

התנגדות לשינוי מס' 5 תמ"מ 6 - "סובב בקעת הנדיב"

רקע:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בכ- 13,000 דונם קרקעות ביעוד "חקלאי" בתחום שיפוט הישובים: בנימינה - גבעת עדה, פרדס חנה - כרכור וזכרון יעקב, וכן הועדות החקלאיות של הישובים בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה. נוכח הפגיעה הקשה של התוכנית בציבור החקלאים, הצטרפה להתנגדות "התאחדות האיכרים בישראל" המאגדת ומייצגת מזה למעלה ממאה שנים את החקלאים הפרטיים בארץ כשחקלאי המושבות: זכרון יעקב, בנימינה, פרדס חנה נמנים על מעמודי התווך שלה.

תוכנית האב – "סובב בקעת הנדיב"

ברקע תוכנית "סובב בקעת הנדיב" המוגשת כ"שינוי מס' 5 לתמ"מ 6". עומדת תוכנית אב סובב בקעת הנדיב שהוגשה במאי 2004.

תוכנית האב הוגשה לאחר עבודת הכנה רבת שנים ויסודית ביותר, על ידי צוות רב משתתפים מקצועי, ותוך שיתוף הציבור הנוגע בדבר, לרבות החקלאים. תוכנית האב היתה בהכנתה "תקוה" לקידום האזור תוך איזון אינטרסים נאות בין שמירה קפדנית על הנוף החקלאי, מול האינטרס הפרטי של החקלאים - בעל הקרקעות נשוא התוכנית - להמשיך ולהתפרנס מהקרקעות שבבעלותם כפי שמקובל בחקלאות המודרנית של המאה ה-21. נראה בעליל כי שינוי מס' 5 לתמ"מ 6 היה אמור להביא לידי ביטוי את אותו איזון אינטרסים עדין, המחוייב המציאות, שבין שמירה על הנוף הפתוח הירוק בד בבד לפתוח וקידום החקלאות על פי המודלים הכלכליים הנדרשים לקיום חקלאות מודרנית. האיזון בין שני אינטרסים אלה אינו עומד בסתירה זה לזה אלא בסימביוזה הדדית, שכן, היה ולא ישמר האינטרס החקלאי יזניחו החקלאים את שטחיהם שיהפכו לשדות בור. זניחת הקרקע החקלאית והתמעטות החקלאים הינו הליך הקיים מאז תחילת שנות ה-80 עת נקלע המגזר החקלאי משפחתי למשבר ממנו לא יצא עד היום.

בתוכנית האב הוקדשה חשיבה רבה לעידוד החקלאות מתוך הבנה שיש לעצור את המגמה בה שטחים חקלאיים נרחבים ננטשים על ידי בעליהם והופכים למפגע אסטי אזורי בשעה שאין חולק כי יש לשמר את "המורשת החקלאית" ו"הנוף החקלאי" המהווה את הליבה המרכזית של אזור יחודי זה.

דוגמה בולטת על ההבדל משמעותי ביותר בין תוכנית האב לתיקון מס' 5 הינה מפת יעודי הקרקע של התיקון 5 לעומת מפת תוכנית האב. (על ההבדלים נעמוד בהמשך).

פגיעה באיזון האינטרסים;

לדאבונם של המתנגדים, שינוי מס' 5 לתמ"מ 6, לא רק שאינו שומר על איזון הראוי בין האינטרסים הנ"ל, אלא פוגע באופן ברור וחד משמעי בחקלאים, בעלי הקרקעות, תוך שהוא נותן עדיפות בכל סעיף מסעיפיו לאינטרס של שמירת השטחים פתוחים על האינטרס של שמירה על החקלאות ככזו. כפי שיובהר בהתנגדות זו, הפגיעה הינה כה גבוהה שהיא תמנע אפשרות של ממש להמשך קיום בכבוד של החקלאים ובכך תשמט הקרקע – תרתי משמע – ממטרות התוכנית.

"סובב בקעת הנדיב" – על שום מה?

כותבי התוכנית בחרו לקרוא לה בשם "סובב בקעת הנדיב" על שם בנימין רוטשילד, שהשקיע משאבים עצומים

בקידום החקלאות בחבל ארץ זה ובהדרכת המתיישבים הראשונים שהקימו (בכספו) את הישובים: בנימינה, גבעת עדה, פרדס חנה וזכרון יעקב.

בחזונו, ראה הברון חבל ארץ זה פורח ומשגשג על בסיס חקלאות פרטית עצמאית העומדת בפני עצמה. במטרה לקיים את חזונו הביא מחו"ל (בעיקר מדרום צרפת) מדענים ומדריכים חקלאיים שבדקו את הקרקע, את תנאי האקלים ותנאי הגידול, והדריכו, לאור ממצאיהם, את המתיישבים הראשונים באמצעים הטכנולוגיים המתקדמים ביותר שהיו באותן שנים מתוך מטרה לקדם את החקלאים שבמושבות ל"חוד" החקלאות העולמית. למרבה הצער, מצבה של החקלאות היום בשפל המדרגה. מספר משפחות החקלאים הפעילים בזכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה נמוך כדי שליש ממספרן ביום עליית הישובים אלה על הקרקע לפני קרוב ל – 100 שנים.

אילו היה הברון קורא את המגבלות שהוטלו בתוכנית זו על החקלאים בפרנסתם "היה מתהפך בקברו". כותבי התוכנית בחרו את שמה תוך התיימרות להנציח את מי שהקים את מושבות האזור אך עשו כן תוך פגיעה של ממש ב"מפעל חייו".

התכנית – הרס החקלאות:

המתנגדים רואים בתוכנית זו "מסמר אחרון" בארון הקבורה של החקלאות באזור. לדידם, החקלאות אמורה להתקיים על בסיס מודרני, כדוגמת החקלאות המתקיימת מזה למעלה מעשור בבקעת הירדן ובערבה, בספרד, דרום צרפת, צפון איטליה ובכל המרחבים החקלאיים של קליפורניה ומדינות דרום מזרח ארה"ב: שטחים נרחבים מעובדים על ידי כליים מכניים מתקדמים, מתחת רשתות וחממות מקורות ביריעות פוליאיתלן שונות המסננות קרינה על פי סוגי הגידולים השונים, והיצורות מיקרו-אקלים מתאים לכל גידול. כן, מונעות היריעות בתכונותיהן היחודיות התפתחות מזיקים ומחלות.

בצד אלה, מוקמים: בתי אריזה ומיון, מחסנים לאכסון התוצרת החקלאית, בתי קרור ומשטחי שינוע מסיביים מהם תנויד התוצרת החקלאית הארוזה ב"סמטרלרים" מקוררים לשווקים בארץ ובעיקר לחו"ל. לעומתם, הוגי התוכנית מחזירים את החקלאים ל"תקופת האבן" של "החקלאות האוטרקית" בה כל חקלאי מגדל את גידוליו המסורתיים תחת כיפת השמים ונוכח מפגעי הטבע – שמש קופחת בקיץ, רוחות וברד בחורף, וללא כל יכולת לאחסן את סחורתו כנדרש, לאפסן את כליו החקלאיים במחסנים ואת ציודו החקלאי המודרני תחת סככות. ללא כל יכולת למיין ולארוז את הפרי במבנים מודרניים, ללא בתי מיון, ללא מבנים לאריזה הצמודים למטעיו (דבר הכרחי אליבא לכל המבנים בחקלאות).

הוגי התוכנית, ממרום מושבם, מתייחסים אל החקלאים כמי שנמצאים בתחתית הסולם החברתי והכלכלי ושולחים אותם (כפיצוי) "להתפרנס בכבוד", ממכירת סחורתם לתיירים מזדמנים בשווקים המכונים על ידם "שוק איכרים", המהווה (כך על פי התוכנית) משטח פתוח מהודק, לא מקורה, לא בנוי, בו כל חקלאי יפרוס שולחן נייד וימכור בשקיות לעוברים ושבים את פירותיו, או ה"מתקדמים" שבחקלאים ימכרו מעט גבינה תוצרת בית, בקבוק יין או בקבוק שמן זית.

על נקודת המבט זו של כותבי התוכנית, והדרך בה הם מבקשים כביכול לשמר את החקלאות, ניתן לומר שהיא מעליבה ופוגעת, אך יש בה גם חשיפה של בורות וחוסר הבנה חקלאית.

הנסיון להציג את התוכנית ככזו שתאפשר לחקלאים להסב מקצועם ולהתפרנס מהקמת יקבים אינה ברת מימוש. התוכנית אינה מבוססת על כל בדיקה כלכלית בדבר רווחיותם של יקבים. בפועל אין התוכנית גם מאפשרת באמת הקמתם, מה גם שהקמת יקב וניהולו אינו עיסוק "חקלאי". מלבד חקלאי אחד או שניים אין ביכולת בעלי הקרקעות לממן את העלות הכרוכה בבניית יקב מודרני. מכיני התוכנית לא ערכו כל סקר בנושא. אילו היו עורכים סקר היו מגלים שמספר היקבים הקיימים היום גבוה בהרבה מצרכי האזור ומהיחס הדרוש בין כמות ענבי יין בהשוואה לקיבולת היקבים. רק כדוגמה ניתן להביא את יקב "כרמל" שבזכרון יעקב, הקולט מדי שנה כמויות

הולכות ופוחות של ענבים מאזור זה (שאינו נחשב לאזור גידול ענבי יין איכותיים) ושחובותיו לספקים מסתכמים ב 180,000,000 ₪ (!!!). באשר ל"הצעת" התוכנית להקים בתי בד, הרי שלא לה אין זכות קיום באזור הואיל וחקלאי האזור אינם מגדלים זיתים.

מתוך קריאת התוכנית נראה שהמתכננים סוברים, שהקמת יקבי בוטיק, בתי בד קטנים ומסעדות הינו תחליף ראוי לחקלאים בפרנסתם. אך החקלאים אינם מעוניינים בהסבה ממקצועם החקלאי לתעשיינים זעירים, יננים או שפים במסעדות, הם מבקשים להתקיים בכבוד ואולי אף להתעשר (ואין זו בושה לבקש זאת) מהחקלאות לשמה, הנרמסת "ברגל גסה" בשינוי מס' 5 לתמ"מ 6.

פגיעה ברכוש הפרט ובקנינו:

נוסיף ונטען שבאותה מידה שלא יעלה על דעתנו של איש להגדיר כל רכוש פרטי כ- "שטח פתוח", אין מקום לקבוע כי החקלאי צריך להיות שותף עם הציבור בקנינו. תיקון 5 מעגן קביעה זו בהגדרות סטטוטוריות ההופכות את חלקותיו הפרטיות של החקלאי לנחלת הכלל.

זכותו של בעל קרקע חקלאית ששטחו יהא "סגור" תרתי משמע, קרי, מוקף גדרות וחסום לגישה כשהוא חופשי לנהוג בו מנהג בעלים לשימושו הפרטי ולפרנסתו תוך מיצוי מלוא הפוטנציאל העסקי שלו.

הגבלת השימוש החקלאי והבניה לצרכים חקלאיים 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".

לדעתנו, הערבוב שנוצר בהגדרות ובמטרות התוכנית נובע מחוסר הבנה בסיסי לגבי ההבדלים בין "שטחים פתוחים" ל- "שטחים חקלאיים" פרטיים וצרכים חקלאיים בסיסיים.

טענות נגד הגשת תיקון לתמ"מ 6 ארבע שנים לאחר הגשת התנגדויות לתוכנית:

המתנגדים הגישו התנגדות לתמ"מ 6 וחרף חלוף 4 שנים מאז הגשת ההתנגדות טרם התקבלה החלטה בהתנגדות שהוגשה.

למתנגדים ידוע כי חוקרת מטעם המועצה הארצית לתכנון ובניה הגישה המלצותיה זה מכבר לידי המועצה אולם המלצותיה לא הגיעו לידי הח"מ כמייצג המתנגדים.

המתנגדים יטענו כי לא ניתן לדון בתיקון מס' 5 כל עוד לא התקבלו החלטות בהתנגדות שהוגשה לתמ"מ 6 באפריל 2004!!! זאת מהטעם שאם ההתנגדויות יתקבלו, או רק חלק קטן מהן, ממילא יהא להתאים את תיקון 5 להחלטות, שכן, קיימת קורלציה בין תמ"מ 6 לבין "סובב בקעת הנדיב".

שינוי מס' 5 הינו "שינוי" לתמ"מ או "תוכנית" עצמאית?

תוכנית זו פורסמה לציבור בהודעה לפי סעיפים 88, 89, 90 לחוק בה נרשם כי " . . . הופקד שינוי מס' 5 לתוכנית מתאר המחוזית, מחוז חיפה, תמ"מ 6 – סובב בקעת הנדיב". (הדגש על המילה שינוי שלי ג.ש.).

הבחירה במילה "שינוי" מביאה בהכרח לידי המסקנה כי תוכנית זו באה להחליף - בתוך תמ"מ 6 - את כל תא השטח שבתוך ה"קו כחול". שאם לא כן, הרי אין מדובר ב"שינוי" אלא בתכנית נפרדת.

גם הוראות סעיף 1.4 מביאות למסקנה האמורה הואיל ואין בו כל התייחסות לקורלציה שבין תמ"מ 6 לשינוי מס' 5, ומכאן מתחייבת המסקנה שמדובר ב"שינוי" לתמ"מ ולא בשתי תכניות שאמורות לחול בכפיפה.

בפועל "השינוי" אינו תיקון, כי אם תכנית נפרדת שהיתה צריכה להיות מוגשת בהתבסס על קיום "תוקף" לתמ"מ 6. הגשת תכנית "סובב בקעת הנדיב", כ"שינוי" לתמ"מ 6 ולא כתוכנית עצמאית "תדחה את הקץ" בקבלת

ההחלטות בהתנגדויות שהוגשו ומאיינת את ההתנגדויות שהוגשו מטעמים פרוצדורליים. גם מבחינת התכנים ורמת הרזולוציה נראה שתוכנית "סובב בקעת הנדיב" אינה מתאימה להוות חלק מתמ"מ 6 אלא מתאימה יותר לתכניות מתאר מחוזית נפרדת או "תוכנית מחוזית מפורטות"; תיקון 5 רווי במרקמים שונים המתפרשים על פני תאי שטח רבים, חלקם גדולים וחלקם קטנים ביותר שאינם עולים על דונמים בודדים. פירוט שכזה ברזולוציה כה גבוהה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבניה וכוונת המחוקק בהכנת תוכניות מתאר מחוזיות למחוז כולו.

תכנית מתאר מחוזית החלה על כל המחוז, אמורה לצבוע שטחים מתוך ראייה מערכתית המהווה מעין "תכנית אב סטטוטורית" שמכוחה ישאבו בעלי הקרקע, יזמים, ועדות התכנון ואח' את ההנחיות להגשת תב"עות מפורטות למתחמים שונים. תיקון 5, חל בעיקרו על שטחים פתוחים וחקלאיים והוא קובע את כל המגבלות והזכויות באופן מפורט ביותר תוך ירידה לפרטי פרטים בהוראותיו ובקנה המידה. תאי השטח השונים שבו חלקם אינו עולה על דונמים בודדים תוך ציון הזכויות והמגבלות שבהם. נראה בעליל שאין כל צורך להכין תוכניות מפורטות לשטחים חקלאיים שמורים או מוגנים או לנחלים שכן ממילא לא קיים למאן דהוא אינטרס בהכנת תוכניות מקומיות לשטחים שכאלה ובפועל די בהנחיות הקימות בתוכנית "סובב רמת הנדיב" על מנת לקבל את כל המידע הדרוש לצורך מימוש הזכויות במרקמים האמורים.

בעת שהוכנה "תכנית סובב בקעת הנדיב" הובהר לציבור ולכל הגורמים שהיו מעורבים בהכנתה, לרבות לנציגי ציבור שהתבקשו להביע דעתם בקשר לתוכנית, שהתכנית תהא תכנית נפרדת שתתבסס על תמ"מ 6 ותוגש לאחר מתן תוקף לתמ"מ 6. הגשת תכנית סובב בקעת הנדיב כשינוי לתמ"מ 6 הינה למעשה הליכה לאחור והעברת מועד ההתנגדויות לאפריל 2004 כשמסלול מתן תוקף לתמ"מ 6 מתחיל מהיום ואילך.

הגשת התוכנית כ"שינוי" לתמ"מ 6 יוצר מצב משפטי בלתי רצוי מבחינת האזרח הואיל ומועד קבלת ההחלטות בהתנגדויות נדחה ללא קיץ ובהיעדר תוקף אין האזרח יכול לתבוע את נזקיו לפי סעיף 197 לחוק. מאידך הועדות מחויבות מכח החלטות הועדה המחוזית להתייחס לתוכנית תמ"מ 6 כאילו יש לה תוקף מחייב. וכך, אכן, מתקבלות ההחלטות: כל תוכנית מפורטת המוגשת לועדה המחוזית או בקשה להיתרי בניה, נבחנת מזה למעלה מ- 6 שנים על פי התמ"מ בלבד, שהיתה ל"תורת משה מסיני" מיום שיצאה הטיוטה הראשונה שלה לאויר העולם.

יוצא אפוא שהנזק מקיומה של התמ"מ החל עוד טרם הופקדה התמ"מ לראשונה, אך זכות האזרח לקבלת הפיצוי לפי 197 – נדחה ללא סוף.

גם אם נתייחס לתוכנית "סובב בקעת הנדיב" כתוכנית נפרדת העומדת בפני עצמה. הרי שהיא יוצרת רובד נוסף על גבי הרובד הקיים בתמ"מ 6. ריבוי הרבדים מחייב התאמה כפולה של כל תוכנית מתאר מקומית והיתרי בניה. כמו כן יצירת שני רבדים של שתי תוכניות מחוזיות הנמצאות בו זמנים בהליך קבלת החלטה ב"התנגדויות" הינו מצב חסר תקדים ובלתי רצוי המעמיד את האזרח בסיכון כפול ובצורך להגיש בו זמנית שתי התנגדויות לשתי תוכניות הזרות לכאורה במהותן אך שונות ברמת הפרוט שלהן.

