביחס לאחרים. מצב זה בא לידי ביטוי למשל בדרכים 5, 66 ו-88 בתחום עארה.

דרכים 5, 66, 88 (עארה)

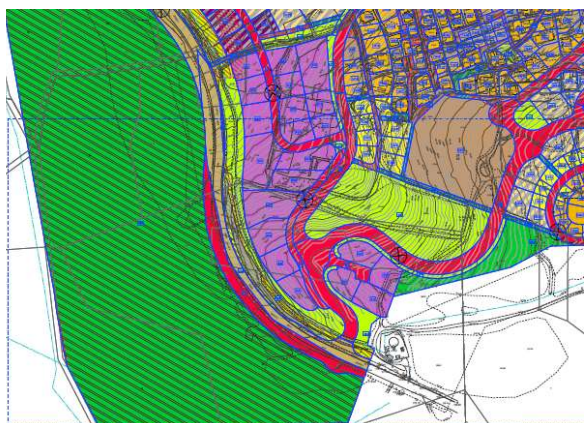


### ב. חוסר התאמה לדרכים שבתכנון מפורט

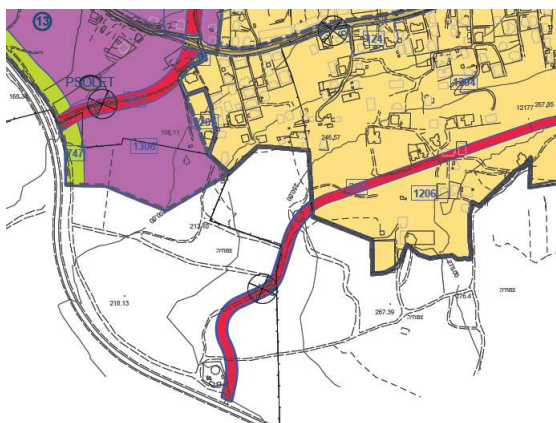
שלא כמו דרכים בתוך השטח המיועד לפיתוח מקומי של המועצה, התוואי של דרך 100 המהווה כניסה דרומית נוספת מכיוון דרך אזורית 6513, יוצא מתחום הפיתוח ומתחום השיפוט. לפיכך חייבת להיות התאמה מלאה בין שני הליכי התכנון, זה של תכנית המתאר הכוללנית שבסמכות הוועדה המחוזית, וזה של תמ"ל/1061 שבסמכות הוותמ"ל.

היות והתכנית המפורטת עברה כבר את הדיון בהתנגדויות, ראוי לתקן את התוואי המוצע בתכנית המתאר בהתאם לתכנון המפורט המתקדם יותר.

דרך 100 לפי תמ"ל/1061



דרך 100 לפי תכנית המתאר הכוללנית



### ג. כניסה לעארה מכיוון כביש 65

התכנית מציעה ליצור חיבור נוסף בין שני חלקי המועצה מעל כביש 65, באזור הכניסה ההיסטורית של עארה. מדובר בחיבור חיוני לצורך פיתוחה של המועצה ולהעצמת הקשרים הפנימיים אשר נפגעו עם עקב נפחי התנועה שלאורך כביש 65.

יחד עם זאת, אנו מבקשים לשמר את הכניסה והיציאה הקיימות כיום מכביש 65 אל ומהגלעין ההיסטורי של עארה, ללא יצירת מפרדן או מחלף נוסף על כביש 65. אנו סבורים כי לאור ההחלטה שלא לקדם את תוואי הרכבת הכבדה לאורך כביש 65 כפי שתוכנן במסגרת תת"ל/38, ניתן יהיה למצוא פתרון הנדסי שתאפשר השתלבות בטוחה של התנועה מהכביש הראשי אל עארה ובחזרה אל הכביש הראשי.

### 5. ניתוק שטח השיפוט של המועצה על ידי כביש 65

כפי שצוין לעיל, שטח השיפוט של המועצה קטוע על ידי רצועת הדרך של כביש 65 באורך של כשני ק"מ. ככל הנראה מצב זה נולד כאשר אוחדו שתי המועצות המקומיות עארה וערערה לתוך מועצה מקומית מאוחדת, מבלי שאף אחד נתן את הדעת לאנומליה שנוצרה. מדובר במצב חריג במפת השלטון המקומי, אפילו ביחס לרשויות מקומיות ערביות האחרות שבאזור ואדי עארה השוכנות אף הן לאורך כביש 65, כמו כפר קרע, אום אלפחם ומעלה עירון, ששטח השיפוט שלהן כולל את תוואי

הדרך הבין עירונית. יתרה מכך, תחום השיפוט של כפר קרע, כמו גם שה של באקה אלגרביה וגית כולל קטעים מכביש 6.

התוכנית המופקדת מציעה לצרף לשטחי הפיתוח של המועצה מאות דונמים מצפון לכביש 65 וגם שטחים מדרום לערערה, שאינם נמצאים כעת בתחום השיפוט של המועצה, מתוך ראייה תכנונית בריאה שיש לשייך אותם לתחום השיפוט של המועצה. למרות זאת, התכנית אינה מתייחסת כלל למצב הלא תקין שמחלק את שטח השיפוט של המועצה לשני חלקים נפרדים ללא כל הגיון תכנוני, תפקודי או ניהולי. מגישי התכנית מסתפקים רק בסימון של תוואי דרך פנימית מס' 4 המוצעת מעל כביש 65 כחלק מתחום התכנית, בלי להתייחס בכלל לכניסה הראשית של המועצה מכיוון דרך אזורית 6524 (דרכ פנימית מס' 1 בתחום ערערה ודרך פנימית מס' 7 בתחום עארה).

