



אורטל רימר משרד עורכי דין | ORTAL RIMAR LAW OFFICE

14 לאוקטובר 2018

לכבוד

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

רח' כנפי נשרים 22 תיבה מס' 9

9134101 גבעת שאול ירושלים

פקס: 02-5955940
דוא"ל: shifiso@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות כפר ביאליק, קיבוץ שער העמקים, קיבוץ רמת יוחנן וועד הפעולה להצלת שרידי החקלאות בעמק זבולון וגד"ש רא"ם לתמ"ל/1025 קרית אתא מתחם צפון מערבי

1. בשם מרשיי כפר ביאליק, קיבוץ שער העמקים, קיבוץ רמת יוחנן וועד הפעולה להצלת שרידי החקלאות בעמק זבולון וגד"ש רא"ם (להלן גם: "כפר ביאליק", "שער העמקים", "רמת יוחנן", "ועד ההצלה" או "היישובים", "החקלאים", "המתנגדים"), מוגשת בזאת התנגדות לתמ"ל/1025 קרית אתא מתחם צפון מערבי (להלן: "התכנית").
2. **ועד ההצלה** הינו ועד פעולה המורכב מהחקלאים בעמק זבולון, המעבדים את קרקעות עמק זבולון מזה עשרות שנים. הועד קם במטרה להציל את אדמות עמק זבולון - הריאה הירוקה והנושמת האחרונה באזור, עקב שתי תכניות מגלומניות (תמ"ל/1024 ותמ"ל/1025), שעלולות למחוק לנצח את מעט החקלאות, מעט השדות והמרחבים הפתוחים שעוד קיימים. האבסורד מחריד וזועק לשמיים - האזור עם האוויר המזוהם ביותר במדינה, עלול לאבד את השטחים הנושמים, שמסננים את זיהום האוויר ומספקים מעט שבמעט חמצן נקי. **גד"ש רא"ם** הינה שותפות של חקלאים המעבדים יחדיו את אדמות עמק זבולון.
3. במסגרת המאבק נגד תכניות הותמ"ל, הוכח מעל לכל ספק, כי תכניות הבנייה באזור והצרכים האמיתיים של קריית אתא, יכולים להתמלא מבלי לפגוע בדונם חקלאי אחד. אין כל צורך ענייני בהרס שארית השטחים החקלאיים בעמק זבולון, והפעלת סמכות החירום לפי חוק הותמ"ל (הוראת שעה), לאור קיבולת הבניה המאושרת למגורים ולתעסוקה במרחב התכנון קרית אתא, שטרם מומשה.
4. בתהליך הכנת תמ"ל/1025 לא ניתן משקל לעקרון של הגנת השטחים החקלאיים והפתוחים. עקרון זה, המעוגן בתמ"א 35 ובהלכה הפסוקה, הוא עקרון רב עוצמה, ויש לו טעמים ערכיים-מורשתיים-אקולוגיים-צרכניים חזקים במיוחד במדינה צפופה ומזוהמת כמו ישראל. תמ"א 35 מגשימה את "הצורך בנקיטת גישה זהירה ומדודה בהיקף ניצולה של הקרקע, מתוך ראיית החשיבות שבשימור שטחים פתוחים שנועדו למטרות חקלאיות ולשימור ערכי נוף וטבע, ובהגנה עליהם בפני בניה מואצת המאיימת לפגוע בייחודם".



5. תמ"ל/1025 כפופה לתמ"א 35: הן להוראות התכנית (סעיף 6.5.1 לתמ"א 35) והן לכרך אמצעי המדיניות. תמ"ל/1025 הפרה את תמ"א 35. לפני שהולכים להרוס עוד שדות חקלאיים בבניית בניינים ומוסדות ציבור ושטחי תעסוקה, יש למצות את התכנון הסטטוטורי התקף והקיים. זהו עקרון העל של תמ"א 35. מעבר לעובדה שאין שום היגיון ענייני בהרס שטחים חקלאיים ופתוחים של חקלאי עמק זבולון, שעה שאלפי יח"ד מתוכננות למגורים לא מומשו, הרי שזו פעולה הנוגדת הוראת דין מפורשת.

6. בפתח הדברים יצויין כי אין באמור בהתנגדות זו כדי לגרוע מהפניות המוקדמות לועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל") ולועדה הגאוגרפית אשר הוגשו מטעם המתנגדים ומרשיי שומרים על כל טענותיהם המקדמיות ועל זכותם להעלותן בפני כל ערכאה שימצאו לנכון. יצויינו בקצרה אך שתיים מהטענות המקדמיות הנוגעות לשורש סמכותה של הועדה.

א. טענה מקדמית ראשונה – שינוי צווי ההכרזה וחריגת התכנית מצווי ההכרזה.

7. הותמ"ל, כגוף מינהלי, מוסמך לפעול אך ורק בהתאם לצו הכרזה, שהוצא מכוח סעיף 3 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל").

8. צו ההכרזה המקורי, המסמך את הותמ"ל לפעול ביחס ל'מתחם המועדף לדיור' באזור קרית אתא צפון פורסם בחודש מאי 2017; הצו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור - קרית אתא - מתחם צפון מערב) תשע"ז-2017 (ק"ת תשע"ז 7813 (14.5.2017), 1056), כונן 'מתחם מועדף לדיור' אשר השתרע על פני שטח של "כ-3,500 דונם". 'מתחם מועדף לדיור' זה הוא הבסיס לסמכות הותמ"ל לפעול לקידום התכנית.

9. בחודש פברואר 2018 פורסמו שני צווי הכרזה חדשים המבטלים את שני צווי ההכרזה מחודש מאי 2017, והמכוננים שני 'מתחמים מועדפים לדיור', רובם ככולם, בשטחי מועצה אזורית זבולון. הצו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור - קרית אתא - צפון) תשע"ח-2018 פורסם ב-26.2.18; ק"ת תשע"ח 7957, 1139. צו זה מבטל, בסעיף 5, את הצו הקודם, שנולד שמונה חודשים לפניו ומגדיל, בצורה דרמטית את שטח ה'מתחם המועדף לדיור' ל-6,500 דונם.

10. בעוד שטח המתחם המועדף לדיור הוא 6,500 דונם מסתבר כי שטח תמ"ל/1025 הוא 6,985.2 דונם, כלומר חריגה של כמעט 500 דונם משטח המתחם המועדף לדיור (485.2 דונם).

11. המתחם המועדף לדיור הוכרז עוד טרם תיקון מס' 4 לחוק הותמ"ל. לאחר שהמתחם הורחב מ-3,500 דונם ל-6,500 דונם נעשתה עוד הרחבה עצמית מטעם הותמ"ל עצמה. מדובר בחריגה מסמכות של הותמ"ל בהפקדת תכנית החורגת בכמעט 500 דונם משטח ההכרזה המתוקן על המתחם המועדף לדיור, ללא שהרחבה זו נתבררה, פורסמה או ניתנה לה התייחסות כלשהי. שטחי ההרחבה אינם נדרשים כדי לשרת בעיקר את יחידות הדיור במתחם כדרישת סעיף 3 (ז) לחוק הותמ"ל, אלא מדובר במתחם מנותק שאין לו כל קשר לאזור יחידות הדיור.



12. ההחלטה על הפקדת התכנית נתקבלה ב - 31.1.18 ללא צו הכרזה מתוקן. הוחלט כי ממתנינים לצו ההכרזה המתוקן אשר פורסם ב 26.2.18 והגדיל את שטח המתחם המועדף לדיור ל 6,500 דונם וכעת לאחר השלמת הפקדת התכנית מתברר כי קיימת חריגה נוספת של כ - 500 דונם מצו ההכרזה המתוקן. התכנית כוללת חלקות וגושים רבים אשר אינם כלולים בצו ההכרזה המתוקן ועל כן הופקדה בחריגה מסמכות.

ב. טענה מקדמית שניה – נוסח הפקדת התכנית מיום 19.6.18 הינו מטעה ולקוי - התכנית נקראת "צפון מערב קרית אתא" אולם היא חלה גם על שטחים דרומיים ומזרחיים.

13. הודעת ההפקדה מיום 19.6.18 - "הפקדת תכנית מועדפת לדיור תמ"ל/1025 קרית אתא צפון" ושם התכנית "צפון מערב קרית אתא" הינם מטעים מאחר והתכנית כוללת גם שטחים בדרום מערב ובמזרח.

14. נוסח ההפקדה מתאר את השטחים הכלולים בתכנית כך: "שטחים חקלאיים מצפון לאזור הבנוי בקרית אתא". נוסח זה הינו מטעה מאחר ואינו מתייחס לשטחים הכלולים בתכנית ומצויים דרום מערבית לשטחים הבנויים בקרית אתא. נוסח ההפקדה גם אינו מפרט חלקות וגושים בשטח הדרומי כגון: גוש 11121, 10518. ביום 11.7.18 בעקבות פניית מרשיי, תוקן נוסח ההפקדה באתר מינהל התכנון.

15. גם שם התכנית "צפון מערב קרית אתא" הינו מטעה ומאשר את העובדה כי המתחם הדרום מערבי אינו חלק אינטגרלי משטח התכנית אלא ספיח שאינו קשור והוסף לתכנית במטרה להשתלט על שטחים חקלאיים נוספים.

ג. מטרת ההתנגדות ותקציר הדברים

16. התנגדות החקלאים וועד ההצלה לתכנית מתייחסת לשטחי התכנית החלים על שטחי היישובים המוכרכים להם בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל והכלולים במשבצות היישובים (להלן: "שטחי משבצת", "המינהל") ולשטחים החקלאיים המעובדים ע"י החקלאים עשרות שנים, בתחומי המועצה האזורית זבולון.

17. התכנית חלה על שטח של 6,985.200 דונם (למרות שבדברי ההסבר לתכנית צויין כי שטח התכנית רק 6,600 דונם) וכוללת שלושה מתחמים:

האחד - הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-14,099 יחידות דיור ו - 1,400 יח"ד דיור מוגן הכוללת שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה וכן פארק/גן ציבורי מטרופוליני.

השני- מתחם מזרחי הכולל בית חולים אזורי של כ-2200 מיטות, מוסד להשכלה גבוהה, שטחי ספורט ומגרשים למסחר ותעסוקה.

השלישי- מתחם נוסף של מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772, בשטח של כ - 1,100 דונם.

שטחי מסחר בהיקף שטח עיקרי - 384,022 מ"ר ושטח תעסוקה בהיקף שטח עיקרי - 1,021,843 מ"ר ובסה"כ שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שטח עיקרי של כ - 1,405,865 מ"ר.



18. **התכנית אינה עומדת בהוראות חוק הותמ"ל כי היא אינה תכנית למגורים אלא תכנית למגוון רחב של ייעודים ושימושים**, ביניהם שטחי תעסוקה מנותקים משטחי המגורים ממזרח לכביש 772; שטח פארק עירוני של מעל 1,200 דונם; מתחם גלעם – מתחם נפרד לשטחי ציבור למוסדות - בית חולים ומוסד אקדמי, שאף הם מנותקים מאזורי המגורים. התכנית למעשה מורכבת מארבעה אזורים נפרדים ומנותקים זה מזה ומהעיר קרית אתא ואינה פותרת את הרווית הבינוי בעיר. התכנית מהווה למעשה ארבע תכניות נפרדות ונועדה להחליף את תכנית המתאר הכוללנית שהוכנה לעיר במסלול מקוצר ומזורז ועל כן יש לדחות את אישורה במתכונתה הנוכחית.
- עיון ברשימת היעודים ובשיעורם מתוך כלל שטח התכנית מעלה כי שטחי המגורים מהווים פחות מ- 13% משטח התכנית ולכן התכנית כלל אינה עומדת בהוראות החוק ואינה מתאימה לדיון במסגרת הותמ"ל. אמנם תכנית מועדפת לדיון יכול שתכלול שטחי מסחר ותעסוקה לפי הוראות חוק הותמ"ל אולם במקרה זה נתהפכו היוצרות ועיקר שטח התכנית אינו מיועד למגורים כי אם לשימושים אחרים.**
19. היקף יחידות הדיור המוצע בתכנית ביחד עם תמ"ל/1024 שאושרה (הוגשה עתירה מנהלית שטרם נתבררה כנגד אישורה), מספק יחידות דיור חדשות בהיקף של כ- 20,000 בקרית אתא שיספיקו לעוד עשרות שנים ואינו תואם את מטרת החוק הותמ"ל שהיא מתן מענה מיידי לצורך דחוף ביחידות דיור בעיר מסויימת. זאת במיוחד כאשר בקרית אתא **מלאי עצום של יחידות דיור מתוכננות מאושרות, שטרם נבנו** (מעל 15,000 יח"ד).
20. התכנית כוללת שטחי תעסוקה ומסחר בהיקפים שעולים בהרבה על הצורך בקרית אתא והיקפי בניה למגורים שיספיקו לעוד עשרות שנים ויותר. התכנית כוללת **שימושים מטרופוליניים** ואינה מתאימה לדיון במסלול חוק הותמ"ל, מדובר בחריגה מהותית מסמכות הותמ"ל, כפי שיורחב להלן.
21. מתחם התעסוקה המזרחי "גלעם" ובתחומו שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לבי"ח ומרכז אקדמי, הינו למעשה תכנית נפרדת ומנותקת. מוסד הותמ"ל אינו המוסד המתאים לטפל בתכנית זו וגם בתכנית התעסוקה בצד המזרחי לכביש 772 מאחר והוא נועד לאשר יחידות דיור.
22. בדיון להפקדת התכנית הובהר כי לבית החולים המתכונן אין מקור תקציבי בשלב זה וכי בית החולים עתיד לקלוט 3 בתי חולים שיפוננו ממקומות אחרים. האם יעלה על הדעת שיפונה בית חולים בני ציון בחיפה על מנת להקים בית חולים בקרית אתא בטווח שנים נראה לעין, המצדיק תכנונו במסלול ותמ"ל, כאשר נאמר מפורשות כי אין מקור תקציבי להקמתו. האם מתכנני התכנית נתנו דעתם לגיוס רופאים, אחיות, אנשי צוות לבית חולים גרנדיוזי שכזה? האם גודל האוכלוסיה בקרית אתא בהשוואה לגודל אוכלוסיית חיפה מצדיק הקמת מוסד כזה בהליך מהיר ומזורז של חוק הותמ"ל? לותמ"ל פתרונים.
23. מתוך שטח התכנית כ- 4,800 דונם הינם שטחים חקלאיים מעובדים, פוריים ומניבים של הישובים והחקלאים בעמק זבולון. יוצא איפוא כי חלק ניכר מהתכנית חל על אדמות הישובים החקלאיים ואישורה ייפגע בתפקודם כיישובים חקלאיים, ביכולת ההתפרנסות שלהם וימיט כליה על עצם קיומם.



24. התכנית גורמת לפגיעה קשה בשטחים חקלאיים של היישובים, המעובדים על ידם למעלה מ 80 שנים ומהווים מקור פרנסה עיקרי. **התכנית דורסת מטעים, שטחי גידולי שדה, שטחי שלחין, חממות תוך פגיעה בנושה ובלתי הפיכה במתנגדים, והשפעותיה הם מעבר לשטחים הכלולים בתכנית. התכנית "בזבנית" בשטחים על חשבון השטחים החקלאיים.**

25. תמ"ל/ 1024 פורסמה למתן תוקף ברשומות ובה מעל 4,500 יחידות דיור, חרף ההתנגדויות הרבות שהוגשו לה ותוך פגיעה במאות דונמים חקלאיים. יש להתייחס לשאלה מקדמית - האם לאחר תוספת של 4,500 יחידות דיור לקרית אתא במסגרת תמ"ל/ 1024, שגם בה אין כל צורך, יש הצדקה לאשר במסלול התכנוני המזורז של חוק הותמ"ל עוד כ 15,500 יחידות דיור, תוך הרס של אלפי דונמים שדות חקלאיים מניבים ופוריים.

