

התנגדות לתמ"מ 6

מוגשת בזה, בשם כל המתנגדים שבכותרת התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לתוכנית תמ"מ 6. המתנגדים מיוצגים על ידי עוה"ד גד שטילמן.

המתנגדים הינם בעלי זכויות בכ- 13,000 דונם קרקעות ביעוד "חקלאי" בתחום שיפוט הישובים: בנימינה - גבעת עדה, פרדס חנה - כרכור וזכרון יעקב. רוב רובן של הקרקעות נשוא ההתנגדות הינם קרקעות בבעלות פרטית ומיעוטם בעלי זכויות חכירה בקרקעות מדינה.

ההתנגדות מתייחסת למספר נושאים:

1. נימוקים כלליים, פרוצדורליים ומשפטיים.
2. התנגדות להגבלות שהוטלו על קרקעות שבחזקת המתנגדים.
3. הערות לתוכנית לפי תחומי שיפוט המועצות המקומיות.
4. נימוקים כלכליים.

התנגדות זו נתמכת בטענותיה בין היתר בחוות דעתו של שמאי המקרקעין והכלכלן מר ארז כהן המצורפת כחלק בלתי נפרד מההתנגדות.

1. נימוקים כלליים, פרוצדורליים ומשפטיים:

1.1. אי סימונן של תוכניות בנות תוקף בתוכנית.

קיימות תוכניות מתאר רבות במרחב הרלבנטי להתנגדות זו שלא סומנו כלל במפת תמ"מ 6. התוכניות שבתוקף "נבלעו" כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן" או ב"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח". כך למשל, בצמוד לכביש מספר 4 בגוש 10200 קיימת ת.ב.ע בתוקף מספר ש / 604 ל"תעשייה". שטח זה סומן במפת התמ"מ כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן".

לדעתנו, חובה על מתכנן התוכנית לסמן על גבי מפת התמ"מ את כל התוכניות בנות התוקף שאין כוונה לשנותן גם אם הן מתפרסות על שטחים קטנים. לא יתכן ששטחים ביעוד "תעשייה" "יבלעו" ויעלמו בתוך שטח "חקלאי מוגן" או "אחר".

"תוכנית מתאר" באשר היא קובעת זכויות בניה. שימושים הקבועים בתוכנית מהווים קנינו של הפרט, והיא משפיעה באופן ישיר על שווי נכסיו, הונו ועל יכולתו להתפרנס מרכושו. על כן, חובה על מתכנני התוכנית להציג לציבור באופן ברור שאינו מתיר מקום לפרשנות את השינויים שיוצרת התוכנית בכל תא שטח תוך פרוט ביטולן של תוכניות ושינויים שחלו בזכויות הבניה ושימושים מותרים בשטחים אחרים.

יפים לעניין זה דבריו של כב' בית המשפט הגבוה לצדק בבגצ 288 / 00 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית

להגנת הסביבה ואח' נ' שר הפנים, פ"ד נה (5) 673 :

.."

(2) דין התכנון והבנייה בונה עצמו על שני עקרונות תשתית האחוזים וקשורים זה בזה לבלי הפרד: עקרון השקיפות ועקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תכניות. מעקרונות אלו נובעת החובה להפקיד תכניות מיתאר, לפרסם את דבר ההפקדה ולאפשר לציבור להגיש את התנגדותיו (691א - ג). (3) זכות ההתנגדות לתכניות מיתאר שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת עקרון יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה. בנוסף, שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדמוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה המשפיעים במישורן על היחיד ועל הכלל (691ג - ה).

(4) גם חובת הפרסום לרבים גם זכות ההתנגדות המוענקת ליחיד מהוות, על-פי ההלכה הפסוקה, תנאים מוקדמים לשימוש בסמכות, ופגיעה בזו או בזו הביאה לא אחת לביטולו של הליך. מכאן, כי הפרסום ברבים על אודות כוונה ליתן תוקף לתכנית מוצעת, ועמו הקניית זכות ההתנגדות, הוכרו ומוכרים בהלכה כיסודות חיוניים לקיומו של הליך תכנון תקין וחוקי (1691 - ז)."

1.2. אין השוואה בין "מצב קיים" ל"מצב מוצע":

התוכנית פורסמה בניגוד למקובל בפרסום תוכניות מתאר: במפות התוכנית אין פרוט והשוואה בשתי מפות המונחות זו לצד זו, האחת - "מצב קיים" והשניה - "מצב מוצע". כמו כן, בניגוד למקובל בתוכניות מתאר, אין פרוט בתקנון התוכנית מהם השינויים המתוכננים בכל תא שטח.

למרות שהתוכנית מתייחסת לשטח גדול במיוחד, ואולי בגלל היותה כזו, היה על המתכננים להבהיר לציבור מהם השינויים בשימושים ובתכליות של כל תא שטח, על מנת לאפשר לאזרח הסביר להבין את המשמעות של התוכנית לגביו.

4.1.3. נרשם בסעיף א' כדלקמן: "תוכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תוכנית זו תשאר בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו". לכאורה עפ"י סעיף זה, כל התוכניות שבתוקף, אמורות להישאר בתוקפן ולגבור בהוראותיהן על הוראות תמ"מ 6.

סעיף זה סותר הוראות אחרות בתקנון ויוצר אי בהירות ובלבול, שכן, הוראות תמ"מ 6 מתיימרות לשנות זכויות בניה ויעודי קרקע שהיו קיימים עפ"י תוכניות בנות תוקף. כך למשל תוכניות ש/ 11, ש/23א' ותוכניות ש/17 ו - ש/18 שהינן תוכניות מתאר של זכרון יעקב, בנימינה פרדס חנה וכרכור, מקנה זכויות בניה **למגורים** בכל השטחים המוגדרים והמסומנים ביעוד "חקלאי". לכאורה, על פי נוסח סעיף 4.1.3, תמ"מ 6 לא פוגע בזכויות בניה אלה. יחד עם זאת ברור כי כל מי שיבקש לממש את זכויות בניה על פי תוכניות המתאר שבתוקף בקרקע החקלאית שבבעלותו יתקל בסרוב, בין היתר בטענה שבקשתו סותרת את הוראות תמ"מ 6.

דוגמה נוספת: בגוש 11704 בבנימינה קיימת תוכנית מתאר למלאכה ותעשייה. שבתמ"מ 6 סומן כל השטח "פארק תיירותי מיוחד". בתקנון התוכנית, בסעיף 7.14 מובהר במפורש שמטרת "פארק תיירות מיוחד"

למנוע ולקטוע את המשך הבניה, כך בלשון סעיף 7.14.1 (ג). "מרחב . . אקסטנסיבי הנתפס כשטח פתוח החוצץ בין השטחים הבנויים"; הלכה למעשה הגדרת השטח מחדש כ"פארק תיירות מיוחד" ביטלה תוכנית בת תוקף הקיימת היום.

ברי כי האמור בסעיף 4.1.3 מרוקן מכל תוכן, והתמ"מ משנה, מבטלת ומגבילה זכויות עפ"י תוכניות שבתוקף, על כן, חובה להציג לציבור את ההבדל בין "המצב המוצע" ל"מצב הקיים".

נוסיף ונציין שגם המועצה הארצית והולקחש"פ שדנו בתמ"מ 6, בטרם פורסמה, לא קיבלו מידע המוצג בשתי מפות המשוות בין "המצב המוצע" בתמ"מ ל"מצב הקיים"; נוכח האמור קיים חשש של ממש שהועדות שקלו את שיקוליהן על סמך מידע חסר או אף חלילה מוטעה. אומנם תמ"מ / 6 היא התוכנית הראשונה למחוז חיפה אשר אינה מתקנת תוכנית קודמת, אולם היא בפירוש מהווה שינוי לתוכניות תקפות אותן היה נכון להציג בקומפילציה כמעין "מצב קיים".

1.3 קנה המידה של התוכנית:

תשריט התוכנית הוכן ופורסם על גבי מפה בקנה מידה של 1:50,000. המפה לא כוללת סימון גושים וחלקות, אינה כוללת סימון ברור של כבישים ראשיים, המפה עמוסה בצבעים וסימונים שמן הראוי היה לפרטם בנספחים נפרדים. מאידך, פרטים בלתי רלוונטים נותרו במפה (כגון: קווי גובה).

התוצאה שהתקבלה הינה בליל של צבעים וסימונים המקשים ביותר על בעלי הקרקעות בתחום התוכנית לאתר את מיקום הקרקעות שברשותם. חוסר הבהירות הינו בעיקר בשטחים הגובלים בין שני "אזורים" הצבועים בצבעים שונים. למעשה, ללא הגדלה של התוכנית על גבי מפת גוש/חלקה לא יכול "האזרח הממוצע הסביר" להבין את השפעת התוכנית על חלקותיו. לדעתנו, הפרסום כפי שבוצע החטיא את מטרת החוק.

רק הצגה מלאה ונכונה של התוכנית תאפשר לאזרח למצות את זכותו ל"התנגד" או לבחור שלא להתנגד לתוכנית על סמך מידע ברור.

1.4 צבעי התוכנית יוצרים בלבול:

מפת התוכנית, הופצה לציבור בהדפסות נפרדות בהן הצבעים של המרקמים צבועים בגוונים השונים זה מזה ומאלה המופיעים ב"מקרא" של התוכנית. גווני התוכנית ובעיקר הגוונים הירוקים כמעט זהים לחלוטין ואינם מאפשרים אבחנה ברורה בין צבעי המקרא.

לדוגמה, לא ניתן להבחין בין הצבע של "פארק מטרופוליני" ל- "שטח פתוח עירוני". האבחנה בין צבע ה- "יער ויעור" ל- "שמורות טבע" בלתי אפשרית.

בניגוד למסומן במקרא, "גן לאומי" מסומן על רקע ירוק טורקיז, ללא הבדל "לשמורת טבע". "רצועת נחל וסביבתו" כולל צבע רקע זהה ל"שטח פתוח/ חקלאי מוגן". לא ניתן לדעת האם נחל מסוים העובר "בשטח פתוח/חקלאי מוגן" כולל גם את המגבלות החלות על "רצועת נחל", כתוצאה מכך נוצרת אי בהירות רבה בקטעים רבים של התוכנית. לשם השוואה רצוי לעיין בתמ"מ 21/3 תוכנית המתאר למחוז המרכז, שאושרה לאחרונה, ההבדל בין התוכניות בולט ביותר: בתמ"מ 21/3 גווני המקרא שונים זה מזה, ברורים, גבולות השטחים ביעודים השונים אינם שלובים זה בתוך זה בערבוביה ומעיון בתמ"מ 3/21 ניתן בקלות להבין מה היעוד של כל נקודה בשטח.

1.5 ביטול מעמדה של "קרקע חקלאית" על פי חוק התכנון והבניה:

קרקע חקלאית – המצב הקיים

רוב רובן של הקרקעות בתחום המושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה, ופרדס חנה כרכור אשר יועדו כשטחים פתוחים בתמ"מ/6 מיועדים לחקלאות בתוכניות המתאר הקיימות. ככלל, מותר לעשות בקרקע חקלאית כל שימוש בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כלומר, כל שימוש חקלאי וכל מבנה שנועד לחקלאות או לשרת באופן ישיר את השימוש החקלאי, מותרים. בסעיף 7 לתוספת הראשונה נקבע:

הגבלות בשימוש בקרקע לא חקלאית (תיקון: תשנ"ה 11)
 (א) לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה.
 (ב) "מטרה לא חקלאית", בסעיף זה - בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
 (ג) שימוש חורג בקרקע חקלאית טעון אישור הועדה ואישור הועדה המחוזית."

בסעיף 4.3 נרשם כי הוראות התוספת הראשונה לחוק יחולו על "קרקע חקלאית". חרף האמור התוכנית מגבילה את השימושים המותרים ב"תוספת הראשונה": התוכנית אוסרת בניית מבנים חקלאיים לצרכים חקלאיים עד שתתוכנן ותקבל תוקף תוכנית עתידית לשימושים אלה.

לפי סעיף 7 ל"תוספת הראשונה" לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, מותרת בניה בקרקע חקלאית לשימושים חקלאיים וזאת ללא כל צורך בתוכנית שתאושר ע"י הועדה לשמירת קרקע חקלאית ו/או ע"י כל ועדת מתאר אחרת.

לפי סעיף 7(ב) לחוק כל בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים - מותרים ללא כל צורך ב"תוכנית מתאר" אלא בהיתר בניה בלבד.

ההגנה על "החקלאות" ועל הקרקע החקלאית מוצאת את ביטוייה בסעיפים רבים של חוק התכנון והבניה; סעיף 49 קובע: "תוכנית המתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה ובין השאר - (1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך.." גם סעיף 59 הדן בתוכניות מתאר מחוזיות מגן על "קרקע חקלאית" בתכנון מחוזי.

סעיף 61 לחוק קובע נוסח דומה: "מטרות תוכנית מתאר מקומית הן: (1) פיקוח על פיתוח במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך.."

יחד עם זאת, עפ"י התמ"מ ובניגוד מוחלט להוראות החוק, לא ניתן לבנות מבנים לשימוש חקלאי אלא עפ"י תוכנית שתאושר בעתיד, אם תאושר. לדעתנו, הגבלת הבניה לשימושים חקלאיים סותרת את הוראות חוק התכנון והבניה וכל הוראה מגבילה שכזו בטלה. לדעתנו יש לבטל את כל ההגבלות החלות על בניה לשימושים חקלאיים שבתוכנית נוכח הוראות התוספת הראשונה לחוק.

לשם השוואה: תמ"מ 3 שאושרה לאחרונה, כוללת שטחים נרחבים בהגדרות "אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח". בתמ"מ 3 אין כל אזור חקלאי מעובד המוגדר "שטח פתוח / חקלאי מוגן".

בניגוד להגדרות תקנון תמ"מ 6, נקבע בתמ"מ 3 לגבי "אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח" הנחיות תכנון שלהלן:

1. "בתוכנית מתאר מקומית יקבעו הוראות והנחיות, תנאים והגבלות לשימושים בקרקע חקלאית, בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק."
2. "יהא זה בסמכות ועדה מחוזית, לאשר תוכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים באזור חקלאי / נוף כפרי פתוח . . .".
3. ביעודי "אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח" נקבעו בתמ"מ 3 היעדים הבאים:
 - א. "חקלאות בהתאם לתוספת ראשונה"
 - ב. מתקני ספורט ונופש
 - ג. . . .
 - ד. . . .
 - ה. נופש ותיירות . . .
 - ו. חניונים (קמפינג)
 - ז. מסעדות ומזנונים
 - ח. תחנות תידלוק"

אף לא אחד מיעדים אלה קיים בפועל ב"אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח" בתמ"מ 6.

הבדלים כה מהותיים בשטחים חקלאיים זהים במדינה אחת שמקורם בהבדלי תחום שיפוט של מחוזות תכנון, אינם ראויים מבחינה תכנונית ומשפטית ומהווים הפליה פסולה של חקלאי מחוז אחד על פני חקלאי המחוז הסמוך.

1.6. ביטול זכויות בניה לשימושים חקלאיים ולמגורים:

כאמור, בישובים זכרון יעקב, בנימינה, ופרדס חנה, מותרת בניה ל"מגורים" בשטחים החקלאיים (לפי ש/11, ש/23א', ש/17, ש/18). בזכרון יעקב לקבלת היתר דרוש אישור הועדה המחוזית, בבנימינה ופרדס חנה אין צורך בהיתר של הועדה המחוזית ובסמכות הועדה המקומית לתת את ההיתר.

אנו בדעה שתוכנית מתאר מחוזית לא יכולה לשנות זכויות בניה על פי תוכנית מקומית בת תוקף לעניין זה קבע ביהמ"ש בעא 98 / 1054 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה, פ"ד נו (3) 385

".. (3) בכל מצב שבו קיימת סתירה בין תמ"א 13 לבין התכנית המקומית, בניגוד למתחייב ממעמדן הראשוני, דווקא התכנית המקומית היא זו שתגבר.

. . (2) זכות הקניין מעוגנת בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, ואין לפגוע בה אלא במידה שאינה עולה על הנדרש. בידי רשויות התכנון נותרו אפשרויות לפקח על השימוש שנעשה בבניינים שיהיה בהתאם לאמור בתכניות

המיתאר, גם אם הפיקוח הנדרש מכביד עליהן; הטלת מגבלות על הבעלות היא בגדר אמצעי בלתי מידתי...

בגצ 795 / 79 המועצה האזורית גזר נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ו 13 אח' לו (1) 561 נקבע לעניין זה:

"ו. במאבק האינטרסים, במקרה דנן, בין זכות הקניין של הבעלים לבין זכות תושבי האזור להווי חקלאי, מחייב חוש הצדק, כי יד הבעלים תהא על העליונה . . .",

נוכח האמור, גם תוכנית מתאר מקומית אינה יכולה לפגוע בזכויות בניה המוקנות לבעלי הקרקע בתוכנית מקומית. כל סתירה תפורש לטובת התוכנית המקומית. לדעתנו, אין זה מן הראוי שתהא כלל סתירה בתוכנית מחוזית, ועל כן, יש לתקן את התמ"מ באופן שעולה בקנה אחד עם הזכויות המוקנות בתוכניות המקומיות.

1.7. סתירה להוראות תמ"א 31:

תמ"א 31 קבעה במפת התוכנית את "התכסית" של כל ישוב וישוב. נוכח היותה של תמ"א 31 בתוקף הרי אין התמ"מ יכולה לסטות מהוראותיה. לסיכום יש לקבוע את גבול הישובים: זכרון יעקב, בנימינה וגבעת עדה בהתאמה לתמ"א. (ראה התייחסות לכל ישוב בהמשך).

בסעיף 131 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 נקבע: "תכנית מתאר ארצית כוחה יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המתאר הארצית".

לדעתנו, הוראות סעיף 4.1.1. (ב) לתקנון תמ"מ 6 בקשר לסתירה בין תמ"א 31 לתמ"מ - אינה חוקית ויש לבטלה.

בכל מקרה היה על תקנון התמ"מ לפרט את נימוקי החלטותיו ולהפנות באופן בולט את המועצה הארצית לגבי כל סתירה שבין תמ"א 31 לבין התמ"מ.

סעיף 12.5 לתקנון תמ"א 3 קובע:

"החליט מוסד תכנוני להפקיד תכנית בניגוד למגמות התכנון שבתשריטים המצורפים לתוכנית, יהיה עליו לנמק החלטה זו ולהפנות תשומת ליבה של המועצה הארצית לתכנון ובניה באופן בולט להחלטתו זו, לצרף את הנימוק החלטה, ולבקש אישורה".

נראה בעליל שלא כך נהגו מתכנני התמ"מ בכל הקשור להקטנת מרחבי השטח המבונה של הישובים (זיכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה) ביחס לתמ"א המחייבת. **מ"מ 31 תמ"א 31 א' 31**

1.8. התוכנית יצרה יעוד אחד ל"שטחים פתוחים" בלתי מועבדים ול"קרקע

חקלאית" מעובדת.

הגדרת "שטח פתוח/חקלאי מוגן" וההגבלות שנקבעו ליעוד זה בתוכנית פוגעת בשימושים החקלאיים, פוגעת בחקלאיים בפרנסתם ופוגעת בחקלאות; התוכנית צובעת בצבע אחד ומגדירה בהגדרה אחת "שטחים

פתוחים" שאינם מעובדים (ולא היו מעובדים מעולם) ביחד עם "שטחים חקלאיים" מעובדים שרובם בבעלות פרטית המשמשים לפרנסתם בעליהם דור שלישי ורביעי.

לדעתנו, לא יתכן שתכנון כולל למחוז חיפה בו קיימות הפרדות אין ספור בין סוגי שטחים "ירוקים" שונים, יקבע "בנשימה אחת" כי מעמדה של "קרקע חקלאית" מעובדת הינו זהה למעמד שטחי דיונות, יער, שטחים הררים ואחרים הממוקמים "בשטח פתוח" שאינו מעובד. לדוגמא: מאות דונמים של דיונות הצפוניים לצומת כביש 65 עם כביש 4 נכללים בצבע אחד רציף עם השטחים החקלאיים של בנימינה.

ההגיון התכנוני והרציונלה המשפטית מחייבים כי יהיה צבע שונה ושימושים שונים ל"קרקע חקלאית" מעובדת ול- "שטחים פתוחים" בלתי מעובדים.

לדעתנו, המתכננים טעו בקביעת יעוד זהה לשני סוגי קרקעות אלה השונים לא רק בשימוש העכשוי אלא גם במיקומם הגאוגרפי, המרקם הנופי שלהם, הצמחיה הטבעית השונה, הבעלות הפרטית בקרקע, והיותם של השטחים המעובדים מקור פרנסה, בעוד ש"הפתוחים" מהווים שטח הפתוח לציבור שאיש לא תלוי בו לפרנסתו. מתכנני התוכנית "הגדילו לעשות" כשהוסיפו הגבלות על שימושים חקלאיים שיביאו בהכרח בעתיד להזנחת העיבוד החקלאי בשל חוסר כדאיות כלכלית וחוסר יכולת עיבוד ברמה האינטנסיבית הנדרשת כפי שתתייב המודרניזציה בחקלאות והתקדמות המדע.

הגבלות המוטלות על קרקע חקלאית בעיבוד חקלאי יביאו לאי עמידה בתחרות של חקלאי מחוז חיפה מול חקלאיים אחרים ברחבי ישראל שאינם מוגבלים בשימוש ובבניית מבנים לשימוש ועיבוד חקלאי, כגון; חממות, בתי גידול, סככות ומבני עזר. התוצאה תהא שבתוך שנים ספורות השטחים החקלאיים המעובדים במחוז חיפה, ובעיקר אלו המוגדרים כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן", יוזנחו ויהפכו לשטחי בור. אנו בדעה שיש ללמוד לענייננו מנסיון העבר: שטחים חקלאיים נרחבים הוזנחו בשל צמצום במכסות מים בעוד שאזורים בהם לא היתה פגיעה במכסות החקלאות נשמרה; כך גם לגבי אזורים נרחבים בהם מותרת בניה של חממות ובתי גידול - באזורים אלה יכלו החקלאים להתמודד עם דרישות "השוק" והם יזכו בעתיד הנראה לעין בתחרות "בשוק החופשי" מול החקלאים המוגבלים בשימוש בקרקעותיהם. לדעתנו, ההגבלות שבתוכנית יביאו לתוצאה של הזנחת השטחים החקלאיים על ידי בעליהם, תוצאה הנוגדת את הוראות החוק.

בתקנון התוכנית נקבעה גמישות לשנות את היעוד של "קרקע חקלאית" (בכל סוגי יעודיה - "שטח פתוח/חקלאי מוגן" ו- "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח") לשימושים שאינם חקלאיים, כגון: שמורות טבע, יער ויעור, שמורות נוף וגנים לאומיים. נראה כי גמישות כזו אין מקומה בתוכניות מתאר מחוזיות הואיל והיא פוגעת בזכותו של הבעלים להתנגד לשינוי שימוש בעתיד.

בא 98 / 1054 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם

טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה, פ"ד נו (3) 385 נפסק

" . (2) ככלל, אין פסול בעצם קיומם של סעיפי גמישות בתכניות מיתאר, סעיפים המאפשרים לשנות מן ההוראות של תכניות המיתאר או לחרוג מהן במידה מסוימת בהתאם לצרכים ולנסיבות. עם זאת במסגרת סעיפי גמישות הטמונים בתכנית לא ניתן לערוך שינויים מהותיים בתכנית המשנים את אופייה מן הקצה אל הקצה. סעיפי גמישות בתכנית נועדו, כפי שמעיד שמם, לאפשר "גמישות" לרשויות התכנון וליזמים. סעיפים אלה לא נועדו לאפשר שינויים מפליגים בתכנית או שינויים המשנים את אופייה של התכנית.

(3) מתן אפשרות לשינויים מפליגים מנוגד להגיונו של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שכן משמעותו היא עקיפה מוחלטת של הליך אישור תכניות המיתאר הקבוע בחוק. אחד מן היסודות של הליך זה הוא מתן אפשרות לציבור הרלוונטי להביע את עמדתו ביחס לתכנית באמצעות הגשת התנגדויות לאמור בה. אם תאפשר במסגרת התכנית גמישות בלתי מוגבלת ליזם, או אפילו לרשויות התכנון, ייפתח פתח לעריכת שינויים גדולים בתכנית בלי שלציבור הנפגע מכך תהיה אפשרות להשמיע התנגדות לתכנית ובכך יושמו לאל מטרותיו של ההליך התכנוני הקבוע בחוק התכנון והבניה ואחד הכלים החשובים להבטחת תקינותו של הליך זה."

1.9. אי קיום הוראות החוק ביחס לשמירה על שטחים בעלי פוטנציאל לשימוש

חקלאי:

כוונת המחוקק להגן על החקלאות ועל הקרקע החקלאית לא רק בשטחים בהם החקלאות קיימת אלא גם בשטחים פוטנציאליים בהם ניתן לקיים חקלאות. כך לדעתנו יש לפרש את הוראת החוק הקובעת "שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך". "מתאימות לכך" – משמע לא רק קרקעות המשמשות בפועל לחקלאות, אלא גם קרקעות הראויות לשמש לחקלאות בעתיד.

מתכנני התוכנית לא בדקו איזה שטחים פתוחים במרחב התכנון ניתנים להכשרה לעיבוד חקלאי בעתיד, לא נקבעו בתוכנית שטחים שכאלה, לא נקבעו בתוכנית כל הוראות לשימור שטחים פתוחים לצרכי חקלאות כעתודה חקלאית.

נוכח הוראות החוק היה מקום לצפות שבתוכנית מתאר מחוזית יקבעו שטחים פתוחים בלתי מעובדים ככאלה המיועדים לחקלאות בעתיד. תחת זאת פעלו מתכנני התוכנית בדרך ההפוכה; התוכנית הופכת "שטחים חקלאיים" מעובדים ל - "שטחים פתוחים" תוך טשטוש וביטול מוחלט של הגבולות בין גבול "שטח חקלאי" המעובד ל"שטח הפתוח".