החוק לא מאפשר הגשת שינוי לתוכנית שהופקדה:

לא יכול להיות כל ספק שהגשת תיקון לתוכנית 4 שנים לאחר הגשת התנגדויות הינה התנהלות אשר אינה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה. החוק מאפשר הגשת שינוי לתוכנית מתאר אך ורק לפני הפקדה ולא לאחריה. משהופקדה תכנית לא ניתן להגיש לה שינויים!

סעיף 86 לחוק התכנון והבניה (א) "**לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית, רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים...**" סעיף 86 (ב) מאפשר הגשת תיקון לאחר הפקדה בתנאי שניתנה הוראה לתקן את התוכנית בעת ההפקדה ואף במקרה כאמור קיימת מגבלה בת 6 חודשים לתיקון.

במקרה דנן לא ניתנה הוראה בדבר שינוי התכנית בעת ההפקדתה.

סעיף 86 מאפשר לראש מוסד התכנון להאריך את המועדים הקבועים בחוק אך תנאי למתן הארכה - שבעת ההפקדה היתה קיימת הנחיה מפורשת לשינוי התוכנית. משלא היה תנאי בהפקדה כאמור ממילא אין ראש מוסד תכנוני מוסמך להאריך את המועד בן ששת החודשים.

נוסיף ונציין כי הסמכות להאריך מועדים כפופה לשיקול דעת הקבוע בחוק במילים: **"אם מצא שיש הצדקה לכך..."**. הארכת מועדים פוגעת בזכויות המתנגדים ובזכויות מי שנפגעים מהתוכנית הזכאים לתבוע את נזיקיהם לפי סעיף 197 לחוק.

אף אחד מהמתנגדים לתמ"מ 6 לא קיבל הודעה או בקשה של מאן דהוא להארכת המועדים. אילו היתה מוגשת בקשה שכזו מן הראוי היה להעבירה לקבלת תגובה של הח"מ כמי שמיצג 450 מתנגדים. נראה, כי במקרה דנא, נוכח חלוף 4 שנים מאז הגשת התכנית ועד היום, הרי שאין הצדקה להאריך את המועד להגשת שינוי כלשהוא ויש לקבל החלטות בהתנגדויות של תמ"מ 6 כפי שהוגשו באפריל 2004 ורק לאחר קבלת תוקף לתמ"מ 6 לפרסם את שינוי מס' 5 להתנגדויות.

כאמור, במשך 6 השנים האחרונות נוהגות ועדות התכנון המקומיות לאשר או לדחות תכניות מקומיות ובקשות להיתר בהתאמה לתמ"מ 6, כך שבפועל "נוח" לוועדה מהמחוזית לדחות ללא קץ את ההחלטה בהתנגדויות ולהכניס מידי תקופה שינויים שיחזירו את לוח הזמנים למתן תוקף לנקודת המוצא הראשונה. בדרך זו יכולה הוועדה המחוזית לעשות כבשלה ולשלוט בכל תכנית מקומית מבלי להתמודד עם ההתנגדויות שהוגשו, ומבלי להביא לידי כך שמי שנפגע מתכנית המתאר יהיה רשאי להגיש תביעה בגין נזקיו לפי סעיף 197.

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

קיימות תוכניות מתאר רבות במרחב הרלבנטי להתנגדות זו שלא סומנו כלל במפת תמ"מ 6 וכך גם בתיקון 5. התוכניות שבתוקף "נבלעו" תחת היעודים החדשים שבתיקון מבלי שניתן, מתוך מפת יעודי הקרקע, להבחין בין "המצב הקיים" לבין "המצב המוצע".

נוכח האמור סעיף 4.1.3 מרוקן מכל תוכן: התמ"מ משנה, מבטלת ומגבילה זכויות עפ"י תוכניות שבתוקף, על כן, חובה להציג לציבור את ההבדלים בין "המצב המוצע" ל"מצב הקיים".

נוסיף ונציין שגם המועצה הארצית והולקחש"פ שדנו בתיקון 5, לא קיבלו מידע המוצג בשתי מפות המשוות בין "המצב המוצע" בתמ"מ ל"מצב הקיים"; קיים חשש של ממש שהועדות שקלו את שיקוליהן על סמך מידע חסר או אף חלילה מוטעה.

לדעתנו, חובה על מתכנן התוכנית לסמן על גבי מפת התמ"מ את כל התוכניות בנות התוקף שאין כוונה לשנותן. 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, התכניות הקיימות משפיעות 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 ובגץ / 00 288 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 במישרין 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)."

בסעיף 1.4.3 א' נרשם כדלקמן:

"תוכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תוכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת בתוכנית זו". לכאורה עפ"י סעיף זה, כל התוכניות שבתוקף, אמורות להישאר בתוקפן ולגבור בהוראותיהן על הוראות תמ"מ 6.

האמירה הכללית: "אלא אם כן נקבע במפורש אחרת" מחייבת את קוראי התוכנית לדפדף ולעיין בכל התוכנית מתחילתה ועד סופה ולנסות לאתר הערות המתייחסות לשינויים בתוכניות בנות תוקף אחרות. מכל מקום, מעיון בתוכנית "סובב בקעת הנדיב" מתחילתה ועד סופה לא נמצאה תוכנית מקומית כלשהיא אשר נאמר לגביה באופן מפורש כי היא בטלה נוכח הוראות תוכנית זו. כתוצאה מן האמור, ברור כי קיימות סתירות בין תוכניות קיימות המצויות בתוך "הקו הכחול" של התוכנית.

נראה כי סעיף 1.4.3 סותר הוראות אחרות בתקנון ויוצר אי בהירות ובלבול, שכן, הוראות תמ"מ 6 ותיקון 5 מתיימרות לשנות זכויות בניה ויעודי קרקע שהיו קיימים עפ"י תוכניות בנות תוקף. כך למשל תוכניות ש/11, ש/23' ותוכניות ש/17 ו- ש/18 שהינן תוכניות מתאר של זכרון יעקב, בנימינה פרדס חנה וכרכור, מקנות זכויות בניה **למגורים** בכל השטחים המוגדרים והמסומנים ביעוד "חקלאי". לכאורה, על פי נוסח סעיף 1.4.3, תיקון מס' 5 לא פוגע בזכויות בניה אלה. יחד עם זאת ברור כי כל מי שיבקש לממש את זכויות בניה על פי תוכניות המתאר שבתוקף יתקל בסרוב שינומק בסתירה שבבקשה להוראות תמ"מ 6 ותיקון 5.

ריבוי סוגים של שטחים חקלאיים

סובב בקעת הנדיב המהווה תיקון לתמ"מ 6 הינו חלק מהתמ"מ. בתמ"מ 6 מוגדרים 2 סוגים של שטחים חקלאיים:

"שטח פתוח / חקלאי מוגן"

והשני, "שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח".

תיקון מס' 5 מוסיף 3 סוגים נוספים ששםם דומה:

"שטח חקלאי שמור",

"שטח חקלאי מוגן"

ו- "שטח חקלאי משקי".

ההבדלים בין חמשת סוגי יעודים אלה אינם ברורים כלל וכלל. עפ"י התיקון מס' 5 "שטח חקלאי שמור" ו- "שטח חקלאי מוגן" זהים לחלוטין במטרות שלהם (סעיף 4.5.1), בשימושים המותרים שבהם (סעיף 4.5.2) ובהוראות לבניית מבני משק ועיצוב חקלאי (סעיף 4.5.3 א') ובנושא העברת תשתיות (סעיף 4.5.3 ב'). ההבדל היחיד בין "שטח חקלאי שמור" ל"שטח חקלאי מוגן" מסתכם בהוראות סעיף 4.5 ג' הקובע כי "בניית חממות בשטח חקלאי שמור טעון אישור ועדת מחוזית אלא אם כן ההיתר תואם תוכנית מקומית מפורטת..."

הבדל זה אינו מצדיק צביעת צבעים שונים בין "שטח חקלאי מוגן" ל- "שטח חקלאי שמור", שכן, ממילא קיים תנאי המחייב הקמת חממות על פי "תוכנית מפורטת" ובאישור הועדה מחוזית או בהיתר שינתן ע"י הועדה המחוזית.

בתוכנית האב השכילו המתכננים לסמן את כל השטח החקלאי באשר הוא תחת הגדרה אחת ויחידה: "שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח". מוצע להשאיר הגדרה אחידה זו בכל התמ"מ ותיקוניו.

קנה המידה של התוכנית:

תשריט התוכנית הוכן ופורסם על גבי מפה בקנה מידה של 1:20,000. המפה לא כוללת סימון גושים וחלקות, אינה כוללת סימון ברור של כבישים קיימים, המפה עמוסה בצבעים וסימונים שמן הראוי היה לפרטם בנספחים נפרדים. מאידך, פרטים בלתי רלוונטיים נותרו במפה.

התוצאה שהתקבלה הינה בליל של צבעים וסימונים המקשים ביותר על בעלי הקרקעות בתחום התוכנית לאתר את מיקום החלקות שברשותם. חוסר הבהירות הינו בעיקר בשטחים הגובלים בין שני "אזורים" הצבועים בצבעים שונים. למעשה, ללא הגדלה של התוכנית על גבי מפת גוש/חלקה בקנה מידה של 1:10,000 לא יכול "האזרח הממוצע הסביר" להבין את השפעת התוכנית על חלקותיו. לדעתנו, הפרסום כפי שבוצע החטיא את מטרת החוק.

יובהר כי הח"מ ניסה באמצעות הגורמים המתאימים במשרד הפנים ודרך המרכז המידע הגיאוגרפי התכנוני, לקבל את תשריט יעודי הקרקע על גבי מפת גוש חלקה על מנת לאפשר לכל אחד מ-450 המתנגדים לאתר את חלקתו ביחס לצבעי התוכנית וייעודה. התשובה היתה שלא ניתן לייצר מפה כאמור הואיל ומשרד הפנים אסר על המרכז למיפוי ישראל לבצע קומפילציה של מפות תוכנית תמ"מ 6 על גבי "מפות גוש".

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

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 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 ובניית מבנים שנועדו לחקלאות או לשרת באופן ישיר את השימוש החקלאי.

בסעיף 4.3 לתמ"מ 6 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. ובשטח "חקלאי מוגן" אסורה כל בניה.

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 ייעוד 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 תיקון 5 ובניגוד מוחלט להוראות החוק, קובעת התוכנית כי בשטחים המסומנים כ"חקלאי שמור" ו"חקלאי מוגן" לא ניתן לבנות מבנים לשימוש חקלאי. 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, כוללת שטחים נרחבים בהגדרות "אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח". בתמ"מ 3 אין כל אזור חקלאי מעובד המוגדר "שטח פתוח / חקלאי מוגן" או "שטח חקלאי מוגן" או "שטח חקלאי שמור" או שטח חקלאי משקיי".

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"שטח חקלאי שמור" או "חקלאי מוגן" או "חקלאי משקי" שבתיקון 5 לתמ"מ 6.

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

1.1. ביטול זכויות בניה לשימושים חקלאיים ולמגורים:

בישובים זכרון יעקב, בנימינה, ופרדס חנה, מותרת בניה ל- "מגורים" בשטחים החקלאיים (לפי ש/11, ש/23א', ש/17, ש/18). בבנימינה ופרדס חנה בסמכות הועדה המקומית לתת את ההיתר ללא מעורבות הועדה המחוזית.

אנו בדעה שתוכנית מתאר מחוזית לא יכולה לשנות זכויות בניה על פי תוכנית מקומית בת תוקף. לעניין זה קבע ביהמ"ש בעא 1054/98 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 79 / 795 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 מחוזית אינה יכולה לפגוע בזכויות בניה המוקנות לבעלי הקרקע בתוכנית מקומית. כל סתירה תפורש לטובת התוכנית המקומית. לדעתנו, אין זה מן הראוי שתהא כלל סתירה בין תוכנית מחוזית למקומית, על כן, יש לתקן את תיקון 5 לתמ"מ באופן שיעלה בקנה אחד עם הזכויות המוקנות בתוכניות המקומיות.

סתירה להוראות תמ"אות:

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, תיקון 5 מתיימר, במספר רב של נושאים, לשנות את תמ"א 35 בכל הקשור לשטחי הישוב גבעת עדה ובנימינה ולצמצמם. התיקון מגדיר "שמורות טבע" חדשות תחת ההגדרה: "לפי תכנית זו" כך גם לגבי "גנים לאומיים", "יער טבעי" כדו'. לדעתנו לא ניתן לעקוף את הוראות החוק בדרך "שקופה" כל כך ולייצר יש מאין.

הצעתנו לבטל את כל ההגדרות החורגות מהוראות התמאוו"ת הקיימות.

הקמת חממות:

בחקלאות המודרנית הקמת חממות הינה עניין שבשגרה.

כל מי שמתמצא בחקלאות ו"עיניו בראשו" יודע כי ללא קידומם של החקלאים ל"חקלאות אינטנסיבית" מודרנית לא יוכלו החקלאים למצוא פרנסתם. למעשה, כבר היום מי שלא מקיים משק חקלאי המבוסס על טכנולוגיות מתקדמות מתקשה ביותר בפרנסתו.

החממה אינה משמשת רק כקירו לזרכי יצירת מיקרואקלים בתוכה. היריעות היחודיות הקיימות מהוות מסנני קרינה יחודיים המשפיעים על הצבע הפרי, על רמת הפוטוסינטזה, וכן הגנה מפני חרקים, וירוסים ומחלות אחרות. בכך חוסך החקלאי עבודות ריסוס ומצליח לגדל גידולים חקלאיים ללא שימוש בחומרים רעילים.

זכותו של חקלאי לקיים בשטחיו גידולים בתוך חממה אינה שונה מזכותו של בעל חנות לבחור את סוג הסחורה שימכור בה או זכותו של עו"ד לבחור באיזה תחום יבחר להתמקצע. מגבלות המוטלות על חקלאי בהקמת חממה כמוהם כסגירת דרכו לגדל גידולים חקלאיים מסוגים היכולים להתקיים בחלקתו החקלאית ופגיעה ביכולתו להתחרות בשוק החופשי עם חקלאים שמגבלה שכזו אינה קיימת בשטחיהם.

נראה כי כותבי התוכנית הבינו כי בהטלת מגבלה על בניית חממות הם מקימים זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק. על כן, פתחו לכאורה "פתח" להקמת חממות בשטחים החדשים שיצרו המוכנים "חקלאי שמור"

ו"חקלאי משקיי". יחד עם זאת הזכות להקמת חממה בשטח המוגדר כ"חקלאי שמור" ו"חקלאי משקיי" אינה קיימת בפועל הואיל ותנאי להקמת חממה הינה תוכנית מתאר מקומית בת תוקף המאפשרת הקמת חממות. תוכנית שכזו לא תאושר – כך כתוב - אלא אם יוכח כי היקף הפגיעה של החממה מבחינה נופית הינו בלתי משמעותי (!!!?) הכיצד ניתן להוכיח שהפגיעה הינה "בלתי משמעותית". האם ניתן לצקת לתוך מילים אלא קריטריונים של ממש? ברור כי התשובה שלילית, שכן, רמת "הפגיעה" הינה אישית - מנקודת מבטו הערכיות של כל אחד ואחד. אין חולק כי חממה, כשלעצמה, מהווה פגיעה נופית. על כן אין כל צורך להשאיר החלטות לעתיד ולגרום לאנשים להשחית זמנם וכספם בהגשת תוכניות שממילא ידחו על הסף.

ברי כי מידת הפגיעה של החממות בנוף לא תהא מהקמת חממה זו או אחרת אלא מריבוי החממות זו בצד זו. יחד עם זאת, פגיעה נופית שכזו לא ניתן יהיה למנוע: מבחינה תכנונית לא ניתן לקבל החלטה חיובית בבקשה להיתר בניה של חממה המבוקשת על ידי חקלאי אחד ולשכנו, באותו מרקם שטח, להשיב בשלילה. כל החממות זהות בצורתן ובמבנה שלהן וזכותם של כל החקלאים המצויים בתחום השטח החקלאי השמור או המשקי תהא שווה. על כן, מרגע ש"תפתח הדלת" לחקלאי הראשון יש להקנות זכות שווה לכל יתר החקלאים השכנים וכן הלאה. מסיבה זו ברי שהועדה המחוזית תמנע בכל מחיר הקמתה של החממה הראשונית ותחסום בטענות מטענות שונות קידומה של כל תכנית מקומית להקמת חממות. תושבי האזור החקלאים, ובעיקר חקלאי זכרון יעקב, חווים בגופם את יכולתה של הועדה המחוזית לתעתע בהם בנסיינם מזה כעשור לתת תוקף לתכנית מתאר מקומית שתאפשר הקמת מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים (ש/1130).

יוזכר כי הזכות להקמת חממות קיימת היום מכח התוכניות שבתוקף ובדרישות הנוכחיות של התוכנית בוטלה זכות זו. ההגינות הציבורית מחייבת שירשם באופן ברור וחד משמעי – "חממות פוגעות בנוף! על כן, לא ינתנו היתרי בניה לחממות!".

הסתרת האמת מעיני הציבור רק מוסיפה "חטא על פשע"; היה ו"מחר" יבקש חקלאי להקים חממה בחלקתו, הוא ידרש להכין תוכנית מתאר למאות ואולי לאלפי דונמים. אף חקלאי לא יקח על עצמו באופן פרטי משימה שכזו ואין זה ראוי ואין זה נכון שהועדה המחוזית תטיל על חקלאי יחיד להכין תוכנית מקומית המשתרעת על השטחים החורגים משטח חלקתו.