26. אין כל הצדקה תכנונית, כלכלית ואורבנית לפגוע ביישובים חקלאיים ובמקורות פרנסתם כאשר יש לקרית אתא די והותר עתודות קרקע ותכניות מאושרות לבניה למגורים ולתעסוקה לעשורים הבאים, זוהי זילות של משאב הקרקע ובכיה לדורות. התכנית מבקשת לעשות שימוש בקרקעות חקלאיות של המועצה האזורית זבולון ושל יישובים חקלאיים, חרף העובדה שקיימות תכניות בניה לאלפי יחידות דיור אשר טרם מומשו וכן אלפי מ"ר מאושרים לתעסוקה בתחום קרית אתא.

27. לעמדת המתנגדים, יש חלופות אחרות טובות ונכונות יותר, אשר פגיעתן מידתית ויש בהן כדי לתת מענה למשבר הדיור תוך שמירה על קיומה של החקלאות בשטחי המועצה האזורית זבולון. המתנגדים מבקשים לצמצם את שטח התכנית כך שלא תחול על השטחים החקלאיים אותם הם מעבדים ותאפשר המשך קיום החקלאות בעמק זבולון. צמצום השטחים הפתוחים והירוקים בתחום התכנית וצמצום שטחי התעסוקה, המיותרים ממילא, צמצום שטחי הציבור יאפשרו צמצום שטחה תוך מזעור הפגיעה במתנגדים. חלופה זו הינה מידתית יותר מבחינת שמירה על ערכי הקרקע גם לדורות הבאים.

28. לאור נימוקי ההתנגדות כפי שיפורט להלן מתבקשת הותמ"ל לקבל את ההתנגדות ולערוך תיקונים ושינויים בתכנית ולהגביל את שטח התכנית כך שזו לא תחול על שטחי המשבצת המוכרים ליישובים ועל השטחים החקלאיים המעובדים ע"י החקלאים ותאפשר את המשך קיום החקלאות בעמק זבולון הכל כמפורט להלן, או לחלופין, להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

ד. שטחי התכנית

29. רוב שטח התכנית בתחום שיפוט מועצה אזורית זבולון ומיעוטה בתחום קרית אתא. מתוך שטח התכנית שטח של כ - 4,800 דונם הינו שטחים חקלאיים מעובדים ופוריים בתחום המועצה האזורית זבולון.

30. התכנית מייעדת קרקע בשטח אדיר של כ - 6,985 דונם למגורים, מסחר, פארק עירוני, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור וכיוצ"ב. רוב שטח התכנית מיועד ומשמש היום לחקלאות והתכנית כוללת שטחים חקלאיים המעובדים ע"י היישובים כפר ביאליק, שער העמקים, רמת יוחנן, אושה וכפר המכבי. מדובר בשטחים שהוכשרו לעיבוד חקלאי, תוך השקעת משאבים עצומים, שעובדו בפועל במשך עשרות שנים על-ידי



היישובים החקלאיים, המוחזקים כדין בהסכמים מול המינהל. התכנית אינה חלה רק על שטחי השבה אשר הושבו ע"י הקיבוצים אושה וכפר המכבי למינהל במסגרת הסדר הקיבוצים.

31. התכנית מציעה פארק/גן ציבורי בשטח של כ-1,200 דונם; שטח ציבורי פתוח של כ-795 דונם; סה"כ השטחים המפורטים רק בסעיף זה כ-2,000 דונם. לא יעלה על הדעת שיהרס שטח חקלאי מניב ואיכותי של אלפי דונמים ליצירת שטח ציבורי פתוח ופארק בהיקף העולה על 2,000 דונם.

ה. אדמות קיבוץ שער העמקים

32. קיבוץ שער העמקים נמצא בתחומי המועצה האזורית זבולון, בסמוך לקריית טבעון. הקיבוץ, מקיבוצי ה"שומר הצעיר", הוקם בשנת 1935 ע"י גרעיני עולים ממדינות יוגוסלביה ורומניה, אשר עלו הקרקע והחלו מייד בכיבוש "אדמות חרתיה". כפי שמרמז שמו של הקיבוץ אדמות אלו שוכנות במעבר בין העמקים – עמק יזרעאל ועמק זבולון, המערבי לו.

33. אדמות הקיבוץ התאפיינו כאדמות טרשיות וקשות לעיבוד. חלקן האחר של אדמות היישוב היה אדמות כבדות, רטובות, לא מנוקזות ונטות להיות ביצתיות. חברי הקיבוץ השקיעו מאמצים רבים וסכומי כסף גדולים בכיבוש הקרקע. הקיבוץ ביצע מדי שנה פעולות סיקול אבנים, ריסון שיטפונות מהגבעות מסביב ומגאות נחל הקישון בחורף, ניקוז ושמירה. השקעות הקיבוץ והתמדת חבריו במשך עשרות שנים, הם שהביאו להכשרת הקרקע ולהפיכתה ראויה למגורים, למבני משק, לגידולי שדה, למטעים ולבריכות דגים.

34. עם השנים ועם גידול האוכלוסייה בקיבוץ, שפרנסתו אז התבססה על החקלאות, קיבל הקיבוץ לעיבוד שטחים נוספים. ואולם, מרבית שטחיו החקלאיים של הקיבוץ אינם סמוכים לשטח המגורים. יתרה מזו, שטחי הקיבוץ, לא זו בלבד שרובם רחוקים ממקום היישוב, הם אף מחולקים לארבע חטיבות קרקע שונות, הרחוקות זו מזו. כך, הקיבוץ מעבד שטחים בסמוך לקיבוץ משמר העמק, שטחים נוספים ב"נווה יער" בסמוך לרמת ישי, שטחים הסמוכים לבתי הזיקוק במפרץ חיפה, וכן שטחים בסביבת הקיבוץ. על-אף מציאות לא פשוטה זו, המשיך הקיבוץ לנהל משק חקלאי ולשמר את שטחי העיבוד בגידולי שדה ובמטעים. חוזה המשבצת של הקיבוץ נחתם לאחרונה בשנת 1996. סך שטחי המשבצת עמד על כ-6,357 ד'.

35. במהלך העשור האחרון הופקעו מידי הקיבוץ למעלה מ-200 דונם אדמות חקלאיות בסמוך ליישוב, שעובדו עשרות שנים, וזאת לטובת "כביש 6". התנגדויות הקיבוץ למעבר הכביש והמחלף על שטחיו, ולמצער לצמצום היקף הפגיעה בשטחים אלו, לא הואילו, והעבודות לביצוע תוואי הקטע החדש בעיצומן. במסגרת הרחבת כביש 6 לכיוון צפון מוקם "מחלף שער העמקים", מהמחלפים הגדולים בישראל, במרחק של מאות מטרים בלבד מבתי החברים בקיבוץ, מונחות תשתיות לאומיות בסמוך לכביש (כגון: קו תשתיות הנפט – תש"ן, ונתיבי הגז לישראל - נתג"ז), וכמובן - נסלל קטע "31/א/3" דרך מהירה הממשיכה את "כביש 6" שתקיף את הקיבוץ משני עבריו.

36. בנוסף תכנית לדיוור לאומי: טב/267 זב/179א – צל אורנים - מתחם מגורים באדמות שער העמקים, 301-0063719 נטלה שטח של כ-90 דונם מאדמות שער העמקים.



37. בכך הולכת ומתהדקת "טבעת חנק" סביב היישוב. כמו כן, שטחיו החקלאיים של הקיבוץ הולכים ומצטמצמים.

38. התנגדות זו עניינה בשטחים המוכרים לקיבוץ לדורות במסגרת הסכם המשבצת שלו, ואשר התכנית חלה גם בשטחים. השטחים הכלולים בתכנית ומהווים קרקעות חקלאיות המעובדות ע"י שער העמקים: חלקות בגוש 10518 וחלקות בגוש 11121 בשטח כולל של כ- 680 דונם הן חלקות משבצת. שטחים אלה מעובדים ע"י שער העמקים מזה עשרות שנים לגידולי שדה ובהם: תירס, בוטנים, כותנה, חימצה (חומוס), עגבניות, חמוניות. הרכב הגידולים משתנה בכל שנה בהתאם לאילוצי מחזור זרעים.

התכנית מייעדת שטחים אלה לאזור תעסוקה ממזרח לכביש 772. על נחיצותו (העדרה) יורחב להלן.

• רצ"ב **כנספח א'** תשריט המסמן את שטחי שער העמקים, שטחי משבצת הקיבוץ, הנגזלים על ידי התכנית.

ו. אדמות קיבוץ רמת יוחנן

39. קיבוץ רמת יוחנן מקיבוצי איחוד הקבוצות והקיבוצים (לאחר מכן תק"מ) הוקם בשנת 1931 על ידי מתיישבים אשר עלו הקרקע והחלו מייד בכיבוש אדמותיה. חברי הקיבוץ השקיעו מאמצים רבים וסכומי כסף גדולים בכיבוש הקרקע. הקיבוץ ביצע מדי שנה פעולות סיקול אבנים, ריסון שיטפונות, ניקוז ושמירה. השקעות הקיבוץ והתמדת חבריו במשך עשרות שנים, הם שהביאו להכשרת הקרקע ולהפיכתה ראויה למגורים, למבני משק, לגידולי שדה, למטעים.

40. הסכם המשבצת האחרון שנחתם בין קיבוץ רמת יוחנן לבין המינהל בשנת 1992 קבע כי השטח המוקצה לקיבוץ הוא 6,273 דונם. שטח זה עודכן בתוספות לחוזה המשבצת והוא עומד כיום על 5,814.315 דונם.

41. רק לאחרונה הופקעו מידי הקיבוץ כ- 45 דונם אדמות חקלאיות, שעובדו על-ידי חבריו עשרות שנים, וזאת לטובת כביש 772. בנוסף שטחי המרעה של הקיבוץ צומצמו ע"י המינהל מ- 5,000 דונם ל- 2,500 דונם.

42. תמ"ל/ 1024 גזלה מרמת יוחנן כ- 80 דונם מטעי אבוקדו ופרדסים ופגיעתה בשטחי המטעים, הפרדסים והלולים של רמת יוחנן הינה בטווח של מאות דונמים מעבר לתחומה.

43. כל שטחי רמת יוחנן הכלולים בתכנית הינם שטחי משבצת המוחזקים ומעובדים ע"י הקיבוץ ברצף .

44. השטחים הכלולים בתכנית ומהווים קרקעות חקלאיות המעובדות ע"י רמת יוחנן :

חלקות בגוש 10518 בשטח כולל של 495 דונם הן חלקות משבצת המכונות " שטחי המפרץ". השטח מעובד ברציפות לגידולים שונים לפי מחזורי זרעים: חימצה, כותנה ובוטנים, בצל, אבטיח, חיטה, אפונה, שום, תירס, סורגום.

רצ"ב **כנספח ב'** תשריט המסמן את שטחי רמת יוחנן, שטחי משבצת הקיבוץ, הנגזלים על ידי התכנית.



45. התכנית משנה ייעודם של כ- 495 דונם מהשטחים החקלאיים המעובדים של רמת יוחנן ומייעדת אותם, בין השאר לשטחי תעסוקה במתחם התעשייה המזרחי לכביש 772, כאשר בקרית אתא קיים עודף גדול של שטחי תעסוקה מתוכננים ללא כל דורש, כפי שיפורט להלן. בנוסף ממערב למתחם התעשייה סומנו שטחים מאדמות רמת יוחנן ביעוד לחקלאות. אין כל היגיון לכלול שטחים אלה בתכנית, אם ייעודם הינו חקלאי. משמעות הותרת חלקי חלקות בצורה אלכסונית לא יאפשר עיבודן ומהווה למעשה נטילת המתחם בשלמותו.

ז. אדמות כפר ביאליק

46. כפר ביאליק הינו כפר שיתופי חקלאי אשר נוסד בשנות ה-30 של המאה הקודמת, ע"י עולים מגרמניה, אנשי העלייה החמישית. הכפר כולל 78 נחלות ו-8 משקי עזר. כפר ביאליק מהווה ריאה ירוקה ומובלעת של שטח חקלאי/כפרי פתוח בתוך שלמת בטון ומלט של "עיר הקריות". הכפר שוכן בין קריית אתא לקריית ביאליק, ובו חקלאות מגוונת.

47. חברי הכפר השקיעו מאמצים רבים וסכומי כסף גדולים בכיבוש הקרקע. הכפר ביצע מדי שנה פעולות סיקול אבנים, ריסון שיטפונות, ניקוז ושמירה. השקעות הכפר והתמדת חבריו במשך עשרות שנים, הם שהביאו להכשרת הקרקע ולהפיכתה ראויה למגורים, למבני משק, לגידולי שדה, למטעים.

48. הסכם המשבצת האחרון שנחתם בין הכפר לבין המינהל בשנת 2009 קבע כי השטח המוקצה לכפר הוא 3,463.40 דונם. בפועל התברר כי השטח שהוקצה לכפר היה קטן בהרבה, פניות חוזרות ונשנות של הכפר למינהל לא נענו, ולא הוקצו שטחים חילופיים במקום אלו שנלקחו.

49. חברי הכפר עוסקים בחקלאות אינטנסיבית, בין השאר כמפורט להלן: ירקות עונתיים, חממות, צמחיית נוי, רפתות, לולים, גידולי חזרת, מהטובים בעולם שזכו לשיא גינס, מטעי זיתים, פלחה, חסה הידרופונית ועוד.

50. לאורך השנים בפועל נגסו מן הכפר, טיפין טיפין, שטחים ניכרים. בהליכי הפקעה מוסדרים הופקעו/ניטלו בשנים האחרונות מתוך משבצת הכפר 191 דונם: כביש עוקף קריות - 140 דונם; כביש 781 - (הרחבה חדשה) 20 דונם; הרחבת שכונת גבעת הרקפות של קרית ביאליק - 31 דונם;

51. בנוסף לאורך השנים נלקחו מן הכפר, 80.2 דונם למטרות שונות: מגרש כדורגל של קרית ביאליק 20.1 דונם; כביש 781 (הישן) - 31.4 דונם; תעלות מים וניקוז אזוריות - 26.2 דונם; מתקן למקורות - 2.5 דונם.

52. שטח הכפר כיום עומד על כ-3,000 דונם מתוכם כ-500 דונם שטח המחנה - כלומר 2,500 דונם הם שטחי עיבוד.

53. התכנית ביחד עם שתי תכניות אשר אושרו במסגרת וד"ל **טורפות 1,771 דונם** משטחי העיבוד של הכפר:

80 דונם	כביש עוקף ק. אתא ורכבת קלה
316 דונם	וד"ל דרום
275 דונם	וד"ל צפון - הרחבת גבעת הרקפות ב'
<u>1,100 דונם</u>	ותמ"ל 1025 - קרית אתא צפון



1,771 דונם

54. **1,771 דונם** אלו שנלקחו ושעתידיים להילקח מן הכפר בתוספת 271.2 דונמים שכבר נלקחו מביאים לתוצאה של נטילת 2,042 דונמים המהווים כ-75% משטחי העיבוד של הכפר. **המשמעות המיידית היא כליה וחיסול של הכפר, שבירת מטה לחמם של תושבי הכפר ומיגור החקלאות בחלק זה של מפרץ חיפה.**

55. עם אישור התכנית יילקחו מן הכפר 75% משטחי העיבוד והכפר יוותר ללא קרקעות לעיבוד, ללא זהות חקלאית וללא פרנסה לחבריו. למול החקלאים האלו, שנאחזים בקרקע מתקיימת מתקפה חסרת תקדים בהיקפה ובעוצמתה של נגיסת עוד ועוד נתחים ממעט אדמותיה על ידי המדינה ושלוחיה, **אשר בסופה מהותו של הכפר כישוב חקלאי תחוסל כליל, החקלאות בו תחוסל וחבריו שעוסקים בחקלאות יוותרו מחוסרי פרנסה.**

56. ראוי להדגיש בקשר זה, שמדובר ביישוב שאדמותיו מעובדות בפועל בידי חקלאים שעוסקים בחקלאות מתוך בחירה ערכית, היצמדות לערכי עבודת האדמה ושימור מורשת הוריהם והורי הוריהם לפנייהם. מתוך כך נגזרת העובדה שלכולם ו/או למרביתם אין הכשרה ו/או ידע לעסוק בשום משלח יד אחר, מלבד עבודת האדמה.

