



ט' תשרי, תשע"ט
18 ספטמבר, 2018

הנדון: סיכום ישיבת ועדת קרקעות ותכנון מתאריך 12.09.18

נוכחים: ד"ר מוטי דלג'ו, ר. מוא"ז דרום השרון, יו"ר ועדת קרקעות; אדר' דני קידר ואסף קשטן-א.ב. תכנון; עו"ד דודו קוכמן, האיחוד החקלאי; איתי פרס, מהנדס גזר; עו"ד איתי אהרונסון, יועץ לממ"א; אדר' אילן בר, מהנדס לב השרון; אדר' ירדן ערמון; מהנדס חוף השרון; רפי עשת, התנועה הקיבוצית; ישראל נדיבי, מנכ"ל, מילכה כרמל, ממ"א

א. הצגת טיוטת מסמך תכנון הישוב הכפרי – אדר' אסף קשטן ודני קידר – כותבי המסמך

מילכה - המסמך הוא פרי החלטה של ועדת היגוי רחבה בראשות ממ"א בה השתתפו נציגי משרדי ממשלה – אוצר, משב"ש, הגנ"ס וכן נציגי ירוקים ותנועות מיישבות. הועדה החליטה כי יש צורך להגדיר מחדש את הישוב הכפרי, מטרותיו ואיפיוניו ולהתאימו למאה ה-21. מטרת המסמך לקבוע את מדיניות מרכז המועצות האזוריות לפיתוח הישוב הכפרי, על שלושת סוגיו – קיבוץ, מושב, ישוב קהילתי ובתחומים – מגורים, תעסוקה, מערכת התנועה והשלד הירוק, התחדשות כפרית. המסמך מתגבש בבד בבד עם יוזמת מינהל התכנון לקדם תכניות כוללניות במועצות האזוריות.

אדריכל אסף קשטן הציג מצגת ובה עיקרי המסמך, מצ"ב המצגת.

הערות המשתתפים

צוין על ידי מספר משתתפים כי העבודה חשובה וממצה.

להוסיף להגדרות הישוב הכפרי ולהדגיש את חשיבותו בשמירה על המרחב הסובב, החקלאות והשטחים הפתוחים לתושביו ולכלל תושבי המדינה

למחוק את המונח בנייה "רוויה" המושאל מהמגזר העירוני ואינו מתאים לאופי הישובים הכפריים.
הסוגייה שעולה בכל התכניות היא מיצוי עתודות יחידות הבינוי וכן כיצד גדלים מעבר למגבלות לוח 2.

סוגייה נוספת - כיצד לממש את השטחים החומים שבמקרים רבים נמצאים בעודף.

באזור המרכז ישנם ישובים שלא מעוניינים לגדול לאור העובדה שהמינהל, הוא שקובע את אופי האוכלוסייה הנקלטת.

יש לקשר את מסמך השימור, (של ממ"א בשיתוף משרד החקלאות, מורשת ומועצה לשימור אתרים מ.כ.), למסמך זה.

חסר פרק בנושא שיתוף ציבור, גם לאור העובדה שהאגש"ח "בעלת" הקרקע והתושבים לא. מילכה עדכנה כי מתוכנן פרק של תכנית אב קהילתית שייכתב בהמשך בשיתוף מרכז יד טבנקין.

חשוב להוציא את המסמך בזמן הקרוב לאור היוזמות של מינהל התכנון ולשכת התכנון בצפון וכן לאור חוסר ההבנה של פקידות רמ"י בצפון ובדרום בנוגע למגבלות, לצרכים וליחודיות של הישובים.

הכפר הישראלי תוכנן מלמעלה ולא נוצר באופן אורגני ועל כן חשוב לייצר ולחדש את מרכז 'הכפר'.

חסרה התייחסות למגורי פועלים חקלאים.

צוין כי בנייה קהילתית היא לאו דווקא צמודת קרקע.

המסמך נכתב על ידי אדריכלים מתכננים ועל כן יש צפייה לדוגמאות ויזואליות מאירות עיניים.

