



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
האגף לתכנון ופיתוח הכפר

השפעת תכניות הותמ"ל על קרקע חקלאית

ערכו:

אמואל רענן
יוחאי תירוש

מאי 2017



1. כללי

התכניות למתחמים מועדפים לדיור המקודמות בשנתיים האחרונות מהוות את האתגר המרכזי במאמץ של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לשמור על הקרקעות החקלאיות במדינת ישראל. לנוכח משבר הדיור הוקמה הועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), כדי לקדם במסלול מהיר תכניות למגורים במתחמים גדולים. כמות נכבדה של תכניות למגורים שקודמו בוועדות המחוזיות הועברו למסלול הותמ"ל, כדי לפשט הליכי תכנון. מאחר והתכניות הללו מקודמות אך ורק על אדמות מדינה, חלק ניכר מהן מתוכנן על קרקע חקלאית. לפיכך מדינת ישראל חווה לאחרונה מהלך נרחב של תכניות בקנה מידה גדול ביותר, המשנות את ייעוד הקרקע החקלאית לטובת מגורים.

תכניות ותמ"ל מקודמות אף בשטחי החקלאות של ישובים כפריים, אשר כתוצאה מהתכניות הללו רוב אדמותיהם נלקחות, עובדה הגורמת לפגיעה כלכלית משמעותית בהם.

מטרת מסמך זה היא להמחיש את היקף הפגיעה בחקלאות ועוצמת הקונפליקט שנוצר ועוד יתעצם ויעמיק, בעתיד הקרוב, בין הפיתוח המואץ לחקלאות.

2. ייסוד הותמ"ל

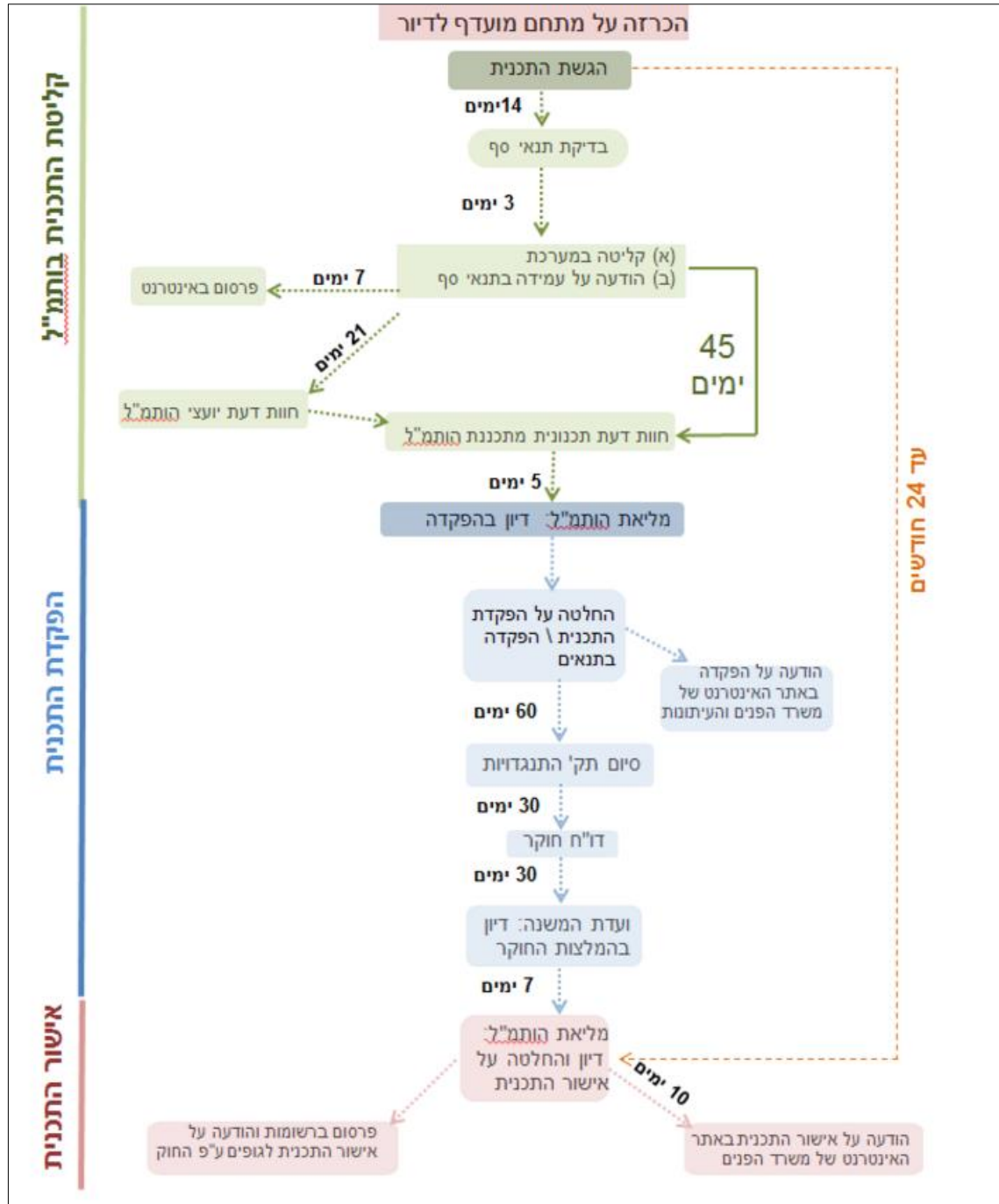
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) הוקמה בשנת 2014 מתוקף "החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014". זאת כחלק ממאמצי הממשלה להתמודד עם מחיר הדיור. החוק נועד לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, לרבות לשם השגת מטרות אלה:

1. הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור;
2. יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך;
3. יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

החוק מגדיר "תכנית מועדפת לדיור" – כתכנית החלה במתחם מועדף לדיור, שהוכנה והוגשה ע"י גופים ממשל ספציפיים, להקמת 750 יח"ד לפחות וביישוב מיעוטים 200 יח"ד לפחות. הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה ("קבינט הדיור") רשאיות להכריז בצו על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, או על קרקע ביישוב מיעוטים, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש. בהכרזה על מתחם מועדף לדיור בקבינט הדיור נקבעים גודלו של המתחם, מיקומו וגבולותיו, אולם בעת הכנת התכנית מתקיים תהליך לעדכון גבולותיו של המתחם ביחס למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, בכפוף לכך שלא ייווצר שינוי מהותי בגבולות המתחם.



איור 1. אבני דרך עיקריות בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוק הותמ"ל (מקור: אתר הותמ"ל)





לותמ"ל ניתנו בחוק כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית ושל כל מוסד תכנון אחר, למעט לעניין סמכות למתן היתר, הקלה או שימוש חורג. בחלק ניכר מהמקרים מקודמות תכניות הותמ"ל כחלק מהסכמי גג הנחתמים עם המועצות המקומיות המבטיחים את השקעת המדינה בתשתיות לצד קידום מתחמי ענק למגורים.

הרכב הותמ"ל כולל 18 חברים, מתוכם 10 נציגי משרדי ממשלה: אוצר – יו"ר, רוה"מ, בטחון, בינוי ושיכון, הגנת הסביבה, חקלאות ופיתוח הכפר, משפטים, תחבורה ובטיחות בדרכים, פנים, נציג רשות מקרקעי ישראל, 4 נציגי שלטון מקומי – מתוכם נציג רשות מקומית בתחום התכנית, נציג בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה (מתכנתת הוועדה) ונציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה. לאחר הכרזת התכנית בקבינט הדיור כתכנית שתקודם במסלול ותמ"ל, תהליך העבודה הסטטוטורי הכפוף ללוח זמנים מקוצר, בהתאם לחוק (ראו איור מס' 1). משך אישור התכנית הינו **עד שנתיים** מיום ההכרזה.

3. פעילות הותמ"ל עד לתחילת שנת 2017

במסמך שפרסם הותמ"ל לסיכום שנות פעילותו הראשונות (2014 – 2016), נכתב כי הוכרזו 53 מתחמים הכוללים כ- 172,000 יח"ד, ואושרו 8 תכניות, הכוללות 32,000 יח"ד, מתוכן קבלו תוקף 4 תכניות כוללות כ- 25,000 יח"ד, האחרונות מהוות כרבע מכלל יח"ד שקבלו תוקף באותה השנה.

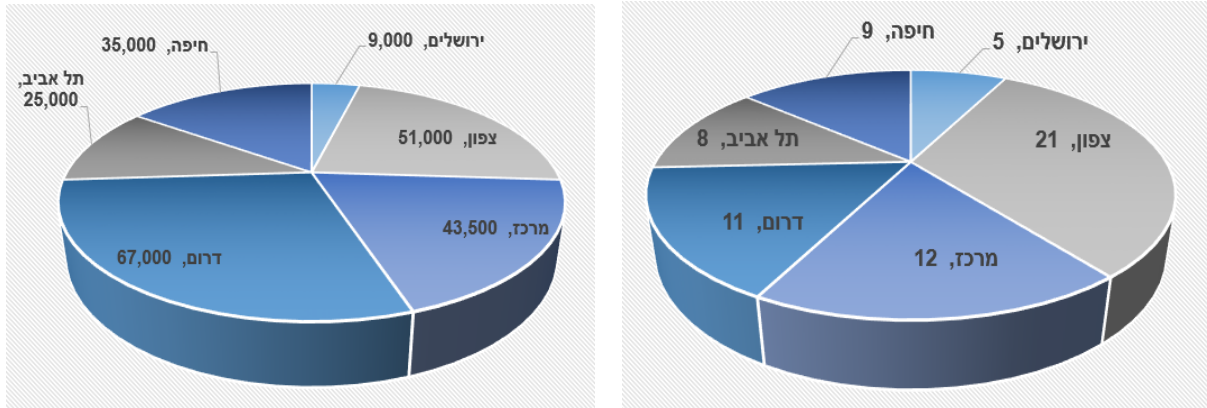
במסמך סוכמו המתחמים שהוכרזו בהתפלגות למחוזות משרד הפנים בחלוקה לכמות תכניות ולהיקף יח"ד (ראו איור הלן). ניתן לראות כי מרבית התכניות מוקדמות במחוז צפון, אולם משקלן מבחינת היקף יח"ד הוא נמוך יחסית. לעומת זאת בולטים מחוזות חיפה, תל אביב ודרום בהם היחס הוא הפוך, דהיינו מיעוט תכניות אך בהיקפים גדולים של יח"ד.