מכל מקום, המילים: **"לא יאשר מוסד תכנון הקמת חממה אם ישתכנע שתיגרם פגיעה משמעותית בסביבה בהתאם לנספח נופים - סביבתי"**. מהווה פתח רחב ידיים דרכו יכול כל מוסד תכנון, עפ"י שיקול דעתו, לקבוע שהחממה מהווה פגיעה משמעותית בנוף.

חממה הינה כיסוי פוליאיתלן שקוף על פני שטחים נרחבים, צבעה, שקיפותה, ומראה ידוע לכל אדם. ניתן מלכתחילה להבין את משמעות הפגיעה הנופית שתיגרם מכיסוי חלקה חקלאית בניילון שכזה. הגשת נספח נופי אין בה ולא כלום למעט, הוצאה כספית שיהא על המבקש לשלם ליועץ נופי. יועץ נופי לא יכול, מכוח מומחיותו, לשנות את מראה החממה, צבעה, שטחה ואת מהות פגיעתה בנוף. כיסוי החממה לעולם לא יהיה בצבע ירוק ואיש לא יצייר על ניילון החממה עצים או פרחים.

"מהנדס נוף" כלשהו לא יכול להכין נספח אשר יביא לידי ביטוי פגיעה נופית קטנה מזו שכל אדם סביר יכול להבין בדמיונו כפועל יוצא מהבקשה להיתר. על כן, מוצע, לבטל את הצורך בהגשת נספח שכזה ולקבוע בתוכנית "סובב בקעת הנדיב" קריטריונים ספציפיים להקמת החממות מבלי להשאיר את הנושא תלוי ועומד עם סימני שאלה היוצרים אשליה, שכביכול, יהיה ניתן להקים חממות בשטח חקלאי שמור בעוד שברור שהדבר לא יצלח.

היתר לבנית חממות:

מתן היתר בניה לחממות באישור ועדה מחוזית בלבד מהווה הצהרה פומבית של הועדה המחוזית, שאין היא סומכת על הועדה המקומית בשיקול דעתה ויש בכך כדי לחשוף את רצונה לנטרל את זכויות הועדה המקומית מסמכויותיה החוקיות.

הדבר מפליא במיוחד נוכח העובדה שרוב רובם של שטחי התוכנית נמצאים בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה – "שומרון"; הועדה המקומית "שומרון" ידועה ככזו המקפידה היטב לשמור על הוראות הועדה המחוזית ועל הוראות החוק. על כן, הצהרת אי האמון בוועדה המקומית אינה במקומה! הריכוזיות ושאיבת הסמכויות אל הועדה המחוזית כפי שנקבעו בתוכנית נעשו ללא עיגון חוקי ובניגוד למושכלות יסוד בדיני התכנון והבניה. הזכות למתן היתרי בניה נתונה לוועדה המקומית מכוח החוק ומכח תוכניות המקומיות הקיימות. לא יעלה על הדעת שסמכות לבניית מבנה, שכל כולו מתיחת יריעות ניילון על גבי שטחים חקלאיים, יעבור לשיקול דעתה של הועדה המחוזית ולא ישאר בסמכותה של הועדה המקומית. שכן, אין מדובר בבניה מורכבת למסחר, למגורים, ו/או לתעשייה. חממה הינו מבנה פשוט ביותר שמבחינה תכנונית הגשת הבקשה להיתר נסמכת על קשתות ברזל קבועות על פי דגם יצרני קבוע. העברת הסמכות למתן היתר לוועדה המחוזית מצביעה על כך שהשיקול לתת את ההיתר הינו שיקול עקרוני, שהועדה המחוזית מעדיפה לשמר בידיה, על מנת שבבוא העת תוכל לסרב לתיתו בנימוקים כלליים וסתמיים המתייחסים ל"טעם וריח" שיעטפו במלל רב המתייחס לפגיעה "בלתי סבירה בנוף" או פגיעה "בערכי טבע" וכיוצ"ב מילים שיתירו גם את טובי השופטים חסרי אונים נוכח הסמכות הקבוע בתוכנית המחוזית הסטטוטורית, בה כתוב כי ההחלטה למתן ההיתר הינה "על פי שיקול דעתה הבלעדי של הועדה המחוזית".

כלל ידוע הוא, שערכאה שיפוטית אינה מתערבת בשיקול דעת הרשות אלא במקרים קיצוניים במיוחד. השארת הניסוח כפי שהוא תחסום כל אזרח מקבלת סעד משפטי.

משנקבע בתוכנית שהסמכות למתן ההיתר לחממה תהיה בידי הועדה המחוזית, יש בכך גם משום הצהרה שהוועדה המחוזית אינה מעוניינת במתן היתרים כלשהם והיא תמצא את הדרך לנמק את סירובה, כפי שכל בעל סמכות יכול "לעטוף" את סירובו בנימוקים מילוליים מפורטים.

חוסר בהירות התכנית:

הפרק אשר עוסק בבניה לאורך רצועת הנחל בתוכנית זו, בדומה לפרקים האחרים בתוכנית, לא רק שאינו מסדיר זכויות וקובע מגבלות, אלא שמערפל אותם כשהתחום האפור חולש על כל פני התוכנית. במצב דברים האמור אין אדם יכול לדעת את הכדאיות ברכישת קרקע חקלאית להקמת חממה, ואין בעל קרקע יכול לדעת אם יש טעם בהגשת בקשה להיתר להקמת חממה על שטחו הואיל ובסופו של יום הועדה המחוזית יכול ותידחה את בקשתו (וכך צפוי שיהיה) מנימוקים כלליים ושונים שאינם נוגעים למגבלות כתובות. במובן זה התוכנית חוטאת למטרה הבסיסית ביותר אשר לשמה קיימות תוכניות מתאר.

המלצתנו - לקבוע בתוכנית עקרונות ברורים וחד משמעיים בבחינת "שחור" ו"לבן" לפיהם מותר או אסור לבנות חממות וככל שיקבע שמותר, יש לקבוע קריטריונים ברורים שאינם תלויים בנספחים נופיים ובשיקול דעת פרטני אשר בעיני מסתכל אחד יכול שתהא תשובה חיובית ובעיניו של אחר יכול ותהא שלילית.

הדרישה שלכל מבנה המוצע לחממה יוגש נספח תסקיר סביבתי "המוכיח כי היקף הפגיעה הינו בלתי משמעותי", הינם מילים מעורפלות מכל תוכן. ברור לחלוטין ששאלת הפגיעה של חממה בנוף הסביבתי אינה עניין אובייקטיבי כי אם סובייקטיבי. הרכב מסוים של חברי וועדה יכול לחשוב שהפגיעה משמעותי והרכב אחר של חברי אותה וועדה יכול ויחשוב שהפגיעה אינה משמעותית.

"השיטה" של הגדרות כלליות בלתי מחייבות תוך השארת שיקול הדעת במתן היתר או באישור תוכנית בידי הוועדה המחוזית, עוברת כחוט השני לכל אורך תקנון התוכנית.

בסעיף 4.3.3 ד. 3 נקבע כי ניתן לתכנן תוכנית מקומית להקמת חממות בהתאם לנספח 2. נספח 2 קובע בסעיף 3 הוראות למתן היתרים לחממות. נוכח האמור לא ברור מדוע יש להגיש תוכנית מתאר מקומית? שכן, כל הדרוש בתוכנית מקומית קיים ממילא בתוך התוכנית המחוזית. ההוראות שבסעיף 4.3.3 ביחד עם הוראות שבסעיף 3 לנספח 2 מכסים כל מגבלה הנדרשת וכל הוראה הנדרשת להקמת חממה באשר היא בתחום רצועת הנחל או בכל שטח חקלאי אחר שבתחום התוכנית. ככל שנעמיק ונסה לדמיין מה יכול שתחילת תוכנית מתאר מקומית להקמת חממות ברצועת נחל או בשטח חקלאי כל שהוא, לא נמצא דבר וחצי דבר שיהיה להוסיף או לגרוע מהכתוב בתוכנית זו. לשם ההדגמה נביא את הדברים בתמצית כהווייתם:

סעיף 4.3.3 קובע כי מבנה חממה מחייב מרחק של מעל 50 מטר מציר הנחל ראה סעיף ד. 3) ובהתאם לנספח 2 המבנה יוקם בהתאם לתקני משרד החקלאות.

חומרי המעטפת - גג וקירות - יהיו מחומרים שקופים ופריקים כגון: פלסטיק או פוליטילן בעלי עבירות אור לצמחים.

גובה המבנה יהא עד 5 מטר [גובה פנימי עד המרזב]

מרחק בין המבנים - בחלקות שונות כאשר הבעלים שונים המרחק של מבנה החממה עד גבול החלקה יהא 5 מטר. תותר גמישות במרחקים באישור הוועדה המקומית.

שימור קרקע וניקוז - לבקשה להיתר תצורף תוכנית ניקוז מגגות החממה הכוללת הזרמה לתעלות ניקוז למניעת סחף והרס הקרקע. תוכנית הניקוז תלווה חוות דעת של משרד החקלאות.

פירוט מבנים נטושים ושאריות - לא ינתן היתר אלא אם מבקש ההיתר נתן התחייבות כתובה לוועדה המקומית לטיפול אסטי בחומרי קירוי החממה עם סיום השימוש בה וסילוק חומרים ישנים ושאריות מהחלקה.

הואיל והקמת חממות כאמור מותרת ברצועת הנחל ובשטח חקלאי שמור, נראה בעליל כי יש לקרוא את כל המגבלות האמורות לתוך השטחים הרלוונטיים ולייתר את הצורך בהגשת תוכנית מקומית נוספת; שכן, כאמור, אין ולא יכולה להיות תוספת כלשהי שהוועדה המקומית יכולה להגות לגבי מגבלות לחממה מעבר למגבלות הקבועות בתוכנית המחוזית כפי שצוטטו לעיל.

לדעתנו, הדרישה שתוכנית הניקוז תלווה בחוות דעת של משרד החקלאות מיותרת: אין צורך לערב את משרד החקלאות בבחינת תוכנית הניקוז של חממה הואיל מדובר בעניין פרטני אשר אמור להיות מוסדר בכל חממה במסגרת בקשה ההיתר על ידי בעל מקצוע מטעמו של מבקש ההיתר. תוכנית הניקוז הינה דבר פשוט כשלעצמו והיא נערכת על פי חישובים מתמטיים פשוטים: השטח המקורה במכפלת הספקי המים המכסימאליים (נתון סטטיסטי ידוע), קוטר הצנרת האוספת את מי הגשמים (המחושבים כאמור לעיל) נקבעת על פי טבלאות ידועות. כיווני הניקוז ברורים לחלוטין שכן תמיד החזית הקרובה לנחל היא הנמוכה ביותר ואליה יזרמו המים. תוכנית הניקוז היא כה "טריביאלית" שכמעט כל יצרן חממה ומתקין חממה יכול להכינה בעצמו על סמך נסיונו בעשרות אלפי מטרים חממות שיוצרו והוקמו. על כן, הפניית המבקש למשרד החקלאות לצורך קבלת חוות דעת מסרבלת שלא לצורך את קבלת ההיתר, מה גם שמומחי משרד החקלאות אינם טובים יותר מכל מומחה אחר לניקוז.

נספח 2 בנית מבני עזר חקלאיים:

נראה כי הדרישה להכנת תוכנית מקומית לבניה בשטח החקלאי ה"שמור" או ה"מוגן" מיותרת הואיל והוראות הבניה והקריטריונים הקבועים בתוכנית "סובב בקעת הנדיב" להם הוכן נספח מיוחד (נספח 2) מפורטים ברמה כה גבוהה כך שהם מייתרים את הצורך בהכנת תוכנית מקומית.

בנספח 2 נרשמו התנאים כדלקמן:

- ✓ שטח המבנה יהא בהתאם לשטח העיבוד עפ"י הקריטריונים של משרד החקלאות.
- ✓ ולא יעלה על 600 מ"ר.
- ✓ מבנים מעל 600 מ"ר ינתנו רק במקרים חריגים בהתייעצות עם משרד החקלאות ובתנאי ששטח העיבוד אותו הם משרתים עולה על 200 דונם.
- ✓ מיקום המבנים יהא קרוב ככל הניתן לדרכים קיימות.
- ✓ בקשה להיתר בניה תוגש בהתאם לתנאים שיפורטו להלן אולם, בסמכות הועדה המחוזית לשנותם, לגרוע או להוסיף עליהם.
- ✓ ינתן פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ✓ פתרון הביוב יאושר גם על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ✓ אחסון חומרי הדברה יהיה לפי הנחיות אגף להגנת הצומח.
- ✓ וכן ידרש אישור "היתר רעלים" מהמשרד להגנת הסביבה.
- ✓ מתקני ריסוס ודישון ימוקמו על משטח בטון, המשטח יהא מצויד בכל החומרים למניעת חדירה של חומרים רעילים במערך מי השתיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- ✓ בהיתר הבניה יקבע מקום לטיפול בסילוק פסולת.
- ✓ תאורת המבנה והחצר תהא באופן המינימלי הנדרש.
- ✓ היבטים תכנוניים נופיים וחזותיים פורטו בהרחבה בסעיף 2.2 וירדו לפרטי פרטים בכל הקשור להסתרה מן העין.
- ✓ בתוכנית יפורטו שטחי אריזה, כניסה יציאה, אזורי פריקה וטעינה.
- ✓ גובה מרבי נקבע כ- 6.6 מטר בקומה אחת,
- ✓ כן נקבע שהמבנה "ישתלב בסביבתו" באמצעות חומרי הגמר לשימוש בצבעוניות המתאימה לסביבה והטמעות של המבנה מכל צדדיו באמצעות צמחיה תואמת את הסביבה על גבי המבנה וכן נטיעות צפופות של צמחיה בהיקף המגרש וכן תוספת גידור בעל חזות המשתלבת בסביבה. ההתייחסות מחייבת בכל צדדי המבנה ובייחוד אל הגג מבחינת חומרי הגמר, צמחיה והסתרת הגג כמפגע חזותי. "הסתרה בנצפות של המבנה תיבחן מכל צדדיו מקרוב ומרחוק".
- ✓ על מנת למנוע כל ספק נקבע כי ההיבטים התכנוניים הנופיים והחזותיים יומחו באמצעות תוכנית מיקום הסככה במרחב ביחס לחלקות, לדרכים ולסככות הנוספות באזור.
- ✓ תוגש תוכנית נפרדת למפלט הקרקע של הסככה.
- ✓ תוכנית הכוללת את היחס לכניסה לחניה,
- ✓ תוכנית לאזורים מקורים פתוחים וסגורים,
- ✓ תוכנית פיתוח קרקע,
- ✓ תוכנית שתילת צמחיה בקנה מידה של 1:200.
- ✓ כמו כן תוגש בנפרד תוכנית לגג בקנה מידה של 1:200
- ✓ כן תוגש תוכנית לכל חזית בנפרד בקנה מידה של 1:200.
- ✓ ינתן ניתוח מילולי ויזואלי.
- ✓ יוצגו חתכי אורך ורוחב המבטאים יחס של כל הטופוגרפיות הנצפות במרחב המתייחס לסככה הנכונה.

נראה בעליל שלא יכול שתהא תוכנית מקומית שתדרוש יותר פרטים מאלה המפורטים בתוכנית המתאר המחוזית. כל שנותר על מנת להפוך נספח זה לתוכנית בפני עצמה הוא קביעת קווי בניין בלבד. אילו היו

מוסיפים את קווי הבניין במסגרת הקריטריונים האמורים, למשל "קו בניין 3 מ' או "0" בהסכמת שכן", היה בכך להשלים מ- א' עד ת' את כל הדרוש לצורך הגדרת הנספח כתוכנית מתאר מחוזית מפורטת החלה על כל השטחים המסומנים כ"חקלאי משקי".

בחינת הפרטים הנדרשים בנספח 2 לצורך תוכנית למבנים חקלאיים:

הפרטים המבוקשים לצורך הקמת מבנה חקלאי, הינם כמעט "בלתי אפשריים" להשגה וברובם מיותרים. ראשית, כאמור, חקלאי הבודד לא יוכל להרים את הנטל בהכנת תוכנית עת יבקש לבנות מבנה סככה או מחסן קטן בפנינת חלקתו. אך גם אם תוכן תכנית על ידי אחת המועצות המקומיות, נראה בעליל שהיתר לא ינתן נוכח הדרישות המפליגות.

הסוואת המבנה בחומרי גמר:

ידוע לכל כי סככה באשר היא תהא מורכבת תמיד מחומרים זולים כגון: פחי "איסכורית". על כן, לא ברור איזה "חומרי גמר" "מוסווים" בנוף יכולה הועדה לדרוש ממבקש ההיתר.

הסוואת המבנה בצע תואם סביבה:

באשר לצבע המחסן; הדרישה לצבע הנטמע בנוף הגיונית, אך ניתן להגדיר כבר היום שצבע המבנה יהיה "ירוק/חום" ולא להשאיר מקום לשיקול דעתו של נותן ההיתר לדחות את הבקשה בטענה שהצבע אינו נטמע בנוף.

הסוואת המבנה בצמחיה לרבות על הגג:

באשר לתנאי הקובע שהגג יהיה מכוסה בצמחיה ויוסתר כמבנה חזותי. נראה כי תנאי זה אינו בר אכיפה: כיצד ניתן לאכוף הסתרת מבנה בצמחיה?! אם יסמן החקלאי בבקשה להיתר מסביב למחסן או הסככה צמחיה בצפיפות ויקבל את ההיתר, ממילא לא קיימת כל דרך לחייבו להשקות את הצמחיה לאורך שנים, לטפח אותה, ולשמר את קיומה. אם השתילים ימותו, האם יהיה בכך הפרה של תנאי ההיתר? ברור שהתשובה שלילית.

