מדינת ישראל

משרד השיכון

סמל: 30 1

הנושא: המועצה הארצית לתכנון ובניה

נפתח ב 5.71

נסגר ב

111-01

סמל: המועצה הארצית לתכנון ובניה

הנושא: המועצה הארצית לתכנון ובניה

30-1

30-4

תיק

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גדי ארן

מאת: למאיר תירל

התאריך: 7/6/77

תיק מס':

הנדון: לוועדה אישרשים

מספר הפרוייקטים המוצעים לוועדה האישורים בתוקפים ולי-סמכותו הוא להמליץ מהנסיבות בו יכולה הוועדה לטפל בהתקונה הנוכחית.

אם לא רוצים לפתור בדיון בפרוייקטים מסוימים ליותר מתוכנים, לדעתי הפתרון המתבקש הוא: הקצבה תמיד שלא לוועדה (מגישה בלמאיר בשרות או ישירה בדרך ארוכה) אין יכולה ועדה מקומית (גם לא לוועדה הרבתה) לטיפול מהיר בבקשה מהפרוייקטים.

בברכה

למאיר תירל

מרכז 1010

מדינת ישראל

משרד השיכון

תאריך: ט׳ באדר ב׳ תשל״ו
11 במרץ 1976

מספר: 1/227

אל: מר צ. אורן, מנהל אגף תכנון והנדסה

מאת: חשב המשרד

הנדון: קופת תגמולים נדבכים או תמר
סימוכין: מכתב החשב הכללי מס׳ 85 מיום 23.6.75

החשב הכללי אישר תיקון של אפשרות בחירה הניתנת למתכנן לבחור בין נדבכים וקופת הגמולים תמר בעבודות תכנון, אנו מבקשים לציין בהזמנה דרישת המתכנן לאיזה קרן הוא מעונין להפריש את 2% שלו ו2% של משרד השיכון.

דבר זה יחסוך לגזברות משרדנו התכתבויות עם המתכננים.

אי לכך יש להקפיד על רישום קופת התגמולים בה בחר המתכנן בזמן הוצאת ההזמנה.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה

העתק: מר אליה כץ
הגב׳ שולמית כרמי
הגב׳ רוזה מלכה
הגב׳ עילם מרים.

מדף 1040

50-1

הכנסת

חבר הכנסת

3

23 ינואר 1977

בועז מואב

ירושלים, 11 ינואר 1977

לכבוד
ראש הממשלה
ומ"מ שר הפנים
מר יצחק רבין
משרד ראש הממשלה
ירושלים

כבוד ראש הממשלה,

הממשלה החליטה לאפשר להברת החשמל להתקשר בחוזה עם אחת החברות שנגשו למכרז להקמת הכורים הגרעיניים.

הזמנת הכורים תעשה בודאי לפני שהמועצה הארצית לתכנון ולבניה תאשר את האתר המתאים להקמת הכורים. כידוע לך הקמתם של כורים גרעיניים בקרבה יתרה לאוכלוסיה עירונית על חוף הים מעוררת חששות דאגה והתנגדות בקרב אזרחים שבתיהם יהיו גובלים בשטח הכור. מאחר והחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאיתור הכור הן במסגרת תכנית מתאר ארצית הרי עפ"י חוק התכנון והבנייה אין תכניות מיתאר ארציות מופקדות לעיון הציבור ואין הציבור רשאי להתנגד להכניות אלו. תכנית מיתאר ארצית מועברת להערות של ועדת התכנון המחוזיות ומאושרת ע"י הממשלה.

נראה לי כי בטרם יובא ענין אישור האתר להקמת הכור בפני המועצה לתכנון ולבנייה יש למצוא פתרון חוקי שיאפשר לציבור לעיין בתכניות ולהגיש השגותיו והתנגדותו. נוהלים אלה קיימים גם בארה"ב שהומלץ לאמץ את הליכי הרישוי שלה לצורך הקמת תחנות הכח הגרעיניות.

הדרך היחידה העומדת היום בפני אזרח המבקש להשמיע השגותיו על מיקומם של הכורים הגרעיניים היא לפנות לבית ממשפט. על שר הפנים כממונה על נושאי התכנון והבניה וכראש ממשלה שחתם על תקנות הפיקוח על כורים גרעיניים אבקש את התייחסותך המיידית לענין חשוב זה.

ב ב ר כ ה,

ח"כ בועז מואב

העתק: חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה

התאחדות האכרים בישראל

תל-אביב, בית האכרים, רחוב קפלן 8, תד. 209 טל: 252227-8-9

כט' בטבת תשל"ו
2 בינואר 1976

4 ינואר 1976

לכבוד
מר דבי גירון
חבר המועצה הארצית לתכנון ולבניה,
סמוך תיבון והנדסה
אשרקי השיכון, ת"א

נכבדי,

המועצה הארצית לתכנון ובנייה דנה בהצעת-תזכיר הצעת-חוק (היטל מס השבחה). לצערנו לא ניתנה האפשרות לנציגי הציבור שיהיה הנפגע העקרי מהצעת-חוק זו, אם תתקבל, להציג עמדתו ונימוקיו לענין הצעת חוק זה. רק בדרך מקרה הגיע הנושא לידיעתנו ואז נעשו הפעולות הראשונות שכללו פגישה עם היועץ המשפטי ועוזרו, קבלת ההצעה של ועדת המישנה ולאחרונה פגישה עם שר הפנים.

התאחדות האכרים מבקשת להביא לידיעתך עמדתה וזאת באמצעות העתק התזכיר שהוגש לשר הפנים.

אנו מבקשים, כמו כן, לאפשר לנציגינו להופיע בפני מליאת הועדה או לחילופין, לפני ועדת המישנה כדי להסביר ולענות על שאלות במידה ותתעוררנה ביחס לעמדתנו לגבי הצעת החוק הנ"ל.

ב ב ר כ ה ,

שלמה רזיקמן
סמנכ"ל, אתגון

ה ע ת ק

ז' בטבת תשל"ו
11 בדצמבר 1975

מס. 0511-9

לכבוד
ד"ר יוסף בורג,
שר הפנים,
משרד הפנים,
ירושלים.

כבוד השר,

הנידון: מס השבחה (הצעת חיכיר הצעת חוק)

הנני להביא לידיעת כב' כי הועד-הפועל של התאחדות האכרים שלל מכל וכל את המשך קיומו של מס ההשבחה, עפ"י סעיפים 32 עד 34 לפקודת בנין ערים המנדטורית ועל אחת כמה וכמה חקיקה מחודשת בענין, וזאת, מהנימוקים כדלקמן:

1. מס השבחה הונהג עפ"י פקודת בנין ערים המנדטורית משנת 1936 (סעיפים 32 עד 34 לפקודה). פקודה זו הניחה יסוד תחיקתי לתכנון מודרני ואוני-ברסלי של מקומות ישוב בארץ-ישראל.

2. את הפקודה יש להבין על רקע המציאות המיוחדת של אותם ימים:

(א) הארץ היתה מאוכלסת בלאומים שונים, או בעדות שונות;

(ב) בני כל עדה או לאום, היו מפוזרים בריכוזים גיאוגרפיים - ערים, עיירות, כפרים ואפילו שכונות - על פני כל הארץ, כאשר ריכוזים של עדות שונות נמצאים בשכנות זה לזה. כך כפר ערבי ליד ישוב יהודי, שכונה ערבית בסמוך לשכונה יהודית באותה עיר וכיו"ב;

(ג) לכל עדה יש אוטונומיה מסויימת בתוך כל אחד מריכוזיה, דבר, שאגב, הביא גם להתפתחות המיוחדת של השלטון המונציפלי בארץ;

(ד) בין היהודים והערבים שררו יחסי איבה ומתיחות;

(ה) כמעט שלא היתה קיימת מערכת מיסוי מרכזית: אין מס הכנסה וכמעט שלא היו מיסי עקיפין. כל רשות מונציפלית גבתה מחושביה מיסים למימון פעולותיה;

(ו) וזה העיקר לענינו, דה-פקטו שרר העקרון שכספים הניגבים מבני עדה מסויימת מיועדים, ככל האפשר, רק לצרכיה.

3. על רקע זה ברורה מגמת המחוקק, שהללו שערך קרקעותיהם עלה, ישאו בהוצאות התכנון. שכן, הדעת לא תסבול, באותם ימים, שתושבי שכונה ערבית יממנו הוצאות תכנון בשכונה יהודית ולהיפך.

4. למותר לציין, שהמציאות השתנתה תכליתי שינוי לאחר קום המדינה. יש לנו ארץ הרבה יותר הומוגנית, מימשל מרכזי, הנהנה מקונצנזוס לאומי ונתמך ע"י מרבית האוכלוסיה.

בנסיבות אלו, אין כל הצדקה להטיל על צבור מטויים לשאת בהוצאות תכניות פיתוח איזורי. המדינה חייבת בכל השירותים הממלכתיים, האזרח חייב לשלם מסים - אין לייחד מס מסויים לשירות מסויים. זהו עקרון יסוד בתורת המסים.

5. כיום התברכנו אף בשורה שלמה של מיסים המוטלים על המקרקעין והרכוש שהבולטים בהם הם מס שבח מקרקעין, מס רכוש וקרן פיצויים, מס מימון רכש ומס עדבון. ניתן היה לצפות, לאור כל זאת, שכאשר החפנה המחוקק לעסוק בחקיקה חדשה בנושא בנין ערים, דהיינו, כאשר הוחק החוק לתכנון ובניה תשכ"ה-1965, שבא להחליף את החוק הישן משנת 1936, יבוטל גם מס ההשבחה הארכאי.

ברם, לא כך קרה. החוק החדש ביטל את כל הוראות פקודת בנין ערים, פרט לאותם סעיפים הדנים במס השבחה.

עתה, מתכונן משרד הפנים להגדיל ולעשות ולזרום חקיקת חוק מיוחד שיאכוף מיסי השבחה ארכאים אלו ביחד תוקף ובשעור דראקוני של 80%.

6. אין לכך כל הצדקה לא ענייניה ולא חברתית:

(א) כאמור, להצמיד מס לשירות שהמדינה מעניקה, אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות מיסים חקינה. על המדינה והרשויות המתאימות לשאת בכל הוצאות ביצוע תכנית בנין ערים ולממן זאת מתוך מערכת המיסים - המכבידה - הקיימת;

(ב) אם עולה ערכם של נכסים בעקבות שינוי תכנית בנין ערים, הרי המדינה ורשויותיה יקבלו תוספת מיסים עקב זאת - הן בגין מיסי הרכוש ומס מימון רכש והן 50% מהשבח בעת מימוש ע"י חוק מס שבח מקרקעין והרשויות המקומיות יגבו מיסים מתוספת הדירות והאוכלו-סיה;

(ג) אין כל הצדקה להפלות לרעה בעל מקרקעין שערכם עלה עקב תכנית בנין ערים, לעומת בעלי נכסים אחרים שערכם עולה עקב סיבות חיצו-ניות כדוגמת בעלי רכב פרטי, שערכו עלה עקב העלאת המכס; שלא לדבר על בעלי אגרות-חוב צמודות לאינדקס ולדולר וניירות-ערך שערכם עולה בעקבות פעולות של המדינה - כמו פיחות או פיחות (מציאת נפט, למשל, המעלה ערכן של מניות חברת נפט) וכו';

(ד) נוקב ביותר ופוגע המקרה של הפיכת קרקע חקלאית לקרקע לבנייה. כאן העוול משווע כאשר בנוסף על ההיטלים הקבועים נוסף עוד מס ההשבחה.

