



24/05/2012

לכבוד
מר עמרם קלעגיי
מנכ"ל משרד הפנים
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
משרד הפנים
רח' קפלן 2, ירושלים

הנדון: התנגדות לשינוי מס' 2 לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ/9/2 - מחוז צפון

כללי

א. המתנגדים

קבוצת תושבים בכפר ירכא, המתגוררים בעיקר באזור המזרחי והצפוני של היישוב, מעבר לתחום המיועד לבינוי במסגרת תכניות המתאר המקומיות והמפורטות התקפות במקום. לרוב מדובר באנשים צעירים שמתחילים לבנות את חייהם, לבסס את עצמם ולהקים משפחה, אשר עובדים לפרנסתם בתחומים שונים כעצמאים, כשכירים בחברות שונות במשק וחלקם אף משרתים כאנשי קבע במערכת הביטחון. על אף שמדובר באנשים נורמטיביים, המציאות התכנונית העגומה בכפר ירכא הביאה אותם, בעל כורחם, לבנות את בתיהם בניגוד להוראות החוק על קרקע שבבעלותם. עקב כך הם חיים תחת איום מתמיד של הריסה ותשלום קנסות.

המרכז ערבי לתכנון אלטרנטיבי הינו ארגון לא ממשלתי ללא מטרת רווח, אשר נוסד בשנת 2000. הקמת המרכז קיבלה את ברכת הוועד הארצי של ראשי הרשויות המקומיות הערביות, ועדת המעקב העליונה לענייני האוכלוסייה הערבית וגורמים ציבוריים ופוליטיים המייצגים את הציבור הערבי בישראל. המרכז הציב לעצמו כמטרה עיקרית, את ייצוג האינטרסים והצרכים האמיתיים של האוכלוסייה הערבית בישראל בתחומי התכנון, הקרקע, הדיור, הצמיחה והפיתוח. המרכז פועל למען השגת שיווין בהקצאת משאבי קרקע ובמשאבי פיתוח ותכנון, למען העצמה של האוכלוסייה הערבית כדי להגן על הזכויות הבסיסיות שלה, למען שיתוף הציבור הערבי בהליכי תכנון, ולמען שיתוף פעולה ערבי-יהודי לפיתוח כלכלי, חברתי ואנושי, של כל האזרחים במדינה.

עמותת **במקום - 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. **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה ופועלת עם ולטובת אוכלוסיות הנתונות בעמדה של נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **במקום** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים שוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך שנות פעילותה, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עובדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים מולם מיוצגות אותן קהילות.

ב. התכנית המוצעת

מטרתו של שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2 המופקדת הינה "הסדרת מרחב התכנון גליל מרכזי" על ידי התאמת אזור תעסוקה מרחבי בהתאם למצב הקיים וכן הגדלת השטחים המיועדים לפיתוח של כל אחד מהיישובים אבו סנאן, כפר יאסיף, ירכא וג'וליס. לשם כך, התכנית מבקשת להרחיב את השטחים המותרים לפיתוח במסגרת של "יישוב כפרי" ו-"יישוב עירוני" בתחום מרחב התכנון המקומי הגליל המרכזי, ביחס למצב הקיים בתכנית המתאר המחוזית התקפה, תמ"מ/9/2.

בכל הקשור ליישוב ירכא, התכנית המוצעת מרחיבה את תחום הפיתוח למגורים "יישוב כפרי" בעיקר בחלק המערבי של הכפר ולאורך דופן הבינוי הצפוני שלו, בהיקף כולל של כ-1,390 דונם: מתוך שטחים אלה, מוצע לשנות כ-905 דונם מייעוד קרקע קיים "אזור תעשייה מרחבי" ולייעד אותם ל-"יישוב כפרי", ועוד כ-530 דונם של "אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח" ל-"יישוב כפרי". בסך הכל יגדל השטח המיועד לפיתוח למגורים בירכא מ-2,800 דונם בהתאם לתכנית המתאר המחוזית התקפה ל-4,190 דונם לפי התכנית המוצעת.

ג. בקשה לדחות את התכנית

הכפר ירכא ממוקם על רכס שגובהו בין 230 מ' ל-360 מ' מעל פני הים, בכיוון כללי מערב-מזרח. נחל בית העמק גובל את הרכס מצפון ונחל יוסף מדרום, עם הפרש גבהים של מאות מטרים ומדרונות תלולים בין הרכס לבין אפיק הנחלים. מצב זה מגביל באופן משמעותי את אפשרויות הפיתוח בכפר, גם כאשר תחום השיפוט של ירכא רחב יחסית ומשתרע על כ-15,650 דונם. השטחים לפיתוח למגורים בתחום ירכא המפורטים לעיל מהווים תוספת שטח של קרוב ל-50% ביחס למצב הקיים, אך כפי שיוסבר להלן, אין בכך די כדי לתת את מלוא הפתרונות הנדרשים עבור כלל התושבים ולכן התכנית המוצעת אינה ממלאת את מטרותיה.

למעשה, שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית התקפה למחוז צפון אינו מהווה הליך תכנוני של ממש, אלא מסגרת שעיקרה הסדרה של ייעודי קרקע מאושרים בתכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות, ברמה של תכנית מתאר מחוזית. דברים אלה נאמרו על ידי מנהל מינהל התכנון לשעבר, אדר' שמאי אסיף, בדיון שקיימה הולנת"ע בתאריך 09/02/2010. במילים אחרות, אין בשינוי המוצע חשיבה תכנונית ארוכת טווח, כפי שנדרש מתכנית מתאר מחוזית, שנועדה לטפל בבעיות תכנוניות, בעיקר בתחום הדיור, מהן סובלים תושבי המקום.

התכנית המוצעת אמנם מסדירה חלק מהבינוי לצרכי מגורים קיימים בשטחים שמיועדים היום לחקלאות או תעסוקה ומשנה את ייעוד הקרקע למגורים. יחד עם זאת, אזורים רבים בתחום ירכא בהם מתגוררים מאות תושבים, בעיקר מצפון וממזרח ליישוב, נותרים מחוץ לאזור המוגדר "שטח כפרי" המיועד לפיתוח היישוב, מבלי שנבחן הצורך לשנות את המצב התכנוני הקיים כדי לאפשר את הסדרתם לטובת מגורים.