57. שטח של כ-600 דונם בלבד לעיבוד חקלאי לכפר המונה 78 נחלות ו-8 משקי עזר – הוא שטח קרקע זעום שאינו מאפשר קיום על בסיס חקלאות, ומבטיח את גדיעת מטה לחמם של המשקים החקלאיים הוותיקים.

58. התנגדות זו עניינה בשטחים המוכרים לכפר לדורות במסגרת הסכם המשבצת שלו, ואשר התכנית חלה בשטחם. השטחים הכלולים בתכנית ומהווים קרקעות חקלאיות המעובדות ע"י כפר ביאליק: חלקות בגוש 10237, חלקות בגוש 10235, חלקות בגוש 10233, חלקות בגוש 10231 בשטח כולל של כ-1,100, כולן חלקות משבצת. בחלקות אלה מטעי זיתים, גידולי שדה, ירקות, חממות, כולן מעובדות באופן רציף ומלא.

59. יוצא אפוא כי היקף השטח החקלאי של כפר ביאליק ה"נגזל" ע"י התכנית הינו כ-1,100 דונם.

- רצ"ב **כנספח ג'** תשריט המסמן את שטחי כפר ביאליק, הנגזלים על ידי התכנית.

ח. הפגיעה הבלתי מיידית ביישובים כתוצאה מ"נגיסה" בשטחיהם החקלאיים

60. היישובים והחקלאים מעבדים את השטחים החקלאיים בעצמם והחקלאות מהווה מקור פרנסה עיקרי שלהם. החקלאים עוסקים בחקלאות מתוך בחירה ערכית. היישובים והחקלאים רואים עצמם כמי שמחויבים לקיום חקלאות אינטנסיבית בסביבתם, ובכך לשמר את הערך הלאומי של עיבוד קרקע חקלאית, שמירה עליה ואספקת מזון. התכנית מהווה פגיעה חמורה בכושר ייצור המזון ואספקת תוצרת טריה.

61. גריעה נוספת משטחי היישובים, בנוסף לקרקעות שנטלו במשך השנים, תהווה מכה ליכולת ההתפרנסות של היישובים וכן פגיעה סביבתית ונופית נוספת ליישובים ולאזור כולו.



62. ניתן להרחיב את קרית אתא ולהקים מאות יחידות דיור חדשות, בלי שאף מטע ייעקר, מבלי שיחוסלו שדות מניבים ומבלי שהיישובים יאבדו מאות דונמים חקלאיים, המהווים מקור פרנסה עיקרי עבורם.
63. התכנית מקודמת על אדמות היישובים תוך נגיסות מהותיות באדמותיהם החקלאיות, תחת האיצטלה של אספקת פתרונות דיור מהירים, אלא שמעיון מדוקדק בתכנית עולה כי חלק גדול מהשטחים החקלאיים של היישובים, המעובדים על ידם עשרות שנים ומהווים מקור פרנסה, יומרו לשטחי "פארק" (מעל 1,200 דונם), שצ"פ (כמעט 800 דונם), ספורט ונופש (75 דונם) וכד', "בזבזנות" שכזו על חשבון שטחי היישובים הינה בלתי סבירה בנסיבות הענין.
64. בנוסף הקצאת שטחים של אלפי דונמים במסגרת התכנית לייעודי תעסוקה ולמבני ציבור, כדוגמת שטח התעסוקה ממזרח לכביש 772; המתחם המזרחי למוסדות ציבור - בית חולים אזורי ומוסד אקדמאי אינה תואמת את מטרת חוק הותמ"ל, שמטרתו הגדלה מהירה של היצע יחידות דיור ומשמעותה כי התכנית, או לכל הפחות חלקים נכבדים ממנה, אינם מתאימים להיות מאושרים במסגרת הליך לפי חוק הותמ"ל. יצוין כי מתחמים אלה הינם מתחמים נפרדים ומנותקים מאזורי המגורים ולא נועדו לשרת אותם אלא לשרת את כלל העיר, אם בכלל יוקמו אי פעם. בתחום שכונות המגורים מוצעים די והותר מגרשים בייעוד מבני ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה. נעשה ניסיון במסגרת הליך מהיר לפי חוק הותמ"ל לאשר תכנית מתאר כוללת לקרית אתא, חרף העובדה שהועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה על הפקדת תכנית המתאר לקרית אתא עוד ב 3/2017.
65. חשוב לציין כי השלכות התכנית והפגיעה הקשה בענפי החקלאות של היישובים הינה מעבר לשטחים החקלאיים הכלולים בשטח התכנית. חיסול שטח משמעותי מתוך שטחים חקלאיים המעובדים ברצף, יפגע קשה גם בכדאיות הכלכלית של עיבוד השטחים הנותרים. לאור הרווחיות הפוחתת בחקלאות, חשוב לעבד שטחים רציפים. ככל ונותרים חלקים לא רציפים או קטנים של שטחי עיבוד, אין עוד הגיון חקלאי וכלכלי בעיבודם תוך השקעת משאבים בטיוב הקרקע, הנחת תשתיות ועיבודה.
66. הקמת השכונות המתוכננות ומתחמי התעסוקה, יובילו בהכרח גם לפגיעה קשה בתשתיות חקלאיות שהקימו החקלאים במשך עשרות שנים. כך, ייפגעו מערכות השקיה, תשתיות ניקוז ודרכים חקלאיות. המשמעות היא לא רק חיסול החקלאות בתחומי התכנית אלא אף בסביבתה.
67. התכנית תוביל לדרישות לחדול מריסוסים חקלאיים. היות וריסוסים חקלאיים הכרחיים לגידול אינטנסיבי, דרישה כאמור תביא לחיסול מעשי של כל אפשרות לגדל גידולים חקלאיים בסמוך לתכנית ותמית כליה על החקלאות של היישובים, גם מעבר לשטחים הכלולים בתכנית. גם בנספח הסביבתי לתכנית מוזכרת במפורש מגבלה זו (למשל בעמ' 6).
68. האמירה בהוראות התכנית כי יותר המשך העיבוד החקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית ועד למתן היתר בניה הינה אמירה חסרת משמעות מאחר וברור כי היישובים לא ימשיכו להשקיע ולטייב את אדמותיהם החקלאיות כאשר עננת התכנית מרחפת מעל ראשם והם נדרשים להשיב את הקרקע בכל רגע נתון בהתראה קצרה.



69. מאחר ולפי חוק הותמ"ל יש לבצע 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית תוך ארבע שנים מיום אישורה, הרי שאישור התכנית, לכשעצמו יהווה פגיעה קשה בתשתיות השטחים החקלאיים של היישובים ויגרום להפסקת העיבוד החקלאי. גם אם יחידות הדיור המוצעות יבנו לאחר 20 שנים. התכנית אינה מאפשרת את המשך העיבוד החקלאי ומובן כי החקלאים לא יוכלו להמשיך להשקיע בשטחים החקלאיים כאשר "חרב" התכנית מאיימת על נטילת שטחיהם.
70. יודגש כי החקלאים השקיעו במשך שנים בטיוב הקרקע לחקלאות ובהנחת תשתיות (מערכת הולכת מים, ניקוז תת קרקעי וניקוז עילי, דרכים, עיבוד הקרקע, שמירת פוריותה ושמירתה נקיה מעשבי בר לאורך עשרות שנים) ואישור התכנית ימנע מהם המשך פיתוחה לחקלאות בשל אי הודאות שיוצרת התכנית לגבי השימושים העתידיים בשטח, כלומר תמנע המשך השקעות בתשתית. כמובן שהחקלאים לא יקימו חממות, בשטחים החקלאיים מאחר ואין היגיון להשקיע בקרקע כאשר איום נטילתה מרחף על פני החקלאים.
71. המינהל כבר פנה לקיבוץ אושה וקיבוץ רמת יוחנן, עוד טרם יבשה הדיו לאחר אישור תמ"ל/ 1024 במכתב בו צויין כי תידרש השבת הקרקע הכלולה בתכנית. כלומר אין כל אפשרות מעשית להמשיך לעבד את הקרקע ולהשקיע בה, אם חלילה, תאושר התכנית, גם אם יחידות הדיור ייבנו בעוד 20 שנים.
72. מחיקת שטחי מטעים ושדות פוריים תפגע ישירות במאזן האקולוגי הקשה במפרץ, אחד מהאזורים הנגועים ביותר מבחינת זיהום אוויר, קרקע ומים בשל עומס תשתיות, והסמיכות למפעלים המזהמים. מתכנני התכנית לא נתנו דעתם למשמעות האקולוגית של כריתת עצים.
73. במערב אזור המגורים מוצע פארק עירוני בשטחים חקלאיים, המעובדים היום ברובם ע"י חקלאי כפר ביאליק. שטח משתלות שפר לא סומן כחלק מהפארק והושאר במצבו התכנוני. **לעמדת המתנגדים יש להשאיר את כל שטח הפארק כשטח חקלאי** מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות את המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח הפארק.
74. הגדרת "**פארק /גן ציבורי**" בשטח של כ- 1,200 דונם בקרקע חקלאית פוריה המעובדת ע"י כפר ביאליק, תוך קביעת הוראות מגבילות בהוראות התכנית לגבי ריסוסים, הדברה ("הפעילות החקלאית תשמור על מרחקי הפרדה משימושים רגישים כדוגמת מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחקים שכונתיים. בהתאם להנחיות התקפות לנושא שימוש בחומרי הדברה") **משמעה כי לא ניתן יהיה להמשיך את העיבוד החקלאי בשטחים אלה ובשטחים הסמוכים להם**. האמירה כי ניתן יהיה להמשיך את הפעילות החקלאית עד לפיתוח השטח כפארק וכי הפעילות תשמור על מרחקי הפרדה הינה אמירה סתמית שמטרתה חיסול החקלאות בשטחי הפארק. **לעמדת החקלאים יש להותיר שטח זה כשטח חקלאי מחוץ לתחום התכנית ולא לקבוע בו מגבלות כלל**.
75. לפי ההסכם בין מועצה אזורית זבולון ועיריית קרית אתא הוסכם על שלביות בפיתוח הפארק ועל אפשרות להמשך העיבוד החקלאי בשטח הפארק לעוד 25 שנים. **שלביות פיתוח הפארק רק בעוד 25 שנים לפי ההסכם בין הרשויות לא שולבה בהוראות התכנית**. הקצאת השטח לפארק בשלב תכנוני זה, היא בה כדי להפקיע את השטח מהשימוש החקלאי שעושים בו חקלאי כפר ביאליק, למרות שבפועל המימוש של השטח כפארק לא יבוצע



עד להשלמת הבנייה ולכן הפגיעה בחקלאים כיום אינה סבירה ואינה מידתית. יש להותיר את השטחים הללו כשטחים חקלאיים.

76. בדיון להפקדת התכנית צויין כי מטרת תכנית הפארק היא ליצור חיץ ירוק באזור הקריות. לעמדת המתנגדים השטחים החקלאיים מהווים חיץ ירוק ואין מקום לייעד אותם בשלב זה לפארק.

77. ראש המועצה האזורית זבולון ציין בדיון להפקדת התכנית כי יש לקבוע שלביות לפיתוח הפארק רק בעוד 25 שנים ולאחר אכלוס של מעבר ל 60% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית. נושא השלביות עלה גם ע"י נציג משרד החקלאות, נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג מרכז המועצות האזוריות. מתכנתת הועדה ציינה כי היא מכבדת את ההסכם אך אין מקום לשלב הוראות שלביות בתכנית. הוראות השלביות לא שולבו ולעמדת החקלאים יש להוציא את שטח הפארק מתחום התכנית מאחר והוא מיועד לפיתוח רק בעוד 25 שנים.

78. למרות שהוחלט בדיון להפקדת התכנית (עמ' 23 לפרוטוקול) "הוראות בנוגע לממשק בין החקלאות למגורים יבוטלו" לא בוטלו הוראות אלה ולא הוכנסה כל הוראת שלביות לענין עיתוי הקמת הפארק.

79. בנוסף לא הוכנסה הוראת שלביות לגבי פיתוח שטחי המגורים ומבני הציבור בשטחי כפר ביאליק ממערב לתעלת ההגנה, בניגוד למוסכם בין הרשויות כי שטח זה יפותח כשלב אחרון במסגרת שלביות פיתוח התכנית.

80. גם הפארק, כמו שטחי התעסוקה במתחם המזרחי לדרך 772 ושטחי מתחם גלעם, מנותק משטחי המגורים ולא נועד לשרת דווקא את שטחי המגורים בתכנית זו ולכן יש לתכננו, אם בכלל, במסגרת תכנית נפרדת לפי חוק התכנון והבניה ולא במסלול המהיר של חוק הותמ"ל.

ט. התנגדותם של הישובים לתכנית

81. עמדתם זו של היישובים, לפיה הם מתנגדים לתכנית הובעה בהתמדה בפני הגורמים השונים כך למשל בדיון שולחן עגול בותמ"ל ביום 16.12.15. במסגרת הדיון, טענו נציגי היישובים כפר ביאליק ורמת יוחנן, כי התכנית תפגע בשטחים חקלאיים פעילים.

82. גם בדיון בוועדת הפנים של הכנסת ביום 28.3.2016 בנושא הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 הביעו היישובים את עמדתם הנחרצת נגד גזל שטחיהם החקלאיים במסלול חירום מזורז.

83. עמדה זו הובעה גם בדיון להפקדת התכנית ע"י נציג כפר ביאליק וע"י נציג משרד החקלאות. נציגי רמת יוחנן ושער העמקים לא הוזמנו לדיון להפקדת התכנית מאחר ושטח התעסוקה ממזרח לכביש 772, לא היה כלול מלכתחילה בתכנית. נגרמה איפוא פגיעה מהותית לזכות הטיעון של שער העמקים ורמת יוחנן.



י. סמכות הותמ"ל – הצורך הדחוף של הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור

84. הצעת חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד-2014; הצ"ח תשע"ד 841 (3.2.14) 354 קובעת כי אחת הסיבות המרכזיות "למחסור בהיצע הדירות למגורים" הוא "פרק הזמן הארוך הנדרש לשני שלבים מרכזיים במכלול הליכי הבניה של דירות". הצעת החוק מוסיפה וקובעת כי "השלב הראשון הוא הליכי התכנון של תכניות רחבות היקף של בניה למגורים". "הליכים אלה" - כך הצעת החוק - "נמשכים בממוצע כמעט 5 שנים".

85. טווח הזמן הרלבנטי הוא טווח של חמש שנים כנקוב בהצעת החוק. כלומר, אם התשתית הראייתית מצביעה על כך שקיים היצע מאושר של יחידות דיור למגורים בעיר מסוימת לטווח של חמש השנים הקרובות, הרי שנשמטה הקרקע מתחת לאישור תכנית במסלול חוק הותמ"ל ויש לנקוט בדרך הרגילה של חוק התכנון והבניה.

86. מתן תשובה לשאלה האם נדרשת "הגדלה מהירה של היצע יחידות דיור למגורים" טעונה עיגון ראייתי. יש להראות כי בפרק זמן קצוב - חמש שנים - אין בהיצע יחידות הדיור המאושר כיום ביישוב מסוים כדי לענות על הביקוש. התשובה לשאלה זו, העומדת ביסוד מטרת חוק הותמ"ל, היא פונקציה של שני פרמטרים מרכזיים -

האחד, ההיצע המאושר של יחידות הדיור למגורים ביישוב העירוני נשוא התכנית המקודמת ע"י הותמ"ל.

השני, קצב הביקוש הטיפוסי של יחידות הדיור ביישוב העירוני נשוא התכנית המקודמת ע"י הותמ"ל.

87. **הסמכות העניינית של הותמ"ל מותנית בבחינה מדוקדקת, על יסוד תשתית ראייתית מקיפה, בדבר קיום צורך אובייקטיבי של הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור למגורים בעיר הספציפית.**

88. יש צורך להראות, בתשתית עובדתית ממשית וכמותית, כי התכנון משרת צורך אובייקטיבי דחוף של מגורים. אם במקום מסוים ישנו די והותר היצע מתוכנן של יחידות דיור למגורים, כך שהוא מספק את הביקוש של השנים הקרובות, הרי שאין צורך אובייקטיבי בהליכה למסלול חוק הותמ"ל. העובדה שהמתחם אושר כמתחם מועדף לדיור הוא תנאי הכרחי אך לא מספיק.

