

07/06/2012

לכבוד  
 מר יוסף משלב  
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה  
 משרד הפנים  
 שד' פלי"ם 15 א', קריית הממשלה  
 חיפה - 33095  
 באמצעות פקס' 04-8633423 ובדואר רשום

**הנדון: תכנית מס' ענ/983 מ/391 - תכנית מתאר מפורטת לברטעה**

**- התנגדות -**

**המתנגדים**

**קבוצת תושבים בכפר ברטעה**, אשר מבקשים לשמור על האינטרסים של כלל התושבים במסגרת תכנית המתאר המקומית המוצעת. הדאגה נובעת בעיקר לאור הפער הקיים בין המציאות הנוכחית ביישוב לבין הנחות היסוד והפירוט המוצעים בתכנית המתאר המוצעת, אשר יביאו למחסור בעתודות קרקע חיוניות לפיתוח מקומי שיהיה תואם את צרכי התושבים והיישוב במאה 21. ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת המבט של מי שיצטרפו להתמודד יום-יום עם השלכותיה של תכנית המתאר.

עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון**, הינה עמותה אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **בִּמְקוֹם** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **בִּמְקוֹם** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך יותר מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עבדה וממשיכה לעבוד, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים מולם מיוצגות אותן קהילות.

**הכפר ברטעה**

ברטעה הוא כפר ערבי באזור ואדי עארה המונה קרוב ל-4,300 תושבים, מרביתם מוסלמים המשתייכים למשפחת כבהא. ברטעה הינו כפר ייחודי מכמה בחינות: מצד אחד מדובר ביישוב שמחולק לשניים: החלק הצפון-מערבי של הכפר נמצא בתחום מדינת ישראל, ואילו החלק הדרום-מזרחי שלו נמצא בתחום הגדה

המערבית. בהתאם לכך, חלק מתושבי הכפר הם אזרחים ישראליים וחלק הם תושבים של הרשות הפלסטינית. למרות חלוקה גיאוגרפית זאת, בפועל כל הכפר מאוחד מכיוון שהתוואי של גדר ההפרדה באזור עובר מדרום-מזרח לכפר ויוצר על ידי כך מובלעת של שטחי A ו-B שאוכלוסייתה נגישה למדינת ישראל לא פחות מאשר לרשות הפלסטינית.

מצד שני, היישוב ברטעה הישראלי, עליו מתייחסת תכנית המתאר המקומית מס' ענ/983 מ/391, נכלל בתחומה של מועצה מקומית בסמ"ה, שמאגדת מאז שנת 1995 שלושה יישובים שונים שאין ביניהם כל קשר טריטוריאלי: ברטעה, עין א-סהלה ומועאווייה. זהו מבנה מוניציפאלי שכמעט ואין לו מקביל במפת השלטון המקומי בישראל.

### **התכנית המוצעת**

תכנית המתאר המקומית מס' ענ/983 מ/391 המופקדת, אמורה להחליף את התכנית המתאר הקיימת של ברטעה, ג/1015, אשר קיבלה תוקף בשנת 1982. תכנית זאת הינה תוצר של תכנית אב שהוכנה עבור ברטעה במסגרת הליך תכנוני שכלל את שני הכפרים הנוספים שבתחום המועצה המקומית בסמ"ה. הליך הכנתה של תכנית האב הסתיים בשנת 2004, עת אומצה על ידי הוועדה המחוזית. תכנית המתאר המקומית הנדונה הוגשה למוסדות התכנון בסוף שנת 2006 ובאופן מיידי נדונה והומלצה להפקדה בוועדות המקומיות של עירון ומנשה-אלונה. למרות שהוועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית המתאר כבר בחודש ספטמבר 2007, הפקדת התכנית לעיון הציבור והתנגדויות נעשתה רק כעבור ארבע וחצי שנים, בתאריך 09/03/2012. בדיון של ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית חיפה מתאריך 24/04/2012 הוחלט להאריך את המועד האחרון להגשת התנגדויות עד לתאריך 10/06/2012.

בין המטרות של התכנית הנדונה, כפי שניתן ללמוד מסעיף 2.1 בהוראות שלה, ניתן למנות "הגדרת מסגרת תכנונית שתיתן מענה לצרכי היישוב" וגם "יצירת בסיס חוקי למבנים קיימים". כפי שיוסבר להלן, התכנית המוצעת אינה עושה די כדי לתת מענה לצרכים התכנוניים של תושבי ברטעה, ובכלל זה, אינה מתייחסת לכל הבנייה שהוקמה ללא היתר בגלל העדר של תכנית מתאר מקומית מעדכנת במשך 30 שנה.

על פי עיקרי הוראות התכנית המופקדת המפורטים בסעיף 2.2, תכנית ענ/983 מ/391 המוצעת מגדירה שטחים ליעודי קרקע השונים וקובעות התכליות המותרות בהם וכן הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות לבינוי ופיתוח על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה כחוק. גם בהקשר זה התכנית אינה עושה את המוטל עליה ואינה מספקת מספיק כלים תכנוניים שיש בכוחם לכוון את בנייה החדשה כך שניתן יהיה לממש את יעדי הפיתוח והיקף יחידות הדיור הרצוי.

למרות משך הזמן הארוך שהושקע בהכנת התכנית הנדונה, מדובר בתכנית אשר לוקה בחסר היות והיא מגבילה אפשרויות לפיתוח בכפר ברטעה במקום להרחיב אותן כדי להציע פתרונות דיור שהולמים את הצרכים של תושביו. לכן, **אנו מבקשים מוועדת ההתנגדויות לדחות את תכנית מס' ענ/983 מ/391, תכנית המתאר המפורטת לכפר ברטעה, במתכונתה הנוכחית.**

## הנימוקים להתנגדות

### **1. עקרונות תכנון שגויים**

ראשית כל יש להתייחס לנתונים שמהווים נקודת המוצא להכנת התכנית: אוכלוסיית בסיס, שנת יעד של התכנית המוצעת, צפי גידול אוכלוסייה, מספר יחידות הדיור דרוש בשנת היעד וכנגזרת מכך היקף הקרקע דרוש למגורים.