הכנת תוכנית גג נפרדת לסככה או למחסן חקלאי:

יסביר כותב התוכנית מדוע יש צורך לפרט באופן נפרד לחלוטין את תוכנית גג הסככה או המחסן כשמדובר במבנים פשוטים?! מה יכול שיהא בתוכנית "גג הסככה" שדורש פירוט נפרד? הרי מדובר בסככה, זאת ותו לא! גג סככה, באשר הוא יהא תמיד משופע מצד אחד או משני צדדים. אין בתוכנית נפרדת לגג סככה כדי להוסיף או לגרוע ממה שניתן לראות ממילא בחתך של מבנה הסככה.

מתן ההיתר כפוף לשיקולים סובייקטיביים:

הקושי העיקרי המוצב בפני מבקש ההיתר אינו הקריטריונים המחמירים והתנאים המפליגים, אלא שאין התוכנית יוצרת וודאות למי שיגיש את התוכנית בדיוק עפ"י הקריטריונים שנקבעו - שהוא יקבל היתר. התוכנית משאירה שיקול דעת רחב לנותן ההיתר לשיקול נושאים רבים באופן סובייקטיבי, כך למשל קובעת התוכנית שלנותן ההיתר ישאר שיקול דעת סובייקטיבי לגבי התקיימות התנאים שלהלן:

תנאי שלא יהא מפגע ויזואלי (מקרוב ומרחוק):

אם הסככה או המחסן מהווים "מפגע ויזואלי" לצופה "מרחוק" או לצופה "מקרוב" לא ינתן היתר. למונח "מפגע ויזואלי" אין אומדן אובייקטיבי.

תנאי מרחק מציר תנועה:

תנאי למתן ההיתר, שהמבנה יהא "קרוב" לציר תנועה. למונח "קרוב" אין אומדן אובייקטיבי.

כאמור, קריטריונים גמישים שכאלה התלויים בשיקול דעת אינדיבידואלי חורגים מעקרונות יסוד של תוכנית מתאר. תוכנית מתאר צריכה לאפשר לכל הקורא בה ידיעה ברורה וחד משמעית מהם הדרישות והמגבלות לבניה, בבחינת "שחור או לבן"; היינו, התוכנית צריכה להציב בפני המבקש תנאים שאם יקיימם ויפעל על-פי

הקריטריונים הכתובים בה תהא לו וודאות מוחלטת שההיתר ינתן לו, ולא להשאיר לנותן ההיתר שיקול דעת המונע מנימוקים סובייקטיביים כגון:

"יפה", "לא יפה", "מפריע ויזואלית לסביבה", "נצפה טופוגרפית", "צבע המתאים לסביבה", וכיוצ"ב שיקולים. ברי כי שיקולים שכאלה יביאו לידי תוצאה של חוסר וודאות ותלות בלתי רצויה בשיקול דעת של אדם זה או אחר.

הגבלת שטח המבנה ל – 600 מ"ר:

המגבלה ששטח המבנה ל- 600 מ"ר היא אינה מוצדקות כלל וכלל. סככות בשטח של 600 מ"ר לצורך אריזה, עיבוד חקלאי, אחסנת חומרי דישון, ציוד חקלאי קרטונים לאריזה, כלים חקלאיים, טרקטורים, מרססים, מחרשות למיניהם, עגלות שינוע וכיוצ"ב, אמורות להיות גדולים בהרבה מ- 600 מטר בחקלאות המודרנית. אם במשרד החקלאות קיימים קריטריונים הקובעים גודל שטח מבנה ביחס לסוג העיבוד ושטחו אין להגביל קריטריונים אלה בתוכנית מתאר הואיל ויש בכך כדי לצמצם את זכות החקלאי להתפרנס מחקלאות. לצורך הדוגמא, בו נניח שחקלאי רוצה להעביר את הרפת שברשותו מתוך חצרו שבישוב לשטח החקלאי המסומן כשטח חקלאי משקי. עפ"י כל קריטריון מינימלי שטח מבנה הרפת אמור להשתרע על פני מספר רב של דונמים. נכון להיום רפת כלכלית הינה רפת המייצרת לפחות 500,000 ליטר ולשם כך יש צורך בקירוי קרקע עפ"י קריטריונים של משרד החקלאות העולים במאות אחוזים על 600 מ"ר המותרים בתוכנית. מאידך, לא ניתן היום להקים רפתות בתוך ישובים בשל מגבלות של המשרד לאיכות הסביבה. גם לגבי לולים חל היום איסור מפורש לבנותם במרחק של 300 מטר מבתי מגורים. מגבלה זו מחייבת העתקת לולים קיימים ובניית לולים חדשים מחוץ לשטח הישוב ובתוך השטחים החקלאיים. אין לול כלכלי הניתן לבניה בשטח 600 מ"ר. התוצאה המתבקשת מכל אלה שלא ניתן יהיה להקים מבנים כלכליים לצרכי פרנסה חקלאית בשטח המסומן כ"חקלאי משקי". הגדרת השטח ככזה המאפשר בנייה של מבנים חקלאיים אינה אלא "עלה תאנה" להתכסות בו והצגת מצג מטעה.

אי התייעצות עם גורמים חקלאיים:

מבלי להיכנס לכל הפרטים יצוין רק כדוגמא שהתוכנית חושפת בתכניה את חוסר מקצועיות של הכותב בנושאים חקלאיים. כך למשל נרשם בסעיף 2.1.g שמתקני ריסוס ימוקמו על משטח בטון(!?) מתקני ריסוס אינם נייחים! למעשה אין ולא קיימים "מתקני ריסוס". ריסוס מתבצע באמצעות מרסס הנגרר מאחורי טרקטור. מתקן ריסוס לעולם לא יהיה מקובע למשטח. זאת ועוד, מרסס נייד (ואין אחר) אינו עומד עם חומר ריסוס בתוכו בסככה או מחסן הואיל וממלאים את חומר הריסוס במיכל המרסס בשטח השדה או המטע והריסוס מתבצע מייד עם מילוי המרסס בחומר נוכח נדיפותו של החומר.

טיפול בסילוק בשאריות פסולת.

נראה כי סעיף זה "נגזר" מתוך תוכנית מתאר לאזורי תעשייה או מלאכה. לסככה בה חונה טרקטור או סככה לציוד חקלאי (מחרשות, עגלות, מרססים) ולמבנים חקלאיים משמשים לאחסון ציוד אין פסולת!! אם יש כזו הרי מדובר בפסולת מזערית ביותר שאינה מחייבת טיפול או סילוק באופן מיוחד.

אם נבחן את התנאים הקבועים לסילוק פסולת ניוכח שלא ניתן לעמוד בהם. כך למשל, אם יקים חקלאי בשטח המסומן כ- "חקלאי שמור" סככה כלשהי ויסמן על פי הנדרש מקום לפח אשפה, כיצד יסדיר אותו חקלאי, במסגרת הבקשה להיתר את דרישות הועדה ל"פינוי" פח האשפה? התשובה, על אף שנראית פשוטה, מורכבת; הואיל ורכבי סילוק האשפה של המועצה האזורית או המועצה המקומית אינם עוברים בתוך השטחים החקלאיים. על כן, ממילא הפינוי צריך להיעשות על ידי החקלאי באופן פרטי. אם יכתוב החקלאי בבקשתו שפינוי פח האשפה יבוצע באמצעים עצמאיים יכול ויהיה בכך נימוק לסירוב למתן היתר.

תנאי להיתר קיום "תחנת מעבר לפסולת חקלאית":

בסעיף 2.1.ה נקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו "הפעלת תחנת מעבר לפסולת כולל פסולת חקלאית באזור או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פתרון זמין ומאושר לפינוי פסולת".

תנאי זה כשלעצמו חוסם כל יכולת לקבל היתר למבנה כלשהוא, שכן, בכל האזור הנכלל בתוכנית "סובב בקעת הנדיב" אין אף אתר או "תחנת מעבר לאיסוף פסולת חקלאית". הסיבה להיעדר אתר שכזה פשוטה - בדרך כלל אין פסולת חקלאית שיש לשנע אותה לאתר פסולת. פסולת חקלאית יכול שתהא באזורים בהם נמכרת סחורה חקלאית או בבתי אריזה אזוריים. אך אין פסולת חקלאית בשטחים חקלאיים שמורים/מוגנים או משקיים. אם פרי נושר מהעצים הוא נרקב מתחת לעץ. גזם חקלאי נתחן באמצעות "מרסקת גזם" בשטח המטע. ישנם מקרים קיצוניים בהם נשרף גזם באישור "כיבוי אש" אך בכל מקרה אף חקלאי באשר הוא לא אוסף זמורות בכרם או גזם מעצי נשירים ומשנע אותם לאתרי פסולת. למעשה, אין באף מקום בעולם חקלאי הנוהג כך.

איסוף פסולת חקלאית הינו "רעיון" שאינו הגיוני, לא מעשי ואף פוגם בעיבוד החקלאי של מטעים וכרמים. נוכח האמור התנאי למתן היתר להקמת סככה או מבנה חקלאי אחר בקיומו של "אתר לפסולת חקלאית" הינו תנאי בלתי אפשרי ובלתי הגיוני.

מכל מקום, המתכנן לא סימן אתרים לאיסוף פסולת בתכנון ובצדק. אתרי פסולת מהווים פגיעה נופית. בהיעדר פתרון מונחה על ידי מתכנן התוכנית למה שמכונה על ידו "פסולת חקלאית" אין התכנות של ממש לבניית מבנים חקלאיים.

תנאי לתאורה מינימאלית:

מוסיף כותב התקנון ודורש כי מבנה הסככה יהיה מואר "באופן המינימלי הנדרש". הדרישה האמורה בלתי ברורה לחלוטין. האם בבקשה להיתר בניה על מכין התוכנית לרדת לפרטים של מיקום נקודות התאורה ועוצמת האור אשר תהא בכל נקודת תאורה שבמבנה? האם בכלל ניתן לקבוע תנאי כזה בתוכנית מחוזית לא כל שכן בתוכנית מקומית? האם אי פעם הוטלה מגבלה כלשהי בתוכנית מתאר על עוצמת תאורה בתוך סככה או מבנה סגור? התשובות לשאלות אלה הינן שליליות.

נוסיף ונשאל: האם תנאי הקובע באופן כללי שהתאורה תהא "מינימאלית" אכיפה? נראה שגם התשובה לשאלה זו שלילית; אין כל מניעה מצידו של בעל הסככה או המחסן לשנות את עוצמת התאורה לאחר קבלת טופס 4 ואין כל דרך אובייקטיבית לקבוע מהי המגבלה העונה למילים "תאורה באופן המינימלי הנדרש". תנאי זה חושף את כוונתו של הכותב למנוע מהחקלאי בעל המבנה שימוש של ממש תוך העדפת השיקול הסביבתי לפיו, כביכול, התאורה בלילה תפגע במראה הפסטורלי של "המטייל הלילי" בשטח החקלאי. בכלל, נשאלת השאלה: מדוע יש למנוע מחקלאי להתקין תאורה בעוצמה גבוהה בתוך מחסן או בתוך סככה המשמשת לאריזה, מיון, לציד חקלאי וכיוצא ב? ויוזכר כי החקלאיים מתחילים עבודתם בשעות הבוקר, בטרם צאת החמה, ומסיימים עבודתם לאחר שקיעתה. ברי כי לחקלאים יש צורך בתאורה שתותקן לפי צרכיהם הסובייקטיביים בתוך הסככות ותוך המבנים החקלאיים.

תנאי – מרחק קרוב מציר תנועה:

כפי שהסברנו לעיל המונח "קרוב" הינו סובייקטיבי, אך טענת המתנגדים אינה רק כנגד ההגדרה הכללית אלה גם לכנגד המגבלה לגופה: אין מדובר במבנים שיש צורך בגישה ציבורית, הגישה למבנים חקלאיים לעולם תהא פרטנית של בעל הסככה הוא ועובדיו בלבד. אם מוצא לנכון החקלאי להקים סככה בחלקה מחלקותיו שאינה קרובה לדרך מאושרת, וכי למה תמנע זאת ממנו הועדה המקומית או הועדה המחוזית? סביר להניח שהחקלאי ימצא את הדרך (תרתי משמע) להגיע לסככה שאותה הוא בנה; שאם לא כן, הוא לא ישקיע כספים בהקמתה.

כמו כן לא ברור מדוע לקפח מי שבמקרה חלקתו אינה סמוכה לדרך ממי שבמקרה חלקתו רחוקה. לשני החקלאים יש את אותה זכות לבנות סככות ומבני עזר אחרים על מנת להתפרנס ממקצועם החקלאי ואין קשיי

התנועה של חקלאי זה או אחר להגיע לחלקתו צריכים להיות "מנוף", מבחינתה של הועדה המקומית או המחוזית, על מנת להחמיר את מצבו הכלכלי ולמנוע ממנו הקמת מבנה בשטחו. לדעתנו, אין כל ספק שתנאי כזה פסול מיסודו מה גם שבהגדרה הכללית "קרוב ככל ניתן" יצר כותב התוכנית קריטריון הנתון לשיקול דעת של נותן ההיתר. יהא מי שיקבע ש- 1000 מטר מדרג קיימת הינו מרחק קרוב ויהא מי שיטען ש- 50 מטר מדרג קיימת הינו מרחק רחוק, וכי עפ"י איזה קריטריון ינתן ההיתר למבנה?

הגבלות שהוטלו על קרקעות שבחזקת המתנגדים.

רצועת נחל וסביבותיו

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

להלן המטרות המפורטות בתכנית להם מתנגדים :

"א. . . .

ג. שמירה על ציר הנחל כציר אשר לאורכו מתאפשרת תנועה רציפה של מטיילים, הולכי רגל ואופניים . . .

ד. קביעת הנחיות להכנת תוכנית ותנאים ומגבלות למבנים ומתקנים בתחום רצועת הנחל"

בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן המצ"ב מבהיר השמאי את משמעות יעוד הקרקע כרצועת נחל וסביבותיו

"היות והשימושים המותרים ברצועת נחל נגזרים מהשימושים המותרים בשטח החקלאי פתוח/חקלאי... 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 לאור קביעת רוחבו. הגדרת רוחב 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. . . ."

בשטחים החקלאיים הנמצאים בבנימינה, גבעת עדה, זכרון יעקב ופרדס חנה-כרכור, החלקות החקלאיות מעובדות עד שפת הנחל בצמידות לה. 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.

מוצע לסייג את היעד – "שמירה על ציר הנחל כציר אשר לאורכו מתאפשרת תנועה רציפה של מטיילים, הולכי רגל ואופניים . . ." רק לאזורים בהם הנחל אינו נושק לשטחים חקלאיים.

קיומה של רצועת נחל לאורך הנחלים: דליה, עדה, תמסח ותנינים הינה בתוך חלקותיהם של החקלאים הסמוכים. רצועה זו פוגעת בזכויות קניין של החקלאים ותגביל את יכולתם לעבד את שטחיהם החקלאיים. קיומה של רצועת הנחל באזורים אלה תמנע אפשרות להקמת חממות ובתי צמיחה, תמשוך אל תוך השטח

הפרטי המעובד "נופשים" רכובים ב"רכבי שטח" שיפגעו במטעים וילקטו מהפרי.

הנחלים כולם באזור בנויים כתעלת ניקוז, לאורך השטחים החקלאיים אין עצים וכל הצמחיה הטבעית הושמדה. רשות הניקוז והחקלאים ממשיכים בביעור הצמחיה על מנת שלא תחסום את הזרימה הטבעית של הנחל. מעת לעת נעשה שימוש בכלים מכניים כבדים הכורים את הסחף שמצטבר באפיק ובו זמנית משמידים את הצמחיה ובתי הגידול של בעלי החיים.

ככל שמתכנני התוכנית מעוניינים שרצועת הנחל תשמש מקום טבעי להתפתחות צמחיה, עצים ומערכות טבעיות אחרות, כפי שהיה מקובל בנחלים אלה בעבר הרחוק, יש לתקצב נטיעות ותשתיות דרכים. אין זה נכון ואין זה ראוי לקבוע מטרות בתוכנית מבלי שיש את האמצעים לקיימן. אם אין תקציב מתאים להשיג את מטרות התוכנית אזי ממילא אין זה נכון להטיל מגבלות חמורות על החקלאים בשטחים הגובלים בנחל. אין כל גורם מוסדי או אחר אשר עליו הוטל הטיפול בתשתיות ובנטיעות על מנת שהנחלים יהפכו מ"תעלות ניקוז" ל"נחלי איתן" מוצפי ירק. קביעה של מטרה זו ללא קביעה אמצעים ליישמה יוצרת מצב אבסורדי בו קיימות מגבלות על שימושים חקלאיים מבלי שאי פעם המטרה לשמם הטילו את המגבלות תקוים.

צירי הנחלים שימשו בעבר כמקום עיקרי להתפתחותם של לוטרות, סרטני נחלים, קינון ודגירה של ציפורי מים לרבות עופות נודדים מסוגים שונים כגון: ברווזים, אגמיות, שלדגים ועוד. קיומם והתרבותם של בעלי חיים אפשרית רק אם יורחקו אנשים משטח הקינון והריבוי של בעלי חיים אלה. לפיכך, ככל שקיימת מטרה להפוך את ציר הנחל כמסדרון אקולוגי לריבוי טבעי של בעלי חיים וצמחיית מים טבעית, יש לאסור ולמנוע תנועה רציפה של מטיילים, הולכי רגל ואופניים. בתוכנית קיימת סתירה בין המטרה שהנחל ישמש כציר עביר למטיילים, הולכי רגל ואופניים לבין השימוש באותו ציר כמסדרון אקולוגי לתנועת בעלי חיים. על כן, מוצע שבכל אורך אפיקי הנחלים, לא תהיה תנועה של מטיילים מכל סוג.