כידוע, איזור חקלאי שהפך לעירוני אינו יכול, לאורך ימים, להוסיף ולשמש שמורה חקלאית. במוקדם או במאוחר, ייאלץ החקלאי למכור את משקו ולהעתיק את מקום מגוריו רחוק יותר, לאיזור חקלאי, כדי להקים משק חדש. מס השבחה הן במתכונתו הקיימת - ועל אחת כמה וכמה בהצעה החדשה - אינו מאפשר לו לעשות זאת. גם ללא מס זה לא ניתן להחליף קרקע אחת בקרקע אחרת שווה-ערך, וזאת, עקב מס השבח, אחר המיסים וההוצאות הכרוכים בדבר. עליית ערך הקרקע של חקלאי במקרה מזה - כתוצאה מהפיכתה לקרקע עירונית - אמורה לפצותו על הקשיים וההוצאות שייגרמו לו עקב "הבירה" זו. מאידך, אם הגיע החקלאי לשיבה טובה ויחליט שאין בכוחו להתחיל מבראשית, זכאי הוא לפיצוי אף על כך, מעין פיצויי פיטורין, או קרן פנסיה, הנהוגים לגבי כל עמל ועובד בארץ.

לכך צריכה, על כן, להיות מיועדת תוספת הערך של קרקע חקלאית שהפכה לעירונית. מה עוד שרוב תוספת הערך הינה אינפלציונית ולא ריאלית. כידוע לכב' גם שר האוצר לקח את הגורם האינפלציוני בחשבון בהגבלת מס השבח ל-12% בלבד על נכסים שנרכשו לפני 1948 וכן נלקח בחשבון הגורם האינפלציוני בערך הנכסים שנרכשו לאחר 1948. מס השבחה בשעור של 80% הוא, איפוא, גזל משווע והלאמת הרכוש פשוטו כמשמעו.

(ה) הטלת המס תביא עמה:

(1) האמרת מחירי המקרקעין ובעקיפין האמרת מחירי הדיור;

(2) קפאון בעסקות מקרקעין ובבקשת היתרי בנייה, ולכן, אף חוסר בגבייה הכללית והמוניציפלית. ובמצב של קפאון בעסקות מנין יגבו את מיסי ההשבחה?

(3) המרצה לרשויות המקומיות לנגוס בקרקעות הקלאיות, לפי שרירות לבן, ולהפכן לאיזורי בנייה במגמה למלא קופותיהן.

כב' השר, חקיקת החוק במתכונתו החדשה, ואף השארת החוק הקיים, גורמת כבר היום לתסיסה ולמרירות בקרב ציבור החקלאים. נחושה החלטת ציבור זה להכריז על מאבק ציבורי עם כל הסיקטורים למניעת הלאמת רכושו.

בכבוד רב,

(-)
אהרון פרנק
נשיא התאחדות האכרים בישראל

38-1

38-6

מדינת ישראל משרד ראש הממשלה

השרות לשמירת איכות הסביבה

ירושלים טלפון 02-222960, 02-233219

כ"ח בכסלו תשל"ו
2 בדצמבר 1975

א ל: חברי המועצה הארצית לתיכנון ולבניה

מאת: השירות לשמירת איכות הסביבה

הנדון: תוכנית מיתאר מחוזית למחוז המרכז

להלן הערות השרות לשמירת איכות הסביבה לתוכנית הנדונה:

א. כ ל ל י

1. **אחת ממטרות התוכנית המוצהרת היא "לקבוע התנאים ולהנחות את המתכננים והיזמים לקראת יצירת תנאי המגורים ותעסוקה נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים".**

תקנון התוכנית צריך לכלול את ההנחיות המתאימות והקריטריונים שבעזרתם ניתן יהיה להשיג מטרה זו. קביעת יעודי השטחים בלבד לפעילויות השונות לא בהכרח יבטיחו את "התנאים הנאותים" הרצויים.

במסגרת ההנחיות לישום המדיניות התיכנונית יש לדרוש עריכת בדיקה סביבתית מקיפה (כולל היבטים אסטתיים) לגבי המשמעויות הסביבתיות של פעולות הפיתוח המוצעות כגון: "הרחבת שטחי הבניה של החולות בנתניה ובראשון לציון וניצול אינטנסיבי של כושר הקיבולת של תוכניות בנין עיר של הערים", הנחת מסילות ברזל וכדומה.

2. **יש לראות בתוכנית המיתאר כלי שבעזרתו ניתן להרחיב את תודעת הציבור ולשתפו בתהליך התיכנון ושבאמצעותו ניתן להחליף דעות ולקבל ביקורת מקצועית. התוכנית, במתכונתה המוגשת לדיון במועצה, מאבדת מערכה זה משתי סיבות עיקריות:**

הכתובת למכתבים: הקריה בנין 3 ירושלים 91000

א. לא נסקרות בה האלטרנטיבות השונות, והסיבה להעדפתן של אלה על פני האחרות שנשקלו בתהליך התיכנון.

ב. אין כל דיון לגבי היסודות שהיוו את הבסיס לקבלת החלטות עקרוניות במסגרת הכנת התוכנית כגון:

- ניתוח המשאבים הטבעיים האופייניים לאזורים השונים במחוז.
- סקירת הדרישות של הפעילויות המתנגשות זו בזו.
- קביעת מדיניות של סדרי עדיפויות לקביעת מקומם של יעודי הקרקע ופעולות הפיתוח.
- הגדרת מגמות הפיתוח בתוך המחוז כחלק מגישה איזורית.
- הגדרת יחסי הגומלין בין המחוז ואיזורים שמחוצה לו, ובמיוחד האיזור המטרופוליטני של תל-אביב.

3. התוכנית לא נותנת תשובה לשאלה: כיצד ניתן עתה לישם את התוכנית כך שיושגו מטרותיה?

הוראות המועצה בדבר תאום התיכנון עם גופים אחרים אינן מספיקות כשהמדובר בצורך תאום מדיניות בינמשרדית לקראת תפיסה כוללת של הפיתוח בעתיד.
במיוחד אמור הדבר לגבי קביעת סדרי עדיפויות לפיתוח אזורי תעשיה ומגורים לסוגיהם השונים.

ב. <u>יעוד שטחים לחקלאות לסוגיה השונים</u>

אין התוכנית קובעת אלא שטחי הקרקעות החקלאיות, ללא התיחסות כלשהי למיגוון הפעילויות החקלאיות.
יש לקחת בחשבון אפשרות הגבלת פעילויות מסויימות בהתחשב במרכיבי הסביבה הטבעית במיוחד נוכח ישומן של פעילויות חקלאיות אינטנסיביות ובהתחשב ביעודי קרקע סמוכים.

ג. <u>בנוי עירוני וכפרי</u>

1. אין התוכנית נותנת ביטוי ברור למגמות הפיתוח האורבני במחוז ולסדר עדיפות כלשהו במסגרת סוג פיתוח זה.
כך, למשל, מדיניות שחרור עתודות הקרקע העיקריות לבניה במחוז - בחולות ראשון לציון, איננה מבוססת דיה. אין למהר בישום מדיניות זו לפני בדיקה קפדנית של אפשרויות ניצול שטחים לבניה במרכזים האורבניים הקיימים כולל אלה שמחוץ למחוז - באיזור המטרופוליטני של תל-אביב, ולפני ששנקטים הצעדים המתאימים למניעת הכירסום המתמיד באדמות חקלאיות למטרות שיכון מסביב למרכזים האורבניים הקיימים.

עד לסיום הבדיקה המוצעת אין התוכנית צריכה לאפשר את פיתוחן של העתודות הנ"ל.

2. התוכנית צריכה לכלול בהתאם להוראת המועצה הנחיות לצפיפות באיזורי המגורים ובמיוחד בשטחים העירוניים שיסייעו להכנת ועידכון תוכניות מיתאר מקומיות.

3. כדי להמחיש ויזואלית את המצב הקיים והמתוכנן יש להכין מפות שעל גביהן יוגדרו גבולות הבינוי בתחום המוניציפלי של הרשויות המקומיות. המפה תראה את האזורים הקיימים והמתוכננים לפיתוח מגורים בהתאם לגודל האוכלוסיה ולצפיפות. תרומתו של מיפוי כזה תהיה רבה גם להגדרת הצורך בשטחים פתוחים בין ריכוזי האוכלוסיה ההולכים ומתפשטים עד כדי הצמדות.

4. תחבורה ציבורית בין עירונית הינה חלק בלתי נפרד ממערכות הבינוי העירוניות במחוז. בנוסף למערכת התחבורה הציבורית - רכבת, המתוכננת בין תל-אביב ומספר ריכוזי אוכלוסיה במחוז, יש מקום לבדיקת השמוש בסוג תחבורה זה גם בין ריכוזי האוכלוסיה במחוז לבין עצמם.

ד. <u>תעשיה לסוגיה השונים</u>

התוכנית מבדילה כביכול בין איזורי תעשיה ומלאכה לבין איזורי תעשיה מטרידה או מזיקה.

תעשיה מטרידה או מזיקה מוגדרת בתוכנית כדלקמן: תעשיה "אשר עלולה עקב תהליכי הייצור שלה, עקב חמרים שהיא משתמשת בהם, כתוצאה מתנאים מיוחדים או כתוצאה מהפסולת התעשייתית שהיא גורמת אותה או השפכים הנפלטים ממנה לגרום:

א. למטרד לציבור כתוצאה מרעש, ריחות, זיהום אויר, או מים או כל זיהום סביבתי אחר.

ב. להתפוצצות או שריפה או במקרה של שריפה עלולים להיווצר גזים או עשן המסכנים את בריאות או בטחון הציבור".

1. מתוך כלל איזורי התעשיה במחוז המסומנים ע"ג התשריט רק איזור התעשיה של יבנה נופל בקטגוריה של איזור תעשיה בו קיימת תעשיה מטרידה או מזיקה כמוגדר מעלה. התוכנית צריכה לכלול הנחיות ספציפיות יותר לגבי סוגי התעשיה המותרים בכל איזור. באין יודעים בשלב איתור השטח את סוגי התעשיות שיוקמו עליו, יש לקבוע כבר בשלב זה את המגבלות לתעשיות השונות בהתאם לפוטנציאל הזיהום שלהם והפגיעה בסביבה הטבעית ובהתחשב בשמושי קרקע אחרים.

2. על הועדה לבחון מחדש את הגדרת המושג "תעשיה מטרידה או מזיקה" בהתאם להגדרה המוצהרת. ידועות תעשיות, מלבד אלה המותרות באיזור התעשיה בעיירה יבנה, הממוקמות במחוז ושנכללות בהגדרה זו, כגון מפעלים באיזור נתניה, עיבוד עורות בפ"ת ואחרים.

3. על הועדה להיות מודעת לאמצעים טכנולוגיים וחוקיים שישומם ואכיפתם תאפשר בחינה מחדש של הגדרת המושג "תעשיה מטרידה או מזיקה". ההתחשבות באמצעים אלה חייבת למצוא ביטוי בתקנון התוכנית.