במסמך נוסף של הותמ"ל שהוצג בתחילת שנת 2017, נסקרו 13 מתחמים נוספים (ובסה"כ 66 מתחמים) הכוללים בסה"כ כ-235,000 יח"ד. בממוצע ארצי, כל תכנית כוללת כ-3,560 יח"ד. באזורי הביקוש העיקריים, קרי במחוזות המרכז ות"א, הוכרזו 20 תכניות מתוך 66 (כ-30%) הכוללות כ-68,500 יח"ד בלבד מתוך כ-235,000 המהוות בהתאמה כ-30% מכלל יח"ד המקודמות ע"י הותמ"ל. בולט לרעה מחוז י"ם עם כמות קטנה מאוד של תכניות.

תכניות ביישובי מיעוטים – נכון לתחילת שנת 2017 הוכרזו 22 מתחמים ביישובים ערבים הכוללים כ-50,000 יח"ד. התכניות במגזר המיעוטים מצומצמות יחסית בהיקף יח"ד (סף המיני לייזום תכנית ותמ"ל עומד על 200 יח"ד). בממוצע, כל תכנית ביישובי המיעוטים כוללת כ-2,270 יח"ד.



איור 2. מתחמי ותמ"ל לפי מחוזות, כמות יח"ד לפי מחוזות, תחילת 2017 (מקור: הותמ"ל)



4. השפעת תכנית הותמ"ל על קרקע חקלאית

מסמך המדיניות שהכין משרד החקלאות ופיתוח הכפר מצא כי כ- 4.35 מיליון דונם מעובדים כיום. שטחי הקרקע החקלאית המעובדת לא גדלו משמעותית ב- 40 השנים האחרונות ויש נתונים המעידים כי אף הצטמצמו, זאת בתקופה שבה אוכלוסיית המדינה גדלה פי יותר מ- 2.5. בנוסף, הקרקע החקלאית המעובדת כיום נמצאת באיום תדיר עקב צורכי הבנייה והפיתוח, גם הם תוצאה של הגידול באוכלוסיית ישראל. במצב הקיים, לא נערך כל מאמץ לפצות על אובדן שטחים חקלאיים בעקבות שינוי ייעוד, באמצעות הכשרת שטחים חקלאיים במקומות אחרים.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר בדק את הפוטנציאל הממשי של הקרקע בייעוד חקלאי בישראל: איזה חלק מתוך הקרקע המיועדת לחקלאות על-פי תכניות מתאר אכן יכול לשמש לכך בפועל. נמצא כי שטח הקרקע המתאימה לעיבוד חקלאי ומהווה את העתודה להרחבת העיבוד החקלאי - עומד ע"פ ממצאי מסמך המדיניות על כ- 1.3 מיליון דונם, רובם ממוקמים ברמת הגולן ובערבה. חלקם הגדול של שטחים אלו נמצאים בשטחים משופעים וברובם נדרשת השקעה כספית גדולה להכרתם כקרקע חקלאית.

כל זה ממחיש את הצורך לשמור על שטחי הקרקע המעובדים הקיימים מפני מגמות של כרסום ובינוי. השטחים החקלאיים, אשר נתפשים כחלק בלתי נפרד מהשטחים הפתוחים, מתמודדים עם הצורך בהרחבת הפיתוח העירוני ועם תופעת הזחילה העירונית ובנוסף על כך, הפעילות החקלאית בשטחים הללו נדרשת לעמוד בסטנדרטים ובדרישות הנובעים מהממשק בינה לבין שימושים רגישים של מגורים ופעילויות מגוונות אחרות.



לשם בחינת התכניות והשפעתן על הקרקע החקלאית בישראל, נלקחו נתוני תכנית הותמ"ל נכון לחודש אוקטובר שנת 2016. עד לתאריך זה, הוכרוזו בותמ"ל כ-60 תכניות, 16 תכניות מתוכן אושרו, 10 תכניות הופקדו, ו-34 תכניות הוכרוזו ונמצאות בהליכי תכנון סטטוטורי ע"פ חוק הותמ"ל (ראו מפה 1 וטבלה 2 בהמשך).

הטבלה להלן מציגה את היקף התכניות בחלוקה למחוזות, סכום שטחן והיקף יח"ד המתוכננות בהם נכון לאוקטובר 2016. להלן התמונה המשתקפת מהטבלה:

- א. כמות התכניות – בולט מעל כולם מחוז צפון בו מקודמות כשליש מכלל התכניות, אך רק כ- 20% מכלל יח"ד. שבמחוז זה מקודמות תכניות רבות במסלול הותמ"ל ביישובי מיעוטים.
- ב. יעילות ניצול הקרקע – ניתן לראות שהתכניות במחוזות צפון ודרום, מתאפיינות בריבוי שטחים חקלאיים בתחומן, אולם נבנות בצפיפות נמוכה משמעותית ביחס למחוזות – תל אביב, מרכז וי"ם.
- ג. תמהיל מגורים – מחוזות צפון ודרום מתאפיינים בתמהיל אחר מאזורי הביקוש: יותר צמודי קרקע ומגורים בצפיפות נמוכה.

טבלה 1. תכניות הותמ"ל ע"פ מחוזות, אוק' 2016

מחוז	כמות תכניות	שטח מצטבר בד'	סכום של יח"ד	יחס יח"ד לד' ברוטו ברוטו
דרום	12	39,251	63,431	1.6
חיפה	6	9,750	30,000	3.1
ירושלים	4	2,031	8,140	4.0
מרכז	11	8,735	35,904	4.1
צפון	19	16,283	40,684	2.5
תל אביב	8	6,139	25,550	4.2
סכום כולל	60	82,189	203,709	2.5

מסקנה - מכל האמור, מובן באופן ברור כי ניתן להגדיל הצפיפות גם במחוזות הצפון והדרום ולצמצם את הפגיעה בקרקע החקלאית ובפרנסת החקלאים, לייעל ולשפר את ניצול הקרקע באופן מיטבי.



טבלה 2. תכניות הותמ"ל – סטאטוס והיקף שטח נכון לאוקטובר 2016

מס"ד	שם תכנית	סטאטוס אוק' 2016	גודל תכנית מחושב (דונם)	מספר יח"ד (לפי הכרזה)
1	אבו גוש	מוכרזת	220	600
2	אום אל פחם - מדרון	מוכרזת	1,395	4,500
3	אופקים - שכונת נח	מופקדת	475	1,200
4	אופקים חדשים*	מוכרזת	6,447	8,000
5	איכסאל - שכונה מערבית	מוכרזת	374	560
6	אפולוניה א'+ב'	מאושרת	1,095	3,900
7	אשדוד - פארק לכיש	מוכרזת	582	3,400
8	אשקלון - אגמים מזרח	מופקדת	1,172	5,000
9	אשקלון - מ 7	מאושרת	2,143	9,000
10	אשקלון - מ 7 אבן עזרא	מוכרזת	682	720
11	אשקלון מתחם מ - 6	מוכרזת	1,981	1,850
12	ב"ש - מנחם א'	מופקדת	4,285	4,600
13	באר יעקב - מתחם י"ב	מוכרזת	96	1,100
14	באר יעקב מחנה צריפין - מתחם 1	מאושרת	459	3,700
15	באר יעקב מחנה צריפין - מתחם 2	מאושרת	398	3,500
16	ביר אל מכסור - שוכנה מ'	מאושרת	567	1,200
17	בני ברק - מזרח	מוכרזת	406	2,000
18	בסמת טבעון - גבעת קושט	מאושרת	255	520
19	בת חפר	מוכרזת	798	1,400
20	גן יבנה	מאושרת	645	1,542
21	חדרה - מזרח בית אליעזר	מוכרזת	1,877	6,000
22	חיפה - בה"ד חיל הים	מוכרזת	189	1,000
23	טורעאן - מתחם דרומי	מוכרזת	1,090	1,400
24	טורען - מתחם צפוני	מאושרת	351	1,005
25	טייבה	מופקדת	532	2,500
26	טמרה - מתחם דרומי	מופקדת	1,465	4,000
27	טמרה - מתחם מזרחי	מופקדת	448	1,500
28	יהוד - גני יהודה	מוכרזת	841	3,700
29	ירושלים - מורדות רמות	מופקדת	418	1,400
30	מג'ד אל-כרום	מוכרזת	265	1,000
31	מג'ד אל-כרום	מוכרזת	316	1,000
32	מזרח שורק	מוכרזת	2,900	9,000
33	מזרעה	מופקדת	237	600
34	מעלות - צוריאל	מוכרזת	748	1,837
37	נהריה - אינפילם	מאושרת	156	1,000
38	ניר העמק	מוכרזת	1,688	7,000



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
האגף לתכנון ופיתוח הכפר

מספר יח"ד (לפי הכרזה)	גודל תכנית מחושב (דונם)	סטטוס אוק' 2016	שם תכנית	מס"ד
7,800	1,332	מוכרזת	לוד מערב - ניר צבי	39
7,957	3,823	מוכרזת	נתיבות	40
800	85	מופקדת	נתניה - עין התכלת	41
570	143	מוכרזת	עילוט - שכונה דרום - מזרחית	42
8,100	2,230	מוכרזת	עכו - שערי עכו מזרח	43
1,600	499	מאושרת	עפולה צפון - מול העמק	44
2,500	1,530	מוכרזת	עראבה - מתחם צפוני	36
1,600	1,828	מוכרזת	פארק איילון	45
1,700	1,571	מוכרזת	פורידייס	46
2,600	338	מאושרת	פרדס בחיסכון	47
1,000	539	מוכרזת	צור הדסה	48
1,800	732	מאושרת	קצרין - רובע 12	50
1,640	855	מופקדת	קצרין - רובע 13	49
3,500	3,432	מוכרזת	קרית אתא - מתחם צפון מערב	51
1,400	1,427	מוכרזת	קרית אתא - מתחם דרומי	52
8,000	4,508	מאושרת	קרית גת מערב	53
7,500	9,954	מוכרזת	רהט - מתחם דרומי	35
3,500	794	מוכרזת	רכס לבן**	54
2,200	358	מוכרזת	רמת גן - גני אז"ר	55
3,000	559	מוכרזת	רמת גן - תל השומר דרום	56
1,800	638	מאושרת	שוהם שכונה כא	57
1,500	1,586	מוכרזת	שפרעם - שכונה מזרחית	58
9,500	1,356	מאושרת	תל השומר מרכז	59
2,000	228	מאושרת	תל השומר צפון	60

*אופקים חדשים: השטח בטבלה מעודכן נכון לדין להפקדה, פברואר 2017.