ברצועת הנחל נאסר באופן גורף קיומם של מבנים בטווח של 50 מטר מציר הנחל. כל החלקות אשר בצידי נחל עדה, נחל דודאים, תעלת תמסח, נחל התנינים ונחל משמרות, מעובדים בניצב לנחל בטווח של עד 6 מטר ממרכז אפיק הנחל. בקרבה זו מצויים מטעים וכרמים בבעלות פרטית. הכרמים כולם בנויים על "קורדונים" (עמודי ברזל וחוטים) הנמתחים בניצב לנחל. לא ניתן להגביל חקלאי מלעבד חלקתו ברציפות מתחילת שורה ועד לסופה. גם לא הגיוני למנוע מחקלאי להקים חממה באופן אשר יאלץ לסיים את הקירוי במרחק 50 מטר מציר הנחל בשעה שחלקתו מגיעה עד גדת האפיק. הגבלה שכזו תפגע ביכולתו לעבד את החלקה והיא מהווה פגיעה בזכות השימוש, הקניין והפרנסה של החקלאי מרכוש.

על כן מוצע, לבטל הגבלה זו ולקבוע כמגבלה לבינוי, רק את גבול השטח המעובד בפועל, יהא מרחקו אשר יהא מאפיק הנחל.

יפים לעניין זה דברי בית המשפט העליון:

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..."

פיתוח של תוואי נחל בדרך המוצעת לבינוי ופיתוח בסעיף 4.3.3 דומה במהותה לתוכנית נחל אלכסנדר (עח/191) שבה השטח המיועד לנקודות תצפית, מעברים להולכי רגל, פרגולות, גשרים ושטחי גינון ציבוריים, נקבעו בהתאם לחזקה הפיזית הקיימת בערוץ הנחל ללא כל פגיעה בזכות העיבוד של החקלאיים שחלקותיהם הסמוכות לנחל.

תוכנית המתאר המקומית ברצועת נחל אלכסנדר הידועה כתוכנית עח/191 מהווה דוגמא קלאסית לדרך רצויה שבה המתכנן יורד לפרטי פרטים בדבר דרך שימור גדות הנחל, התוכנית כוללת נספחי תנועה וחניה למטיילים לאורך הנחל תוך הדגמות של חתכים לאורכו ושרטוטים של פינות נופש, נטיעות שונות המשחזרות את הצמחיה הטבעית ופירוט אופציות לייזמויות פנאי ונופש. בתוכנית מצויינים מיקומים למבנים, שרטוטים של מסעדות, פרגולות, טיילת, מרפסות, נקודות תצפית, גינות ציבוריות, פינות ישיבה, רחבות כניסה מקורות למסעדות, משטחי שיזוף וכיוצ"ב והכל ללא כל פגיעה בזכויות השימוש והקניין של החקלאים. מבחינת תכנונית, גודל השטח התחום ב"קו הכחול" דנא אינו שונה במהותו משטח תוכנית "סובב נחל אלכסנדר". מוצע, לערוך תוכנית זו כתוכנית מקומית דומה לתוכנית עח/191 ולא כנספח עקר הקובע מגבלות, חסר קריטריונים ליישום ומסתיר יותר מאשר מגלה את האפשרויות ליישום חיובי של המטרות המצוינות בו.

2.1. שטח חקלאי שמור / שטח חקלאי מוגן

כפי שהוסבר לעיל ההבדל היחיד בין שטח שמור לשטח מוגן הינו בזכות להקמת חממות.

סעיף המטרות:

בסעיף 4.5.1 מוגדרות ה"מטרות" במילים כלליות, חסרות תוכן של ממש שאינן עולות בקנה אחד עם הוראות התוכנית ואף עומדות בסתירה להוראותיה; סעיף א' קובע: "לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש קרקע דומיננטית".

יואיל כותב מילים אלה להסביר מה קיים בתוכנית אשר מביא לשגשוג החקלאות ולעידוד החקלאות?! נהפוך הוא, אין בתוכנית דבר וחצי דבר המעודד חקלאות; אין תקציבים לעידוד החקלאות, אין הטבות תכנוניות לחקלאי, התוכנית מטילה מגבלות בשימוש בקרקע ליעוד חקלאי, אוסרת הקמת חממות, אוסרת הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, אוסרת הקמת מבנים לאריזה ומיון של תוצרת חקלאית או כל מבנה אחר, ובמקרים בהם ניתן לבצע בינוי קיימת החמרה בתנאים להיתר.

אשר על כן, המילים: " לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש קרקע דומיננטית" לא רק שאין בהן כדי להסביר את מטרת התוכנית, אלא יש בהן כדי להטעות את הקורא. ראוי היה שמנסח התקנון היה אומר את האמת בצורה ברורה, חדה כפי שראוי למוסד תכנוני סטטוטורי: "מטרת התוכנית לשמר את המראה הירוק של פני השטח החקלאי ולפיכך לא תותר בניית מבנים כלשהם". זו האמת היחידה לגבי תוכנית זו וכל הקשור בשטח החקלאי ה"שמור" ו"המוגן". המילים אשר יעטפו אותה, לא ישנו את מהותה.

בסעיף קטן ב' נרשם "לעודד קיום חקלאות פעילה המדגישה את איכויותיו ומאפייניו של האזור לרבות מתן תמריצים לקיומה של החקלאות בשטח החקלאי השמור תוך שילובה בנוף המסורתי ובסביבה הטבעית". גם מטרה זו הינה לצנינים בעיני כל חקלאי הקורא אותה ויש בה משום "זריית חול בעינים". סעיף מטרות זה מטעה את הקורא להאמין שקיים לכותבי התוכנית דרך "לעודד" קיום חקלאות פעילה. כפי שהוסבר לעיל, אין דבר וחצי דבר בתוכנית כדי לעודד קיום חקלאות, נהפוך הוא, התוכנית מדכא את

החקלאות ומונעת את התפתחותה. בסעיף כתוב במפורש שהעידוד יעשה בדרך של "מתן תמריצים לקיומה של החקלאות בשטח החקלאי השמור . . .". מילים אלה ריקות מכל תוכן ומטעות את הציבור, את החקלאים ואת המועצה הארצית, הואיל ואין בתוכנית שום תמריץ כספי או תמריץ אחר.

סיום הסעיף מתאר את מטרת החקלאות בתוספת המילים: ". . . תוך שילובה בנוף המסורתי ובסביבה הטבעית" גם מילים אלה הינן חסרות כל תוכן מעשי.

בסעיף קטן ג' לסעיף המטרות נרשמה כמטרה "לשמור שטחים פתוחים כאמצעי להגנה על ריכוזים של משאבי טבע, נוף ומורשת" מטרה זו אינה ברורה הואיל ואין מדובר בשטח פתוח כהגדרתו בסעיף 4.4 אלא שטח חקלאי. נכון הדבר כי גם שטח חקלאי "פתוח" - במובנו הויזואלי, אך כל חקלאי רשאי גם רשאי לגדר את שטחו ולמנוע כניסתם של אחרים לשדותיו ולמטעיו, ובכל מקרה אין השטח "הפתוח" החקלאי מגן על "משאבי טבע" משום שהחקלאות הינה "עסק" פרטי הנועד לפרנסת בעליו ולא "משאב טבע" של הציבור או של המדינה. "משאבי טבע" הינם "מחצבים". אין כל דרך ורבליית בה ניתן לחבר את צמד המילים: "משאבי טבע" למילה: "חקלאות". הצגת החקלאות הפרטית כ"משאב טבע" הינה "שורש הרע" בתפיסת המתכנן המצביעה על גישתו הפטרנליסטית לרכוש פרטי המשמש לפרנסת אנשים "קשי יום" העושים "לילות כימים" על מנת להתגבר על המשבר בחקלאות המתמשך זה עשור שני ברציפות. נהפוך הוא, אם קיימת כוונה אמיתית לעודד ולשמר חקלאות היה על כותב התוכנית לאפשר הקמת חממות ומבני משק, בתי אריזה ומיון, בתי רשת וכיוצא"ב ללא כל הגבלה, כפי שהלכה למעשה מותר לכל חקלאי בכל מקום אחר במדינה וכפי שמקובל בכל העולם המערבי המתחרה עם חקלאי ישראל בשיווק תוצרת חקלאית.

נוכח האמור מוצע למחוק מסעיף המטרות מילים ומשפטים תלושים מהמציאות שאין להם כל אחיזה בהוראות התוכנית.

סעיף קטן ד' לסעיף המטרות קובע כדלקמן: "שימור, טיפוח ו/או שיקום של שטחים פתוחים להגנה עליהם מפני פיתוח בשל איכותם החקלאיות, הנופיות, הסביבתיות או התרבותיות".

עפ"י עיון במפה, השטחים החקלאים השמורים ו/או המוגנים אינם זקוקים לשימור, לטיפוח או לשיקום הואיל והם מעובדים ע"י בעליהם לצרכים חקלאיים. אף אם לא היו מעובדים והיו מוזנחים על ידם, הרי שהתוכנית אינה מטפחת, או משקמת, או משמרת את החקלאות בהם, נהפוך הוא, התוכנית מונעת אמצעים לקיום חקלאי.

קשה להבין למה התכוון המחבר באומרו את המילה "תרבותיות" בסעיף קטן ד'. נראה שהמחבר מערבב בין "תרבות" במובנה האונברסלי לבין "חקלאות" במובנה הפשטני, כפי שהיא קיימת בשטחים החקלאיים השמורים והמוגנים. גם מילה זו השתרבה לתקנון על מנת לצייר בעיני הקורא תמונה פסטורלית לפיה כביכול עמדו לנגד עיני הכותב מטרות נעלות חיוביות לפיתוח "תרבות". לא ברור כלל מה הקשר בין "תרבות" לבין ההוראות האופרטיביות הקיימות בתקנון האוסרות כל פיתוח חקלאי מודרני?! ברי לכל מי שעניו בראשו ומבין בחקלאות, שהכותב מטעה בכוונה את הקורא; בעוד שמחד הוא מציין מטרות נעלות גבוהות לעידוד חקלאי ועזרה לחקלאים, מאידך הוא דורך ברגל גסה על זכויותיהם ומונע את פרנסתם. מן הראוי למחוק סעיף זה מתחילתו ועד סופו בשל הטעיית הציבור.

תוכנית זו שהוכנה, כביכול, על בסיס "תוכנית האב" עומדת בסתירה מוחלטת להוראות תוכנית האב, כך למשל כתוב בתוכנית האב:

ערכו של השטח הפתוח בסובב בקעת הנדיב נשען, במידה רבה, על הנוף החקלאי. חלק ניכר מהשטח - בבקעת הנדיב עצמה, בעמקי הנחלים שבין גבעות אלונה, ובמישור חוף הכבארה, הינו שטח חקלאי מעובד. יתר על כן מדובר כאן בנוף חקלאי "יחודי", בעל גידולים אופייניים של מטעי נשירים וכרמים, בעל תצורה מובהקת וקישור תרבותי והיסטורי לנפי מושבות הנדיב הידוע ואיכרי העלייה הראשונה. מסיבות אלה בוחרת תכנית סובב בקעת הנדיב לעסוק באופן נרחב ומעמיק בנושא עידוד העיבוד החקלאי, תוך התאמה, ככל הניתן, לתנאי המציאות בישראל.

החקלאות בסובב בקעת הנדיב, כבכל מקום אחר בארץ, מצויה במשבר מתמשך. המשבר במשק המים, הרעה בתנאי הסחר, והנגיסה בשטח הפתוח מצד בינוי ותשתיות, הינם רק חלק מהאיומים המתחזקים והולכים לקיומו של הענף. שמירת הנוף החקלאי, שהינה ממטרותיה המרכזיות של תכנית סובב בקעת הנדיב, הינה, בהכרח, שמירה על רצף העיבוד החקלאי, ועל קיומו הכלכלי והחברתי.

תכנית סובב בקעת הנדיב אינה יכולה להסתפק ביעדיה הצרים של תכנית מתארית. אין מדובר כאן רק בהסדרה של ייעודי הקרקע השונים, שכן ללא ממשות כלכלית של ענף החקלאות – יאבד המרחב את ערכו המרכזי. מכאן שהתכנית נדרשת להרחבת היריעה, ולעיסוק בנושאים כלכליים, שאינם, בדרך כלל, מעניינה של תכנית פיסית.

על מנת לתת מענה להמשך קיומה של החקלאות נקבעו ב"תוכנית האב" מספר כלים כלכליים שמטרתם לעודד את המשך קיום החקלאות. אמנם, בתוכנית האב קיימת הסתייגות בדבר יכולת המסגרת המוסדית ליישם כלים כלכליים, תקציביים ופסקלים, אך תוכנית האב קבעה במפורש כי "הא בהא תליא", קרי, ללא תקציבים ממקורות שונים לא תהא תקומה לחקלאות על פי המאפיינים אותם מבקשת התוכנית לייצר.

דע עקא, שהאפשרויות התקציביות שהוצגו בפני החקלאים כפי שפורטו בהרחבה בתוכנית האב – נעלמו כלא היו בתוכנית שפורסמה. החקלאים ששותפו בהכנת תכנית האב מרגישים מרומים. להלן צילום קטעים מתוך תכנית האב לגבי אפשרויות התקצוב לחקלאות:

כלי מס' 1: תמרוץ על פי הנהוג בנוגע לעידוד גידול חיטה באזורי פריפריה

מקור

צוות תכנון תכנית אב ומתאר מחוזית חלקית סובב בקעת הנדיב, פברואר 2003.

רקע

לשמירת הקרקע ערך לאומי הניתן לתרגום לערכים כלכליים. בשנים האחרונות מקובל נוהג של תשלום לחקלאים עבור שמירת קרקע מעובדת, בגידול חיטה בבעל. לשם דוגמא, במסגרת פרויקט שמירה על קרקע חקלאית של משרד החקלאות, שולמו בשנה האחרונה מענקים בסך 12.5 מליון ₪ עבור עיבוד קרקע וגידול חיטה בהיקף של 300 אלף דונם. גובה המענקים מותנה במחיר החיטה ובאזור הגיאוגרפי בו היא מעובדת. בדרך כלל מדובר באזורי פריפריה.

תיאור הכלי המוצע

יישום חלוקת מענקים עבור גידול חיטה לאזור סובב בקעת הנדיב. כלילת אזור סובב בקעת הנדיב במסגרת האזורים בהם מקובל מענק זה, בהתבסס על מטרות של שמירת קרקע לאום, ושמירת העיבוד החקלאי.

גורמים מיישמים

משרד החקלאות, במסגרת פרויקט שמירה על קרקע חקלאית.

פעולות נדרשות לצורך יישום

הרחבת האזור בו מוענק תמריץ לגידול חיטה לאזור בקעת הנדיב.

כלי מס' 2: תמרוץ מתוקצב לעידוד התחזוקה של שטח פתוח ראוי לעיבוד

יישום הכלי למעשה

יקבע משרד ממשלתי אשר במסגרתו יתוקצב התמריץ (עדיפות למשרד החקלאות). משרד זה, יחד עם המשרד לאיסות הסביבה יקבע קריטריונים לחלוקת התמריץ שיתייחסו לנשאי סביבה ויהיו שקופים, מחייבים ושפיטים. כל בעל קרקע ראויה לעיבוד ימסור מידי שנה הצהרה על השימושים שנעשו בקרקע, במסגרת הדו"ח השנתי לפקדי מס ההכנסה. הצהרה זו תהווה בסיס לחלוקת התמרוץ. חלוקת התמרוץ תהיה על פי המסלולים להלן:

כלי מס' 3: הקלות מיסוי לפעולות המעשירות ערכי נוף בשטחים חקלאיים

תיאור הכלי המוצע

הקמת עמותות אזוריות שייעודן טיפוח ושימור נוף ותחזוקה של שטח חקלאי בפעולות לא חקלאיות.

הוספת היעדים "טיפוח ושימור הנוף ותחזוקה של שטח חקלאי בפעולות לא חקלאיות" לרשימה של "מטרות ציבוריות" מוכרות על ידי שר האוצר לפי סעיף 9/2 לפקודת מס הכנסה.

כלי מס' 4: שמירה על נופים חקלאיים במסגרת פעילות של רשויות ציבוריות

כלי מס' 4: שמירה על נופים חקלאיים במסגרת פעילות של רשויות ציבוריות

כלי מס' 5: הכללת נושא שימור הנוף החקלאי במסגרת הרפורמה במשק המים

הקצאת תמיכה לשמירת נופים חקלאיים באמצעות קרנות אזוריות או הרחבת דרגות התמיכה הקיימות ברפורמה לכלילת שמירה על נוף חקלאי

תיאור הכלי המוצע

הכלי מציע להוסיף גורם נוסף לחלוקת הכספי התמיכה לחקלאים שיקח בחשבון ערכים נופיים וסביבתיים של העיבוד החקלאי.

כלי מס' 6: תיירות חקלאית

תיאור הכלי

נופים חקלאיים רבים מהווים שטחים איכותיים המושכים תיירות, במיוחד בעונות הפריחה והבשלת הפרי. מקצת מהנופים הללו קשורים במוצרי מזון איכותיים כגון יין, גבינות או פירות, ומכאן בעסקי הסעדה. פיתוח תיירות הנשענת על ערכי הנוף החקלאי, ולצידה עסקים המשלבים עיבוד מזון חקלאי ותיירות (בתי בד, יקבים וכדומה) הינו כלי לשמירת הנוף החקלאי, בצוותא עם הרחבת הבסיס הכלכלי של האזור.

בכדי להגיע לאפקטיביות של הכלי יש ליצור הסכמים בין ציבור התיירנים וציבור החקלאים כך שהאחרונים יהנו ממקצת מרווחי התיירות, שיהוו תמריץ להמשך אחזקת נופים איכותיים.