קיימות שתי תנועות דואליות – הקיבוץ בעקבות מדיניות ורגולציה של רמ"י, בשיוך דירות דומה באפיוניו למושב והמושבים לעיתים מעוניינים להדמות לאופי הקיבוצי.



צריך ליצור כלים לשמירת האופי הייחודי של הישובים, למשל – 'בנק' זכויות. עלתה ההצעה שהמגבלה תהייה מטראג' במקום יחידות דיור.

צריך להתייחס גם לישוב הקהילתי (למשל, פטור מחובת המכרזים)

הומלץ להפוך את המסמך לרלוונטי באמצעות אימוצו על ידי גורמים חיצוניים - משרד החקלאות, אקדמיה, המשרד להגנ"ס וירוקים ולהציגו בהקדם למינהל התכנון, משב"ש, רמ"י ולציבור הרחב.

סיכום – ד"ר מוטי דלג'ו, יו"ר ועדת קרקעות

- המסמך טוב, סדור ומקצועי
- זהו מסמך **מדיניות** המרחב הכפרי (ולא הנחיות)
- יש לחזק בו את הרכיב החקלאי
- חשוב לתת דגש על תרומת הישובים לציבור הרחב ולחזק את ערכי ההתיישבות
- יש להפיצו לכל המועצות.
- לתאם פגישות עם אהוד יוסטמן, יושבי ראש ומתכננים של ועדות מחוזיות
- להקים צוות משותף של ממ"א והתנועות המיישבות לטיפול בחסמים.
- עם קבלת אישור המסמך על ידי הנהלת המרכז, לפעול להטמעתו במועצות ובישובים

ב. הסכם חלף היטל השבחה

בשבע הבא – 17.09.18 ייחתם הסכם היסטורי המסדיר לראשונה מאז ההסכם של המדינה עם השלטון המקומי בשנת 2012 את תשלומי חלף היטל השבחה עם המגזר הכפרי. ההסכם ייחתם בין מרכז המועצות האזוריות, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר. ההסכם כולל מנגנון של מתן 12% חלף היטל השבחה לוועדה המקומית -עד 160 מ"ר בקיבוצים ועד 375 מ"ר במושבים. תחולתו מ-01.01.2013.

יו"ר הוועדה עדכן כי הוא פועל לקידום צוו לפטור מהיטל השבחה במקרים של יחידה שלישית ופיצול נחלות עד ל-375 מ"ר, ובקיבוצים בגין היוון עד 160 מ"ר.

רצ"ב ההסכם.

ג. החלטה מס' 1539 - ייעול השימוש במקרקעין לצרכי ציבור

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1539, (מאושרת מפברואר 2018), באה להסמיך את מנהל רמ"י להתקשר בהסכם עם מרכז השלטון המקומי, במסגרתו צרכי הציבור המנויים בס' 188 ב' לחוק התכנון והבניה יחולקו לשתי רשימות: צרכי ציבור שיימנו ברשימה א' (דרכים, גנים, שטחי נופש, חניות, מבני חינוך, מבני דת, תרבות ועוד) - יופקעו על ידי הרשות המקומית.

צרכי ציבור שיימנו ברשימה ב' (שמורות טבע, שדות תעופה, תחנות רכבת, נמלים, תחנות אוטובוסים, מרפאות, תחנות כיבוי אש ועוד) - יוחכרו על ידי רמ"י לרשות המקומית לטובת מימוש הייעוד.

רמ"י הציעה למרכז המועצות לבחון הצטרפות להסכם. נציגי התנועות – מושבים וקיבוצים נפגשו עם יו"ר הוועדה שהבטיח לבחון את דרישותיהם. לעת הזו מתקיים משא ומתן בין השלטון המקומי לרמ"י אך עדיין לא קודמו הדיונים עם מרכז המועצות האזוריות להתאמת ההחלטה למגזר הכפרי והשלטון הדו רבדי ובכללה קישור בין ההחלטה הנדונה לבין החלטה 1514.

רשמה: מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות
אישר: ד"ר מוטי דלג'ו, יו"ר הוועדה וראש המועצה האזורית דרום השרון

העתקים:

משתתפים

חברי ועדת קרקעות ותכנון

ראשי מועצות