השימוש בסמכות התכנונית לפי חוק הותמ"ל איננו יכול להיעשות על דרך שגרה. אין מקום לאצבע קלה על הדק הותמ"ל. נהפוך הוא: יש להוכיח במידע ונתונים את החיוניות והדחיפות של השימוש בכלי תכנוני חריג זה. בחינה זו מוטלת, בראש ובראשונה, על הותמ"ל עצמה. הבחינה בדבר בחינת הצורך בהגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור נעשית באופן קונקרטי, לגבי הישוב הספציפי.

יא. העדר הצורך הענייני בתכניות למגורים לאור ההיקף האדיר המאושר למגורים בתחומי קרית אתא

89. בהתאם לחוק הותמ"ל נדרש כי החוקר והועדה ידונו בשאלה האם התכנית המוצעת עונה על מטרות החוק שהיא הגדלה מהירה של היצע הדירות, לצורך התמודדות עם ביקוש שאין לו מענה במחיר סביר בקרית אתא ולכן יוצר את משבר הדיור. עצם הכרזת המתחם כמתחם מועדף אינה פוטרת את הותמ"ל מהצורך לבחון את



הסוגיה. לעמדת המתנגדים לא הוצגו בפני הועדה והחוקר נתונים ומסמכים שמלמדים שהתכנית אמורה להשיג את המטרות שלשמן יצר המחוקק מסלול מהיר ויעיל.

90. אם נדרשת הגדלה של היצע יחידות הדיור למגורים בטווח הזמן הבינוני והארור, הרי שמן הראוי לגשת לתכנון שיענה על צורך זה. תכנון זה ייעשה בדרך המלך, קרי - חוק התכנון והבניה וכך אכן נעשה במסגרת תכנית המתאר לקרית אתא שהוחלט על הפקדתה ב 3/2017. רק אם נדרשת הגדלה של היצע יחידות הדיור למגורים בטווח הקצר, ואין בנמצא יחידות דיור מתוכננות נוכח הביקוש - אזי אין מנוס אלא לפנות אל מסלול החירום של חוק הותמ"ל.

91. לעמדת המתנגדים התשובה לכך שלילית מכל וכל, וזאת בוודאי לאחר אישור תמ"ל/ 1024 אשר במסגרתה אושרו עוד כ - 4,500 יחידות דיור בקרית אתא ואשר גם בה אין כל צורך.

92. לעמדת המתנגדים ההליך התכנוני היה מהיר, כוללני ללא בחינה מהותית ועניינית של כל היבטי התכנית, ומיוחד ללא בחינה בצורך בכמות כה גדולה של יחידות דיור, בהשוואה לעתודות הקרקע למגורים של קרית אתא בתכניות מאושרות, תוך דריסת שטחים חקלאיים מעובדים.

93. לא מצאנו כי בפני הועדה היה מסמך שסוקר נושא זה או מציג נתונים לגבי הבניה שנעשתה בקרית אתא בשנים האחרונות והבניה המתוכננת. יש עודף תכנוני עצום בקרית אתא. תכנון תכנית בהיקף כה נרחב ללא מסד נתונים תכנוני ועובדתי הינו תכנון לוקה בחסר. חו"ד מתכננת הותמ"ל אשר הוגשה לועדה ביום 21.1.2018 לא התייחסה לצורך הדחוף בתכנון יחידות דיור בקרית אתא ולא התייחסה לכמות היחידות המתוכננות והמאושרות בקרית אתא. בנוסף – חוות הדעת לא התייחסה לכך שפחות מ 13% משטח התכנית מיועד למגורים. מסיבה זו אין התכנית ראויה לדון במסלול חוק הותמ"ל, שמטרתו הגדלת היצע יחידות הדיור.

• ראו נייר עמדה של נציג ארגון הגג של ארגוני הסביבה מיום 6.3.2016 בהתייחס לתכניות תמ"ל/ 1024 ותמ"ל/ 1025 הרצ"ב כנספח ד' :

"שתי התכניות מציעות הסבת שטח שכיום בשימוש חקלאי לטובת שכונת מגורים.. יש ראשית לשאול האם בכלל קיימת הצדקה לתכנון מפורט בשני המתחמים הללו (ובמיוחד במסלול ותמ"ל), כאשר יש לקרית אתא מלאי עתודות קרקע נרחב הכולל גם מלאי מתכניות מאושרות סביב המרקם הבנוי בחלק הדרום-מערבי של העיר.. נראה שנכון יותר לבנות קודם באזור זה שיאפשר חיבור טוב יותר בין חלקי העיר הבנויים כיום".

בטבלה המוזכרת מתוך מצגת של ועדת היגוי לתכנית מתאר קרית אתא ניתן לראות את ההיקפים העצומים של יחידות הדיור שניתן להשיג בהתחדשות עירונית ובמתחמי פיתוח חדשים מתכניות שכבר אושרו.

"לאור נתונים אלו, ספק אם בכלל הביקוש למגורים בקריית אתא מצדיק את הפיתוח החדש בשני מתחמי הותמ"ל, המתווספים להיצע התכנוני העצום הקיים ביתר חלקי העיר (הן בתכניות מאושרות שטרם מומשו והן בתכניות שבשלב תכנון מתקדמים)



בכל מקרה, תכנון ופיתוח במתחמים אלו יפגע באופן טבעי בסיכויי המימוש של הקמת יח"ד במתחמים שיאפשרו את השלמת הרצף הבנוי של העיר – אזורים בהם התרומה האורבאנית והתפקודית לקרית אתא הרבה יותר ברורה".

94. ביום 13.4.16 התקיים מפגש נציגי ישובים עם ראש עיריית קרית אתא. באותה פגישה אמר ראש עיריית קרית אתא כי להשקפתו ל"קריית אתא שטחים גדולים לבינוי לפני מתחמי התמל"ים: שכ' גבעת אלונים, גבעת המשטרה, מכ/450 ושטחים רבים ריקים בתוך העיר. להערכתו התמל"ים לא ייבנו אלא בעוד כ-20 שנה".

• **סיכום הפגישה מיום 13.4.16 מצורף כנספח ה'.**

אם דבריו של ראש העירייה נכונים הרי שאין צידוק תכנוני לנטילה פיזית של מאות דונמים של קרקע חקלאית מעובדת לטובת תכנית אשר לפי הערכת ראש העיר עצמו – אינה נחוצה כרגע (כיון שישנם שטחים גדולים לבינוי שטרם נוצלו) ולא יעשה בהם שימוש "אלא בעוד כ-20 שנה".

אמירה זו של ראש עיריית קרית אתא – משקפת את האבסורד אליו נקלעו החקלאים, את חוסר המידתיות ואת חוסר התכלית, זאת במיוחד לאור ה"בזבזנות" בשטחים ירוקים, שצ"פים ופארקים בתכנית על חשבון קרקעות חקלאיות מניבות של החקלאים.

95. 'תכנית מתאר כוללנית לקרית אתא' (תכנית 305-0366609) שקודמה ע"י עיריית קרית אתא הוגשה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה ב 4.11.15. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית ב- 27.3.17. התכנית טרם הופקדה היות ובינתיים עלה קרנו של מסלול הבזק, הוא המסלול לפי חוק הותמ"ל - תמ"ל/1024 ו-תמ"ל/1025.

96. תכנית המתאר הכוללנית של קרית אתא נתמכת בנספחים תכנוניים, כלכליים-פרוגרמטיים, ונספחי תשתיות. **אחד המרכזיים שבמסמכי תכנית המתאר הכוללנית הוא 'נספח פרוגרמה'** ממאי 2016. נספח הפרוגרמה מפרט את מכלול נתוני המפתח הרלבנטיים לגבי מרחב תכנון מקומי קרית אתא: התכנון הקיים החל בשטח התכנית; היקף השטח המאושר והמתוכנן לבניה (תעסוקה ומגורים) והשטח הקיים שטרם אושר; הביקושים בפועל בקרית אתא ושטחי תעסוקה ומגורים; כמות האוכלוסיה; הֶצְפֵי לאכלוס השטח בקרית אתא וכיוצא בזה נתונים עובדתיים.

• **ראה עמ' 8-13 מתוך נספח הפרוגרמה לתכנית מתאר קרית אתא רצ"ב כנספח ו'.**

97. כפי שעולה גם מנספח הפרוגרמה, **שנערך ע"י קרית אתא**, העיר נהנית מקיבולת בניה מאושרת, פנויה, למגורים בהיקף נכבד. יש בקרית אתא היקף עצום של תכניות בניה סופיות, מאושרות ובלתי ממומשות, למגורים.

98. היקף התכנון המאושר למגורים בתחום קרית אתא בתכנית מתאר חדשות - חטיבות קרקע חדשות עומד על למעלה מ-12,000 יח"ד. היקף אדיר זה של תכנון מאושר למגורים שומט את הקרקע מתחת ללגיטימיות התכנון



במסלול ותמ"ל של כ- 15,500 יחידות דיור נוספות, נוסף על כ- 4,500 יחידות דיור אשר אושרו במסגרת תמ"ל/1024, תוך דריסת קרקע חקלאית איכותית ופוריה המוחזקת ומעובדת ע"י החקלאים במועצה האזורית זבולון.

99. הביקוש השנתי הממוצע בקרית אתא הוא לכ-400 יחידות דיור למגורים. ברור, איפוא, בעליל כי אין בסיס משפטי לשימוש בסמכות הבלתי קונבנציונלית של חוק הותמ"ל (הוראת שעה).

100. מספר יחידות הדיור בקרית אתא עומד, נכון ל-2016, על כ-20,150 יחידות דיור. ללא קשר לאישור תמ"ל/1024, ישנה בקרית אתא קיבולת מאושרת (תכניות מתאר תקפות), הן תכניות מתאר בחטיבות חדשות והן תכניות מתאר בעיר עצמה - שטרם נוצלה וטרם מומשה (קרי - טרם נבנתה) - בהיקף של כ-15,000 יחידות דיור.

101. הטיעון היסודי של המתנגדים הוא כי אושרו ונכנסו לתוקף, באופן סופי, במרחב התכנון המקומי של קרית אתא ארבע תכניות מתאר למגורים, שתיים מהן בהיקף נכבד ביותר; תכניות מתאר אלו - אשר טרם נבנו בפועל (אחת מהן נמצאת בשלבי ביצוע מוקדמים) - מאפשרות, יחד עם קיבולת הבניה המאושרת, כמעט את הכפלתה של קרית אתא. לעת הזאת, הביקושים על ידי יזמים וקבלני-בנין למגרשים אלו היא צנועה.

102. אלו ארבעת המתחמים העיקריים המתוכננים והמאושרים למגורים בתחומי שטח השיפוט של קרית אתא:

האחד, תכנית כ/450 (מערב קרית אתא) - תכנית זו בתוקף משנת 2014 וכוללת כ-6,000 יח"ד למגורים; חלק משטח תכנית זו היה בעבר במועצה אזורית זבולון והוא כבר הועבר לעיריית קרית אתא.

בנוסף לכך, התכנית המאושרת (כ/450) כוללת הקמת מרכזי מסחר ומשרדים של 22,000 מ"ר ומבני ציבור למכביר (מבני חינוך, בריאות ודת).

מימוש תכנית זו, הנמצאת בלב שטח השיפוט של קרית אתא, טעון, כמקובל בתכניות מתאר בהיקף זה, אישור תכנית איחוד וחלוקה ביחס למקטעים בתכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא. בפועל, אף על פי שהתכנית פורסמה למתן תוקף בחודש אפריל 2014, לא נעשה דבר.

בכל השטח העצום של מערב קרית אתא (כ/450) - שטח של 1,195 דונם (רובו ככולו, שטח שהיה בעל יעוד חקלאי) - לא נבנה בית אחד, לא הוקם מבנה אחד לרפואה

השני, התכניות כ/256 ו-כ/מק/256 ג (גבעת אלונים) - תכנית כ/256 פורסמה למתן תוקף עוד באוגוסט 2004; תכנית כ/256 א פורסמה למתן תוקף בספטמבר 2006 ותכנית כ/מק/256 ג פורסמה למתן תוקף בפברואר 2009. סך כל יחידות הדיור במתחם 'גבעת אלונים' הוא כ-2,000 יח"ד. הבניה בגבעת אלונים מתנהלת לה לאיטה, זה שנים אחדות. חלק נכבד מקיבולת הבניה מומש והוצא אל הפועל. למיטב הידיעה, ישנם עוד מגרשים שהם 'מקרקעי ישראל' בגבעת אלונים שטרם שווקו.

השלישי, תכנית כ/248 (גבעת הכלניות) - תכנית המתאר 'גבעת הכלניות', תכנית מאושרת להקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני של 3,470 יחידות דיור למגורים, כולל מבני ציבור, פארק שכונתי ושטחי מסחר על



פני שטח כולל של 1,082 דונם. התכנית היא תכנית מודרנית שהושקעו בהכנתה ואישורה כספי ציבור רבים נמצאת בתוך שטח שיפוט קרית אתא. התכנית אושרה באופן עקרוני כבר ביולי 2017 ופורסמה למתן תוקף בחודש יוני 2018. הבנייה בשכונת גבעת הכלניות היא חיונית ליצירת רצף אורבני-מרחבי בין מעשי הטלאים של תכנית קרית אתא. מהעבר האחד, השכונות הוותיקות של העיר עצמה, ומהעבר השני, שכונת גבעת אלונים.

זהו העיקרון הבסיסי של נוסח תכנית המתאר הכוללנית של קרית אתא, שנותרה מיוממת לאור קידום תמ"ל/1024 ו-תמ"ל/1025. לאור עיקרון זה, נקבע חד משמעית בנוסח תכנית המתאר הכוללנית כי תינתן עדיפות לפיתוח ובינוי אזורים המשלימים את הרצף העירוני בקרית אתא, וזאת לפני פיתוח אזורים חדשים. באה הותמ"ל ועקפה את הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

אף יחידת דיור אחת לא הוקמה בגבעת הכלניות. יוצא כי רק בשכונה זו יש מלאי תכנוני אדיר לשנים רבות, ללא צורך בהרס השטחים החקלאיים של הקיבוצים.

הרביעי, תכנית כ/468 ('אחוזת מולר על הפארק')- תכנית המתאר כ/468 פורסמה למתן תוקף באוקטובר 2014. כוללת שכונת מגורים ובה כ-700 יח"ד לצד פארק מרכזי. אף תכנית זו טרם מומשה.

ארבע שכונות אלו מכילות את קיבולת הבניה של סה"כ 12,170 יחידות דיור מאושרות

103. ויודגש, כמפורט בנספח הפרוגרמה מחודש מאי 2016 שהוכן עבור טיוטת תכנית המתאר הכוללנית, אלו הן תכניות מתאר חדשות בחטיבות קרקע מרכזיות, ללא מיצוי הבניה למגורים בקרב כל אלה.

104. לפי נספח הפרוגרמה, יוצא, כי אף ללא פרויקטי עיבוי עירוניים (פרויקטי התחדשות עירונית ופרויקטי תמ"א 38) ישנה עוד קיבולת ריאלית מאושרת של 3,557 יח"ד למגורים, שלא מומשה, וזאת בנוסף ל-12,170 יח"ד למגורים בארבע חטיבות הקרקע החדשות. על רקע זה, קמה ועולה המסקנה בדבר למעלה מ-15,000 יח"ד של קיבולת מאושרת למגורים בקרית אתא.

105. הכמות הכוללת בתכניות המתאר בקרית אתא היא כמות יחידות הדיור לפני מנגנון ההקלות הסטנדרטי המסמיק את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להגדיל את מספר יחידות הדיור. חשוב להדגיש כי מדובר בהגדלה ('מסלול ירוק') של 30% במספר יחידות הדיור, וזאת מעבר למספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית.

106. לאור היקף נכבד זה של קיבולת בניה מאושרת למגורים בקרית אתא, הרי שהציפייה הינה כי ייעשו מאמצים לממשה. ואולם במקום לממש את הקיים, רודפים אחרי תכניות גרנדיוזיות חדשות, הכרוכות בהרס ובהשמדה המונית של שטחים חקלאיים, שדות ועצי פרי למאכל.