כלומר, התכנית המוצעת אינה בוחנת באופן ממשי את המצב התכנוני הקיים במזרח ובצפון ירכא ולכן אינה מנצלת את ההזדמנות להגיע לתכנון שעונה על צרכי האוכלוסייה כדי לתת פתרונות דיור הולמים לכלל התושבים. ממזרח לתחום הפיתוח הנוכחי של ירכא למשל, מתגוררות כ-130 משפחות אשר מונות כ-600 נפשות, בבתים שנבנו ללא היתר מחוסר ברירה. צעירים רבים מתוך בני המקום רואים את עצמם

כמי שיצטרכו אף הם לבנות את בתיהם בשנים הקרובות בשטחים שהם מחוץ לתכנית המתאר במזרח ובצפון ירכא, מכיוון ששם נמצאות הקרקעות שבבעלות משפחותיהם.

הבנייה לצרכי מגורים בירכא מבוססת על הבעלות הפרטית של הקרקע ולכן לא ניתן להסתמך על תוספת שטחים המיועדים למגורים שאינה מתייחסת לכלל משפחות היישוב. אין כל אפשרות לתת פתרונות מגורים ברמה פרוגרמאטית בלבד. התכנית המופקדת אינה מתמודדת עם הצורך לתת פתרונות דיור הולמים לתושבים במזרח ובצפון ירכא, אשר מתגוררים על אדמותיהם. הבנייה ללא היתר מחוץ לתכנית המתאר התקפה הינה תולדה של חוסר מעש של רשויות התכנון אשר לא השכילו במשך שנים ארוכות לקדם תכנית מתאר אשר הולמת את המציאות הקיימת במקום, לפיה כמעט ואין בירכא שוק מקרקעין ולכן התושבים בונים את בתיהם על קרקעות שבבעלותם או בבעלות משפחותיהם ללא קשר להוראות של תכניות המתאר.

חשוב לציין כי תכנית המתאר התקפה של ירכא, שמספרה ג/3699, קיבלה תוקף בשנת 1986 לאחר הליך תכנוני שהחל בשנת 1979, אינה משקפת עוד את המציאות התכנונית של היישוב. מאז הוכנו מספר תכניות שנועדו להשלים את תכנית המתאר המקורית, כמו למשל תכנית מס' ג/7506 משנת 1996, ולא מעט תכניות נקודתיות אחרות אשר מטרתן הייתה להוסיף שטחים לפיתוח מקומי בצורה של תלאי על תלאי ללא ראייה כוללת. מוסדות התכנון החלו לקדם בשנת 1999 תכנית מתאר מעודכנת עבור הכפר ירכא, שמספרה ג/11397, אך הטיפול בה נפסק בשנת 2000.

אי קידום של תכנית ג/11397 תרם לעיכוב של למעלה מעשור בעריכתה של תכנית מתאר מעודכנת עבור ירכא, ורק במהלך שנת 2011 התקבלה בלשכת התכנון המחוזית תכנית מתאר חדשה, שמספרה ג/19522, אשר הומלצה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 11/07/2011. אין ספק כי מצב דברים הנוכחי של העדר תכנון מתארי מעודכן מאלץ את התושבים בצפון ומזרח ירכא לבנות את בתיהם ללא היתר מחוסר ברירה.

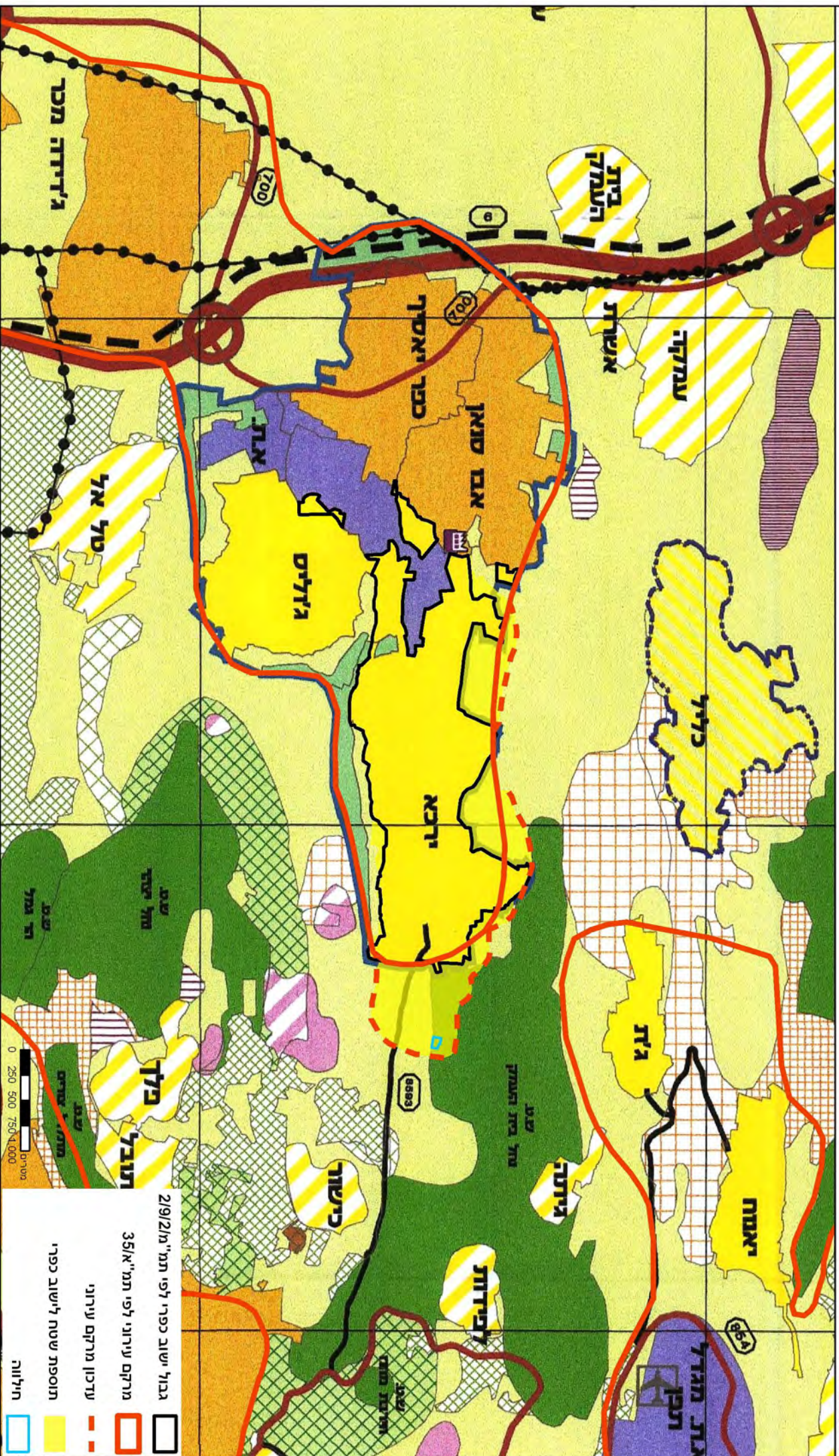
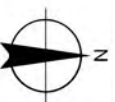
בעלי קרקעות רבים אשר חוששים שבשנים הקרובות יאלצו לבנות אף הם מחוץ לגבולות תכנית המתאר בגלל שאין בידם כל אפשרות לבנות בתחום המיועד לפיתוח כפרי במסגרת התכנית המוצעת. זאת, מכיוון שהבנייה בירכא מתבססת על קרקע פרטית באופן כמעט בלעדי. לכן יש צורך להגדיר אזורים לפיתוח מגורים אשר נותנים פתרונות דיור לכלל המשפחות במקום בהתאם לפריסה של אדמותיהן. כפי שיוסבר להלן, תכניות המתאר הארציות החלות במקום אינם מונעות אפשרות כזאת וניתן לקדם תכנית מתאר מחוזית שתיתן פתרון דיור ראוי ומוסכם עבור כלל תושבי היישוב על אדמותיהם.