#### **א. שנת היעד של התכנית המוצעת**

בין המסמכים הסטטוטוריים של תכנית מס' ענ/983 מ/391 המופקדת לא ניתן למצוא כל התייחסות לגבי שנת היעד של התכנית. התייחסות לא רשמית לשנת היעד 2020 נמצאת במסמך המסכם של "תכנית האב למועצה האזורית בסמ"ה", אשר אומצה על ידי הוועדה המחוזית חיפה בתאריך 20/07/2004. הגדרת שנת יעד מסייעת בקביעת יעדי התכנון, בעיקר מבחינה מספרית כאשר מדובר בתכנון ברמה מתארית שאמור לספק פתרונות תכנוניים לטווח זמן ארוך. העדר התייחסות לשנת היעד בתכנית המתאר מקשה על היכולת לבחון את צרכי האוכלוסייה למענה נערכה התכנית, הן של עורכי התכנית, והן של מוסדות התכנון שאמורים לדון בה ולאשר אותה.

במידה ועורכי התכנית אכן התייחסו לשנת היעד 2020, מדובר בשנת יעד קרובה מדי במונחים תכנוניים. אין זה נכון להתייחס אליה במסגרת של תכנית מתאר מקומית, שאמורה לממש חזון תכנוני של יישוב בטווח זמן ארוך. עד שהתכנית תאושר וניתן יהיה להכין תכניות מפורטות מכוחה כדי לממש את אפשרויות הפיתוח שבה, בסיס הנתונים וההנחות היסוד עליהם התבססו עורכי תכנית המתאר כבר לא יהיו תקפים עוד ויהיה צורך להתחיל בהכנתה של תכנית מתאר חדשה.

הכנת תכנית המתאר של ברטעה החלה בשנת 2004, עם אישורה של תכנית האב של המועצה האזורית בסמ"ה. מאז ועד לשלב ההפקדה עברו 8 שנים, תקופה ארוכה למדי. סביר להניח כי הליך שמיעת ההתנגדויות, קבלת החלטה, התאמת המסמכים לאור הדיון בהתנגדויות ומתן תוקף לתכנית יארך לפחות שנה נוספת. זהו פרק זמן ארוך למדי, אשר בסיומו כמעט ולא יהיה מנוס מלהתחיל בהכנתה של תכנית מתאר חדשה. במקרה הטוב התכנית המוצעת תקבל תוקף לקראת סוף שנת 2013, ואז ייוותרו רק 7 שנים ליישומה. במילים אחרות, **התכנית המוצעת לוקה בכך שהיא נעדרת אופק תכנוני.**

על תכנית מתאר מקומית לדאוג לפתרונות תכנוניים בראיה של לפחות 20 שנה קדימה ממועד אישורה ואמורה לתת פתרונות במגוון תחומים כגון מגורים, תעסוקה, צרכי ציבור, מערכת דרכים ועוד. לכן, אנו מציעים לקבוע את השנה 2034 כשנת היעד של תכנית המתאר המוצעת עבור ברטעה ולהגדיר יעדים ומטרות תכנוניים בתחומים השונים של הפיתוח המקומי וכן שלביות פיתוח בהתאם לכך. הבחירה בשנת 2034 נשענת על האפשרות לחשב תחזית אוכלוסייה בעזרת פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

אשר בוחן את מגמות הגידול של הקבוצות השונות באוכלוסייה במדינת ישראל עד לשנת 2059<sup>1</sup>. הפרסום מציג תחזיות גידול לשנים נבחרות, ושנת 2034 היא אחת מהן. **אנו נתייחס מכאן והלאה לשנת יעד 2034.**

## **ב. גודל אוכלוסייה נוכחית**

תכנית המתאר המופקדת לוקה גם בהנחות יסוד שגויות אשר אינן משקפות את המציאות המורכבת של אוכלוסיית ברטעה. לפי הנאמר בדברי ההסבר של התכנית, בשנת 2000 אוכלוסיית הכפר ברטעה מנתה 2,750 תושבים. למעשה, לא רק שמדובר בנתון שאינו מעודכן, אלא שאינו משקף את תמונת המצב הנכונה של ברטעה הדרושה כדי להכין תכנית מתאר מקומית ראויה.

מכיוון שהכפר ברטעה שייך מבחינה מוניציפאלית למועצה מקומית בסמ"ה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [למ"ס] אינה מספקת נתונים נפרדים על אוכלוסיית ברטעה. כדי לפתור את בעיה הוחלט לבחון את הנתונים של כלל התלמידים בברטעה, מבית ספר יסודי ועד תיכון. עבור כל שכבת גיל נערך חישוב של היקף אוכלוסייה כוללת לפי תחשיב של גודל שנתון של 2.7% מסך הכול האוכלוסייה, כפי שמקובל בעת עריכת פרוגרמה לצרכי ציבור עבור יישובים ערביים<sup>2</sup>. בלוח להלן ניתן לראות את הנתונים של כל שכבת גיל בשנת הלימודים תשע"ב בגיל בתי ספר, וחישוב היקף האוכלוסייה בהתאם לכל שנתון. מחישוב זה עולה כי **מספר התושבים של ברטעה בשנת 2012, אשר מהווה בסיס להצעה לתיקון תכנית המתאר המקומית המופקדת, הינו כ-4,260 תושבים.**

## **ג. תחזית אוכלוסייה לתכנון**

תחזית גידול האוכלוסייה שנערכה על ידי עורכי התכנית בהנחיית ועדת ההיגוי שגויה אף היא. הנחת היסוד של תחזית האוכלוסייה הינה של "מאזן הגירה 0". כלומר, הגידול הדמוגרפי של ברטעה מבוסס אך ורק על ריבוי טבעי, מכיוון שההגירה הפנימית תתאזן בעצמה כי "כל תנועת הנכנסים והיוצאים היא של נשים צעירות עקב נישואין"<sup>3</sup>. הנחת יסוד זאת אינה תואמת את המציאות.