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
 האגף לתכנון ופיתוח הכפר

לשם בחינת עוצמת הפגיעה בקרקע חקלאית, נבחנה השפעתן של תכניות הותמ"ל על הקרקע בשימוש חקלאי. כל תכניות הותמ"ל, נכון לסוף שנת 2016, (קווים כחולים של תכניות מאושרות/מופקדות/מוכרזות) נבחנו על רקע מיפוי החקלאות הארצי הקיים במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, בשתי שכבות מידע רלוונטיות: עיבוד בפועל של השטח ומשבצות חקלאיות. מתוך 60 התכניות, ישנן 5 תכניות שאין בתחומן קרקע חקלאית.

טבלה 3. ניתוח תכניות ותמ"ל בהן קרקע חקלאית, אוק' 2016

שיעור הקרקע החקלאית בתחום התכניות - ד'	סה"כ שטחים חקלאיים בתחום התכניות - ד'	סכום של שטח מעובד שלא במשבצת בתחום התכניות - ד'	סכום של שטח משבצת בתחום התכניות - ד'	כמות יח"ד	שטח תכניות בד'	מחוז
61%	23,819	8,040	15,779	63,431	39,251	דרום
71%	6,959	1,882	5,077	30,000	9,750	חיפה
24%	497	-	497	8,140	2,031	ירושלים
66%	5,728	1,913	3,815	35,904	8,735	מרכז
49%	7,918	3,652	4,266	40,684	16,283	צפון
40%	2,454	1,483	971	25,550	6,139	תל אביב
58%	47,375	16,970	30,405	203,709	82,189	סכום כולל

מהטבלה לעיל עולה כי כ- 60% משטח תכניות הותמ"ל הינו קרקע לשימוש חקלאי. סך הקרקע החקלאית בתחום תכניות הותמ"ל הינה כ- 47,300 דונם מתוך כ- 82,000 דונם שמהווים את סך שטחי התכניות.

ממצא זה ממחיש את הטענה לפיה רוב הפיתוח למגורים, המקודם באמצעות הותמ"ל, הינו על קרקע חקלאית, אשר רובה ככולה מעובדת. מדובר בפגיעה חמורה בכושר ייצור המזון ואספקת תוצרת טרייה אל מול אוכלוסיית ישראל הגדלה בשיעור של 2% כל שנה ובפגיעה בפרנסת הישובים החקלאיים, או החקלאים הפרטיים שאדמותיהם יילקחו.

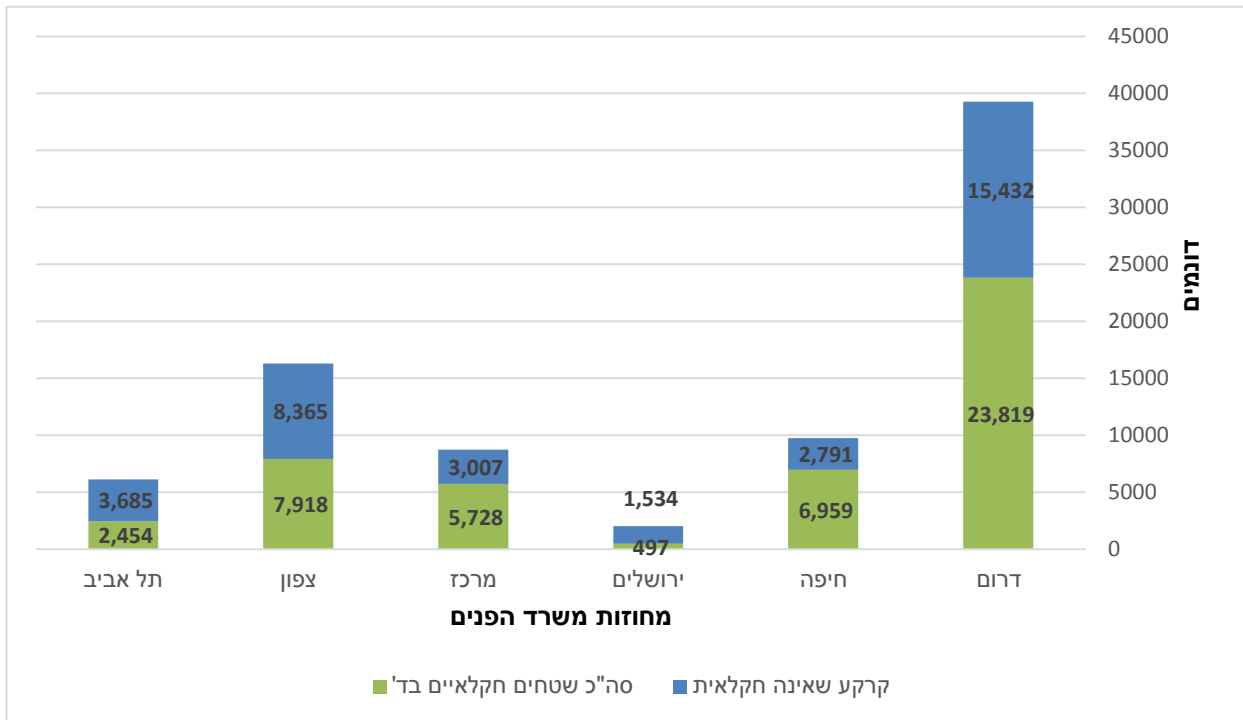
האיור להלן ממחיש את הפגיעה בקרקע החקלאית בחלוקה למחוזות. באיור ניתן לראות את סכום שטחי הקווים הכחולים, ומטרתו להמחיש את היקף שטחי החקלאות אותם התכניות גוזלות. האיור מחלק את שטח התכניות לשני שימושים:

1. שטחים חקלאיים (שטחי משבצת וגידול בפועל) בטרם ההכרזה – צבע ירוק.
2. כל השימושים האחרים שהתקיימו בשטחי התכניות טרם הכרזתן – צבע כחול.



מהאיור עולה כי קיימת פגיעה גדולה מאוד בקרקע חקלאית. מלבד מחוז ירושלים, בכל המחוזות, הקרקע החקלאית מהווה בין 40% ל- 66% מסך שטחי התכניות. מחוז דרום מוביל עם כ- 24,000 דונם שעיבודם עתיד להיפסק בשנים הבאות, עם המימוש בפועל של תכניות הותמ"ל.

איור 3. שטחי תכניות הותמ"ל לפני שלב ההכרזה בהתפלגות לקרקע חקלאית וקרקע שאינה חקלאית



5. דוגמאות לפגיעה בקרקע חקלאית

להלן דוגמאות לתכנית המייעדות שטחי חקלאות נרחבים למגורים ופוגעות בשטחים חקלאיים מעובדים. הדוגמאות שייסקרו הינן:

1. **תמל/1056 עפולה – כפר הנוער ניר העמק**, מחוז צפון - עיקר הפגיעה היא בשטח חקלאי מעובד ותכנון מתחם תעסוקה בצמוד למבני המשק בכפר הנוער בממשק בעייתי העלול להוביל ללחץ על בית הספר להפסיק את הפעילות שבאופן טבעי גורמת למטרדי ריח בעיקר.
2. **תמל/1034 – אופקים חדשים**, מחוז דרום – עיקר הפגיעה היא בשטח חקלאי נרחב.
3. **תמל/1049 יבנה מזרח**, מחוז מרכז – פגיעה בשטח חקלאי איכותי.
4. **תמ"ל/1053 רובע לוד מערב - ניר צבי**, מחוז מרכז - פגיעה בשטח חקלאי איכותי.
5. **תמ"ל/1025 קרית אתא צפון** – פגיעה בשטחים חקלאיים נרחבים.



תמל/1056 עפולה – ניר העמק (טרם הופקדה), מתוכננת בשטחי בית הספר החקלאי ניר העמק שבדרום עפולה, מתפרשת כל שטח של כ- 1,700 דונם, בו מתוכננות כ- 7,000 יח"ד. המתחם המערבי של התכנית מיועד לפיתוח מגורים במשבצת הקבע של בית הספר החקלאי ניר העמק. השטח הינו ביעוד חקלאי ע"פ תכנית המתאר של המאושרת שלעפולה. רוב שטח המתחם המערבי, כ- 740 ד', הינו שטח משבצת בית הספר החקלאי אשר עתיד להילקח ממנו ולהפוך לרובע מגורים חדש של עפולה. המפות להלן מציגות את הקו הכחול של התכנית על רקע המרחב הגיאוגרפי, מרקמי תמ"א 35 ותכניות מקומיות, תמ"מ 9/2, גידולים חקלאיים ומשבצות חקלאיות (מפות 2-5 בנספח א' להלן).