לאור דברים אלה, המתנגדים מבקשים לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולהורות על תיקונה כך שייכללו בה כל השטחים (כ-600 דונם) המוגדרים כ-"מרקם עירוני" במסגרת תמ"א/35 בחלק הצפוני של ירכא אשר נותרו מחוץ לתחום המיועד לפיתוח מקומי בתכנית המוצעת. בנוסף, יש לכלול בתחום המיועד לפיתוח מקומי שטחים נוספים בהיקף של כ-1,100 דונם (כ-840 דונם במזרח ירכא וכ-260 דונם בשני מתחמים בצפון ירכא כמפורט במפות מס' 1 ו-2), המהווים עתודות קרקע למגורים של משפחות רבות, אשר חלקן נאלצות להתגורר כבר היום מחוץ לתחום המיועד לפיתוח כפרי בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית התקפה.

התנגדות לתמ"מ/2/9/2

הצעה לתיקון התכנית

מפה מס' 1



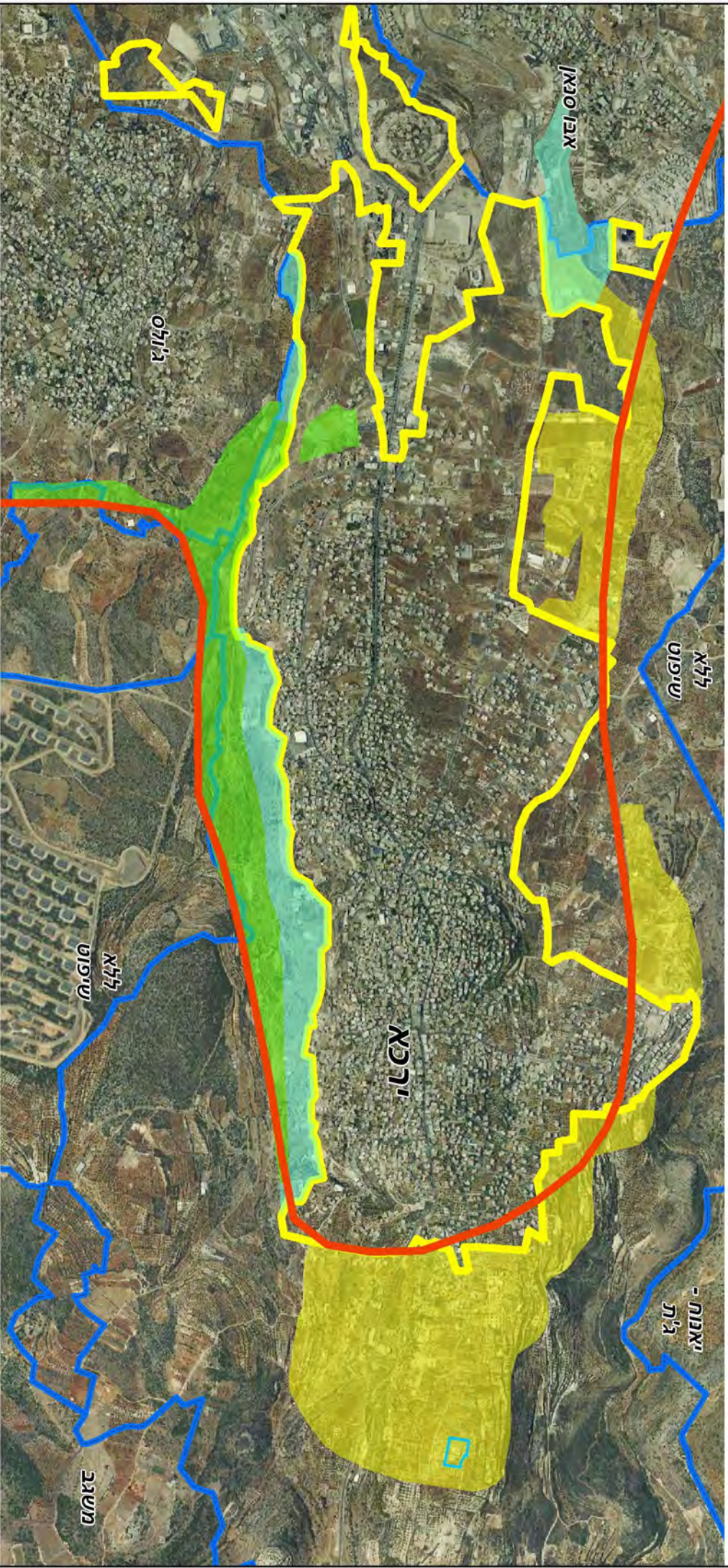
- גבול ישוב כפרי לפי תמ"מ/2/9/2
- מרקם עירוני לפי תמ"מ/א/35
- עדיכון מרקם עירוני
- תוספת שטח ליישוב כפרי
- חילווא