107. התפיסה של הותמ"ל, והחוקר מטעמה, כפי שבאה לידי ביטוי בדו"ח החוקר מחודש מרץ 2018 ביחס לתמ"ל/1024, הינה כי אמנם ישנה קיבולת מאושרת למגורים בתכניות חדשות של כ-12,000 יח"ד בקרית אתא,



אולם חלקה אינו ניתן למימוש מיידי עקב העדר תכנון מאושר ברמה מפורטת וחלקה אינו ניתן למימוש מיידי עקב בעלות פרטית של הקרקע.

108. יש לדחות את העמדה של הותמ"ל כי חרף תכנון סטטוטורי מאושר בתכנית חדשות של כ-12,000 יח"ד למגורים המאושרות בקרית אתא, הרי שבעצם יש רק כ-1,000 יח"ד מאושרות שהן בעלות פוטנציאל לשיווק מיידי.

109. דו"ח החוקר ('דו"ח חוקר לשמיעת התנגדויות בתכנית תמ"ל/1024 - קרית אתא דרום' (מרץ 2018) קובע כי 6,000 יח"ד בתכנית כ/450/ב ('מערב קרית אתא') הן 'ברמה מתארית בלבד'.

ב'גבעת אלונים' (כ/250 ו-כ/250/ג) נותרו למימוש - כך לפי הותמ"ל ועיריית קרית אתא - רק 1,258 יח"ד; כולן בשטחי בעלות פרטית (סך יחידות הדיור בתכנית עמד, לפי דו"ח החוקר, על 2,000 יח"ד); מטעם זה - ממש כך - אין להביאן בחשבון כעתודה רלבנטית לצורך מגורים.

700 יח"ד במסגרת תכנית כ/468 ('אחוזה מולר') - שוב: הן קרקע בבעלות פרטית, אשר איננה נתפסת - מטעמים עלומים - כבעלת פוטנציאל מימוש למגורים.

העתודה היחידה הממשית - זו שיטת הותמ"ל והחוקר - הינה 1,000 יח"ד אחרונות מתוך סך קיבולת הבניה בתכנית כ/248 ('גבעת הכלניות'); הקיבולת עמדה על 3,352 יח"ד; ובדיוק 1,000 יח"ד - כך הטענה - טרם מומשו.

110. על פניו, ה'הסבר' אשר סיפקה הותמ"ל (והחוקר) - והוא הבסיס לתמ"ל/1024 ותמ"ל/1025 הוא תמוה. יש לדחות את העמדה כי למעלה מ-90% מהתכנון המאושר הוא עָקָר. בעוד שהותמ"ל מודה כי יש כבר בקרית אתא קיבולת מאושרת למגורים של 12,000 יח"ד בתכנית חדשות בתוקף (ועוד 4,500 יח"ד שנוספו בתמ"ל/1024), כפי שגם עולה מדו"ח הפרוגרמה, הנספח לתכנית המתאר. היא מניחה כי בעצם יש רק 1,000 יחידות דיור 'אמיתיות'; ואם יש 'רק' 1,000 יחידות דיור זמינות, הרי שיש צורך בהרס עוד שטחים חקלאיים ובהעברת עוד שטחי שיפוט ממועצה אזורית זבולון לעיריית קרית אתא. 'שיטה' זו מובילה ל'מעגל שוטה': מועברים שטחים ממועצה אזורית זבולון לקרית אתא כדי לפתור את 'משבר הדיור'; חל שינוי ייעוד בקרקע חקלאית; שטח השיפוט מועבר לקרית אתא; הבניה לא ממומשת עקב חסמים; ושוב חוזר חלילה; היינו - נדרשים עוד שטחים כדי לפתור את 'משבר הדיור' תוך שינוי ייעוד והרס קרקע חקלאית פוריה.

111. ניתן להמחיש את הדברים בעזרת התכנית כ/450/ב ('מערב קרית אתא') היא תכנית מתאר המשתרעת על שטח של 1,195 דונם בתוך שטח קרית אתא. תכנית זו כוללת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 6,000 יחידות דיור וכן הקמת מרכזי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-22,000 מ"ר, מבני ציבור למכביר ופארק ציבורי כלל-עירוני.

112. חלק נכבד משטח התכנית היה שטח בייעוד חקלאי. שטח חקלאי זה היווה חלק מהמועצה האזורית זבולון. שטח זה השתרע על פני כ-255.8 דונם. לבקשת עיריית קרית אתא והוועדה המקומית קרית אתא, אשר קידמה את התכנית עוד מ-2009, הסכימו, מועצה אזורית זבולון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון על העברת



שטח השיפוט המוניציפלי לידי עיריית קרית אתא. ועדת חקירה המליצה על העברת שטח השיפוט לגבי חטיבת קרקע זו ממועצה אזורית זבולון לעיריית קרית אתא. ההמלצה אומצה בהחלטה מה 28.12.15.

113. התכנית כ/450 פורסמה למתן תוקף ב- 1.4.14 חלפו למעלה מארבע שנים מאז; שטח השיפוט הועבר באופן פורמלי בשלהי 2015 ומה התוצאה בשטח? **התוצאה הנה שאין ולו בית אחד בנוי לרפואה; אין רב-קומות אחד, אין יחידת דיור אחת.**

114. במקום לנהוג לפי מידת ההגיון, היינו - ללכת בדרך המלך ולממש את התכניות המאושרות - תוך פעולה, בהתמדה ובנחישות, לקיום התנאים להוצאת היתר, עיריית קרית אתא פונה לפיתרון הקל והמהיר של הרס ודריסת שטחים חקלאיים נוספים ותכנון עוד תכנית; בינתיים, כל התכנון הסטוטורי וכל ועדות החקירה הביאו לשינוי אחד ויחיד - החקלאי המגיע לעבד את האדמה של תכנית כ/450ב (גידולי שדה) צריך לשלם עוד מיסים: אם עד כה הוא שילם ארנונה של 9 ש"ח לדונם חקלאי, הוא נדרש כעת לשלם פי תשעה (כ-75 ש"ח).

115. הנחת העבודה על פיה יש צורך בעוד שטחים למגורים עבור קרית אתא מבוססת על כך שבעצם אין רלבנטיות לקיבולת הסטוטורית המאושרת של 12,000 יח"ד בתכנית חדשות וזאת משני טעמים עיקריים: האחד - תכנון סטוטורי מאושר למגורים הטעון השלמה לתכנון מפורט. השני - תכנון סטוטורי מאושר למגורים על קרקע בבעלות פרטית.

116. מה ההגיון בתכנון מבראשית של מתחמי-ענק (דוגמת של תמ"ל/1024 ו-תמ"ל/1025), תוך שינוי גבולות מוניציפליים, הרס שטחים חקלאיים ופתוחים, עקירת רבבות עצים - שעה שפתרון המגורים נמצא מתחת לפנס ממש. כאמור, השטח הכלול בתכנית כ/450ב הוא כבר שטח בעל ייעוד תקף למגורים. הוצאת היתר הבניה מותנית בהשלמת תכנון מפורט. מדוע לא להשלים את המהלך המתבקש מבחינה תכנונית, ולאשר תכנון מפורט לצורך הוצאת היתרי בניה?

117. גם את הנימוק השני יש לדחות מכל וכל. אכן יש בתחומי שטח השיפוט של עיריית קרית אתא תכניות מאושרות למגורים על קרקע בבעלות פרטית. אילו היה ביקוש לדירות מגורים בעיר קרית אתא, הרי שהבעלים הפרטיים של המגרשים, היו מוציאים אל הפועל את התכנון הסטוטורי המפורט. משמע - הביקוש למגורים בקרית אתא נמוך מאוד.

118. לפיכך, ברור לחלוטין כי אין הגיון בהחרבת המעט שנותר - שטחים חקלאיים מניבים ופוריים לצורך הגדלה מופרכת ומיותרת של היצע יחידות דיור למגורים; אם יש כבר היצע סטוטורי מאושר למגורים בתוככי העיר והוא איננו ממומש עקב העדר ביקוש ברור כי עוד היצע סטוטורי מאושר למגורים (תוך הרס שטחים חקלאיים) לא ימומש עקב העדר ביקוש.

119. המסקנה הינה כי אין שום צורך בהגדלה שהיא דחופה ומירבית ('מהירה') של יחידות דיור למגורים בקרית אתא. נקודה זו היא בעלת חשיבות מכרעת לגבי התנאי לסמכות העניינית המהותית לפי חוק הותמ"ל. אם יש



שפע של "היצע יחידות דיור", ואין דורש, בלאו הכי אין שום צורך דחוף ב"הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור".

120. לסיכום - הקושי בקרית אתא איננו בצד ההיצע של התכנון; הקושי הוא בביצוע ובהעדר ביקוש. ההיצע האדיר של מגורים בקרית אתא אל מול הביקושים הצנועים - שלוש תכניות מתאר מאושרות ותקפות במרחב תכנון קרית אתא, אשר טרם מומשו, מאפשרות, יחד עם קיבולת הבניה המאושרת ומנגנון ההקלות, כמעט את הכפלתה של העיר קרית אתא, ללא הרס קרקע חקלאית.

121. להלן נתוני התחלות הבניה, גמר בניה ומספר הדירות (נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה) בעיר קרית אתא בכל אחת מהשנים 2010 עד 2015 –

<u>אוכלוסיה</u>	<u>מספר דירות (למגורים (ארנונה)</u>	<u>גמר בניה</u>	<u>התחלות בניה</u>	
51.5	18,541	172	240	2010
52.0	18,683	111	180	2011
52.7	18,916	276	527	2012
53.4	18,822	231	538	2013
54.3	19,465	645	310	2014
55.5	19,772	408	433	2015

122. היות וכמות היתרי הבניה השנתית הממוצעת להקמת יחידות דיור בקרית אתא הינה היתרים לכ- 370 יחידות דיור, והואיל וקיימים בתכנון מאושר כ 15,000 יחידות דיור (עוד טרם אישור תמל/1024) אין כל צורך ענייני בהרס שטחים חקלאיים ופתוחים. במקום להסיר את החסמים של הרגולציה והביורוקרטיה בתכנון המאושר למגורים הולכים להרוס עוד שטחים חקלאיים ופתוחים.

123. עיקרון המידתיות קובע כי אם ניתן להשיג את התוצאה המקווה (יחידות דיור למגורים שרירות וקיימות) בדרך שהיא פחות פוגענית בערכים מוגנים, כמו שטחים חקלאיים, ושטחים פתוחים, הרי שיש להעדיף אותה על פני הנתיב הפוגעני.

124. קרית אתא מונה כיום כ - 56,000 תושבים. קצב הגידול של קרית אתא בעשור האחרון הינו פחות מ 1,000 תושבים לשנה. יש כיום, בתכניות סטטוטוריות תקפות, די והותר שטחי מגורים לטווח זמן ארוך ביותר בהתחשב בביקוש השנתי הממוצע למגורים בקריית אתא. לעמדת המתנגדים, הותמ"ל הוא אמצעי חרום לפתרון מצוקת הדיור, מאחר ובקרית אתא אין מצוקת דיור, אלא יש עתודות מתוכננות או בשלבי אישור לכ



– 15,000 יחידות דיור (וזאת לפני אישור תמ"ל/1024), המסלול הדורסני של נטילת שטחים חקלאיים אינו מתאים במקרה זה.

יב. חשיבות עקרון הרצף העירוני - תכנית המתאר הכוללנית של קרית אתא

125. עקרון הרווית הבינוי הקיים, ובראש ובראשונה יצירת רצף עירוני-מרחבי בין מתחמי המגורים המקוטעים והמפוזרים של העיר, הוא עקרון רב חשיבות בייחוד בעיר דוגמת קרית אתא. מן הראוי לאחות את הקרעים ולהביא למבנה עירוני רציף, יעיל, קומפקטי וחסכוני, טרם החרבת עוד שטחים חקלאיים פתוחים.

126. עקרון יצירת הרצף העירוני-מרחבי בא לידי ביטוי בנוסח תכנית המתאר הכוללנית של קרית אתא סעיף 3 ב'דברי הסבר לתכנית' עומד על 'אתגרי תכנון מרכזיים' ומציעה כי אחד המרכזיים שבה הוא 'רצף עירוני'.

"העיר קרית אתא נוצרה מתוך איחוד בין מספר מועצות מקומיות לאורך שנות ה-50 וה-60 ועל כן מתאפיינת במבנה מרחבי מתפרס ללא רצף".

127. סעיף 2 לתכנית המתאר הכוללנית מפרט את מטרות התכנית וביניהן המטרה הבאה -

"מטרות התכנית

•

• **הבטחת הרצף האורבני של המרקם הבנוי**, שמירת המשכיות הרשת העירונית, **איחוי נְתָקִים ברצף העירוני** והתגברות על חסמים תשתיתיים".

לאור עיקרון זה, קובעת תכנית המתאר הכוללנית את **שלבי ביצוע התכנית** ראו סעיף 6.1 לטיוטת תכנית המתאר הכוללנית כך -

"שלבי ביצוע התכנית

תינתן עדיפות **לפיתוח אזורים המשלימים את הרצף העירוני**, מתחמי משנה 4.2, 4.1, 1.1 **לפני פיתוח אזורים חדשים**.

....."

דברים ברורים - תחילה יש לממש את הבינוי המאושר הקיים ('הרווית הבינוי הקיים' כלשונה של תמ"א 35) באזורים דוגמת שטח תכנית כ/450, בהיקף **מאושר** של כ-6,000 יח"ד למגורים.

128. יש לייצר רצף טריטורילאי בין גבעת אלונים לקרית אתא לפני הרס שטחים חקלאיים מעובדים ופוריים נוספים. כך למשל, שטח תכנית כ/ 248 גבעת הכלניות - עומד ריק. מדובר בשטח שבו מאושרת תכנית בתוקף ל - 3,500 יחידות דיור, האזור מהווה חלק מקרית אתא עשרות שנים וטרם פותח. מה הטעם לשלוח זרועות נוספות לצפון מערב, כאשר בתוך העיר מתחם עצום ריק ומתוכנן שיצור את הרצף לגבעת אלונים.



129. קיימים שטחים נרחבים בתוך העיר, המיועדים להתחדשות עירונית. לעמדת המתנגדים, יש לקדם תכניות לפינוי בינוי והתחדשות עירונית, תוך כדי ציפוף המרקמים הנ"ל ולא להתפרס על פני שטחים חקלאיים שבחכירת הישובים. פיתוח העיר קרית אתא צריך להיעשות כלפי פנים העיר ולא ע"י פיתוח שכונות פרבריות על חשבון שטחים פתוחים של הקיבוצים.

130. יש יתרון תכנוני למתן עדיפות לפיתוח צמוד דופן בתוך או בצמוד למרכזיים עירוניים קיימים בבניה רוויה. בניה חדשה בהיקפים גדולים, כפי שמופיעה בתכנית תפגע בשכונות הוותיקות בקריית אתא, אשר ידרדרו ויינטשו. ביצוע תשתיות על בשכונות החדשות המתוכננות לפי התכנית יבוא על חשבון מתחמי העיר הקיימים ועל חשבון השקעות בעיר מאחר והתקציבים מוגבלים.

131. תכנון ופיתוח במתחמים אלו יפגע באופן טבעי בסיכויי המימוש של הקמת יח"ד במתחמים שיאפשרו את השלמת הרצף הבנוי של העיר - אזורים בהם התרומה האורבאנית והתפקודית לקריית אתא הרבה יותר ברורה. יש לתמוך בתכנון מושכל ואיכותי של חיזוק העיר בדרך של חידוש עירוני ובנייה חדשה, באופן שיאפשר את חיזוק העיר בהיבטים חברתיים, סביבתיים וכלכליים. על ידי קידום מהיר של התכנית במסגרת הותמ"ל בפיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי העיר נפגעת ההתחדשות העירונית ופיתוח העיר הוותיקה ובסופו של דבר, יוביל התכנון להתדרדרות הכללית של העיר ופגיעה באיכות חיי התושבים.