תמל/1034 – אופקים חדשים (הופקדה ביום 8.2.17 תוך החלטה לגרוע מהתכנית כ- 1,000 ד' במזרחה), הינה תכנית לרובע חדש מתוכנן רובו ככולו על שטחי חקלאות איכותיים, המהווים חלק חשוב מ"אסם התבואה" של מדינת ישראל – שטחי גד"ש הנגב המערבי (מפה 3 להלן). חשוב להדגיש כי אין עוד קרקעות רבות בנגב המתאימות לחקלאות, מעבר לשטחים המעובדים כיום, מה גם שלא ניתן להכשיר קרקע חקלאית חלופית. בתחום התכנית מצויים שטחים חקלאיים בהיקף של כ- 6,000 דונם, מתוכם כ- 3,500 של גד"ש הר חברון (הישובים מעון, כרמל ובית יתיר) שהקרקע ניתנה להם באופן זמני, אך עבורם מדובר בפגיעה כלכלית משמעותית מאוד. במידה ותאושר התכנית בתחום שטחים אלה, צפוי כי תיפסק ההשקעה בהם, עד פיננסיים הסופי עם מימוש התכנית (מפות 6-8 בנספח א' להלן).

תמל/1049 יבנה מזרח (טרם הופקדה) - תכנית לרובע חדש ממזרח לכביש 42 ובתמידות לתחנת הרכבת יבנה מזרח, בהיקף של כ- 2,900 דונם, להקמתן של כ- 10,000 יח"ד וכ- 200,000 מ"ר תעסוקה. התכנית תואמת את התכנית הכוללנית אשר בהליכי תכנון ואך מוסיפה לה כ- 2,000 יח"ד. התכנית טרם הופקדה. בתחום התכנית שטחי חקלאות איכותיים – חלקם הגדול שטחי משבצת. בתחום התכנית מגדלים כ- 550 גד"ש, כ- 800 ד' הדרים ומטעים, וכ- 600 ד' נוספים שטחים עם גידולים נוספים וקרקע חקלאית שאינה מעובדת. התכנית משאירה שטחים ביעוד חקלאי שהינן שטחים כלואים וקוטעת שטחי חקלאות ובכך משאירה שטחים שאריתיים שאינם ניתנים להמשך ניצול חקלאי. התכנית אינה כוללת הגדרת שלביות ביצוע, כך שיש סיכוי סביר שכל השטח יפותח בבת אחת ושלא ניתן יהיה להמשיך לגדל בתחום הקן הכחול זמן קצר לאחר אישורה (מפות 9-11 בנספח א' להלן).

תמ"ל/1053 רובע לוד מערב – ניר צבי (התכנית הופקדה) - התכנית ממוקמת בקצה המערבי ביותר של העיר לוד, ממערב לשכונת "גני אביב" וכביש 200 המתוכנן, מדרום למסילת הרכבת, וצפון מערבית למושב ניר צבי. התכנית מציעה כ- 11,000 יח"ד בהיקף בניה של כ- 1,000,000 מ"ר וכ- 50,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. התכנית פוגעת ולא מתחשבת במושב ניר צבי, אשר עתידים להילקח ממנו כ- 850 ד' קרקע חקלאית מעובדת ומניבה. בשטח זה מגדלים כ- 400 ד' מטעים, כ- 320 ד' הדרים וכ- 475 ד' גד"ש. מדובר בפגיעה בשטחים הפתוחים והחקלאיים ובפגיעה כלכלית לצד פגיעה מהותית באופיו החקלאי של הישוב, אשר יאבד כמחצית מהאדמות החקלאיות שלו. התכנית "נצמדת" לחלקות א' של המושב. שטח התכנית



צורף זה מכבר למרקם העירוני של העיר לוד בתמ"א 1/35. יש לציין כי משרד החקלאות ופיתוח הכפר התנגד לשינוי זה בתמ"א 35, ובנושא זה קיימת עתירה לבג"ץ לשם ביטול החלטה זו.

לאחרונה הוכרזה תכנית נוספת בקבינט הדיור כתכנית מועדפת לדיור לקידום בותמ"ל. מדובר במתחם לבניית כ- 3,900 יח"ד מצפון למושב אחיסמך, "הכלוא" בין נחל גזר, נחל איילון, ובסמיכות למסילת הרכבת. נראה כי קידום במקביל של שתי תכניות ענק בשולי העיר לוד הינן בבחינת "תפסת מרובה לא תפסת" (מפות 12-14 בנספח א' להלן).

תמ"ל/1025 קרית אתא צפון מערב (התכנית טרם הופקדה) – התכנית נמצאת בין קריית אתא לכפר ביאליק, רובה ככולה בשטחים חקלאיים בהיקף של כ- 3,400 דונם. השטח הינו שטח משבצת של הישובים כפר ביאליק (כולל שטח מרוכז של חממות לפרחים), אושה וכפר המכבי. ע"פ תמ"מ 6 השטחים מיועדים לאזור פיתוח/שטח פתוח עירוני. התכנית מציעה רובע חדש הכולל כ- 13,000 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 275,000 מ"ר. בנוסף כוללת התכנית פארק נופש מטרופוליני בהיקף של כ- 1,000 דונם בחלקה המערבי של התכנית בשטחי המשבצת של כפר ביאליק (מפות 15-17 בנספח א' להלן).

6. התאמה לתכניות המתאר המחוזיות

חלק נכבד מתכניות בותמ"ל מקודמות בניגוד לתכניות המתאר המחוזיות, קרי באזורים בייעוד שאינו תואם פיתוח עירוני. יש לציין שחוק הותמ"ל מאפשר זאת וכי תכניות הותמ"ל כפופות אך ורק לתמ"א 35 כמפורט בסעיף 4 (ו) לחוק הותמ"ל:

4 (ו). "כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35, ויראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35, בכפוף להוראות סעיף 8(ב)".

בין התכניות החורגות באופן משמעותי מייעודי התמ"מ המאפשרים פיתוח עירוני ניתן למנות את התכניות הבאות (רובן במחוז צפון):

1. גבעת צורים
2. מגיד אל כרום
3. שערי עכו מזרח
4. טמרה מזרח
5. טורען מתחם דרומי וצפוני
6. עראבה מתחם צפוני
7. ביר אל מכסור



8. עפולה – ניר העמק (מתחם מזרחי)

9. פורידים

10. בית אליעזר

11. בת חפר

12. לוד מערב (ניר צבי)

13. יבנה מזרח

14. גן יבנה

15. רכס לבן

16. קריית גת מערב

17. רהט – מתחם דרומי

מיפוי מדגמי של חלק מהתכניות החורגות מייעודי תכניות המתאר במחוזיות – ראו מפות 18-27 בנספח א' להלן.

7. זחילה עירונית

תולדות התפתחותה של ישראל מעידים על קונפליקט מובנה בין העיר לבין הכפר. התפישה כי האחד צומח על חשבון השני הנחתה את התפתחותם של שתי צורות יישוב אלה. הממשק בין העיר לבין הכפר מהווה כיום אתגר מרכזי הדורש שינוי תפישה שיעביר את יחסים מפסים של משבר ומאבק להזדמנויות ויצירת איכויות עדכניות, המאפיינות כיום מגוון רחב של אזורים עירוניים וכפריים בעולם המפותח.

חלק ניכר מתכניות הותמ"ל פולשות אל תוך המרחב הכפרי:

א. כאשר הבינוי המוצע מתוכנן במרחקים קצרים ממבנים חקלאיים פעילים, כגון לולים, רפתות, דירים וכו', הקרבה של פיתוח עירוני למבנים חקלאיים לגידול בע"ח יוצרת קונפליקטים מובנים בשל ההשפעות הסביבתיות של המבנים החקלאיים בדגש על ריח ורעש. כאשר קיים קונפליקט מתמשך בין פעילות חקלאית משקית לבין שימושים רגישים, כגון מגורים, מוסדות חינוך ותיירות, נוצר לחץ על משרדי הממשלה השונים על מנת להפסיק את המטרדים. לרוב מדובר בהתקנת פתרונות יקרים לבלימת ההשפעות הסביבתיות, או לעתים קרובות יותר – העתקת המבנים החקלאיים.

ב. ישנן תכניות ה"כולאות" שטחים חקלאיים, תופעה אשר יש להתייחס אליה ולתת פתרונות הולמים לטובת המשך עיבוד השטחים הללו (מעברים חקלאיים, דרכים חקלאיות עם זכות מעבר). לעיתים השטחים הכלואים אף אינם מרוכזים ונוצרים שלוחות צרות של קרקע שהופכת לקשה יותר לעיבוד.



דוגמה לתכנית בה הקונפליקט בין בעיר לכפר הינו מהותי היא תמל/1057 – גבעת צורים. התכנית ממוקמת מזרחית למעלות תרשיחא ומצפון לכביש מס' 89. התכנית כוללת רובע חדש, כ- 2,000 יח"ד, והיא מנותקת מהרצף העירוני של מעלות תרשיחא. הרובע נצמד לאזור גידול קיים של מטילות. ע"פ התכנון הראשוני, הבינוי למגורים במזרח התכנית התקרב עד כדי 48 מטרים למתחם - מרחק קטן מדי ובלתי סביר. ללא מרחק הפרדה הולם, ייווצר לחץ על הלולנים לנקוט באמצעים שונים ויקרים, כדי להפחית את פליטת הריחות והמשך פעילות חוות הלולים יהיה מוטל בספק.