כאמור, ברטעה הינו כפר ייחודי מכיוון שהוא חצוי בין מדינת ישראל לבין הרשות הפלסטינית, אך ללא הפרדה מעשית בין שתי הישויות המדיניות. כתוצאה מכך קיימת מגמה של מעבר אוכלוסייה מהצד המזרחי אל צידו המערבי, ובמילים אחרות, **הגירה פנימית חיובית אל תוך ברטעה המערבית**. הביטוי הבולט לכך נמצא במספר זוגות הנשואים ההולך וגובר שבני הזוג שייכים כל אחד לחלק אחר של ברטעה, וכתוצאה מכך גדל בהדרגה חלקם של התלמידים המתגוררים בברטעה מזרחית אשר לומדים בבתי הספר של ברטעה המערבית מכיוון שאחד מהוריהם זכאי לרשום אותם בבית ספר בברטעה המערבית. ככל הידוע לנו, מעל 40% מתוך קרוב ל-750 התלמידים בבית ספר יסודי של ברטעה מערבית בשנת הלימודים תשע"ב, מגיעים מברטעה מזרחית.

<sup>1</sup> פלטיאל, ספולקר, קורנילנקו, מלדונדו (2012) **תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059**, אגף דמוגרפיה ומפקד, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [<http://www.cbs.gov.il/www/publications/tec27.pdf>].

<sup>2</sup> המכון לחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה (ע"ר), **תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור** (2005), ע' 41.

<sup>3</sup> "פרוגרמה לברטעה" מתוך מסמכי רקע שהוכנו במסגרת הכנת תכנית האב למועצה האזורית בסמ"ה, 2004.

היקף אוכלוסייה בהתאם למספר התלמידים בבתי ספר יסודיים ועל יסודיים

היקף האוכלוסייה לפי גודל שנתון של 2.7%	מספר כיתות	מספר תלמידים	כיתה / שכבת גיל
4,370	4	118	א'
5,111	5	138	ב'
4,148	4	112	ג'
4,222	5	114	ד'
4,222	4	114	ה'
5,407	5	146	ו'
4,704	5	127	ז'
4,000	4	108	ח'
4,259	4	115	ט'
3,519	4	95	י'
4,259	4	115	י"א
2,852	3	77	י"ב
4,260		115	ממוצע

תחזיות גידול האוכלוסייה המעודכנות של הלמ"ס מתייחסת באופן פרטני לכל אחת מהקבוצות הבאות: אוכלוסייה יהודית ללא חרדים, אוכלוסייה יהודית חרדית ואוכלוסייה ערבית, והיא נערכה בשלוש חלופות: נמוכה, בינונית וגבוהה<sup>4</sup>. אמנם, הנטייה היא להתייחס אל התחזית הבינונית כמאוזנת וסבירה יותר, אולם לדעתנו במקרה הייחודי של הכפר ברטעה, אשר מתמודד עם גידול אוכלוסייה שנובע לא רק מריבוי טבעי, אלא גם מהגירה פנימית גבוהה במיוחד כפי שראינו. לכן ניתן לומר כי עד שנת 2034 אוכלוסיית ברטעה תגדל בשיעור של כ-71%<sup>5</sup> ביחס למספר התושבים בשנת 2012. **כלומר, בשנת היעד 2034 יתגוררו בברטעה קרוב ל-7,300 תושבים.**

#### **ד. מספר יחידות דיור קיימות ונדרשות בעתיד**

דברי ההסבר של התכנית המופקדת מציינים כי בשנת 2000 היו בברטעה כ-460 בתי אב, ובהתייחס למספר התושבים אשר מוזכרים באותו הקשר, משק בית ממוצע מנה אז 6 נפשות. נתון זה תואם את הנתונים הדמוגרפיים המוכרים של החברה הערבית מוסלמית. מספר הנפשות הממוצע למשק בית בחברה הערבית במדינת ישראל נמצא בירידה בשנים האחרונות, ובשנת 2009 עמד על 5 נפשות<sup>6</sup>. לפי נתונים ממחלקת הארנונה של המועצה המקומית בסמ"ה, **בשנת 2012 רשומים בברטעה 810 בתי מגורים בסך הכול**. כלומר, **מספר הנפשות הממוצע למשק בית הינו 5.3.**

כפי שנאמר בדברי ההסבר לתכנית המופקדת, בהתאם להערכות דמוגרפיות מקובלות, סביר להניח כי גודלו של משק בית ממוצע בחברה המוסלמית ימשיך במגמת ירידה בשנים הבאות ויגיע לכ-4.4 נפשות בממוצע. לפיכך, **בשנת היעד 2034 ידרשו כ-1,660 יחידות דיור** כדי לתת מענה ראוי לכלל תושבי ברטעה. יחד עם זאת, חוסר הוודאות שבהליכי תכנון ארוכי טווח מחייב לנקוט במשנה זהירות ולכן יש להתייחס למקדם ביטחון של כ-20% בעת הכנת תכנית מתאר מקומית. לפיכך, **יש להיערך למתן מענה תכנוני עבור כ-2,000 יחידות דיור בשנת היעד 2034.**

#### **ה. צפיפות מגורים קיימת ועתידית**

תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה המופקדת, תמ"מ/6, קובעת כי היישוב ברטעה הינו יישוב כפרי-עירוני מדגם 5, בו צפיפות ממוצעת מזערית נטו ברמה של שכונה צריכה להיות 4 יחידות דיור לדונם<sup>7</sup>.