4. על הועדה להפעיל את הדרישה להכנת "תסקירי השפעה על הסביבה" בדרג המחוזי והמקומי ושבהתאם להם יינתן היתר הבניה לתעשיות השונות. דרישה זו, גם היא חייבת להוות חלק מתקנון התוכנית. עד לגיבושה הסופי של מערכת הפעלת תסקירי השפעה על הסביבה, מומלץ בזה לאסף את השאלון הקיים שבעזרתו ניתן לקבל מידע סביבתי רלבנטי וניתן להעריך השפעות אפשריות של התעשיות השונות.

5. בתיאור התוכנית מצויין כי היקף הביקוש לשטחי תעשיה במחוז יגיע בשנת 1983 ל- 10,550 דונם. אין לדעת מהתוכנית אם אכן ישנה מגמה לענות על כל הביקוש הנ"ל או על חלק ממנו. כמו כן נאמר בתוכנית שמרכז התעשיות "אפק" מתוכנן לספק את הדרישות למקומות עבודה בתעשיה לאחר 1983. יש לראות בעתודה זו של קרקעות תעשייתיות אמצעי לישום מדיניות כוללת של פיתוח תעשיות במחוז ושיפור המצב הסביבתי הקיים במחוז ובמטרופולין ולא רק כרזרבה להמשך התפתחות בלתי מבוקרת וסיפוק דרישות למקומות עבודה בתעשיה.

ה. <u>שטחים פתוחים - ייערור, בנים לאומיים, שמורות טבע ונוף, פסים ירוקים, אזורי תיירות ונופש.</u>

1. התוכנית לא נותנת ביטוי הולם לצרכי הנופש במחוז והיכולת לספקם תוך כדי ניצול של שטחים פתוחים.
"תוכנית האב לתיירות" הנערכת ע"י משרד התיירות ושנמצאת בשלבי סיום מתבססת בין השאר על הישובים של היצע וביקוש לאתרי נופש מסוגים שונים במחוז והפוטנציאל לפיתוח שטחים למטרה זו. יש לתאם את התוכנית המחוזית בהתאם.

2. לא מסתמנת המגמה לרצף תיכנוני של פסים ירוקים המפרידים בין שטחים שונים של פיתוח עירוני כפי שנקבע בהוראת המועצה. השטחים הפתוחים הקיימים הינם ברובם קרקעות חקלאיות, וכידוע מדיניות השמירה על קרקע חקלאית איננה ערבות ישירה למילוי הפונקציה של הבטחת שטחים פתוחים בסמוך לריכוזי אוכלוסיה למטרות נופש יבגורם אסתטי.

עקב התפשטות האוכלוסיה במחוז (בדרך כלל של אדמות חקלאיות) יש צורך דחוף בשימור שטחים פתוחים בין ריכוזים אלה. אופיים של השטחים הפתוחים, חורש, גן לאומי, שמורת נוף או שדה פתוח אינו חשוב ובמיוחד כל זמן שמובטח שיתפקדו כחגורות פתוחות עפ"י חוק מתאים המיועדם למטרה זו.

3. השטחים המיועדים ליער מצומצמים ביותר ומתרכזים בעיקר באיזור הדרומי-מזרחי של המחוז (מורדות הרי-יהודה). נראה שקבוצות חורש בודדות לא צויינו ע"ג התשריט (ראה רשימת הקרן הקיימת לישראל של יערות חסרים נספח מס' 1.).

4. התוכנית אינה ממצה את התרומות הפוטנציאליות של היער שניתן לישמן במסגרתה כגון:

   א. פיתוח שטחי יער למטרות נופש בקרבת ריכוזי אוכלוסיה במחוז הכובל מחדסר שטחים למטרה זו.

   ב. שמוש בנטיעות להפרדה ויזואלית בין שמושי קרקע כאיזורי תעשיה ומתקנים.

   ג. פיתוח הרעיון לציר נופש ארצי שיעבור לאורך הציר צפון דרום במרכז המחוז.

5. בין השטחים המיועדים לשמורות טבע לא מופיעות על גבי התשריט השמורות שהוכרזו ואלה שעדיין בגדר של הצעות המצויינות ברשימת רשות שמורות הטבע בנספח מס' 2.

ו. <u>יעוד שטחים לחציבה ולכריה</u>

בפרק הגדרות ופרושים בתוכנית בסעיף "אזור חציבה או כריה" נקבע בין השאר כי המטרה היא "לקבוע הוראות לשיקום שטחי חציבה או כריה עם תום פעולות החציבה והכריה". (כדי להכשירו ליעודו המקורי).

התוכנית המחוזית צריכה לכלול הנחיות לשיקום. תוכנית השיקום חייבת להעשות על בסיס תוכנית החציבה או הכריה ופעולות השיקום חייבות להעשות בד בבד עם פעולות החציבה או הכריה. על התוכנית לתת את הדעת לגבי השימוש באתר החציבה או הכריה לאחר גמר העבודה ולקבוע עבורו יעוד ספציפי שיקבע במידה ניכרת את דרכי ואופי פעולות השיקום.

ז. <u>רעש מטרסים</u>

1. בנוסף לקביעת אזורי הגבלות בניה ופרוזדורי אויר ע"ג התשריט יש לפרט במסגרת התוכנית את מהות ההגבלות. לאחרונה הוכן מסמך לגבי "הנחיות" לקביעת הגבלות בניה באזורים החשופים לרעש מטרסים" (ראה נספח מס' 3), את המסמך יש לצרף כחלק מתקנון התוכנית.

2. ממצאי בדיקה פרלמינרית מראים שמספר ישובים או חלק מהם הנמצאים כביכול מחוץ לפרוזדורי האויר והגבלות הבניה לא חלות עליהם, ימשיכו לסבול מחשיפה לרעש מטוסים בדרגות שונות: חלק מהשטח המיועד לבניה עירונית בחולות ראשון לציון, מושב משמר השבעה, חלק מבית דגן, גבעת כח, חלק מבני עטרות בבארות יצחק, חלקים מראש העין.

ח. <u>סילוק וניצול פסולת מרצקה</u>

בנושא זה מוצע לאמץ את העקרונות שהתקבלו ב"צורת נציגי השרים לאיכות הסביבה" כחלק מתקנון התוכנית. (ראה נספח מס' 4).

נספח מס' 1

רשימה של יערות חסרים על פי הקרן הקיימת לישראל

יערות ויער במחוז המרכז

1. יש לתקן ולהשלים את שטחי היער הקיימים כפי שהועלו בטפת תכנית המתאר.

א. להוסיף יער על יד סתריה.

ב. להוסיף יער על יד משמר איילון.

ג. להוסיף יער על יד כפר בן-נון.

ד. להוסיף יער ע"י גזר.

ה. להוסיף יער מצפון לבקוע ומשמר דוד.

ו. לתקן שטח היער ע"י שעלבים.

ז. להוסיף יער ע"י כפר דניאל.

ח. לתקן שטח יערות בן שמן.

ט. לתקן יערות גבעת כח.

י. להוסיף יער ע"י כפר סירקין.

יא. לתקן שטחי יער ממזרח לג'לג'וליה.

יב. להוסיף יער ע"י איל.

יג. להוסיף יער ע"י כפר סבא.

יד. להוסיף יערות ע"י צור נתן.

טו. לתקן ולהוסיף יערות ע"י קדימה.

טז. להוסיף יער ע"י אילנות.

יז. להוסיף יערות מדרום לנתניה.

יח. להוסיף יערות ממזרח לנתניה.

יט. להוסיף יער ע"י נחשונים.

נספח 2

רשימה של שמורות טבע חסרות. (על פי רשות שמורות הטבע)

שם השמורה	גודל בדונם	תאריך הכרזה (בסקרה של שמורה מוכרזת)	הערות
ברכת יער ויער	כ-2000		
חולות אליכין	כ-700		
חבצלת השרון	כ-200		מיועד לשמורת טבע ע"י הסועצה המקומית
כפר יונה	כ-100		מביבות נ.צ. 1425/1919
עין שריד	כ-100		מביבות נ.צ. 1437/1868
הדסים	14	28.10.65	
הדיסה	שתי שמורות נקודתיות		בתוך שטחים מעובדים
בני דרור	כ-50		
שלולות געש	6	23.3.67	
הדר רמתיים	שמורה נקודתית		בתוך אזור נטוע
אירוס בית חנן	35		
מצליח	8	11.1.68	
עינות גבתון	80	2.1.69	
שיטה מלבינה אשד	ד 870		שמורה
יבנה ים			שמורה ימית (תל יבנה ים ,ווף חולי וקרקע הים סולו)
צפונה לצור נתן	כ-2,500		בסביבות נ.צ. 1535/1845 מצפון לגן לאומי מוצע
נחל רבה	כ-1,000		בסביבות נ.צ. 1485/1675
נחל שילה	כ-1,200		אפיק ומורדות הנחל מנ.צ. 1464 עד הקו הירוק
עין נטוף	כ-300		מביבות נ.צ. 1493/1505 בתוך גן לאומי מוצע

כמו כן מסורות נקודתיות שהן שלוליות חורף אשר משמשות אתר לתצפיות ולהכרת הסבע לתלמידי בתי הספר בסביבתם.

המקום	נ.צ.
שכונת דורה	
ברכת חונן	1374/1886
ברכת יקום	1341/1827
ברכת נעם	1345/1817
ברכת ברקת	1467/1578
ירחיב	
רמלה:	1396/1497
	1380/1475
	1373/1475
"	1353/1461
צומת מסמיה	1296/1293
אגם שעלבים	
כפר אביב	
יבנה	
ג'לג'וליה	

נספח 3

הנחיות לקביעת הגבלות בניה
באזורים החשופים לרעש מטוסים

מבוא:

הכנסת מטוסי ה- turbojet וה- turbofanjet (מנועי הסילון) לשימוש בסוף שנות ה-50 ותחילת שנות ה-60 הביאה עמה עליה ניכרת במפלסי הרעש בשדות התעופה שנבנו במקורם למטוסי propeller ו- turboprop (מנועי דחף). עם עלית מפלסי הרעש בשדה התעופה גדל מסרד הרעש באזורים המסוכים לשדות התעופה שבמרוצת הזמן הפכו למרכזי אוכלוסין צפופים שפשטו והגיעו עד מסוך מאד למסלולי המיסה.

בעקבות גל המחאות והתלונות שהתעורר בשל מסרד רעש זה גובשה קונספצית התכנון למניעת מסרד הרעש של האזורים המסוכים לשדות התעופה במסגרתה נקבעו קריטריונים לשימושי קרקע והגבלות בניה.

תחילתה של פעילות זו היתה עם מינויה של ועדה בין משרדית לבדיקת השפעת רעש המטוסים בשדה התעופה בן גוריון על האזורים המסוכים לו. דו"ח הועדה הוגש לועדת שרים והתקבל על ידה כמסמך המגדיר את הגבלות הבניה ושימושי הקרקע סביב נ.ת. בן גוריון בפרט וסביב שדות התעופה בארץ בכלל.

בעקבות דו"ח זה הכין מטרד הפנים תכנית מתאר ארצית חלקית לאזורים המסוכים לנ.ת. בן גוריון (תוכנית מס' ת/מ/א/2/4) שהגבילה פיתוחם של מרכזי האוכלוסין בהתאם לדרגת החשיפה.

על מנת להפחית את מסרד הרעש ממטוסים מחד ועל מנת שלא תהנה הגבלות אלו מכטול להתפתחותו התקינה של הישוב מאידך, יש לוומת לכוון ולבקר בקפדנות יתרה את תכניות הפיתוח ע"מ להבטיח קיומם התקין זה בצד זה של שדות התעופה והישובים המצויים סביבם.