1.10. בתוכנית לא מצוינת שמירה על קרקע חקלאית כ"מטרה":

בפרק "מטרות התוכנית" קיימת רשימה ארוכה של מטרות הכוללות שמירה על "איכות חיים", "ליצור תנאים להעלאת רמת החיים", "לצמצם פערים בין קבוצות אוכלוסייה", "לעודד התחדשות עירונית", "לייעל ניצול קרקע", "להבטיח פיתוח", "לשמור על הטבע, נוף, מורשת, ... ולצמצם פגיעה בהם" ולטפח תיירות. נראה בעליל שחסרה מטרה אחת חשובה - שמירה על החקלאות כערך לאומי.

כפי שיפורט להלן, התוכנית לא רק שלא קבעה לה כמטרה שמירה על החקלאות ככזו, אלא קבעה רשימה ארוכה של מגבלות על פיתוח חקלאי וצמצום יכולת החקלאים להתפרנס מהקרקע החקלאית שברשותם. ות התוכנית פוגעת פגיעה של ממש בחקלאות האינטנסיבית שהיא, ורק היא, עתיד החקלאות בארץ ובעולם כולו.

נראה כי מתכנני התוכנית החליטו להקריב את החקלאות והחקלאים על מזבח השמירה על "שטחים פתוחים" ככאלה, ללא קשר לשאלה אם בשטחים הפתוחים תתאפשר חקלאות או שלא תתאפשר חקלאות עתידית. מאזן האינטרסים התכנוניים של המתכננים היה להעדיף קיומם של שטחים פתוחים ללא חקלאות

על שטחים חקלאיים עם חקלאות.

1.11 לסיכום סעיף זה:

מדרך הצגת התוכנית לציבור לא ניתן להבין מה הזכויות שהתוכנית משנה יחסית לתוכניות שבתוקף בתאי השטח השונים בכל נקודה ונקודה. העקרונות לפיהם מוגשת בדרך כלל תוכנית מתאר הם כאלה בהם ניתן ממפת התוכנית ומהתקנון להבין את השינויים בכל אתר ואתר בשטח התוכנית ולנתח את משמעות השינוי מנקודת מבטו של "המעוניין בקרקע" (הזכאי להתנגד, על פי הגדרת החוק). במקרה הנדון אין בדרך שבה פורסמה התוכנית כדי לאמוד את השינויים בשטח התוכנית. כל שהתוכנית מאפשרת למעיין בה הוא היעודים העתידיים. בדרך הפרסום הנוכחית נוצר ערפול מוחלט ובלבול של האזרח. נוכח האמור לוקה "הפרסום" באורח משמעותי ביותר. לדעתנו יש לדחות את התוכנית על הסף ולהגישה בפרזנטציה חדשה ונכונה המקובלת בכל תוכנית שינוי יעוד, היינו:

- הצגת "המצב המוצע" מול "המצב הקיים",
- יש להתאים את הוראות התמ"מ לזכויות הבניה הקיימות בתוכניות מתאר מקומיות לשימושים חקלאיים ולמגורים.
- יש לתקן את תכנית הישובים הרלוונטיים בהתאמה לתמ"א 31.
- פרוט נכון ומלא של השינויים שיוצרת התוכנית, תוך ציון גושים וחלקות שזכויות השימוש והיעדים בהם שונו ורישום ביטולן של תוכניות בנות תוקף.
- סימון בתשריט התמ"מ שבתוקף לפי יעודם שנתרו על פי התמ"מ.
- שינוי המפה למפות בקנה מידה של 1:10,000.
- הוספת סימון גושים וחלקות ברקע התוכנית על מנת לאפשר לכל אזרח לאתר את חלקתו.
- צבעי התוכנית וגווניה ובעיקר אלו המסומנים בירוק צריכים להיות נבדלים באופן שניתן ללא כל מאמץ לראות את ההבדל בין כל סוג צבע.
- יש לבטל בתקנון את כל ההגבלות החלות על "קרקע החקלאית" בשל היותן סותרות את הוראות החוק.
- יש לקבוע יעוד שונה ל"קרקע חקלאית מעובדת" ול- "שטחים פתוחים" אחרים.

2. הגבלות שהוטלו על קרקעות שבחזקת המתנגדים.

2.1. שטח פתוח / חקלאי מוגן - סעיף 7.16

סעיף 7.15 נושא כותרת כללית: **"גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף, שמורות מוצעות, יער ויעור"**. כחלק מההגדרה הכללית הנ"ל, בסעיף 7.16 מגדירה התוכנית "שטח פתוח/חקלאי מוגן" (המסומן בתשריט בצבע ירוק כחלחל בהיר). בהגדרת השימושים נרשם: "שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף", "שטחי יער ויעור", "שטחים פתחים טבעיים" ו- "חקלאות". ברור בעליל כי מתכנני התוכנית שמו לנגד עיניהם "שמורות טבע", "גנים לאומיים", "יער ויעור" כחלק בלתי נפרד ושווה במהותו התכנונית ל"שטחים חקלאיים". דומה בעינינו כי לא יעלה על הדעת לקבוע בתוכנית מחוזית יעוד אחד הכולל את השטחים החקלאיים יחד עם שטחים פתוחים המהווים שמורות טבע, גנים לאומיים ויערות טבעיים. הגדרה שכזו מתעלמת לחלוטין מהשימוש הנעשה בקרקע חקלאית לצרכי החקלאיים ולפרנסתם, ופוגעת בשמירה על החקלאות כפי שקבע המחוקק.

התנגדות זו מוגשת בשם בעלים של כ- 11,000 דונם !!! קרקע חקלאית המוגדרת בתמ"מ כ"שטח פתוח/ חקלאי מוגן". לדעת המתנגדים יש לקבוע הגדרה נפרדת לשטח "חקלאי" הכוללת זכויות הקבועות בחוק לשימוש ובניה לצרכי החקלאות.

היעדים של "שטח פתוח/ חקלאי מוגן" מוגדרים כדלקמן:

"ליעד אזורים שישמרו כשטחים פתוחים כאמצעי להגנה על ריכוזים של משאבי טבע, נוף, מורשת וחקלאות.

לקבוע הוראות והנחיות לשימור, טיפוח ו/או שיקום של שטחים פתוחים ולהגנה עליהם מפני פיתוח בשל איכויותיהם הטבעיות, הנופיות, הסביבתיות או התרבותיות.

לתת מענה לצרכי נופש בחיק הטבע בראיה ארצית מחוזית."

לעניין זה, מתייחס שמאי המקרקעין, ארז כהן בחוות דעתן המצ"ב.

"מיעוד הקרקע בסעיף 7.16.1 בתוכנית עולה כי, השטח המוגדר "שטח פתוח/חקלאי מוגן" אמור לתת מענה לצרכי נופש בחיק הטבע בראיה ארצית מחוזית ואזורית. עם כל הכבוד למתכננים, השטחים הנדונים אינם "טבע", הם שטחים המהווים מקור פרנסה למשפחות רבות מזה כ- 100 שנים. החקלאות באזור מפרנסת את בעליה כבר 4 דורות. כדי לתת מענה לצרכי נופש בחיק הטבע יש לפתח תוכניות שימור באזורים טבעיים וביערות. השטחים החקלאיים אינם אמורים להיות מיועדים לנופשים; נהפוך הוא, קיימות סכנות למטיילים בשטחים חקלאיים עקב נגישות לחומרי הדברה, בורות או בוז. השטחים הינם שטחים בבעלות פרטית, רובם מגודרים ואינם מיועדים כלל וכלל לנופשים.

החקלאים המעבדים את אדמתם מוציאים את לחמם מאדמה זו ואינם חפצים בעידוד נופשים לסייר באדמתם. הנסיון מוכיח כי נופשים נוהגים לערוך "קטיף"

משלהם ולגרום נזקים לשטחי עיבוד."

כאמור, לדעתנו, "שטח פתוח" אינו יכול שיהא "חקלאי". דינה של חלקה חקלאית המשמשת לפרנסתו של חקלאי בה הוא מגדל את פרי אדמתו במשך דורות אינה "שטח פתוח". זכותו של חקלאי הקם כל בוקר לעבודתו להתייחס לחלקתו החקלאית בדומה לכל בעלים של קניין יהא שימושו באשר יהא, מסחרי, תעשייתי, שטחים לאחסנה או משרדים.

באותה מידה שלא יעלה על דעתו של איש להגדיר רכוש פרטי אחר כ"שטח פתוח", אין מקום לקבוע כי החקלאי הפרטי או בעל זכויות חכירה צריך להיות שותף עם הציבור בקניינו ולקבוע בתוכנית מתאר הגדרות סטוטוריות המגדירות את רכוש הפרט ל"צרכי נופש". זכותו של בעל קרקע חקלאית ששטחו יהא "סגור" תרתי משמע, קרי, מוקף גדרות וחסום לגישה כשהוא חופשי לנהוג בו מנהג בעלים לשימושו הפרטי ולפרנסתו.

הגבלת השימוש החקלאי של חקלאים ועל הבניה לצרכים חקלאיים (כגון: חממות) מגבילה את סוגי הגידולים שהחקלאי יכול לגדל באדמתו. הגבלה שכזו דומה להגבלה שהיתה מוטלת בתוכנית מתאר על בעל נכס מסחרי למכור סוגי סחורות מסוימים בחנותו. הגבלות שכאלה והגדרת השטח החקלאי הפרטי כ"פתוח" נוגדת את הוראות **חוק כבוד האדם וחירותו** הקובע בסעיף 3: **"אין פוגעים בקנינו של אדם"** וסעיף 7 (ב) הקובע: **"אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו"**.

מדובר בזכויות בסיסיות לשמירת קניינו של הפרט הן לגבי החזקה בקניינו ככזה והן לגבי שמירה על "פירות" תעסוקתו כחקלאי. לדעתנו הערבוב שנוצר בהגדרת הסעיף נובע מחוסר הבנה בסיס לגבי ההבדלים בין "שטחים פתוחים" ו"שטחים חקלאיים", חוסר הבנה לגבי העבודה החקלאית וחוסר התחשבות בצרכים של החקלאיים לפרנסתם.

הגדרות היעודים והשימושים ב"שטח פתוח/חקלאי מוגן" מאפשרת לשנות בעתיד שטחים המשמשים לחקלאות ל"שמורות טבע, גנים לאומיים" וכיוצ"ב ללא כל צורך באישור הועדה לשימור קרקע חקלאית וללא כל זכות התנגדות של בעלי הקרקע, וזאת נוכח היותם של יעודים אלה חלק בלתי נפרד מהגדרת היעוד החקלאי שבתמ"מ.

בית המשפט העליון הביע דעתו לעניין זה בעבר, בקובעו שההכרזה על קרקעות חקלאיות מחייבות שכל שינוי בעתיד יקבל אישור ולקחש"פ:

עא 99 / 6739 חברת נוף פוריה בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, טבריה, פ"ד נו
734 (3)

"..נמצא, כי התכנית קיבלה לתוכה את הייעוד החקלאי של הקרקע. נכון כי תמ"א 13 מאפשרת, לאחר קבלת האישורים הדרושים, שימוש של נופש בחיק הטבע, אך שימוש אפשרי זה, הטעון מתן רשות מפורשת מצד הולק"ח, אינו גורע במאומה מן הייעוד החקלאי המקורי (740-741א)..."
"ממכלול ההגדרות וההוראות הללו עולה כי הכרזה בידי הוועדה על קרקע כקרקע חקלאית, אין פירושה שיעודה של הקרקע הוא חקלאי. ההכרזה מטילה הגבלות על מוסדות התכנון בבואם להתקין תוכניות לפי חוק התכנון והבניה. אין פירושו של דבר שתוכנית פלונית אינה מוסמכת לקבוע כי ייעודה של קרקע שהוכרזה חקלאית בידי הוועדה לא יהיה דווקא

חקלאי; מותר לקבוע לקרקע חקלאית ייעוד אחר, אם כי הדבר טעון הסכמה מצד הוועדה..."

2.2. מבנים לשימוש חקלאי:

התוכנית מבטלת לחלוטין אפשרות לבניית מבנים חקלאיים ומתירה זכות זו רק לכשתהא בעתיד, אם תהא, תוכנית נושאת לבניית מבנים לצרכים חקלאיים להלן נוסח התקנון:

" - שימוש, עיבוד וייצור במבני משק ובכללם מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים סככות, חממות ובתי צמיחה, יותרו רק על פי הוראות תוכנית מתאר מחוזית נושאת שתערך בנושא זה, או תוכנית מתאר מקומית לכל תחום השיפוט המקומי או תחום תכנון אחר כפי שתקבע הוועדה המחוזית, אשר תתייחסנה, בין היתר, למגבלות סביבתיות ונופיות מיוחדות בכל אזור ואזור ולצורכי החקלאות"

"...יותרו רק על פי הוראות תוכנית מתאר מחוזית נושאת...". משמע, לא יותרו !!! לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הכנת תוכנית מתאר נושאת. בכל מקרה ברור כי תוכנית המתאר הנושאת לכשתוכן, תגביל את הקמת המבנים החקלאיים, שכן, אלמלא היתה כוונה להגביל לא היה צורך בהכנת תוכנית. החשש הוא שתוכנית לא תוכן ולא תאושר זמן רב ובינתיים מוקפאת הזכות של החקלאיים לבניית מבנים לשימוש חקלאי:

בהפ 81 / 254 חומת אנך בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, פ"ד מד (2) 236 נפסק:

" . . ג. אין נפקא מינה לעניין הפגיעה אם היא פגיעה הבאה כתוצאה מתכנית הקובעת את הזכויות או המשנה אותם דרך קבע או המקפיאה אותם זמנית. ד. וכך לעתים, הנזקים הנגרמים לבעלי המקרקעין עלולים להיות חמורים יותר כתוצאה מהקפאה טוטאלית של אפשרויות הניצול והשימוש במקרקעין לתקופה מסוימת, מאשר צמצום הזכויות לחלק מהנכסים או הגבלת אופן השימוש בהם, אף שהוא נעשה ללא הגבלת זמן..."

להלן ציטוט מחוות דעת השמאי: "בעל קרקע בתחום שטח פתוח/חקלאי מוגן המבקש להקים חממה חקלאית או כל מבנה חקלאי אחר ידרש להכין תוכנית מתאר מחוזית או תוכנית מתאר מקומית לכל מרחב התכנון המקומי. ברור מאלינו כי מטלה זו אינה סבירה ולבעל הקרקע נותרת רק האפשרות לשבת ולהמתין שהועדה המקומית או המחוזית ימצאו את המשאבים הדרושים להכנת תוכנית מתאר זו. עד אישורה של תוכנית נושאת למבנים חקלאיים יוגבל החקלאי בניצול גורם הייצור שבבעלותו. הגבלת אפשרות ניצול הקרקע לחקלאות מהווה פגיעה ביכולת ההתפרנסות מהחקלאות ומכאן שהיא מהווה פגיעה בחופש העיסוק.

במידה ואכן תוכן ביום מן הימים תוכנית מתאר מחוזית או מקומית נושאת למבנים חקלאיים הרי שסביר לצפות כי תוכנית כזו תימנע הקמת מבנים חקלאיים כלשהם בשטח המיועד כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן".

רצון הוועדה המחוזית להטיל הגבלות קיצוניות על בניה לשימוש חקלאי נחשפו, עת הוכנה תוכנית (תפאג/1269) התוכנית קבעה מגבלות גודל למבנה חקלאי שאינן מתאימות לקירווי טרקטור או כלי חקלאי אחר.

נכון להיום, על פי "התוספת הראשונה" לחוק ועל פי תוכניות שבתוקף, יכול כל חקלאי באשר הוא לבקש ולקבל היתר לבניית חממות, בתי צמיחה, בתי רשת וזכאי לקבל היתר לסככות ומבני עזר הנדרשים באופן ישיר לעיבוד החקלאי. ביטול זכות זו אינה רק פגיעה בזכויות בניה אלא פגיעה בחופש העיסוק ובזכותו של החקלאי להתפרנס מאדמתו. החקלאות המודרנית מתקדמת בצעדי ענק לחקלאות אינטנסיבית אשר תהא כלכלית לבעליה רק מתוך חממות ובתי צמיחה "שיכלאו" בתוכם גידולים המעובדים באקלים "מבוקר", מוגנים גם מפני מזיקים ומחלות. כבר היום קיימות חממות ובתי צמיחה מקורים בפוליאתיילן או ברשתות צל בעלי סינון מבוקר של רמת קרינה וסוג הקרינה. בדרך זו מותאמים תנאי הגידול לצרכיהם האופטימאליים של הגידולים. לכל אלה נלווים מחסנים וסככות למיון, אריזה ואכסנה של הפרי בטרם שיווקו.

יצוין בהערת אגב שבפגישות הסבר שנערכו עם מתכנני התמ"מ ומהנדס המחוז מר אדם קולמן לפני חקלאיי האזור (בבנימינה וגבעת עדה) נאמר ע"י המתכננים וע"י מר קולמן במפורש כי לא תותר בנית חממות או מחסנים וסככות בשטח החקלאי. לדבריהם, מי שיזקק למבנה חקלאי כלשהו הרי יהא עליו לרכוש קרקע ולבנות עליה את המבנים החקלאיים במתחם מרוכז שיקבע למטרה זו בשולי השטח הפתוח/ החקלאי המוגן, אתר יקבע בסמוך לאחד הישובים. מבחינה חקלאית מדובר באבסורד! לא יעלה על הדעת שחקלאי יאלץ לרכוש קרקע או לשכור קרקע ו/או מחסן לצורך אכסון הציוד החקלאי שלו, הטרקטורים שלו, מערכות השקיה, חומרי דישון והדברה וכיוצ"ב ציודים אשר מקובל להחזיקם בצמוד לבית מגוריו של החקלאי או בשטח המעובד שבבעלות החקלאי. מבחינה פרקטית גם אין הדבר אפשרי לאלץ חקלאי לנסוע קילומטרים רבים עם טרקטור, עגלה וציוד חקלאי למתחם כלשהו בפאתי "אחד הישובים". מדובר בגזרה שהציבור החקלאי לא יוכל לעמוד בה.

זאת ועוד, שהמתכננים "אמרו" אך לא תכננו "אזור מרוכז" מתאים לשימוש חקלאי זה.

כוונתם של המתכננים, כפי שהוצגה בפני פורום חקלאיי האזור, לרכז אזור למיון אריזה ואחסון ציוד חקלאי מצביעה על חוסר הבנה לצרכי החקלאות הקיימת, לא כל שכן העתידית. שינוע בדרכי עפר של רוב רובם של סוגי הפירות והירקות כשהם אינם ארוזים ב"סלסלות" ובקרטונים פוגע בהם באופן בלתי הפיך.

קביעה נגיבית האוסרת על בנייתם של מבני עזר לרבות חממות בתי צמיחה, רשתות צל, ומקומות לאכסון ציוד חקלאי וכלים חקלאיים, מהווה פגיעה קשה ביכולתם של החקלאים להתפרנס. אין להצדיק בשיקולים תכנוניים פגיעה בקניינם של בעלי הקרקע נשוא ההתנגדות. נראה כי מאזן הנוחיות אינו מצדיק להעדיף את האינטרס הנופי על האינטרס הקנייני ופגיעה בחופש העיסוק והפרט.

2.3. שרותי תיירות - "בשטח פתוח / חקלאי מוגן"

לכאורה, מאפשרת התוכנית ב"שטח פתוח/ חקלאי מוגן" הקמת "שרותי תיירות". כפי שיובהר להלן מדובר "בשימוש" שנוכח ההגבלות התכנוניות שנקבעו ליישומו אינו אפשרי. יצוין בהערת אגב כי בהצגת תוכנית "בקעת הנדיב" בפני פורום חקלאיי האיזור (תוכנית "בקעת הנדיב" הינה תוכנית מקומית נגזרת (עתידית) של תמ"מ 6) הוצג לחקלאים מצג מטעה לפיו כביכול הם יוכלו להקים אתרי ביקור תיירותיים בשטחים החקלאיים שברשותם.

תקנון תמ"מ 6 קובע:

"לא תופקד תוכנית מקומית המיעדת שטח לשירותי תיירות בתחום "שטח פתוח/ חקלאי מוגן"

אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

השטח מיועד לספק שירותי תיירות בצמידות לאתר ביקור.

סך כל השטח הבנוי והשטח לפיתוח נקבע בהיקף התואם את צורכי אתר הביקור, ובכל מקרה אינו עולה על 500 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות.

הוגשו מסמך סביבתי ומסמך השתלבות אשר יבחנו את התאמת שטחי הבינוי ושטח הפיתוח, המתקנים ומפרטי הקמתם לצביון ולאופי הביקור, נוף הפתוח ולמשאבי טבע הסובבים את האתר."

התוכנית מאפשרת הקמת מיזמים של "שירותי תיירות" אשר לכאורה אמורים לסייע לפרנסת בעלי הקרקעות באזור. אולם נראה כי לא כך הוא: המגבלות על הקמת המיזמים יאפשרו בכל מתחם הקרקעות של המושבות זיכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור מספר מצומצם ביותר של מיזמים, אם בכלל, וגם מיזמים אלה הינם בהיקף קטן ביותר.

מיזם תיירותי יוקם רק בצמוד ל"אתר ביקור" - אתר קיים או מקבץ אתרים קיימים שלדעת מוסד תכנון הם בעלי עניין תיירותי ומהווים מוקד משיכה לתיירים ולנופשים בשל עניין ארכיאולוגי, דתי, מוזיאלי, לאומי, היסטורי או תרבותי. "שירותי התיירות" שיותר להקים הם שימוש קרקע נלווה התומך בתפקודו של אתר ביקור, כגן מרכז מבקרים, שירותי הדרכה, שירותי אוכל, חנויות למזכרות ותכליות דומות למעט אכסון מלונאי, ובלבד שהיקפם של שימושים אלה תואם את צורכי המבקרים באתר. בכל מקרה השטח הבנוי והשטח לפיתוח לא יעלה על 500 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. למותר לציין כי שטח שכזה הכולל גם את שטח החניה עפ"י תקן חניה לא מותר שום מקום לבניה. מבדיקת "אתרי הביקור" בישובים: זיכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה, פרדס חנה וכרכור עולה כי לא קיימים כאלה בשטחים חקלאיים.

ככלל, תוכנית מתאר מחוזית אינה קובעת זכויות בניה. בשטחים אלה מצאו לנכון עורכי התוכנית לקבוע היקף בניה ל"שירותי תיירות" עד כדי קביעת שטח עיקרי ושטחי שירות. קביעה זו נועדה להדגיש את יחס התוכנית לפיתוח כלשהו ואף את הפיתוח החקלאי בשטח "פתוח/חקלאי מוגן".

עולה אפוא כי מתכנני התוכנית הכניסו מילים ריקות מתוכן בהצגת אפשרות שאינה ל- "שירותי תיירות" אפשרות שאינה ברת ביצוע.

2.4. "שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח"

במערב זכרון יעקב ובנימינה וכן בשטח צר ביותר המקיף את בנימינה מדרום וממערב, וכן, מצפון מזרח ודרום פרדס חנה, מסומנים שטחים חקלאיים כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח".

מהסתכלות כללית בתוכנית נראה בברור שהגדרה זו תואמת את עיקר השטחים החקלאיים המעובדים במרחב הנפרס לאורך מישור החוף ממורדות הכרמל מערבה ושטחים חקלאיים בדרום המחוז.

הגדרת השטח ביעודים ובשימושים הינו כדלקמן:

"יעדים -

ליעד שטחים אשר ישמשו לפעילויות חקלאיות ופעילויות נופש במרחב פתוח אקסטנסיבי כחיק הטבע, ויתפקדו כשטחים פתוחים.

לשמור על הרציפות בין השטחים הפתוחים מהסוגים השונים שבתחום המחוז ומחוץ לו, ובד לשמש כחיץ ירוק ופתוח שימנע היווצרות רצפים מבונים גדולים.

השימושים המותרים נקבעו בתקנון כדלקמן:

"חקלאות.

שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יער ויעור.

שטחים פתוחים טבעיים ושטח פתוח חקלאי מוגן.

שירותי נופש בחיק הטבע.

שירותי תיירות בסמוך לאתר ביקור.

תשתית הנדסית אזורית או מקומית.

ראשית יצוין כי השימוש המותר "בשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח" לא יכול שיכלול, כחלק מהשימוש, גם את הגדרת השימושים של "שטח פתוח / חקלאי מוגן". הגדרה שכזו פותחת פתח לשינוי "פנימי" מ"שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל – "שטח פתוח/ חקלאי מוגן" ללא כל צורך במתן פיצוי בעתיד.

בהוראות התכנון נקבעו מגבלות זהות להגבלות שנקבעו לבניית מבנים ב"שטח פתוח/חקלאי מוגן": לכאורה התוכנית מתירה "הקמת מבני משק וייצור חקלאי כגון מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, חממות ובתי צמיחה, אך הקמתם של אלה תהא רק בתוכנית עתידית שתקבע הוראות להקמת המבנים החקלאיים תוך שמירה על איכות השטח הפתוח והנוף הכפרי ועל רציפותם, תוך בחינת ההיבטים הסביבתיים הרלבנטיים והתחשבות בצרכים הנדרשים לקיום החקלאות לענפיה."

לתוכנית עתידית שכזו, אם תהא, קובעת התמ"מ מראש את המגבלות שלהן: "בתוכנית מתאר מקומית המתירה הקמתם של מבנים חקלאיים יקבע כי לא ינתן היתר למבנה חקלאי אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

בהיתר הבניה נקבע מהם השימושים החקלאיים שיעשו במבנה.

המבנה כפי שפורט בהיתר, מתאים לשימושים החקלאיים בגודלו, עיצובו וחומרי הגמר שלו.

לצורך הקמת מבנה חקלאי יש צורך בהכנת תוכנית מתאר מקומית. ברור מאליו כי מטלה זו אינה סבירה ולבעל הקרקע נותרת רק האפשרות לשבת ולהמתין שהועדה המקומית תמצא את המשאבים הדרושים להכנת תוכנית מתאר זו. עד אישורה של תוכנית נושאת למבנים חקלאיים יוגבל החקלאי בניצול גורם הייצור שבבעלותו. הגבלת אפשרות ניצול הקרקע לחקלאות מהווה פגיעה ביכולת ההתפרנסות מהחקלאות ומכאן שהיא מהווה פגיעה בחופש העיסוק.

הגבלת ניצול הקרקע לחקלאות על ידי מניעת הקמת מבנים חקלאיים פוגעת בשווי הקרקע, ובכך פוגעת בקניין הפרט.