יג. העדר ביקוש – כשלונות שיווק לגבי שטחים חקלאיים ששונה ייעודם למגורים חרף תכנית מאושרות

132. שטח התכנית להרחבת גבעת הרקפות, בשטח כפר ביאליק ממחיש כאלף עדים את העדר הצורך בתכנית. תכנית 301-0186817 "הרחבת גבעת הרקפות – קריית ביאליק" (הוד"ל הצפוני) חלה על שטח של כ- 275 דונם שהיה בשימוש חקלאי של אנשי כפר ביאליק. במסגרת תכנית זו שונה ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים ולפארק ציבורי והורחבה שכונת גבעת הרקפות מזרחה בדרך של **תוספת 948** יחידות דיור לשכונת גבעת הרקפות הקיימת.

התכנית קודמה במסלול החירום התכנוני, שקדם לחוק הותמ"ל – חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), תשע"א – 2011 (להלן: "חוק הוד"ל") על שטחים חקלאיים של כפר ביאליק. התנגדות הכפר והמועצה האזורית לתכנית נדחתה ועתירה שהוגשה בענין זה לבית המשפט המחוזי נדחתה אף היא (ערעור תלוי ועומד בבית המשפט העליון). **התכנית אושרה למתן תוקף בינואר 2016 במסלול החירום של הוד"ל ומאז לא קרה כלום. לא נבנתה ולו דירה אחת בשטח התכנית (!).**

133. סעיף 27 (א) לחוק הוד"ל קובע כי ביצוע של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי - 30 חודשים לאחר אישורה. תחילת ביצוע התכנית, משמעותה לפי חוק הוד"ל, הוא ביצוע 25% מעבודות התשתית. למרות שחלפו שנתיים וחצי לא החל ביצוע העבודות כלל. ולמרות שהתכנית אושרה במסלול תכנוני מזורז כתכנית חירום לפי חוק הוד"ל, ביוזמת המינהל, עוד בינואר 2016 עד היום לא החלו עבודות בשטח. מדובר בשטחים חקלאיים מניבים ופוריים, שחלה עליהם תכנית מאושרת להקמה מיידית של כמעט אלף יחידות דיור ולא בונים אפילו יחידה אחת. **מה הטעם ומה ההיגיון לתכנון עוד אלפי יחידות דיור על שטחים חקלאיים פוריים ומניבים תוך גדיעת מטה לחמם של החקלאים ?**



אי מימוש התכנית והעדר בניה של בית אחד מעידים כי אין כל צורך דחוף באישור אלפי יחידות דיור נוספות במרחב הקריות. התכנית להרחבת גבעת הרקפות משיקה פיסית לשטחי תכנית תמ"ל/1025, ובחלקה אף חופפת לה (בשטח הפארק). **אין שום צורך אובייקטיבי להגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור.** ההיגיון והשכל הישר מחייבים כי יש תחילה לשווק ולבנות את אותן יחידות דיור מאושרות במרחב הקריות טרם שרצים במסלול תכנוני מהיר וחריג לאשר אלפי יחידות דיור נוספות. **אירוע זה מהווה עוד ראיה מוחצת לכך כי השימוש המהיר אשר נעשה בצעדי חירום ובהליכי חירום תכנוניים הינו מיותר ומעיד על העדר הצורך האובייקטיבי להגדלה מיידידת ומהירה של היצע יחידות הדיור במרחב הקריות ובאזור הנושק צפונית לקרית אתא.**

134. **העדר ביקוש** נלמד גם מתכנית ק/425 שכונת מגורים אפק הרחבת קרית ביאליק והעדר מימושה. התכנית, המשתרעת על שטח עצום של כ-1,127 דונם, רובו ככולו קרקעות חקלאיות של קיבוץ אפק, אושרה עוד ב-2013. התכנית אשרה 4,573 יחידות דיור. **בשנת 2017 מתוך 13 מכרזים של המינהל בתחום תכנית ק/425 להרחבת קרית ביאליק לשיווק קרקע לבניה למגורים בשטח התכנית נכשלו. בשנת 2018 לא פורסם אפילו מכרז אחד. ברור לגמרי כי אין צורך, לפחות לא בטווח זמן קרוב, להרוס עוד שטחים חקלאיים מניבים ופוריים לצורך שינוי ייעודם למגורים כאשר קיימות תכניות מאושרות לאלפי יחידות דיור באותו מרחב תכנון ממש ואין דורש – כלומר ביקושים אין.**

- רצ"ב **כנספח ז'** דף פרסום תוצאות מכרזים בתחום תכנית ק/425 מאתר המינהל.

תכנית ק/425 שאושרה אף היא במסלול חירום של חוק הוד"ל מעלה שוב את המסקנה כי לא היה כל טעם או צורך בהרס שטחים חקלאיים בעמק זבולון לטובת אישור דחוף ובהול של יחידות דיור מאחר ואין כלל ביקושים. מה הטעם בהרס קרקעות חקלאיות נוספות בתחום תמ"ל/1025 כאשר אין כלל דורש לקרקע למגורים, לאחר הרס קרקעות חקלאיות שעובדו ע"י קיבוץ אפק? הרס השטח החקלאי של קיבוץ אפק הוא סמוך מאד לשטחים החקלאיים שמבקשים להחריב במסגרת התכנית ותמ"ל/1025 ובתחום התכנית ק/425 קיימות עוד כ-2,000 יחיד שלא נבנו.

135. אין כל צורך בתכנון אלפי יחידות דיור, כאשר אין ביקושים וכאשר מכרזים לקרקעות מתוכננות עליהן חלות תכניות מאושרות נכשלים פעם אחר פעם בשנת 2017, **כלומר המידע העדכני מלמד כי כתוצאה מהתכנית לא ישווקו כלל יחידות דיור. הנתונים העובדתיים הרלוונטיים מהעת האחרונה, נתוני אמת מהשטח מוכיחים כאלף עדים כי אין שום צורך בתכנון אלפי יחידות דיור תוך הרס שטחים חקלאיים מניבים, במסלול חירום הרסני, כאשר אין כל דורש.**

136. כפי ששטחי קיבוץ אפק הוחרבו ואין דורש, כפי שהשטח הצפוני של כפר ביאליק הוחרב ואין דורש - זה מה שצפוי לשטחים החקלאיים נשוא תכנית תמ"ל/1025, רצים, מתכננים, ללא בדיקה יסודית ומעמיקה וסוף התהליך יהא הרס שטחים חקלאיים נוספים ותכנית שיושבת במגירה ואין שיווק של הקרקע. אין להרוס עוד קרקעות חקלאיות בעמק זבולון. יש לבנות בתחום התכניות המאושרות, אשר הרסו כבר די והותר קרקעות חקלאיות. יש למצות את התכנון המאושר. **המחסור הוא מחסור בביקוש למגורים ולא בהיצע למגורים. יש מלאי של אלפי יחידות דיור מתוכננות מאושרות ואין להם דורש.**



137. יש לקדם תכניות לבינוי בתוך שטח העיר, בטרם תקודם בנייה מסיבית על שטחים חקלאיים שאמורים לשמש כעתודות קרקע בעתיד וזאת כאשר ניתן להכפיל את אוכלוסיית העיר בתוך בנייה בשכונות הקיימות.

י.ד. הצורך בשטחי תעסוקה ומסחר - הקיבולת הסטטוטורית המאושרת לתעסוקה ומסחר בתחומי קרית אתא: העדר הצורך הענייני בתכניות לתעסוקה ומסחר לאור ההיקף האדיר המאושר

138. התכנית מציעה מתחם תעשייה, אחסנה ותעסוקה כרצועה לאורך כביש 772 בשטח של כ-1,100 דונם בשטחים חקלאיים מניבים ופוריים של רמת יוחנן ושער העמקים (להלן: "שטחי המפרץ"). התכנית כוללת שטח אדיר מימדים למטרות מסחר ותעסוקה - שטחי מסחר בהיקף שטח עיקרי - 384,022 מ"ר ושטח תעסוקה בהיקף שטח עיקרי - 1,021,843 מ"ר ובסה"כ שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שטח עיקרי של כ- 1,405,865 מ"ר. יש לבחון את שאלת הצורך בשטחי תעסוקה בהיקפים כאלה לקרית אתא. ההצדקה העניינית להרס שטחים חקלאיים מעובדים נגזרת מהשאלה - האם יש בתחומי השיפוט של העיר קרית אתא שטחי מסחר ותעסוקה מאושרים ובלתי ממומשים, אם לאו.

139. מאחר ויש בפועל שטחי תעסוקה מאושרים וקיימים, **בלתי מנוצלים בצורה מיטבית** - מן הראוי תחילה לממש את הקיים, **טרם** הריסת שטחים חקלאיים מוגנים. קרית אתא נהנית משטח תעסוקה נרחב, אשר פותח במלואו, אולם מנוצל באופן חלקי ביותר.

140. במסגרת תכנית המתאר כ/155/ג': 'פארק התעשייה - קרית אתא' (להלן: "אזור התעשייה קרית אתא") מוסדר אזור תעשייה המשתרע על שטח נרחב - כ-1,332 דונם במערב קרית אתא עיקרו פרוס מערבית לכביש 772. השטח המותר לבינוי הוא 150% שטח עיקרי, כלומר - ניתן לבנות באזור זה 1,290,000 מ"ר תעסוקה.

141. אזור התעשייה קרית אתא מאופיין במאפיינים הבאים - מבנים נטושים וריקים, מגרשים ריקים לתעסוקה - בפועל: אתרי זבל ואשפה.

142. מאחר יש בתוככי שטח השיפוט של עיריית קרית אתא שפע אדיר, בלתי ממומש ובלתי מנוצל, של מגרשים למטרות תעסוקה, לעמדת המתנגדים - טרם אישור הפתרון הקיצוני של חורבן עוד שטחים חקלאיים - באחד מהאזורים מוכי זיהום האוויר הקשים ביותר בארץ - מן הראוי למצות בינוי בשטחים מופרים. אין טעם בהרס של עוד שטחים חקלאיים מעובדים, מרהיבים ומטופחים, לצורך הקמת אזורי תעשייה לקרית אתא שעה שאזור התעשייה של קרית אתא עומד חלקו נטוש, חלקו מוזנח סתם, ורק מקצתו מנוצל בצורה מיטבית. תחילה יש לממש את פוטנציאל התעסוקה הקיים בתחומי העיר קרית אתא.

143. מתכנתת המחוז מטעם משרד הפנים קבעה, כבר בראשית שנת 2015, באורח חד-משמעי, כי אין צורך בעוד שטחי תעסוקה בתחום עיריית קרית אתא; זאת, לאור העודף האדיר, הבלתי ממומש והבלתי מנוצל של שטחים בעלי יעוד תקף לתעסוקה בתחום שטח השיפוט של עיריית קרית אתא וכך ציינה במסמך רשמי מה-18 בינואר 2015 אל הממונה על המחוז -

"קרית אתא מונה כ-60,000 תושבים, וקיימים בה היום כ-410 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר. היקף הזכויות המאושרות לתעשייה, תעסוקה ומסחר עומד על כ-מיליון וארבע מאות אלף מ"ר".



- מצ"ב חוות הדעת המקצועית של מתכנתת מחוז חיפה, שעניינה 'בקשת עיריית קרית אתא לשינוי גבולות עם המועצה האזורית זבולון' מה-18 בינואר 2015 כנספת ח'.

144. סך שטח התעסוקה המאושר של עיריית קרית אתא עמד, נכון לראשית 2015, על קיבולת מאושרת של כ- 1,400,000 מ"ר (שטח עיקרי); מתוכו, כאמור, רק כ-30% מומש בפועל. כל זאת, לפני העברת השיפוט ב'פארק תעשייה - רמת יוחנן', פרי היוזמה התכנון והעשייה של קיבוץ רמת יוחנן, ממועצה אזורית זבולון אל עיריית קרית אתא. שטח זה הועבר לשיפוט קרית אתא (שטח זב/124 'פארק תעשייה - רמת יוחנן') ב 5.6.16. וכולל עוד קיבולת בניה של 245,000 מ"ר שטח עיקרי למטרות תעסוקה.

יוצא, כי השטח המאושר לתעסוקה בקרית אתא עומד על כ-1,650,000 מ"ר שטח עיקרי.

145. הפיתוח המלא והניצולת הזניחה יוצרים הזנחה ושטחים ריקים, בעלי תכנון מאושר לתעסוקה, שנהפכים לשטחים המשמשים בפועל - לעיתים קרובות, כאתרי אשפה, זבל ופסולת בניין. תופעה זו אינה מצטמצמת לאזור תכנית כ/155 ג ('פארק תעשייה קרית אתא'), היינו - אזור התעשייה המערבי. תמונה דומה נגלית למי שמסייר באזור התעשייה בואכה שכונת נווה חן (אזור רחוב הגבורה, בין רחוב קרן היסוד לרחוב קק"ל);

146. נתוני החיוב בארנונה (אלפי מ"ר) בתחומי קרית אתא על פי פרסומי הלמ"ס -

שנה	תעשייה ומלאכה	עסקים	בנקים
2009	262.4	95.1	3.0
2010	259.8	102.4	2.9
2011	260.3	103.5	2.9
2012	258.3	102.1	2.9
2013	259.3	119.1	3.3
2014	272.7	124.0	2.4
2015	278.2	134.6	2.4

עיון בנתונים אלה - מלמד כי חלה עליה זעירה בשטחים המאוכלסים למטרות תעשייה ומלאכה (6% בלבד); מתוך למעלה ממיליון מ"ר מאושרים אוכלס רק 1% בודד, וזאת בפרק זמן של שבע שנים תמימות.



147. עיקר הגידול בפעילות הוא בהוספת שטחי מסחר (מרכז IKEA בצומת קרית אתא וקניון 'שער הצפון'). במשך כל תקופה זו, חל גידול בשטחים מניבי הארנונה מכ-360 אלף מ"ר לכ-415 אלף מ"ר; זאת, שעה שסך פוטנציאל השטח המאושר המניב גדל מ-1,400 אלף מ"ר לכ-1,650 אלף מ"ר. שיעור הניצולת נותר נמוך מאוד; סביב כ-30% מהשטח המאושר.

148. יש כבר בתוך תחומי השיפוט של עיריית קרית אתא שטח מתוכנן ומאושר למטרות תעסוקה ומסחר - בלתי מנוצל - בהיקף קיבולת של מעל למיליון מ"ר; לשם השוואה פארק תעשיות ההייטק, הר החוצבים בירושלים פרוס על פני שטח של כ-500 דונם והשטח הבנוי בו הוא כ-350,000 מ"ר; שטח המרכז לתעשיות מדע (מת"מ) בחיפה עומד על כ-220 דונם מתוכו שטח בנוי של כ-270,000 מ"ר.

149. הרזרבה המאושרת של קרית אתא עולה על השטח של מרכזי טכנולוגיית העילית הגדולים במדינת ישראל. מה הטעם ומה הגיון יש בהרס שרידי החקלאות במועצה אזורית זבולון כדי לספק שטח נוסף לקרית אתא?! הרי, העודף הקיים בקרית אתא מספק שטח השווה הן לפארק הר חוצבים בירושלים והן למת"מ בחיפה - גם יחד.

150. האירוע התכנוני והסטטוטורי של 'שוק עירוני קרית אתא' (תכנית כ/253) מגלם את המדיניות הפסולה, בזבוז שטח מבונה ונטוש: השוק העירוני - קרית אתא הוא שטח קרקע נרחב, מבונה ונטוש, בלב העיר קרית אתא. מתחם זה ממוקם במיקום מעולה בקרית אתא. חרף זאת, המתחם כולו - אשר הקמתו הושלמה עומד נטוש, עזוב ומוזנח.

151. מתחם עצום מימדים ובו אלפי מ"ר בנויים, עומדים, זה שנים על גבי שנים, מתפוררים, נטושים, מוזנחים. תכנית כ/253 המסדירה את פעילות המתחם היא פרי יוזמת עיריית קרית אתא; סך שטח התכנית 36 דונם. פיתוחו, בנייתו והקמתו של השוק נעשו במהלך 1993 ו-1994, תוך השקעות עתק מקופת הציבור. למרבה הפליאה השוק מעולם לא אוכלס בפועל ומעולם לא הופעל בפועל. מתחם ענק שהוקם ונבנה, מכספי הציבור, פרי תכנון סטטוטורי, עומד ריק, מתפורר ונטוש.