תכנית מתאר ארצית מס' 35 "תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור", קובעת לעומת זאת, את הצפיפות נטו הממוצעת למגורים (צפיפות מגורים מינימאלית) עבור כל יישוב בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, לאופי המרקם בו הוא מצוי ולגודל האוכלוסייה שלו. בהתאם להוראות תמ"מ/א/35, ברטעה היום הינו יישוב מדגם 5 (עד 5,000 תושבים) עם צפיפות המגורים של לפחות 3.5 יחידות דיור לדונם; ואילו בשנת

<sup>4</sup> למ"ס (2012), ע' 5.

<sup>5</sup> לפי לוח 4. תחזיות אוכלוסייה 2009-2059 לפי קבוצות אוכלוסייה וגידול מצטבר לעומת סוף שנת 2009, למ"ס (2012) ע' 46, בהתאם לתחזית הגבוהה, האוכלוסייה הערבית בישראל תגדל בכ-79% בין השנים 2009 ו-2034. ההערכה ביחס לגידול של 71% נעשה באופן יחסי לשנת 2012.

<sup>6</sup> ראה למ"ס (2011) [http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa\_template.html?hodaa=201111277] האוכלוסייה המוסלמית בישראל - נתונים לרגל חג הקורבן.

<sup>7</sup> בהתאם לנספח א' "אזורי תכנון, מקבצי תכנון ודגמי יישובים", וכן נספח ב' "יעדי צפיפות לפיתוח יישובים" המצורפים להוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה המופקדת, תמ"מ/6.

היעד המוצעת גידול האוכלוסייה הצפוי אמור להביא את ברטע לדגם 4 עם צפיפות מינימאלית של 5 יחידות דיור לדונם.

עורכי תכנית המתאר המופקדת מניחים כי צפיפות הבנייה המותרת בברטעה הינה של 2 יחידות דיור לדונם. זאת, מכיוון שניתן לבנות בברטעה כ-1,280 יחידות דיור<sup>8</sup> בשטח כולל המיועד למגורים מסוגים שונים של כ-640 דונם<sup>9</sup>. חשוב לנו לציין כי הוראות התכניות התקפות בברטעה אינן מתייחסות במפורש לצפיפות מגורים. הנחיות הבינוי הקיימות קובעות כי ניתן לבנות עד שתי קומות בהיקף בינוי של עד 60% מתוך מגרש מינימלי של 500 מ"ר, אך אין בהם כל אמירה ביחס למספר יחידות דיור המותר במגרש או לגודל מגרש מרבי. לפיכך, ניתן לבנות בית אחת עם יחידת דיור של 300 מ"ר במגרש מינימלי, או בית עם שתי יחידות דיור בגודל 150 מ"ר כל אחת, או שלוש יחידות דיור בגדלים שונים.

כלומר, בהעדר הוראות ביחס לגודל מגרש מרבי, אין כל אפשרות לחשב את צפיפות המגורים המותרת בברטעה, ובהתחשב בדפוסי הבינוי בחברה הערבית, ניתן רק לומר כי ייתכן ש**כיום צפיפות המגורים המרבית הינה של כ-4 יחידות דיור לדונם**. בפועל, על סמך הנתונים המוזכרים לעיל לפיהם ישנם בברטעה 810 יחידות דיור בשטח כולל של כ-640 דונם המיועדים למגורים, **צפיפות המגורים הקיימת נמוכה עוד יותר ועומדת על כ-1.3 יחידות דיור לדונם בלבד**<sup>10</sup>. במילים אחרות, צפיפות המגורים הממוצעת המותרת בברטעה על פי תכניות תקפות נמוכה מהקבוע במסגרת תמ"א/35 או תמ"מ/6. צפיפות המגורים הקיימת, כפי שבאה לידי ביטוי בהיקף הבנייה בשטח, נמוכה עוד יותר.

עורכי תכנית המתאר המקומית הנדונה מעריכים כי היישוב ברטעה יישאר בצפיפות מגורים נמוכה יחסית שלא תעלה מ-4 יחידות דיור לדונם<sup>11</sup>. לכן נעשה שימוש בהוראות סעיף 12.2.2.2 ב-תמ"א/35, אשר קובע כי ניתן לחרוג ולצמצם את צפיפות המגורים, בהסתמך על דירוג סוציו-אקונומי נמוך של האוכלוסייה וגודל משק בית גבוה מהממוצע הארצית לאורך זמן, כמו במקרה של ברטעה: הדירוג החברתי-כלכלי של התושבים הינו 2 מתוך 10<sup>12</sup>, ומשק הבית הממוצע מונה כאמור בין 5 ל-6 נפשות. האפשרות לחרוג מהצפיפות המינימאלית קיבלה את אישורם של מוסדות התכנון בדיון שהתקיים בתאריך 29/06/2010 בוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע).

למרות זאת, ולמרות דברים שנאמרו בדיון שקיימה הוולנת"ע בתאריך 29/06/2010, פרט לנאמר בדברי ההסבר של התכנית המופקדת, הוראות התכנית עצמן אינן מאפשרות להגיע לצפיפות מינימום של 4 יחידות דיור לדונם. מצד אחד, אין בהוראות הנחיות ברורות מספיק שמבטיחות את יישום של גודל מרבי של המגרשים, מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש או לגבי האופן שיש למקם את הבית בתוך המגרש. מצד שני, לפי הנתונים הכמותיים שבהוראות והתשריט, נמצא כי הצפיפות העתידית בברטעה צפויה להיות

<sup>8</sup> לפי סעיף 2.3 בהוראות תכנית מס' ענ/983 מ/391.