במידה ואכן תוכן ביום מן הימים תוכנית מתאר מקומית נושאת למבנים חקלאיים הרי שסביר לצפות כי תוכנית כזו תגביל מאוד הקמת מבנים חקלאיים בשטח המיועד כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח" לאור המגבלות לתכנון המפורטות בסעיף 1א7.18.3 לתקנון התוכנית.

באשר לשירותי תיירות מאמצת התוכנית את ההגבלות "הבלתי אפשריות" הקיימות ל"שטח פתוח/ חקלאי מוגן" כפי שהובהרו לעיל.

כמו כן מגבילה התוכנית שירותי נופש בחיק הטבע בתוכנית עתידית, אם תהא, שהגבלותיה נקבעו מראש: "לא תופקד תוכנית לשירותי נופש בחיק הטבע אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

תוכנית לשירותי נופש בחיק הטבע תתבסס ככל האפשר על קווי תשתית קיימים ומערכת דרכים קיימת.

תוכנית מקומית המייעדת שטח לנופש בחיק הטבע (בתקנון התוכנית כתב, ככל הנראה בטעות,

”שטח לבנייה”. נראה שהכוונה שטח לשירותי נופש בחיק הטבע ולא שטח לבניה) תחול על יחידת תכנון מקומית או תהיה תואמת תוכנית ליחידת תכנון מקומית. יחידת תכנון מקומית לעניין זה הוא מרחב תכנון מקומי בשלמותו, או חטיבת קרקע אחרת כפי שתקבע הועדה המחוזית ואשר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת.”

בדומה לאמור ביחס לשטח פתוח/חקלאי מוגן, גם בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח יש פגיעה בזכויות הבעלים. ההבדל היחיד בכל הקשור להקמת מבנים חקלאיים בין הגדרות השטח החקלאי ביעוד ”שטח פתוח/חקלאי מוגן” לבין ”שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח” הינו שבהגדרה המחמירה יותר יש צורך בתוכנית מתאר מחוזית נושאית או תוכנית מתאר מקומית לכל תחום השיפוט, בעוד שב”שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח” נרשם שדי בתוכנית מקומית.

עולה בעליל כי אין הבדל של ממש בין ההגבלות בין שני סוגי היעוד האמורים ולא ניתן יהא לבנות מבנים חקלאיים כל עוד לא תהיה תוכנית המתירה זאת. אנו בדעה שיש למנוע כל מגבלה על שימוש חקלאי מעבר לזו הקבועה בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ”ה 1965. כפי שהוסבר לעיל החמרה על שימושים וזכויות בניה מעבר לזו הקיימת בתוכניות הקיימת או מעבר לאלה הקבועות בחוק מהווה פגיעה שאין לה כל הצדקה בשטחים חקלאיים. זכותם של החקלאיים להמשיך ולהקים מבנים לצרכי חקלאות באדמתם החקלאית כל עוד השימוש המבוקש הינו שימוש חקלאי!

במתן היתרי בניה על הועדה המקומית לבחון את השימוש הנדרש והתאמתו של המבנה לשימוש, זאת ותו לא! אין לערב בין חריגה משימוש הקיימת לצערנו בשל מחדלי הועדות המקומיות לאכוף את החוק, לבין הנושא התכנוני אשר אינו מצדיק כל הגבלה לבניית מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים.

כפי שהוסבר לעיל, בניית מבנים שימשו סככות לבעלי חיים, מחסנים לציווד חקלאי וכלים חקלאיים, חממות, בתי רשת, בתי צמיחה, וכיוצ”ב הם זכות אינטגרלית לזכותו של חקלאי להתפרנס מאדמתו.

בכל אחת מהתוכניות מתאר הרלבנטיות בשטחים נושא ההתנגדות קיימת זכות בניה של מבנים חקלאיים. כל למשל, בתוכנית מתאר מס ג/ 400 ניתן להקים באזורים חקלאיים מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות אינטנסיבית, משקים לגידול בעלי חיים ובניינים אחרים. בתוכניות ש/ 23 א', ש/ 17, ש/ 18 החלות על תחום שיפוט בנימינה, פרדס חנה וכרכור מותר להקים בשטח חקלאי לא רק מבנים חקלאיים לצרכים חקלאיים אלא גם בתי מגורים על חלקה בשטח של 5,000 מ”ר.

ההגדרה: ”שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח” קיימת באופן זהה גם במחוז הצמוד מדרום - מחוז מרכז. לדעתנו אין זה מן הראוי ששטחים חקלאיים בעלי הגדרה זהה בתוכניות המתאר החלות עליהם, והממוקמים זה בסמוך לזה במרחב גאוגרפי נתון, יהיו נתונים להגבלות שונות ולשימושים שונים רק בשל היותם מסונפים למחוזות שונים מבחינה תכנונית.

זכויותיו של חקלאי בישראל להנות מהגנת החוק ולעשות באדמתו החקלאית, שימוש זהה, בין אם הוא מעבד אדמתו בתחום שיפוט מחוז חיפה או בתחום שיפוט מחוז מרכז. האבסורד וההפליה מקצינים כשאנו מדרימים לגבול המחוז לשטחים חקלאיים הצמודים זה לזה בדרום חדרה.

נוכח האמור מתבקשת המועצה הארצית לקבוע ”יעדים ושימושים” לקרקע חקלאית שיוחלו על כל תוכניות המתאר המחוזיות בארץ באשר הם ולבטל כליל את ההגדרות לכל סוגי הקרקע החקלאית שבתמ”מ 6.

2.5. אזור פיתוח כפרי

שימושים מותרים - סעיף 7.5.2

"אזור פיתוח כפרי" הוחל בתוכנית על שטח הישוב של מושבים הממוקמים על קרקעות מינהל מקרקעי ישראל. השימושים אשר הותרו לחקלאי המושבים הינם, בין היתר, "תעסוקה לא חקלאית" בחלקה א' הכוללת: שימוש למלאכה, אחסון, קיט, משרדים ומבני משק וכיוצ"ב בשטח המגורים הבנוי של הישוב.

ההיתר לקיומם של שימושים לא חקלאיים ושאינם "מגורים" בתחום לב ליבם של ישובים כפריים מקורו בהחלטות מינהל מקרקעי ישראל שמטרתם היתה בין השאר למצוא פתרון למשבר החקלאי אליו נקלע המגזר החקלאי כולו.

החלטת המינהל לקיים שימושים למלאכה, אחסון, משרדים, קיט וכו' בתחום ישוב כפרי אין בה כל הגיון תכנוני; ברור שישוב כפרי לא ראוי שיכלול באופן אינטגרלי בתוך ובין בתי המגורים, מבנים בשטח של 500 מ"ר לשימושים שאינם "מגורים". קונספציה תכנונית שכזו עומדת בניגוד למושכלות יסוד בתכנון אורבני - כפרי. יחד עם זאת, מצאו מתכנני המחוז **ובצדק** מקום לערב בשיקוליהם שיקולים כלכליים העומדים בסתירה לעקרונותיהם מתוך איזון נאות של אינטרסים.

מאידך, במגזר החקלאי הפרטי (זכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה, ופ"ח כרכור) לא נתנו המתכננים את דעתם לאינטרסים של החקלאיים כפי שנעשה ב"אזור הכפרי". בישובים אלה לא רק שלא התירו לבעלי הקרקעות החקלאיים, שימושים "חורגים", אלה שהחמירו עימם בשימושים החקלאיים. בנוסף, בתעסוקות הלא חקלאיות יכולים חקלאי המושבים לעשות שימוש בחלקות א' שלהם ל"איורח כפרי" אכסון מלונאי, שירותי תיירות נלווים ועוד בעוד ששימושים אלה אינם מותרים לבעלי הקרקע החקלאית המיוצגים בהתנגדות זו. דומה בעינינו כי מקום מגוריו של חקלאי אינו צריך להשפיע על זכויותיו בקרקע. דין שווה צריך להיות לחקלאי המעבד חלקותיו וגם במושב לחקלאי המעבד חלקותיו בסמוך "למושבניק" המתגורר בישוב "כפרי עירוני" או "עירוני".

מבחינה תכנונית, נראה בעליל כי שימושים אשר אושרו באזורים הכפריים יש לאשרם "מקל וחומר" באזורים "הכפריים - עירוניים". נהפוך הוא; הגיון התכנוני מחייב שדווקא באזורים כפריים תהא החמרה יתרה על שימושים שאינם חקלאיים בתוך תחומי הישוב תוך מתן הקלה על שימושים שאינם חקלאיים באזורים שמוגדרים כ"אזור פיתוח כפרי עירוני".

2.6. גבול אזור פיתוח כפרי לעומת גבול אזור פיתוח כפרי עירוני

מעיון בתוכנית נראה כי כל השטחים המוגדרים כ"אזור פיתוח כפרי" מוקפים בשטחים המוגדרים כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח". לגבי אזורים אלה נקבע בסעיף 7.5.4 ש"מוסד תכנוני" רשאי לאשר תוכנית מקומית המשנה את גבול אזור הפיתוח הכפרי של ישוב כפרי שאינו מושב.

נראה בעינינו כי אותם תנאים לשינוי גבול הישוב צריכים להיקבע בתמ"מ לגבי גבול פיתוח של ישוב "כפרי עירוני" ו"עירוני". אין כל הצדקה תכנונית לאשר הרחבת גבול הפיתוח ישובים המוגדרים כ"ישוב פיתוח כפרי" מבלי לתת את אותה גמישות תכנונית לגבי ישובים אחרים.

לדעתנו, גמישות שכזו, כל עוד תהא כפופה ליעדי "הצפיפות" ו"מספר התושבים" שנקבעו בתקנון תמ"מ 6, מוצדקת נוכח העדר תוכנית אב לישובי זיכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה. ב"תוכנית אב" ניתן לקבוע באופן מעמיק את "הכיוונים" הרצויים להתפתחותו העתידית של הישוב. קביעת גבולות הישוב שלא בדרך "תוכנית אב" מקבעת מצב עתידי על סמך נתונים חלקיים. ויודגש, גמישות כזו קיימת בתקנון תמ"מ 3.

2.7. שטח פתוח עירוני

בבנימינה, בשטחים חקלאיים מעובדים בדרום מזרח הישוב ובשטח "חורשת האיקליפטוסים" ממערב הישוב מסומן בתשריט בצבע ירוק "שטח פתוח עירוני" כמו כן מסומן "שטח פתוח עירוני" בהיקף החקלאי הדרומי של פרדס חנה - כרכור.

היעדים הקבועים בתמ"מ ל"שטח פתוח עירוני" הינם כדלקמן: -

א. "ליעד שטחים פתוחים עירוניים ראשיים בליבם של אזורים עירוניים מבונים לשם שמירת משאבי טבע ונוף ועל מנת לשמש כחייצים של מרחב בעל אופי פתוח ומניעת רצפים עירוניים בין ישובים.

ב. ליעד את מרבית השטחים הפתוחים העירוניים למטרות נופש ופנאי לשימושים נלווים להם.

ג. לשמש כאזור הפרדה בין אזורי פיתוח עירוני לבין אזורים אחרים היוצרים מטרדים סביבתיים, נופיים או תדמיתיים.

ד. לשמור על משאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים הנמצאים בתחום אזור הפיתוח העירוני או בסמוך לו.

ה. ליעד שטחים פתוחים עירוניים בנוסף למכסת השטחים הפתוחים הציבוריים הנדרשים במסגרת תכניות מקומיות למעט לעניין פארקים עירוניים."

בתקנון נקבע בין היתר: "השטחים הציבוריים הנכללים בשטח פתוח עירוני לא ילקחו בחשבון בחישוב מכסת השטחים הציבוריים הנדרשים בתוכנית מקומית למעט לעניין פארק עירוני. היקף השטח הפתוח העירוני בתוכנית מקומית לא יפחת מהיקפו בתוכנית תמ"מ 6."

בהכנת תוכנית מקומית ל"מגורים" תחייב הועדה את יזמי התוכנית לכלול ב"קו הכחול" גם את ה"שטח הפתוח העירוני" הצמוד. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה הכולל יעלה בהרבה על זה הנדרש מבחינה תכנונית. ישנם "שטחים פתוחים עירוניים" בדרום פרדס חנה ודרום מערב בנימינה שאם נכללם בתכנון, ההפקעות הכוללות יעלו בהרבה על 70%. במקרה שכזה "טבלת האיזון" תדלל את הזכויות של בעלי הקרקע לרמה כה נמוכה אשר לא תצדיק, מבחינה כלכלית, את ביצוע שינוי היעוד. בנסיבות אלה לא ניתן יהא לכפות את בעלי הקרקע את התכנון, והקרקע לא תופשר "למגורים".

כאמור לעיל, למועצות המקומיות ולועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון" אין את האמצעים להפקיע ולתחזק השטח הפתוח העירוני. לכניין זה מן הראוי להביא את דברי כבי בית המשפט:

בגצ 84 / 47 אגודה שיתופית קיבוץ שפיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

מחוז המרכז ואח', פ"ד לט (2) 533

" . (2) שונה המצב, כאשר פלוני המתנגד מעלה רעיונות להפיכתו של אזור שאינו בבעלותו לאזור של פארק או של שמורה בידעו, שאין בידיו אמצעים כספיים כלשהם כדי לפצות את בעלי המקרקעין, אשר מהם יימנע כל שימוש סביר במקרקעיהם, וכי גם בעתיד לא יהיו בידיו אמצעים כאמור.

(3) בנסיבות דנן, לא היה מקום לנקיטת צעדים, שיש בהם, למעשה, כדי לשלול מן הבעלים שלילה מתמשכת את האפשרות לנצל את מקרקעיהם, בלי ליצור את האפשרות האובייקטיבית לשלם פיצויים כלשהם..."

2.8. בחוות דעת שמאי המקרקעין מר ארז כהן, המצורפת להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה מסביר המומחה את הדברים הבאים:

"משמעות יעוד הקרקע כשטח פתוח עירוני

שטח חקלאי אשר יועד בתוכנית תמ"מ 6 לשטח פתוח עירוני נפגע קשות באפשרות ניצולו. השימוש החקלאי המותר בו הוא זמני בלבד. סעיף 7.19.2 מפנה בהתייחסו לשימוש בקרקע לחקלאות לסעיף 4.3 ב'. סעיף 4.3ב' נועד לאפשר בקרקעות שיועדו לפיתוח עירוני המשך העיבוד החקלאי עד לשלב שידרשו בפועל. אותו דין חל על קרקע שנועדה להיות "שטח פתוח עירוני". וכך נכתב בסעיף 4.3ב':

"פעילויות חקלאיות תותרנה בשטחים המיועדים לפיתוח בתוכנית זו כל עוד לא אושרה תוכנית מקומית הקובעת ייעודים לפיתוח. התוכנית המקומית תקבע הוראות לגבי המשך השימוש החקלאי בהתאם לשלבי הפיתוח."

השימוש החקלאי הפך ל"שימוש ביניים" עד שתאושר תוכנית מקומית לשטח פתוח עירוני. כיון שהשימוש הפך לזמני לא ניתן לנצל הקרקע לחקלאות ביעילות. הקמת מבנים וחממות, ואף נטיעתם של מטעים ושינטוע מטעים קיימים הינם שימושים חקלאיים בהם מושקע הון רב הדורש תקופת החזר השקעה ארוכה. לא ניתן להשקיע הון זה בהעדר הביטחון להמשך השימוש לאורך זמן.

קרקעות בתחום שטח פתוח עירוני נפגעות לא רק בהיבט אפשרות ניצולן בחקלאות אלא אף בהיבט של פגיעה בפוטנציאל העתידי שלהן. קרקעות אלה מאופיינות בכך שהן צמודות לאזור הפיתוח הקיים והמוצע ולכן נהנו מפוטנציאל לשינוי יעודן לאזורי פיתוח. הגדרתן כשטח פתוח עירוני מונעת את פיתוחן. ניסיון לכלול קרקעות אלה בתחום תוכניות מקומיות לפיתוח במסגרת איחוד וחלוקה ובכך "לפצות" את בעליהן בגין הפגיעה נדון לכישלון.

קרקעות המיועדות לשטח פתוח עירוני יכנסו לטבלאות איזון בשווי נמוך בהרבה משווי הקרקעות הסמוכות אשר סומנו בתוכנית זו כמיועדים לפיתוח. כך, הזכויות שיקבלו בעליהן יהיו נמוכות בהרבה מזכויותיהם של הבעלים האחרים בתוכנית.

בסעיף 122(2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 נקבע:

"(2) שוויו של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים."

מובן מאליו כי שווין של הקרקעות שיועדו בתמ"מ 6 כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן", "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח", "שטח רצועת נחל וסביבותיו", ו-"שטח פתוח עירוני" נמוך משווי קרקעות אשר יועדו לפיתוח עירוני. שווי הזכויות שיוקצו לבעלי הקרקעות שביעודים הפתוחים למיניהם, כמתחייב מהוראות החוק, יהיה נמוך לאין שיעור משווי המגרשים שיוקצו לבעלי חלקות שיועדו לפיתוח.

תרומתן של קרקעות המיועדות כשטח פתוח עירוני לתוכנית מקומית מוגבלות מאוד היות והתוכנית קובעת מפורשות כי **שטחים אלה לא ילקחו בחשבון בחישוב מכסת השטחים הציבוריים הנדרשים בתוכנית מקומית**. כלומר, הכללת שטחים אלה בתוכנית "איחוד וחלוקה" תגזול זכויות פיתוח מבעלי קרקעות אחרים בתוכנית ואלה יתנגדו לכך נחרצות. חיוב בעלי שטח לפיתוח לחלוק את זכויותיו עם בעלי קרקע המיועדת כשטח פתוח מהווה גלגול של נטל הפיצוי בגין שטחים פתוחים מן הציבור אל מספר בעלי קרקע מצומצם.

כאמור, ניסיון להכליל קרקעות המיועדות לשטח פתוח עירוני לטבלאות איחוד וחלוקה, נדון לכישלון. לפיכך, כדי לפתח את השטח הפתוח יהיה צורך להפקיע שטחים מידי בעליהם הפרטיים. מדובר בהפקעות העולות על המותר להפקעה ללא תמורה, ואף בהפקעת חלקות בשלמותן. הפקעות אלה חייבות בתשלום פיצויי הפקעה. גם פיתוח הפארקים דורש ממון רב. קיים ספק רב באשר ליכולתן של הרשויות המקומיות הרלבנטיות לממן את פיצויי ההפקעה וההקמה הנדרשים ולכן נראה שפארקים המתוכננים לא יזכו לקרום עור וגידים והם ישארו על גבי התשריטים בלבד."

2.9. בחוות דעתו של היעוץ האורבני מר יצחק פרוינד המצורפת להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה מוסיף היעוץ וקובע את הדברים הבאים:

2.10. " . השטח הפתוח העירוני במזרח בנימינה איננו עונה על אף אחד מהיעדים שנקבעו בסעיף 7.19.1.:

א. השטח הפתוח העירוני איננו נמצא בלב אזור עירוני להפך, הוא נמצא בלב של אזור כפרי. השטח מישורי ואין לו מאפיינים טבעיים או נופיים יחודיים. אין צורך במקום זה, ביצירת חיץ במטרה למנוע רצפים בין הישובים.

ב. השטח כולו הוא שטח פרטי, המשמש לחקלאות, כאמור ללא כל יתרונות למטרות נופש ופנאי.

ג. אין באזור אזורי פיתוח עירוני, או מטרדים סביבונים, נופיים או תדמיתיים המחייבים יצירת הפרדה.

ד. בנימינה איננה נמצאת באזור פיתוח עירוני אלא אזור פיתוח כפרי עירוני (כהגדרת התמ"מ). לדעתנו כתושבי בנימינה ולדעת המועצה המקומית, הישוב הוא בעל מאפיינים כפריים מובהקים ולכן אין צורך בשימור שטח זה כשטח פתוח עירוני. מה גם שכאמור לשטח אין מאפיינים טבעיים מיוחדים, גוף ומורשת המחייבים לקבוע יעוד של אזור פיתוח עירוני.

ה. בנימינה נטועה בבקעת נדיב. היא מוקפת שטחים פתוחים מכל עבריה, מדוע יש צורך ליעד שטחים פתוחים, בנוסף למכסות השטחים הציבוריים הנדרשים במסגרת תוכניות קומיות (היקף השטחים הציבוריים בתוך בנימינה יפורט בהמשך).

5. בנימינה היא ישוב קטן המונה כ- 6,000 תושבים. יעד האוכלוסיה שנקבע לה בתמ"מ 6 הוא 10,000 תושבים לשנת היעד 2020 (ראה נספח ו' במסמכי התוכנית). לישוב מסדר גודל כזה נקבעו שני אזורים המיועדים לשטח פתוח עירוני. שטח אחד בדרום מערב בנימינה ("חורשת האקליפטוסים") ושטחו 197 דונם. ושטח נוסף נשוא ההתנגדות בדרום מזרח בנימינה ושטחו 438 דונם. בעוד שחורשת האקליפטוסים מוקפת במגורים משלושת עבריה ויש אפשרות לראותה אולי כחלק מפארק עירוני, הרי שהשטח הפתוח העירוני המזרחי נמצא בשולי הישוב. השטח הוא חקלאי נמצא ברצף לשטחים החקלאיים שמסביבו, בלי שאפשר להבחין בינו לבין השטחים האחרים שסביבו. אין כל סיבה או הצדקה ליעוד שני שטחים פתוחים עירוניים כל כך גדולים בישוב מסדר גודל של בנימינה."

המומחה מוסיף לעניין זה את בדיקותיו ההשוואתיות כדלקמן:

"ערכנו בדיקה של השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכניות מאושרות בבנימינה ומצאנו שיעודו בה כ- 187 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. חלק מהשצ"פים הם רצועות לאורך דרכים או רצועות מפרידות בין יעודי קרקע שונים ואשר אינם יכולים לשמש כאזורי פעילות לפנאי, נופש וספורט. אם נפחית שטחי הרצועות הנ"ל נגיע לסדר גודל של כ- 150 דונם שיכולים לשמש כשצ"פים פעילים.

בדקנו מספר מדדים לשטחים פתוחים שהוכנו ע"י גורמים שונים כלהלן:

א. יבין ובן אלול עדכון משנת 1997.

בהתאם לעבודתם להלן שיעור השצ"פ ברמות השונות:

3 מ"ר לנפש ברמה המקומית

3 מ"ר לנפש ברמה העירונית

3 מ"ר לנפש בפארק מטרופוליני

סה"כ - 9 מ"ר לנפש

ב. תדריך תכנון להקצאת קרקעות ציבור - ע.ר לרמן אדריכלים שנת 1999.

7 מ"ר לנפש לשצ"פ שכונתי (בשכונות קיימות 5 מ"ר לנפש)

3-5 מ"ר לשצ"פ עירוני

סה"כ 10-12 מ"ר לנפש

ג. תדריך להנחיות תכנון לשטחים פתוחים - אם טבע ודין שנת 2000

14 מ"ר לנפש ברמה המקומית

6 מ"ר לנפש ברמה העירונית

סה"כ 20 מ"ר לנפש

7. בהתאם לנורמות שפורטו לעיל, הרי שהשטחים הנדרשים לשטחים ציבוריים פתוחים נעים בין 10 מ"ר לנפש ל- 20 מ"ר לנפש. בהתייחס ליעד האוכלוסיה של בנימינה לשנת 2020 בה מספר התושבים יהיה 10,000 נפש, ידרשו בין 100 דונם ל- 200 דונם שטח ציבורי פתוח. עפ"י הקים היום והתוספות באותם שטחים שעתידיים להיות מתוכננים, אין ספק שבנימינה יהיה עודף של שטחים ציבוריים פתוחים. בהתייחס לכך שבנימינה מוקפת בשטחים פתוחים ובתחומה מעל 150 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, אין צורך ואין הצדקה ליעד השטח המזרחי של בנימינה כשטח פתוח עירוני.

8. הרב המכריע של השטחים בבנימינה הם שטחים בבעלות פרטית וכך גם בשטח המזרחי שסומן כשטח פתוח עירוני. כפי שתואר לעיל, אין לשטח מאפיינים מיוחדים, כך שיוכל לשמש לשימושים סחירים ובכך יהיה לבעלי הקרקע אינטרס כלשהוא להפכם לאזור לצרכי בילוי, בידור וספורט. גם לא נראה שלמועצה המקומית בבנימינה יהיו המשאבים להכין תוכנית מפורטת ולהפקיע השטחים בהיקף כל כך גדול כפי שיועד בתמ"מ 6, כדי שיוכלו לשמש לשימושים הציבוריים, שאותה מאפשרת תמ"מ 6 (כגון: ספורט, מוסדות ציבור וכד'). מכל האמור לעיל עולה שאין סיכוי לממש השטח הנ"ל כשטח פתוח עירוני ולכן יש לבטלו.

9. הדרך האזורית מס' 652 העוקפת את בנימינה ממזרח נקבעה בקירבה גדולה לאזורי המגורים הקיימים והמתוכננים. בסעיף 3.2 ח' - מטרות התכנון, בהוראות התוכנית, נכתב שאחת ממטרות התכנון היא "להבטיח פיתוח מתואם של מערכות תשתית ותחבורה . . .". כאשר הכוונה מאחורי מילים אלה היא איחוד תשתיות. כ- 400 מ' ממזרח לדרך מס' 652 מסומן פרוזדור חשמל 400 ק"ו מאושר. פרוזדור החשמל עובר בלב בקעת הנדיב, באזור המוגדר בתמ"מ 6 כשטח פתוח / חקלאי מוגן. מתבקש מבחינה תכנונית שלא לפגוע בשטח הפתוח פעמיים, ע"י פרוזדור החשמל וע"י הדרך, אלא לאחד ביניהם ע"י הסטת הדרך כ- 400 מ' מזרחה ולהצמיד שתי הרצועות זו לצד זו. הסטת הדרך מזרחה תביא גם לחסכון בכך שאפשר יהיה להשתמש בקטע נוסף קיים של הדרך המובילה לגבעת עדה ולהקטין העלויות ביצירת צומת דרכים חדש.

הרחקת הדרך מזרחה תאפשר להגדיל האזור לפיתוח כפרי-עירוני עד לגבולות החלקות וכך במסגרת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הנ"ל, ליעד גם שטחים ציבוריים פתוחים, שהרשות המקומית תוכל לקבל ללא הפקעה וללא תשלום פיצויים, לטובת תושבי בנימינה והסביבה (רצ"ב תשריט ועליו מסומן תואי דרך מס' 652 והשטח המוצע כאזור פיתוח כפרי -

עירוני).