152. היעלה על הדעת כי כעת - שעה שמתחם השוק העירוני קרית אתא עומד ריק יתכננו ויפתחו עוד מתחם חדש, מכספי הציבור, תוך הרס שטח חקלאי פורה?! שיקום ותפעל בפועל של מתחם השוק העירוני קרית אתא - תנאי מוקדם להרס קרקע חקלאית מעוצבת ומטופחת.

טו. הביקוש האפסי לשטחי תעסוקה בקרית אתא נוכח ההיצע המאושר הקיים

153. דו"ח נספח הפרוגרמה של תכנית המתאר הכוללנית לקרית אתא, אשר הוכן על ידי עיריית קרית אתא - שופך אור על הביקוש הדל, האפסי, לשטחי תעשייה ולשטחי מסחר ושירותים עסקיים. הצגת הנתונים מאמתת - במישרין - את הטיעון היסודי של הישובים הנפגעים במועצה אזורית זבולון על פיו אין שום בסיס ואין שום הגיון בהרס שטחי איכות חקלאיים, בין היתר, לצורך הקמת עוד מרכזי תעסוקה (כולל מסחר) עבור קרית אתא.



154. מהצד האחד - היקף השטח המאושר לתעסוקה בקרית אתא על פי תכניות מתאר תקפות עומד כאמור לעיל על מעל 1,650,000 מ"ר, מתוכו מנוצל שטח של כ-410,000 מ"ר, ומהצד השני - הביקוש האפסי, לשטחי תעסוקה בקרית אתא: הן שטחי תעשייה והן שטחי מסחר ושירותים עסקיים. נתוני הארנונה של הלמ"ס מלמדים ביחס לעירית קרית אתא - על האכלוס האיטי להחריד של קיבולת התכנון המאושרת בקרית אתא.

155. ב'נספח הפרוגרמה', בעמ' 38 נתונים על התחלות הבניה, במונחי מ"ר, במרחב תכנון מקומי קרית אתא, בחתך שנים, תוך הבחנה בין שטחי תעשייה לבין שטחי מסחר ושירותים עסקיים.

<u>שנה</u>	<u>תעשייה - התחלות בניה (מ"ר)</u>
2005	אפס
2006	537
2007	3,162
2008	אפס
2009	1,002
2010	אפס
2011	778
2012	אפס
2013	אפס
סה"כ	5,479 מ"ר
ממוצע שנתי	609 מ"ר

156. מתוך דו"ח פורמלי פרי יוזמת קרית אתא - הממוצע השנתי של התחלות בניה למטרות תעשייה בקרית אתא הוא פחות מאלף מ"ר לשנה. יש שנים לא מעטות בהן אין אף התחלה של בנייה לתעשייה. נתונים אלה עולים בקנה אחד עם התמונה המטרידה של אזורי תעשייה ריקים, מוזנחים ונטושים בקרית אתא; הקיבולת הקיימת לתעסוקה תספיק לעוד תקופה של כאלפיים שנה(!) ($2,052 = 1,250,000 : 609$);

157. אלה התחלות הבניה, במונחי מ"ר של מבנים למטרת 'מסחר ושירותים עסקיים', המובאים בדו"ח הפרוגרמטי



שנה	'מסחר ושירותים עסקיים' - התחלות בניה (מ"ר)
2000	297
2001	56
2005	2,560
2006	6,896
2007	637
2008	1,066
2009	413
2010	12,247
2011	523
2012	26,522
2013	738
סה"כ	51,955 מ"ר
ממוצע שנתי	4,723 מ"ר

158. הנתונים מצביעים על כך כי ברוב השנים קצב התחלות הבניה של מבנים למטרות מסחר (ושירותים עסקיים) הוא נמוך פרט לשנתיים בהן נפתחו הקניונים החדשים, שהוקמו בקרית אתא: קניון עזריאלי קרית אתא (בשנת 2010) וקניון IKEA ושער הצפון קרית אתא (בשנת 2012). אף בהתחשב עם שני מבני המסחר החד-פעמיים שהוקמו בקרית אתא, קצב התחלות הבניה הממוצע עמד על פחות מ-5,000 מ"ר לשנה.

159. היות וקצב הבניה של מבני תעשייה, כאמור, עמד על פחות מ-1,000 מ"ר לשנה, הרי שסך הקיבולת המאושרת והפנויה בקרית אתא לתעסוקה צפויה להספיק לתקופה של למעלה ממאתיים השנים הקרובות(!).

160. זהו החישוב הפשוט והבסיסי הבא - כ-234 = (4,723 + 609) : 1,250,000. קיבולת בניה לתעסוקה לעוד מאתיים שנה ומעלה. אם יש כבר בתחומי מרחב תכנון מקומי קרית אתא קיבולת מאושרת למסחר ותעסוקה - שאיננה מנוצלת - בהיקף של כ-1,250,000 מ"ר, ואם קצב התחלות הבניה הרב-שנתי נופל מ-6,000 מ"ר לשנה, אזי הקיבולת הקיימת מספיקה לתקופה של למעלה ממאתיים שנה(!).

161. לסיכום נקודה זו - מצד אחד - קרית אתא נהנית מעודף אדיר של שטח תעסוקה (תעשייה, מסחר) מתוכנן ומאושר, אשר עומד כאבן שאין לה הופכין - כ-70% מהשטח המאושר לתעשייה ולמסחר איננו מנוצל.



מצד שני - בשטח שהועבר לרשות קרית אתא (שטח זב/124) בשנת 2015, לא קודם שום פרויקט קונסטרוקטיבי למטרת תעשייה או מסחר או אחסנה. שטח מתוכנן ומאושר לתעסוקה הצטרף ל'מאגר', ונותר מוזנח.

מצד שלישי - הפיתוח המפוזר והבזבזני של שטחי תעסוקה יצר בקרית אתא 'קרחות תכנוניות' - שטחים ריקים, שטחים נטושים, שטחים עזובים.

מצד רביעי - עיריית קרית אתא מבקשת לתפוס עוד ועוד שטחים במקום לאכלס ולמצות את הקיים, לשקם את השטח המשווע לאכלוס, תוך הרס של עוד שטחים חקלאיים הנמצאים בתחום השיפוט של מועצה אזורית זבולון.

162. הנימוק האבסורדי לקיבולת כה גבוהה של כ - 1,405,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר בתכנית בחוות דעת מתכננת הותמ"ל הוא על מנת לתמוך את כמות יחידות הדיור המוצעת בתכנית. כפי שהראנו לעיל כמות יחידות הדיור הינה מופרכת ועתידה לספק את הביקושים לעשרות שנים ובהתאם גם כמות שטחי התעסוקה הינה מופרכת, הכל בהתחשב בכמויות המתכוננות והמאושרות בתחום העיר, הן למגורים והן לתעסוקה מכח תכנויות מאושרות ובלתי ממומשות. כפי שיפורט להלן תכנון שטחים אלה נעשה בחריגה מסמכות הותמ"ל מאחר והם אינם מיועדים לשאת את מתחמי המגורים בתכנית.

163. בנוסף יש לציין כי רק לאחרונה אושרה תכנית מכ/777/חפ/2311/ז/238 תכנית ביזמת עיריית חיפה ונשר ובה מעל 600,000 מ"ר שטחי תעסוקה בשטח שהוא דרומי וסמוך לקרית אתא. ברור כי אין כל היגיון תכנוני וכל צורך לאשר מאות אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה בטווח גאוגרפי כה מצומצם כאשר אין כלל ביקוש לשטחי תעסוקה בקרית אתא.

164. עוד יצויין כי בדיקה מדוקדקת של מסמכי התכנית העלתה כי בדיקה ההיתכנות התחבורתית של התכנית "בה"ת" אשר הינה חלק ממסמכי התכנית כלל אינה תואמת לנתוני התכנית. בבה"ת מצויין כי שטח התכנית כ - 5,330 דונם ואילו בפועל שטח התכנית 6,985 דונם (!) פער "קטן" של מעל 1,600 דונם. עוד נמצא כי הבה"ת מתייחס לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 590,000 מ"ר בלבד, בעוד ההיקף הנכון של שטחי המסחר והתעסוקה הוא מעל 1,405,000 מ"ר, שוב טעות "קטנה" של מעל 800,000 מ"ר - ההפרש בין המצב בפועל למצב המתואר והנבדק בבה"ת (כל אזור התעסוקה המזרחי כלל אינו מופיע בבה"ת). כפי שציינו אין כל צורך בשטחי תעסוקה אלה. לאור העובדה כי הפרש של 800,000 מ"ר מבונה לתעסוקה ומסחר תוכנן ללא כל תכנון תחבורתי, אין לו התייחסות בבה"ת לא ניתן לאשר את התכנית ויש מקום לדחותה ולו מסיבה זו, בנוסף לכל האמור בהתנגדות.



טז. התכלית: פתרון משבר הדיור - ולא תכנון מואץ של מבני הציבור, שטחים ציבוריים ושטחי תעסוקה - פסק הדין בפרשת כפר אז"ר (תמ"ל/1023) ביחס לסמכות הותמ"ל לאשר תכנון של שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר

165. עת"מ (ת"א) 67657-11-17 כפר אז"ר ואח' נ. הותמ"ל ואח' ו-עת"מ (ת"א) 30761-12-17 עיריית רמת גן ואח' נ. הותמ"ל ואח' (להלן: "פרשת כפר אז"ר") הכריעה בענין תמ"ל/1023 (יתל השומר-דרום), שאושרה על ידי הותמ"ל. התכנית השתרעה על שטח של כ-558.2 דונם, דרומית למתחם בית החולים שיבא - תל השומר, צפונית לכביש 461 (ולישוב אור יהודה) ומזרחית לכביש 4. התכנית כלולה בשטח השיפוט של עיריית רמת גן. אלו היו נתוני התכנון הרלבנטיים של תמ"ל/1023, נשוא הפסיקה בפרשת כפר אז"ר –

שטח התכנית - כ-558 דונם; רובם ככולם, שטחים בעלי יעוד חקלאי של מושב כפר אז"ר.

מגורים - תמ"ל/1023 כוללת 3,050 יחידות דיור למגורים.

מבני ציבור - התכנית כללה שטח של 90 דונם ביעוד שטח ציבורי בנוי (שצ"ב), כגון - מבני חינוך, תרבות וכיוצא באלה, אף על פי שהשטח שנדרש לאותן 3,050 יחידות דיור בתכנית הוא של 67 דונם בלבד. 23 דונם נוספו עבור השטח הקיים של העיר רמת גן.

שטח ציבורי - התכנית כללה שטח של 104 דונם שצ"פים, וזאת אף על פי ששטח ציבורי פתוח (שצ"פ) של 67 דונם סיפק את צרכי המתחם החדש (3,050 יחידות דיור).

166. בית המשפט לעניינים מנהליים השופט ח' ברנר קבע, כי מוסדות הותמ"ל חרגו מסמכות "עת אישרו תכנית שמבקשת לייצר מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר שלא נועדו לשרת בעיקר את צרכי יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, אלא בראש ובראשונה את צרכי הישוב הישן, קרי, את חלקי העיר רמת גן, הנמצאת ממערב לכביש 4 וברחוק גיאוגרפי מתחומי התכנית" (§51)

הפסיקה מסיקה, לאחר ניתוח הוראות החוק, כולל הפניה לסעיף 4(ד) וסעיף 12(א)5 לחוק הותמ"ל (§53-§55), כי - "מכאן שהסדרת מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים צריכה לשרת בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, להבדיל מיחידות הדיור הנמצאות הרחק מחוץ לתחומי התכנית, כגון, בישוב הישן של רמת גן".

167. פסק הדין עומד על כך ש"נקבע מסלול תכנוני מזורז והוקנו סמכויות מרחיקות לכת לותמ"ל" (§52). אולם חוק הותמ"ל איננו תרופת-פלא לכל תחלואי מערכת התכנון. זהו מוסד חירום המיועד להקמת שכונות מגורים (כולל מבני הציבור ושטחי הציבור ושטחי התעסוקה והמסחר הנדרשים לשכונה זו); והעיקר - "החוק לא נועד לפתור את כלל הבעיות התכנוניות הקיימות בערים הוותיקות, אשר דינן להיות מטופלות במסלול המקובל והשמרני של חוק התכנון והבניה, ולא במסלול המקוצר המיועד להקמתן של שכונות מגורים חדשות. ראיה ברורה לכוונתו זו של המחוקק ניתן למצוא במספר הוראות בחוק, המגבילות את סמכותה של הותמ"ל לידון בעניינים שנועדו לשרת את יחידות הדיור בתחומי התכנית ובסביבתה" (§52).



168. המסקנה על פיה עיקר התכנית הנתונה לסמכות הותמ"ל הוא מגורים, ולכן מבנים שאינם למגורים נופלים לסמכות הותמ"ל אם הם משרתים את מבני המגורים ואת סביבתם הקרובה, עולה הן מתכלית חוק הותמ"ל והן מהוראת סעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל.

169. סעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל מבהיר כי תכנית מועדפת לדיור חייבת לכלול הסדרה של "מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והחניה שיהיו בתחומה" של התכנית, תוך הבחנה בין שתי קטיגוריות- האחת, מבני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים הדרושים "לשמש בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה". השניה, מבני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים המשרתים את כלל תושבי העיר (ובכלל זה גם את תושבי התכנית המועדפת לדיור).

170. אף חוות הדעת של מתכנתת הותמ"ל, מיום 21.1.2018 קבעה במפורש כי השטחים המוקצים למבני ציבור במסגרת תמ"ל/1025, והשטחים המוקצים כשטחים ציבוריים פתוחים, עולים - באופן ניכר - על השטח הדרוש כך: "היקף השטח הנדרש לאוכלוסיה המוצעת הינו 330 דונם שב"צ ו-110 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. היקף השטחים המוקצים גבוה יותר לאור היקפה הגדול של התכנית והצורך במתן מענה לצרכים כלל עירוניים (כגון שצ"פ המקיף את בית החולים)".

171. בתכנית נקבעו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של מעל 750 דונם, שטח ציבורי פתוח של מעל 795 דונם, ובנוסף שטח פארק של מעל 1,200 דונם. מתכנתת הותמ"ל מאשרת בעצמה כי מדובר בחריגה של אלפי אחוזים.

במקום 110 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, יש בתכנית מעל 2,000 דונם !! פי 20 (אכן "גבוה יותר") חריגה שכזו הינה בלתי חוקית במסגרת חוק הותמ"ל אשר מהותו הינה אישור יחידות דיור. ברור - לאור שטח פנומנלי זה של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בתמ"ל/1025 (פי אלפי אחוזים מהתקן במישור שטחים ציבוריים ופתוחים) ושטחי התעסוקה הנרחבים- כי שאלת יחידות הדיור היא אך תירוץ להיכנס אל שערי חוק הותמ"ל כדי להגיע למטרה האמיתית, העיקרית, שבבסיס תמ"ל/1025 – סיפוח שטחים חקלאיים של המועצה האזורית זבולון, חיסול החקלאות והקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים בשטחים בהיקפים אדירים, מתחמי תעסוקה ושטחי פארק המשרתים את צרכי העיר כולה.

172. פסק הדין בפרשת כפר אז"ר מכריע גם בשאלת הקצאת שטחים לתעסוקה ולמסחר: "... שכן ברור כי השימוש לתעסוקה או למסחר מותנה בכך שהוא דרוש לשימושן של יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, או שהוא דרוש לרשות המקומית בשל השלכות הכלכליות הנובעות מן התכנית. ברור איפוא כי הצורך לפתור את בעיית המחסור בשטחי תעסוקה ומסחר בחלק הישן של רמת-גן, המרוחק מרחק פיזי רב משטח התכנית, או הרצון להקים בבקעת אונו מרכז עסקים ראשי לאורך כביש 461, אינם בגדרו של המנדט המוקנה לותמ"ל לפי ס 4(ד) לחוק" (§55).

האמור תואם במלואו לעמדת המתנגדים ביחס לשטחי התעסוקה ממזרח לדרך 772. אזור תעסוקה נפרד ומנותק שאין בינו ובין מתחמי הדיור ולא כלום. זאת ועוד, כפי שהראנו בהרחבה לעיל – אין בקרית אתא מחסור בשטחי תעסוקה. נהפוך הוא יש עודף עצום וביקושים – אין. לכן הנימוק של מתכנתת הותמ"ל – יש לדחותו מכל



וכל. כאשר יש עודף עצום של שטחי תעסוקה ומסחר מתוכננים וריקים לא נדרשים 1,400,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר נוספים בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות מהתכנית. לכן גם לא הצביעו על השלכות אלה.