<sup>9</sup> לפי טבלת השטחים שבתשריט תכנית מס' ענ/983 מ/391. נציין כי סך השטחים המותרים לבנייה ביישוב בהתאם לתכניות התקפות (תכנית מתאר מקומית ג/1015 משנת 1982, תכנית ענ/220 משנת 1995 ותכנית ענ/364 משנת 1999) עומד על כ-663 דונם.

<sup>10</sup> בהסתמך על הנתונים המפורטים בסעיף 2.3 בהוראות התכנית המופקדת. מן הראוי להדגיש כי מדובר בצפיפות ממוצעת של כל היישוב ובשטח קיימות שכונות צפופות יותר ושכונות צפופות פחות.

<sup>11</sup> סעיף ד. "עקרונות ומרכיבי התכנון" בדברי הסבר של התכנית המופקדת.

<sup>12</sup> הנתון על הדירוג החברתי-כלכלי מתייחס לכלל תושבי המועצה המקומית בסמ"ה ומעודכן לסוף שנת 2009 [למ"ס, הרשויות המקומיות בישראל 2009, פרסום מס' 1451

[http://www.cbs.gov.il/webpub/pub/text\\_page.html?publ=58&CYear=2009&CMonth=1#7](http://www.cbs.gov.il/webpub/pub/text_page.html?publ=58&CYear=2009&CMonth=1#7)

בהיקף של כ- 2.3 יחידות דיור לדונם בלבד<sup>13</sup>. כלומר, האמירה על צפיפות המגורים בדברי ההסבר ריקה מתוכן בהוראות התכנית.

על כן, אנו סבורים כי אין כל הגיון להגדיר צפיפות מגורים של 4 יחידות דיור לדונם במסגרת תכנית המתאר המקומית המוצעת. לא רק כי צפיפות זאת אינה תואמת את המציאות, היא גם אינה מעוגנת מספיק במסמכי התכנית. להבנתנו נכון יהיה להגדיר צפיפות מגורים ממוצעת של 3 יחידות דיור לדונם ובמקביל לקבוע הנחיות מחייבות ביחס לגודל מגרש, אופן העמדת הבית בתוך המגרש וכמו כן מספר יחידות דיור המותרות בכל מגרש, אשר יבטיחו את האפשרות לעמוד בצפיפות מגורים זאת.

#### ו. צפי מימוש הבנייה למגורים

כדי לאפשר הקמתן של כ-2,000 יחידות דיור בברטעה לפי צפיפות ממוצעת של 3 יחידות לדונם, נדרש להגדיר, באופן תיאורטי, כ-670 דונם נטו בייעוד מגורים. זאת כמובן, בהתעלם מהעובדה שהחלק העיקרי של הקרקעות המפותחות היום בברטעה הינן בבעלות פרטית ואין כל אפשרות לחייב בעל קרקע לבנות אם אין זה רצונו. בנוסף לכך, בתחום ברטעה ישנה קרקע בבעלות ציבורית שהמדינה אינה עושה די כדי לממש את פוטנציאל הפיתוח שלה.

עורכי התכנית מעריכים כי אחוז המימוש של הבנייה למגורים בברטעה עומד היום על כ-55% מסך היקף הבנייה המותרת, כ-700 יחידות דיור מתוך 1,280 המותרות בתכניות התקפות<sup>14</sup>. כאמור, קשה להעריך את היקף הבנייה המותרת ביישוב, ובהתאם לכך, לא ניתן לקבוע בוודאות מה הוא היקף המימוש שלה. כן ידוע לנו, בהתאם לנתונים של הרשות המקומית, כי היום ישנם בברטעה 810 יחידות דיור. לכן, בהנחה שאכן ניתן לבנות 1,280 יחידות דיור על פי התכנית התקפות, היקף מימוש הבנייה למגורים עומד על כ-63%.

סביר להניח כי אחוז המימוש של השטח המיועד למגורים יגדל במשך השנים, אך זאת בקצב איטי יחסי ורק לאחר שינוי באופי הבנייה ודפוסי המגורים בקרב התושבים. להערכתנו, לא ניתן יהיה לשנות את דפוסי הבנייה ללא שימוש בהוראות מפורשות במסגרת תכנית המתאר ובתכניות המפורטות שתבואנה בעקבותיה, אשר בעזרתם ניתן יהיה לפקח ולכוון את אופי הבנייה למגורים בכפר.

אנו צופים כי לא יחול שינוי משמעותי באחוז המימוש של הבנייה למגורים עד לשנת היעד 2034 ולכן יש להביא בחשבון צפי מימוש כולל של כ-60% מכלל הבנייה המותרת למגורים. בהתאם לכך, **נדרשים כ-1,110 דונם נטו ללבנייה למגורים במסגרת תכנית המתאר**. היות ותכנית המתאר המופקדת מציעה כ-744 דונם נטו למגורים בסך הכול, יש להוסיף כ-365 דונם נטו למגורים לשטח המיועד בתכנית המופקדת לפיתוח מקומי, שהם כ-610 דונם ברוטו ברמה מתארית, בהתחשב בהפשרות לצרכי ציבור של 40%.

<sup>13</sup> לפי טבלת השטחים שבתשריט ישנם 744 דונם המיועדים לאזורי מגורים שונים, ולפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" שבהוראות, ניתן יהיה לבנות 1,680 יחידות דיור בכל היישוב.  
<sup>14</sup> על סמך הנתונים המפורטים בסעיף 2.3 בהוראות התכנית המופקדת.