לסיכום, קובע המומחה, שיש הצדקה בהתנגדות לסימון שטח פתוח עירוני בחלק המזרחי של בנימינה.

□ לדעתו, יש לסמן שטח זה "כאזור לפיתוח כפרי - עירוני".

□ כמו כן מוסיף המומחה וקובע: שאין מקום לתואי דרך מס' 652 כפי שסומן בתמ"מ ויש להסיטו מזרחה, בצמוד למסדרון חשמל 400 ק"ו.

המתנגדים מבקשים בהתנגדותם לאמץ חוות דעת זו.

יודגש כי המומחה, מר יצחק פרוינד, היה העורך של "תוכנית האב" של בנימינה כשבצוות התכנון השתתפו בתכנון דרכים: אינג' גל גרונר - מחברת ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ. ובנוסף השתתפו מהנדסי ביוב, מיס וניקוז.

תוכנית האב של בנימינה אושרה במועצה המוקמית ובוועדה המקומית "שומרון" ובעת הדיונים בוועדה החוזית עוכבה לעיון מחדש על ידי יו"ר המועצה החדש שנבחר לבנימינה.

בדיקה השוואתית של "שטחים עירוניים פתוחים" בין תמ"מ 6 ל - תמ"מ 21/3:

אזור המרכז בשל צפיפותו הגבוהה בישובים עירוניים, לכאורה, נדרש ל"שטחים עירוניים פתוחים" יותר מישושים "כפריים עירוניים" במחוז חיפה. יחד עם זאת, בתמ"מ א' 21/3 אין כלל הגדרה של "שטח פתוח עירוני". בתמ"מ א' 21/3 הסתפקו המתכננים בקיומם של "פארקים מטרופוליניים".

אם מתכנני מחוז המרכז והמועצה הארצית לא מצאו לנכון ליצור סוג יעוד זה באזור המרכז, לא כל שכן שאין צורך ביעוד כזה כלל במחוז חיפה. "מקל וחומר" שאין צורך ביעוד עירוני זה בצמוד לישושים כפריים כמו בנימינה וגבעת עדה.

7.11.2. אזור פארק תיירות מיוחד - סעיף 7.14

בתקנון התמ"מ מצויין שאזור זה מסומן בתשריט בפסים בצבע אפור, ירוק לסירוגין ומוקף בקו צהוב. מבדיקת התוכנית לא ניתן לאתר שטח בצבעים אלה. כנראה קיימת טעות בהגדרה והכוונה לשטח הצבוע בירוק עם פסים בצבע צהוב ומוקף בצבע צהוב.

בכל מחוז חיפה "סוג" זה של יעוד קיים רק בתא שטח אחד - באזור שבין זכרון יעקב לבנימינה והכולל את "שטח המחצבה" מדרום להר הכרמל ושטח "אזור המסחר והתעשייה" הצמוד לכביש בנימינה - זיכרון יעקב (C / 49).

אין זה מן הראוי שתוכנית מחוזית תקבע סוגי יעוד כלליים ותגדירם בתקנון כשבפועל קיים רק מתחם ספציפי אחד בכל המחוז, בשעה שאין הבדל של ממש בין השימושים המוגדרים במתחם זה למתחמים דומים אחרים כמו "פארק מטרופוליני". קביעת התמ"מ מהווה ירידה לפרטים שאינה אופיינית, בד"כ, לתוכניות מחוזיות, והיא לא משאירה בידי הוועדה המקומית ומתכנני התוכנית המפורטת את הגמישות הראויה.

אנו בדעה שאין לקבוע דין אחד לשני המתחמים השכנים: שטח "המחצבה" מתאים לשמש ל"פארק" בעוד שהשטח הצפוני לא יכול ש"יהפוך" ל"פארק": השטח הצפוני היה בעבר הרחוק "מעברה" של בנימינה. מבניו משמשים על פי ת.ב.ע שבתוקף למבני תעשייה, בתי מלאכה, מסחר, מוסדות נוער, וגני ארועים. קביעת

השטח כ"פארק תיירות מיוחד" אינה ברת ביצוע נוכח המציאות שבשטח; הרי לא ניתן להרוס את המבנים הקיימים שנבנו בהיתר ומשמשים לפרנסת בעלים ברישיון.!

הגדרות התקנון מהוות, הלכה למעשה, ביטולה של תוכנית מתאר ש/49, ש/49ב. שיעודה "תעשייה ומלאכה". אחוזי הבניה המותרים בתוכנית הינם: 80% עיקרי ו - 20% שירות. עולה איפוא שלא ניתן להפוך שטח זה ל"פארק תיירות מיוחד" המוגדר בתמ"מ 6 כ- "מרחב . . אקסטנסיבי הנתפס כשטח פתוח החוצץ בין השטחים הבנויים".

2.12. רצועת נחל וסביבותיו

רצועת נחל וסביבותיו מוגדרת בתמ"מ/6 כרצועת קרקע הכוללת את אפיק הנחל, גדות הנחל וסביבותיו כמסומן בתשריט. רוחב מזערי של הרצועה, עד להכנת תוכנית מקומית, הוא 100 מ' מכל גדה.

לדעת המתנגדים, קביעת רצועת נחל בצמוד לשטח חקלאי מעובד צריכה להיות מסויגת ביעדיה על מנת להבטיח את העיבוד החקלאי. להלן היעדים המפורטים התקנון:

"לשמור על אפיקי הנחלים והואדיות כמקום לזרימת מים.

לקבוע הנחיות לתכנון רצועת הנחל לשיקום ולשמירת מערכות טבעיות לאורך הנחל ונופיו.

לקבוע הנחיות לטיפוח השטחים הפתוחים למטרות נופש בחיק הטבע לאורך הנחל וסביבותיו.

לקבוע הנחיות לגבי מערכות הניקוז, לשימוש והסדרה של הנחל כמערכת ניקוז תוך מתן עדיפות למערכת האקולוגית, והטיפול בגופי מים לאורך הנחל.

לקבוע תנאים ומגבלות למבנים ומתקנים בתחום רצועת הנחל.

שימושים מותרים -

השימושים המותרים הם על פי המותר בסעיף 7.16.2 בשטח פתוח/חקלאי מוגן.

הנחיות והוראות תכנון - ככלל, לא תופקד תוכנית בתחום רצועת נחל אלא אם נושא התכנון העיקרי בה הוא הנחל, והיא חלה על כל רצועת הנחל."

בחוות דעתו של שמאי המקרקעי מר ארז כהן המצ"ב מבהיר השמאי את משמעות יעוד

הקרקע כרצועת נחל וסביבותיו

"היות והשימושים המותרים ברצועת נחל נגזרים מהשימושים המותרים בשטח פתוח/חקלאי מוגן הרי שגם המשמעות דומה. ברור, כי לאור אופי היעוד אין לצפות כי בתוכנית עתידית יותרו בתוכנית עתידית מבנים חקלאיים כלשהם. מיקומו של שטח בתחום רצועת נחל וסביבותיו הינו ודאי וברור מהבחינה הפיזית ולאור קביעת רוחבו כ- 100 מ' מכל גדה. הגדרת רוחב זה לכל אורך נחל יוצרת פגיעה בשטחים חקלאיים נרחבים. קביעת רוחב רצועה זה, למשל בנחל עדה, מונע את אפשרות קידום תוכניות הפיתוח אשר נועדו ליצור רצף בין השטחים הבנויים בגבעת עדה. כפי שהוסבר לעיל לגבי שטח פתוח עירוני, לא ניתן למזער את הפגיעה על ידי הכללת שטחי נחל וסביבותיו במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה יחד עם שטחים שיועדו בתמ"מ 6 לפיתוח."

אנו בדעה שרצועות נחל בהן המטעים ומערכות השקיה ויתר המתקנים החקלאיים ממוקמים מטרים

בודדים מגדת הנחל, אין לקבוע לאזורים אלה את היעודים וההגבלות שבתקנון "לרצועת נחל" למעט "שמירה על רצועת הנחל כמעבר נדרש לשמירתו כאפיק לזרימת מים". היעד - **"טיפוח שטחים פתוחים למטרת נופש בחיק הטבע לאורך הנחל וסביבותיו"** אינו מתאים, אינו בר ביצוע, ופוגע בזכויות החקלאים בעלי הקרקע הצמודה.

בשטחים החקלאיים הנמצאים בבנימינה, גבעת עדה, זכרון יעקב ופרדס חנה-כרכור, החלקות החקלאיות מעובדות עד שפת הנחל בצמידות לו. לדעתנו אין מקום לאפשר נופש בחיק הטבע דווקא בשטחים אלו שכמעט כולם בבעלות פרטית שעה שקיימים שטחים נרחבים ביותר של רצועות נחל שאינם סמוכים לחלקות חקלאיות מעובדות, כגון; רצועות נחל בתוך הרי הכרמל והרי מנשה בהם ניתן לקיים נופש בחיק הטבע לאורך הנחלים על קרקע שאינה מעובדת.

קיומה של רצועת נחל לאורך נחל דליה ונחל עדה פוגעת בזכויות קניין של החקלאים בעלי הקרקעות הסמוכות, תגביל את יכולתם לעבד את שטחיהם החקלאיים, תמנע אפשרות להקמת חממות ובתי צמיחה אחרים, ותמשוך אל תוך השטח הפרטי המעובד "נופשים" רכובים ב"רכבי שטח" שיפגעו במטעים וילקטו מהפרי - רכושו של החקלאי. לפיכך, מוצע, לקבוע בתוכנית סייג ל"רצועת הנחל" לפיו ירשם שהרצועה לא תפגע בקרקע החקלאית בה ניתן יהיה לעשות שימוש לפי הקבוע "בתוספת הראשונה" לחוק ללא כל מגבלה, למעט מגבלות הקשורות לשמירה על אפיק הנחל כתעלת ניקוז. לחילופין מוצע לאפשר לחקלאים עצמם להקים לאורך הנחל מיזמים של "אתרי ביקור" אשר ישרתו נופשים בחיק הטבע במקומות שיקבעו לכך.

3. הערות לתוכנית לפי תחומי שיפוט המועצות המקומיות

3.1. זכרון יעקב:

3.1.1. שינוי יעוד "קרקע חקלאית" ליער יעור ושמורות טבע:

אלפי דונמים ביעוד קיים - "חקלאי" הממוקמים במזרח תחום השיפוט של הישוב (גושים: 11339, 11338, 11710, 11711, 11712, 11709, 11708, 12068, 12069, 11722), מיועדים לפי תמ"מ 6 לשמש ל"יער יעור", "שמורות טבע", "יער ויעור משולב בשמורת טבע" וכן "שמורת טבע מוצעת". כמו כן, כמעט כל השטח החקלאי של זכרון יעקב מסומן כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן".

לדעתנו, וכמפורט לעיל בהתנגדות זו, שינויי היעוד האמור מנוגד לחוק וסותר את כוונת המחוקק בשמירה על "קרקע חקלאית". לדעת המתנגדים אין לשנות את הגדרת ש/ 11 (תוכנית המתאר שבתוקף של זכרון יעקב) ביחס לקרקע החקלאית, ויש להוסיף ולאפשר הקמת מבנים לשימוש חקלאי בהתאם להוראות "התוספת הראשונה" לחוק.

3.1.2. הקמת מחסנים וסככות לשימוש חקלאי:

כאמור, על השטחים החקלאיים שמסביב לזיכרון יעקב חלה תוכנית הנקראת ש/ 11 "תוכנית מתאר זיכרון יעקב" הקובעת כדלקמן: בסעיף 5 של התוכנית נקבעה מטרה א' של התוכנית והיא, **שמירה על קרקע חקלאית**, ואשר לשימושים בקרקע, קובעת התוכנית בסעיף 9 "השימושים בקרקע":

...

ב. אזור חקלאי: לא תותר כל בניה של מבנים פרט למתקנים ומבנים המשמשים ישירות את השטח

החקלאי. מבני מגורים יותרו בשטח החקלאי עפ"י אישור הועדה המחוזית.

ובסעיף 10 טבלת האזורים נקבע:

"אזור חקלאי, גודל מינימלי של חלקה 5,000 מ"ר, או כפי שקיים; השטח המותר בבניה בכל קומה

כפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית".

עולה איפוא שתוכנית ש/ 11 משאירה בסמכות הועדה המקומית מתן היתרים לבניית מבנים המשמשים ישירות את השטח החקלאי רק לגבי גודל השטח הבנוי למגורים - דרוש אישור הועדה המחוזית.

כמו כן מותרת בניה למגורים בשטחים החקלאיים בהתאם לאישורים של הועדה המחוזית.

למרות שתוכנית ש/ 11 אושרה בשנת 1963, לא קבעה הועדה המחוזית ולא הודיעה לועדה המקומית מזה כ- 40 שנה, מה הקריטריונים לגודל השטחים שיאושר למבני מגורים.

בפועל, מסיבה בלתי ברורה, בכל מקרה בו התבקש היתר למבנה חקלאי, הועדה המקומית העבירה כל בקשה למתן היתר לבניית מבנה חקלאי לועדה המחוזית. האחרונה סירבה לתת היתרי בניה למעט מקרים חריגים ספורים.

מן הראוי לציין שלגבי הישובים בנימינה ופרדס חנה - כרכור נקבע בתוכניות המתאר אחוז הבניה המותר: 5% משטח הקרקע (10% בכל הקומות) ומספר הקומות המכסימלי הוא 2. עפ"י התוכניות של

המושבות הנ"ל הגודל המינימלי של המגרש הוא 5,000 ממ"ר, דהיינו השטח המאושר לבניה הוא 5% מ-5,000 כלומר 250 ממ"ר בקומה אחת או 500 ממ"ר בשתי קומות.

לדעתינו התוכנית מתייחסת לזכויות בניה למגורים.

הועדה המחוזית לא הבהירה מעולם מדוע אחוזי הבניה ומספר הקומות שנקבעו לפרדס חנה ולבנימינה, אינם מתאימים לזיכרון יעקב. ולא נתנה הסבר מדוע לא ניתן לאמץ שטחי הבניה המותרים ל- "מגורים" - ל"מבנים חקלאיים".

להשלמת התמונה ועל מנת להבין את הנזק והצורך בקיום מבנים חקלאיים נביא להלן את הרקע ההיסטורי של העיבוד החקלאי והשימוש בכלים וציוד חקלאי באזור: מאז יסודה של זיכרון יעקב, לפני יותר ממאה שנה, חקלאי זיכרון יעקב מחזיקים, כמו כל חקלאיים בארץ את המכונות החקלאיות והציוד והחומרים הדרושים לצורך עיבוד חקלאי: טרקטורים, מחרשות, מרססים, מיכלי דישון, מוטות ברזל ל"קורדונים" לכרמים, רשתות צל, מרססים, חומרי דישון וחומרי השברה, צנרת השקיה וכיוצא"ב, בחצרות בתיהם שבמושבה. למותר לציין כי כל הנ"ל חיוניים לצורך העיבוד החקלאי ולא ניתן לבצעו בלעדיהם.

במשך השנים התרחבו המושבות לרבות זיכרון יעקב; המשפחות החקלאיות הותיקות המשיכו וממשיכות לעסוק בחקלאות ולעבד את השטחים החקלאיים שלהן הפזורים מסביב למושבה. יודגש כי בניגוד למושבים, החלקות החקלאיות של חקלאיי המושבות חולקו, עוד בטרם קום המדינה, בשטחים נרחבים הרחוקים זה מזה והרחוקים מספר קילומטרים מבית מגוריהם שבמושבה.

אחזקת המכונות, הכלים והחומרים בחצרות הבתים יצרה מטרד לאוכלוסייה והפריעה להתנהלות החיים של התושבים שאינם עוסקים בחקלאות.

בשנת 1977 או סמוך לכך, יו"ר המועצה המקומית ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה - שומרון, פנו אל החקלאים הנ"ל בבקשה כי יעתיקו את מקום החזקתם של המכונות, הכלים והחומרים מחצרותיהם אל השטחים החקלאיים ויאחסנו אותם שם בסככות שיוקמו על ידם במיוחד לצורך זה. בפנייתם הבטיחו שניהם המועצה והועדה יעניקו לחקלאים שיימלאו אחר בקשתם את ההיתרים הדרושים להקמת הסככות לכשיפנו לוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון - הממונה על מתן ההיתרים.

לאחר שחלק מן החקלאים נענו לבקשה והעבירו את המכונות, המתקנים והחומרים מחצרות בתיהם לשטחים החקלאיים ופנו בבקשות לוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון למתן היתרי בניה לסככות שביקשו להקים, נתברר כי הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון כבולה ע"י הועדה המחוזית והאחרונה מסרבת לאשר היתרי הבניה כאמור לעיל.

מאז שנת 2000 לא אישרה הועדה המחוזית כל בניה לשימוש חקלאי לחקלאיי זיכרון יעקב. עמדה זו ננקטה ע"י הועדה המחוזית מבלי להתחשב בכך שהיא פוגעת באפשרויות העיבוד החקלאי של הקרקעות שבאזור החקלאי, ועלולה להביא להרס החקלאות היהודית באזור.

במצב שנוצר נשכרו ע"י הועד החקלאי והועדה החקלאית שירותיו של המתכנן פרוינד יצחק, והוקמה ועדת היגוי בה השתתפו נציגי כל הגופים, כולל נציגי הועדה המחוזית והכל לצורך פתרון בדרך סטטוטורית של הבעיה.

כבר בשלב התכנון גילתה הועדה המחוזית את עמדתה כי יש "לרכז את הסככות במקום אחד" והיה ברור לכל שהועדה המחוזית מעמידה פנים כאילו היא מעוניינת בתוכנית, אך למעשה כוונתה היא לסכלה.

עמדת הועדה המחוזית כפי שהובעה על ידי מתכנן המחוז מר קולמן היא בלתי סבירה לחלוטין ואיננה

כלל ברת ביצוע מאחר ולא ניתן לחייב את החקלאים להקים את הסככה הדרושה להם על קרקע השייכת לאחרים במרחק רב מחלקתם וכן משום שמיקום הסככות שלא בשטחים החקלאיים המעובדים ע"י כל חקלאי וחקלאי יש בו אך ורק כדי לפגוע בצרכים החקלאיים של כל אחד ואחד מהם. כמו כן, לא יתכן שאריזת הפרי תיעשה במרחק של כמה קילומטרים מן החלקה בה נקטף.

ואכן, בהדרגה התברר כי השתתפות הועדה המחוזית בועדת ההיגוי, ומהלכי הועדה המחוזית לא נועדה להגיע להסכמות אלא לטרפד את הניסיון האמיתי של החקלאיים להסדרת הבעיה בדרך של תוכנית מתאימה. על מנת לטשטש את הכוונה האמיתית של הגישה הועדה המחוזית בעצמה תוכנית לסככות ומחסנים חקלאיים (תפאג/1269).

מקריאת תקנון תוכנית תפאג/1269 ברור בעליל, שהקמת מבנים לשימוש חקלאי (אמיתי) אינה מעשית ובמגבלות שנקבעו בתקנון התוכנית לא ניתן יהיה לקיים "שימוש חקלאי" או "שימוש לעיבוד חקלאי" כקבוע בחוק.

נוכח הסחבת שנוצרה והנוק שנגרם להם, הגישו חקלאי זיכרון יעקב עתירה מנהלית (עתמ 03/1076) בה עתרו לסעד משפטי לפתרון בעייתם.

דע עקא שבמקביל להליך המשפטי הוגשה על ידי הועדה המחוזית התוכנית נשוא התנגדות זו שאם תתקבל תנציח את העוול הנגרם לחקלאים. אנו בדעה שיש לתקן את תקנון התמ"מ בהתאמה לחוק ולתוכנית המקומית ש/11. היינו, לאפשר בניה של מבנים חקלאיים לצרכים חקלאיים ללא כל צורך בתוכנית מתאר נושאית, מחוזית או מקומית לעניין זה.

מ - תפאג/1269 עולות בברור כוונות ועמדות הועדה המחוזית בקשר לתוכנית מתאר נושאית שתהא להקמת מבנים חקלאיים. תוכנית שכזו אם תהא תרוקן מכל תוכן את האפשרות של החלקאים להקים מבנים לשימוש חלקאי.

3.1.3. מצ"ב חוות דעתו של מר יצחק פרוינד בקשר לסוגייה זו. חוות הדעת מהווה חלק בלתי נפרד

מהתנגדות זו.

1. " על פי תוכנית מתאר ש/11 יש אפשרות להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים ואולם, מאחר שבהוראות התוכנית כתוב, שמבנים כנ"ל יאושרו ע"י הועדה המחוזית, הרי שכל היתר בניה לסככות חקלאיות שהוגש בשנים האחרונות לדיון בועדה המחוזית, נדחה על ידה.

בעקבות כך, יזם ועד חקלאי זכרון יעקב תוכנית (ש/1130) שנקראת - סככות ומבנים חקלאיים בתחום השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב ומטרתה לאפשר הקמת סככות ומבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בזכרון יעקב.

עיקרי התוכנית הם:

א. קביעת קריטריונים להקמת סככות ומבנים חקלאיים.

ב. קביעת זכויות בניה לסככות ומבנים חקלאיים

ג. פירוט השימושים המותרים במבנים אלו.

ד. קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה הכוללים הנחיות בנושא שפכים, ריחות, מיכלי דלק,

חומרי הדברה וכד'.

ה. קביעת הנחיות לביצוע תשתיות.

2. התוכנית לוותה ע"י ועדת היגוי שכללה את נציגי החקלאים, הועדה המקומית השומרון, המועצה המקומית זכרון יעקב, לשכת התכנון המחוזית מחוז חיפה, משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון החליטה בישיבתה מיום 14/10/02 להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית. עם העברת התוכנית לדין בועדה המחוזית התברר שמתכנן המחוז מתנגד להפקידה. . . . "

...

3. תמ"מ 6 מסמנת השטחים החקלאיים בזכרון יעקב כלהלן:

א. השטח שממערב לדרך מס' 4 - שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח. סעיף 7.18.1 בהוראות התוכנית מפרט היעדים באזור זה וסעיף 7.18.2 מפרט השימושים המותרים בו. אפשר לומר ששטח זה כמעט ולא נפגע בהתייחס למצב המאושר בתוכנית ש/ 11.

ב. השטח שבצפון זכרון יעקב הכולל את המורדות הצפוניים של זכרון יעקב ובקעת שפיה, מסומן כשטח פתוח/ חקלאי מוגן ויער ויעור בחפיפה עם שמורת נוף.

סעיף 7.15 בהוראות התוכנית, מפרט המגבלות באזור שמורות נוף ויעור המסתכמים בכך שבשטחים אלו יחולו הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22. כן נקבע שלא תופקד תוכנית בשטחים המיועדים ליער ויעור, אלא אם נתקבלו האישורים הנדרשים עפ"י תמ"א 22.

סעיף 7.16.1 בהוראות התוכנית, מפרט היעדים בשטח פתוח/ חקלאי מוגן וסעיף 7.16.2 בהוראות התוכנית מפרט השימושים המותרים בשטח פתוח/ חקלאי מוגן.

סעיף 7.16.2 בהוראות התוכנית הוא הסעיף הבעייתי ביותר. במיוחד יש להתנגד לסעיף 7.16.2 ג'. . . . "

" . . . המשמעות של סעיף זה היא שאי אפשר להוציא התרי בניה למבנים חקלאיים כל זמן שלא תוכן תוכנית מתאר מקומית לכל מרחב התכנון של ישוב שבו מבקשים לבנות. ההנמקות להתנגדות לסעיף זה הן:

1. רוב השטחים שסומנו כשטחים פתוחים/ חקלאיים מוגנים מאופיינים בגידולים חקלאיים. . . . אי מתן אפשרות לבנות מבנים חקלאיים לצרכי החקלאים, יביא להרס החקלאות ובכך יפגע ביעדים שנקבעו בתוכנית.

2. רוב החקלאים מחזיקים היום הכלים החקלאיים בתחום הישובים, דבר שגורם למטרדים לתושבים שאינם חקלאים. . . . הוצאת הכלים החקלאיים, אמצעי הייצור ועבודות המיון, האריזה וכד' לשטחים הפתוחים, מקטינה המטרדים בתוך הישוב ומצמצמת מספר הנסיעות

בין השדה לישוב.

3. כאמור, מספר החקלאים ביישובי השומרון הוא קטן ולכן מספר הסככות קטן גם כן. . .
הגבלת בניית מבנים חקלאיים, בשטחים חקלאיים, עבור החקלאים היא פגיעה בפרנסת החקלאים.

מכל האמור לעיל עולה:

1. לדעתנו בניה של מבנים חקלאיים בשטחים הפתוחים לא תפגע בשטחים הפתוחים ויש לבטל סעיף 7.16.2 ג'.

2. יש לעשות הכל כדי לעודד המשך התעסוקות החקלאיות וזאת בין השאר ע"י האפשרות לבנות מבנים חקלאיים גם בשטח פתוח/ חקלאי מוגן.

אנו בדעה שיש לאמץ את מסקנותיו של יעוץ התכנון מר יצחק פרוינד.

כמו כן אנו בדעה שאין לבטל את הזכות לבניה למגורים בשטח החקלאי כפי שעוגן ב-ש/11 ועל הועדה המחוזית לקבוע קריטריונים למיצוי זכות זו לבעלי הקרקע.

מתחם לבנינו בסמוך לכניסה המערבית לזכרון יעקב:

בתא השטח התחום בין מורדות הכרמל ממזרח לכביש 4 ממערב, מצפון לצומת הכניסה לזכרון יעקב מכביש מס' 4, סומנה רצועה צרה ביותר ביעוד "שטח פתוח/חקלאי מוגן" (חלקות 16, 22, 23, 24 בגוש 11300 חלקות 31, 32, 33, בגוש 10276). חלק מרצועה זו בנויה היום ובין השאר קיים (בצמוד לצומת) מבנה משטרה גדול שנבנה כמשטרה בריטית והמשמש היום את משטרת ישראל. ממול המשטרה ובהמשך צפונה בצמוד לכביש קיימים מבנים מסחריים אשר נבנו בהיתר המשמשים כתחנת דלק, מוסכים, מסעדות וכיוצ"ב.

התוכניות שבתוקף בסביבה:

תכנית מס' ש/40 - איזור תעשייה ליד הרכבת. פורסמה בי.פ. מס' 1438 מיום 2.3.68.