בדיון להפקדת התכנית הוחלט על הרחקת הבינוי מערבה, וכי מרחק קווי הבניין של המבנים הסמוכים ביותר למתחם לא ירד מ- 130 מטר, מרחק המינימום התואם את כללי ההצבה שקבע משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף נקבע כי לאחר אישור התכנית, תוקם תחנה למדידת ריחות וכי תנאי למתן היתר בנייה בתאי השטח הסמוכים ללולים, יהא אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין מפגעי ריח מהלולים.

איור 4. הדמיית רובע גבעת צורים. מקור: מילול קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים





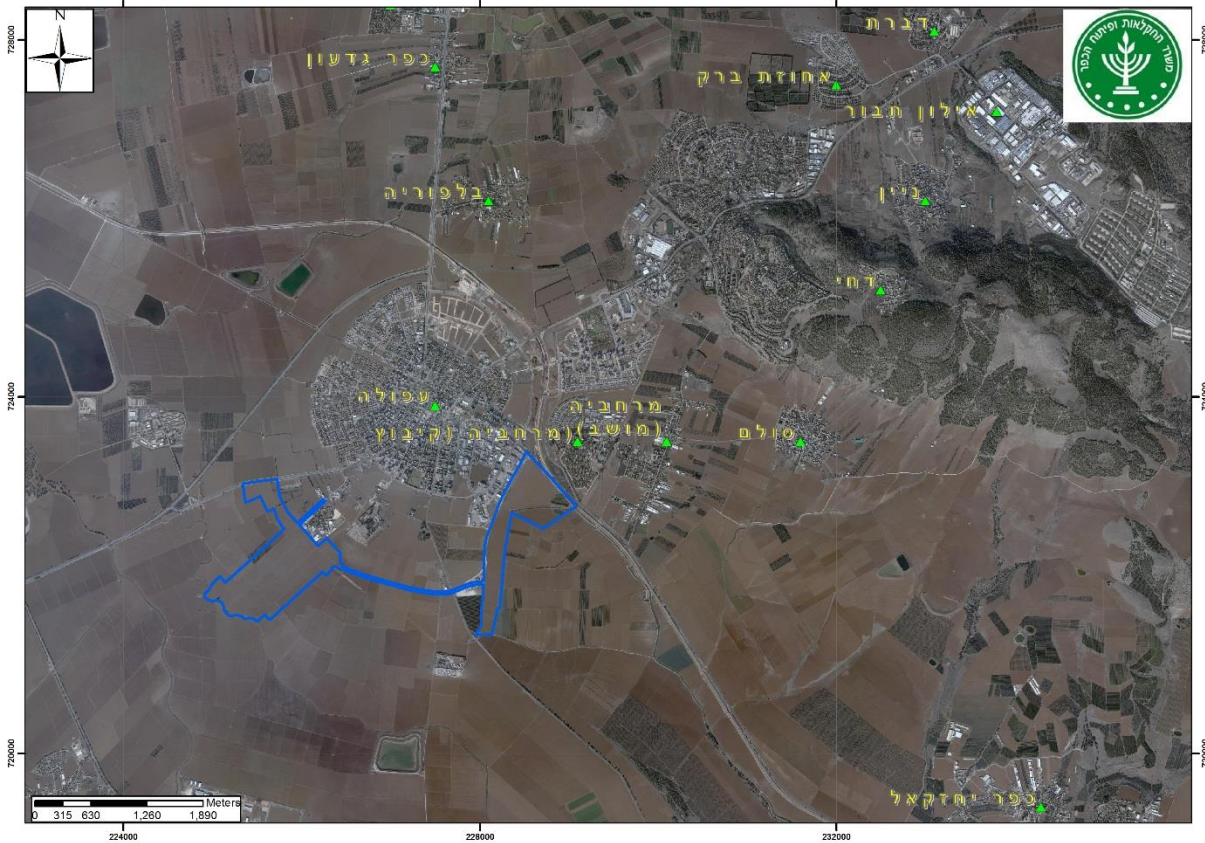
מדינת ישראל
 משרד החקלאות ופיתוח הכפר



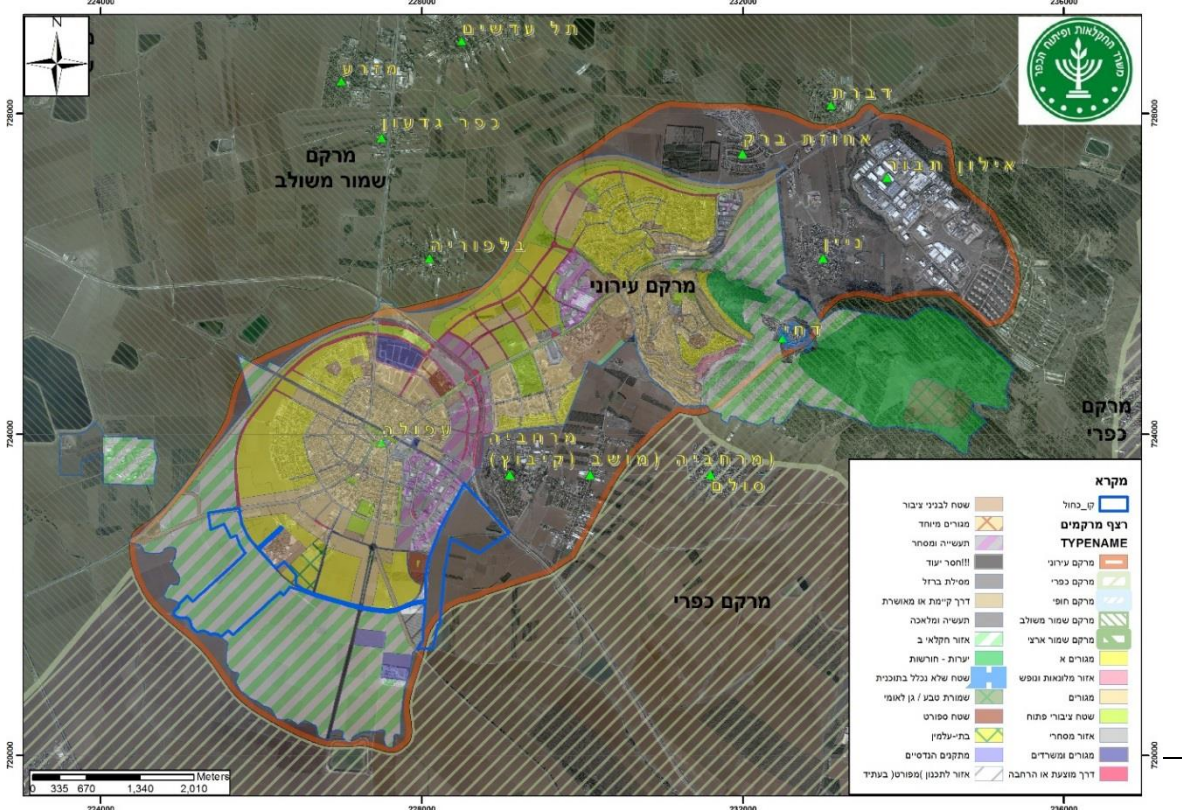
הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
 האגף לתכנון ופיתוח הכפר