התנגדות לתמ"מ/2/9/2

הצעה לתיקון התכנית



מפה מס' 2



תחום שיפוט
 מרקם עירוני לפי תמ"מ/א/35
 גבול ישוב כפר לפי תמ"מ/2/9/2

חילוה
 תוספת שטח לישוב כפרי
 חקלאי/נוף כפרי פתוח לפי תמ"מ/2/9/2
 שטח פתוח מיוחד לפי תמ"מ/2/9/2



ראוי להדגיש, ועל מנת להסיר כל ספק, שאין בכוונת התנגדות זו לעכב במאמצים להרחיב את תחום המיועד לפיתוח של ירכא ויתר היישובים שבמרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי", או למנוע את האפשרות לתת לגיטימציה לבתים שנבנו ללא היתר ביישובים אלה כתוצאה מהעדר תכנון מתארי אשר תואם את הצרכים של האוכלוסייה. כלומר, מהות ההתנגדות הנוכחית הינה להביא להסדרה תכנונית של שטחים נוספים לפיתוח בתחום הכפר ירכא והיא אינה מתייחסת לתכנים אחרים של התכנית המוצעת.

הנימוקים להתנגדות

א. הכללת הבנייה הקיימת בתחום התכנית

כפי שציינו, תושבי ירכא, כמו תושבים רבים ביישובים ערבים אחרים בהם הבנייה מסתמכת באופן כמעט בלעדי על קרקע פרטית, מצויים במלכוד תכנוני. במצב של העדר תכניות מתאר מתאימות, אין בידם כל אפשרות לקבל היתר בנייה על האדמה שבבעלותם ולכן מי שזקוק לקורת גג נאלץ לבנות את ביתו ללא היתר על קרקע חקלאית שבבעלותו ולהסתכן בקבלת צו הריסה או לחילופין בתשלום קנסות כבדים. בהעדר של תכניות מתאר מתאימות, הבעלות הפרטית על הקרקע היא זאת שמכתיבה את המיקום שאדם יבחר להקמת ביתו, למרות העדר התשתיות ושהדבר בותר לא פעם לתכניות מתאר ברמה המחוזית או הארצית. כלל תושבי היישוב סובלים ממצוקת הדיור שנוצרת עקב כך, אך עיקר הפגיעה הינה אצל הזוגות הצעירים, אשר בהעדר של פתרון דיור אינם יכולים להקים משפחה.

אנו דורשים כי כל המבנים הקיימים ללא היתר בכל תחומי הכפר ירכא עד לתאריך 30/03/2012, מועד הפקדת שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2 לעיון הציבור, יקבלו הכרה והסדרה תכנונית. בחינה מפורטת של דרכי הגישה, התשתיות ומבני הציבור הדרושים תיעשה במסגרת תכנית המתאר המקומית של ירכא, תכנית מס' ג/19522, המקודמת בימים אלה בוועדה המחוזית צפון. לצורך זה יש להרחיב גם את גבולות התכנון של תכנית המתאר המקומית מס' ג/19522 ולכלול בה את האזורים שאנו מבקשים להגדיר בתור "יישוב כפרי" במסגרת שינוי 2 לתכנית המתאר המחוזית.

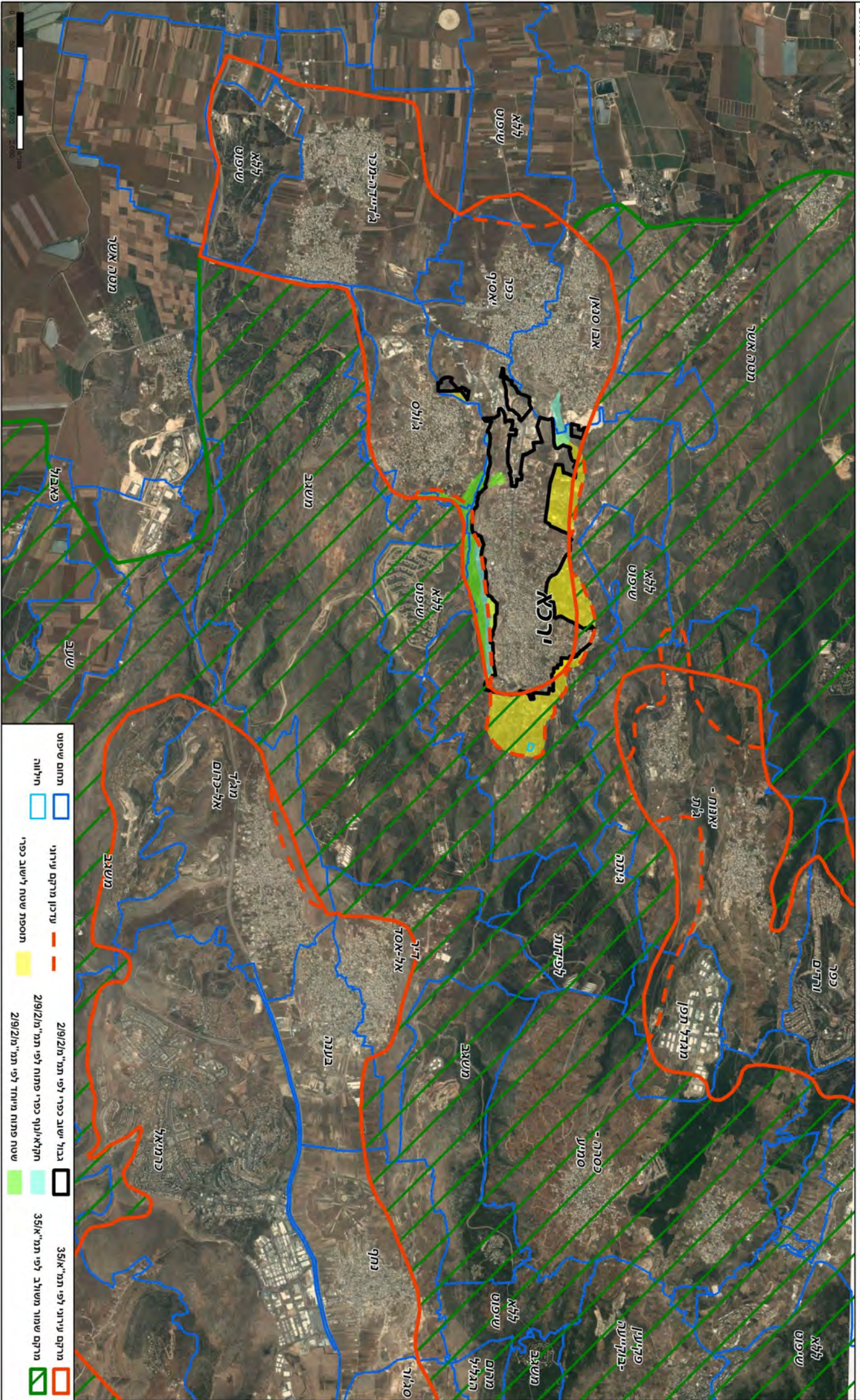
ב. בחינת מגבלות תכנון בשטח הדרוש להיכלל בתחום הפיתוח

1) תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור - תמ"א/35

כאמור לעיל, חלק מהשטח המבוקש לפיתוח כפרי במזרח ובצפון ירכא חורג מהתחום של מרקם העירוני על פי תמ"א/35, אך יחד עם זאת, אין כל מניעה להרחיב את השטח המיועד לפיתוח מקומי תוך חריגה מגבולות המרקם העירוני. חשוב לציין את העובדה כי קביעת הגבול של המרקם העירוני באזור ירכא נעשתה באופן שרירותי, מבלי שנבחן לעומק המצב שהיה קיים בשטח ערב הכנתה של תמ"א/35. הבנייה במזרח ירכא למשל, החלה לפני כ-20 שנה, הרבה לפני אישורה של תמ"א/35, וזאת לאור המצב שהתפתח בעקבות העדר תכנית מתאר מקומית מעודכנת, לפיו לא מעט משפחות נותרו ללא קרקע בבעלותן באזור המיועד לפיתוח מקומי ולכן נוצר מבחינתם מחסור בקרקעות זמינות לבנייה.

למרות אופן הגדרת השטח בתשריטים של תמ"א/35, הוראות תכנית זאת אינן מונעות את האפשרות כי במסגרת של תכנית מתאר מחוזית כמו זאת הנדונה כעת, תיבחן את הרחבתו של השטח המיועד לפיתוח

התנגדות לתמ"מ 2/9/2 הצעה לעידכון תמ"א 35



	גבול ישוב כפרי לפי תמ"מ 2/9/2
	תחום שיפוט מיליונה
	עדכון מרקם עירוני
	תוספת שטח לשוב כפרי
	מרקם עירוני לפי תמ"א 35
	מרקם עירוני לפי תמ"א 35
	מרקם עירוני לפי תמ"א 35
	מרקם עירוני לפי תמ"א 35
	מרקם עירוני לפי תמ"א 35



מקומי על חשבון מרקם שמור משולב. למוסדות התכנון ישנו שיקול דעת לשנות את הגבולות בין המרקמים השונים במקרים מסוימים ולכן אנו מבקשים לעשות שימוש בשיקול דעתם בבואם לדון על שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון.

כפי שהדברים באים לידי ביטוי בהוראות שבסעיפים 7.1.1 (תוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני), 7.4.1 (תוספת שטח לפיתוח מתוך מרקם שמור משולב) וגם 7.4.2 (תוספת שטח לבינוי מתוך מרקם שמור משולב), למוסדות התכנון הסמכות לבחון את הרחבת תחום הפיתוח המקומי מעבר לגבול של מרקם עירוני אל תוך מרקם שמור משולב, כפי שנדרש במקרה הנוכחי. הדבר אפשרי כאשר מדובר, בין היתר, בפיתוח צמוד דופן, תוספת השטח המוצע לפיתוח אינו מהווה שינוי מהותי של המצב הקיים וישנה התייחסות ראויה ומתאימה למידת ניצול עתודות הקרקע בתוך הישוב.

כל התנאים האלה מתקיימים בשטח המבוקש לתוספת לפיתוח למגורים במזרח ובצפון ירכא. מדובר בשטחים שהם צמודי דופן לפיתוח הקיים, המשך הפיתוח אינו משנה באופן מיוחד את המופע של היישוב במרחב, שכן מדובר באותן צפיפויות קיימות, והדבר נעשה תוך היענות לאילוצים של אופי הבעלות על הקרקע, כפי שכבר נדון במוסדות התכנון. כפי שצוין לעיל, מיצוי עתודות קרקע בישוב כמו ירכא, בו הקרקע הינה בבעלות פרטית, אינו מגיע לאחוזים גבוהים ומוסדות התכנון נתנו את דעתם בעניין בדיון שהתקיים בולנת"ע בתאריך 09/02/2010, בו נאמר כי אחוז המימוש יעמוד על כ-60% בשטחים החדשים המיועדים לפיתוח כפרי ירכא. זאת לאחר הפרשה של 50% שמהשטח לצרכי ציבור ועוד כ-10% ממנו אינו ראוי לפיתוח בגלל שיפועים.

סך הכל השטח המבוקש כתוספת לתחום הפיתוח המקומי של ירכא אשר מוגדר בתור "מרקם שמור משולב" על פי תמ"א/35 הינו בהיקף של כ-1,100 דונם. אולם במקביל, ניתן לגרוע מהתחום של מרקם עירוני רצועת שטח של כ-780 דונם בדרום ירכא, אשר אמור להישאר כשטח פתוח על פי התכנית המופקדת, שינוי מס' 2 ל-תמ"מ/9/2: כ-260 דונם מיועדים להיות "שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח" ועוד כ-520 דונם מיועדים כ-"שטח פתוח מיוחד" בהתאם לדרישות סעיף 7.1.1 לפי הוראות תמ"א/35. בדרך זאת ניתן לשמור על איזון בין השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לפיתוח אשר מהווה העיקרון המנחה של תמ"א/35.