תכנית מס' ש/318 - איזור תעשייה רכבת. פורסמה בי.פ. מס' 3567 מיום 26.4.88.

תכנית מס' ש/מק/318א' - איזור תעשייה רכבת. פורסמה בי.פ. מס' 5232 מיום 27.10.03.

תכניות בהכנה ובסמוך למועד הקובע

ש/764 - תכנית למקרקעין וגובלים בהם בשטח כ-230 ד'. הוגשה לדיון בועדה המקומית ובוועדה המחוזית ב-26.8.99 והטיפול בה עוכב. התכנית הציעה שינוי יעוד למסחר ותיירות תוך פתרונות נופיים התואמים ייחוד מיקום האתר בנוף של זכרון יעקב, ותוך השתלבות במחלפון המתוכנן ע"י מע"צ בכביש מס' 4.

אנו בדעה שתא השטח הצמוד לכביש 4 משני צדדיו לאורך של כקילומטר יש לסמנו כחלק מאזור הפיתוח העירוני של זכרון יעקב, עד לשיפולים של הר הכרמל המסומנים "שמורת טבע" או כ"יער ויעור".

יצוין כי לתא השטח הדרומי הצמוד למשטרת זכרון יעקב הוכנה תוכנית מתאר אשר קיבלה את אישורו העקרוני של מהנדס המחוז מר אדם קולמן עת היה מהנדס הועדה המקומית שומרון.

תוכנית מתאר לאזור האמור הוכנה על ידי האדריכל שמואל רווה ממשד "פינצ'י רווה". התוכנית מקפידה על שמירת קו ראייה לשיפולי הכרמל כשבין הכביש לשטח הבנוי בסוללה נופית המסתירה את המבנים אשר יבנו ברצועה. הסוללה תהא נטועה בצמחיה האופיינית לאזור. אנו בדעה שתכנון מושכל של השטח יאפשר לאזן בין

האינטרס הנופי שישמר לבין האינטרסים התכנוניים האורבני שבתוכנית המוצעת.
 חווי"ד של אדריכל שמואל רווה המצייב תומכת נימוקי ההתנגדות למתחם זה. להלן ציטוטים נבחרים מחוות הדעת:

"חוות דעתי מסכמת עיקרי הפגיעה בקרקע הנדונה עקב המוצע בתמ"מ 6 כדלקמן:

1. חטיבת הקרקע לאורך דרך מס' 4 ובסמוך למסילת הברזל יכולה לשמש כעתודה לפיתוח מסחר, תעסוקה ושרותי תיירות בזכרון יעקב.
2. הנגישות המעולה הקיימת בשטח תאפשר פיתוח בטווח קצר תוך עדיפות על פיתוח ספוראדי ומפוזר באיזור, בתחומי ישובים כפריים וללא עורף יישובי ותשתיתי מוצק.
3. הפיתוח הלא מבוקר באיזורים כפריים פוגע בנופים פתוחים וגורם לביתור המרחב הכפרי. החלופה התכנונית הנכונה הינה ריכוז השירותים המסחריים ומוקדי התעסוקה באיזורים שיש להם עורף עירוני בנוי.
4. חשיבות יתר נודעת לאתר שבו מצויים המקרקעין והיחס בין איזור זה והאיזור ההררי של הישוב.

הפיתוח באיזור המקרקעין ביחד עם העובדות הקיימות בשטח, תחנת תדלוק, תחנת משטרה, תחנת רכבת, מסילת ברזל ואיזור תעשייה, מהווה פוטנציאל לחיזוק המעמד הכלכלי של זכרון יעקב כאשר פיתוח מרוכז באיזור יסייע לשמר את אופי המגורים השלו והשקט במרומי ההר עליו שומרים באדיקות ראויה לציון תושבי הישוב וגופים ציבוריים וסביבתיים.

חלופה מוצעת - תכנית מס' ש/764

בעלי המקרקעין ביחד עם חלקות גובלות הגישו ב-1997 תכנית המבטאת הנאמר לעיל.

התכנית הציעה שינוי יעוד השטח לאיזור מיוחד בו יותרו השימושים הבאים:

- א. מסחר.
- ב. משרדים.
- ג. שירותים רפואיים.
- ד. מוסדות לימוד פרטיים על בסיס מסחרי.
- ה. מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמי שמחות ומקומות בידור.
- ו. מלונאות תיירות ונופש.
- ז. תעסוקה.
- ח. תחנת תדלוק.

ט. בית אבות.

י. מועדון ספורט פרטי.

יא. מוזיאונים וגלריות.

התכנית תואמה עם מערכת הדרכים שתוכננה ע"י מע"צ באותה עת וכללה מחלפון וכניסה חדשה מדרך מס' 4 לזכרון יעקב.

התכנית הציעה פתרונות נופיים ירוקים באופן שהמבט מעל רכסי ההר אל הפרויקטים שיוקמו באתר והפיתוח הסביבתי יבטיחו מבט ירוק ע"י גינון גגות המבנים בפתרון ייחודי שהוצע בתכנית.

התכנית לא הובאה לדיון עקב חילוקי דעות בין יו"ר הועדה שתמך בה ובין ראש המועצה שתמך בה חלקית אך נכנע ללחץ גופים ירוקים שהתנגדו לה.

לסיכום:

1. פיתוח המקרקעין כמוצע בתכנית ש/764 ביחד עם תחנת התדלוק, תחנת המשטרה, תחנת הרכבת ואיזור התעשייה ייצרו מוקד מסחר ותעסוקה במיקום בעל נגישות מצוינת ויהוו בסיס לתשתית כלכלית בעלת עוצמה ליישוב.

2. פיתוח סביבתי רגיש יאפשר השתלבות בנוף חרף שינוי היעוד המוצע.

3. פיתוח באיזור זה ימנע לחצי פיתוח או פיתוח לא מבוקר בשטחים חקלאיים בישובים כפריים.

המערערים מוכנים להציג את תכנית ש/764 בעת הדיון בערעור.

המתנגדים מבקשים לאמץ את מסקנות חוות הדעת הנ"ל.

3.1.4. צומת זכרון מכביש 70:

בכביש 652 היורד מזיכרון יעקב לכיוון צומת מאיר שפיה בצמוד לקטע כביש 70 הישן קיימת תוכנית מתאר בת תוקף שיעודה "תעשייה". מבחינה טופוגרפית מדובר בתא שטח הנמצא בין כביש 70 הישן לבין השיפולים המזרחיים של הר הכרמל. בפועל מסומנת הרצועה כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן".

תוכנית המתאר בנקודה זו, על אף היותה בת תוקף, אינה מסומנת בתוכנית. אנו בדעה כי נוכח קיומה של תוכנית המתאר יש להסדיר את השטח באופן שיצור רצף לכביש 653 ויכלול גם חלקות סמוכות על מנת שניתן יהיה להסדיר את התנועה. קרי, להבטיח כניסות והיציאות מהמתחם בהתאם לדרישות הועדה המקומית והועדה המחוזית כפי שנקבעו בעבר בדיונים לגבי תא שטח זה.

הוספת חלקה או חלקות בודדות "לאזור התעשייה" הינה תוספת "של מה בכך" שיש בה גם הגיון תכנוני ובעיקר הגיון תחבורתי נוכח חוסר היכולת עד היום לאשר נספח תנועה ל"אזור תעשייה" מפאת צרותה. מכל מקום, תמ"מ 6 לא יכולה לבטל שימושים ותכליות שנקבעו בתוכניות מקומיות בעבר.

מתחם זה הינו, למיטב ידיעתנו, חלק מתחום הישוב בתמ"א 31.

3.1.5. תוכנית אב לתיירות לזכרון יעקב:

ביוני 2000 הוכנה "תוכנית אב לפיתוח תיירות לזכרון יעקב". התוכנית הוכנה בברכת החברה הממשלתית לתיירות והמועצה המקומית זכרון יעקב. חברי ועדת ההיגוי של התוכנית: ראש המועצה, סגנו, חברי המועצה, מהנדס המועצה, יו"ר ועדה מקומית שומרון, מהנדס המועצה דאז מר אדם קולמן, נציגי משרד התיירות, נציגי הוועדה, הגב' חנה הרשקוביץ מהוועדה המחוזית, כמו כן השתתפו: שבעה מחברי מינהל מקרקעי ישראל וקבוצה נכבדה של נציגי התושבים.

ועדת ההיגוי שקדה במשך חודשים רבים על עריכת חוברת עבת קרס אשר יצאה לאור ביוני 2000 כשהיא ערוכה ע"י צוות התכנון והיועצים. החוברת אשר מפרטת ומנתחת באופן פרוגרמטי את האזור כולו ואת זיכרון יעקב בפרט. בעבודה יסודית זו נקבעו מספר המלצות אשר לדעתנו יש ליישם ולהטמיעם בתמ"מ 6, בעיקר נוכח ההסכמות הרחבות של כל הגורמים שהיו מעורבים בהכנתה.

להלן קטעי הסבר מהמבוא לתוכנית האב:

תוכנית אב לפיתוח תיירות בזכרון יעקב

תמצית מנהלים

הגידול המשמעותי במספר המבקרים יוצר עומסים על התשתיות הפיסיות והמסה התיירותית מתרכזת בעיקר ב"דרך היין", דבר שמביא למיצוי כושר הנשיאה של המקום. העומס נובע בעיקר ממחסור בשטחי חניה במוקדי הפעילות ובשירותים נלווים. כפועל יוצא מכך, האוכלוסייה המקומית מגלה חוסר שביעות רצון מהמטרדים שיוצרת התיירות בישוב.

ממצאים אלו הביאו להגדרת מספר מטרות מנחות לתוכנית האב, שהחשובה שבהם היא הגדלה של כושר הנשיאה התיירותי, באמצעות פיתוח מוקדי תיירות חדשים ושדרוג מוקדים קיימים. בנוסף, קבעה התוכנית שיש להביא לצמצום הפגיעה באיכות חיי התושבים באמצעות מזעור נקודות המפגש בין תיירות למגורים והקטנת עומסי התחבורה במרכז היישוב. התוכנית בחרה לשמר ולפתח את האיכויות המבונות של הישוב, על מאפייניו ההיסטוריים. במקביל, לטפח ולשמר שטחים פתוחים בעלי ערכיות סביבתית ונופית גבוהה.

במסגרת התוכנית נערכו תחזיות לטווח התכנון, הבוחנות את הביקושים העתידיים לשירותי תיירות - הן לתיירות מעבר (שירותי הסעדה ובילוי) והן לתיירות קצה (שירותי אכסון מלונאי). התחזיות הצביעו על תוספת של 150-200 אלף מבקרים לשנה בטווח התכנון, שמשמעותם הכפלה של מספר המבקרים כיום. בנוסף, הצביעו התחזיות על כך שתידרש תוספת של כ- 1,000 חדרי מלון שהם תוספת של כ- 600 חדרים על הקיים כיום ותוספת של כ- 250 חדרים על המאושר סטטוטורית.

על בסיס התחזיות נבנו שתי חלופות קצה לפיתוח תיירותי בזכרון יעקב. החלופות

התבססו על פריסה פיסית שונה של שירותי התיירות, כאשר החלופה הראשונה מעודדת פיתוח בתוך המושבה והשניה מעודדת פיתוח מחוץ לאזור הבנוי של המושבה. החלופות ביקשו להשלים את הקיים, תוך התייחסות למתחמים אליהם עשוי הפיתוח התיירותי לגלוש בתהליך הדרגתי, אם במעגל הגיאוגרפי הקרוב ואם במעגל הרחוק יותר.

תפיסת התכנון של חלופה מס' 2 - פיתוח סובב זיכרון יעקב התבססה על צביון תיירותי שונה מזה שהתפתח בזיכרון יעקב עד כה, באמצעות מוקדי פעילות אקטיביים עממיים, הרחק מאזורי המגורים של זיכרון יעקב. החלופה הציעה פיתוח במספר מוקדים: מוקד שפייח כמתחם לאטרקציות הנהנות מהפרשי גובה, מרכז מלונאות ובית ספר מתמחה ללימודי תיירות כפרית; פיתוח תיירות יער בהר חורשן בדגש על מסלולים רכובים ורגליים; מתחם אטרקציות סביב רצועת נחל דליה בדגש על פעילות תיירותית בזיקה למי הנחל; מתחם אטרקציות ליד כביש 4 בדגש על פעילות חוויתית לילדים ומוקד מתחם המחצבה, שמיועד בעיקרו לספורט אתגרי.

חלופה מס' 2 - פיתוח סובב זיכרון יעקב

תפיסת התכנון

חלופה זו מציעה צביון תיירותי שונה מזה שהתפתח בזיכרון יעקב עד כה. החלופה יוצרת מוקדי פעילות אקטיביים עממיים, עבור תיירים שמחפשים פעילות אינטנסיבית. הפעילות המוצעת בחלופה, אינה מתקיימת בתוך אזור המגורים של המושבה, אלא בשוליה.

על פי חלופה זו זיכרון יעקב היא נקודת אמצע לתיירות, מרכז דרכו עוברים המבקרים בדרך ליעד מסוים, ומשתהים בו מספר שעות למטרת בילוי ופנאי. בהתאם מוצע להגדיל את מספר האטרקציות מסביב לזיכרון יעקב ובתוך תחום שיפוטה, כאשר סגנון הפיתוח המוצע שונה מזה שהתפתח במסגרת המרקם הקיים. אופי האטרקציות הוא בדגש אקטיבי: פעילויות ספורט, פעילות בחיק הטבע ופעילות אתגרית.

קהל יעד

קהל היעד לו מיועדת החלופה הוא בעיקרו אוכלוסייה צעירה עם ילדים. על פי דוח סקר תיירות פנים שנערך בשנת 97 קהל יעד זה מהווה פלח גדול מאוד מאוכלוסיית תיירות הפנים.

תשתיות

בחלופה זו מוצע לפתח תשתיות תיירותיות חדשות במתחמים בשולי היישוב. פיתוח זה יאפשר הגדלה משמעותית של היקף המבקרים בתחום השיפוט של זיכרון יעקב. החלופה על צירי תחבורה חיצוניים ליישוב: דרכים ארציות ואזוריות. משמעות הדבר היא שהתיירים לא יכנסו לתוך היישוב עצמו ולא יצרו בו עומסים נוספים. בחלופה זו מוצע להקים מתחם תיירותי בשפיה, ולכן הפיתוח מחייב הקמת תשתיות נלוות מלאות

(תחבורה, ביוב, ניקוז וחשמל). כמו כן, מוצע לפתח פעילות פנאי בחיק הטבע בהר חורשן. בהתאם לכך יש להביא להסדרה מלאה של מסלולי טיולים, מצפורים, חניות ומוקדי יציאה לטיולים רכובים. בחלופה מומלץ על הקמת אטרקציה תיירותית מערבית לכביש 4. אטרקציה זו מחייבת אף היא הקמת חניות צמודות וחיבור לתשתיות.

קשרים ארגוניים

בחלופה מוצע לפתח קשרים ארגוניים תיירותיים זיכרון יעקב לשובים הסובבים. מומלץ על כן לשווק את כל מרחב התיירות של בקעת הנדיב וחוף הכרמל, כאשר אטרקציה אחת מכוונת לשניה, אוריינטציה אזורית חזקה יותר, כאשר מתחם שפייה, מתחם נחל דליה, הר חורשן ומתחם כביש 4, מתחברים מבחינה גיאוגרפית ברמה טובה יותר לאטרקציות אחרות במרחב הסובב.

מוקדי פיתוח מוצעים:

מוקד שפייה

הקמת פרויקטים בשפייה תאפשר ניצול קרקעות פנויות בעלות איכויות נופיות מחוץ למושבה. הפיתוח המוצע מחייב הצמדה של המתחם המתוכנן לכפר הנוער הקיים. במתחם שפייה מוצעות פעילויות מסוגים שונים:

אטרקציות כגון מגלשה יבשה וסקי.

כפר נופש כפרי

בית ספר לתיירות כפרית

גני אירועים

מוקד מתחם המחצבה

אטרקציות סביב רצועת נחל דליה

לאורך רצועת נחל דליה במוקד זה ניתן לפתח פעילויות פנאי בזיקה למי נחל באמצעות ניצול מימי הנחל ליצירת מערכת אגמים ויובלים בגדלים שונים, תוך שיקום הנחל במקום. לצד מקורות המים ניתן לפתח פארק תיירות ונופש, שיכלול פעילויות ספורט חוויתיות (חוות רכיבה על סוסים, מסלולי רולר בליידס וכיוצ"ב), פארק חיות קטן, גני אירועים, טיילות ומסעדות.

לאורך כביש השירות מכביש 70, מומלץ לפתח מספר מתחמי מסחר לצורך פיתוח כפריות.

תיירות יער בהר חורשן

מתחם אטרקציות ליד כביש 4

חלופת "פיתוח סובב זיכרון" משיגה היטב את היעדים של פתרון קונפליקטים של שימוש קרקע וניצול עתודות קרקע לצרכים תיירותיים. כמו כן, החלופה תורמת לחיזוק הקשר התיירותי בין זיכרון יעקב לסביבתה.

לסיכום כותב צוות התכנון:

"חלופות "פיתוח סובב זכרון יעקב" משיגה היטב את היעדים של פתרון קונפליקטים של שימוש קרקע וניצול עתודות קרקע לצרכים תיירותיים. כמו כן, החלופה תורמת לחיזוק הקשר התיירותי בין זכרון יעקב לסביבתה."

אנו בדעה שתמ"מ 6 אמורה לאמץ את תוכנית האב הנ"ל, דבר שלא נעשה, בקביעת שימושים ותכליות המאפשרים את מימוש מסקנות התוכנית. מדובר בעבודת מחקר מעמיקה ביותר שהביאה במסקנותיה שיקולים תכנוניים, וכלכליים בראיה מרחבית רחבה תוך דגש על שמירה האופי המיוחד של זיכרון יעקב וסביבתה ושמירה על ערכי טבע ונוף.

3.1.6. התאמת תמ"מ 6 לתמ"מ א 21/3

בתמ"מ א 21/3 שטח זכרון יעקב הורחב צפונה עד כביש 70 (בנתיבו הישן) יש להתאים שטח הישוב בתמ"מ לתמ"מ א.

3.2. בנימינה

3.2.1. "שטח פתוח עירוני" ממערב בנימינה:

ממערב לכביש מס' 4 מסומן "שטח לפיתוח עירוני" הנמצא בתחום שיפוט בנימינה והמיועד, כפי הנראה, לשמש חלק בלתי נפרד מה"אזור העירוני" של תחום שיפוט אור עקיבא. תא השטח תחום בין כביש מס' 4 לבין נחל עדה. "שטח לפיתוח עירוני" מקיף שלא לצורך את "שטח הפתוח העירוני".

לעניין "שטח פתוח עירוני" ראה הפרק המתייחס ליעוד זה לעיל.

תיחום תא השטח ל"פיתוח עירוני" ב"שטח פתוח עירוני" נראה כתכנון לקוי ומיותר ואין לו תקדים בשטחים אחרים צמודים של אור עקיבא או בכל עיר אחרת במחוז חיפה ובמחוז מרכז.

שטח הישוב אור עקיבא הורחב דרומה עד צומת "פל-ים" ובכל המרחב שהתווסף לעיר לא נקבע "שטח פיתוח עירוני". אין כל הגיון תכנוני להכתיב בתוכנית מתאר מחוזית את מיקומו והיקפו של "שטח פיתוח עירוני" מבלי שהוכנה תוכנית אב לאור עקיבא וללא כל תוכנית מפורטת. מה גם שהשטח הפתוח העירוני במיקום הנוכחי מחייב הפקעה יקרה של שטחים חקלאיים מעובדים בעוד שכל יתרת השטח לפיתוח מדרום ממוקם "בשטח פתוח" - דיונות חולות בלתי מעובדות. אין כל הסבר בתוכנית מדוע דווקא בתא השטח הצפוני, שהינו היחיד החקלאי המעובד בכל הרחבת הישוב, מצאו המתכננים לנכון "להקיפו" כאי ב"שטח פתוח עירוני" בעוד שבדרום העיר בחרו המתכננים שלא לעשות כן.

לדעתנו, שטחים פתוחים ציבוריים צריכים להתחלק באופן הגיוני שווה בין כל חלקי העיר העתידית בהתאם להפקעות לשפיים שימצאו מתכנני הישוב והועדה המקומית לנכון לעשות בעתיד. לכל היותר, לצרכי התמ"מ, די היה אם תוגדר רצועת הנחל כשטח פתוח.

3.2.2. "חורשת האקליפטוסים":

חורשת האקליפטוסים ממערב בנימינה סומנה כ"שטח פתוח עירוני". בשטח נטועים עצי אקליפטוס לתעשיית העץ - גידול חקלאי שרווחיותו נמוכה. העצים אינם מפותחים והם נכרתים מדי שנתיים שלוש. לעצים אין לו כל חשיבות ערכית ולא יחודיות אשר מצדיקה הפיכתו לשל שטח זה דווקא לשטח פתוח עירוני. השטח בבעלות פרטית והעצים אינם עצים מוגנים. צפיפותם של העצים היא כה גבוהה עד שאין אפשרות למעבר בין השורות. לצורך גינון השטח כ"שצ"פ" יהא צורך ממילא לעקור את כל העצים ולבצע תכנון חדש של הגינון והנטיעות. על כן אין הגיון תכנוני ליחד בתמ"מ 6 את השטח האמור ליעוד המוצע וניתן להשאירו לתכנון המפורט לכשיהיה בעתיד.

3.2.3. השטח החקלאי הדרום מערבי של בנימינה:

השטח החקלאי הדרום מערבי של בנימינה מחולק שלא לצורך ל"שטח חקלאי נוף כפרי פתוח" ול"שטח פתוח חקלאי מוגן".

אין כל הבדל נופי או שימושי כלשהו אשר יש בו להצדיק את ההבדלים ביעוד בין השטחים החקלאיים! קו הגבול שבין שני סוגי היעוד נקבע באופן אקראי הוא חוצה מטעים ופרדסים במרכזם, מדרומו ומצפונו של קו הגבול סוגי הגידולים החקלאיים זהים לחלוטין. השטח החקלאי ממשיך כ- 300 מ' דרומה עד גבול גדת נחל עדה - גבול השיפוט של בנימינה. להמחשה *מ"מ 3" אסו"ן ד' ת"א 3" א בה האב"א מ"ן 66" פתוח/חקלאי א"מ"ן "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח" בקו אדום.*

שטח זה הינו חלק מהרצף החקלאי המעובד הקיים לאורך כל מישור החוף עד חיפה והמסומן בהגדרה של "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח". על כן יש לשנות יעודו בהתאמה. ויודגש, תא שטח חקלאי זה מנותק גאוגרפית מאזור בקעת הנדיב כשקיים חיץ תחבורתי ביניהם (מסילת הברזל וכביש 652).

קיים הגיון תכנוני להדרים את קו הגבול שבין היעודים האמורים כ- 300 מטר לגדת נחל עדה הואיל והשטח שמדרום לנחל, בניגוד לצפונו, הינו שטח פתוח רציף - דיונות חולות עם צמחיה ארץ ישראלית מפותחת (מוגנת) ובה ממוקמים מאגרי מים שהוקמו כמאגרים טבעיים ("מאגרי מנשה"). שטח "חולות קסריה" מתאפיין גם מבחינה טופוגרפית, נופית ובסוג הקרקע באופן שונה לחלוטין וראוי שישמר במצבו הנוכחי.

במתחם זה תוכנן ב"תוכנית האב" של בנימינה בית עלמין מקומי. בהתאם לתוכנית האב הוגשה ביוזמת המועצה המקומית בנימינה תוכנית מפורטת ש/1079 להקמת בית עלמין.

3.2.4. אזור פיתוח תיירות כפרית

לאורך דרך הבורג' מדרום, ברצועה צרה, תוכננה על ידי הרשות המקומית תוכנית (ש/1047) המייעדת שטחים ל"תיירות כפרית" (גוש 1163 חלקות 11-16, 19-24, 38). התוכנית מהווה ישום בפועל של "הצהרות" הועדה המחוזית לפיהן ניתן יהיה לקיים "תיירות כפרית" בשולי הישוב ב"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח". בפועל, לא נקבעו בתמ"מ 6 אזורי תיירות כפרית בצמוד לישוב בנימינה וכפי המפורט בסעיף 7.16.2 ד. לתקנון.

מטרות תוכנית ש/1047 מתאימות לשימושים המוכרים כתיירות כפרית ס' 13 לתקנון המוצא פורטו המטרות כדלקמן: "א. יעוד שטח להקמת מתחם לתיירות חקלאית בבנימינה. ב. קביעת הנחיות לבנינו בשטחים שיעודם תיירות חקלאית תוך שמירה על השתלבותם בסביבתם החקלאית". התוכנית מאפשרת שימוש לתיירות חקלאית בסדנאות חקלאיות שמרניות כגון: מחלבה, בית בד, יצור שמן זית, דבש, בשמים ותמציות בשמים וחנויות מפעל למכירת התוצרת, תוך מתן אפשרות לצפיית מבקרים

בתהליך היצור. כמו כן, מאפשרת התוכנית קיומן של מסעדות ובתי קפה המתבססות על ממכר תוצרת משק חקלאית, וכן, מרכז כפרי שיהווה שוק פתוח מקורה למכירת תוצרת חקלאית לסוגיה לרבות: מוצרי טבע, פרחים, מוצרי גינה, חיות מחמד, משתלות וכיוצ"ב.

התוכנית מוסיפה וקובע כי ניתן יהיה להקים בשטח גן אירועים ויקב.

לדעתנו, תוכנית זו מביאה לידי ביטוי נכון וממצא של האפשרויות לתיירות כפרית ויש לאמץ את עקרונותיה כחלק מהוראות התמ"מ לקיום תיירות ב"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח וכן לסמן את שטח התוכנית בהתאמה במפת התמ"מ.

אנו בדעה, כמפורט לעיל, שהגבלה על שטח פיתוח לתיירות ל - 500 מ"ר הינה הגבלה שאין בה כל הגיון תכנוני מעשי. אם רוצים להכניס תוכן בכוונת התמ"מ ובהצהרות המתכננים שתהא קיימת "תיירות כפרית" אזי רק בתוכנית מפורטת בשטח סביר ניתן לקיים תיירות כלכלית של ממש.