קריטריונים להגבלות בניה ושימושי קרקע

בהתאם להמלצות הועדה הבין משרדית לבדיקת השפעת רעש המטוסים על הגבלות בניה, (ו. כמליו-כהן) מן הראוי להבחין בין אזורים מאוכלסים ואזורים בלתי מאוכלסים שהגדרתם ניתנת עפ"י האמור להלן:

1. אזור לא מאוכלס - הוא מרחק גיאוגרפי בו אין גרים בני אדם בישוב קבע. באזורים אלו מבחינים ב-4 דרגות חשיפה עפ"י ערכי תח"ר.
2. אזור מאוכלס - הוא מרחב גיאוגרפי בו גרים בני אדם בישוב קבע. באזורים אלו מבחינים ב-5 דרגות חשיפה לפי ערכי תח"ר.

בהתאם לחלוקה זו נקבעו הגבלות הבניה ושימושי הקרקע כמי המצורפת בטבלה . אין לראות בטבלה המובאת בנספח זה אלא הנחיות כוללות בלבד ומן הראוי כמובן להגדיר ביתר פרוט את סוגי הבניה האסורים או המותרים באזורי החשיפה השונים. דוגמא לכך עשויה לשמש המלצת SAE המובאת בנספח זה.

קריטריונים לתכנון

בתכנון האזור יש לבחון את הנקודות הבאות:

1) אזור החשיפה בו מצוי האתר קולט הרעש כמו ישוב, מוקד ציבורי וכו'.
2) שימושי הקרקע המתוכננים - תעשיה, מסחר, מגורים וכו'
3) פרצליזציה של האתר לגושים וחלקות וקביעת מיקומם וכיוונם של הבנינים כפי המתחים מן הדרישות האקוסטיות.
4) מאפיני השטח (טופוגרפיה, נוף, עצים, שימושי קרקע וכו') שבין נתיב הטיסה והאתר קולט הרעש.
5) תכנון אקוסטי להפחתת רעש בבניני המגורים ובבניני ציבור.
6) תכנון אקוסטי פנימי להפחתת עוצמת הרעש בדירות המגורים.
7) דרכי חשיפה לרעש ממקורות אחרים כמו התחבורה וכו'.
8) אמדן מספר האוכלוסין וצפיפות האוכלוסין באתר ופירוט ההגבלות למספר זה.

הוראה 1

1. על התכנון האקוסטי, הסביבתי, החיצוני והפנימי, להבטיח שעוצמת הרעש בתוך דירות הסבורים תהיה כאילו היו הבנינים ממוקמים באזור 5 (מתחת ל-30 תח"ר).

הוראה 2

2. על התכנון האקוסטי הסביבתי החיצוני והפנימי להבטיח שעוצמת הרעש בתוך הדירות הסבורים תהיה כאילו היו הבנינים ממוקמים באזור שמחוץ לעקומת 25 תח"ר.

הגבלות בניה ושימושי קרקע (כפי שהומלצו ע"י הועדה הבין משרדית לבדיקת השפעת רעש המטוסים בנ.ת. בן-גוריון)

אזור חשיפה	דרגת החשיפה	אזור מאוכלס			אזור חשיפה	אזור לא מאוכלס		
		איסור מוחלט	התר חלקי	התר		איסור מוחלט	התר חלקי	התר
1	45+	בניה חדשה למגורים ולצרכי ציבור *	יש לבדוק כל בית ובית ולסייע בידי אלה הרוצים לעזוב את בתי מגוריהם	-	-	-	-	-
2	45-40	בניה חדשה למגורים ולצרכי ציבור	בבניה קיימת יש להתקין אמצעים להפחתת רעש כך שיתקיים התנאי המפורט בהוראה 1	-	1	מבנים הדרושים לשדה התעופה ולפעילות בו	-	
3	35-40	בנית בניני ציבור	בניה חדשה למגורים תעשה בתנאים הבאים: 1. הבניה היא חירונית 2. תכנון אקוסטי חיצוני ופנימי כך שיתקיים התנאי בהוראה המפורט בהוראה 1	-	2	תעשיה כבדה (מזון מתכת וכו') בה הרעש הוא אחד ממרכיבי היצור		בניה חדשה למגורים ולצרכי ציבור
4	35-30	בנית בניני ציבור	בניה חדשה למגורים תעשה תוך התחשבות בתכנון אקוסטי, כך שיתקיים התנאי המפורט בהוראה 1.	-	3	תעשיות קלות ומדוייקות	בניה חדשה למגורים תותר בתנאים הבאים: 1. תכנון סביבתי של השכונה; 2. תכנון אקוסטי חיצוני ופנימי כפי המפורט בהוראה 2.	בנית בניני ציבור
5	-30	בניה חדשה למגורים (בניני ציבור יבנו באזור שמחוץ לעקומת 25 תח"ר.	בנית בניני ציבור באזור של 25-30 תח"ר תעשה בהתאם למפורט בהוראה 2.	-	4	בניה חדשה למגורים ולצרכי ציבור באזור המצוי מחוץ לעקומה של 25 תח"ר.	בניה חדשה למגורים תוך התחשבות בתכנון סביבתי חיצוני ופנימי כך שיתקיים התנאי המפורט בהוראה 2.	-

* בניני ציבור כוללים בתי ספר, בתי חולים, בתי הבראה, וכו' להם נודעת רגישות מיוחדת לעניין מטרד הרעש.

בהנחיות SAE (Society of Automotive En.) לתכנונם של אזורים החשופים לרעש מטוסים מוגדרת ביתר פירוט רגישותם של שימושי הקרקע השונים לענין מטרד הרעש לכל אחת מקטגוריות שימושי הקרקע ניתן "קוד רעש" המלמד על מידת רגישותם היחסית, כאשר דרגה 1 מדינת רגישותם מירבית לרעש ודרגה 5 – מידת רגישותם מועטה ביותר.

אין חלוקה זו של מוגי הבניה ל-5 דרגות רגישות מתחשבת במודיפיקציות הטיפול האקוסטי, המאפשרות תכנונים של שימושי קרקע שונים באזור חשיפה גבוה יותר מזה המומלץ להם.

הקטגוריה	קוד הרעש
מגורים	
משפחה אחת	1
2-4 משפחות	1
בית רב דירות	2
מגורי קבוצות	2
מלון דירות	2
מגורים ארעיים	2
מגורים אחרים	2
תעשיה/יצור	
תעשית מקסטיל	5
מוצרי לבוש	4
תעשית עץ	5
רהיטים ואביזרים	4
תעשית נייר	5
הדפסה ופרסומים	5
תעשיה כימית	5
נפט ומוצריו	5
מוצרי גומי ופלסטיק	5
תעשית אבן, חרס וזכוכית	5
מוצרי מתכת בסיסיים	5
מוצרי מתכת מוגמרים	5
תעשיה מדויקת	3
שונות	4

תחבורה תקשורת ושירותים

תחבורת רכבות	5
תחבורת כלי רכב	5
תחבורה אוירית	5
תחבורה ימית	5
רחובות ועורקי תחבורה	5
חניונים לכלי רכב	5
תקשורת	3
מים, חשמל, וגז	5

מסחר קמעוני וסיטונאי

מסחר סיטונאי	4
מסחר קמעונאי בחומרי בנין	5
מסחר קמעונאי במחורות שונות	3
מסחר קמעונאי במזון	3
מסחר קמעונאי בכלי רכב	4
מסחר קמעונאי בלבוש, אביזרים אחרים	3
מסעדות ובתי אוכל	3

שרותי משפלה ושרותים ציבוריים

שרותי משפלה	3
שרותי חינוך	2
שרותי תרבות	1
שרותי בריאות ורפואה	1
מלכ"ר	2
שרותים אחרים	2

פעילות חוץ

מגרשי משחקים וגנים שכונתיים	3
גנים ציבוריים	4
מגרשי ספורט	4
מגרשי גוללי ורכיבה	4
אזורי נופש יומי	4
אזורי נופש וחניונים לקבוצות	4
בידור ושעשועים	2
פעילות חוץ אחרת	3

חקלאות ושימושי קרקע אחרים

חוות (למעט חוות בקר)	5
חוות בקר	4
חקלאות ופעילות הכרוכה בה	4
יערות	5
פעילות דיג	5
מיכרות	5
אוזרי מים	5

נספח מס. 4

קוי המדיניות לסילוק וניצול פסולת מוצקת מפורטים להלן:

1. מניעת מטרדים תברואתיים וסביבתיים תוך מתן עדיפות למיחזור מירב המשאבים שבפסולת ובתנאי שפעולות המיחזור לא תסתורנה את מניעת המטרדים, ובשיטות שיעילותן וכדאיותן הוכחה בתנאי הארץ.

2. בתקופת המעבר עד להשגת היעד הזה - יבחרו פתרונות תברואתיים וסביבתיים לסילוק או לניצול הפסולת אשר יהיו מבחינה כלכלית הבריאים ביותר, הן למדינה והן לרשויות המקומיות.

3. בבחירת פתרונות לתקופת המעבר יתקלו בחיוב שיטות אשר לא יסגעו בעתיד מיחזור משמעותי.

4. לבחינת כדאיותן ויעילותן של שיטות מיחזור בתנאי הארץ. יתוסנו ויבוצעו פרויקטים של מחקר ופיתוח עד לשלב חצי תעשייתי, תוך מעקב אחר הפעילות בתחום זה בעולם.

5. מיסוש העקרונות הנ"ל ייעשה תוך זיקה הדדית ותאום עם מטרות ויעדי תכנית המיתאר הארצית לסילוק אשפה.

6. עד לבחירת שיטות אחרות מומלצת שיטת המילוי והכסוי התברואתי בעפר כפתרון לפתוח - לתקופת המעבר; לצורך זה יש להקצות משטחים מתאימים לאתרי רילוק ולתחנות מעבר ולאכוף הפעלתם בהתאם להנחיות; תוך הקפדה על מניעת זיהום מי תהום.

7. עידוד פתרונות לצמצום כמות הפסולת בשלבי הייצור, השיווק והצריכה.

8. מיסוש עקרונות אלה ילווה בפעולות כגון: חחיקה, חנוך והסברה, חוק לעידוד השקעות הון, פטור מסים על ציוד מיוחד, מענקים וכדומה.

38-1

ט"ו באב תשל"ה
22 ביולי 1975
ים-2/9

אל: מר זאב ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות

הנדון: מינוי

1. רצ"ב העתק כתב מינויך להיות ממלא מקומו של מר צבי ארן, כחבר המועצה הארצית לתכנון ולבניה, כפי שהועבר לפירסום ברשומות.

ב ב ר כ ה ,

צפורה בירן, עו"ד
עוזר ליועצת המשפטית

העתק: מר צבי ארן, מנהל
אגף תכנון והנדסה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

מינוי

בהתאם סמכותי לפי סעיפים 2 (ב) (4) ו-48א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965[1], אני ממנה את זאב ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות במשרד השיכון, לחיות ממלא מקומו של צבי ארן[2], כחבר במועצה הארצית לתכנון ולבניה.

