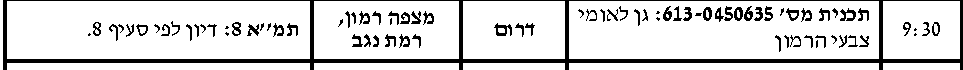
**ולנת"ע 11.06.2019- סיכום**



התכנית ממוקמת באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח על פי התמ"מ והועדה המקומית מבקשת תוספת שטח לפיתוח עירוני של כ-153 דונם. מדובר בשטח כלוא צמוד דופן לפיתוח העירוני של ראשון.



מטרת הדיון הייתה פתרון קצה לביוב. הוצגה התוכנית והמתקן לטיפול בשפכים. עוד הוחלט כי יתווסף סעיף להוראות המאפשר מתקני אנרגיה מתחדשת על הגגות .



התכנית מאפשרת הקמת חניון לילה משודרג, חניון יום, מבנה מבואה עם חזית קולטת קהל, הוספת מוקדי, וכן מתקנים ותשתיות נלווים (כ-6,000 מ"ר בניה במתחמים השונים). בנוסף, התכנית מציע נטיעות בחניון ובשמורה.

הערתי שמדובר בפיתוח נרחב ביותר במיוחד ביעוד של שמורת טבע. בנוסף, שזה לא מקובל לבצע נטיעות בשמורת טבע ושהינו רוצים להותירה בטבעיותה. הוסיפו סעיף שאומר שככלל, נטיעות אינן מותרות בשמורות טבע להותירה בטבעיותה. עם זאת, לאחר שהובהרו על ידי רט"ג הנימוקים האקולוגיים לנטיעות



מדובר בהסדרה של שימוש חורג אשר אושרה בולחוף. התכנית מציע קיוסק גדול, ממש בסמיכות לים, כמובן שמנסים למכור את זה כמתן שירותים לכלל באי החוף.

דרשתי שאישור משרד הפנים שהחוף עונה על הנדרש כדי להיחשב כחוף מוכרז יהיה תנאי לכניסת התכנית לתוקף נאמר לי שהתקבל לפני כשבועיים אישור משרד הפנים.

הערתי שהחלטת הולחוף לא מקבלת ביטוי ושאנחנו דנים בתכנית לא מעודכנת . התשובה הייתה שאישור הולחוף הותנה בקיום התנאים שנקבעו בהחלטה, לפיכך מובן שחובה לקיימם טרם אישור התכנית.

רוב החברים הסכימו שמדובר בתוכנית לא טובה איך רק אני הצבעתי נגד והגנ"ס נמנעו.



הצורך הקיים בהסדרת מבנים להלנת העובדים הזרים מעורר מספר סוגיות עיקריות שיש ליתן עליהם את הדעת, בכלל זה מיקומם ביישוב (בשטח לבינוי או שטח חקלאי) והיחס לתמ"א -35 האם מבנים אלו נכללים במניין יח"ד של היישוב הכפרי על פי הקבוע בסעיף 8.1 בהוראות תמ"א 35 .

בדיון הוצג מסמך עם עמדת משרד החקלאות (עמדה שערורייתית בעיני) שבין היתר מדבר על :

* מקום הלנתם ראוי ויהיה בסמיכות למקום עבודתם, שכן נוכחותם בשטח מהווה חלק מהמכלול הנדרש לתפקוד החקלאי.
* היות ומדובר בשהייה זמנית ובמבנים יבילים, לגביהם יקבע במפורש כי עם סיום העסקת הפועלים הם יפונו מהשטח, אין מקום לראות במבנה היביל כיחידת דיור, הנכללת במניין יחידות הדיור של היישוב, אלא כשימוש זמני להלנת העובדים הזרים בחקלאות, המהווה מעיין "מבנה שירות חקלאי".
* היות והמבנה להלנת העובדים הזרים מהווה חלק מהתפקוד החקלאי הכולל, יש לאפשר את הצבתו גם בשטח החקלאי, בסמיכות למקום עבודתם של העובדים הזרים בחקלאות. יחד עם זאת, יש לשאוף ולקבוע כי המבנים להלנתם יהיו בתחום השטח הבנוי או צמוד אליו, או כחלק ממכלול בנוי של מבנים חקלאיים, או מבני שירות חקלאיים (בתי אריזה).

