

ית 2004-2432
ישיבה מספר 2004006
תאריך הישיבה: יום חמישי, ח' בתשרי תשס"ד , 23/09/2004
באולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עלית.

צת. 2004-2432

משתתפים:

שפול אלכס - יו"ר הועדה
דויטש פיטר – משרד התחבורה
בני יעקובי – משרד הבריאות
רונית שרמייסטר – נציגת אירגונים סביבתיים
פנינה קופולוביץ – מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון
אביב בארי – מתכנן אזורי, כאן
דקלה עדי-פרץ- מתכננת אזורית, כאן
נורית רוזנטל- מתכננת אזורית, כאן
תרצה קוסן- מתכננת אזורית, כאן

תכנון מחודש של הקיבוץ – המשך דיון

מטרת הדיון : **דיון פנימי** - בעקבות הישיבה בתאריך 19.8.04 .

בהמשך להחלטת הועדה מיום 10.6.04 בנושא התכנון המחודש של הקיבוץ,
בהתאם לבקשת לשכת התכנון המחוזית, ובהמשך ליום הדיונים השני
בנושא זה שהתקיים בתאריך 19.8.2004, הוחלט לתקן את נוסח ההחלטה
מתאריך 10.6.2004 כפי שמפורט להלן :

"המוצר התיכנוני" המתאים ורמת הפירוט הנדרשת לאישור תכנון בקיבוץ היום בעקבות תהליכי השינוי, שיוך הדירות וההרחבות

תהליך שיוך דירות בקיבוצים החל בפועל בעקבות החלטה מספר 751 של מועצת מנהל מקרקעי ישראל ומקורו ניסיון התנועה הקיבוצית למצוא דרכים להתחדשות הקיבוץ – דמוגרפית, חברתית וכלכלית.

הקיבוץ המתחדש עובר שינויים הבאים לידי ביטוי בהיבטים רבים: היבט חברתי, היבט אירגוני מבני והיבט פיזי - תיכנוני. משמעות שיוך הדירות בקיבוץ הינה למעשה תכנון וארגון מחודשים של מבנה הישוב הקיבוצי ויש לו השלכות לשנים רבות. בין השאר, אפשרות של כניסת אוכלוסייה אחרת לתוך הקיבוץ. כל אלה בדרך להפוך לישוב קיבוצי אחר.

הועדה רואה בתהליך השינוי וההתחדשות בקיבוצים כתהליך של תכנון מחודש לכל דבר. תהליך התחדשות תיכנונית שאחת מתוצאותיו היא שיוך דירות. למעשה מדובר במעבר מתכנון סטטוטורי כללי בו התכנון המפורט היה ענין של קהילה מקומית מאוחדת בלבד, לתכנון סטטוטורי מפורט שיהיה חשוף לציבור הרחב במסגרת הליך של אישור תכנית מפורטת לכל דבר, הכולל יעוד שטחים והקצאת קרקע בסטנדרטיים תיכנוניים עכשוויים. בהיבט של החבר/תושב: לצרכי המגורים; ובהיבט הישובי - צרכי ציבור: תחבורה (תנועה וחניה), שטחים פתוחים, מבני ציבור ומעבר תשתיות.

בנוסף, להליך שיוך דירות בקיבוצים היבט קנייני משמעותי, אשר בא להסדיר, בסופו של תהליך, את זכויותיהם של חברי הקיבוץ במקרקעין. תהליך שיוך הדירות מתבסס על עבודה שמאית לאיזון זכויות בין שותפים בקרקע, ועל תהליך תכנון מחודש של הישוב. שני מרכיבים אלה צריכים להשתלב יחד לכדי יצירת דגם ישוב קיבוצי אחר, המבוסס על משקל גבוה יותר של נכסים פרטיים מול נכסים ציבוריים.

בועדה מחוזית נדונו מספר תוכניות תכנון מחודש לישוב הקיבוצי אשר מבצעות שיוך דירות באמצעות חלוקה למגרשים של כל שטח המגורים של הקיבוץ. כמו כן, מספר תוכניות מתאר של קיבוצים המכילות את הרקע לביצוע של שיוך דירות. בחלק מתוכניות אלה הותר להכין את נושא שיוך הדירות כתשריט חלוקה של הקרקע בשטח המגורים. לחלק מהועדות המקומיות הוגשו תשריטי חלוקה לנושא שיוך הדירות.

מכיוון שבמרחב תכנון של מחוז הצפון נמצאים כ - 50% ממכלל הקיבוצים בארץ, ורבים מהם כבר נמצאים בהליכים לקראת שיוך דירות, ורק חלקם הקטן הגיע לשלב של הגשת תוכנית, הורגש הצורך לקיים דיון עקרוני של הועדה מחוזית בנושא, ולקבוע מדיניות תיכנונית והנחיות ברורות לצורך ביצוע של תכנון מחודש הישוב הקיבוצי ותהליך שיוך דירות. זאת על מנת שועדה מחוזית, ועדות מקומיות, עורכי התוכניות והישובים יוכלו להיערך לקראת מהלך רחב היקף זה.