אברהם עופר

שר השיכון

י' באב תשל"ה

18 ביולי 1975

---

1. ס"ח תשכ"ה, עמ' 307

2. י"פ תשל"ד, עמ' 1220

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

30-1

(42-1)

ירושלים, ד' ניסן תשל"ה
16 מרץ 1975

20 מרס 1975

אל: מר ח. קובסקי, המנהל הכללי, משרד הפנים
יושב ראש המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

הנדון: חברות בועדות המשנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

בעקבות מינויו של מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות במשרדנו כממלא מקומי במועצה הארצית לתכנון ולבנייה ברצוני להביא לידיעתך את נציגי משרדנו בועדות המשנה של המועצה.

שם ועדת המשנה	נציג משרדנו
1. נושאים תכנוניים עקרוניים	ז. ברקאי
2. מרחבי תכנון מקומיים	ז. ברקאי
3. אגרות בנייה	צ. אורן
4. התקנות למקומות חנייה	ז. ברקאי
5. שמיעת התנגדויות לתכנית מתאר מחוז ירושלים	ז. ברקאי
6. ליווי נושא הכנת תכניות מתאר למחוז מרכז וצפון	ז. ברקאי
7. ערר לענין קרקע חקלאית	ז. ברקאי
8. ערר למימי חופין	ז. ברקאי
9. שמירה על קרקע חקלאית	ז. ברקאי
10. היגוי לליווי תכנית מתאר לשדות תעופה	ז. ברקאי
11. היגוי ללווי תכנית מתאר לסילוק אשפה	ז. ברקאי
12. היגוי לתכנית מתאר לתאום ופיזור מי שטפונות	ז. ברקאי
13. תקנות ונוהלים	צ. אורן
14. מעקב אחר תקנות בנייה	צ. אורן
15. עררים	ז. ברקאי
16. היגוי לליווי תכנית מתאר לתחנות דלק.	ז. ברקאי

.2/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
1. [illegible]	1. [illegible]
2. [illegible]	2. [illegible]
3. [illegible]	3. [illegible]
4. [illegible]	4. [illegible]
5. [illegible]	5. [illegible]
6. [illegible]	6. [illegible]
7. [illegible]	7. [illegible]
8. [illegible]	8. [illegible]
9. [illegible]	9. [illegible]
10. [illegible]	10. [illegible]
11. [illegible]	11. [illegible]
12. [illegible]	12. [illegible]
13. [illegible]	13. [illegible]
14. [illegible]	14. [illegible]
15. [illegible]	15. [illegible]

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ד' ניסן תשל"ה
16 מרץ 1975

אודה לך באם תסדיר את כל ההליכים הפורמאליים למינוי הנציגים הנ"ל.

בברכה

ד. ויגשל

העתק: מר צ. אורן, מנהל אגף תכנון והנדסה.
מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות
מר בורוכוביץ, מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.
גב' ב. אבלין, היועצת המשפטית, משרד השיכון.

[illegible]
[illegible]

[illegible], [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] 19

— 5 —

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

אגף היער

כ"ז בחשון תשל"ה
12.11.74

22 נוב' 1974

משרד השיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
15. XI. 1974

לכבוד
מר ד. ינשל
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: יערות ושמורות יער בתכנית המתאר המחוזית.

מתוך מגעינו עם ועדות התכנון המחוזיות של משרד הפנים, מסתבר שבתכניות מתאר מחוזיות לא ניתן ביטוי תכנוני נאות לשטחי היער (נטע - האדם), ושמורות היער (חרש טבעי), אשר הקרן הקיימת לישראל מופקדת על ניהולם ופיתוחם. שטחי יער נרחבים, בהיקף של עשרות אלפי דונם, מוצעים לייעוד כגנים לאומיים ושמורות טבע ונוף (בנוסף לשטחים אותם הסכמנו בעבר להעביר לחסותן של רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע), ושטחים אחרים אינם זוכים לביטוי מתאים בתשריטים ובתקנון, אשר יבטיח אחזקתם ופיתוחם על ידי אגף היער של הק.ק.ל.

ברצוני להדגיש לפניך מספר נקודות ביחס לתפקידה ופעילותה של הק.ק.ל. בשטח היער בישראל:

א. באמנה שנחתמה בין הק.ק.ל. ובין ממשלת ישראל ב-28.11.61, מונתה הק.ק.ל. כגורם בלעדי האחראי לנושא הייעור בישראל, לטיפוח היער, שמירתו והגדלתו וכן לטיפול, שמירת וטיפוח שמורות היער בישראל.

לפי אמנה זו הק.ק.ל. הינה גורם המפקח על חוק היערות בישראל. אמנה זו המחייבת את הק.ק.ל. לטפל ביערות הקיימים, בשמורות היער ובחוק היערות, חייבת לקבל ביטוי בתכנית המתאר המחוזית.

ב. ייחודו של היער באלמנט צמחי ונופי וכאלמנט התורם לשיפור איכות הסביבה, נבדל משמורות טבע בכך, שיש הכרח בהתערבותו המקצועית של האדם, ללא התערבות זו יהרס היער.

ג. הק.ק.ל. מצויידת בכוח אדם (כ-1.000 איש) ובידע מקצועי רב, כדי לבצע משימה זו. הק.ק.ל. נטעה ומטפחת כ-500 אלף דונם יער ומטפלת ושומרת מפני אש כ-[illegible] אלף דונם יער טבעי נוספים. כן מטפלת הק.ק.ל. בשמורות היער המוכרזות בחוק.

ד. שטחי היער בישראל מנציחים זכרם של אלפי אנשים בארץ ובעיקר בחו"ל, שתרמו כספם למטרה זו ורצונם שיער זה יטופח ויתרחב; לשם כך מוזרמים לק.ק.ל. סכומי כסף מיהדות העולם.

ה. יערות הק.ק.ל. מספקים כ-50 אלף טון עץ בשנה; כמות זו תגדל לכ-70 אלף טון ב-1975. כן תורם היער רבות לשימור הקרקע ע"י מניעת סחף ולשיכוך אקלימי. היער משמש במקרים מסויימים גם כחייץ חשוב בין שימושי קרקע בלתי מתאימים זה לזה.

תנועת הנופש העממית בישראל, מעניקה ליער תפקיד מרכזי בסיפוק צרכי הנופש הבסיסיים של האוכלוסיה. החויה של נופש בחיק היער הינה בעלת ייחוד וחשיבות רבה במערכת הנופש הארצית, ולא ניתן להחליפה באפשרויות נופש אחרות בשמורות טבע, גנים לאומיים, חופי רחצה וכו', כל האפשרויות הללו חיוניות ואין לערבבן ולטזגן.

ו. גורם היער ופיתוחו העתידי תלויים בהפקדת היערות ושמורות היער בידי הק.ק.ל. לא קיים בארץ כל גוף אחר שיכול להרים מבצע זה. ללא הכרזת שטחי היער הקיימים, שטחי היער הטבעי, שמורות היער והצעות של נטיעות נוספות, כשטחי יער המופקדים בידי הק.ק.ל. לפיתוח היער וניהולו, יחרץ גורלם של היערות ומעל הייעור בארץ יהרס.

ז. הק.ק.ל. מפתחת בשנים האחרונות מגמה של תכנון היער למטרות נופש תוך תכנון אדריכלי ועיצוב נופי מפורט, ודוגמאות לכך ניתן למצוא ביער יתיר בדרום, ובפארק איילון במרכז.

בימים אלה אנו מביאים הערותינו בפני ועדות התכנון המחוזיות, אך לנוכח הטלב המתקדם של הכנת תכניות המתאר במחוזות מסוימים, מתעוררים קשיים בתיקון התכניות. לפיכך, אבקשך, בתוקף תפקידך כחבר המועצה העליונה לתכנון, לפעול לתיקון התכניות במסגרת דיוני המועצה בהצעות תכניות המתאר המחוזיות. אשר תובאנה לסיקולכם.

בכבוד רב,

אילן בן - יוסף
מרכז תכנון ארצי.

העתק:
מר מ. שטיר - מפ"ק, ירושלים
מר ש. ויץ - מנהל אגף היערות - כאן.

אבי/עז

30-1

26 אוג' 1974

מ ד י נ ת י ש ר א ל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ז' באלול תשל"ד
(25.8.74)
מספר 20412

משרד הפנים
הקריה, רח' רופין, בנין 2
ת.ד. 1171, טלפון 60151
ירושלים

לכבוד

מר ג' אלון

א.נ.,

הנך מוזמן לישיבה מס' 98 של המועצה, שתתקיים ביום השלישי, כ"ג באלול תשל"ד (10.9.74), בשעה 10.00, באולם הישיבות (מס' 207), במשרד הפנים, ירושלים.

על סדר היום

1. הודעות יושב הראש.

2. אישור הפרוטוקול מס' 97.

3. תכנית מיתאר ארצית חלקית לשטחי כריה וחציבה - דו"ח ביניים.

4. קשר בין יעוד הקרקע וצפיפות הבניה המותרת ובין שיעור ההפקעה לצורכי ציבור - תזכירו של פרופ' י' אלון.

5. הצעה של תקנות התכנון והבניה בדבר אצילת סמכויות לוועדת משנה לפי סעיף 29 א' לחוק.

6. הצעה של תקנות התכנון והבניה בדבר מתן היתר בניה על ידי יושב ראש ועדה מקומית ומהנדס.

בכבוד רב,

א' ברוכוביץ
מזכיר המועצה

לוטה: פרוטוקול מס' 97
חומר לדיון בסעיפים 4, 5, ו-6.

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

פרוטוקול הישיבה מס' 97 שהתקיימה במשרד הפנים, ירושלים
ביום י"ב בתמוז תשל"ד (2.7.74), בשעה 10.00

נ כ ח ו :

חברי המועצה:

מר ח' קוברטקי - יו"ר
מר א' בידץ
מר מ' שהמי
מר ד' וינשל
מר א' בן-אפרים
מר י' דש
מר צ' אורן
מר י' גריפל
מר פ' אילון
מר ח' ראם
מר י' בן-סירה
גב' ח' לוין
פרופ' י' אלון

יועצים מקצועיים:

מר י' שול
מר א' אפרת
ד"ר א' מרינוב

מזכיר המועצה:

מר א' ברוכוביץ
מר צ' השמשוני
מר מ' אשל, משרד החקלאות
מר י' גלילי, המרכז החקלאי
מר י' כהן, מינהל מקרקעי ישראל
מר ש' רותם, אגף השלטון המקומי, משרד הפנים
מר ז' אגסי, דובר משרד הפנים
מר ע' קרין, אגף התכנון, משרד הפנים
מר ו' פרלמוטר, אגף התכנון, משרד הפנים
מר מ' פלור, אגף התכנון, משרד הפנים
מר מ' בן-גרשון, אגף התכנון, משרד הפנים

נ ע ד ר ו :

חברי המועצה:

מר י' עירוני
ד"ר ע' ארנן
מר מ' זורע - במקומו בא מר א' בידץ
מר מ' גלס
מר א' שרון
מר מ' בנבנישתי
מר י' צייזל
מר ש' דנינו
מר י' דקל
ד"ר א' כהן

./..

<u>על סדר היום:</u>

1. הודעות יושב הראש
2. אישור הפרוטוקול מס' 96
3. מדיניות השמירה על קרקע חקלאית - המשך הדיון
4. תכנית מיתאר ארצית חלקית לשטחי כריה וחציבה - דו"ח ביניים.

1. <u>הודעות יושב הראש</u>

מקבל בברכה חבר חדש של המועצה את מר דוד וינשל, מנכ"ל משרד השיכון, עם מינויו כנציג שר השיכון במועצה במקומו של מר יוסף שרון.