לבסוף הוחלט כי יש מקום לראות במבנים היבילים שבהם ילונו העובדים הזרים כחלק מהמכלול הנדרש לתפקוד החקלאי ולא כיחידות דיור הנכללות במניין יח"ד עפ"י תמ"א 35

בכל הנוגע להוראות הגמישות הקבועות בתכניות המתאר המחוזיות לעניין ישוב כפרי/ הרחב ישוב כפרי, ניתן לאפשר שימוש זה בשטח המיועד לבינוי של היישוב או צמוד דופן לו, היות ומדובר בשימוש שנדרש לצורך התפקוד החקלאי של הישוב.

מוצע כי הוועדה המחוזית תשקול כל בקשה שתוגש בנושא זה בהתייחס, בין היתר, לאופי היישוב, להיקף העובדים הזרים בישוב בעלי אישור העסקה וכן להיקף ואופי הפעילות החקלאית. הוועדה תנמק

את החלטתה לאחר ששוכנעה כי:

1. ניתנו כל האישורים הנדרשים על פי דין

2. אין פתרון תכנוני אחר להלנתם.

3. אין בכך פגיעה באופי היישוב הכפרי חקלאי.

למרות שהחלטה של מינהל התכנון היא לאפשר את המגורים בתחום הישוב בשטח המיעוד למגורים או בצמוד דופן לא יכולתי להצביע בעד ולדעתי נדרשת עבודה פרטנית של המחוזות השונים.



רקע קצר:

ביום 13/11/18 התקיים דיון בולנת"ע בתכנית הרחבה של הישוב מיתר לפי סעיף 9 ב' בהוראות תמ"א 22 ולפי התוספת הראשונה לחוק. התכנית שבנדון מקודמת על שטח של כ-1,077 דונם ומציעה כ-861 יח"ד צמודות קרקע בצפיפות ממוצעת של 3 יח"ד לדונם נטו וצפיפות ברוטו של 0.8 יח"ד. הדיון בוולנת"ע הוכרע על ידי הקול הכפול של היו"ר; בעמדת המיעוט סברנו כי אין מקום להרחיב את מיתר בעוד ועוד יחידות צמודות. בסוף רט"ג הגישו 6ב . הפסדנו במועצה וקיבלנו בתמורה דיון עקרוני על ייעול שימוש בקרקע.

המסמך מתאר את המצב בישראל ביחס לעולם : צפיפות המגורים בישראל היא מהגבוהות בעולם ועומדת על כ- 400 נפש לקמ"ר, יחד עם זאת, צפיפות המגורים בערים נמוכה יחסית לערים באירופה ובארה"ב. ועומדת על 8,565 נפש לקמ"ר בתל אביב, 7,186 בירושלים ו- 4,346 בחיפה. צפיפות המגורים הממוצעת באתונה לדוגמא, גבוהה מהצפיפות הממוצעת בירושלים ובתל אביב פי 2 ויותר, של פאריס פי 3 ושל ברצלונה פי ארבע.

בין המסקנות של המסמך :

הדיון בצפיפות העירונית מהווה חלק משמעותי מהדיון בשאלת התכנון הראוי כמחולל של איכות החיים העירונית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. יצוין, בהקשר זה, כי צפיפות גבוהה יותר מהווה תנאי סף לכניסת שירותים עירוניים רבים יותר בקרבת הבית, בהם מוסדות שונים ותחבורה ציבורית איכותית, המעודדת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. כך למשל צפיפות של 30,000 - 20,000 נפש לקמ"ר מהווה הצדקה להקמת מערכות תחבורה מסילתיות, ומאפשרת צמצום של השימוש ברכב מוטורי והקטנת דרגת זיהום האוויר בעיר.

תמ"א 35 קבעה צפיפויות מינימאליות למגורים בפרמטר של יח"ד לד'. בחינת הצפיפויות שנקבעו בתמ"א מעלה כי שיטת חישוב כזו אינה מאפשרות יצירת מרקמים עירונים כמו אלה המוזכרים לעיל, ואינן מאפשרות גם עמידה ביעדי התכנית האסטרטגית, זאת גם כאשר הצפיפויות הנקבעות בתכניות כפולות מאלה שקבעה התמ"א. בין הגורמים לכך, מצויה העובדה כי היקף השטחים המיועדים למגורים בתכניות פעמים רבות אינו עולה על רבע משטחן. במצב כזה, גם כאשר צפיפות המגורים ביח"ד לדונם נטו גבוהה, צפיפות הברוטו של כלל השטח הכלול בתכנית אינה כזאת ואינה מייצרת אינטנסיביות עירונית אמתית.

עדכון מדיניות הצפיפות רלוונטי לא רק בערים הגדולות ובמרקמים עירוניים, אלא גם בישובים קטנים ומרקמים כפריים, גם בהם הצפיפויות שנקבו בתמ"א אינן עונות על צרכי ההווה. יחד עם זאת, לרוב הסוגיות הכרוכות בציפוף מרקמים אלה שונות ואף משתנות מישוב לישוב.