פיתוחו של שטח זה, בשולי השכונה החדשה הצמודה שהתווספה לישוב בתמ"מ 6, יצור חיץ בין השטח הבנוי ל"מגורים" ל"שטחים החקלאיים". רצועה שכזו תשמש את אזרחי בנימינה הן כמקום נופש והן לפרנסתם. הרצועה יוצרת הדרגתיות בשינוי: מבניה כפרית צפופה לשטח חקלאי פתוח מעובד.

תוכנית ש/ 1047 תואמת לשטח שסומן בתוכנית האב של בנימינה כ"אזור נופש". אנו בדעה שיש לאמץ את ש/ 1047 בסימון מתאים בתשריט התמ"מ.

3.2.5. אתר תיירות אל בורג'

בתוך מתחם ש/ 1047 המצויין לעיל, קיים מבנה שיסודותיו רומים, עליו נבנה מבנה צלבני ובתקופה מאוחרת יותר נבנה "חאן". האתר בחלקו הדרומי ממוקם בשטח בבעלות פרטית. הבעלים של השטח הקים באתר "גן ארועים" המשמר את המבנה שהיה בסכנת הריסה.

בהתאמה ל ש/ 1047 וכחלק מהשטח שסומן בצהוב בתוכנית האב. הכינו הבעלים - לדרישת הרשויות - תוכנית ש/1141. התוכנית אמורה לתת תוקף סטטוטורי לגן הארועים ולמבנה המיוחד הקיים בו תוך הסדרי תנועה וחניה מתאימים.

מן הראוי שבמסגרת תמ"מ 6 תאומץ התוכנית כחלק מ ש/1047 ותסומן בהתאמה.

3.2.6. השטח הצמוד לבנימינה ממזרח ש/1075:

בשטח הצמוד לדופן הישוב קיימת תוכנית בתוקף ל"מגורים" - ש/576. שכונת המגורים שתוכננה בתוכנית זו מוקפת משלושת צדדיה בשטח חקלאי מעובד. על מנת ליצור רצף תכנוני הגיוני הוכנה תוכנית משלימה הכוללת כ - 80 דונם והיוצרת רצף תכנוני ותחבורתי המתבקש מאליו - תוכנית ש/ 1075. התוכנית כוללת את חלקות 27, 28, 31, 32, 35, 46, 47 וחלק מחלקות 33, 34, 38 בגוש 10209.

אין מדובר בשינוי "דרמטי" לתמ"מ אלא בתוספת קטנה של שטח למגורים היוצר רצף אורבני עם תוכנית קיימת התואמת את מערך הכבישים והשטחים הציבוריים לקטע המאושר (ש/ 576) הצמוד.

תעלת הניקוז העוברת בצמוד אינה "נחל" כי אם תעלה המנקזת מי נגר מהשטחים החקלאיים המכונה בגוש 10224 ו- 10214 בלבד, התעלה מכונה - "תעלת תמסח". בהתאם למכתבו של מר משה יזראלי מנכ"ל רשות הנקוז כרמל מיום 1.4.04 (מצ"ב), אין כל מניעה לקיום התוכנית בסמוך לרצועת התעלה, להלן ציטוט מדבריו:

" . . . התוכנית עולה בקנה אחד עם תכנית הסדרת תעלת תמסח שהושלמה על ידנו לאחרונה.

זאת בעיקר בכל הנוגע לרצועה הירוקה שמצפון לתעלת תמסח, התואמת והמשתלבת בתכנית ההסדרה שלנו.

מכאן אין לנו הסתייגות ואנו מאשרים אותה עקרונית מהיבטי הניקוז."

כביש 652 העובר בסמוך יוצר מובלעת של שטח חקלאיקטן בינו לבין השטחים הבנויים של בנימינה. נראה בעליל כי אין הגיון תכנוני להשאיר תא שטח זה ביעוד "שטח פתוח/חקלאי מוגן". בראייה תכנונית לשנת 2020, ההגיון התכנוני מחייב הרחבת בנימינה מזרחה עד לטווח סביר מהכביש. וביטול מעמד השטח הפתוח המוגן הקיים בצמידות דופן לבתים הבנויים היום.

יודגש כי בתמ"א 31 מסומן שטח זה כשטח המיועד לבנינוי והרחבת בנימינה. אי לכך לא יתכן והתמ"מ יצמצם את מרחב הישוב המזרחי.

בנימינה מחולקת לשני חלקים ברורים: הצד המערבי של מסילת הברזל והצד המזרחי, הצד המזרחי הינו השטח הותיק יותר ובו "מרכז המושבה". פריסת האוכלוסיה בבנימינה בשנים הבאות, צריכה להתפזר באופן יחסי שווה בשטח המזרחי של בנימינה ולא בעיקר בשטח מערבי - דרומי. לפיכך, נראה שיש הצדקה לאשר הגדלת הישוב לפי תוכנית ש/1075.

כמו כן מצ"ב חוות דעתו של המתכנן מר יצחק פרוינד

3.2.7. שכונת מגורים בתכנון ש/760:

בשנים 1993-1994 המועצה המקומית בנימינה יזמה הרחבה של הישוב מזרחה. בהתאמה, ניתן על ידי מר דוד בריל, מרכז הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, אישור הקובע כדלקמן: **".. בהמשך לביקורי.. לאחר שעיינתי בדו"ח המתכנן של עמוס לבנת ולאחר שסיירתי בשטח הנני סבור כי יש לתכנן את הרצועה בין שני מתחמי התכנון, דהיינו, גוש 10214 חלקי חלקות 18-20, 22-20.."**

בשנת 1995 חתמה המועצה המקומית בנימינה על הסכם עם קבוצת יזמים שרכשו זכויות בחלקות הנ"ל הצמודות לישוב ממזרח. בהתאם להסכם שילמו היזמים למועצה 400,000 ₪ !! לצורך מימון תוכנית מתאר מפורטת למתחם (היקפו של המתחם נקבע במפה).

האזור היה אמור להוות רצף תכנוני מזרחי לבנימינה התואם את תוכנית האב שהוכנה במקביל לתכנון המפורט.

התוכנית - ש/760, עברה מספר שינויים במסגרת הדיונים בועדה המקומית ותוקנה בין היתר על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית דאז מר אדם קולמן. הועדה המליצה על הפקדת התוכנית תוך שהיא מוסיפה וממליצה להגדיל את השטח לבנינוי ולצרף לה מתחם דרומי לפי תוכנית האב.

בתקופת הדיונים בתוכנית בועדה המחוזית התחלף ראש המועצה המקומית של בנימינה שביקש להכניס מספר שינויים בתוכנית האב, נוכח בקשתו הושהתה ההחלטה על הפקדת התוכנית. המצב הסטטוטורי של התוכנית מאז לא השתנה.

יודגש כי ש/760 הוכנה בהתאמה מלאה לתמ"א 31 שקבעה את המתחם האמור להרחבת הישוב במפת התוכנית. עשרות רבות של משקיעים רכשו בתקופה האמורה קרקעות חקלאיות באזור בערכים של \$75,000 בממוצע לדונם (ברוטו לפני הפקעות). אם תמ"מ 6 תאושר סביר להניח שבעלי הקרקע יהיו זכאים לפיצויים "כבדים" בגין נזק של ממש שנגרם להם בהסתמכם על תמ"א 31, על תוכנית האב ועל ההבטחה השלטונית של המועצה המקומית בחוזה שחתמה.

אנו בדעה שהן מבחינה תכנונית והן מנימוקים של מינהל תקין, ראוי שהמועצה הארצית תשקול בחיוב

להתאים את מרחב התכנון של בנימינה בתמ"מ 6 לתמ"א 31 (התואם לש/760) גם אם יהיה בכך כדי להגדיל את יעד האוכלוסיה של בנימינה לשנת 2020.

3.2.8. "נחל התנינים"

מקורות נחל התנינים באזור מנשה נשאבים למערכת המים של "מקורות". כתוצאה מכך, עד מעגן מיכאל הנחל הינו "נחל אכזב" ורק בעת הגשמים זורמים בו מי נגר. אפיק הנחל עובר בצמוד לשטחים החקלאיים והם מעובדים עד לגדת הנחל. מאז שנות ה - 50, לכל אורך השטחים החקלאיים בו הנחל עובר, אין ולו עץ אחד.

מסיבה בלתי ברורה, נקבע בתמ"מ כי לאורך כל הנחל יהא יעוד של "יער ויעור". יעוד זה בא על חשבון בעלי הקרקעות החקלאיים. בדומה לעמדתנו לגבי היעוד "רצועת נחל", אנו מתנגדים נחרצות לשינוי השימוש בחלקות חקלאיות ל"יער ויעור". יעוד זה ימנע כל אפשרות מהחקלאים שחלקותיהם בסמוך לנחל לעבד את חלקותיהם, לקבל היתרים לבניה לחממות וכיוצ"ב. דומה בעינינו כי די בכך שגדות הנחל באזורים שאינם חקלאיים ישמרו כ"יער ויעור" ולא יקבע יעוד שכזה, הפוגע ב"קרקע החקלאית", פגיעה הסותרת את הוראות חוק התכנון והבניה.

כמו כן ברור כי אף אחת מן הרשויות לא תקח על עצמה את העלויות להפקעה של רצועת הנחל, נטיעה ופיתוח של "יער" לאורכו. נכונים לעניין זה דברי בית המשפט:

בגצ 84 / 47 אגודה שיתופית קיבוץ שפיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

מחוז המרכז ואח', פ"ד לט (2) 533

" . (2) שונה המצב, כאשר פלוני המתנגד מעלה רעיונות להפיכתו של אזור שאינו בבעלותו לאזור של פארק או של שמורה בידעו, שאין בידיו אמצעים כספיים כלשהם כדי לפצות את בעלי המקרקעין, אשר מהם יימנע כל שימוש סביר במקרקעיהם, וכי גם בעתיד לא יהיו בידיו אמצעים כאמור.

(3) בנסיבות דנן, לא היה מקום לנקיטת צעדים, שיש בהם, למעשה, כדי לשלול מן הבעלים שלילה מתמשכת את האפשרות לנצל את מקרקעיהם, בלי ליצור את האפשרות האובייקטיבית לשלם פיצויים כלשהם..."

נחל התנינים זורם באופן כללי מערבה כשאליו מצטרפים יובלים קצרים המנקזים שטחים חקלאיים סמוכים. משום מה היעוד "יער ויעור" מתנתק מנחל התנינים בגבול גוש 12080 וממשיך לתעלת ניקוז המכונה על ידי המקומיים כ"נחל תמסח". נראה בעליל כי מדובר בטעות תכנונית.

בתוכנית לא נקבע כי יש צורך בהיתר בניה לצורך נטיעת הנחל. על הצורך בהיתר ועל המשמעות של שינוי ל"יער" ראוי לצטט את הדברים הבאים.

בג"צ 00 / 288 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה ואח' נ' שר הפנים,

פ"ד נה (5) 673

" . (6) אם תתקבל הפרשנות המוצעת על-ידי המשיבים לתמא 22 יצא שלכל אורך הליכי התכנון של פעולות הייעור ברחבי מדינת ישראל לא יהיה כל הליך שיאפשר לציבור או ליחיד לקבל מידע מוקדם ולהשמיע את התנגדותיו להליך זה. זוהי תוצאה

בלתי סבירה, הנוגדת מושכלות יסוד של דיני התכנון והבנייה, ואין להניח כי המחוקק והמועצה הארצית לתכנון ולבנייה התכוונו לה (693ד - 694ה, 698ז א699א)...

ג. (1) על-פי תקנות 1(2)(ד) ו-1(2)(ה) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967, עבודה חקלאית רגילה ועבודות הכשרת קרקע לחקלאות פטורות מהחובה לקבל היתר בנייה. זאת, בניגוד לכל עבודה אחרת של חפירה, כרייה וכיו"ב עבודות המשנות את פני הקרקע. ואולם, עבודות ייעור ועבודות הכשרת קרקע לייעור שונות בתכלית מעבודות חקלאיות. זאת, לאור ההשפעה המקיפה שיש להן על השטח הנרחב שבתחומן הן מתבצעות (705ג - ה, 706ז, 708א - ד).

(2) אשר-על-כן עבודות ייעור הן עבודות הטעונות היתר בנייה על-פי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על-פיו (709ד - ה). (3) מסקנה זו לגבי החובה לקבל היתר בנייה כתנאי לביצוע פעולות ייעור עומדת אפילו תתקבל טענת המדינה שלפיה נטיעת עצים - כשלעצמה - אינה פעולה הטעונה היתר על-פי חוק התכנון והבניה."

3.2.9. שטח פתוח עירוני בדרום מזרח בנימינה:

בדרום מזרח המושבה מתוכנן שטח גדול ביעוד "שטח פתוח עירוני". כפי שהובהר בהרחבה בהתנגדות זו אנו מתנגדים לתכנון של יעוד זה ככלל ובמיקומו האמור בפרט.

הליך יצירתו של שטח הפתוח העירוני האמור בתוכנית האחרונה שפורסמה להפקדה היה תהליך לקוי מבחינה מנהלית ויש לפסלו על הסף: במקור תוכננה "גבעת האימפוטוסים" על ידי מתכנני התוכנית "כשטח פתוח עירוני". בעוד שהחלקות החקלאיות 1-21 בגוש 10166 תוכננו כ"שטח פיתוח כפרי עירוני" לרבות כל החלקות וחלקי החלקות עד ובסמוך לכביש 652. **מפה מס' 1 הא"מ"פ** הינה חלק ממפת התמ"מ שהוגשה לאישור המועצה המקומית בנימינה בספטמבר 2001. משום מה נגרע חלק מהשטח ל"מגורים" בתוכנית שנשלחה למועצה הארצית ב- 4/2002, יחד עם זאת התוכנית שהועברה לאישור המועצה כללה את כל חלקות 1-21 ליעוד "אזור פיתוח כפרי עירוני". התוכנית (לגבי קטע זה) אושרה למיטב ידיעתנו על ידי המועצה הארצית כפי שהיא **המפה מס' 2 הא"מ"פ מסלולת 1/א**.

לאחר דין ודברים, חילופי מכתבים ופגישות שונות שנערכו בין מתכנני התמ"מ לבין גורמים שונים מהמועצה המקומית בנימינה ומהוועדה המקומית, נערך שינוי לתוכנית: "גבעת האימפוטוסים" שונתה כאזור לבנייני - "אזור פיתוח כפרי עירוני" ו"בתמורה" הומר היעוד של החלקות הנ"ל ל"שטח פתוח עירוני". מדובר היה "בעסקת חליפין" של שטחים פתוחים, זה כנגד זה.

התכנון החדש צורף כנספח לתקנון התמ"מ בחוברת שהועברה לאישור הולקחש"פ. התיקון צורף לחוברת כנספח ה' **"מפה מס' 2 הא"מ"פ**. לתיקון לא היה כל הסבר בתקנון, דבר תמוה המדבר בעד עצמו. בדיון שהתקיים בולקחש"פ הוחלט לא לקבל את התיקון המוצע ולהחזיר את המצב לקדמותו, היינו, להשאיר את "גבעת האימפוטוסים" במעמד של "שטח פתוח עירוני". דע עקא, שלא תוקן "התיקון" הקודם שנעשה "בתמורה" ל"גבעת האימפוטוסים". התוצאה האבסורדית המתקבלת היום ששני

השטחים נותרו ביעוד "שטח פתוח עירוני" ותוצאה שהמתכננים של התמ"מ לא התכוונו לה.

דומה בעינינו כי בהליך כולו נפלו פגמים מנהליים ותכנוניים שיש לתקנם. יש לקבוע במפורש כי מתחם "גבעת האקליפטוסים" יתחם בקו הכחול של תוכנית מפורטת שתערך לאזור והשטח יכלל בטבלת האיזון לפי ערך שווי שווה לכלל בעלי הקרקע, היינו, לפי ערכה ערב קבלת תוקף לתמ"מ 6. שאם לא כן, קיים חשש שבעלי הזכויות ב"גבעת האקליפטוסים" יפגעו מאי הכללתם ב"קו הכחול" של כל תוכנית סמוכה, ואם יכללו קיים חשש שערך הקרקע שלהם תכנס בערך נמוך לטבלת האיזון של התוכנית בשל היותה מיועדת כ"שטח פתוח עירוני".

מכל מקום, אנו בדעה העקרונית שאין ליעד בתוכנית מתאר מחוזית "שטח פתוח עירוני" בישוב כמו בנימינה ובדאי שלא במקום "שטחים חקלאיים".

נוסיף ונציין שקיימת "דיס-פרופורציה" בין היקף ה"שטח הפתוח העירוני" שנקבע לבנימינה פרדס חנה ביחס למספר תושביהם לעומת השטחים הפתוחים העירוניים שנקבעו לכל יתר הישובים שבתוכנית ובעיקר לערים, חיפה, קריית חיים, קריית מוצקין, קריית ביאליק, כפר ביאליק, חיפה, טירת הכרמל, נשר, עוספיא, דליית אל קרמל, זכרון יעקב, עתלית, חדרה וכל "ישובי המשולש" שבועדי ערה. על פניו נראה כי קביעת גודלם והיקפם של השטחים הפתוחים והעירוניים בבנימינה ופרדס חנה נעשה ללא תסקיר סביבה או עבודת מחקר אחרת הקובעת את הצורך בהפקעות נרחבות אלה שלגביהם נרשם בתמ"מ שהם "לא יילקחו בחשבון בחישוב מכסת השטחים הציבוריים הנדרשים בתוכנית מקומית".

3.2.10. כביש עוקף בנימינה ממזרח - 652:

תחילתו מדרום מכביש 65 ("ואדי ערה"), הוא עולה צפונה ממערב לאזור התעשייה של קסריה, מדרום לבנימינה מתנתק הכביש מ"רצועת החשמל" ונצמד לדופן הישוב ממזרח. אנו בדעה שיש לאחד את תוואי הכביש ל"רצועת החשמל" עד כביש 653 (צומת בנימינה - גבעת עדה). מנקודה זו ניתן לבחור באחת משתי חלופות: האחת, להמשיך מזרחה וצפונה לזכרון יעקב ב"דרך יפוי" (כביש 654 - הוחסר מהמפה), "דרך יפוי" 654/ הינה ההמשך של כביש "עוקף כפר גלקסון" לכוון זכרון יעקב. כביש 654 עוקף (בכביש סלול) את מושב אביאל ממזרח ומתחבר לכביש בנימינה - זכרון יעקב. קטע דרך זה סלול גם בחלקו צפוני וכל שנותר הוא סלילת קטע קטן ביותר במרכזו. מאחר והדרך מהווה "מטרקה" עוד מתקופת התורכים הרי שממילא אין צורך בהפקעות ואין כל פגיעה בשטחים חקלאיים נרחבים כפי שבהכרח יהיה מהנתיב המתוכנן בתמ"מ 6. 654 מסומן בתמ"מ א 31 כדרך אזורית.

לחילופין, ניתן להמשיך את כביש עוקף בנימינה לאורך רצועת החשמל עד לנחל תנינים. תכנון זה אומץ בעבר על ידי הועדה המקומית והוא מופיע כחלק מהמלצות של ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ לחיבור עד "דרך היין". איחוד התשתיות של הכביש ב"רצועת החשמל" עשוי לצמצם את הפגיעה בבעלי הקרקעות החקלאיים אשר חלקותיהן נמצאות בתוך רצועת החשמל ויהיה בכך כדי לצמצם גם את הפגיעה הנגרמת לנוף. לעניין זה נוסיף שנתביב הכביש בצמוד לבנימינה יהווה מטרד רעש מיותר לשכונות המזרחיות של הישוב. המלצה זו תואמת את המלצות המועצה המקומית בנימינה והועדה המקומית שומרון.

כביש עוקף בנימינה עובר בצמוד לצומת גבעת עדה - בנימינה וחוצה לכיוון דרום מערב בתוך שטחים חקלאיים מעובדים. בהמשך חוצה את כביש 651 ומתחבר לכביש 65. לדעתנו, יש לשנות את נתיבו כדלקמן: מצומת בנימינה - גבעת עדה ידרים הכביש בנתיב הסלול הקיים לפרדס חנה עד גבול השיפוט פרדס חנה (שדרת הגרוילאות), משם יסטה מזרחה עד לפסי הרכבת ונתיבו דרומה יהא בתווי מסילת הברזל. מיקומו המתוקן יאפשר בו שימוש לגם למבקרי אזור התעשייה וגם לתושבי פרדס חנה - כרכור. הנתיב המתוכנן בתמ"מ אינו מצדיק שימוש לתושבי פרדס חנה בשל ריחוקו ואין כל כדאיות לנוסעים

בכבישים הראשיים ממזרח, ממערב, מצפון או מדרום לעבור בו דרך צומת כביש 65. המיקום המוצע חוסך פגיעה כלכלית ונופית הנגרמת ממסלולו בתמ"ת בתוך לב ליבו של שטח חקלאי מעובד, כמו כן עובר הכביש המתוכנן בתמ"מ בתוך שטח פתוח נופי הצמוד למאגרי מנשה. צמידותו למסילת הברזל תחסוך נזקים אלה.

3.2.11. עוקף בנימינה מדרום

למגיעים מכביש מס' 6 ולכל הנוסעים מפרדס חנה ובעת עדה המעוניינים להתחבר לכביש מס' 4 צריכה להיות קיימת התחברות לכביש מס' 4 בכביש העוקף את בנימינה מדרום. למעשה קיימת "מתקופת התורכים" דרך מתאימה המשמשת גם היום.

ההצעה היא כדלקמן: בקטע המתחיל מצומת גבעת עדה והנכנס לבנימינה קיימת פניה צפונה הצמודה למסילת הברזל. בנקודה זו יש להמשיך את כביש 653 מערבה בגשר מעל המסילה. בהמשך יסלל הכביש לאורך הגבול שבין השטח המתוכנן הבנוי לשטח החקלאי ("דרך הבורג'") עד לכביש 4. סופה של דרך זו סלולה ומאושרת על ידי מע"צ לכניסות ויציאות מכביש 4 בתוכנית ש/640.

הבינוי בשטח הדרומי של בנימינה, ששטחו כ-900 דונם, יוסיף אוכלוסיה של למעלה מ-2,500 תושבים לאזור מגורים זה. כל התנועה בתוך בנימינה מהשכונה הדרומית מזרחה תצטרך להתנקז דרך המחסום הקיים היום על פסי הרכבת הממוקם במרכז המושבה ואשר בימים אלה אין בו כדי לווסת את עומס כלי הרכב החוצים. מפאת אילוצים תכנוניים ותחבורתיים לא ניתן למקם לאורך המסילה גשר מעל הרכבת בכל בנימינה למעט במקום המוצע לעיל; היינו, בנקודה הדרומית בו כביש מס' 653 נפגש עם מסילת הברזל. הקמת גשר במקום תאפשר לכל תושבי בנימינה בשכונה החדשה, וכן כל באי ויוצאי אזור התעשייה של בנימינה לצאת ולהיכנס מן הישוב ללא כל צורך בחציה של "צוואר הבקבוק" - המחסום.

בתוכנית ש/1047 המצוינת לעיל מתוכנן הכביש האמור. לאור הרחבת בנימינה עד לתווי "דרך הבורג'" ממילא יהא צורך בסלילת הכביש. כמו כן יצוין כי הדרך המוצעת עוברת ב"מטרקה", לפיכך לא יהיה צורך בהפקעות שטחים חקלאיים.

3.3. בית עלמין לבנימינה:

כאמור, בתוכנית האב של בנימינה תוכנן בית עלמין בשטח החקלאי הדרום מערבי של הישוב. בהתאם לתוכנית האב הוכנה תוכנית מפורטת ש/1079. התוכנית הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית ועוכבה על ידי הועדה המחוזית בעיקר בשל הטענה שהשטח מוגדר כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן" בתמ"מ 6. לעניין זה אנו מוצאים לנכון להביא את הדברים הבאים:

בבית העלמין של בנימינה נותרו מקומות קבורה לשלוש שנים בלבד! נוכח המצוקה האמורה בדקה המועצה המקומית בנימינה את כל שטח השיפוט שלה באופן מעמיק ומצאה כי המקום האידאלי והמתאים ביותר להקמת בית העלמין החדש שלה יהא במיקום שנקבע בתוכנית האב. המועצה המקומית בנימינה השתכנעה כי אין כל שטח אחר לבנימינה המאפשר הקמת בית עלמין; כל יתר השטחים סמוכים לבתי מגורים קיימים או לשכונות עתידיות או נמצאים בשטחים בהם לא ניתן להקים בית עלמין משיקולים תכנוניים אחרים.

המיקום המיועד הינו המיקום היחיד האפשרי העולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 19. על כן, המועצה קבעה כמדיניות לזרז תכנון בית העלמין בטרם ימומשו כל מקומות הקבורה בבית העלמין הקיים.

ביולי 2001 הביע משרד הדתות דעתו כי יש להקים בית עלמין לקבורה אזרחית חלופית על פי חוק

הקבורה האזרחית החלופית תשנ"ו - 1996. **וקבע את מיקומו באתר נשוא תוכנית זו.** המיקום נקבע לאחר שמשדד הדתות בדק והשתכנע כי מיקומו של בית עלמין באזור זה ישרת באופן יעיל את צרכי האוכלוסייה. מיקום האתר בסמיכות לכביש 4 עם נגישות טובה, וריחוק היחסי מבתי המגורים של הישובים הסמוכים נראה בעיני הגורמים המוסמכים כמיקום אידיאלי.

כך חברו להם האינטרסים של המועצה המקומית בנימינה ושל משרד הדתות בתכנון שני בתי עלמין צמודים זה לזה שישענו על תשתית אחת של כבישים ומבנים.

מיקום בית העלמין קיבל את אישורם כל הגורמים הרלוונטיים לאחר שבדקו לעומק את ההשפעות הסביבתיות של בית העלמין במיקומו זה:

קרון קיימת לישראל אישרה את המיקום לאחר סיור בשטח.

רשות הניקוז כרמל בדקה ומצאה כי המיקום מתאים.

משרד התשתיות, נציבות המים והשרות ההידרולוגי בחנו את המיקום מכל האספקטים הרלוונטיים מבחינתם ומצאו את המיקום מתאים.

משרד החקלאות אישר את המיקום לאחר בדיקה בחינה מעמיקה.

משרד הבריאות בחן ומצא את המיקום מתאים לבית עלמין.

וגם **"פורום ירוקים"** בחן ואישר את המיקום למטרת בית עלמין מקומי ואזרחי אזורי.

למען הסר כל צל של ספק נבדק המיקום גם על ידי מומחים מ**"תהל מהנדסים ויועצים בע"מ"** שאישרו כי אין כל סכנה של זיהום למי התהום במיקומו המתוכנן של בית העלמין.