## 2. אזורים מוצעים לפיתוח

תכנית המתאר המופקדת אמורה לספק מענה לצרכי בנייה למגורים לתושבי ברטעה לטווח ארוך, אך למעשה התכנית אינה עומדת בחובתה. על מנת לתת מענה לצרכי התכנון המפורטים לעיל, אנו מציעים להרחיב את התכנית המופקדת לעבר שטחים הראויים להיות חלק מתחום הפיתוח המקומי של ברטעה. להבנתנו, מגוון הפתרונות המוצעים, המשלבים אדמות בבעלות פרטית ואדמות מדינה, מאפשר לגבש אופק תכנוני אמיתי עבור תושבי היישוב, תוך מתן תשובה למצוקה הקיימת בקרב חלק מתושבי ברטעה בתחום הדיור.

בחינת הרכב הבעלויות בישוב, יחד עם בדיקת אפשרויות הפיתוח לפי תכניות מתאר תקפות וניתוח טופוגרפי של השטח, מעלה כי ישנן קרקעות בבעלות המדינה שיכולות להוות פוטנציאל למתן מענה לצרכי מגורים לתושבים חסרי קרקע. כפי שניתן לראות במפות המצורפות, השטחים המוצעים לפיתוח מקומי הינם סביב לשטח הבנוי של היום, בעיקר ממערב ומצפון-מזרח הכפר, תוך שמירה על העיקרון של צמידות דופן לפיתוח הקיים ושימת דגש בהכללת בנייה קיימת למגורים שנתרה מחוץ לתכנית המופקדת. ההצעה מבקשת לצרף לתחום הפיתוח המקומי קרקעות שמצויות מחוץ לתחום השיפוט של המועצה המקומית בסמ"ה, בעיקר שטח גלילי ללא שיוך מוניציפאלי.

**השטחים שמוצע לצרף לתחום הפיתוח המקומי של ברטעה כוללים כ-630 דונם לצרכי מגורים**, חלקם על קרקעות בבעלות פרטית וחלקם על קרקעות בבעלות ציבורית. **מוצע גם לצרף לשטח התכנית כ-520 דונם של שטחים חקלאיים ועוד כ-500 דונם של שטחי יער**. בסך הכול מדובר בשטחים בהיקף כולל של כ-1,650 דונם, מרביתם שטחים פתוחים. כדי להשלים את הליך התכנון יהיה צורך לערוך תיקון של תחומי השיפוט בהתאם להמלצותיה של ועדת גבולות שבחנה את הנושא לפני מספר שנים, כפי שהדברים באו לידי ביטוי בדיון הולנת"ע מתאריך 29/06/2010. התכנית המצורפת יכולה להוות בסיס לדיון של ועדת גבולות בנושא.

### א. הכללת קרקעות פרטיות של תושבי ברטעה בתחום התכנית

כאמור, יש צורך להוסיף לתכנית המתאר המוצעת עבור ברטעה שטחים בהיקף של כ-610 דונם ברטו לפיתוח למגורים וצרכי ציבור, על מנת למלא את החסר בנושא של בנייה למגורים. חלק מהשטחים המוצעים לפיתוח מקומי אינם בבעלות פרטית כדי שתוספת השטח יאפשר ליצור הזדמנויות פיתוח עבור חלק ממשפחות ברטעה אשר אדמותיהן נותרו עד כה מחוץ לתחום הפיתוח המקומי.

כדי לייעל את רמת הניצול של הקרקע ולהגביר את היקף המימוש בקרקע פרטית, מומלץ להוסיף הוראות לתכנית אשר תאפשרנה פיתוח רב דורי של המגרשים, כך שמשפחה גרעינית תוכל לבנות את ביתה על אותו מגרש בקצב המתאים לצרכים שלה כך שתהיה בנייה בשלבים על ציר הזמן, ובסופו של תהליך ארוך טווח תושג הצפיפות הממוצעת הרצויה. הוראות מסוג זה כוללות הגדרה של גודל מגרש מרבי, מספר כולל של יחידות דיור, חיוב בנייה בצמוד לקו בניין מוגדר במטרה לשמור על אפשרויות בנייה עתידיות במגרש, מניעת התקנה של גג רעפים מעל קומת הקרקע, ועוד.

מנשה

קציר - חריש

קציר - חריש

ללא שיפוט

ברטעה המזרחית

בסמ"ה








ללא שיפוט

קציר - חריש

קציר - חריש



**התנגדות לתכנית**  
**מס' ענ/983 מ/391**  
**תכנית מתאר**  
**מפורטת לברטעה**

-  גבול תכנית ענ/983
-  גבול מוניציפלי
-  תוספת למתאר
-  שטח ליפיתוח מקומי
-  מקלאות
-  יער בוחום התכנית
-  תוספת שטח מועעת לתכנית



מגשר

קציר - חרש

קציר - חרש

קציר - חרש

ללא שיפוט

בסמליה








בורטנה המזרחית

ללא שיפוט

קציר - חרש



**התנגדות לתכנית**  
**מס' ענ/983 מ/391**  
**תכנית מתאר**  
**מפורטת לברטנה**

-  גבול תכנית ענ/983
-  גבול מוניציפלי
-  תוספת למתאר
-  שטח ליפיתוח מקומי
-  מקלאות
-  יער בתחום התכנית
-  תוספת שטח מוצעת לתכנית