173. מאחר ומבני הציבור והשטחים הציבוריים לא נועדו לשרת בעיקרו של דבר את מערך המגורים במסגרת התכנית, כך לגבי שטח אדיר של מבנים ומוסדות ציבור, בהיקף של מעל 730 דונם, המיועד לבית חולים אזורי ולמוסד אקדמאי, פארק/גן ציבורי בהיקף אדיר של מעל 1,200 דונם, שטח ציבורי פתוח בהיקף של 795 דונם שטח התעסוקה ממזרח לכביש 772 בשטח של מעל 1,000 דונם. שטחים אלה לא נועדו כמובן לשרת את מערך המגורים במסגרת התכנית ולכן הותמ"ל פועלת בהיבט זה בחוסר סמכות; מבני הציבור והשטחים הציבוריים וכן שטחי תעסוקה נועדו לשרת את כלל תושבי העיר. ויודגש כי שטחי המגורים בתכנית עומדים בסך הכל על כ- 13% משטח התכנית.

174. מבקשים להרוס שטחים חקלאיים מעובדים על ידי המתנגדים, תוך זריעת הרס מחריד, במטרה להקים - בחסות 'פתרון משבר הדיור' - פארק וגן ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, שטחי תעסוקה נרחבים מנותקים מאזור המגורים ומבני ציבור אדירי מימדים, לרבות בי"ח אזורי ומוסד אקדמאי. תכנון זה הוא בלתי חוקי היות והוא חורג מגבולות הגזרה של סעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל. הוראות חוק הותמ"ל והפסיקה בענין כפר אז"ר - קובעים כי ניתן לתכנן אף מבני ציבור ושטחים ציבוריים במסגרת תכנית מועדפת לדיור, ובלבד שהן מיועדות "לשרת בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה", להבדיל מכלל העיר קרית אתא.

175. קולעים לעמדת המתנגדים דברי השופט ברנר בפרשת כפר אז"ר: "מכל האמור לעיל מתבקשת המסקנה כי המשיות חרגו מסמכותן עת אישרו תכנית הכוללת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שנועדו לשרת את היישוב הישן של העיר רמת-גן, ולא את יחידות הדיור בתחומי התכנית ובסביבתה. דומה שהמשיבות ויזמי התכנית גם יחד, תחת לחץ פעיל של העירייה, ביקשו להעביר פיל בקוף של מחט, שלא בהתאם למנדט שניתן להן לפי החוק לקידום הבנייה ושלא על פי תכליתו המוצהרת" (כפר אז"ר, §62).

יז. תמ"א 35

176. תמ"א 35 היא המסמך התכנוני המחייב, הניצב בראש פירמידת הנורמות התכנוניות בישראל. ראו סעיף 4(ו) לחוק הותמ"ל - "כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכוח תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35,....".

177. תמ"א 35 מניחה את עקרון היסוד על פיו, הפקדת תכנית שעניינה 'תוספת שטח לפיתוח או לבינוי', נעשית רק לאחר שקילת "הצורך בחידוש עירוני ובהרווית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם", טרם הרס שטח נוסף; ראו סעיף 6.5 לתמ"א 35.

178. הנוסחה המחייבת הינה כי "תכנית לתוספת שטח לבינוי", היינו - תכנית מקומית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי (סעיף 5 ('הגדרות') לתמ"א 35), נעשית כמוצא אחרון, לאחר בחינה ושקילה של מסלולי 'הרווית הבינוי הקיים' ו'התחדשות עירונית'. הקרקע החקלאית של המתנגדים איננה שטח לבינוי, היינו - היא איננה שטח שניתן להקים בו מבנים לפי תכנית מקומית.



179. כפי שהראנו בהרחבה לעיל בתחומי שטח השיפוט המוניציפלי של קרית אתא יש שפע רב ועצום של שטח מאושר ובלתי ממומש הן למטרות תעסוקה והן למטרות מגורים. יש להעדיף את הרווית הבינוי הקיים על פני הרס שטחים חקלאיים של עמק זבולון.

180. יש כבר קיבולת אדירה בלתי ממומשת של תכנון סטוטורי מאושר השוכב כאבן שאין לה הופכין, בתחום השיפוט של עיריית קרית אתא, הן למטרות מגורים והן למטרות תעסוקה. הותמ"ל חרגה מסמכותה כאשר לא בחנה את סוגיית הרווית הבינוי הקיים, כהוראת תמ"א 35, טרם הפקדת התכנית.

- ראה חוות אדריכלית ומתכנתת הערים הגב' רננה ירדני הרצ"ב **כנספח ט'**.

יה. יישום הבחירה בין סמכויות מקבילות - השוואה בין פרשת גבעת צוריאל (תמ"ל/1057) לתמ"ל/1025

181. פסיקת בית המשפט העליון בעניין גבעת צוריאל (עע"מ 1846/18 הוועדה הארצית לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ. החברה להגנת הטבע (2018) (השופט ע' פוגלמן)), קבעה בהתייחסה לבחירה בין מסלול חוק התכנון והבניה אל מול חוק הותמ"ל, כי "כאשר נתונה לרשות המינהלית סמכות לקדם תכנית מסוימת הן במסלול הרגיל והן במסלול המזורז, עליה להחליט איזו סמכות להפעיל. כידוע הבחירה בין סמכויות מקבילות כפופה, ככל החלטה מינהלית, לכללי המשפט המינהלי".

182. לעמדת המתנגדים יש לערוך השוואה בין התשתית העובדתית שהייתה מונחת בפרשת גבעת צוריאל (תמ"ל/1057) אל מול התשתית העובדתית בתכנון תמ"ל/1025 על שטחי החקלאים – והמרחק בין שני המקרים רחב ביותר, כמפורט להלן.

183. ראשית, שאלת שינוי הייעוד - בפרשת גבעת צוריאל דובר על שטח שהיה בעל יעוד של מגורים. השטח נועד בתכנית מתאר מקומית מאושרת להקמת 1,640 יחידות דיור. ההליך בפני הותמ"ל לא היה, איפוא, כרוך בשינוי יעוד של הקרקע. לעומת זאת, בענייננו, מדובר על שינוי יעוד מסיבי, דרמטי, של שטח חקלאי מעובד ופורה בהיקף של למעלה מ- 4,800 דונם. השטח של התכנית (תמ"ל/1025) לא נועד בתכנית מתאר תקפה - וזהו ההבדל הראשון והמהותי מול גבעת צוריאל (תמ"ל/1057) - לייעוד מגורים.

184. שנית, החוסר בהיצע יחידות דיור: אזור מעלות-תרשיחא מול קרית אתא. הפסיקה בעניין גבעת צוריאל - ראו גבעת צוריאל, §26 - קבעה - "קיים היצע נמוך של יחידות הדיור הניתנות לתכנון במתחמים נוספים באזור מעלות-תרשיחא והסיבה". לכן, "אין מקום למסקנה שלפיה התשתית העובדתית שעמדה לפני הוועדה לא אפשרה לה לקבל החלטה מושכלת בעניין התאמה של תמ"ל/1057 לקידום במסלול הקבוע בחוק".

185. התכנון על גבעת צוריאל (בהיקף של 2,192 יחידות דיור) היווה את עתודת הבניה המרכזית למגורים בעיר מעלות-תרשיחא. לעומת זאת, כפי שפורט כאן בהרחבה, מרחב תכנון מקומי קרית אתא רווי בתכניות מתאר



מאושרות למגורים, הכוללות תכנון של מעל 12,000 יחידות דיור בתכנון חדשות, כך לפי עמדת עיריית קרית אתא.

186. שלישית, ההשתלבות במרקם העירוני - חלק אינטגרלי מהעיר מעלות תרשיחא מול מתחם שהוא מחוץ לגבולות השיפוט של קרית אתא. המתחם נשוא תמ"ל/1057 היה חלק מהמרקם של העיר מעלות; הוא נמצא בתוך שטח השיפוט של מעלות. לעומת זאת, המתחם נשוא תמ"ל/1025 כלל איננו בשטח השיפוט המוניציפלי של קרית אתא; הוא אף מחוץ לשטח מרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא.

187. רביעית, היקף הפגיעה בזכויות יסוד: שטח פתוח רגיל מול שטח חקלאי מעובד. הבדל קריטי בין שני האירועים טמון בעובדה כי השטח נשוא תמ"ל/1057 לא היה, בתקופה הרלבנטית, שטח חקלאי מעובד. הוא לא היה כרוך בפגיעה בזכויות היסוד של היישובים הכפריים-חקלאיים. שורש ההתנגדות הנחרצת של החקלאים טמון בפגיעה הקשה, הדרמטית, בזכויות היסוד של החקלאים המתנגדים. פגיעה קשה זו מובילה למסקנה כי אין לבחור באמצעי הפוגעני של חוק הותמ"ל. המסקנה הינה כי אמות המידה שהותוו בפרשת גבעת צוריאל מובילות למסקנה, כי אין מקום לבחור בחלופת התכנון של מסלול החירום. זו חלופה הכרוכה בפגיעה אנושה בזכויות יסוד.

י. ט. סיכום

188. תכנית תמ"ל/1025 תוביל לפגיעה קשה ביישובים החקלאיים ובחקלאות בעמק זבולון בחבריהם וביכולת ההתפרנסות שלהם ובשטחים הפתוחים באזור.

189. למרות שהחקלאים מכירים במאמץ הלאומי לפיתרון משבר הדיור כבעל חשיבות עליונה, התכנית אינה מידתית ואינה שוקלת במניין השיקולים את קיומה של החקלאות בעמק זבולון. לא נכון ולא ראוי להביא במסגרת התכנית לחיסול שטחי החקלאות של היישובים והחקלאים המתפרנסים מחקלאות למעלה מ-85 שנים.

190. השטחים החקלאיים, אשר נתפסים כחלק בלתי נפרד מן השטחים הפתוחים מתמודדים עם הצורך בהרחבת הפיתוח העירוני. השטחים החקלאיים משמשים שטחים פתוחים וחיץ ירוק נדרש ומתחייב בין גושי הפיתוח המתוכננים, לכן חשוב לשמור ריאה ירוקה זו של שטחי חקלאות מעובדים, המהווים מקור פרנסה עיקרי לחקלאים, מקור לאספקת מזון וחיץ ירוק.

191. יש להתייחס לאפקט המצטבר של הרס עוד ועוד שטחים חקלאיים בעמק זבולון. המהלך עלול להיות בכיה לדורות. מדובר בפגיעה בקרקע חקלאית מניבה ומשמעותית המספקת מזון טרי לאוכלוסייה (כ-4,800 דונם). צמצום השטחים הפתוחים הנדירים במטרופולין חיפה ועמק זבולון, יפגע ישירות במאזן האקולוגי הקשה במפרץ, אחד מהאזורים הנגועים ביותר מבחינת זיהום אוויר קרקע ומים בשל עומס תשתיות, בתי הזיקוק ויפגע בציבונם של היישובים החקלאיים ובמקור פרנסתם. החיץ הירוק והפתוח נחוץ וחשוב ביחס למיקומו בגוש האורבני לטובת מטרופולין חיפה והדורות הבאים.



192. נראה שהועדה ועיריית קריית אתא פנו לדרך הקלה בהתמודדות המורכבת והחשובה של פיתוח העיר לעשרים השנים הבאות, בכך שהתכנית מציעה התפרסות על שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים, שרובם המכריע בתחום המועצה האזורית זבולון. אין כל הצדקה לקבוע גידול כל כך מסיבי לקריית אתא, כי הוא איננו ריאלי ולכן אין כל צורך בפריסה כל כך גדולה של העיר, על חשבון השטחים החקלאיים.

193. התכנית אינה מתאימה למסלול הותמ"ל מאחר ופחות מ 13% משטחה מיועד לדירות. התכנית כוללת נושאים מטרופוליניים כמו פארק עירוני, שטחי ציבור כגון בית חולים ומוסד אקדמאי ואזורי תעסוקה, המנותקים מאזור המגורים המתוכנן ומהווים למעשה תכניות נפרדות, אשר נועדו לעקוף את המסלול הרגיל של אישור תכנית המתאר הכוללת לעיר, שכבר הוחלט להפקידה. תכנונם של אלה מנוגד לסמכות הותמ"ל בהתאם לחוק ולפסיקה. רק מסיבה זו יש לדחות את אישור התכנית, או להעבירה לדיון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

194. חובה על הותמ"ל ועורכי התכנית לבחון בחינה כוללת של כל השיקולים והגורמים עליהם עשויה להשפיע התכנית וכן את הצורך בתכנית ובכמות כה גדולה של יחידות דיור ושטחי תעסוקה בקריית אתא, כאשר קיימות עתודות מתוכננות ומאושרות לאלפי יחידות דיור ומאות אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה מאושרים וריקים בקריית אתא, אשר יספקו את הביקושים ואת גידול האוכלוסיה לעשרות השנים הבאות, נמצא כי התכנית הינה פוגענית ביותר ואינה לוקחת בחשבון את כל השיקולים הרלוונטיים, כך שיש לשנותה ולבחור בחלופה אחרת שתביא לפגיעה מיידית, או להוצאת השטחים החקלאיים של המתנגדים מתחום התכנית.

195. על קריית אתא להתרחב כלפי פנים ולא על חשבון השטחים החקלאיים ולמצות את עתודות הקרקע אדירות הקיימות בתחומה הן למגורים והן לתעסוקה. יש לפעול לבניה למגורים באמצעות מימוש תכניות מאושרות לאלפי יחידות דיור, מיצוי מגרשים פנויים בתוך המרקם העירוני והרווית הבינוי ואין להרוס עוד קרקעות חקלאיות בעמק זבולון. יש למצות את התכנון המאושר הן למגורים והן לתעסוקה.

196. החקלאים מבקשים בזאת להגביל את שטח התכנית כך שזו לא תחול על השטחים החקלאיים המוכרים להם, לא תדרוס מטעים, שדות וחממות.

197. החקלאים מבקשים כי התכנית תידון במסלול הרגיל של חוק התכנון והבניה ולא במסלול חירום מזורז בהתאם לסמכותה של הותמ"ל להעביר את הדיון בתכנית לועדה המחוזית לתכנון ובניה. יש כאמור עודף עצום של שטחים מתוכננים למגורים ולתעסוקה בקריית אתא, שאינם ממומשים.

198. לחלופין, מבלי לוותר על הטענות כמפורט לעיל, יש לכלול בתכנית הוראות שלביות. ראשית יפותחו השטחים שהוזכרו לעיל בתחום קריית אתא, הן למגורים והן לתעסוקה. שטחי גידולי השדה והמטעים יקבעו כשלב פיתוח אחרון, לאחר שימוצו כל שאר שטחי קריית אתא המתוכננים, באופן שהפגיעה בשטחים החקלאיים תהיה בסוף התהליך לאחר השלמת בניית כל אותן אלפי יחידות דיור אשר אינן בתחום שטחי החקלאות וכאשר בתקופת הביניים לא תחול כל מגבלה על המשך העיבוד החקלאי בשטחיהם.

199. המתנגדים שומרים של זכותם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים ככל שיידרש.



200. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בהתנגדות ו/או לכל דיון אחר בתכנית ולשלוח הזימון למשרד הח"מ.

201. רצ"ב תצהירים של מר ידיד כהן מזכיר כפר ביאליק, מר יובל נעמני מנהל עסקי משער העמקים, מר אבנר אחיטוב מנהל כלכלי בקיבוץ רמת יוחנן, מר חגי מרמרי מטעם אגודת גד"ש רא"ם וכן של חברי הועד להצלת החקלאות בעמק זבולון.

בברכה,

אורטל רימר, עו"ד

העתק:

1. מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. הגב' ליאת פלד – מתכנתת מחוז חיפה.
3. מר דב ישורון – ראש המועצה האזורית זבולון.
4. מר רן ברוקנר- מהנדס הועדה המקומית זבולון.
5. מר נתי גלבוש – מנהל מחוז העמקים משרד החקלאות