כאמור, ה"כלים הכלכליים" האמורים הועלו בתוכנית האב כאפשרויות שונות שמטרתן ליצור את העידוד הנדרש לחקלאים על מנת לשמר את החקלאות על פי התוכנית. כל שנשאר מהכלים האמורים בתוכנית שהוגשה הן רק המילים "עידוד" ו"תמרוץ" החקלאות, כבפועל התוכנית השמיטה את כל הכלים המוצעים, למעט הכלי התיירותי, ולא התנתה קיומם בקיום התוכנית. כתוצאה מכך נותרו המילים "עידוד החקלאות" כמילים ריקות מכל תוכן ומטעות.

באשר לכלי התיירותי המוצע בתוכנית, הרי שכלי זה אינו מעודד את החקלאים בעלי חלקות חקלאיות בתחום "השמור" "המוגן" ו"המשקי". גם לגופו הכלי אינו ישים הואיל והוא מציג את התמרוץ לחקלאים בדרך שלהלן: "ליצור הסכמים בין ציבור התיירנים לציבור החקלאים כך שהאחרונים יהנו ממקצת מרווחי התיירות ..". עם כל הכבוד, הכיצד ניתן במסגרת תוכנית מתאר או כל תוכנית אחרת לחייב את ציבור התיירנים להתחלק ברווחיהם עם חקלאי האזורים "שמורים" והמוגנים שבתוכנית? בכל מקרה ראוי לציין כי החקלאים מתנגדים לקיום תיירות באזור. להלן ציטוט מתוך מסקנות תוכנית האב:

" . . . במהלך השיחות והפגישות שנערכו עם אוכלוסיית החקלאים, הושמעה עמדה כי התיירות פוגעת ביכולת העיבוד הקרקע, התיירים פוגעים בתוצרת, קוטפים פרי ומלכלכים את השטח, ונכנסים עם רכבים לתוך השטחים תוך פגיעה ורמיסה של היבול. החשש מפני פגיעת התיירים בשדות החקלאיים הינו מוצק, ועל כן יש לפתח את התיירות בבקעת הנדיב בצורה זהירה, ובמוקדים ברורים בשולי השטח החקלאי. יש למנוע כניסה של תיירות לתוך השטח החקלאי עצמו. יתר על כן יש להמנע מפיתוח התיירות על ידי גורמים חיצוניים לאזור, ולהשאיר היוזמה בפיתוח התיירות בידי החקלאים עצמם, תוך שימוש במוסדות החקלאיים הקיימים (ועדות חקלאיות וועדים חקלאיים) ובתמיכת מקורות

חיצוניים .. "

"התיירות תורחק מתוך השטח החקלאי עצמו, ותרוכז בשוליו. זאת בכדי שלא לפגוע בעיבוד החקלאי, ובכדי שלא להפר את השטח הפתוח."

גם השמאי והכלכלן ארז כהן שהגיש חוות דעתו כנספח להתנגדות לתמ"מ 6, הביע דעתו כדלקמן:

"... 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 לצורכי 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 בוך. 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. הניסיון מוכיח כי נופשים נוהגים לערוך "קטיף" משלהם ולגרום נזקים לשטחי עיבוד."

שימושים מותרים לפי סעיף 4.5.2.

בסעיף רשומים השימושים המותרים בשטח החקלאי השמור או המוגן כדלקמן:

"חקלאות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יער ויעור, שטח פתוח טבעי ורצועת נחל וסביבה".

אם נבחן את השטחים המסומנים כשטח חקלאי שמור ומוגן במפה, בהשוואה לאותם שטחים בשטח, נראה כי אין באף אחד מהשטחים המסומנים כחקלאי "שמור" ו"מוגן", אזורים המסומנים כ- "שמורות טבע", "גנים לאומיים", "יער" ו"יעור" או "שטח פתוח טבעי" כהגדרתם בתוכנית.

השטחים הפתוחים הטבעיים המסומנים בתוכנית כ"שטח פתוח מוגן", "שמורות טבע" ונוף" מסומנות במפת התוכנית כ- "שמורות טבע" או "שמורות טבע לפי תוכנית זו". "גנים לאומיים" מסומנים בתוכנית כ- "גן לאומי" או "גן לאומי לפי תוכנית זו". על כן השימושים האמורים אינם רלבנטיים כלל לשטח חקלאי "שמור" או "מוגן"!

אם קיימת למתכנן התוכנית כוונה להפוך, במסגרת תוכנית זו, את השטח ה"חקלאי השמור" או "המוגן" ל"שמורות טבע ונוף", "גנים לאומיים" או "יער" ו"יעור", הרי שבלי ספק יש מקום להתנגד לשינוי שכזה או לשימוש שכזה, הואיל ויש בכך כדי להוות בפועל הפקעה של זכויות שימוש חקלאי מבעלי הקרקע והמחזיקים בה והמתפרנסים בה מחקלאות.

גם השימוש המצוין כ"רצועת נחל" אינו "שימוש" במובן הפרקטי. המילה "רצועת נחל" אינה "שימוש" אלא תיאור שטח על פי הגדרתו בתוכנית. יכול והמתכנן יקבע רצועת שטח מסוימת תהא "רצועת נחל", אך אין הוא יכול להגדיר מילים אלה כ"שימוש" הואיל ובעל הקרקע אינו יכול להשתמש בשטח "רצועת הנחל" למטרת שימוש "כרצועת נחל", הנחל הקיים מהווה עובדה קיימת אך אינו מהווה שימוש לבעליו.

שימושים בתוכניות מתאר אמורים להיות כאלה שבעלי הקרקע יכולים לנצלם לצרכיהם, כגון: שימוש ל"חקלאות", ל"תעשייה", ל"מלאכה", ל"מגורים", שימושים אחרים ל"מטרות ציבוריות" כגון: כבישים, מדרכות, חניונים, וכיוצ"ב אינם שימושים יחודיים לבעל הקרקע אלא לציבור. כך גם שימוש המוגדר כ-

"שטח פתוח טבעי" "רצועת נחל" "שמורת טבע", הגדרות אלה אינן "שימוש" שבעל הקרקע יכול לעשות בה אלא הינן הגדרות המונעות שימוש מבעלי הקרקע ובפועל מהוות הפקעת הקרקע לטובת הציבור. לסיכום: הואיל וכל השטחים המסומנים כ- שמורות טבע, גנים לאומיים, יער ויעור סומנו ממילא בתוכנית בצבעים נפרדים, יש למחוק מסעיף השימושים המותרים שבהגדרת השטח "החקלאי השמור" וה"מוגן" ולהשאיר בשטח זה שימוש אחד ויחיד – "שימוש חקלאי".

2.2. שטח "חקלאי משקי"

שטח חקלאי משקי סומן בצבע ירוק צהבהב והוא חולש על שטחים של קיבוץ רגבים מדרום גבעת נילי ובהיקפו הצר של מושב עמיקם, בצמידות דופן לנחלות מושב אביאל והאגודה השיתופית גבעת עדה. כמו כן מסומן שטח זה בשטחים החקלאיים הדרומיים לקיבוץ כפר גליקסון, במושב עין עירון, במושב כפר פינס, בקיבוץ משמרות וממערב לקיבוץ מעגן מיכאל.

אין ולא נמצא שטח "חקלאי משקי" על קרקע פרטית למעט רצועה צרה הקיימת בתוך גבעת עדה כשבפועל הרצועה מסומנת בחלקה על גבי בתי מגורים קיימים (נראה בעליל כי הסימון מהווה טעות ויש לסמן את השטח כ"איזור פיתוח כפרי עירוני").

לא ניתן להבין כיצד הצליח המתכנן לסמן את ה"שטח החקלאי המשקי" דווקא על שטחים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל בעוד שהשטח החקלאי שבעלות פרטית נכלל כולו כ"שטח חקלאי מוגן" או "שמור". אילו המטרות שעמדו לנגד עיני המתכנן היו מטרות תכנוניות בלבד, הרי סטטיסטית היה נפרש ה"שטח החקלאי המוגן" והשמור וכן השטח ה"חקלאי המשקי" באופן יחסי שווה הן על פני השטח שבעלות מינהל מקרקעי ישראל והן על גבי שטחים שבעלות פרטית.

קשה להבין מדוע קיימת העדפה ברורה לקרקעות מינהל מקרקעי ישראל תוך קיפוחה של החקלאות הפרטית. מבחינה נופית לא צריך שיהיה כל הבדל בין רצועות הקרקע החקלאיות שמסביב לישובים המוגדרים כמושב עובדים לבין שטחים זהים במהותם ובתכונותיהם הממוקמים מסביב מושבות בנימינה וגבעת עדה. נהפוך הוא, מבחינה נופית, השטח החקלאי העוטף את המושב אמור להיות שמור פחות מזה העוטף את הישובים בנימינה וגבעת עדה הואיל והחקלאיים הפרטיים אינם מחזיקים בנחלות המאפשרות בניית מבני משק חקלאיים בתוך הנחלה. השטחים הצמודים לבתי החקלאיים במושבות מוגבלים, בעוד שבעלי נחלות במושבים מחזיקים לכל הפחות ב- 2.5 דונם שטח מגורים המוגדר כשטח עליו מותר לבנות מבני משק ובנוסף שימושים שאינם חקלאיים בשטח של 500 מ"ר בכל נחלה. אשר על כן, תמוה כי דווקא לאלה שקיימת להם זכות בניה בחלקות א' הצמודות לבתי מגוריהם, ניתנה הקלה בבניית מבני עזר חקלאיים בחלקות חקלאיות (חלקות ב') שאינן ב"שטח המחנה" של המושב או הקיבוץ, בעוד שמחקלאי המושבות, המחזיקים בקרקע בבעלות פרטית, נמנעה זכות שווה. קיפוח החקלאים על קרקעות פרטיות ביחס לקרקעות המדינה אינו מידתי.

בסעיף 4.6.3 נקבע כי הקמת מבני משק ויצור כפופים לתוכנית מקומית שתאפשר את הקמת מבני המשק ויצור ובכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית. לכאורה, חוסמת תוכנית התמ"מ הקמת מבני משק המותרים עפ"י תוכניות בנות תוקף ומחייבת הכנת תוכנית מקומית חדשה. מכאן, שמרגע שתקבל תוכנית זו תוקף, לא יתאפשר להקים מבנים עפ"י התוכניות שבתוקף ויהיה על בעלי הקרקע להמתין עד למתן תוקף לתוכנית מתאר מקומית חדשה. מצב זה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 1.4 הקובעות שתוכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תוכנית זו, תישאר בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו אלא אם נקבע במפורש אחרת.

תוכניות מתאר אינן יכולות להשאיר חלל ריק בכל הקשור לזכויות בניה ויש לפרשן באופן שכל עוד אין תוכנית מקומית חדשה בת תוקף, התוכניות בתוקף הקודמות החלות על השטח שרירות וקיימות וניתן לממש את זכויות הבניה מכוחן. על כן מוצע לקבוע הוראה מפורשת לפיה כל עוד תוכנית מקומית מאפשרת הקמת מבנה משק ויצור חקלאי בשטח המסומן כשטח חקלאי משקי, יינתנו היתרי בניה על סמך התוכנית המקומית.

האם קיימת זכות לתיירות כפרית בשטח החקלאי משקי?

בשטח החקלאי המשקי נרשמה לכאורה זכות לפעילות חקלאית תיירותית מיוחדת. למעשה לא קיימת זכות שכזו. הזכות לתיירות בשטח חקלאי משקי מוגבלת רק למקום המסומן בתשריט היעודים בכוכבית. מעיון בתשריט היעודים אנו למדים שקיימות בו שתי כוכביות בלבד: באתר בורג' בנימינה ובתוך שטח הנמצא בתוך אזור התעשייה הצפוני של בנימינה. היינו, בכל יתרת שטח ה"חקלאי משקי" לא ניתן לקיים סוג כל שהוא של תיירות כפרית.

תיירות כפרית באזור "בורג' בנימינה":

באזור זה מותר להקים יקבים, בתי בד וכו' ובתנאי שישמר האופי הפתוח והחקלאי של השטח. סעיף זה אומר דבר והיפוכו תוך יצירת ערפול וחוסר ודאות בדבר המותר והאסור והכל, בניגוד לעקרונות המחויבים בתכנית המתאר. יקב הוא מבנה סגור וכך גם בית בד, מכאן שהשטח המסומן לתיירות כפרית יבנה בהדרגה ולא יהיה בעל אופי "פתוח חקלאי".

על פניו נראה כי לא ניתן להתיר בנשימה אחת הקמת מבנים תיירותיים ולדרוש שישמר "אופי פתוח חקלאי". נראה כי יש למחוק את המילים "ובתנאי שישמר האופי הפתוח החקלאי" מאחר ומילים אלה מעקרות לחלוטין את הרישא של הסעיף המתיר הקמת בתי בד יקבים וכד'.

בסעיף קטן ב.2 נרשם שיש להגיש, ביחד עם התוכנית המקומית, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת נופית. דרישה זו בלתי ברורה בעליל הואיל ותא השטח המסומן לפעילות חקלאית תיירותי הינו קטן ביותר וסביר להניח שהוועדה המחוזית בחנה את ההיבט הנופי והסביבתי של תא שטח זה שאם לא כן לא היתה מתירה לקיים בו פעילות חקלאית תיירותית, וכי מה אמור להיות בתסקיר?! הרי אין התסקיר יכול להוסיף או לגרוע דבר וחצי דבר לגבי הקיים, לגבי המותר או האסור.

מסדרון אקולוגי

עפ"י סעיף המטרות, המסדרון האקולוגי מטרתו לאפשר "תנועת מעבר של בעלי חיים וצמחים" ו"קשר בין אוכלוסיות" ו"מגוון בתי גידול יציבים" הדרושים ל"שימור המערכת האקולוגית". ספק אם קיימת עבודת הכנה הקובעת את הקורלציה בין סוג בעלי חיים שהמסדרון האקולוגי משמר ומיקום המסדרון בשטח. לדעת המתנגדים לא נראה שקיימת עבודת הכנה המביאה למסקנה שהמסדרון האקולוגי, כפי שהוא משורטט על גבי המפה, יביא באמת לשימורם של בעלי החיים והצמחים הקיימים בתחום הקו הכחול של התוכנית. יוזכר כי מדובר בשטח חקלאי פתוח ללא גדרות המאפשר תנועה של בעלי חיים באופן חופשי בכל המרחב: מצפון, מדרום, ממזרח וממערב בכל שטח הקו הכחול. אין זה משנה אם המסדרון האקולוגי יסומן לאורך הנחל, בניצב לנחל או בין הנחלים עצמם או בין מרכז השטחים החקלאיים שכן, הארנבת, החולדה החוגלה או כל בעל חיים אחר אינו מודע לקיומם של המסדרונות ואין הוא מונחה בתנועתו בשרטוט האדריכל על גבי המפה. על כן, המונח "מסדרון" אינו רלבנטי.

חוסר ההתאמה בין המסדרונות האקולוגיים במפת התכנית לבין המסדרונות האקולוגיים בתכנית האב

ניתן להניח שהמסדרונות האקולוגיים הינם סכמתיים ובלתי מחייבים. אך יחד עם זאת, קיימת עבודה

כלשהי שנעשתה, המהווה בסיס לנספח 4 שהינו מפת המסדרונות האקולוגיים.

מעיון בתכנית האב אנו למדים שקיימת מפה (עמ' 146 בתכנית האב) הקובעת את המסדרונות האקולוגיים בישראל. על פי מפה זו, כל השטח החקלאי הנפרש בין פרדס חנה, זכרון יעקב ובנימינה אינו מסומן כמסדרון אקולוגי. המסדרון המסומן הינו מסדרון העובר מצפון לדרום וההיפך, המתחיל בשוליים המערביים של כפר קרע עד עין עירון, עולה לאזור כפר גליקסון, גבעת עדה, אביאל ומשם נודד מערבה על רכס הכרמל בצמידות מדרום לזכרון יעקב, משתרע בהמשך על כל שלוחת הכרמל וממשיך מערבה לאורך השטחים החקלאיים ממערב למעגן מיכאל עד הים וצפונה.

מפת המסדרון האקולוגי האמור, מדלגת באופן טבעי על השטחים החקלאיים הואיל, ובאופן הגיוני אינם יכולים לשמש כמסדרון אקולוגי לצמחים ובעלי חיים.

נראה בעליל שאין שום קשר של ממש בין המפה האמורה לסימון המסדרונות האקולוגיים שבנספח 4.

במפת האב של "סובב בקעת הנדיב" סומנו בסכמתיות מסדרונות אקולוגיים ממזרח למערב וההיפך:

הדרומי עובר מדרום לישובים כפר קרע, כפר גליקסון, מצפון למשמרות, חוצה מדרום לכל השטח החקלאי השמור ובכל מקרה אינו עובר לאורך נחל עדה אלא מדום לו בתוך שטחי החולות של מפעלי מנשה ומהם דרום מערב לאזור תחנת הכח חדרה.

הצפוני עובר לאורך הרכסים הצפוניים ליד עמיקם כשהוא נצמד למסדרון המתואר במפה דלעיל, היינו

לאורך רכס הכרמל בצמידות מדרום לזכרון יעקב ומשם לכוון השטחים החקלאיים של מעגן מיכאל.

מסדרון אקולוגי לאורך תוואי נחל ברקן ונחל עדה.

המסדרון האקולוגי מסומן משני גדות הנחלים אל תוך השטחים החקלאיים המעובדים. בפועל השטחים שמשני גדות הנחל מעובדים ברציפות ללא כל מגבלה פיזית מגדת הנחל ממש. על כן, סימון המסדרון סתמי ובעלי החיים והצמחים אינם מודעים לקיומו ואינם מושפעים מסימונו במפה. מגבלת תנועתם זהה לכל אורך ורוחב השטחים החקלאיים המעובדים, וממילא גם בשטחים המעובדים לא יתקיימו בתי גידול לצמחיה כל שהיא. על כן שטח המסדרון יכול שיהא רק בתוך אפיק הנחל הקיים מזה עשרות שנים כ"תעלת הניקוז" מי גשם בלבד ברוחב מספר מטרים בודדים. למסדרונות אלה אין כל אחיזה במפת המסדרונות האקולוגיים של מדינת ישראל ובמפת תוכנית האב.