בפני הועדה הוצגו שלוש חלופות אפשריות של הליכים סטטוטוריים כבסיס לביצוע בפועל הליך של "שיוך דירות":

1. אישור תשריט חלוקת קרקע לאזור המאושר ברמה מתארית כאזור מגורים, וזאת בסמכות ועדה מקומית כפי שהוגדר בחוק.

2. אישור תכנית מתאר מפורטת שמציגה פרוט של יעודי קרקע (השימושים הקיימים היום בשטח "המתנה הישן") למתחמי מגורים, שטחי ציבור

(להפקעה), שטחים למוסדות ישוב (פרטיים), שטחי תעסוקה, שטחים לדרכים, חניות, שצפ"ים ושטחים שמורים לתשתיות.

3. אישור תכנית מפורטת של תכנון מחודש המחלקת את השטח למגורים בקיבוץ למגרשים בגדלים שונים, מייעדת דרכים, חניות, רצועות תשתית, שטחים פתוחים ובניני ציבור וכוללת את החלוקה למגרשי המגורים כחלק אינטגרלי ומחייב מהתכנית.

לאחר דיון מקיף שכלל הצגה של החלופות והחלפת דעות של נציגי ציבור, מהנדסי ועדות מקומיות, מהנדסי מועצות אזוריות, מנהל מטה לשיוך דירות (תק"ם) ואחרים הגיעה הועדה להחלטות הבאות:

א. מכיוון שהליך שיוך הדירות הינו הליך תכנוני מורכב שלו השלכות בתחומים רבים, כפי שהוזכר לעיל, חלופה מס' 1 אינה עולה בקנה אחד עם הליך זה. לעומת זאת, רואה הועדה לנכון שהמסגרת התיכנונית המתאימה היא הכנת תוכנית מתאר מפורטת (חלופה מס' 2) אשר תציג תכנון מחודש של הישוב הקיבוצי והתאמתו לתהליכי השינוי וההתחדשות. הועדה מדגישה שקיבוץ המעוניין בכך, יכול גם להגיש תכנית מפורטת לשיוך דירות, כפי שהוצגה בחלופה מס' 3 בהתייחסות לכל הנושאים שיפורטו להלן.

ב. תוכנית לתכנון מחודש של הישוב הקיבוצי תכלול את הנושאים הבאים:

1) התייחסות והגדרת שימושי הקרקע במרקם היישובי הכולל:
התוכנית תתייחס לכלל מרכיבי ושימושי הקרקע ביישוב - מגורים קיבוציים, הרחבה קהילתית (אם יש), שטחים ציבוריים, שטחי תעסוקה ומבני משק, ותציג התייחסות כוללת ואינטגרציה של כל המרכיבים (תוך הכללת אזורים רלוונטיים בתחום הקו הכחול).

2) חלוקת אזור המגורים הקיבוצי למתחמי מגורים לצורך שיוך דירות בעתיד תעשה לפי מאפיינים פיזיים מקומיים, כך שגודל המתחם יהיה בין 10 דונם ל- 15 דונם ולאחר חלוקה יכלול המתחם עד 20 מבנים ועד 25 יח"ד.

בתכנית, לכל מתחם מגורים יוגדרו הנחיות וקריטריונים הבאים: קיבולת מגורים מקסימלית, שטחי בניה מרביים, תכנית קרקע, גובה, מרווחי בניה, מרחק בין מבנים, הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות. המתחמים לחלוקה עתידית יהיו מחוברים מבחינה תחבורתית למערכת הדרכים הכלל יישובית.

התכנית תכלול הנחיות להכנת תשריט חלוקה בנושאים הבאים: חובת נגישות לכל מגרש (חלקת דרך), הגדרת מרחק מקסימלי בין חניה למגרש.

יש להדגיש שחלוקה עתידית תהיה למתחם השלם בלבד.

3) קביעת יעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה: התוכנית תקבע מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות הקיבוץ (פרטיים), שטחים לתעסוקה/תעשייה, שטחים לדרכים, חניות, שטחים שמורים לתשתיות, מבנים ומתחמים לשימור וכל נושא רלוונטי אחר.

שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור יתוכננו בהתאם למיקום של המבנים הציבוריים הקיימים ובהתאם לחישוב פרוגרמטי של קיבולת מגורים מקסימלית של היישוב.

שטחים לתעשייה ותעסוקה יתוכננו על בסיס השימושים הקיימים בפועל ובתוספת של לא יותר מ – 10% מזכויות הבניה הקיימות וזאת לצורך הרחבה והסדרה של התעשייה/תעסוקה הקיימת ערב אישור התכנית, או לפי פרוגרמה של התפתחות תעשייה קיימת.

זכויות בניה באיזור של מוסדות הקיבוץ יתוכננו על בסיס הבנייה הקיימת בפועל. כל תוספת להרחבה עתידית והסבת המבנים, לא תעלה על 10% מהבניה הקיימת בפועל. על עורכי התכנית לצרף למסמכי התכנית פרוגרמה מפורטת לשימושים בתוך אזור זה.