בכלל, יש מקום לבחון בצורה מדוקדקת יותר את הגבולות של המרקמים העירוניים וקווי הממשק שלהם עם המרקם שמור משולב העוטף אותם בכל המרחב של מרכז ומערב הגליל. בתחום המרקמים העירוניים נכללו לא מעט שטחים שאינם ניתנים לפיתוח בשל התנאים הטופוגרפיים שלהם, ואילו לא פעם המקום הטבעי להמשך פיתוח של חלק מהיישובים גולש לתוך מרקם שמור משולב. לכן יש צורך להתאים את גבולות המרקמים בצורה שמצד אחד ייתן מענה לצרכי הפיתוח של היישובים באזור ומצד שני יישמר הרצף של שטחים פתוחים איכותיים, ואף יגדל היקפם. במפה מס' 3 ניתן לראות ניתוח ראשוני של מצב זה על סמך תצלומי אוויר עדכניים.

2) תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורת נוף - תמ"א/8

תכנית זאת, אשר קיבלה תוקף בשנת 1981 קובעת כי חלק מהשטח (כ-280 דונם) אליו מבקשים להרחיב את תחום הפיתוח הכפרי של ירכא לכיוון מזרח הינו "שמורת טבע מוצעת", המשך ל-"שמורת טבע מוכרזת" "נחל בית העמק" (פוליון מס' ש/24/23). לפי נספח מס' 1 המצורף להוראות תמ"א/8, שטח הפוליון הינו כ-2,535 דונם. מתוך הנתונים הרשומים ב-תמ"א/8 אין זה ברור האם השטח מתייחס

לשמורת טבע המוכרזת בלבד או גם לשמורת טבע המוצעת. שמורת הטבע המוכרזת "נחל בית העמק" מסתמכת על תכנית מפורטת מס' ג/908 שקיבלה תוקף 10 שנים לפני כן, בשנת 1971. בהתאם להוראת תכנית מס' ג/908, שטח התכנית עומד אף הוא על כ-2,535 דונם. במפה מס' 4 ניתן לראות כי למרות שעל פי הנתונים בשתי התכניות שטח השמורה זהה, תמ"א/8 הגדירה שטח רחב יותר בתור שמורת טבע מוכרזת, ובנוסף לכך שטחים עבור שמורת טבע מוצעת.

מדידה גרפית של הפוליגונים המסומנים בתשריט של תמ"א/8 מלמדת כי שטחו הכולל של פוליגון ש/24/23 עומד על כ-6,413 דונם, בהתאם לנתונים הבאים¹:

- שמורת טבע מוכרזת: 5,081 דונם
- שמורת טבע מוצעת (פוליגון צפוני): 588 דונם
- שמורת טבע מוצעת (פוליגון דרומי): 744 דונם

סעיף 7 בהוראות תמ"א/8 קובע כי ניתן ליעד למטרות אחרות שאינם גן לאומי, שמורת טבע או שמורת נוף עד שליש משטחו של כל אחד מהשטחים (פוליגונים) המיועדים למטרות אלה לפי תמ"א/8. בהתאם לבדיקה שערכנו, עד כה נגרע מתוך פוליגון ש/24/23 שטח בהיקף כולל של כ-286 דונם בלבד, לפי הפירוט להלן:

- עבור היישוב גיתה (תכנית מס' ג/במ/74): 238 דונם
- עבור היישוב לפידות (תכנית מס' ג/4451): 48 דונם

לפיכך, היקף השטח הכולל שנגרע מתוך פוליגון שמורת הטבע "נחל בית העמק" מהווה פחות מ-4.5% משטח הפוליגון הכולל, או 5.6% מתוך הפוליגון המסומן "שמורת טבע מוכרזת". הגריעה המבוקשת כעת בהיקף של כ-280 דונם הינה מתוך "שמורת טבע מוצעת" ומהווה כ-4.4% נוספים מתוך הפוליגון הכולל של שמורת הטבע "נחל בית העמק". בסך הכל ייגרעו מתוך הפוליגון הכולל ש/24/23 פחות מ-9% משטחו, פחות משליש מהשטח המותר לגריעה מתוך שמורת טבע בהתאם להוראות סעיף 7 על פי תמ"א/8. יתרת השטח המסומן כשמורת טבע מוצעת הינו מדרוני או נמצא באפיק הנחל, כך שלא צפוי להיות יעד לפיתוח עתידי.

חשוב לציין כי בשטח המבוקש לגריעה מתוך שמורת הטבע לא חלה כל תכנית מפורטת לשמורת טבע. יתרה מזאת, המועצה לגנים לאומיים ושמורות טבע כבר קבעה בעבר כי יש צורך לבחון את גבולות הפוליגון ש/24/23 במסגרת של תכנון כולל של האזור. בתאריך 29/07/2004 דנה המועצה בעניינה של תכנית מס' ג/13262 אשר ביקשה להסדיר את מתחם "החילוה", מבנה דת דרוזי הממוקם כקילומטר ממזרח לתחום הפיתוח של ירכא, בתחום השטח המוצע לשמורת טבע על פי תמ"א/8. בין היתר נאמר באותו דיון כי "לתמ"א/8 במקרה זה אין כל הגיון", וגם "ישנם במקום שטחים שאף פעם לא יוכרזו כשמורת טבע". בהחלטה של הדיון אף נקבע במפורש כי "מועצת הגנים ושמורות הטבע מודיעה שלא תסכים לגרוע שום שטח נוסף במזרח ירכא על פי תכנית נקודתית אלא רק על סמך תכנית כוללת, שבמסגרתה ניתן יהיה לגרוע את כל שטח השמורה באזור זה"².