מאחל לו הצלחה בעבודה.

2. <u>אישור הפרוטוקול מס' 96 מיום י"ד בטיון תשל"ד (4.6.74)</u>

הושמעו הערות לפרוטוקול על-ידי גב' ח' לוין והיו"ר.

74-31 <u>הוחלט:</u> לאשר את הפרוטוקול עם השינויים הבאים:

(א) לתקן בדף 12, בדברי גב' ח' לוין, ולכתוב במקום: "..פרדס טוב באבו-כביר, בקצה הדרומי של תל-אביב..."- "...פרדס רבקה בדרום ראשון לציון..."

כמו כן יש <u>למחוק</u> את המשפט האחרון: "יש בציבור חשד של מדיניות איפה ואיפה".

(ב) את הודעת יושב הראש 1(ה) יש לראות כהחלטת המועצה.

3. <u>מדיניות השמירה על קרקע חקלאית</u>

היו"ר מבקש, בהמשך לדיון בנושא בישיבה הקודמת, מאותם החברים אשר מרם קיבלו רשות הדיבור בנידון והרוצים בכך, להירשם לדיון.

הוזמנו גם הפעם נציגי הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית והמרצים. הוא שואל גם האם ישנן שאלות למרצים שהשמיעו בפעם הקודמת את סקירותיהם.

מר י' בן-סירה מתייחס לסקירתו של מר צ' השמשוני (נספח 2 לפרוטוקול מס' 96), טבלה בדף 5, ושואל מה זו קיבולת נומינלית וקיבולת יזימה.

מר צ' השמשוני מסביר שקיבולת נומינלית זהו המיספר הכללי של יחידות דיור שאפשר לכלול בשטח העיר וקיבולת יזימה זהו מיספר יחידות דיור שלפי דעתו, אפשר תוך 5 שנים להפעיל אותן, כי ישנן תכניות והן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, והיא כמובן יותר קטנה מהקיבולת הנומינלית.

./..

פרופ' י' אלון מבקש להתייחס לשאלת השמירה על קרקע חקלאית מבחינה תכנונית בלבד. היעד של שמירת קרקע חקלאית מהווה אחד היעדים של התכנון הלאומי. ישנם מיספר היעדים המתנגשים אחד בשני ולכן יש צורך לקבוע מה היחס בין היעדים השונים לשם הגשמת המטרות של התכנון הלאומי. היעד של שמירת קרקע חקלאית למעשה מוגן על ידי החוק, אבל מבחינת העדיפות ומההיבט התכנוני לא נשקל תמיד האם יעד זה צריך, בכל מקום ובכל התנאים, לקבל אותו משקל של עדיפות.

הפסקנה המחייבת מכך, לפי דעתו, היא שיש להתייחס לשמירה על קרקע חקלאית תוך מבט כולל של השגת המטרות של התכנון הלאומי ובהתאם לכך להכין תכנית שהיא תתייחס ליעד האמור של שמירת קרקע חקלאית לאור המטרות הלאומיות הסונות האחרות, כגון: פיזור האוכלוסייה, יהוד הגליל וכו', אשר חשיבותן לא פחותה. אם כי הן לא מוגנות בחוק. למשל אם באיזורים שבהם קיימת סתירה, כמו הגליל הדורש מצד אחד תוספת של אוכלוסייה יהודית ומצד שני - קיום אותן הקרקעות החקלאיות העלולות להפריע להשיג זאת, אז יש לשקול לגבי נושא זה בצורה שווה ולהחליט בהתאם מה עדיף על מה. לכל איזור ואיזור פיתרון מתאים משלו ולא התייחסות ארצית אחידה, למרות שהיא מוגנת בחוק. במקומות שלא קיימות סתירות, כמו למשל אם במרכז העיר פיזור האוכלוסייה אינו מחייב שיחרור קרקע חקלאית, אזי אז בוודאי יש לשמור עליה, אבל באיזורים שקיימות סתירות צריכים לפותרן מנקודת ריאות תכנונית כללית להשגת מיטב המטרות הלאומיות.

בהתייחס ללחצים על רצועת החוף, הוא מסב חשומת לב המועצה שכל דונם המיועד לשטח מגורים מחייב תוספת של שני דונמים למטרות שאינן מגורים, כגון: תעסוקה, נופש, התבורה וכו'. החוק מחייב רק 40% משטח המיועד לתכנון להקצות למטרות ציבוריות והם לא מספיקים אפילו לשירותים המקומיים של האוכלוסייה שתתווסף, כי בדרך כלל למשל בערים הצפיפות היא גדולה. אם נייעד כ-67% מהשטח למטרות אחרות כאמור ומה-33% הנותרים נפקיע 40%, לפי החוק, פירושו של דבר שמכל שטח המיועד למגורים חייבים להפקיע כ-75% לצורכי ציבור, שמהם חלק עבור האוכלוסייה שתתווסף, כמו בתי חינוך, והיתר למתן שירותים כלל עירוניים לאוכלוסייה לפי צרכיה היא. אם קיימים שטחים לבנית מגורים בערי מרכז הארץ, כפי שזה משתמע מסקירתו של מר צ' השמשוני, אין לשכוח שיש לדאוג להקצות, לפי הערכה הראשונית, כ-75% מהשטח למטרות ציבוריות, כאמור.

./..

מר א' אפרת מתייחס לסטנדרטים שקיבלנו מהולנד לצורכי נופש והם כוללים גם שטחים חקלאיים לא רק לצורך ייצור חקלאי, אלא גם למטרות נופש לאוכלוסייה עירונית הצפופה, בנוסף לשטחי נופש אחרים. ומדיניות זו גם הוכיחה את עצמה.

בהתייחס לסקירתו של ד"ר ח' דרין, הוא מעיר שהמדיניות שנוקטת צרפת בקשר לשמירת שטחים חקלאיים איננה מתאימה לנו. שם קיים כוח עבודה זול המגיע מחוץ לגבולות צרפת לעבוד שם בשירותים ובתעשייה ובכל העבודות שאין הצרפתים רוצים לעסוק בהן ואין דואגים במיוחד להעסוקה באיזורים חקלאיים. אצלנו המצב הוא הפוך. אנחנו כן צריכים לדאוג להעסוקה באיזורים אלה, וגם לקלוט עולים.

בגלל מחסור במים נפגע גם הנוף שלנו. צומצמה החקלאות במידה כזאת שאם גם לא נשמור עליה, עלולים בהחלט להרוס את הענף הקיים. האיזורים החקלאיים יוצרים אומנם שטחים ירוקים, אבל הם בעיקר גורם כלכלי חשוב והפיכתם לפארקים אינה תורמת לרווחה ולעצמאות כלכלית.

שיטת יצירה של פסי ירק היא עדיין טובה ויש להתמיד בה, גם אם הם נפרצים פה ושם.

מחסור בקרקעות הוא די מלאכותי. זהו מחסור במדיניות. ישנן רזרבות עצומות של קרקע עירונית לבניה ולכן צריך כן לעודד את העיקרון של שמירה על קרקע חקלאית.

מר ח' ראם מדגיש שמגמת המחוקק, כאשר הקימו את הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, היתה להגן על כל דונם של קרקע המתאימה לעיבוד חקלאי ולא משנה אם זה דונם פרדס או דונם מרעה. ההבדל הוא רק כמותי. שניהם משמשים ליצירת מזון, בנוסף להיבטים של איכות הסביבה, פסי ירק מסביב לערים וכו'. האדמה החקלאית ראשית כל היא בסיס ליצירת המזון לאוכלוסייה ואם פוגעים בבסיס זה באיזור מסויים, פוגעים גם בבסיס הכלכלי של תושבי האיזור ושל המדינה. חסרה לנו בארץ קרקע חקלאית ואין לפגוע בה. עצם העובדה שהוועדה שיחררה לבניה 110,000 דונם קרקע חקלאית מתוך -.120,000 דונם שנדרשנו לשנות את יעודם, אומרת דרשני. הלחצים המופעלים בנידון באים רק מתוך מניעים ספקולטיביים. ערכו של דונם קרקע חקלאית היום הוא -.1000 - -.1500 לירות, לעומת מיליון לירות ויותר של דונם קרקע לבניה באיזורים הבנויים. אי לזאת עבודת הוועדה קשה מאוד ואין היא יכולה למלא את תפקידה כראוי בתנאים אלה, ובפרט בגלל הפירוש הלא נכון שנותנים, לפי דעתו, לסעיף

5 שבתוספת הראשונה לחוק. למעשה ברגע שוועדת המומחים קבעה כי קרקע פלונית היא חקלאית, אין לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית כל רשות לפגוע בה ולהמירה ליעדים אחרים. ישנה סתירה בחוק לגבי תפקידה של הוועדה וצריך, לפי דעתו, לשנות את החוק להחמרה מוחלטת. יש לקבוע במפורש שבאיזורים מסויימים אסור בכלל להמיר יעד של קרקע חקלאית, לעומת זאת חייבים לפתור בעיית אדמות בבעלות פרטית בשטחים עירוניים שאין לוועדות מקומיות אפשרות להכנן אותן בצורה נאותה לטובת הציבור. אם הבעייה הזו של קרקע פרטית בערים חיפתר, יקטן הלחץ על האדמה החקלאית בפרבריהן. המדינה, לפי דעתו, רשאית במקרים אלה להכתיב לכל בעל קרקע פרטית כיצד עליו להשתמש בה ולא להרשות להחזיק אותה זמן רב מבלי לפתחה.

יש מספיק קרקעות לבניה ואסור לפגוע באדמה חקלאית שהיא נכס חשוב ביותר למדינה, כדומה למים ששומרים עליהם ועל איכותם.

מר א' בידץ מדגיש שהבעייה איננה מצטמצמת בנוהלי העבודה של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית. מהסקירות ומדברי חברי המועצה ביטיבה הקודמת מצטיירת התמונה על העדר תכנון רב-דיסציפלינארי כולל ומחייב. חסר תכנון לטווח רחוק שיקח בחשבון צורכי פיתוח, לדוגמא תחנות כח גרעיניות.

תופעה אחרת, שלילית, היא אי-ביצוע החלטות ממשלה. הוא מצטט מישיבת ועדת השרים לענין פיזור אוכלוסייה מה-12.1.65:

"הוחלט להמשיך את הקפאת מכירת מקרקעי המדינה ברצועת החוף ולהקפיא גם את החכרת קרקעות המדינה באותו איזור. החלטה זו אינה מוגבלת בזמן ואינה סעונה בדיקה תקופתית".

המציאות היא שמשרדי הממשלה פועלים בניגוד להחלטה. ממשיכים לתכנן ולבנות בחולות ראשון, קיסריה, איזורי תעשיה באשדוד ובאשקלון וכן בתחום הרשויות המוניציפליות בשפלת החוף.

2/3 מהאוכלוסייה מצויה באיזור החוף ואילו גוש דן מרכז בתוכו 40% מכלל האוכלוסייה. לעומת זאת מתמיד תהליך ירידת אחוז האוכלוסייה היהודית בגליל. מתגשמת לעינינו "תכנית פיל" מ-1937.

פיתרון התהליך הנ"ל אינו מחייב הקפאת הבניה ברצועת החוף. סקירת מר צ' השמשוני מוכיחה שניצול אחוזי הבניה הקיימים ובניה בשטחים פנויים בתחום הרשויות המוניציפליות שיעודם הוא עירוני - ניצול כל אלה יאפשר בניה של אלפי יחידות דיור מבלי לפגוע בקרקע חקלאית.