8. נספח א' - מיפוי

מפה 2. קו כחול תכנית תמל/ 1056 ניר העמק על רקע עפולה ועמק יזרעאל



מפה 3. תכנית תמל/ 1056 ניר העמק על רקע מרקמי תמ"א 35 ותכניות מקומיות



טד: 482/2/4855-53, פקס: 1154855-53

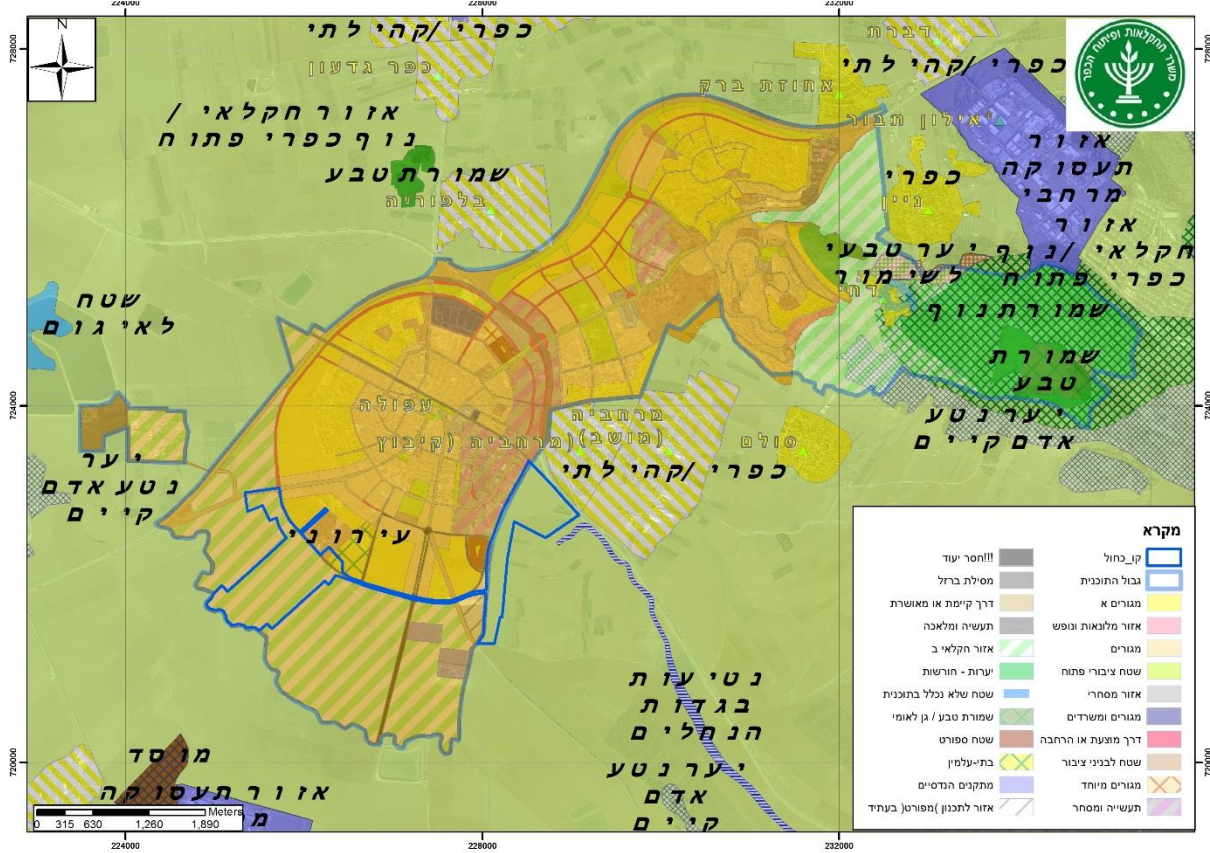


מדינת ישראל
 משרד החקלאות ופיתוח הכפר

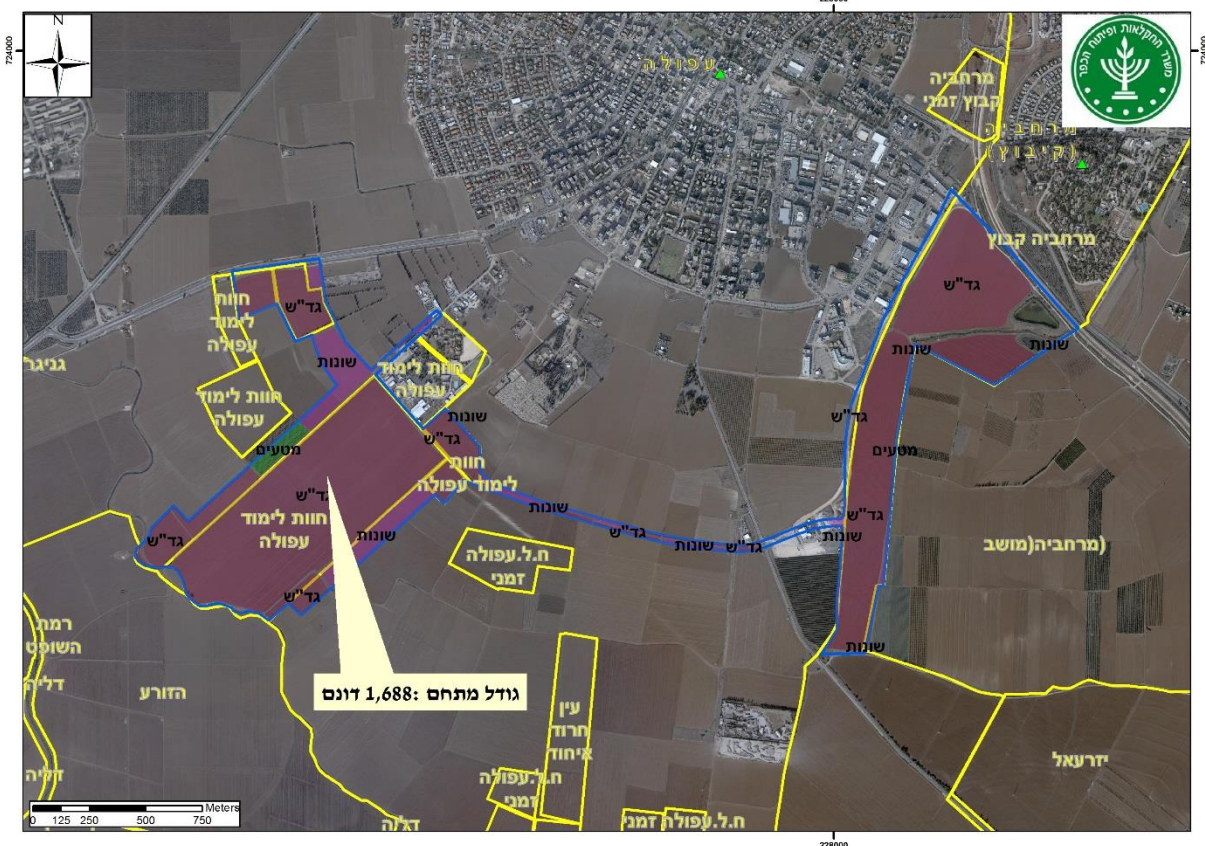


הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
 האגף לתכנון ופיתוח הכפר

מפה 4. תכנית תמל/ 1056 ניר העמק על רקע תכנית המתאר המחוזית



מפה 5. תכנית תמל/ 1056 ניר העמק על רקע גידולים חקלאיים ומשבצות חקלאיות



טל: 03-9485572/482, פקס: 03-9485811

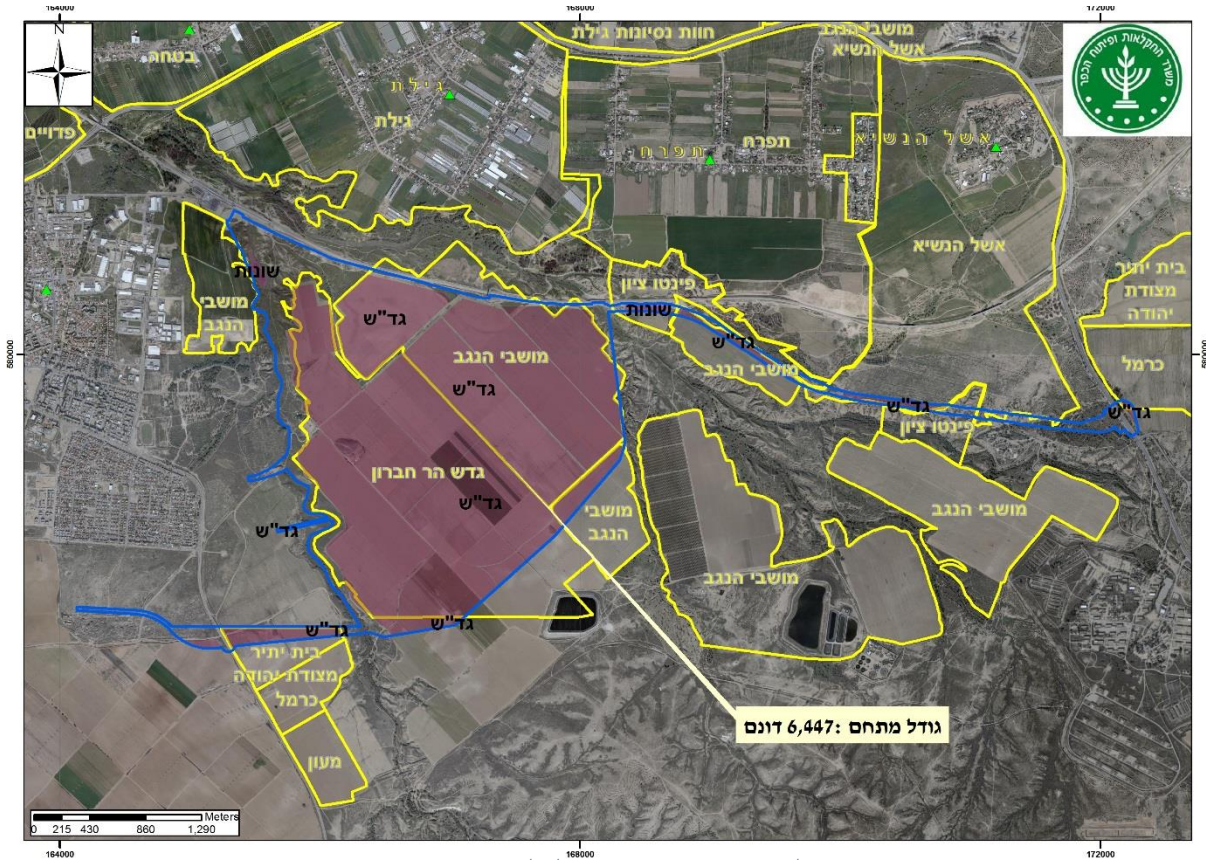


מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