מן הראוי לכלול את כל רצועת השטח הצרה ברוחב של כ-50 מ' בלבד, כ-100 ד' בסך הכול, בתחום התכנית. לאחר אישורה של התכנית המועצה תוכל לפנות אל הוועדה הגיאוגרפית מתוך בסיס איתן שקיבל את ברכתה של הוועדה המחוזית, ולבקש לדון בעניין יחד עם השטחים שכן מוצעים להרחבת המועצה במסגרת התכנית.

#### **6. תהליך שיתוף ציבור לא שלם**

בתחילת הליך התכנון התקיימו מספר מפגשים לשיתוף ציבור עם קבוצות תושבים שונות, כמקובל בשנים האחרונות. על אף שתהליך זה התנהל באופן מסודר, לאחר מכן כמעט ולא התקיימו פגישות עדכון ומעקב אודות תוצאות התהליך והתובנות שצוות התכנון למד ממנו.

מתנגד מס' 1, יו"ר הוועד הציבורי ואדי עארה, בהיותו חבר מועצה המקומית עארה-ערערה, פנה בחודש יולי 2018 אל יו"ר הוועדה המחוזית חיפה כדי לעדכן אותו בהליך הבעייתי לפיו קודמה התכנית ללא חשיפה ראויה ועניינית בפני ציבור התושבים במועצה בכלל, וחברי הרשות המקומית בפרט. לדבריו, התכנית הוצגה בפני מליאת המועצה ולאחר ימים בודדים בפני מליאת הוועדה המקומית מבלי שמסמכי התכנית הועברו לעיונם מספיק זמן מראש כדי ללמוד אותם ומבלי שהתקיים דיון מעמיק ומקצועי (ראו נספח א').

ככל הידוע, לא נעשה דבר על מנת לתקן את פגם שנוצר בהליך שיתוף הציבור. התושבים שהגיעו והשקיעו מזמנם במפגשי התייעצות בתחילת הדרך מרגישים כיום מרומים, היות ולא זכו לשמוע ולקבל הסברים ענייניים מפי מגישי התכנית אודות תוצאות התכנון. התנהלות זאת פגעה לא רק באמון הציבור במערכת התכנון, אלא גם באפשרות להגיע לתוצר תכנוני ראוי עבור המועצה ותושביה.

#### **סיכום - דרישות לתיקון התוכנית**

**לאור הדברים לעיל, אנו מבקשים שלא לאשר את תכנית המתאר הכוללת מס' 0207621-354 המוצעת עבור המועצה המקומית עארה-ערערה, במתכונתה הנוכחית.** כדי להבטיח את יישומה היעיל כמענה לבעיות החמורות בתחום התכנון והדיוור מהן סובלים תושבי המועצה מזה שנים רבות, על הוועדה המחוזית להורות על תיקונה בטרם אישורה כפי שמוצע להלן:

1. בחינה מחודשת ומפורטת של מספר הנפשות הממוצע למשק בית ומספרם הכולל של משקי הבית במועצה. נתונים אלה יהיו הבסיס לדיווח השנתי אודות התקדמות יישום התכנית שבאחריות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 7.2 בהוראות. יש להבטיח את מעורבותה המלאה של הרשות המקומית בהכנת הדיווח השנתי של הוועדה המקומית. מוצע להדגיש בהוראות התכנית כי הדיווח השנתי יימסר ללשכת התכנון ויפורסם ברבים כדי להבטיח את שקיפות המידע.
  2. בחינה מחודשת של יעדי הבנייה למגורים בהתאם לשנת יעד הקרובה (2035) ושנת היעד הרחוקה (2060) המוזכרות במסמכי התכנית, בהתאם לניתוח מפורט של עתודות קרקע בבעלות מדינה.
  3. תיקון מערכת הדרכים כך שלא לא תהיה פגיעה בבנייה קיימת והוספת הנחיות לקראת התכנון המפורט של המתחמים השונים לפיהן תהיה חובה להתייחס לתשריטי חלוקה מוסכמים בין בעלי הקרקע.
  4. בחינה מפורטת של בעלויות הקרקע בכל העתודות לפיתוח מקומי בכלל, ולמגורים בפרט, בהתאם לחלוקה למתחמים המוצעת בתכנית. הבחינה תכלול פירוט פוטנציאל המימוש בכל מתחם בהתאם לזמינות של קרקעות מדינה ותהיה נספח מנחה למסמכי התכנית.
  5. קיום דיון מעקב על ידי הוועדה המחוזית אחת לשלוש שנים לכל היותר אודות מידת היישום של התכנית בהסתמך על המידע שתעביר בכל שנה הוועדה המקומית. במידה ובעקבות דיון המעקב יתברר כי קצב היישום של התכנית אינו משיג את גידול האוכלוסייה והתחזיות המעודכנות, ועדיין קיים פער משמעותי בין פוטנציאל הבינוי לבין מידת המימוש שלו, תישקל האפשרות לבטל את התכנית ולהכין תכנית חדשה שתתמודד בצורה ראויה עם מצוקת הדיוור במועצה.
- אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות טענות נוספות בעת הדיון בהתנגדויות ככל שנמצא לנכון.

בברכה,

סזאר יהודקין  
מתכנן ערים

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון (באמצעות דוא"ל [imad.hf@gmail.com](mailto:imad.hf@gmail.com))  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה (באמצעות דוא"ל [lea@menashe.co.il](mailto:lea@menashe.co.il))