מסדרון אקולוגי ב"דרך המושבות" ומזרחה לה עד כביש מס' 4.

מסדרון זה אינו קיים במפת המסדרונות האקולוגיים של מדינת ישראל ואינו קיים במפת תכנית האב. כאמור, מפת תכנית האב סימנה מסדרון אקולוגי החוצה את דרך המושבות מדרום לנחל עדה +++ מערבה לאזור חולות קיסריה ומשם לדרום.

הרחבת שטח המסדרון האקולוגי משני צידי דרך המושבות לעבר דרום בנימינה בלתי סבירה בעליל. לא נראה כל הגיון אקולוגי, ביולוגי או אחר המצדיק את הרחבת תא השטח המסומן כמסדרון אקולוגי דווקא בשטח זה. לא ברור לאן המסדרון האקולוגי בין פרדס חנה לבנימינה מוביל את בעלי חיים שאין בו. שכן, אין תנועה רציפה של בעלי חיים בתא שטח זה לאורך דרך המושבות דווקא. תא שטח זה נחצה במעברי תנועה רבים: מלבד "דרך המושבות" עובר בשטח זה גם הכביש החדש המתוכנן 653 וכן כביש מס' 652 וביניהם מסילת ברזל דו מסלולית ובהמשך להם כביש מס' 4.

כמו כן, מצפון לשטח זה עוברת דרך נוספת הנסללת בימים המכונה דרך אל בורג', לאורכה קבעה התכנית את אזור התיירות הכפרית של בנימינה. בחלק הדרומי ממערב למזרח עד גבול דרך המושבות חוצה מסדרון החשמל, מדרום למסדרון ובצמוד לו קיימת תחנת "התחמ"ג" של חברת החשמל המונעת במנועי סילון (המרעשים עד לתוך בנימינה עצמה) מדרום חולש אזור התעשייה קיסריה.

עולה איפה שבשטח, אשר אורכו בקו אווירי 3 ק"מ (בדיוק), חוצים מצפון מערב לדרום מזרח וההיפך חמישה כבישים ראשיים במרחק של 600 מ' במוצע זה מזה! כן חוצים לרוחב השטח ממערב למזרח:

דרך הבורג, ומסדרון החשמל במרחק של כקילומטר אחד. אין כל צורך במומחיות ביאולוגית וזאולוגית כדי להבין שעל פי "חוק הברירה הטבעית" בעלי חיים יתרחקו מאזור זה לאזורים החקלאיים המזרחיים ומהם אל עבר הרי מנשה והר הכרמל. הכיצד אמור דווקא שטח זה להיות מסדרון אקולוגי המהווה "בית גידול" לבעלי חיים? ברור שצפיפות כה גדולה של כבישים חוצים בטווחים ממוצעים של כחצי קילומטר זה מזה לאורך ולרוחב וכן מסילות ברזל, תחמ"ג, מסדרון חשמל ואזור תיירות, מונעים את קיומם של בתי גידול לבעלי חיים ומחסום של ממש לכל מעבר אקולוגי טבעי. מה גם שכל השטח האמור הינו שטח חקלאי מעובד בדומה לכל השטחים האחרים הקיימים בתוכנית והנמצאים במזרח ומצפון לו שאינם מסומנים כ"אקולוגיים" אך מתאימים יותר לשמש כ"בית גידול".

ברור כי קיומה של צפיפות תנועתית כה גבהה מרחיק בעלי חיים מאזור זה. השכל הישר אומר כי בעלי החיים לא יבחרו באופן טבעי לקיים בית גידול בין כבישים, בדרך של ברירה טבעית ימצאו לעצמם בית גידול באזורים המרוחקים מכבישים, רכבות אזור תעשייה, תחנות גנראטורים המונעת במנועי סילון, מאזור תיירות הרווי בתיירות ותנועה של כלי רכב 4X4, אופנים ואחרים, ומשטחים מעובדים באופן אינטנסיבי על ידי כלים חקלאיים, והמרוססים בחומרי הדברה וקוטלי עשביה.

מכלולי נוף תרבות

תשריט מס' 1 ב- "מכלולי נוף תרבות" והמנוח "נוף תרבות" אינם עולים בקנה אחד עם המציאות כפי שהיא בשטח. גם צמד המילים "נוף" ו- "תרבות" מערבב שני מילים שאין קשר תחבירי ביניהם. המילה "נוף" ברורה לכל והמילה "תרבות" אף היא מובנת, אולם חיבורם של שני אלה יוצר מינוח מעורפל ובלתי ברור באשר לקשר שבין "הנוף החקלאי" הקיים ממילא לבין המילה "תרבות". אם רוצים לשמר את "הנוף החקלאי" הרי די שתוצב כמטרה שימור "נוף חקלאי". אם רוצים לייצר "תרבות" בשטח המכלול, יש לצקת תכנים במילה "תרבות" שיבהירו איזו "תרבות" מתכוונים לשמר.

מקריאת המטרות והשימושים שבס' 4.10 מתברר כי המילה "תרבות" ריקה מכל תוכן. בשום מקום בתכני המכלול המילה "תרבות" אינה מצויה. על כן, ברי, כי אין מדובר ב- "תרבות" כי אם בסתם מילה "יפה" שמטרתה לייצר רושם בעיני הקורא, רושם המצדיק "שימור" מיוחד.

"מכלול דרך המושבות" עובר משני צידי דרך המושבות בקטע שבין השכונות הצפוניות של פרדס חנה ועד לצומת בנימינה גבעת עדה. מקטע זה סומן משני צידי הדרך תחת הגדרה המילים "שטח חקלאי שמור" ובתוכנית "המסדרונות האקולוגיים" סומן כ- "מסדרון אקולוגי". בנוסף סומן כ- "מכלול נוף תרבות". מאוד שקוף ובלט לעין רצונו של המתכנן למנוע בניה משני צידי הדרך המושבות. מטרה זו מביאה את המתכנן לייצר מערך ביצורים נגד האזרח "העויין" שיבקש (חלילה) להקים מבנים בשטח. על כן מסמן המתכנן מגבלות על גבי מגבלות במספר מפות ובהגדרות שונות על מנת להבטיח השגת מטרתו. מטרתו של "מכלול נוף תרבות" על פי הכתוב בו הוא לשמר מגוון ערכי טבע ונוף לאפשר קיומם של אתרי ביקור, מוקדי פיתוח תיירותיים, אתרי נופש בחיק הטבע, צירים להולכי רגל ולאופנים, שתהיה בהם תפיסת תיירותית נופית כוללת המאפשרת ביקור ושהייה במתחם ובין המוקדים שבתוכו. מעיון בנספח האקולוגי עולה כי "מכלול דרך המושבות" מסומן כל כולו כ"מסדרון אקולוגי". מטרתו של "המסדרון האקולוגי" כאמור לעיל הוא לאפשר גידולם של בעלי חיים טבעיים בשטח ולשמש כבית גידול טבעי לצמחיה, לקינון ציפורים ולרבייה של יונקים טבעיים.

באופן ברור עומדים הדברים בסתירה זה לזה. הקמת: אתרי ביקור, יקבים, בתי בד, שוק איכרים, מסעדות, מוקדי פיתוח תיירותיים, אתרי נופש בחיק הטבע, צירים להולכי רגל ולאופנים וגישה תיירותית

המאפשרת תנועה בין מוקדים - יביאו בדיוק לתוצאה הפוכה מזו המבוקשת להיות מושגת ע"י "המסדרון האקולוגי". שכן בעלי חיים, לא יהפכו את אותו השטח בו קיימת תיירות, לבתי גידול. ובאופן טבעי בעלי חיים יתרחקו מהמקום בגלל הרעש והמולת התיירים לשטחים הפתוחים משני צידי המכלול.

כמו כן, מבידיקת מפת ייעודי קרקע עולה שהשטח המסומן כ- "מכלול דרך המושבות" בנוי מחמישה סוגים שונים של ייעודי קרקע: (1 שטח חקלאי משקי 2) שטח חקלאי שמור (3) שמורת טבע לפי תוכנית זו (4) שטח חקלאי מוגן (5) רצועת נחל. בפועל, בשטח, למעט "שמורת טבע לפי תוכנית זו" כל יתרת השטח מעובד בחקלאות אינטנסיבית - מטעים, פרדסים וכרמים.

המתנגדים, המחזיקים בשטחים אלה, ימשיכו לעבד את השטחים שברשותם כפי שהיה עד היום. העיבוד החקלאי הרגיל די בו כדי להקשות על קיומו של מסדרון אקולוגי המשמר בתי גידול וצמחים ובעלי חיים. זאת מן הטעם הפשוט ביותר, שצמחיה לא תפתח במקום בו באופן עקבי לחלוטין מבוטלת העשבייה באמצעות חומרים מונעי נביטה, מפרקי כלורופיל ובכלים מכאניים כמו: מחרשות, דיסקוס מתחחות וכיוצ"ב. רעש הכלים החקלאיים, הריסוסים, הרעלים, העיבוד השוטף, תנועת הפועלים וביעור העשבייה, מונעים קיומם של בתי גידול. הפרה זו של האיזון האקולוגי תביא ממילא להרחקתם של בעלי החיים.

זאת ועוד, עיקר השטח הנפרס משני צידי דרך המושבות מוגדר כ- "שטח חקלאי שמור". בשטח זה יש איסור מוחלט להקמת כל סוג של מבנים תיירותיים. מכאן, שאף אחת מהמטרות המצוינת ב- "מכלול נוף תרבות" אינה יכולה להתקיים בשל הסתירה שבין השימושים המותרים ב- "שטח החקלאי השמור" לבין המטרות המצוינות ב- "מכלול נוף תרבות".

גם הקטע המסומן כ- "שטח משקי" בתוך "מכלול דרך המושבות", הנפרש כרצועה צרה ממערב ל- "שטח החקלאי השמור" וברצועה רחבה יותר ממזרח לו (כשציר הייחוס הינו דרך המושבות) לא ניתן, על פי השימושים, המותרים לקיים כל סוג של תיירות מתוקף הגדרת השטח כ"שטח חקלאי משקי". בשטח זה מותרת בניה רק למבני משק וחממות בכפוף לתוכנית מתאר או היתר מיוחד של הועדה המחוזית.

עולה אפוא שבכל הקטע שנמצא משני צדי דרך המושבות התחום תחת הגדרה של "מכלול דרך המושבות" בתחום השיפוט של פרדס חנה לא ניתן לקיים את המטרות המוגדרות בסעיף 4.10.2.

אם ננדוד בתוך המכלול צפונה נראה שהוא כולל את שטח יער האיקליפטוסים המכונה "אחו בנימינה" וכן קטעים הנפרשים מדרום לבנימינה עד לנחל עדה. שטחים אלה מסומנים כ- "שטח חקלאי מוגן" ו- "שטח חקלאי שמור". בהגדרות של השטחים האמורים לא ניתן, כאמור, לבנות כל מבנה תיירותי.

באשר ל"יער" האיקליפטוסים המוכר כ"אחו בנימינה". לכל המבקרים בו ידוע שאין בו שום נוף ייחודי ולעולם לא יהיה. אין מדובר ביער טבעי או בעצים עתיקים יפי נוף אלא בשטח ביעוד חקלאי שניטע בעצי איקליפטוסים והוא נכרת אחת לשנתיים לצורך סנדות. לשטח זה אין כל איכות טבעית או נופית הנראית לעין. ההפך הדבר: השטח בוצי, הקרקע מכוסה בשאריות גזעים, אין בה כל התפתחות של צמחיה מתחת לעצים. כמו כן רועים בשטח עדרי בקר וסוסים אשר רומסים ברגליהם את הצמחייה, מרחיקים בנוכחותם בעלי חיים אחרים, והשאריות שנותרות על גבי הקרקע מדירות את רגליהם של המטיילים.

אין המתנגדים בעד "שינוי יעודו" של שטח זה, אך אין בו שום נוף ייחודי או תרבותי ייחודית המצדיקים את הכללתו בתוך "מכלול" המוגדר בתקנון לשימור תיירותי.

להבדיל מתכנית האב שיצקה תכנים במכלול דרך המושבות, תיקון מס' 5 הטיל מגבלות סתמיות ומנע באמצעותם כל פיתוח. מן הראוי היה להצמד לתכנית האב במכלול זה.

סעיף 4.10.5 מתייחס לשירותי נופש בחיק הטבע בתוך מכלולי תרבות. בעניין זה יש לאבחן בין המכלולים של "מעלה נחל התנינים" ו"רמת הנדיב" לבין "מכלול דרך המושבות" ו"תיירות חקלאית בבנימינה". שני המכלולים הראשונים אכן נמצאים בחיק הטבע ואילו האחרונים, חולשים רק על שטח חקלאי מעובד.

לפיכך, יש לתקן ולרשום במפורש כי שירותי נופש בחיק הטבע יהיו במכלולים הצפוניים. באשר לסעיף 4.10.6; ניתן להבין שתוכנית מקומית לשוק איכרים תתקיים במכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה ואולי גם בחלק הצמוד לדרך המושבות העובר מצפון לבנימינה ליד שוני ובהמשך עד ביה"ס אורט.

בסעיף זה כתוב כי תוכנית מקומית לשוק איכרים תופקד רק בהתקיים התנאים הבאים:

"תכנון האתר יעשה תוך התייחסות למכלול הנופי תרבותי בכללותו בהתאם לנספח 1 לתוכנית זו

ויפותח בזיקה לשטח החקלאי". לא ניתן להבין מה משמעות המילים: "ויפותח בזיקה לשטח החקלאי", מדובר במילים מעורפלות. האם המתכנן מצפה שהזיקה תהיה מהותית? היינו, שימכרו בשוק רק מוצרים המיוצרים בשטח החקלאי הספציפי הצמוד? אם לכך התכוון הכותב הרי שטעה: תוצרת חקלאית מקומית לא תמכר, הואיל וחקלאי האזור מוכרים, וימשיכו למכור, את תוצרתם בשווקים בסיטונות ולא יתעסקו במכירה קמעונאית.

תנאי נוסף: "שוק איכרים" חייב שיהא צמוד דופן לבניי הקיים. דע עקא שאין המכלול האמור צמוד דופן לבניי של ישוב כלשהו.

נספח נופי סביבתי בתוכנית מקומית ובהיתר

סעיף 5.5 קובע כדלקמן: "לא תופקד תוכנית מקומית ולא ינתן היתר בניה להם נדרש נספח נופי סידרתי. . . אלא אם הנספח הועבר למשרד להגנת הסביבה, ברשות הטבע והגנים ובשטח החקלאי גם למשרד החקלאות, לשם קבלת חוות דעתם. . .".

לדעתנו הדרישה מיותרת, מכבידה, ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבניה. נציגי "הירוקים" נמצאים בתוך ועדות התכנון ויש להם יכולת להביע דעתם בקשר לכל נספח נופי שיוגש עפ"י הנהלים המקובלים במליאת הוועדה. אין כל הצדקה להעביר נספח נופי למשרד החקלאות שכן, אין משרד זה ערוך לטפל באין ספור נספחים שיוגשו לו. עם כל הכבוד, משרד החקלאות אמור לקדם נושאים חקלאיים שונים, לעודד את החקלאות ולטפח אותה אך אין אף גורם מקצועי בתוך משרד החקלאות המוסמך להעביר ביקורת או חוות דעת לגבי נספחים נופיים, מה גם שזה אינו מתפקידו. אין זה מתפקידה של וועדה מחוזית לפזר סמכויות, להאציל סמכויות ולהעניק תפקידים שמטרתם בחינת נספחים הקשורים לתוכניות אלה או אחרות. משרד החקלאות קבע קריטריונים לבניית מבנים חקלאיים ואלה בלבד אמורים לעבור את בדיקתו.

באשר לרשות הטבע והגנים, רשות זו אחראית לטפל בשטחים שהועברו עפ"י דין לטיפול ואין היא יכולה, מבחינת הסמכות לקבוע מגבלות ו/או להביע דעה בכל שטח אשר איננו מצוי תחת סמכותה, על כן, ככל שהנספח הנופי אינו מתייחס לשטחים שתחת סמכותה של רשות הגנים, ועניינו שטחים חקלאיים או אחרים, אין לקבוע כתנאי למתן ההיתר חוות דעת מרשות זו.

יתכן, שלמשרד להגנת הסביבה קיימים הכלים ו/או הסמכויות להביע דעה בקשר לחוות דעת נופיות. אולם, דעתנו היא שוועדות התכנון, הן ורק הן אמורות לבחון את חוות הדעת. איסוף חוות דעת ממשרדי ממשלה ורשויות שונות מכבידה שלא לצורך על השגת ההיתרים והאישורים לתוכניות בשעה שנכון לפשט את הפרוצדורה המכבידה והביורוקרטית הקיימת היום.

הגישה הכללית לפיה כל נספח מקצועי צריך להיבדק ע"י גורמים מוסדיים מצביעה על גישה נגטיבית של כותבי התקנון לגבי כל תוכנית מקומית שתוגש בעתיד ולכל בקשה להיתר.

כאשר נדרש בתוכנית מתאר נספח תחבורה, לא מקובל להעביר את הנספח לבחינה של משרד התחבורה. כאשר מוגש נספח בינוי הרי אין זה מן המקובלות להעביר את הנספח לקבלת חוות דעת של משרד הבינוי והשיכון. קל וחומר ונראה מיותר להעביר נספח נופי לקבלת חוות דעת של מוסדות ממשלתיים!;

כמו כן לא ברור מדוע יש צורך בנספח נופי סביבתי בכל תוכנית מקומית המוגשת בתחום הנכלל בתוך "סובב בקעת הנדיב". תוכניות מתאר מקומיות מוגשות לעיתים למתחמים קטנים ביותר כגון: פיצול מגרש מנחלה, תוספת זכויות בניה למבנים מסחריים שונים, שינויים במבני ציבור. על פניו נראה שאין צורך בהגשת נספח נופי בכל אחת ואחת מהתכניות. קביעת תנאי גורף, ללא כל מגבלה, המחייב כל תוכנית מתאר באשר היא לצרף תוכנית נופית מראה בעליל כי כל כוונתם של מתכנני תמ"מ 6 הינה להכביד שלא לצורך על קבלת ההיתרים תוך חריגה מעקרונות מקובלים המושרשים בנוהלים לאורך עשרות שנים בועדות המקומיות.