לאחר כל האישרים הנ"ל הוגשה לוועדה המקומית תוכנית לשני בתי העלמין בשטח כולל של כ - 37 דונם (ברוטו). **בית העלמין תוכנן בקפידה בהתאמה מלאה לתמ"א 19 (בתי עלמין), על פי סטנדרטים גבוהים ביותר הקיימים היום בעולם המערבי וזאת בכל הפרמטרים האפשריים**, לרבות מיגון מזיהומים ושמירה על איכות סביבה והסדרי ניקוז. לתוכנית צורף נספח תנועה שהוכן על-פי הנחיות הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית.

לבקשת הוועדה המחוזית הוכנה פרוגרמה המפרטת את צרכי בנימינה למקומות קבורה בעתיד ויעד האוכלוסייה הרלוונטית לקבורה אזרחית חלופית באזור. הפרוגרמה מסתמכת על נתונים עדכניים של השלכה לסטטיסטיקה.

במסגרת החלטות הוועדה המחוזית התקיים סיור בשטח ובדו"ח הסיור האתר הומלץ כמתאים לבית עלמין מקומי ואזרחי חילוני: **"האתר מרוחק מהאזורים הבנויים של בנימינה ואור עקיבא. המיקום בין שני המטרופולינים הגדולים של חיפה ות"א מתיישבים עם מטרות התוכנית ליעד חלקה אחת לצרכי קבורה ציבורית/חילונית שתשרת אוכלוסיית יעד נרחבת."**

הוועדה המליצה על שתי כניסות לאתר. האחת - דרך איזור התעשייה של בנימינה והשניה - כניסה מכביש 4 מצומת "אוז הכסף" - דרך סטטוטורית ברוחב של 20 מטר המאושרת בתוכנית ג/ 39 ובתוכנית ש / 604 והמשך בקטע קצר שאינו סטטוטורי. בהתאם לדרישות ועדת המשנה הוכנסו שינויים בנספח התנועה התואמים במדויק להמלצות הוועדה, כמו כן התקבל אישור ספציפי ממע"צ לשימוש בצומת על כביש 4 לצרכי בתי העלמין.

לאחר שכל דרישות ועדת המשנה על פי החלטותיה בשתי ישיבותיה קויימו במלואן, התקיים דיון נוסף בוועדת המשנה ביום 8.1.03. בדיון החליטה הוועדה שלא להפקיד את התוכנית בעיקר מהטעם שבית העלמין מתוכנן על פי תמ"מ 6 ב"שטח פתוח/חקלאי מוגן". ויודגש, אילו היה השטח מוגדר כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח" לא היתה מכשלה על פי תמ"מ 6 להקים את בית העלמין.

ועדת המשנה דרשה מהוועדה המקומית לחזור ולבדוק את הצורך בהקמת בית עלמין אזרחי חלופי במסגרת תכנון כולל של המרחב תוך בדיקה פרוגרמטית של האוכלוסיה לה מיועד בית העלמין. מדובר בדרישה שכבר קויימה הואיל מיקום האתר נבדק ואושר על ידי כל הגורמים הרלוונטים לרבות משרד הבריאות, משרד החקלאות, פורום ירוקים וכל יתר הגורמים המפורטים לעיל. כמו כן הוועדה עצמה קבעה בסיור שביצעה בשטח שהמיקום מתאים.

מצ"ב חוות דעתו של המתכנן מר יצחק פרוינד הקובע לעניין זה כדלקמן:

1. בסעיפי משנה ג, ד ו-ה נקבע שיש אפשרות להקים בשטח פתוח/חקלאי מוגן גם מבני משק ובכללם מבנים לבעלי חיים, מחסנים, סככות, חממות וכו', בתנאי שתערך תוכנית מתאר לתחום השיפוט המקומי.

כן נקבע שיותר שימוש של שירותי תיירות, בהתאם להנחיות שנקבעו בסעיף 7.16.3 ג' ובניית תשתיות הנדסיות ואזוריות, למעט אתרי פסולת ומתקני טיפול בשפכים.

משמעות סעיף זה היא שאף שבעיקרו של דבר שטח פתוח/ חקלאי מוגן צריך להישאר בעיקרו ללא פיתוח, הרי במגבלות מסוימות יש אפשרות לפתח בתחומי מבנים חקלאיים, שירותי תיירות ותשתיות הנדסיות.

2. לדעתנו יש להוסיף לרשימת השימושים המותרים באזור פתוח / חקלאי מוגן גם בית עלמין, מהנימוקים הבאים:

א. בעיקרו של דבר בית עלמין הוא שטח פתוח, במיוחד כאשר רשויות התכנון קובעות הנחיות לפיתוח נופי ומחייבת נטיעת עצים, שיחים וכו'.

ב. היקף הבניה של מבני השירות עבור בית עלמין הם מצומצמים מאוד ולכן אין לראות בהם פגיעה בשטח הפתוח, כפי שאין רואים פגיעה באזור פתוח/חקלאי מוגן כאשר בונים בו מבנים חקלאיים, מתקני תשתית ושירותי תיירות.

3. המקרה של בנימינה הוא מיוחד בכך, שבית עלמין הקיים נמצא במרכז המושבה, מוקף באזורי מגורים ובנייני ציבור קיימים. כבר היום קיימת מצוקה במקומות קבורה והיא תלך ותגדל בחלוף השנים. כאמור, אין אפשרות להגדיל את בית העלמין הקיים כי כל השטחים המקיפים אותו בנויים ותפוסים.

4. האפשרות היחידה לענות על צרכי הקבורה העתידיים, היא לאתר בית עלמין בשולי הישוב. באיתור מקום חדש יש לקחת בחשבון תחזית הגידול של בנימינה ולאישה אזורים היא צפויה לגדול. במסגרת תוכנית האב שהוכנה לבנימינה בשנת 1997, אותר שטח בחלק הדרומי מערבי של המושבה בגוש 10199 חלקות 34 ו-35 וחלקות נוספות הגובלות

בחלקות הנ"ל.

5. איתור בית העלמין נעשה תוך תיאום עם המועצה המקומית והנימוקים למיקומו בגוש הנ"ל היו:

א. שטח בית העלמין נמצא באזור חקלאי, רחוק מספיק כדי שאפשר לצפות שהבניה לא תגיע אליו שנים רבות מאוד. מצד שני לא רחוק מדי לתושבי בנימינה (המרחק מצומת בנימינה הוא כ- 1,600 מ' והמרחק מהשטח המיועד לפיתוח, עפ"י תוכנית האב ועפ"י תמ"מ 6 הוא כ- 600 מ').

הנגישות אל בית העלמין לתושבי בנימינה, היא באמצעות מערכת הדרכים המאפשרת הגעה מתוך הישוב ולמבקרים ומשתמשים מחוץ לבנימינה, באמצעות צומת קיים ומאוסר ע"י מע"צ דרך הכניסה למפעל "אוז הכסף" והמשכו דרומה באמצעות חלקת דרך קיימת.

3.3.1. בניה למגורים על פי ש/23 א' בקרקע חקלאית בבנימינה

בהתאם לחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן להלן פרוט זכויות הבניה המותרות בקרקע חקלאית:

"תוכנית בנין עיר מס' ש/23 א' – תוכנית מתאר בנימינה

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 ביום 20/02/1975.

בהתאם להוראות התוכנית, יותרו השימושים לאזורים כדלקמן:

באזור חקלאי -

גודל מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר או כפי שקיים.

חזית מינימלית של מגרש - 40 מ' או כפי שקיים.

אחוז בניה מותר בכל קומה - 5%, 10% בכל הקומות.

מספר קומות – 2.

מספר יחידות – 1.

קווי בניין – קדמי כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

הערות: 10% נוספים למבני משק במרווח צדדי 3 מ' או על הגבול בהסכמת

השכן.

מן האמור עולה כי בקרקע החקלאית בבנימינה מותרת בניה גם למגורים (ללא כל צורך בהיתר מהועדה

המחוזית) בהיקף של 500 מ"ר בנוי בשתי קומות + 500 מ"ר מבני משק.

לדעתנו, תמ"מ 6 אינו יכול לפגוע בזכויות בניה הקיימות לפי תוכנית מתאר בת תוקף.

3.4. גבעת עדה

3.4.1. חוסר התאמה בין יעד האוכלוסייה שבתמ"מ לשנת 2020 לעתודת הקרקע

המיועדת ל"מגורים":

הישוב גבעת עדה הינו חלק מהישוב בנימינה לאחר ששני הישובים אוחדו בבחירות המוניציפליות האחרונות. יחד עם זאת, מדובר בשני ישובים נפרדים שהמרחק ביניהם הינו מספר קילומטרים וכך גם מתייחס תקנון תוכנית המתאר.

דגם הישוב הינו דגם מקבץ 5; הישוב מסומן כ"אזור פיתוח כפרי - עירוני". האוכלוסייה הקיימת היום בגבעת עדה הינה כ- 2,300 תושבים. יעד האוכלוסייה לשנת 2020 הינו כ- 4,000-5,000 תושבים. מתכנני התוכנית חשבו כי קיבולת הישוב דהיום מאפשרת ציפוף האוכלוסייה ל- 5,000 תושבים ולפיכך לא הוסיפו שטחים נוספים לבניה למעט שטח קטן בדרום מזרח הישוב.

בניגוד לחישוב שנערך ע"י התוכנית ואין הישוב יכול להגיע ליעד האוכלוסייה הקבוע בתקנון אלא בהרחבת שטח המגורים.

החישוב שנערך בנוי על הנחה מוטעית לפיה ניתן לעבות את שטחי המגורים היום לרמת הצפיפות הרשומה בתוכנית. להנחה זו אין כל בסיס עובדתי; מיקום מבנה המגורים בתוך חצרות המשק כפי שהוקמו עת הוקם הישוב בטרם קום המדינה יצר פריסה של בתי המגורים ומבנה המשק בחצרות באופן אשר אינו מאפשר ציפוף אלא אם יהרסו הבתים הקיימים ויוקמו מחדש בקווי בניין השונים ורחוקים מאלא הקיימים היום.

ניתוח מדגמי של רחובות המושבה הותיקים על גבי תצ"א מראה בעליל שעיבוי בתי מגורים נוספים לא יכול להגיע לרמת ציפוף העולה על יחידה לדונם. ישנם בתי מגורים רבים שקו הבניין בינם לבין החזית עולה על 10 מטר ובמקרים רבים עולה אף על 16 מטר. בחצר האחורית קיימים מבני משק חקלאיים המתפרסים על שטח של למעלה מדונם. התחשבות במצב האמור כמקדם לעיבוי בתי המגורים בתחום הישוב מביא בהכרח למסקנה שמכפלת כמות התושבים עד שנת 2020 מחייבת הגדלת השטח הבנוי במאות דונמים נוספים.

3.4.2. מערב הישוב הגדלת הישוב במתחם המערבי עד "דרך יפו" -

בחזית המערבית של הישוב מסומנים שטחים - במתחם שבין "דרך יפו" (כביש 654) לבין בתי הישוב - כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח", בפועל, שטח גדול ועיקרי ממתחם זה מבונה בבתי מגורים שקיבלו היתר כדין וברור בעליל שקיימת טעות בסימון. לא יתכן לסמן כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח" שכונות בנויות גדולות (כך למשל גוש 10131 המסומן בחלקו בירוק). הדבר נכון גם לגבי חלקות 109-91 הדרומיות לכביש 653 בגוש 10133. נראה בעליל כי יש לתקן את התוכנית ולישר את קו הגבול התוחם את איזור הפיתוח הכפרי עירוני על ידי הסתתו מערבה לכיוון "דרך יפו" באופן שיותר לכל היותר רצועה ירוקה צרה לאורך הדרך.

3.4.3. חיבור שני חלקי הישוב - הצפוני (ההרחבה) והדרומי (המושבה):

בתמ"א 31 מסומן הישוב גבעת עדה ברצף אורבני המחבר את השכונה הצפונית עם המושבה הותיקה הדרומית. לדעתנו אין התמ"מ יכול לסטות מתמ"א 31 בתכסית שנקבעה לישובים השונים לרבות גבעת עדה.

המתכננים סימנו באופן שונה את שכונת המגורים הצפונית של גבעת עדה, המכונה "ההרחבה" ובאופן נדיר שאין לו תקדים לתמ"מ פיצלו קטע זה מהישוב. נכון הדבר ששכונה זו בנויה על קרקעות מינהל מקרקעי

ישראל, אולם, אין הדבר שונה משכונות רבות בפרדס חנה, בנימינה ובמקומות נוספים (למשל שכונת יבטינסקי שהינה אגודה שיתופית הממוקמת בחלק המזרחי של בנימינה).

לדעתנו, מדובר באבחנה מלאכותית בין שתי שכונות של אותו ישוב. בשטחים הדרומיים של "הרחבת גבעת עדה" מתמשכות שכונות המגורים עד ובצמוד לגדות נחל עדה. בתי המגורים בנויים מטרים בודדים מהנחל והם פרושים בתוך גוש 10133 לאורך הגבול הצמוד לגוש 12083. שכונת מגורים זו משום מה סומנה כ"שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח" ולא כ"אזור פיתוח כפרי עירוני".

אנו בדעה כי הרצף האורבני ההגיוני הנדרש להרחבת גבעת עדה מצדיק חיבור של שתי השכונות של גבעת עדה (המושבה הותיקה מדרום והשכונה שמצפון) ברצף בנוי אחד. יצירת רצף תכנוני לשתי השכונות מוצדקת מבחינות מונציפליות ואחרות. באשר לרצועת הנחל העוברת בין שני קטעי הישוב לפי תמ"א 31 קיים רצף בין שתי השכונות ובתמ"מ 6 סותרת מצב סטטוטורי מחייב אין כל מניעה לסמן רצועה בת כמה עשרות מטרים אשר תשמש כטיילת לאורך הנחל, בה יבוצע שיחזור של צמחיית נחלים, עצים ארצישראליים וכיוצ"ב. דווקא הנצחת המצב הקיים היום בו הנחל צמוד לחלקות חקלאיות בעיקר מגדתו הדרומית מביאה למצב של הזנחה הואיל והחקלאים המעבדים את חלקותיהם אינם דואגים לטפח את שפת הנחל. נראה בעליל כי תכנון אורבני נכון של השטחים שבין חלקי הישוב יאפשר הפקעת רצועה צרה הנושקת לנחל תוך יצירת משאבים (באמצעות היטלי השבחה) שיאפשרו השקעה מתאימה לטיפוח נופי ייחודי ומועיל. במקום להנציח את ההזנחה של הנחל ניתן יהא ליצור פינת חמד שתשרת את תושבי הישוב ותשחזר את מצבו כפי שהיה לפני עשרות שנים עת היה הנחל נחל איתן.

3.4.4. כביש 652 חוצה גבעת עדה -

בעת שתוכנן "חוצה ישראל" נקבע מחלף בצמוד לגבעת עדה ממזרח המחבר את כביש הרוחב 652 לבנימינה עד לכביש 4. תושבי גבעת עדה, המועצה המקומית והועדה המקומית התנגדו לסלילת כביש ראשי החוצה את יישובם ולאחר "מסע שכנועים" הוחלט לבטל את הכביש ובמקומו תוכנן מכביש 444 חיבור ל"דרך יפו" - כביש 654.

בעת הגשת תמ"מ 6 למועצה הארצית, לא קיים היה בתכנון כביש החוצה את הישוב לאורך נחל עדה. מדרום לכפר גלקסון תוכננה דרך החוצה את כביש 6 מזרחה.

בתוכנית שפורסמה סומן הנתבי החדש/ישן לכביש 653 החוצה את גבעת עדה בין שתי שכונותיה. אין כל נחיצות לכביש זה. בהערות של "ארגון הגג של גופי הסביבה" **"לתוכנית נרשם במפורש: "חלק מן התוואים עובר בשטחים פתוחים בעלי חשיבות נופית וסביבתית גבוהה. הבעיצי ביותר במערכת כבישים זו הוא כביש 672 (גלעד - רגבים) העובר שטח רגיש וערכי ביותר. נחיצותו של הכביש אפסית בעוד פגיעתו הסביבתית (בכל החלופות המוצעות) כבדה. אנו מציעים לגרוע כביש זה מהתכנית"**.

אין בתמ"מ כל הסבר מדוע הנתבי הכביש דרוש במקום בו בוטל בעבר. אנו בדעה שהכביש אינו נחוץ ואם יש כלל מקום לאפשר תנועה בכיוון מזרח מן הראוי שהדבר יעשה בדרך העוקפת את גבעת עדה וכפר גליקסון מדרום מערב - מזרחה.

3.4.5. בניה ב"קרקע חקלאית" בגבעת עדה -

להלן ציטוט מחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן לגבי זכויות הבניה בקרקע חקלאית:

תוכנית מס' 95/ש - תוכנית מתאר גבעת עדה

התוכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2844 ביום 26/08/1982.

תוכנית זו חלה על תחום שיפוטה של המועצה המקומית גבעת עדה. בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת חממות ובתי צמחיה באזור משקי העזר ובאזור א' בחלק הדרומי מערבי של הישוב גוש 10134, 10131, ובאזור חקלאי. למרות האמור לעיל לא תורשה הקמת חממות באזורים הנ"ל, במגרשים ששטחם קטן מ- 1,500 מ"ר. שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות לא יעלה על 60% משטח המגרש באזור משקי העזר ובאזור החקלאי ו- 30% משטח המגרש באזור מגורים א'.
רשימת תכליות:

בשטחים לעיבוד חקלאי יותרו מיתקנים לאספקת מים, חשמל ומתקני ביוב המבוצעים ע"י הרשות המקומית או רשות ממלכתית. חממות בשיעור שנקבעו במשקי עזר.

עולה אפוא שבניית חממות ובתי צמחיה מותרת בגבעת עדה על פי תוכנית מקומית. על כן, אין לדעתנו לאסור את הבניה בתמ"מ באזורים המסומנים ביעוד "חקלאי" ב- 95/ש.

3.5. פרדס חנה

3.5.1. השטח המזרחי לשכונת "רסקו":

השטח החקלאי, בגוש 10100, הממוקם ממזרח לשכונת "רסקו" עד גבול קיבוץ משמרות, מסומן כ"שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח". תא שטח זה תחום מכל ארבעת כיווניו בשטחים מבונים. אנו בדעה שיש להגדיל ולהרחיב את ה"שטח העירוני" של פרדס חנה ולכלול שטח זה כ- "שטח עירוני". יצוין כי בחלק מהחלקות בגוש קיימים בתי מגורים בשטח מסומן בתמ"מ כ"שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח". בתי המגורים נבנו בהיתר לפני עשרות שנים. כך למשל בחלקה 72 ו- 73 וחלקות נוספות מדרום ומצפון.

השינוי המבוקש מתייחס לרצף החלקות 67-84 בלבד תוך סלילת כביש לאורכן ובצמוד להן ממזרח, שיקשר את האזור העירוני הצפוני ל"דרך הים" כפי שיפורט בהמשך. הכביש המבוקש הכרחי לצורך שחרור לחץ התנועה הקיים היום בכביש הראשי וזאת נוכח חוסר היכולת להרחיבו לכביש דו מסלולי. השינוי המבוקש יוצר רצף הגיוני של הישוב ו"מישר" את קו הגבול שבין השטחים המבונים האחרים.

3.5.2. "מחנה - 80" ו"מתחם 400"

בדרום פרדס חנה בצמוד לכביש 65 קיים מחנה צבאי המוכר כ"מחנה - 80". שטח המחנה סומן כ"שטח עירוני" הבולטת לתוך השטח החקלאי. ידוע למתנגדי התוכנית כי קיים הסדר בין מחוז חיפה לבין משרד הביטחון לפיו יומר המחנה לשטח למגורים ומסחר. בתוכנית המקורית שהוצגה למועצה הארצית ב- 4/2002 מצב זה לא היה קיים ואל ברור כלל מכח איזה החלטות שונתה התוכנית.

עם כל הכבוד, נראה שלא שיקול תכנוני עמד בפני המתכננים עת תכננו גוש זה למגורים, אלא שיקול כלכלי בלבד, כשהאינטרס הכלכלי הוא אינטרס של משרד הביטחון. למיטב ידיעתנו ההסדר שבין מהנדס המחוז למשרד הביטחון כולל גם הקמת מרכז מסחרי גדול בצומת "מחנה - 80".

אין אנו בדעה שיש לפסול את התכנון רק בשל היותו נגוע בשיקול הכלכלי, אלא שאנו מצביעים על כך ששיקולים שאינם תכנוניים התקבלו על מתכנני התוכנית כ"לגיטימיים" בשעה שהאינטרס הכלכלי הוא של המדינה, בעוד שאם היתה מגיעה דרישה לתכנון שכזה מגורם עסקי או מבעלי קרקע חקלאית, היתה היוזמה

נדחית על הסף.

לדעתנו, דין שווה אמור להיות בתמ"מ למדינה ולאזרחיה. לפיכך יש לכלול בתכנון גם את השטח החקלאי שממול "מחנה - 80" בגוש 10107 בהתאמה. שטח זה המכונה "מתחם 400" והא תוכנן ל"מגורים" בהמלצת המועצה המקומית לפני שנים.

3.5.3. גושים 10017, 10109 - יציאה דרום מערבית מפרדס חנה

לאורך כביש היציאה מפ"ח בגושים הנ"ל קיימים, לכל אורך הכביש מבנים המשמשים כתחנת דלק,, בתי אריזה, בתי קרור, מפעל וגן ארועים. כל הנ"ל יוצרים רצף בנוי המתפקד, הלכה למעשה, כאזור תעשייה ומסחר.

מאחר וממילא לא ניתן לשנות את מצב העובדות בשטח. יש ליצור רצף תכנוני מבונה, מבית אריזה "א.פ.א.י" ו"פרי שומרון" ועד לאזור בתי מגורים. היעוד שיש לתת למתחם זה הינו יעוד המקנה זכויות שימוש לתעשייה, מלאכה ומסחר ושימושים נלווים דומים, כפי שקיים בפועל בשטח. השארית המצב כפי שהוא מקפאה את האזור, מקבעת מצב תכנוני לקוי, ותמנע פיתוח נאות לשנים.

3.5.4. כביש עוקף פרדס חנה מדרום:

לדעתנו, יש מקום לתכנן כביש עוקף של פרדס חנה מדרום שיקיף את הישוב ממתחם בתי האריזה "א.פ.א.י." "פרי שומרון", נתיבו יעבור צפונית לקיבוץ גן שמואל ויתחבר לנתיב המוצע שיעבור לאורך מסילת הברזל צפונה (כביש 652).

כביש עוקף בנתיב האמור ינקז את התנועה הנכנסת והיוצאת מפרדס חנה לכביש העוקף ולא דרך מרכז הישוב. נכון להיום כל התנועה עוברת ב"צוואר בקבוק" - צומת תחנת אגד המרכזית. בצומת הוקמה ככר לויסות התנועה, אולם כבר היום עומס התנועה גבוה ובשעות העומס קיים "פקק תנועה".

כביש עוקף יזרים את התנועה החולפת מסביב לישוב ולא במרכזו ויאפשר גם לתושבי הישוב לצאת ולהכנס בקלות בחיבורים רבים שיהיו לאורכו.

3.5.5. גוש דרום - רצועה המסומנת כ"שטח פתוח עירוני"

לאורך כל פרדס חנה, רצועה ארוכה תוכנן שטח צמוד לשטח המגורים ביעוד "שטח פתוח עירוני".

אנו מבקשים לאמץ את כל האמור והמפורט לעיל בקשר ל"שטח פתוח עירוני" לגבי רצועה זו. אנו בדעה שיש לבטל הרצועה ולהפכה לחלק מהיעוד - "שטח עירוני". בתוכנית האב ובתוכניות המפורטות ניתן יהיה לקבוע שטחים פתוחים בתוך השטח המבונה ובשוליו כפי שהמתכננים ימצאו לנכון ובהתאם לצרכים האמיתיים.

כל שנאמר לעיל בקשר לנזק הנגרם לחקלאיים מיעוד השטח הפתוח העירוני נכון שבעתיים בקשר לרצועה זו; הרצועה לא מתירה כמעט שטחים פתוחים צמודים בינה לבין הישוב והתוצאה תהא שלא תהא כל כדאיות כלכלית לתכנן ל"מגורים" את השטחים הקטנים המסומנים כ"שטח עירוני" שבין הרצועה לישוב, נוכח פיזור התמורות בטבלת איזון שתכלול את כל בעלי הקרקע שב"שטח העירוני הפתוח" המגיע, בקטעים מסוימים, להפקעה כוללת של 90%.

3.5.6. חיבור "דרך היס" - כביש 651 לכביש 653/654 בתוך פרדס חנה כרכור:

כביש 651 מסתיים על פי תמ"מ 6 במרכז הישוב, לדעתנו יש להמשיך כביש זה מזרחה לאורך הגבול שבין שטחי פרדס חנה כרכור לבין קיבוץ משמרות, צפנית לכפר פינס ולחברו לכביש 654/653 מדרום לכפר גליקסון.

חיבור הכבישים יקטיין משמעותית את עומס התנועה בקטע הכביש 653 שבין בנימינה לגבעת עדה ויאפשר לתושבי פרדס חנה כרכור, כניסה ויציאה נוחה מכביש 6 (בעיקר לבאים מצפון)

3.5.7. זכויות בניה בשטחים חקלאיים לחקלאות ולמגורים:

כפי שפורט בהרחבה לעיל. קיימת פגיעה קשה בזכויות הבניה לשימושים חקלאיים בשטחים חקלאיים. הפגיעה אינה רק לשימושים חקלאיים, שכן בקרקע חקלאית מותרת גם בניה למגורים: לעניין זה להלן פרוט זכויות הבניה מחוות דעתו של מר ארז כהן:

"כרכור"

תוכנית בנין עיר מס' ש/17 – תוכנית מתאר כרכור

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1705 ביום 01/03/1971.

בהתאם להוראות התוכנית, יותרו השימושים לאזורים כדלקמן:

באזור חקלאי -

גודל מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר או כפי שקיים.

חזית מינימלית של מגרש - 40 מ' או כפי שקיים.

אחוז בניה מותר בכל קומה - 5%, 10% בכל הקומות.

מספר קומות – 2.

מספר יחידות – 1.