האגף לתכנון ופיתוח הכפר

מפה 8. תמל/1034 אופקים חדשים על רקע גידולים חקלאיים ומשבצות חקלאיות



מפה 9. תמל/1049 יבנה מזרח – קו כחול על רקע המרחב הגיאוגרפי



טל: 03-9485572/482, פקס: 03-9485811

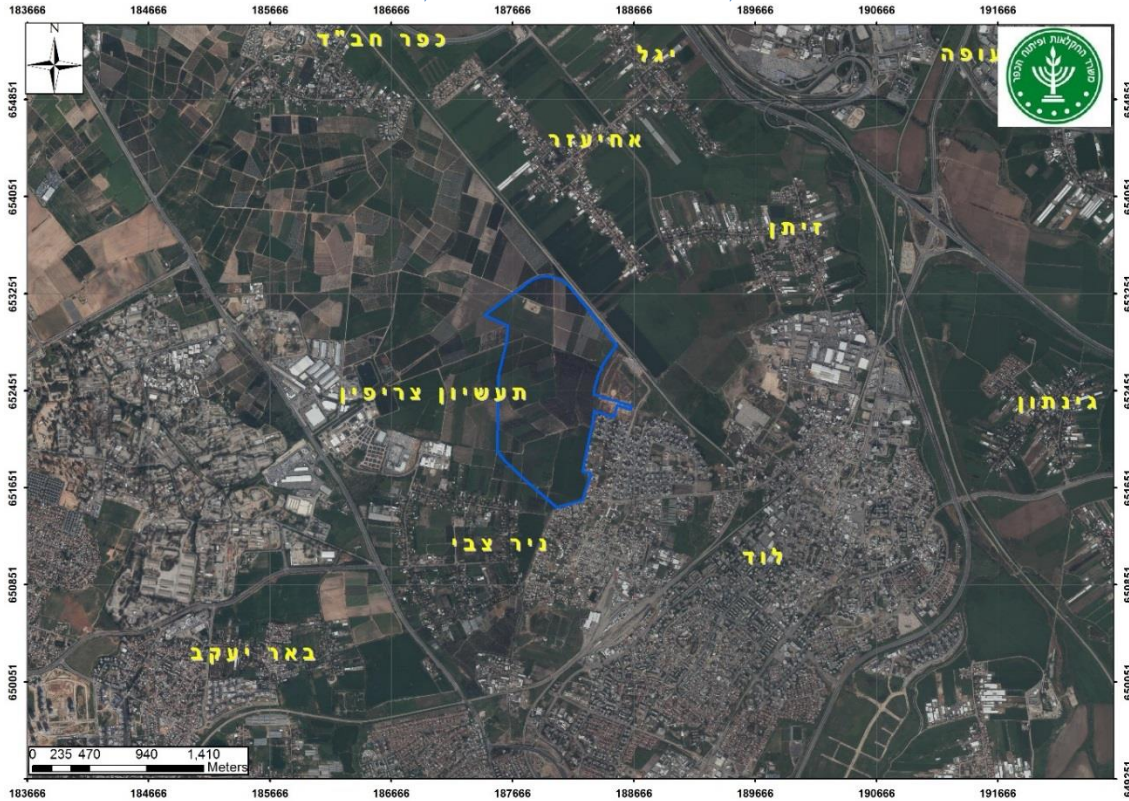


מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

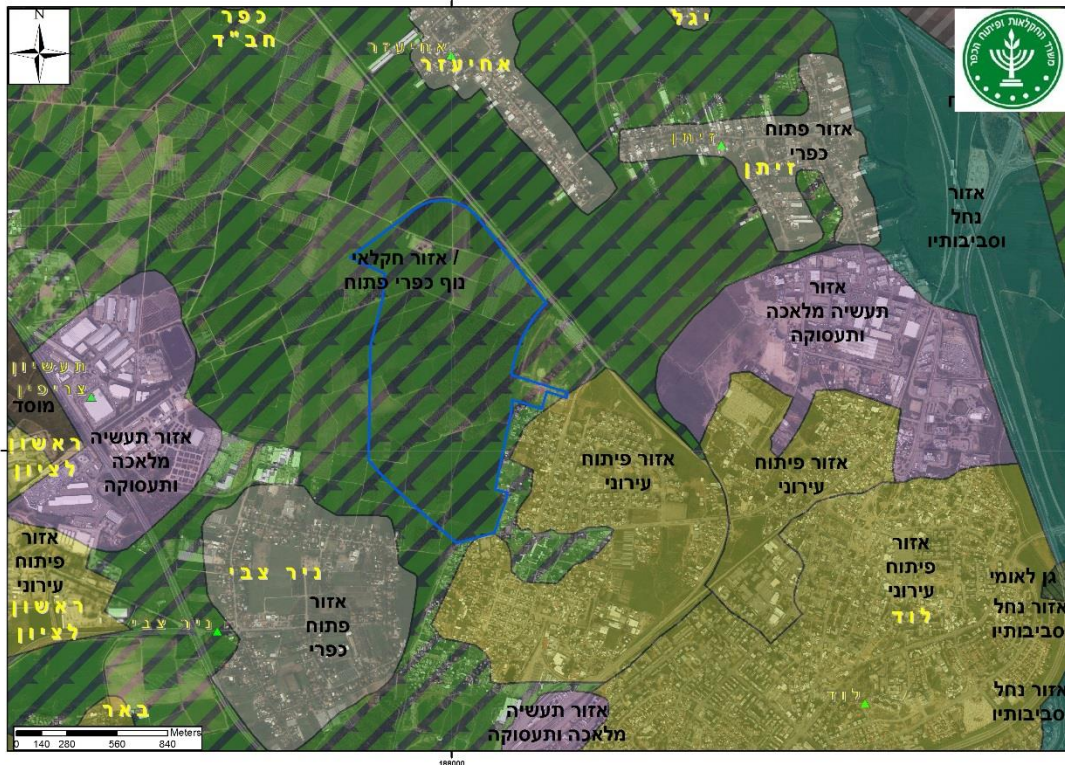


הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
האגף לתכנון ופיתוח הכפר

מפה 12. קו כחול תמ"ל/1053 לוד מערב על רקע המרחב הגיאוגרפי



מפה 13. קו כחול תמ"ל/1053 לוד מערב על רקע תכנית המתאר המחוזית



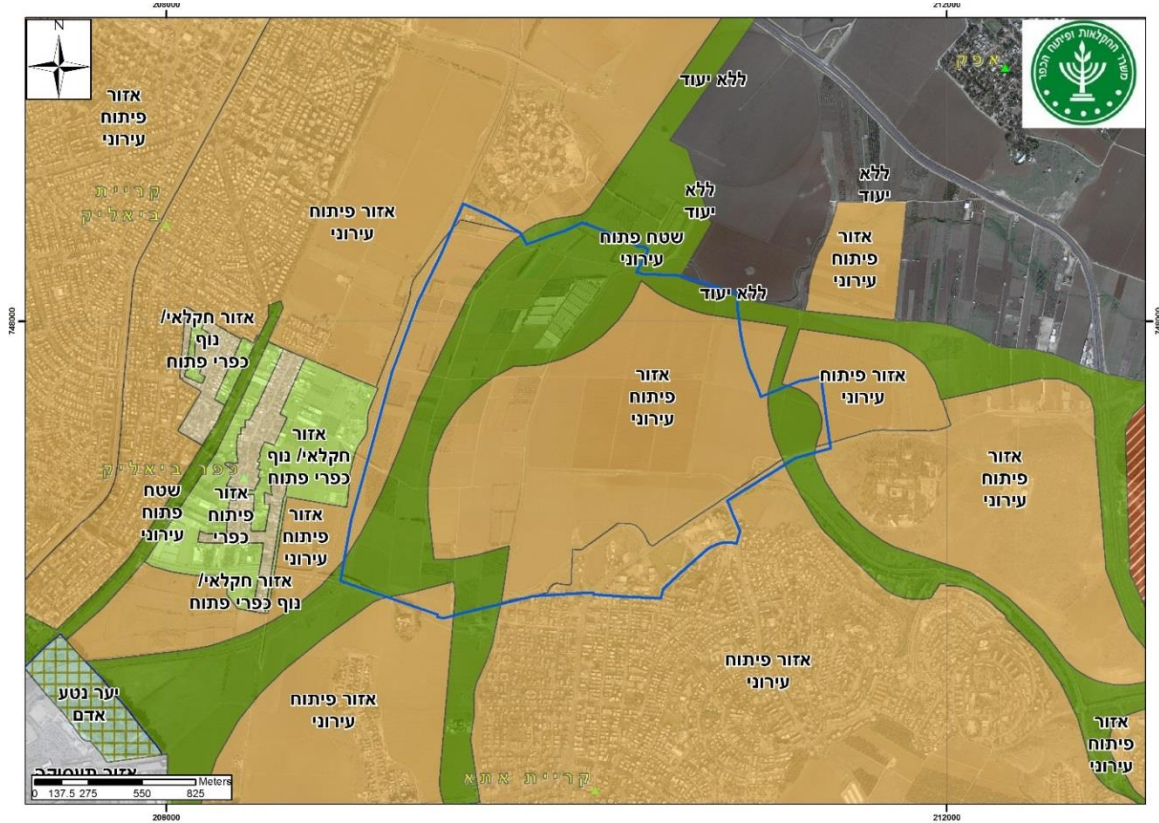


מדינת ישראל
 משרד החקלאות ופיתוח הכפר

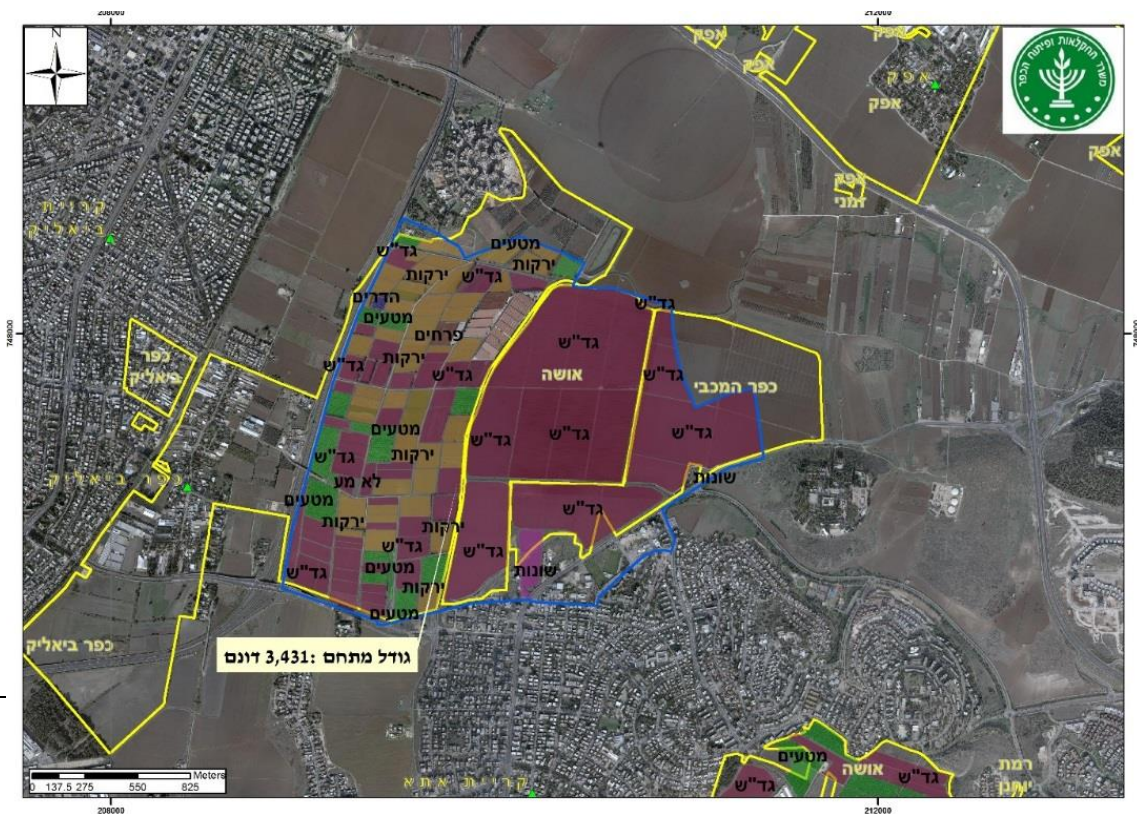


הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
 האגף לתכנון ופיתוח הכפר

מפה 16. קו כחול תמל/ 1025 קרית אתא צפון על רקע תכנית המתאר המחוזית

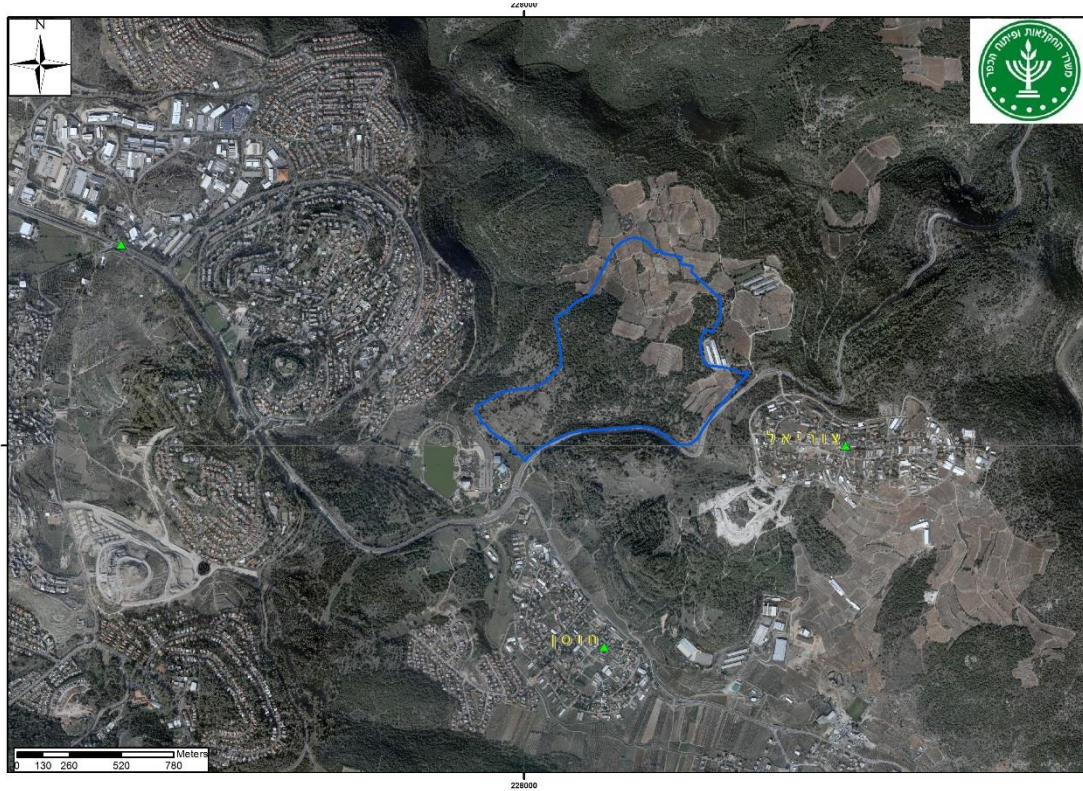


מפה 17. קו כחול תמל/ 1025 קריית אתא צפון על רקע גידולים חקלאיים ומשבצות חקלאיות



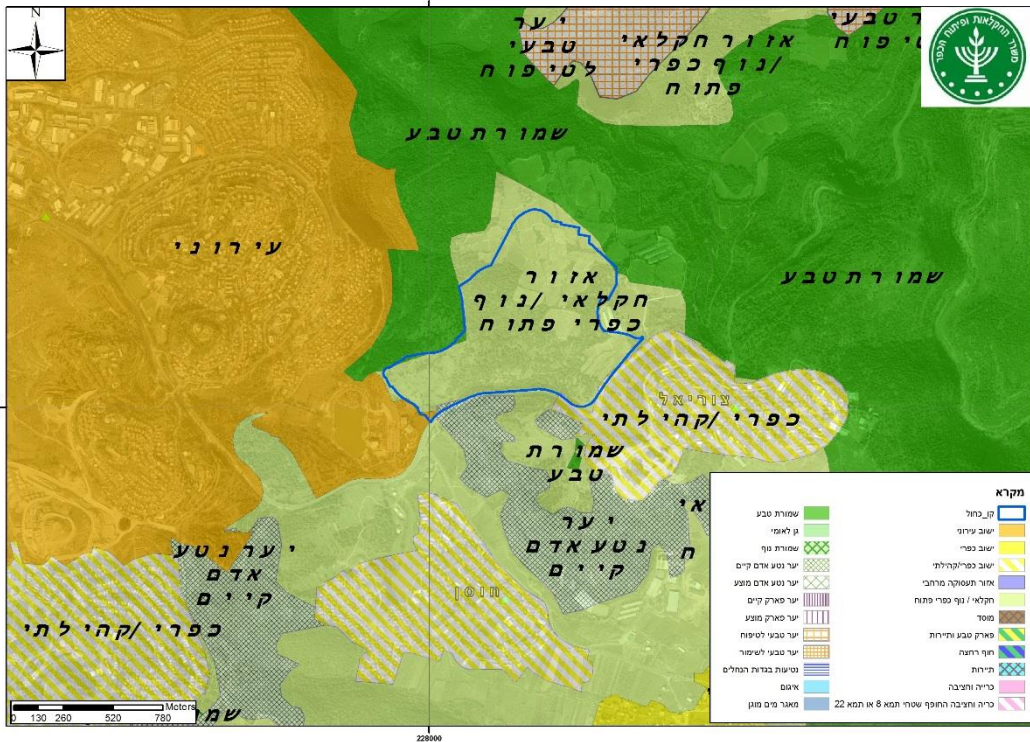


מפה 18. תמ"ל גבעת צורים – קו כחול על רקע המרחב הגיאוגרפי



מפה 19. תמ"ל גבעת צורים – קו כחול על רקע תכנית המתאר המחוזית

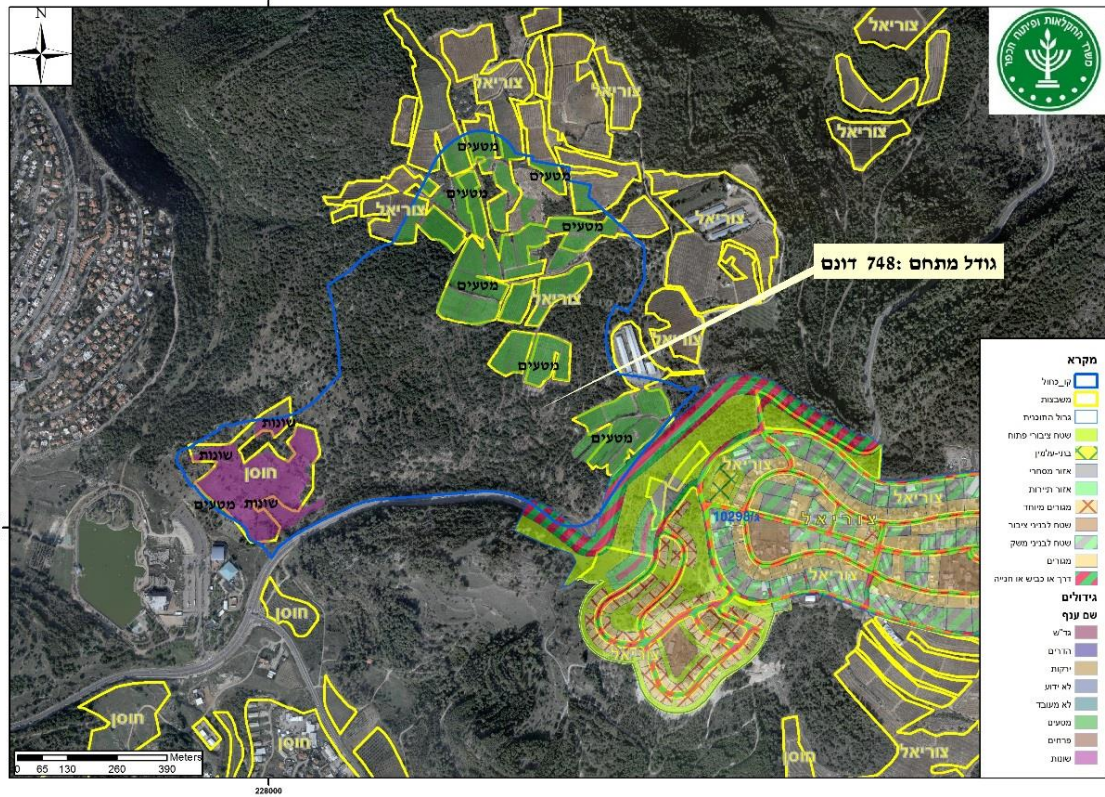
20.
 תמ"ל
 גבעת
 צורים
 כחול
 רקע



מפה
 קו –
 על



גידולים ומשבצות חקלאיות ותכנון מפורטות בצוריאל



מפה 21. תמל עכו מזרח - קו כחול על רקע המרחב הגיאוגרפי