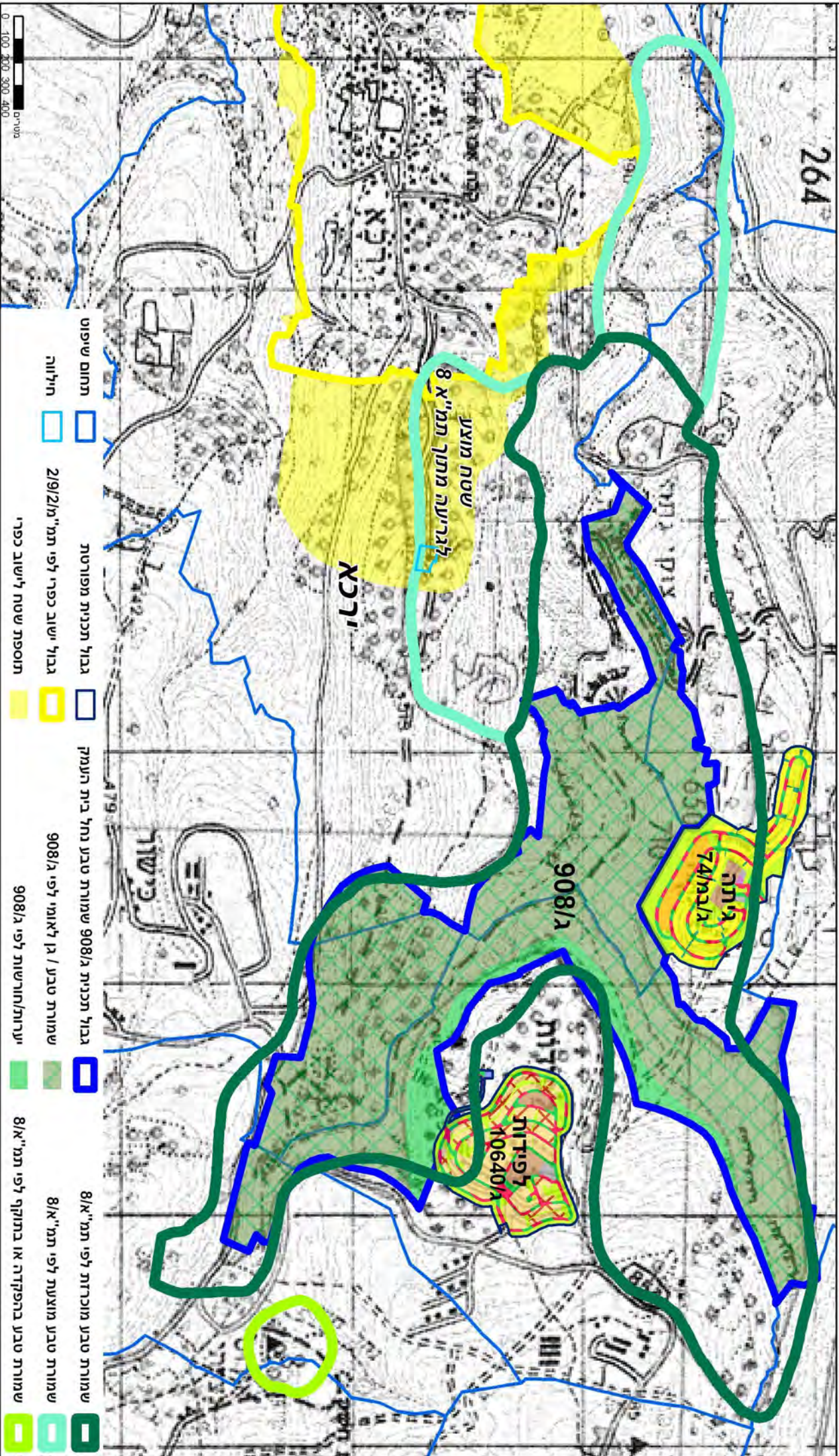
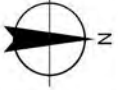
אין ספק כי שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון מהווה הזדמנות לבחון את הדברים באמצעות תכנית כוללת, במסגרתה ניתן לערוך בדיקה עניינית של השטחים האיכותיים שראויים להיות

¹ המדידה נערכה בהתבסס על שכבת המידע הממוחשב של תמ"א/8 שנקלטה בממ"ג הלאומי.
² ההדגשה לא במקור.

התנגדות לתמ"מ 2/9/2

גריעה מתוך תמ"מ א" 8

מפה מס' 4



- גבול תכנית מפורטת
- תחום שיפוט
- גבול ישוב כפרי לפי תמ"מ 2/9/2
- חילוה
- תוספת שטח לישוב כפרי
- גבול תכנית 908/ג שמורת טבע נחל בית העמק
- גבול תכנית 908/ג שמורת טבע נחל בית העמק
- שמורת טבע / גן לאומי לפי 908/ג
- שמורת טבע / גן לאומי לפי 908/ג
- שמורת טבע מוכרזת לפי תמ"מ א" 8
- שמורת טבע מוכרזת לפי תמ"מ א" 8
- שמורת טבע מוצעת לפי תמ"מ א" 8
- שמורת טבע מוצעת לפי תמ"מ א" 8
- שמורת טבע בהפקדה או בתוקף לפי תמ"מ א" 8
- שמורת טבע בהפקדה או בתוקף לפי תמ"מ א" 8

חלק משמורת הטבע "נחל בית העמק" וגם לקבוע אלו שטחים ניתן לגרוע מתוך תמ"א/8. לפיכך, אנו דורשים ממוסדות התכנון לערוך את הבדיקה המתאימה כעת, טרם אישורו של שינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2 ולגרוע כ-280 דונם מתוך השטח המוצע לשמורת טבע במזרח ירכא.

3) תכנית מתאר מחוזית למחוז צפון - תמ"מ/9/2

שינוי מס' 2 הנדון מהווה תיקון לתכנית המתאר המחוזית התקפה בכל הקשור לגבולות המתחמים המיועדים לפיתוח מקומי ביישוב ירכא. מכאן, שהמגבלות המוזכרות בהוראות סעיף 6.3.1 לפי תמ"מ/9/2 ביחס ל"תנאים להרחבת שטח יישוב עירוני או כפרי" אינן חלות על שינוי 2. המגבלות היחידות שיש להתייחס אליהן הן אלה אשר נובעות מתכניות מתאר ארציות, אשר פורטו לעיל. כפי שראינו, תכניות המתאר הארציות אינן מונעות את הרחבתו של תחום הפיתוח הכפרי של ירכא לכיוון מזרח, מעבר למרקם עירוני שעל פי תמ"א/35, או בתוך השטח המוצע להרחבת שמורת הטבע "נחל בית העמק" על פי תמ"א/8.