קווי בניין – קדמי כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

הערות: 10% נוספים לבני משק במרווח צדדי 3 מ' או על הגבול בהסכמת השכן.

פרדס חנה

תוכנית בנין עיר מס' ש/1 – תוכנית מתאר פרדס-חנה

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1324 ביום 22/12/1966.

בהתאם להוראות התוכנית, יותרו השימושים לאזורים כדלקמן:

באזור חקלאי -

גודל מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר או כפי שקיים.

חזית מינימלית של מגרש - 40 מ' או כפי שקיים.

אחוז בניה מותר בכל קומה - 5%, 10% בכל הקומות.

מספר קומות – 2.

מספר יחידות – 1.

קווי בניין – קדמי כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

הערות: 10% נוספים לבני משק במרווח צדדי 3 מ' או על הגבול בהסכמת השכן.

לעניין זה אנו מפנים לאמור בעניין זה במפוא להתנגדות זו - זכויות בניה הקבועות בתוכנית מתאר מקומית אינן יכולות להפגע בתוכנית מתאר מחוזית. יש להתאים את הזכויות והשימושים שבתוכנית המחוזית לתוכניות המקומיות הנ"ל.

4. שיקולים כלכליים:

נימוקים בסעיף זה תהא התייחסות בעיקר לשיקול הכלכלי שלדעתנו על המועצה הארצית לקחת בחשבון שתהא תוצאה נלוות לתמ"מ 6 אם וכאר תאושר על פי פרסומה הנוכחי.

הנימוקים בפרק זה מתבססים על חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן, להלן ציטוט מלא מהפרק הרלוונטי בחוות דעתו:

6. פגיעה בשווי החקלאי

6.1 החקלאות היא ענף הנמצא בהתפתחות טכנולוגית מתמדת. החקלאות בת זמננו אינה דומה לחקלאות שהיתה בעשור הקודם. כך למשל, ענף הירקות עבר רובו ככולו לגידול תחת חממות וענף המטעים הולך ומתכסה בבתי רשת. ענף החקלאות נמצא זה שנים במשבר חריף והחקלאים נאלצים להתייעל ולהשתפר טכנולוגית כדי לשרוד. מכסות המים קוצצו ועומדות בשנים האחרונות על כ- 50% מהמכסה הבסיסית, עובדה המחייבת מעבר לגידולים חוסכי מים. גידולים בבתי צמיחה מאפשרים בדרך כלל מיצוי יעיל יותר של תשומת המים. תוכנית מתאר מחוזית מתווה את התכנון לעשרות שנים ולכן עליה לצפות או לכל הפחות לאפשר את התפתחות ענף החקלאות. הטלת מגבלות על הקמת מבנים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה משמעותה עצירת ההתפתחות הטכנולוגית, מניעת התייעלות והגבלת גידולים חדשים. כל אלה יובילו לקריסת החקלאות באיזור. אחת ממטרותיה של התוכנית היא שמירה על נופ חקלאי אולם, פגיעה ברווחיות תגרום לנטישת שטחים והזנחתם. מדובר בקרקעות פרטיות ולא ניתן לכפות עיבוד הקרקע. חקלאים שלא יפיקו מהקרקע רווחים ולאור העובדה כי גם עתיד הקרקע כמיועדת לפיתוח הוגבל מאוד יעדיפו להזניחה.

6.2 שימוש אלטרנטיבי במבנים חקלאיים

כיום מבנים חקלאיים כגון מחסנים ובתי אריזה נמצאים בחצר המשק במושבות - "חכורה". המיקום גורם למטרד לשכנים וקיים לחץ להוצאתו מחוץ לתחום המגורים בישוים. גם השימוש היעיל והטוב ב"חכורה" הוא מגורים. ברוב המקרים החצר המשמשת את החקלאים במושבות לאחסנת ציוד חקלאי ואריזה מיועדת בתוכניות מאושרות לחלוקה למגרשים. כדי לממש זכויות אלה יש למצוא מקום חלופי לחצר המשק. המיקום החלופי צריך להיות בעל נגישות נוחה לשטח החקלאי. המקום הטבעי הוא בתחום קרקע החקלאית של החקלאי. המגבלות שמטילה תוכנית תמ"מ/6 על הקמת מבנים חקלאיים בשטח החקלאי מסכלות את מימוש שטחי בניה אלה בתחום הישויים.

6.3 היטל השבחה לשימוש חקלאי

בסעיף 7.18.3 א 2 (א) בתמ"מ/6 נקבע כי בהיתר הבניה למבנה החקלאי יקבע "מה השימושים החקלאיים שיעשו במבנה". על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חל היטל השבחה על התרת שימוש החורג מההיתר המקורי.

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור
תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;"

סעיף 148 לחוק התכנון והבניה קובע:

"שימוש חורג והקלה בתנאים (תיקון: תשנ"ה)
 היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או
 הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש".

כיוון שעל פי הוראות תמ"מ/6 יקבע בהיתר למבנה החקלאי השימוש או מתכוונים לעשות במבנה, הרי שאם לאחר מספר שנים יתבקש לעשות במבנה שימוש אחר תעמוד לועדה המקומית הזכות לגבות היטל השבחה בגין "שימוש חורג מהיתר". זו כמובן פגיעה נוספת בזכויות בעלי הקרקע החקלאית.

6.4 תמ"מ/6 מטילה מגבלות על הקמת מבנים חקלאיים ומחייבת הכנת תוכנית מתאר נושאת. תוכנית זו לכשתאושר תשביח את אותן קרקעות בהן יותרו מבנים חקלאיים ובגינה יחול היטל השבחה. היטל השבחה עתידי זה פוגע בשווי הקרקע כיום.

6.5 "חבילת הזכויות"

ככלל שמאות מקרקעין עוסקת בהערכת שוויים של זכויות במקרקעין. ניתן לראות בבעלות המלאה על השטח כמעין "חבילת זכויות" שניתן להפרידה לחלקי זכויות ולבצע פעילות בכל חלק בנפרד. תאוריית "חבילת הזכויות" מפורטת בהרחבה בספרות המקצועית בספריהם של המלומדים: ירמיהו אלוני - שמאות מקרקעין בישראל ומנחם מלוכנא - מבוא לשמאות מקרקעין.

בכדי להבין את "תיאוריית חבילת הזכויות" יש להבדיל בין שני מושגים הקשורים במקרקעין :
 הנכס הפיזי (real estate), והזכויות במקרקעין (real property).

הנכס הפיזי הינו הצד הפיזי או המוחשי של הנכס, כלומר הקרקע כמגרש וכן כל המחובר ו/או נטוע בחיבור של קבע לקרקע כמו מבנים, עצים וכדומה. נכס פיזי כפשוטו אין לו למעשה כל ערך מעשי כל עוד אין לגורם כלשהו עניין בו. מרגע התגלות העניין בנכס הוא הופך להיות בעל שווי. את העניין בנכס ניתן להבין על ידי ניתוח הזכויות במקרקעין.

הזכויות במקרקעין הינן הצד הבלתי מוחשי בנכס וכוללות את הזכות הקניינית, הזכות הסטטוטורית, והזכות הפיננסית (לרבות החובות), כאשר ניתן לתמצת את הזכויות להגדרה הקצרה כתועלת שניתן להפיק מהנכס, המבטאת את האפשרות של הבעלים להחזיק, להשתמש ולהנות ממנו. הזכויות במקרקעין הן-הן הישות היוצרת את העניין והתועלת שניתן כאמור להפיק ממנו.

חיבור שני המושגים הללו יחד מהווה את הישות הנכסית = מקרקעין (כהגדרתו בחוק המקרקעין 1969).

ניתן אף לומר כי רק הזכויות במקרקעין והעניין בהן, הן היוצרות את הערך הכלכלי והשווי הכספי של המקרקעין. לפיכך מרגע שנפגמו הזכויות – נפגע שווי המקרקעין.

גם הזכויות במקרקעין נחלקות למספר גורמים/רבדים. שלושת הגורמים העיקריים הם: הפיזי, התכנוני, והחוקי/משפטי. כאמור כל הפחתה באחד מגורמי הזכויות במקרקעין (או ביותר מאחד) משפיעים מיידית על שווי הכולל של הזכויות וכמובן על שווי של הנכס. הגבלות תכנוניות פוגעות בשווי הנכס.

שלושת רובדי הזכויות הנזכרים לעיל יוצרים לנכס את "חבילת הזכויות" המיוחדת שלו. בספרות המקצועית מתוארת חבילת הזכויות "כחבילת מקלות" שבה כל "מקל" מייצג זכות אחת שהיא זכות חלקית.

מרגע שאחד המקלות נפגם או שהוטלה עליו מגבלה, נוצר מטרד אשר גורם בהכרח לפחת בערכה של חבילת המקלות/זכויות. המטרד הוא גורם שיש לו ערך כלכלי וניתן במידה מסוימת למדוד אותו, לכמת אותו ולכנותו "ערך המטרד". ערכו הכלכלי של המטרד הוא המחיר שיש לשלם על מנת להימנע מיצירתו או בכדי להשתחרר מקיומו.

בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 קיימת הגבלה בניצול הקרקע לחקלאות ע"י מניעת השימוש החקלאי המלא הבא לידי ביטוי בהגבלת הקמת מבנים חקלאיים. הגבלה זו משולה להוצאת אחד המקלות מחבילת הזכויות ובכך נגרמת פגיעה בשווי הנכס.

ניתן גם לראות את הגבלת השימוש כהפקעת חלק מהזכויות במקרקעין. הפקעה זו נוצרת על ידי רשות שלטונית המורשית לכך, כמו הוועדה המחוזית חיפה במקרה שלנו. אין מדובר בהפקעתם המלאה של המקרקעין, אלא הגבלה חלקית של השימוש בהם. הגבלת השימוש במקרקעין דומה לזיקת הנאה שלילית המוטלת על מקרקעין. זיקת הנאה שלילית נועדה למנוע מבעל המקרקעין לבצע פעולות ו/או שימושים מסוימים במקרקעין ומשכך גוזלת ממנו זכות חלקית במ. תמ"מ/6 מונעת מבעל הקרקע את מיצוי חלק מהשימושים המותרים במקרקעיו עפ"י החוק ועפ"י התכניות התקפות.

באשר לאומדן שווי הזכות החלקית שנמנעה מבעל המקרקעין בגין הטלת זיקת הנאה על המקרקעין שלו, נקבעה מסגרת חוקית לכך בסעיף 12(ו) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 כדלקמן :

"הפיצוי שישולם בתורת דמי נזק בשל הטלת כל זכות שימוש או כל מניעה אחרת על השימוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכנו ביהמ"ש לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות שימוש או אותה מניעה".

ניתן גם למדוד את התועלת הכלכלית שנמנעה ע"י הטלת זיקת הנאה או הטלת מגבלות השימוש ע"י שימוש בעיקרון האלטרנטיביות, כלומר מדידת העלויות החילופיות לגורם שנפגע.

7. מקרקע בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד לקרקע חקלאית טהורה

7.1 הקרקעות החקלאיות שבתחום המושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור הינן קרקעות בעלות פוטנציאל לשינוי יעוד. שווין של הקרקעות בטרם באה לעולם תוכנית תמ"מ/6 נגזר מפוטנציאל זה. תוכנית תמ"מ/6 מגבילה את השימושים המותרים ומגבילה את אפשרויות הפיתוח העתידי ולכן פוגעת קשות בפוטנציאל שינוי היעוד.

לצורך הבהרת הנושא נבחין בין קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד לבין קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל – להלן: "קרקע חקלאית טהורה".

אם תאושר תוכנית תמ"מ/6 ישקף שווין של הקרקעות את אפשרויות ניצולן המוגבל לחקלאות וישלל ממנו כל פוטנציאל עתידי לשינוי יעוד. הקרקעות יהפכו מקרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד ל"קרקע חקלאית טהורה".

שוויה של "קרקע חקלאית טהורה" נגזר אך ורק מאפשרויות השימוש בה לחקלאות והוא נעדר כל פוטנציאל לשינוי יעוד. רוב רובן של הקרקעות החקלאיות בבעלות פרטית בכל הארץ נהנו מפוטנציאל כלשהו לשינוי יעוד ונסחרו בערכי שווי העולים על שווי "קרקע חקלאית טהורה" ולכן שיקפו פוטנציאל כלשהו לשינוי יעוד. רק באזורים נידחים בנגב ובגליל נסחרו קרקעות בערכים המשקפים את אפשרויות השימוש החקלאי בלבד.

פוטנציאל לשינוי יעוד בא לידי ביטוי בשווי הקרקע. ככל ששווי הקרקע עולה על שוויה של "קרקע חקלאית טהורה", הרי שלקרקע יש בעיני שוק המקרקעין פוטנציאל לשינוי יעוד גדול יותר.

קיומם של שתי דרכים להוכחת קיומו של פוטנציאל לשינוי יעוד:

- א. קיומן של תוכניות לשינוי יעוד בשלבי תכנון שונים.
- ב. קיומן של עסקאות בערכים העולים על שוויה של "קרקע חקלאית טהורה".

חלק מהקרקעות הכלולות בחוות דעתי נמצאות בתחום או בסמיכות לתוכניות שינוי יעוד שונות שתוכננו. כל הקרקעות הנדונות נמצאות באזור בו נעשו עסקאות מקרקעין המוכיחות כי שוק המקרקעין מיחס לקרקעות פוטנציאל לשינוי יעוד.

בעש 215/00 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' סודרי ואח' שעסק בתיבת פיצויים בגין ירידת ערכה של קרקע חקלאית כתוצאה מיעודה לצרכי ציבור, קבע השמאי המכריע, אשר שולמן (שפסיקתו נתקבלה על דעת ועדת הערר ובית המשפט המחוזי) עמ' 28,29 לפסיקתו: "המציאות התכנונית בשנות ה-90 השתנתה, עם ההערכות לקליטת גלי העליה, חקיקת חוק הליכי תכנון התש"ן 1990... עקב זה בשוק המקרקעין נוצרה ציפיה כללית להליך מהיר של הפשרת קרקע חקלאית ואישור מהיר של שינוי יעוד קרקע לצרכים לאומיים. הליך זה תרם לעליה תלולה בערכם של קרקעות חקלאיות ברוב אזורי הארץ למעט הנגב ואזורים נידחים בגליל.....ככל שהקרקע קרובה יותר לאזור ישוב שוויה בשוק החופשי עולה עקב ציפיות קרובות יותר לשינוי יעוד....לעיתים קרובות מסווגת קרקע שמחוץ לאזור העירוני כחקלאית. עם גידולה של העיר והתפרשותה לעבר הפריפריה, הופכת קרקע חקלאית לקרקע הבשלה לפיתוח עירוני. מידת העליה בערך הקרקע תלויה בגודל הסיכוי למימוש הבניה בעתיד הקרוב.....לגבי כל מתחם קרקע חקלאית יעריך קונה פוטנציאלי לפי נתוני המתחם, מיקומו והזכויות הנרכשות קיומו של סיכוי לשינוי יעוד בעיתוי הנראה לעין".

שולמן מצטט מתוך ספרה של פרופ' דפנה לוינסון זמיר – "פגיעה במקרקעין ע"י רשויות תכנון" עמ' 320: "הפיצוי צריך להתבסס על ערכם של המקרקעין לולא הפגיעה על ידי הרשות, ערך זה כולל גם את הסיכוי הסביר לממש בהם שימוש שהוא רווחי יותר מהיעוד ששונה. יש להתחשב גם בשימוש פוטנציאלי שטרם עוגן בתוכנית החלה על הקרקע כל עוד מדובר בשימוש שהוא סביר או מעשי בעתיד הנראה לעין וכך שהוא משתקף כבר עתה בערכה".

ראוי להדגיש כי קיים מדרג של ציפיות. ככל שנתוני הקרקע מאפשרים פיתוח תוך זמן קצר יותר כך עולה שוויה. תהיה זו טעות לטעון כי רק קרקע הצמודה לאזור בנוי היא בעלת פוטנציאל עתידי לשינוי יעוד. לקרקע צמודה סיכויים טובים יותר לשינוי יעוד לבניה ולמתחם שאחריה סיכויים נמוכים יותר (או שדרוש טווח המתנה ארוך יותר) וכך הלאה. ככל שנתוני הקרקע (קירבה לאזור בנוי, קירבה לדרכי גישה, תחום שיפוט עיר, התאמה לתכנון ארצי, בעלות פרטית) טובים יותר כך שוויה הספקולטיבי גבוה יותר.

בחינה של עסקאות רבות שנערכו באזור כולו ובמשך מספר שנים מצביע על ערכי שווי העולים עשרות מונים על ערכה של "קרקע חקלאית טהורה". ניתוח העסקאות מוכיח מעל לכל ספק כי השוק מיחס לקרקעות אלה פוטנציאל לשינוי יעוד. כאמור, אם תאושר תוכנית תמ"מ/6 יפגע הפוטנציאל לשינוי יעוד ושווין של הקרקעות ירד עד כדי שוויה של "קרקע חקלאית טהורה" ואף נמוך מכך לשווי של קרקע חקלאית טהורה הנעדרת אפשרות סבירה של הקמת מבנים חקלאיים, חממות ובתי גידול.

7.2 תמ"א 31 כפרי פתוח

רוב הקרקעות הנדונות סווגו בתמ"א 31 כנוף כפרי פתוח. יעוד זה בתוכנית המתאר הארצי לא פגע בשווי הקרקעות החקלאיות.

- א. בפועל נסחרו הקרקעות בערכי שווי המשקפים פוטנציאל לשינוי יעוד. עובדה זו מוכיחה כשלעצמה כי פוטנציאל שינוי היעוד למרות הגדרת היעוד כנוף כפרי פתוח.
- ב. תמ"א 31 הינה תוכנית מתאר ארצית שנועדה בין השאר (כמפורט בסעיף 2 בתקנון) לקבוע תוכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה

ותוספת אוכלוסייה. תקנון התוכנית מאפשר הרחבת שטחים עירוניים על חשבון שטח נוף כפרי פתוח. הולנת"ע תהיה רשאית לאשר הרחבה של שטח עירוני בנוי בשטח כולל של עד 10% מהשטח נשוא ההרחבה והמועצה הארצית עד 25%.

כלומר, תמ"א 31 לא אינה פוטנציאל עתידי לשינוי יעוד של שטח נוף כפרי פתוח אלא להיפך.

ג. תמ"א 31 לא הגבילה כל שימוש חקלאי לרבות מבנים חקלאיים בשטח נוף כפרי פתוח.

לעומת תמ"א 31, מגבילה עד מאוד תמ"מ/6 את השימושים החקלאיים ואת אפשרויות הפיתוח העירוני העתידי. עורכי התוכנית אף הגדילו לעשות בקבעם בסעיף 4.1.1ב':

"תוכנית מתאר מקומית או היתר שיאושרו על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית, למעט תמ"א 31 או תוכנית מתאר ארצית שתבוא במקומה, לא יחשבו כסותרים תוכנית זו".

כלומר, גמישויות הקיימות בתוכניות מתאר ארציות ימשיכו לחול, אולם גמישות הנובעת מתמ"א 31 (היא הגמישות שיצרה פוטנציאל לשינוי יעוד) לא תמשיך לחול. נראה שהוראה זו בתוכנית המחוזית עומדת בניגוד להוראה הקיימת בתוכנית הארצית 31. עורכי התוכנית אף מקפידים להיזהר לקבוע שגם הוראות גמישות שיקבעו בתוכנית שתבוא במקומה של תמ"א 31, קרי תמ"א 35 שבהכנה, לא יותרו ויחשבו כסותרים את תמ"מ/6.

7.3 תחנות דלק

תמ"א 18 הינה תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק. בין המטרות של תכנית זו, כמוגדר בסעיף 4 בתוכנית, "להתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצרכי האוכלוסייה במדינת ישראל ולגידולה", וכן "לקבוע קריטריונים למיקומן של תחנות תדלוק...".

עפ"י המוגדר בתכנית בסעיף 8 ניתן לאשר תכנית מפורטת להקמתן של תחנות תדלוק גם באזור שאיננו אזור בנוי. כלומר גם באיזור נוף כפרי/פתוח (כהגדרתו בתמ"א 31) ניתן להקים תחנות תדלוק עפ"י ההנחיות הנקובות בתמ"א 18.

עפ"י המוגדר בתכנית בסעיף 9 א' לא תוקם תחנת תדלוק אלא עפ"י הוראות של תכנית מפורטת. עוד מוגדר עפ"י סעיף 9 ג' כי "לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק, ניתן לאשר תכנית מקומית כאמור להקמת תחנת תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית".

בהוראות התכנית תמ"מ/6 בסעיף 8.7 הנוגע לתחנות תדלוק מוגדרים הסעיפים להלן:

- א. בשטח לפיתוח ניתן יהיה לאשר תכנית לתחנות תדלוק.
- ב. לא תופקד תכנית לתחנות תדלוק בשטח לשימור משאבי מים ברגישות גבוהה מאוד.
- ג. הועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית להקמת תחנת תדלוק... בשטח חקלאי /נוף כפרי פתוח, שטח פתוח עירוני ובפארק מטרופוליני/אזורי לאחר ששוכנעה כי קיים צורך בתחנת תדלוק וכי התכנית המוצעת אינה פוגעת בערכי נוף וטבע...

מהות הפגיעה הנגרמת ע"י הוראות התכנית תמ"מ/6 ביחס לתכנית תמ"א 18 היא בהגבלה המאפשרת לאשר תכנית לתחנות תדלוק רק בשטח המוגדר "שטח לפיתוח", ובשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח לא תוכל להתאשר תחנת תדלוק אלא באישור הועדה המחוזית ובנימוקים מיוחדים. כיום, על פי חוק התכנון והבניה ניתן להקים בקרקע חקלאית תחנת תדלוק בסמכות הועדה המקומית. תמ"מ/6 מטילה מגבלה על הקבוע בחוק ובתוכנית מתאר ארצית 18. מגבלה חמורה אף יותר מוטלת על הקרקעות שהוגדרו כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן. בקרקעות אלה נמנעת לחלוטין אפשרות תכנון תחנות דלק שוב בניגוד לתמ"א 18 ולחוק התכנון והבניה.

4.1. תביעות לפי סעיף לחוק 197 בשל הפגיעה בקרקע חקלאית

השארית התוכנית במצבה הנוכחי תביא בהכרח להגשת תביעות של בעלי קרקע חקלאית לפי סעיף 197 לחוק. התביעות יוגשו בגין הנזק שנגרם בהגבלות השימוש בקרקע החקלאית יחסית לתוכניות שבתוקף ובהתאם לזכותם של הבעלים על פי "התוספת הראשונה" לחוק, והן בשל הפגיעה בשווי ההוני של הקרקע, והכל, כפי שפורט בהרחבה בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן.

סדי גודל של הסכומי התביעות מוצגים להלן מתוך חוות הדעת הנ"ל:

.."

8. שווי הקרקע טרם אישורה של תמ"מ 6

טרם באה לעולם תמ"מ 6 נהנו הקרקעות בסביבה מפוטנציאל לשינוי יעוד הבא לידי ביטוי בעיקר בשווי הקרקעות החקלאיות. להלן יפורטו נתוני שווי רבים אשר לוקטו באזור המושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור. נתונים אלה מהווים רק קומץ מתוך העסקאות שנעשו באזור ואשר רובן ככולן מעידות על שווי המשקף ציפיות לשינוי יעוד. מקורות המידע לנתונים אלה הינו ברובו מדיווחי מס שבח ומחוזי מכירה.

9. שווי הקרקע בעקבות תמ"מ 6

כאמור, תוכנית תמ"מ 6 פוגעת בשווי הקרקעות החקלאיות במושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור. מרכיב שווי הפוטנציאל העתידי לשינוי יעוד נלקח מקרקעות אלה והן נותרות בשווי המשקף אך ורק את השימוש החקלאי – "קרקע חקלאית טהורה". לאור המגבלות שמטילה התוכנית על השימושים החקלאיים נפגע גם חלק ממרכיב השווי הנובע מהשימושים החקלאיים ובכך מתקבל שווי הנמוך אף מערכה של "קרקע חקלאית טהורה".

במידה ותאושר תוכנית תמ"מ 6 צפוי לרדת שווי של הקרקעות המיועדות ל "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח", "שטח פתוח עירוני", "שטח פתוח/חקלאי מוגן" ו- "רצועת נחל וסביבותיו" לשווי הנאמד בגבולות של \$1,000 - \$3,000 לדונם בהתאם ליעוד. בפועל, לא מגיב שוק המקרקעין באופן מיידי. ירידת המחירים מתרחשת לעיתים בהדרגה היות ובעלי קרקע אינם ממהרים להוריד מחיר אל מתחת למחירים שהושגו באזור.

10. אומדן הפגיעה בשווי הקרקעות

10.1 שווי הקרקעות החקלאיות באזור זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור נע בגבולות שבין \$10,000 - \$50,000 ויותר מכך, לדונם. כתוצאה מאישורה של תמ"מ 6

צפוי שווי לרדת לשווי שבגבולות \$1,000 - \$3,000. ירידת ערך זו נאמדת

בהיקף של מאות מיליוני דולר!

במידה ולא יוכנסו השינויים המתבקשים בתוכנית יפגע שווי הקרקעות כתוצאה מאישורה של התוכנית ובפני הבעלים תעמוד הזכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך הקרקע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הקובע:

197. תביעת פיצויים

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

הפגיעה במקרקעין נאמדת על ידי השוואת שווי השוק של הקרקעות לפני התוכנית לעומת שווי לאחר התוכנית. שווי השוק, כאמור הינו השווי כפי שבא לידי ביטוי בעסקאות שנעשו בסביבה.

היקף הפיצויים הצפוי גבוה מיכולתן של הועדות המקומיות לשאת. נטל הפיצוי ייפול על תקציב המדינה. המצב הכלכלי בארץ אינו מצדיק השקעה כה רבה ב"רכישת" שטחים פתוחים. "

הערות: תצהירם של יו"ר הועדות החקלאיות באזור מצ"ב לתמיכה בהתנגדות. מאחר וההתנגדויות של כלל המתנגדים זהות במהותם, התצהיר מוגש לפי האמור בסעיף 103א. (ב)

נוכח ההיקף הגדול של ההתנגדות וקוצר הזמן להכנתה. שומרים המתנגדים את זכותם להוסיף טיעונים ולהרחיבם בעתיד.

גד שטילמן, עו"ד
ב"כ המתנגדים