נוסיף לכל אלה ונאמר כי הדרישה "שלא ינתן היתר בניה . . . אלא אם יוגש נספח נופי ותתקבל חוות דעת מהמשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות . . .". מרחיקת לכת ביותר. היתרי בניה אמורים להינתן בסופו של יום בהתאמה לתוכניות מתאר מקומיות אשר ממילא יכללו נספח נופי ולפיכך מתייטר הצורך לחייב כל מגיש בקשה להיתר לצרף נספח נופי לכל מחסן קטן שיבנה בחצרו בתחום הישוב, הקיבוץ או המושב. ההחמרה הקיצונית בקבלת ההיתרים מצביעה על מגמה ברורה להקפיד בניה בדומה לאזורים משומרים בטוסקנה ובצרפת. נראה שהמתכנן מכוון את דרכו ליצור הקפאה שכזו מתוך שאיפה לייצר אזור דומה, אך חושש מקביעות חד משמעיות האוסרות בינוי מחמת הפגיעה בקניינו של הפרט ומחמת הסיכון שבתשלום פיצוי עתק לפי סעיף 197 לחוק.

על כן, בחר לסלול דרך בלתי עבירה בה קיימים מכשולים רבים בדרכו של האזרח לקבלת היתר. תחילתן בהגשת תכניות מקומיות להן יצורפו אין ספור נספחים מאין ספור רשויות ומשרדי ממשלה, לאחר מכן, יחוייב שוב להמציא נספחים, חוות דעת ותסקירי סביבה ונוף עת יבקש בקשה להיתר.

אם יתקבל תיקון מספר 5, כפי שהוא, נראה שאכן הבניה תוקפא באזור!!

חוק התכנון והבניה הינו המסגרת הנורמטיבית שעל פיה מוגשת בקשה להיתר. הדרישה להגשת נספח נופי כנספח מחייב חורגת בהרבה מהפרוצדורה הקבועה בחוק ובתקנות. החמרה שכזו מהווה כשלעצמה פגיעה בזכויות מוקנות שכן, עפ"י הפסיקה, זכותו של האזרח לממש את זכויות הבניה שלו ללא מגבלות וללא זכות וטו לגורמים מוסדיים יהיו אשר יהיו. ראה לעניין זה ערר 232/05 קיבוץ עין השופט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים. בערר זה בחנה ועדת הערר בין היתר את זכותו של מינהל מקרקעי ישראל שלא לחתום על בקשה להיתר ואת זכותו של האזרח לקבל היתר בהתבסס על שיקולים תכנוניים בלבד.

בבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' פ"ד מז' (5) עמ' 573, 583 נקבע "אכן גם לוועדה המקומית, המבקשת להעניק היתר בניה, נתון שיקול דעת לשיקול שיקולים תכנוניים, שהם מעבר לעצם התאמתה של הבקשה לדרישותיה של התוכנית המאושרת . . . אך השימוש בשיקול דעת זה, היכול להתבטא בהתניית מתן ההיתר בקיום תנאים הכרחיים וחיוניים שבשלב התכנון קשה היה לעמוד על חיוניותם, ראוי שיעשה בצמצום ובזהירות . . .".

ראה גם ת.א 1648/96 ארגון הקבלנים והבונים בישראל בת"א-יפו ואח' נ' עיריית ת"א ואח', דינים-מחוזי כו' (7) 81: "כל רשות, לרבות רשות מקומית או וועדה מקומית לתכנון ובניה אינה רשאית לפגוע בזכות הפרט או בקניינו ללא הסמכה ברורה וחד משמעית בחוק". מימוש זכויות בניה הינה זכותו של הפרט והכבדה על מימוש זכויות בניה בעת הגשת בקשה להיתר יש בה משום פגיעה בזכויות קניין, ראה לעניין זה ערר מסי 232/05 הנ"ל סעיף 33.

בסעיף 5.5.2 קובע כותב התוכנית כי רק בשני מקרים ניתן לפטור מהגשת הנספח הנופי. האחד, אם הוגש תסקיר השפעה לסביבה עפ"י הקבוע בתקנון, והשניה, אם מוסד התכנון שוכנע לאחר קבלת חוות דעת של

נציג שר החקלאות כי אין בתוכנית או בהיתר כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע, החקלאות ו/או הסביבה ו/או המורשת. כמו כן, על מוסד התכנון לנמק החלטתו. עולה אפוא כי הצורך בקבלת פטור כרוכה בהגשת נספח נופי ופניה לשר. כאן לקחה לעצמה הוועדה המחוזית סמכות להטיל תפקידים נוספים על שר החקלאות וספק אם השר או נציגו יטריחו עצמם לטפל בעניין. יחד עם זאת, גם אם יאשרו, לא די בכך. שכן, גם החלטתו של השר תעמוד למבחן בפני הוועדה המחוזית; ואף אם תעבור את המבחן עדיין יהא על המוסד התכנוני לנמק את ההחלטה. ומכאן למדים, שהנימוקים יבחנו אף הם ע"י הוועדה המחוזית. דומני כי עפ"י כל אמות מידה אובייקטיביות הרחיקה הוועדה המחוזית לכת בדרישותיה בעניין זה והעמידה את עצמה ואת שיקול דעתה האישי בראש פירמידה של שיקולי דעת על גבי שיקולי דעת במבדך ביורוקרטי שאף אם יצליח האזרח לצאת ממנו, נותרת בידה הסמכות על פי שיקול דעתה לדחות בקשתו להיתר.

מבנים לשימוש חקלאי:

התוכנית מבטלת לחלוטין אפשרות לבניית מבנים חקלאיים ומתירה זכות זו רק לכשתהא בעתיד, אם תהא, תוכנית נושאת לבניית מבנים לצרכים חקלאיים. ברור בעליל כי תוכנית המתאר הנושאת לכשתוכן, תגביל את הקמת המבנים החקלאיים, שכן, אלמלא היתה כוונה להגביל לא היה צורך בהכנת תוכנית. החשש, שתוכנית לא תוכן ולא תאושר זמן רב ובינתיים תוקפא זכותם של החקלאיים לבניית מבנים לשימוש חקלאי:

בהפ 254/81 חומת אנך בע"מ ואח' נ' הוועדה 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 המקפאה 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..."

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.

בכל אחת מהתוכניות מתאר הרלבנטיות בשטחים נשוא 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.

השטח החקלאי הדרום מערבי של בנימינה:

השטח החקלאי הדרום מערבי של בנימינה מחולק שלא לצורך לחמישה סוגים שונים של שטחים חקלאיים כשהגבול בין כל אחד מהם הינו עשרות מטרים בלבד: מאפיק נחל עדה קיימת "רצועת הנחל", לאחריה צפונה במרחק 50 מ' בלבד משתרע "שטח חקלאי שמור", לאחריו בטווח 80 מ' צפונה בלבד נפרש "שטח חקלאי מוגן" הכולל בתוכו "פעילות חקלאית תירותית מיוחדת", בטווח 70 מ' צפונה מתחיל "שטח חקלאי נוף כפרי פתוח" הקבוע במסגרת תמ"מ 6 (אינו נכלל בתיקון מס' 5).

מי שסייר בשטח לא ימצא כל הבדל נופי אשר יש בו להצדיק את ההבדלים בייעודים בין השטחים החקלאיים! קווי הגבול שבין סוגי היעוד נקבעו באופן אקראי והם חוצים מטעים ופרדסים במרכזם, מדרומם ומצפונם של קווי הגבול סוגי הגידולים החקלאיים זהים לחלוטין. נראה בעליל כי משיכת המכחול של המתכנן הינה שרירותית ואין לה אחיזה במצב בשטח.

נוסיף ונציין שקטע זה הינו חלק מהרצף החקלאי המעובד הקיים לאורך כל מישור החוף עד חיפה והמסומן בתמ"מ 6 בהגדרה של "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח". על כן יש לשנות ייעודו בהתאמה. ויודגש, תא שטח חקלאי זה מנותק גיאוגרפית מאזור בקעת הנדיב כשקיים חיץ תחבורתי צפוף ביניהם הכולל את מסילת הברזל, כביש 652, וכביש 653. השטח כולו בצמידות לכביש 4 מופרע מדרום מזרח בטווח של כ- 200 מ' ממתחם התחמ"ג, וממערב בטווח זהה מאזור התעשייה אור עקיבא. נוכח צפיפות המפגעים האקולוגיים והסביבתיים וצמידותו למארג התחבורה של כביש מס' 4 נקבע בשטח מיקום לבית העלמין העתידי של בנימינה. בית העלמין נקבע בדיוק במקום בו הציע המתכנן יצחק פרוינד לקיים בית עלמין בהצעה לתכנית אב שהגיש לשוב. לאחר מספר שנים ובהתאם לתוכנית האב הוגשה ביוזמת המועצה המקומית בנימינה תוכנית מפורטת ש/1079 להקמת בית עלמין. נראה בעליל שהשארית השטח ביעוד "חקלאי מוגן" אינה מוצדקת ויש לאפשר את הקמת בית העלמין במיקום המתוכנן.

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 משקי" המסומן בכוכבית.

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 לבינוי בשטחים שיייעודם 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.

לדעתנו, תוכנית זו מביאה לידי ביטוי נכון וממצא של האפשרויות לתיירות כפרית ויש לאמץ את עקרונותיה כחלק מהוראות תיקון 5 לקיום תיירות ב"שטח חקלאי משקי" ולסמן את שטח התוכנית

בהתאמה במפת התמ"מ.

פיתוחו של שטח זה, בשולי השכונה החדשה הצמודה שהתווספה לשוב 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.

בתיקון 5 סומן האזור כמכלול תיירות כפרית מדרום לבנימינה. קביעה זו מחזקת את המסקנה שתוכנית ש/1047 עולה בקנה אחד עם כל הגורמים המתכננים. אנו בדעה שיש לאמץ את ש/1047 בסימון מתאים בתשריטת התמ"מ.

אתר תיירות אל בורג'

בתוך מתחם ש/1047 המצוין לעיל, קיים מבנה שיסודותיו רומים, עליו נבנה מבנה צלבני ובתקופה מאוחרת יותר נבנה "חאן". האתר, בחלקו הדרומי ממוקם בשטח בבעלות פרטית. הבעלים של השטח הכין - לדרישת הרשויות - תוכנית ש/1141. התוכנית אמורה לתת תוקף סטטוטורי לשימושים ולמבנה המיוחד הקיים בו תוך הסדרי תנועה וחניה מתאימים.

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

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 מאליה - תוכנית ש/1075. התוכנית כוללת את חלקות 27, 28, 31, 32, 35, 46, 47 וחלק מחלקות 30, 33, 34, 38 בגוש 10209.

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

תעלת הניקוז העוברת בצמוד אינה "נחל" כי אם "תעלה" המנקזת מי נגר מהשטחים החקלאיים והמכונה - "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 חקלאי קטן בינו לבין השטחים הבנויים של בנימינה. נראה בעליל כי אין הגיון תכנוני להשאיר תא שטח זה ביעוד "שטח חקלאי מוגן". בראייה תכנונית ניתן להרחיב את בנימינה מזרחה עד לטווח סביר מהכביש ולאפשר קיומה של התכנית.

יודגש כי בתמ"מ 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 רק בשטח המערבי - דרומי. לפיכך, נראה שיש הצדקה

לאשר הגדלת הישוב לפי תוכנית ש/1075.

שכונת מגורים בתכנון ש/760:

בשנים 1993-1994 יזמה המועצה המקומית בנימינה יזמה הרחבה של הישוב מזרח. 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 20-22, 18-7.."**

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 לבינוי ולצרף לה מתחם דרומי לפי תוכנית האב.

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 תיקון 5 יאושר 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.

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" שהינה 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. נוסף ונציין שבתמ"א 25 סומן הכביש כ"דרך 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 החקלאים אשר חלקותיהן נמצאות בתוך רצועת החשמל ויהיה בכך כדי לצמצם גם את הפגיעה הנגרמת לנוף. לעניין זה נוסף 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 הגרולאות), משם יסטה מזרחה עד לפסי הרכבת ונתיבו דרומה יהא בתוואי מסילת הברזל. מיקומו המתוקן יאפשר בו שימוש לגם למבקרי אזור התעשייה וגם לתושבי פרדס חנה - כרכור. הנתב המתוכן 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 בתוך לב ליבו של שטח חקלאי מעובד, כמו כן עובר הכביש המתוכן בתוך שטח פתוח נופי הצמוד למאגרי מנשה. צמידותו למסילת הברזל תחסוך נזקים אלה.

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 לשנים בודדות בלבד! נוכח המצוקה האמורה בדקה המועצה המקומית בנימינה את כל שטח השיפוט שלה באופן מעמיק ומצאה כי המקום האידיאלי והמתאים ביותר להקמת בית העלמין. 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 כמדניניות 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 שמשרד הדתות בדק והשתכנע כי מיקומו של בית עלמין באזור זה ישרת באופן יעיל את צרכי האוכלוסיה. מיקום האתר בסמיכות לכביש 4 עם נגישות טובה, וריחוקו 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 הרלוונטים לאחר שבדקו לעומק את ההשפעות הסביבתיות של בית העלמין במיקומו זה:

קרן 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 הרלוונטים מבחינתם ומצאו את המיקום מתאים.

משרד החקלאות אישר את המיקום לאחר 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 האוכלוסיה הרלוונטית לקבורה אזורית 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 ואזורי 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 אוכלוסית 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 אזורי 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 בתחומו 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 וכד'.
- 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 ולאשה 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').
 - ב. הנגישות אל בית העלמין לתושבי בנימינה, היא באמצעות מערכת הדרכים המאפשרת הגעה מתוך הישוב ולמבקרים ומשתמשים מחוץ לבנימינה, באמצעות צומת קיים ומאושר ע"י מע"צ דרך הכניסה למפעל "אוז הכסף" והמשכו דרומה באמצעות חלקת דרך קיימת.

בניה למגורים על פי ש/23' 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 ותיקון 5 אינם יכולים לפגוע בזכויות בניה הקיימות לפי תוכנית מתאר בת תוקף.

גבעת עדה

חוסר התאמה בין יעד האוכלוסיה 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 על חשבון הקרקע החקלאית הצמודה.

מערב הישוב הגדלת הישוב במתחם המערבי עד "דרך יפו"

בחזית המערבית של הישוב מסומנים שטחים חקלאיים - במתחם שבין "דרך יפו" (כביש 654) לבין בתי הישוב - כ"שטח חקלאי מוגן", בפועל, שטח גדול ועיקרי ממתחם זה מבונה בבתי מגורים שקיבלו היתר כדין וברור בעליל שקיימת טעות בסימון. לא יתכן לסמן "שטח חקלאי מוגן" שכונות בנויות גדולות. הדבר נכון גם לגבי חלקות 91-109 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.

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

המתכננים סימנו באופן שונה את שכונת המגורים הצפונית של גבעת עדה, המכונה "הרחבה" ופיצלו 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 ז'בוטינסקי 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.

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 מוצדק מבחינות מונציפליות ואחרות.

באשר לרצועת הנחל העוברת בין שני קטעי הישוב, אין כל מניעה לסמן רצועה זו וליעדה כטיילת בה תשוחזר הצמחיה וינטעו עצים. דווקא הנצחת המצב הקיים היום בו הנחל צמוד לחלקות חקלאיות בגדה 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 לטיפול 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.

בניה ב"קרקע חקלאית" בגבעת עדה -

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

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

פרדס חנה

השטח המזרחי לשכונת "רסקו":

השטח החקלאי, בגוש 10100, הממוקם ממזרח לשכונת "רסקו" עד גבול קיבוץ משמרות, מסומן כ"שטח חקלאי משקיי". תא שטח זה תחום מכל ארבעת כיווניו בשטחים מבונים. אנו בדעה שיש להגדיל ולהרחיב את הישטח 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 משקיי". 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".

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:

פרדס חנה

תוכנית בנין עיר מס' 1/ש - 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.

שיקולים כלכליים:

לנימוקים בסעיף זה תהא התייחסות בעיקר לשיקול הכלכלי שלדעתנו על המועצה הארצית לקחת בחשבון שתהא תוצאה נלוות לתיקון 5 אם וכאשר יאושר על פי פרסומה הנוכחי.

הנימוקים בפרק זה מתבססים על חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן שהוגשה במסגרת ההתנגדות לתמ"מ 6, 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 נוף 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 ביישובים. 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/מ על הקמת מבנים חקלאיים בשטח החקלאי מסכלות את מימוש שטחי בניה אלה בתחום היישובים.

6.3 היטל השבחה לשימוש חקלאי

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

"חבילת הזכויות"

6.5

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 מלונא - 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 מייצירתו 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 ההנאה 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 שווייה 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 שווייה 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.

1.2. 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:

הח"מ משמש גם כיו"ר מרכז התאחדות האיכרים שהצטרפה להתנגדות.

מצ"ב תצהיר הח"מ לתמיכה בהתנגדות.

מאחר וההתנגדויות של כלל המתנגדים זהות במהותן, התצהיר מוגש לפי האמור בסעיף 103א. (ב).

תצהירי יו"ר הועדות החקלאיות ישלחו בנוסף.

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

כמו כן יעבירו המתנגדים חוות דעת של בעלי מקצוע בנושאים שונים שיהוו חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

גד שטילמן, עו"ד
ב"כ המתנגדים