



3/4/22

לכבוד:

יו"ר / מהנדסי ועדות מקומיות ומרחביות מחוז צפון

יו"ר / מהנדסי מועצות אזוריות מחוז צפון

נכבדי,

הנידון: תכניות נקודתיות בנחלות במושבים

1. בשנה האחרונה חלה עליה חדה במספר התכניות הנקודתיות בנחלות אשר מוגשות לוועדה המחוזית.
2. תוכניות אלה בד"כ כוללות נחלה בודדת ומטרתן להוסיף יח"ד שלישית בנחלה, פיצול מגרש מגורים מהנחלה, הגדלת שטחי מגורים בנחלה ל- 2.5 דונם וכן הוספת שימושי פלי"ח.
3. הוראות סעיף 8.1 לתמ"א 35/1 (על שינוייה), מאפשרות הגדלת שטחי המגורים בנחלות לשטח של עד 2.5 דונם והוספת יח"ד נוספת בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף. תנאים אלה קובעים: יש צורך בהכנת מסמך המפרט את השפעות תוספת יח"ד על התחבורה, על התשתיות ועל השטחים למבני ציבור. המסמך יפרט בין היתר את כל יח"ד שניתן להוסיף כיח"ד נוספת בנחלות ביישוב כולו, שהיו מאושרות ביום אישור שינוי מס' 1 ב' לתמ"א 35.
4. מכאן, שעל מנת שהוועדה המחוזית תפקיד תכניות נקודתיות לנחלות בודדות, עליה לבחון את השפעת תוספת יחידות הדיור בראיה יישובית כוללת, כלומר את השפעת תוספת יח"ד האפשריות בכל הנחלות ביישוב - כאמור בסעיף 8.1 לתמ"א.
5. נציין גם, כי לאחרונה הוועדה לשמירת קרקע חקלאית של המועצה הארצית, דחתה תכנית המגדילה את שטחי המגורים בנחלה שהוגשה בלא ראייה כוללת כנדרש בתמ"א. להלן נוסח ההחלטה:

"בפני הוועדה הוצגה תכנית בנחלה 117 במושב היוגב המציעה הגדלת שטח המגורים בחלקה א' ל- 2.5 דונם.

התכנית נדונה בישיבת הולקחש"פ מס' 684 מתאריך 13.9.21 שהחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר הצגת ראייה כוללת לגבי הישוב והשתלבות התכנית דן בתכנית הפיתוח הכוללת למושב.

לבקשת עורך התכנית, חוזרת התכנית לדיון נוסף בולקחש"פ. בפני הוועדה הוצגו הנימוקים לתכנית המוצעת המבקשת להגדיל את שטח המגורים בנחלה וכן התייחסות לנחלות נוספות הדומות באופיין לנחלה זו. כמו כן, במהלך הדיון הופנו לעורך התכנית שאלות בנוגע למימוש הנחלה, קיומה של תכנית כוללת למושב ומעמדה של התכנית הכוללת למועצה האזורית עמק יזרעאל.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים וקיימה דיון בתכנית, מחליטה שלא לאשר את התכנית.

הוועדה לא השתכנעה כי ניתן מענה להחלטתה הקודמת בדבר ראייה כוללת לישוב היות והובא לידיעתה כי במסגרת התכנית הכוללת למועצה האזורית עמק יזרעאל, אשר

נמצאת בשלבי גיבוש וטרם דיון בוועדה המחוזית, טרם נבחן הנושא של הגדלת שטחי המגורים בנחלות במושב היוגב.

הוועדה לא השתכנעה כי יש מקום לאשר בשלב זה הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם היות ומדובר בנחלה אשר טרם מומשה וניתן היה לייעל את הפריסה של המבנים והשימושים המוצעים בתכנית בצורה מיטבית בשטח המגורים.

עוד סבורה הוועדה כי התכנית אינה עוקבת אחר מדיניות הפל"ח של המושב כפי שאושרה בתכנית ג/ 17676 ומציעה מספר גבוה יותר של יחידות אירוח שעלול להשפיע על האופי החקלאי של הישוב.

הוועדה סבורה כי מדובר בנושא חשוב ועקרוני אשר עשוי להשפיע על אופיים של מושבים רבים ועל אופייה של החקלאות בתחומם. נציגת המחוז ציינה כי מחוז צפון יוזם שולחן עגול לדיון בנושא וגיבוש מדיניות. הוועדה מבקשת שמדיניות המחוז, לכשתגובש, תוצג בפניה".

6. אשר על כן, על המועצות האזוריות ו/או הוועדות המקומיות והמרחביות, שבתחומן יישובים עם נחלות, להכין תכנית כוללת לכל יישוב שתיתן מענה לתוספת יח"ד, בחינת הגדלת שטחי המגורים בנחלות, הבטחת מנגנון פיצול מגרש עתידי בלא צורך בתכנית נוספת ותוספת שימוש פל"ח בנחלות.
7. נציין כי גם תוספת שימושי פל"ח בלא ראייה יישובית כוללת, יש בה השפעה על התשתיות, אותה ראוי לבחון במבט כולל.
8. יתרה מזו, תכנית כוללת תבטיח את האיזונים הנדרשים וכן תעשה צדק חברתי.
9. על מנת שלא לפגוע בבעלי הנחלות שרוצים לממש את זכותם לתוספות שפורטו לעיל, אתם מתבקשים להגיש תכניות כוללות תוך פרק זמן של לכל היותר שנתיים. כל עוד לא הוכנו תכניות כוללות מסוג זה, אין מקום לאישורן של תכניות נקודתיות, העלויות לסכל תכנון כולל, או ליצור מנגנון של "כל הקודם זוכה", אשר יפגע בחלק מבעלי הזכויות בנחלות.
10. העדפת תכנון כולל על פני תכנון נקודתי, אשר עלול לסכלו, תואם גם את עמדת הפסיקה בעניין (ר' לעניין זה, האמור בבג"ץ 6572/13 יעקב ברקאי נ' שר הפנים - פורסם בנבו, 1.10.2014, ע"מ בבג"ץ 8909/13 הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז - פורסם בנבו, 4.3.2015, ועוד).
11. נבקשכם לפרסם תוכן מכתב זה ליישובים ולהנחות את עורכי התכניות כי אין טעם בהגשת תכניות נקודתיות לנחלה בודדת, שכן הוועדה המחוזית לא תפקיד תכניות כאלה כאמור מעתה ואילך, בלא ראייה יישובית כוללת ובלא עמידה בהוראות התמ"א.

אורן אילן

יו"ר הוועדה המחוזית

דקלה עדי פרץ

מתכנתת המחוז

העתק:

דלית זילבר, מנכ"לית מינהל התכנון

ליאת פלד, סגנית למנכ"לית מינהל התכנון

חברי ועדה מחוזית

לשכת התכנון מחוז צפון