## **ב. צורך באדמות מדינה לפיתוח מקומי**

חשוב גם שתכנית המתאר החדשה תיצור הזדמנויות פיתוח למגורים עבור מי שאינם בעלי קרקעות פרטיות על ידי כך שגם אדמות מדינה תצורפנה לתחום הפיתוח של ברטעה. ממכיוון שרוב הקרקעות בתחום המיועד לפיתוח של ברטעה היום הן קרקעות בבעלות פרטית, קיים חסם מובנה ביכולת לתת מענה לצרכי בנייה למגורים למי שאין ברשותו קרקע המיועדת לבנייה למגורים. הנושא מחריף לאור העובדה שאופי הבנייה השכיח הינו של בנייה עצמית המיועדות למגורים של בני המשפחה בלבד, וכמעט ולא קיים שוק מקרקעין שיכול ליצור הזדמנויות חדשות עבור מי שזקוק לפתרון דיור. לכן אנו רואים חשיבות רבה בהקצאת קרקעות מדינה למגורים בתוך היישוב. קרקעות אלו מהוות את ההזדמנות היחידה למתן מענה לצרכי מגורים עבור מי מבין צעירי הכפר שהם חסרי קרקע ובחרים להמשיך ולגור בתוך היישוב.

בשלב הכנת תכנית המתאר לא הוקדשה מחשבה או תשומת לב מיוחדות לעובדה זו, ואפשרויות הפיתוח הוגבלו לתחום השיפוט של היישוב, כאשר רוב הקרקעות בתוכו הן קרקעות בבעלות פרטית, תוך התעלמות מוחלטת מחשיבות הקצאת קרקע למגורים למי שהינם מחוסרי קרקע, כאילו שנושא זה אינו במסגרת האחריות של תכנית מתאר מקומית.

אנו סבורים כי בקרקעות מדינה ניתן יהיה להגדיר הנחיות בנייה בצפיפות גבוהה יותר מזו שבקרקע בבעלות פרטית. בדרך זאת ניתן יהיה להגדיל את הצפיפות הממוצעת ביישוב, ולעמוד גם באחוזי מימוש גבוהים יותר מאשר בקרקעות פרטיות.

## **ג. בנייה קיימת**

חלק מתושבי ברטעה, כמו תושבים ביישובים ערבים אחרים, מצויים במלכוד תכנוני כפול. מדובר באנשים שומרי חוק אשר בבעלותם קרקעות צמודות דופן לשטח המיועד לפיתוח מקומי, אבל שנתרו עד כה מחוץ לתחום השיפוט, או שלמרות שנמצאים בתחום השיפוט של היישוב נותרו מחוץ לתחום המיועד לפיתוח למגורים בהתאם לתכניות התקפות. עקב כך הם אינם יכולים לקבל היתר בנייה ונאלצים לבנות את ביתם ללא היתר ולהסתכן בקבלת צווי הריסה או להידרש לשלם קנסות כבדים עקב כך.

מצד שני, הבעלות הפרטית על הקרקע היא זאת שמכתיבה את המיקום שאדם יבחר להקמת ביתו, דבר שמנוגד לא פעם לתכניות מתאר ברמה המחוזית או הארצית בגלל העדר תכניות מתאימות ברמה המקומית. ישנם גם תושבי ברטעה צעירים אשר סובלים ממצוקת הדיור שנוצרה עקב כך, אשר בגלל המחסור בפתרונות דיור נאותים אינם יכולים להקים משפחה.

על פי הנאמר בסעיף קטן 7 ב-"מטרות התכנית", ניתן היה לצפות כי תכנית המתאר המוצעת, תיתן מענה ראוי לנושא של הבנייה ללא היתר עבור כלל תושבי ברטעה אשר נמצאים מחוץ לתחום המאושר לפיתוח בהתאם לתכניות הקיימות. עיקר הבנייה ללא היתר נמצאת מצפון ליישוב ומדובר בתופעה מצומצמת יחסית, אשר ניתן לתת לה מענה במסגרת תכנית המתאר המקומית החדשה. למרות זאת, התכנית המוצעת משאירה את בתים אלה ללא פתרון תכנוני. על כן, **אנו מבקשים לצרף לתחום הפיתוח של ברטעה את כל המבנים הקיימים עד למועד הפקדת תכנית המתאר מפורטת מס' ענ/983 מ/391**, אשר יסומנו בתשריט התכנית כמבנים קיימים שהפיתרון התכנוני להסדרתם יבחן במסגרת תכניות מפורטות שתוכנה בהמשך.

#### ד. התאמת תכנית המתאר לתכנית האב

נראה כי בשלבים מוקדמים של התכנון עורכי תכנית המתאר היו מודעים לבעיות התכנוניות שפורטו לעיל והציגו פתרונות שתואמים להצעות המוזכרות בהתנגדות זאת. דברים אלה מקבלים ביטוי במסגרת "עיקרי התכנית המוצעת" שמתוך הדו"ח המסכם של תכנית האב, אשר ריכז את הממצאים וההמלצות של תכנית אב שהוכנה עבור ברטעה כבסיס להכנתה של תכנית המתאר הנדונה<sup>15</sup>. גם המפה המסכמת שמציגה את עיקרי התכנית המוצעת מבקשת להרחיב הן את תחום הפיתוח והן את תחום השיפוט של ברטעה לכיוון מערב, צפון וצפון-מזרח.

למרות שהעקרונות שהציגה תכנית האב אומצה על ידי הוועדה המחוזית בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית חיפה בתאריך 20/07/2004, תכנית המתאר המופקדת אינה כוללת את כל השטחים המוצעים לפיתוח מקומי בתכנית האב ובכלל זה האפשרות להסדיר את המצב התכנוני של הבנייה הקיימת ללא היתר בסמיכות לתחום הפיתוח של הכפר. אין זה ברור למה היקף השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית המתאר המופקדת מצומצמים באופן משמעותי ביחס לתכנית האב.