התכנית לא תכלול אזורים מסחריים נפרדים, אלא כחלק אינטגרלי מאזורי תעסוקה ומוסדות הקיבוץ. היקפי המסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר סה"כ (שטח בנוי).

גודל אזור מבני משק חקלאיים והיקפי בניה בתוכו יתואם מראש עם משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. בהוראות התכנית יוסף סעיף הנחיות סביבתיות.

4. **תכנית תנועה וחניה:** תוגש כנספח מחייב לתכנית. נספח זה יגדיר את מערכת הדרכים הכלל יישובית וכן תכנון חניות לכל מתחם וייעוד קרקע, בהתאם לתקן החניה וקיבולת מקסימלית של התכנית. נספח התנועה יתוכנן על ידי מהנדס תנועה מוסמך ויתואם מראש עם משרד התחבורה או יועץ תחבורה של הועדה המחוזית.

בתכנית תנועה וחניה יש לתכנן את מערכת הדרכים שתיתן מענה גם לנושא תחבורה ציבורית. התכנית תכלול גם נגישות למערכת דרכים ארצית / אזורית.

במידה ובתכנון תחבורתי יש מקום למפוצי חניה ציבוריים ו/או פרטיים (גם עבור רכב כבד), יש לסמנם בתשריט כיעודי קרקע.

5. **תשתיות:** בתוכנית יינתן מענה לנושאי התשתיות ביישוב-מים, ביוב ניקוז, הן מבחינת שמירת שטחים נחוצים והן מבחינת הפתרונות המתאימים וזאת בתיאום עם משרד הבריאות ורשות הניקוז.

6. **הוראות מעבר:** מטרתן לאפשר פיתוח היישוב מכוח התכנית החדשה וזאת אף בטרם הסתיים הליך שיוך הדירות וחלוקת הקרקע.

בהוראות אלו יש לכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- אפשרות הגדלת המבנים הקיימים ללא חלוקת קרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם וזאת באישור ועדה מקומית.

- אפשרות הפקעת שטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות וזאת על בסיס התכנית המאושרת.

ג. לדעתה של הועדה וכפי שעלה בדיון, על דעת רוב המשתתפים, חלופה זו של התיכנון הקיבוצי, תאפשר מעבר מתון מדגם התכנון הקיבוצי הקיים לשוב קיבוצי אחר הכולל שיוך הדירות. החלוקה למתחמים תאפשר לשוב יישום הדרגתי של שיוך הדירות – בהתאם להסכמות התושבים, זמינות ומוכנות כללית לשינוי; תאפשר לשוב לשמור על אופיו המיוחד, ויתרונותיו של הקיבוץ כסביבת מגורים, בעלת שטחים פתוחים נרחבים; תאפשר לשוב (במידה ויהיה מעוניין) לשמור מתחמים ללא תנועה מוטורית ו/או איכויות אחרות.

ד. בנוסף, פועל יוצא של חלופה זו הוא שלאחר שתאושר תוכנית לתכנון מחודש של הקיבוץ יחל שלב של אישור תשריטי חלוקה בוועדות המקומיות, ובכך לאפשר לקיבוצים המשך התקדמות של שיוך הדירות מול ועדות מקומיות.

ה. כפי שציין נציג הציבור מר יוסי דולה, החלטה זו איננה סותרת רישום כללי של הבעלות על כל הקרקע של הקיבוץ כמושע (קרקע משותפת).

ו. במהלך הדיון עלה נושא מכסת יחידות הדיוור כפי שמוגדרת בתמ"א 31, לצורך קביעת גודל ישוב. נציגי הקיבוצים, עורכי התוכניות, מהנדסי הועדות מקומיות ומהנדסי מועצות אזוריות היו בדעה שהצמדת הגדרת נחלות של קיבוץ לגודלו האפשרי והרחבתו עשויה להיות לא רלוונטית היום.

הדוברים הציגו דעה שבתכנון האסטרטגי של הישוב הכפרי והקיבוצי היום עולה הצורך להגדירו כישוב בגודל של 300-500 יח"ד סה"כ. זאת מתוך ראייה של יצירת "מסה קריטית" בישוב, היכול לקיים חיים תקינים ולספק שרותים נאותים לתושביו. כל אלה במטרה לאפשר להתיישבות הכפרית להתקיים באזורי הפריפריה להמשיך להחזיק ולשמור על קרקעות המדינה, ולהמשיך להיות עורף כפרי רלוונטי במדינה בכלל ולערים ולעיירות בפריפריה בפרט.

ועדה מחוזית פונה למועצה ארצית לקיים דיון עקרוני בנושא של התחדשות ההתיישבות הקיבוצית ותהליכי תכנון המחודש שמלווים אותם, ולבחון נושא זה גם בהקשר של תמ"א 35.

דורית בן עזרא
מרכז ועדות הועדה המחוזית
לתכנון ובניה צפון

אלכס שפול
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה מחוז צפון

אביב בארי
מתכנן אזורי ומרכז הועדה