בנסיבות אלה, נדרשת בחינה מחדש של ההנחיות שנקבעו בתמ"א 35 ביחס לצפיפות העירונית ובכלל זה שינוי מבנה טבלה מס' בתמ"א, קביעת הנחיות המתייחסות למרקמים עירוניים קיימים ועיבוי משמעותי של נספח הנחיות התכנון של התמ"א כך שיכלול הנחיות העוסקות בחזון עירוני לצד ההנחיות הכמותיות

מנהל התכנון החל בבחינת סוגיות הצפיפות ובהליך עדכון לתמ"א 35 . במסגרת זו נערך סקר ספרות מקצועית מהארץ והעולם, נבחנו תכניות רבות ונערכו מפגשים והתייעצויות במינהל התכנון, בהשתתפות מתכננים, אדריכלים, אנשי חברה וסביבה, חברי ולנת"ע, מתכנני ונציגי מחוזות. להלן עיקרי הנושאים שהועלו:

1. יחס בין צפיפות לאיכות חיים עירונית שמירה על ערכי שכונות ומרקמים קיימים, התייחסות -לסביבת המגורים כמכלול; אופי המרחב הציבורי, רישות ורציפות עירונית, חתך הרחוב, אינטסיביות עירונית, צרכי ציבור, נגישות למוקדי עניין ומסחר, צורך במרחבי הליכה בעיר ובתחבורה ציבורית.
2. יחס לצפיפות ברוטו בחינה כוללת של סביבת המגורים במרחב עירוני נתון, רציפות עירונית, - גמישות בטיפולוגיות בנייה, התאמת הצפיפות לאופי הישוב, התייחסות שונה למרקמים עירוניים שונים, התייחסות שונה לתכניות להתחדשות עירונית.
3. ייעול שטחים המיועדים לשימושים 'זוללי קרקע' ושימוש בקרקע בניצול נמוך בעיר תקני חנייה -ושטחי חניונים, שטחים לצרכי ציבור, כבישים, מגבלות בנייה כגון רדיוסים מתחנות דלק ולצידי כבישים, צמודי קרקע בעיר (בעיקר בסמיכות לנתיבי תחבורה ציבורית), ישובים כפריים בתוך ערים.
4. סוגיות חברתיות עלויות תחזוקה, צורך בתמהיל של סוגי בניינים ודירות, בנייה למגוון - אוכלוסיות, תכנון מאפשר קהילתיוּת.
5. מאפייני בינוי גודל מגרש לבנייה, חניונים וחנייה, איכות התכנון, שטח דירה, תכסית בינוי.

נייר זה מתווה טיוטה לשינוי טבלת הצפיפויות בתמ"א 35 מבנה הטבלה המוצע שונה מהמבנה הקיים, בשלושה פרמטרים עיקריים:

א. הכללת נתון של צפיפות ברוטו בנפשות לקמ"ר בתכניות.

ב. הוספת הנחיות והערות תכנוניות המלוות את הנתונים הכמותיים.

ג. פיצול המרחב העירוני לשלשה דגמי צפיפות (פיצול שאינו קיים בטבלה 1 בתמ"א 35 כיום) הכפופים למדיניות התכנון העירונית; דגם מרקמי, דגם אינטנסיבי (לאורך קווי רק"ל, מע"ר, במצבים ייחודיים וכד') ודגם "מיוחד" (מרקמי עיר גנים, מתחמים לשימור וכד').

עדכון הצפיפויות בתמ"א מוצע שיכלול גם הנחיות הנוגדות למרחב הציבורי ולמרקם העירוני, לצד ההנחיות הכמותיות, באופן שישלימו אלה את אלה וייצרו מתווה לציפוף התומך בחזון של עיר קומפטית אינטנסיבית ואטרקטיבית; מערכת הנחיות להתווית תשתית עירונית המסוגלת לשאת צפיפות גבוהה באופן המייצר את האיכות עירונית. נושאים לגביהם יש לגבש הערות טיפולוגיות ומרקמיות:

א. תכנון מוטה תחבורה ציבורית בעל רישות גבוה.

ב. התמקדות איכותית ולא כמותית בשטח המרחב הציבורי.

ג. צמצום השטח המיועד לשימושים שאינם מגורים בהתייחס לשיעורו כיום, כך שלא יעלה על 50% משטח התכנית.

מצ"ב החלטת הועדה



מובן שתמכנו בהחלטה

תודה

אסף