#### 3. היבטים נוספים בפיתוח מקומי

##### א. פרוגרמה לצרכי ציבור

בחינת ייעודי הקרקע שבטבלת השטחים בתשריט התכנית המופקדת מגלה כי כלל הפרשות לצרכי ציבור עומדות על כ-33% מכלל שטח התכנית המופקדת. מדובר באחוז נמוך יחסית של הפרשות אשר ניתן להצדיק רק לאור העובדה שרוב הקרקע בתחום היישוב הינה בבעלות פרטית, ולכן נעשה ניסיון לצמצם את היקף הפקעות. מצד שני, ישנו חשש שמדובר בהיקף הפרשות שעלול להתגלות כבלתי מספק.

תכנית מתאר מקומית צריכה להגדיר את מירב הצרכים של היישוב ולשמור את שטחים הנדרשים כדי למלא את צרכים אלה. עדיף מצב בו ישנו עודף של קרקע לצרכי ציבור שנותרת ללא שימוש אשר ניתן יהיה לבחון את ייעודה בעתיד, על פני מצב בו בעתיד יהיה מחסור של קרקע לצרכי ציבור.

כמו-כן, מכיוון שההפרשות לצרכי ציבור שבתכנית המתאר מבוססות על הפרוגרמה למבני ציבור המפורטת בדוח המסכם של תכנית האב לברטעה, יש לבחון מחדש את נכונותה. נזכיר כי פרוגרמה זאת מתייחסת לשנה ואוכלוסיית יעד שגויים מהסיבות שהוזכרו מקודם. לכן, **מן הראוי להכין פרוגרמה לצרכי ציבור מעודכנת**, אשר תתייחס לנתונים נכונים אודות האוכלוסייה הקיימת בברטעה, לשנת היעד המוצעת 2034, ולתחזית אוכלוסייה מתוקנת עבור אותה שנה.

<sup>15</sup> "עיקרי התכנית המוצעת" מתוך ע' מבבל (2002) תכנית אב / מתאר בסמ"ה, ברטעה - דוח מסכם, ע' 54.

## **ב. הגדרת קרקע חקלאית לפיתוח תיירות כפרית**

אחת הבעיות העיקריות ביישובים הערבים הינה העדר של מקורות פרנסה עבור תושביהם. אחת מהנחות המוצא של תכנית האב הינה כי מספר התושבים שיימצאו את מקום עבודתם מחוץ לגבולות היישוב ילך ויגדל ולכן לא נבחנה האפשרות לפתח מקורות פרנסה חדשים, מעבר לאזור למלאכה זעירה בצפון היישוב, אפשרויות מסחר ופתיחת משרדים במגרשי המגורים.

אחת האפשרויות שניתן לקדם במקום, תוך ניצול מיקומו של ברטעה הרחק מכבישים ראשיים עם שפע שטחים חקלאיים ויערות המקיפים אותה, הינה פעילות עסקית-תיירותית סביב נושא החקלאות ושטחים פתוחים. לדעת המתנגדים ישנו פוטנציאל רב בתחום, שיכול להתבסס על שימוש של כלים ושיטות עבודה מסורתיים. יתרה מכך, פיתוח עסקי אשר מבוסס על שטחים פתוחים כמשאב, יכול לתרום לשמירתם לטווח ארוך.

ראוי היה אם תכנית המתאר המוצעת היתה מאפשרת פיתוח כלכלי מסוג זה. על כן, **אנו מבקשים לצרף לתכנית המתאר המוצעת את השטחים חקלאיים ממערב ברטעה ולאפשר בהם פיתוח כלכלי המושתת על פעילות חקלאית מסורתית.**

## **ג. התוואית דרכים**

תכנית המתאר המוצעת אינה מתייחסת לבנייה הקיימת בתחום ברטעה ולתוואי קיים של חלק מהדרכים ביישוב. ישנם לא מעט מקרים בהם התכנית מגדירה מבנים קיימים כמיועדים להריסה מכיוון שיש צורך להרחיב כביש העובר לידם, או להתוות כביש חדש, למרות שבקלות ניתן למצוא פתרון חלופי אשר ימנע את הריסתם של אותם בתים.

נראה שעורכי התכנית לא בחנו את הדברים לעומק, והעדיפו להתעלם מהבנייה הקיימת במקום ולא השקיעו מחשבה במציאת פתרון תכנוני שימנע הריסה של מבנים. על כן, **אנו דורשים לבחון מחדש את כל המקרים בהם מסומן מבנה להריסה ולמצוא פתרון תכנוני חלופי שימנע את הצורך בהריסה.**

## **סיכום**

תכנית מס' ענ/983 מ/391 - תכנית מתאר מפורטת לברטעה המוצעת לוקה בפגמים רבים: הנחות היסוד שלה אינן נכונות, אפשרויות הפיתוח המוצעות מוגבלות ומימושה מוטל בספק. **לאור כל אלה, מן הראוי לדחות את התכנית המוצעת במתכונת הנוכחית ולערוך בה שינויים שיאפשרו את התאמתה לצרכי האוכלוסייה של ברטעה, על כל ההיבטים שלה.**

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים וכן את האפשרות להסתייע במומחים בעת הדיון בהתנגדויות, ככל שימצא לנכון.

על החתום :

מר איאד כבהא	מר מחמוד כבהא	מר טארק כבהא
מר איימן כבהא	מר עבד אללטיף כבהא	מר קייסר כבהא
מר מוראד כבהא	מר חוסני כבהא	מר חוסאם כבהא
מר סופיאן כבהא	מר אחמד כבהא	מר מאהר כבהא
		סזאר יהודקין, מתכנן ערים

העתק:

- עו"ד מחמד סובחי גיבארין, יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבניה עירון, ת"ד 241, עארה, 30025
- מר אילן שדה, יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה, מרכז אזורי מנשה ד"נ חפר 37845