ג. העדר ראייה כוללת של תכנית מתאר מחוזית

התכנית הנדונה לוקה בחוסר ראייה כוללת וארוכת טווח כפי שניתן לצפות מתכנית מתאר ברמה מחוזית. הדבר בא לידי ביטוי בהיבטים הבאים:

1) שנת יעד של התכנית

לפי סעיף 15 לשינוי 2 הנדון, משך הזמן לביצוע התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה. אנו סבורים כי מן הראוי לקבוע טווח זמן ארוך יותר לביצוע תכנית, במיוחד לאור העובדה כי מדובר בתכנית מתאר מחוזית. לפיכך, יש לקבוע כי שנת היעד של התכנית הנדונה, ובהתאם לכך משך הזמן לביצועה, יהיו לפחות 25 שנה ממועד אישורה.

2) אוכלוסיית יעד ועתודות קרקע

בהתאם לתחזיות מעודכנות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2034 אוכלוסיית ירכא יכולה להגיע לסדר גודל שבין 22,000 ל-24,000 תושבים³. בהתייחס לגודל משק בית ממוצע של 3.2 נפש (בהתאם להנחות יסוד של התכנית הנדונה), מדובר בצורך לתת מענה ל-6,900 עד 7,500 יחידות דיור באותה שנה. לפי נתונים המבוססים על חיובי ארנונה ביישוב, בסוף שנת 2009 היו קיימות בירכא כ-3,050 יחידות דיור, וקצב הבנייה עמד על כ-100 יחידות לשנה⁴. כלומר, עד שנת 2034 נדרש למעלה מכפלים ממספר יחידות הדיור הקיים היום.

בהתאם להנחות היסוד שעומדות בבסיס שינוי 2 לתכנית המתאר המחוזית, כפי שאלה באו לידי ביטוי בדיון שקיימה הולנת"ע בתאריך 09/02/2010, השטח המיועד עבור "יישוב כפרי" בתכנית הנדונה יכול לתת מענה למספר כולל של כ-4,500 יחידות דיור בלבד. מכאן ששינוי מס' 2 לתכנית המתאר המחוזית

³ למ"ס, אגף דמוגרפיה ומפקד (2012) תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059, [\[http://www.cbs.gov.il/www/publications/tec27.pdf\]](http://www.cbs.gov.il/www/publications/tec27.pdf)

⁴ לפי נתונים מעודכנים 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)

אינו מספק את הפתרון הדרוש לצרכי מגורים של תושבי ירכא לטווח הארוך. הוספת כלל השטחים שהמתנגדים מבקשים לכלול בתחום הפיתוח המקומי ממזרח ומצפון ליישוב תאפשר לספק את עתודות הקרקע הדרושות ל-20 שנות קדימה עבור תושבי ירכא.

3) גמישות התכנית

אנו מבקשים שלא לצמצם את הגמישות הקיימת היום בידי הוועדה המחוזית להוסיף שטחים לפיתוח בתחום היישוב מ-30% ל-10% בלבב, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בסעיף 13.3 בהוראות התכנית המוצעת. מצד אחד, הוראה זאת תפגע בשיקול הדעת של הוועדה המחוזית בבואה לדון בתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטות במרחב התכנון "גליל מרכזי", ומצד שני תיגרם הפלייה לרעה של הישובים שבתחום הוועדה המקומית גליל מרכזי ביחס לישובים אחרים במחוז.

סיכום

כפי שראינו, התכנית המוצעת לוקה בחוסר התייחסות למספר היבטים משמעותיים ביחס לצרכים התכנוניים של תושבי ירכא, ביניהם מתן פתרונות דיוור לתושבי ירכא לטווח הארוך. הניתוח שהוצג במסגרת ההתנגדות מלמד כי ניתן לערוך שינויים בגבול של מרקם עירוני באזור וגם לגרוע מתוך השטחים המוצעים להרחבת שמורת הטבע "נחל בית העמק". לא קיימת כל סיבה תכנונית סבירה שמונעת בחינה חיובית של הבקשה להרחיב את תחום הפיתוח המקומי של ירכא לכיוון צפון ולכיוון מזרח, ולכלול בו קרקעות ראויות לפיתוח למגורים שבבעלות תושבי המקום.

לכן, אנו מבקשים מהמועצה הארצית שלא לאשר את התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית ולהורות על הוועדה המחוזית צפון לבחון מחדש את השטחים המיועדים לפיתוח מקומי של ירכא. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף, לפרט או להרחיב את הטענות נגד התכנית המופקדת, ולהסתייע במומחים בעת הדיון, ככל שנמצא לנכון.

העתק: מר יוסף ברון, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
מחוז צפון, משרד הפנים, ת"ד 595, קריית הממשלה, נצרת עילית 17105

מר מהנא הזימה, יו"ר הוועדה לתכנון ובניה גליל מרכזי
מרכז שווקים, ת"ד 460, עכו

על החתום

סאלח אבו ריש

ראש עיריית גי"יא (גולס, גית, ירכא, יאנוח, אבו סנאן) לשעבר
חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

מוחמד עבאס מעדי

חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

מוחמד רמאל

חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

גמאל מעדי

תושב ירכא

חסן חביש

תושב ירכא

פורסאן אבו ריש

תושב ירכא

ניזאר מולא

תושב ירכא

סזאר יהודקין, מתכנן ערים
עמותת במקום

מופלח מולא

ראש המועצה המקומית ירכא לשעבר
חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

סיאח כנעאן

חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

רפיק סלאמה

ראש המועצה המקומית ירכא לשעבר
חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

דוקאן עטאללה

חבר הוועדה העממית של כפר ירכא

סלימאן סלמאן

תושב ירכא

יאסר חביש

תושב ירכא

קאיד גביש

תושב ירכא

המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי