



י"ט בסיון התשפ"א
30 במאי 2021
למח. 2021-47

לכבוד:
עו"ד עמית יפרח, מזכ"ל תנועת המושבים

שלום רב,

הנדון: החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה בעניין משקי עזר- שינוי 1 ג' לתמ"א 35
סימוכין: פנייתך מיום 23.5.2021

בישיבת המועצה הארצית מיום 10.5.16, במסגרתה הוחלט להמליץ לממשלה לאשר את שינוי 1 ב' לתמ"א 35, הועלו מספר נושאים שלא נכללו בנוסח שהועבר להערות הועדות המחוזיות, ביניהם הבקשה לאפשר תוספת יח"ד שאינה נספרת במכסת לוח 2 בתמ"א 35 גם במשקי העזר, בדומה לאפשרות שניתנה בנחלות במושבים במסגרת שינוי 1/ב' לתמ"א 35. לאור זאת, החליטה המועצה הארצית כי מינהל התכנון יבחן נושאים אלה ויעביר המלצותיו לולנת"ע.

בהתאם להחלטה זו, הוקמה ועדת היגוי אשר בחנה בין היתר את נושא משקי העזר. במסגרת עבודת ועדת ההיגוי, עלה כי קיימת שונות רבה בהגדרת המושג "משק עזר" וישנו קושי לבדל את המגרשים ממגרשים בייעודים אחרים. לאור זאת, סברה ועדת ההיגוי כי על מנת לתת מענה למגרשי המגורים השייכים למרקם הבנוי הוותיק של המושב, בהלימה למגרשי המגורים שבנחלות, יש לאפשר תוספת יחידת דיור במגרשים אשר היו קיימים טרם תחילת עיקר ההרחבות במושבים. משכך, המליצה ועדת ההיגוי לאפשר תוספת יחידת דיור שאינה נספרת בכל מגרש מגורים (קיים/ מאושר) שאינו מוגדר כנחלה, שהיה קיים בינואר 1992 ולא פוצל מאז, זאת בדומה להוראות תמ"א 35 לתוספת יח"ד בחלקה א' בנחלה (למעט ההוראות לעניין הרחבת חלקת המגורים ל-2.5 דונם), בתנאי ויתקבל אישור הועדה המחוזית.

הולנת"ע, בישיבתה מיום 26.12.2017, החליטה לאמץ את המלצת ועדת ההיגוי והמליצה למועצה הארצית לתקן את תמ"א 35 בהתאם. המועצה הארצית בישיבתה מיום 5.6.2018 החליטה לקבל את המלצת הולנת"ע ולהעביר את שינוי 1/ג' לתמ"א 35 להערות הועדות המחוזיות.

במהלך הזמן שחלף, ובהמשך להחלטת הולנת"ע מיום 11.6.2019, החלה במינהל התכנון עבודה מקיפה לבחינת צפיפויות הדיור הקבועות בלוח 1 בתמ"א 35, לרבות בהתייחס למגזר הכפרי. במסגרת עבודה זו, נערכו ישיבות ותיאומים רבים, בין השאר עם גורמים במגזר הכפרי, זאת על מנת לגבש המלצה כוללת באשר לאופן שבו ניתן לייעל את משאב הקרקע במרחב הכפרי ולקבוע מדיניות כוללת, בין היתר, לעניין היקף יחידות הדיור בישוים הכפריים, בדגש על עיבוי פנימי ויצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור.

לאור האמור, עמדת מינהל התכנון היא כי ראוי להמתין לקבלת הממצאים במסגרת הבחינה הכוללת המתבצעת בימים אלה ולגיבוש המדיניות העדכנית בנוגע ליחידות הדיור במגזר הכפרי, טרם דיון וקבלת החלטה בשינוי 1 ג' לתמ"א 35.

בכבוד רב,


דלית זילבר
מנכ"לית מינהל התכנון

העתקים :

מר מרדכי כהן, מנכ"ל משרד הפנים
מר שי חגיגי, יו"ר מרכז השלטון האזורי בישראל וראש מועצה אזורית מרחבים
ד"ר רותי פרום אריכא, מנהלת הרשות לתכנון, משרד החקלאות
מר רענן אמויאל, מנהל אגף בכיר לתכנון ופיתוח הכפר, משרד החקלאות
מר רפי אלמליח, מנהל אגף התכנון, רשות מקרקעי ישראל
גב' אושרת גני גונן, ראשת מועצת דרום השרון ויו"ר ועדת קרקעות במרכז השלטון האזורי
מר עמיר ריטוב, ראש מועצת לב השרון, חבר המועצה הארצית לתכנון ובנייה
גב' מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות, מרכז השלטון האזורי
עו"ד מיכל בוסל, מנהלת אגף קרקעות ואגודות שיתופיות, תנועת המושבים