./..

יש מקום לצאת היום בתכנית 5 שנתית שתפנה חיילים משוחררים, זוגות צעירים, עולים חדשים ומפוני משכנות עוני לאיזורי פיתוח בגליל ובנגב. נכון, זה מחייב תמריצים, תכנון וטיפול בין-משרדי הדוק. לכן יש לראות בזאת מבצע בעל חשיבות לאומית ממדרגה ראשונה. מבצע שהצלחתו תביא לאיכלוס הגליל, הנגב והתיישבות בשטחים המוחזקים במקומות בהם הוחלט על פיתוח יהודי.

מעיר הערה לגבי איזורי תעשייה. בתכניות המיתאר המחוזיות: תל-אביב והמרכז, שהוצגו ערב יום הכיפורים, בולטת העובדה שבכל תחום של רשות מוניציפלית יועדו שטחים לתעשייה. למעשה מתעלמים מהשינויים שחלו לאורך הגבולות ומהחלטות ממשלה המאשרות איזורי תעשייה בסמוך לקו הירוק כמו טול-כרם וקלקליה, שאם נוסיף להם את איזור שפלת יהודה (מזרח פתח-תקוה ומודיעין) - שטח נרחב שמאפשר הקמת איזור תעשייה בין-עירוני ועל ידי-כך יופחת הלחץ באיזור החוף עם כל ההשלכות האיקולוגיות.

באותה מידה ניתן לנצל את איזור התעשייה שהוקם בארז. איזור זה נותן פיתרון נאות לאשדוד ולאשקלון ויאפשר לנצל רזרבות הקרקע המצויות בערים אלה לשיכון.

אין לקצץ בסמכויות הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, כי בינתיים היא המכשיר היחידי היעיל הבולם בניה מואצת לאורך החוף.

יש לבצע החלטות הממשלה בדבר הקפאת הבניה לאורך החוף ולהסיק את המסקנות מהפער בין תכנית "5 המיליון" לבין המציאות.

מר פ' אילון מתייחס בדבריו לאותם ה-10,000 דונם קרקע חקלאית שלא אושרו לבניה, על ידי הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית וקובע שאין המיספר הזה אומר לו הרבה. הוא שואל איזה קרקעות אלה והיכן הן ממוקמות. זה קובע ולא היחס בין מה שאושר להמרה ובין מה שלא אושר. הוא מצטרף לדעתם של אלה הטוענים שהמובלעות למיניהן וסוגי קרקע שאין להם כל שייכות לעיבוד חקלאי ממשי והוכרזו לפני שנים כאדמה חקלאית, הם שמהווים את הבעייה וגורמים להתנגדות וללחצים.

אין אפשרות למנוע לגמרי הגדלת איכלוס של איזור המרכז, אם כי הוא תומך במדיניות פיזור האוכלוסייה. ולכן הוא מסכים שאין לפגוע באדמות חקלאיות מעובדות וטובות לעיבוד חקלאי אינטנסיבי, אבל רק אדמות כאלה, ויש במקביל למצוא פיתרון איך להכריח את הבעלויות הפרטיות של הקרקעות השונות לבנות עליהן. מציאת פיתרון נאות לבעייה זו תקטין בהרבה את הלחצים על האדמה החקלאית הממשית.

./..

מר מ' אשל מדגיש שהתקנה המחייבת שמירה על קרקע חקלאית נובעת מהחלטה תכנונית המכירה בעובדה שהקרקע החקלאית בארץ מועטת ויש לשמור עליה. 20% מכלל שטחה של הארץ הוא מעובד, מזה רק המחצית בשלחין באשר רוב אדמות השלחין העידיות מרוכזות באיזור החוף, אשר הינו בעל יתרונות אקלימיים ומשופע בגשמים.

פרט למגמה של פיזור האוכלוסייה לאיזורי הגליל והנגב ופרט לעובדה שברוב היישובים העירוניים יש מלאי מספיק של קרקע שאינו מוכרז כחקלאי ואינו מנוצל (ראה תסקירו של מר צ' השמשוני), יש במרחק סביר של כל אחד מהישובים שטחי שרשים אשר ערכם החקלאי הוא דל והיכולים לשמש רזרבה לאיזורי מגורים והעשייה לישוב של מיליונים תושבים נוספים, מבלי לפגוע בקרקע החקלאית בכלל. כל בניה על אדמה חקלאית מצמצמת לנצח את אפשרויות הפיתוח החקלאי, לעומת זה בניה בשטחים לא חקלאיים מרחיב את האיזור המיושב של הארץ.

הלחצים לשינוי יעוד קרקע חקלאית באים בעיקר מגורמים ספקולטיביים, לרבות חברות ציבוריות בעלות השפעה, אשר קונים אדמות חקלאיות, מייבשים את הפרדסים ומבקשים שינוי יעודן לבניה.

הוועדות המחוזיות פועלות בניגוד לחוק, כאשר הן מאשרות תכניות מיתאר מקומיות ומפורטות ובהן הצעות לשינוי יעוד אלפי דונם אדמות פרדסים, ומבקשות את אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, במקום לתכנן הצעות אלטרנטיביות על קרקע לא חקלאית.

על הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית מופעלים לחצים עצומים. הטענות על קשיחות הוועדה אינן מוצדקות, אולי ההיפך הוא הנכון. ועל המועצה הארצית לעודד ולחזק את הוועדה בפעולתה.

ד"ר א' מרינוב מדגיש שלוועדה לשמירה על קרקע חקלאית יש ערך רב כאחד מהגופים הבודדים הנלחם בעקשנות על שמירת השטחים הפתוחים במדינת ישראל לדורות הבאים.

הוועדה פעלה בעבר בהצלחה, אם כי לא תמיד היתה עיקבית בהחלטותיה.

לדעתו יש לערוך תכנון כוללני של כל השטחים הפתוחים, ולא לדבר בנפרד על קרקע חקלאית.

הממשלה עצמה מפירה את החלטותיה להקפאת הבניה באיזור החוף ולצערו הרב גם אישרה הקמת עיר נוספת בת -.80,000 נפש בחולות ראשון לציון. כמו כן מדובר גם על עיר נוספת בקיסריה.

./..

מינהל מקרקעי ישראל הודיע שהוא נגד פיתוח נוסף של איזור החוף, אך בכל זאת הוא אחד מהגופים של חברת "ערים" שאחד מתפקידיה הוא תכנון העיר החדשה.

הוועדות המחוזיות פועלות לרוב לפי האינטרסים של המשרדים הכלכליים ולכן מאוד חשוב שיהיה בלם חיצוני לפיתוח לא מבוקר.

הוא מציע לבחון הקמת ועדה לשמירה על שטחים פתוחים, כולל קרקע חקלאית וכן בדיקה מחודשת של השטחים הפנויים, בעיקר באיזור החוף, על מנת לקבוע מחדש את סיווגם.

מר י' בן-סירה מציין שעלינו להבדיל בין שמירה על קרקע חקלאית לבין המחסור של אדמות בניה. אמנם צריך להמשיך לשמור על קרקע חקלאית, אבל לגופו של **ענייין צריך גם לשמור על הטפקת קרקע לבניה.** בדרך כלל צריך לדבר על העיור בכללו. הוא טוען שיש די קרקע ובהקשר לכך אפשר לדון במכלול הבעייה.

יש להפשיר קרקע קפואה בחולון, בנתניה ובמקומות אחרים שבהם הקרקעות מוקפאות מזה שנים ואין מפתחים אותן. ולא חשובה הסיבה, ולכן יש להפשירן עד מהרה, אם על ידי הפקעה שלא על דעת בעליהן ואם בכל דרך אחרת. יש גם לדאוג לנגישות לקרקע בנין, כדי שנוכל לפתחה.

יש לסווג את הקרקע החקלאית: להוציא את הטרשים למיניהם, צוקי סלעים, חולות, דיונות וכו'. זה יועיל לשמירה על קרקע המיועדת לחקלאות.

יחד עם זאת מן הראוי להפקיע אדמות הראויות לבניה, השייכות לבעלות פרטית שאין משתמשים בהן, אלא מצפים שיעלה מחירן. הפקעה כזו נהוגה באנגליה, הולנד וצרפת ויש להנהיגה גם אצלנו, על ידי הלוואות שונות מהאוצר.

יש כמובן להתרחק מרצועת החוף ולהתנגד ללחצים של מיליונרים שונים הבאים להציע הקמת פרויקטים הגורמים לצפיפות בלתי נסבלת ול"חנק" בעיר. אין אם כן להפשיר קרקע חקלאית ברצועת החוף, למעט אולי קרקעות מפוזרות בכמויות קטנות שלגביהן גם יש לבחון את מידת הגידולים החקלאיים האפשריים וכמותם. ויש לכן להמשיך להשתדל ליהד את הגליל, רמת הגולן, חוף הירדן, פיתחת רפיח ולכוון לשם את האוכלוסייה.

מר א' בן-אפרים מתרעם שעל-אף בקשתו לא הומצאו מפות אשר יכלו להראות את השטחים החקלאיים באיזור המטרופוליטני במרכז הארץ, בו מתמקדת הבעייה בעיקר ולפיהן אפשר היה ללמוד את מימדיה ולהתייחס אליה בהתאם.

./..

מציין שהנושא של מדיניות השמירה על קרקע חקלאית קשור להרבה אספקטים, כגון: פיזור האוכלוסייה, רווחת הדיור, מחירי דיור וקרקע, ערכים כלכליים של ענף החקלאות והתפרוסת באיזור המטרופוליטני של תל-אביב. אם רוצים לבחון את הנושא מכל אחד מהאספקטים האמורים, באים למסקנה של צורך בקיום המדיניות של שמירה על קרקע חקלאית.

הבעייה מתמקדת בעיקר בשטחי הקרקע בין כביש גהה ולוד ולכאורה לגורמים שונים נראה הפיתרון הקל ביותר להפוך את הקרקעות האלה לשטחי בניה ולמעשה הם גורמים להחרפת הבעיות האורבניות.

צריך לבדוק את פיזור האוכלוסייה לאו דווקא כלל-ארצי, אלא בתוך האיזור עצמו וזה צריך להתבצע על ידי פיתוח אורבני מרוכז בשטחי החולות בדרום ובשטחי גבעות במזרח.

בהעדר, לצערו, הכרעות תכנוניות מחייבות ומדיניות פיתוח נכונה, המכוונות על ידי רשויות מוסמכות ברצועת החוף, משמשת למעשה המדיניות הקיימת של שמירה על קרקע חקלאית המכשיר האפקטיבי היחידי למניעת החרפת התופעות השליליות של פיתוח עירוני בלתי מכוון והנקבע בעיקר על ידי לחצים של גורמים אינטרסנטיים שונים המחפשים פיתרון מידי לבעיות לוחצות בדרך התנגדות הקלה. וכל זאת גם אם יוזמי החוק בזמנו לא התכוונו לכך, אלא נדמה לו שלנגד עיניהם עמדו אז מטרות אחרות, בעיקר אלה הקשורות בסקטור החקלאי.

אי לכך, הוא מציע:

(א) להמשיך לאמץ את מדיניות השמירה על קרקע חקלאית כפי שהיא כעת.

(ב) לסווג בהקדם את הקרקעות החקלאיות.

(ג) להמיר יעודם של כל אותם ה"איים החקלאיים" המצויים בלב האיזורים העירוניים, כדי למנוע כל אותם הקוריוזים שאינם מוסיפים ולא כלום למדיניות הרצויה, מהווים גורם מטריד ומשמשים אמצעים לניגוח ולקיטרוג נגד המדיניות, אשר כשלעצמה היא נכונה.

מר י' גריפל גם כן בדעה שאי אפשר לדון בבעייה מבלי שתהיה התייחסות לתכנון כולל, אשר חייב לקחת בחשבון בעיות איקולוגיות, איכות חיים, צפיפות, יוקר הבניה, ולפתור גם בעיות חברתיות במסגרת הקצאת קרקעות, לאו דווקא של חלקות קטנות בתוך שטחים עירוניים.

./..

יש להתנגד ללחצים של יזמים וגורמים ציבוריים ופרטיים שונים בדבר הפיכת קרקע חקלאית לבניה, אבל הוא בעד התייחסות גלובלית כאמור, כאשר יש להבדיל בין קרקע חקלאית המעבדת ויוצרת מזון חיוני למדינה ובין קרקע אשר הוכרזה כחקלאית, אבל איננה למעשה משמשת לעיבוד חקלאי כל שהוא.

מר ד' וינשל מצטרף גם כן לאלה הטוענים שיש לדון בנושא מנקודת ריאות תכנונית כוללנית ומעיר שטוב היה לו היו מגישים למועצה תכנית כוללת שבה הבעייה של שמירת קרקע חקלאית היא רק היבט אחד והיו יכולים לשקול במרוכז את כל ההשלכות של הבעיות ומישקלן הספציפי של כל אחת מהן. המבט הכללי כאמור היה מאפשר לראות את הבעייה של שמירת קרקע חקלאית מנקודת ריאות יותר רחבה ויותר נכונה.

מר י' דש מעיר שאין זה נכון לומר שהקמת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית באה לעזור לחקלאים. זה לא נכון לומר זאת כלפי ישראל וגם לא כלפי כל ארץ אחרת איפה שוועדה כזאת קיימת.

זהו מכשיר עזר יעיל ורב חשיבות להשגת מטרות תכנוניות לאומיות. אפשר גם לקחת כדוגמא את אנגליה בנידון. הוא מצביע על הסעיפים בחוק: 49(1) ו-61(1), המחייבים שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך. המחוקק גם דאג שמוסדות התכנון יקבעו בתכניות שלהם הוראות בענין שטחים חקלאיים (ראה סעיף 57(2)).

הוא מודע שהסעיפים בענין הנידון שבתוספת הראשונה לחוק הוכנסו ברגע האחרון ובחיפזון, כי לא הספיקו לערוך סיווג קרקעות חקלאיות שהוא חשוב ודרוש מאוד, ויש מקום לתקן את הטעון תיקון.

הוא מציין שמאד יתכן ולו היינו מדברים על שמירת שטחים פתוחים, אשר לא פחות חשובה משמירת קרקע חקלאית, היה הציבור נוטה להסכים ביתר קלות, כי הוא חושד כאילו שמירת קרקע חקלאית עוזרת לחקלאים בלבד, דבר שהוא בהחלט לא נכון.

בהתייחס לדברי אלה שביקשו לקבל תכנית תכנון כוללנית, הוא מעיר שבפני המועצה מובאות תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות ובהן ממוקדים, בעיקר בתכניות מיתאר מחוזיות, כל הנושאים בקנה מידה מתאים לשיקול כוללני.

לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית היו הרבה הצלחות במניעת הקמתם של פרויקטים, אשר היו יכולים לגרום לבכי לדורות מבחינה תכנונית לאומית.

./..

היו"ר מסכם באומרו שטוב שהושמעו כאן הרצאות אשר הביאו עובדות, נתונים וידיעות רקע על מה שנעשה בחו"ל בנידון. זה תרם לאפשרות הדיון בבעיה. גם הדברים שהשמיעו החברים, למרות שפה ושם סתרו ונגדו אלה את אלה, טוב שנאמרו, כי כאן, לפי דעתו, אנו ניצבים על יד אחת הבעיות היסודיות שהן שנויות במחלוקת ושצריכים להחזיר אותן למצבים של הסכמה והידברות.

מציע ששני הפרוטוקולים בנושא זה יובאו לידיעת חברי הוועדות המחוזיות.

הושמעו גם בדיון זה שתי אשמות שיתכן שצריכים היו להיות יותר זהירים בהשמעתן: אינטרסנטיות של החקלאים ואינטרסנטיות של ראשי ערים. מצד אחד כאילו החקלאים רצו להנציח לדורות מצבים של סטאטוס במדינת ישראל מתוך זווית ראייה מצומצמת שלהם ומאידך חושדים בראשי ערים כאילו רק בולמוס של גידול ופיתוח מאפיין אותם. הוא מכיר ראשי ערים, אשר במנים האחרונות מוכיחים תפיסה הרבה יותר בסיסית וכוללנית ומאמצים לעצמם אלמנטים יותר משמעותיים מאשר אלמנט הגידול, כחלק ממדיניות והכוונת הפעולות שלהם.

באותה המידה אין מקום להאשים את סקטור החקלאים.

חוק השמירה על קרקע חקלאית מילא תפקידים חשובים במניעת הידרדרות יותר חמורה בנושא התכנון ואסור להתעלם מזה. להרבה מערכות אחרות לא היה אותו תוקף ושליטה מרכזית כמו שהיה לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית וזה יש גם כן לזכור כאשר דנים בנושא זה.

אבל על הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית להכיר גם בעובדה שקיימת בנידון בעייה וצריך למצוא לה פיתרון בצורת מערכת מסגרות ופרוצדורות סבירה, מסודרת ומשפטית. למשל בעיקבות שני פיסקי דין שנתקבלו התברר שגם הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית היא עצמה איננה יכולה להיכנס לבירור עניני של שאלה שלגביה ועדת המומחים של משרד החקלאות נקטה עמדה מסויימת. ואז הענין למעשה משותק. וזה, לפי דעתו, לא יתכן שיקרה במדינה. לא יכולה להיות לקבוצת אנשים, יהיו מי שלא יהיו, "ראיית על", אשר תיקבע למעשה לעתים את התכנון הכוללני במדינה ודבר זה מביא למצבים ללא היגיון וללא מוצא. יש לטפל קודם כל, לפי דעתו, ביצירת ראציונאליזציה יותר טובה בכל המערכת הזאת. צריך להחזיר לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, על ידי תיקון בחוק, את האפשרות לדון בנושא גם אם ועדת המומחים קבעה עמדה בנידון. משרד הפנים מתכוון בקרוב ליזום הצעת תיקון בחוק ברוח זאת.

כאשר מתעוררים ויכוחים ובעיות בין המערכות השונות הפועלות לפי אותו חוק התכנון והבניה, אין לסבול מצב שלא יימצא "מוסד על" שיוכל להכריע בנושא. העדר מוסד כזה נוגד כל מימשל תקין.

./..

בחיפושים אחר פיתרון נאות לבעייה יש כמובן לטפל בזהירות, כי אסור לפגוע בדברים החיוביים הבסיסיים של נושא השמירה על קרקע חקלאית.

הוא גם מתייחס לעמדות של משרדי ממשלה שונים, אשר לא תמיד הולכים יחד ושומרים על מערכת קרקעות במדינה, אולי לא ביודעין, ויוצרים מצבים של לחץ קשה מנשוא בענינים שאסור שייווצרו.

גם העובדה שהוכרזה לפני שנים קרקע כקרקע חקלאית ללא הבחנה, בחיפזון, ללא בדיקה, על סמך צילומי אוויר שנערכו במהירות, היא עובדה חמורה. זה מה שמחליש. לא יהיה מנוס מלסווג קרקעות חקלאיות ולקבוע פעם לתמיד על מה אסור יהיה לוותר ועל מה מותר יהיה ובאיזה תנאים. יצטרכו גם לבדוק כיצד שיחרור לפעמים של סוג מסויים של קרקע חקלאית לבניה לא יצור רווחים והתעשרות ליחידים.

בסיכום הדיון נתקבלו ההחלטות הבאות:

74-32 <u>הוחלט</u>: (א) המועצה תחזור לדון בנושא של מדיניות השמירה על קרקע חקלאית ותסכם אותו בחודש אוקטובר השנה, לאחר שהוועדה לשמירה על קרקע חקלאית תכין בעצמה הצעות בנושא האמור, לאור כל ההערות שהושמעו בנידון והמובאות בפרוטוקולים של שתי הישיבות האחרונות של המועצה.

(ב) להטיל על ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים להביא בפני המליאה בחודש אוקטובר כאמור הצעות מגובשות בנושא הנידון, לאחר שתקבל אותן מהוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ותעבד אותן בתיאום עמה.

(ג) לבקש את יושבי ראש הוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה, המקבלים באופן קבוע פרוטוקולים של ישיבות המועצה, להפיץ בין חברי הוועדות את תוכן הדיון בנושא האמור.

<u>4. הקמת ועדה משותפת לתכנון ולבניה לאיזור דן</u>

היו"ר מתנצל שהנושא של הקמת ועדה משותפת לתכנון ולבניה לאיזור דן לא נכלל בסדר היום של הישיבה, אבל בגלל דחיפות הענין הוא מבקש מהמועצה לדון בו.

אנחנו הגענו להסכם עם שר הערים של גוש דן על הקמת ועדה משותפת האמורה שתכין בשלב ראשון את תכנית המיתאר המקומית המשותפת לגוש, כאשר הכוונה היא בהמשך הזמן להעניק לה בעתיד גם סמכויות מטויימות שהן היום בידי הוועדה המחוזית.

./..

לפי החוק צריך שר הפנים להתייעץ בדבר פירסום צו זה עם הוועדות המקומיות הנוגעות בדבר, עם הוועדה המחוזית למחוז תל-אביב ועם המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

הוא מסביר שגבולות מרחב התכנון של הוועדה המשותפת המוצעת יכללו את מרחבי התכנון המקומיים של תל-אביב-יפו, רמת גן, חולון, בת-ים, בני ברק, גבעתיים ושטח חיריה.

בסיכום הדיון נתקבלו ההחלטות הבאות:

74-33 <u>הרחלט:</u> (א) להמליץ בפני שר הפנים לפרסם ברשומות צו בדבר הקמת ועדה משותפת לתכנון ולבניה לאיזור דן, כפי שמובא בנספח לפרוטוקול זה (1 נמנע).

(ב) להמליץ בפני שר הפנים להבטיח, תוך ניסוח מתאים של הצו האמור, השתתפותם בוועדה משותפת זו של כל אותם המשקיפים אשר נזכרים בחוק לגבי כל ועדה מקומית לתכנון ולבניה.

<u>5. מועד הישיבה הבאה מס' 98</u>

נקבע ליום שלישי, כ"ג באלול תשל"ד (10.9.74).

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

צו בדבר הקמת ועדה משותפת לתכנון ולבניה לאיזור דן

בתוקף סמכותי לפי הסעיפים 37, 38 ו-39 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1] ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב והוועדות המקומיות לתכנון ולבניה הנוגעות לענין, אני מצווה לאמור:

הקמת ועדה משותפת

1. מוקמת בזה ועדה משותפת לתכנון ולבניה איזור דן.

תחום הוועדה המשותפת

2. תחום הוועדה המשותפת יהיה תחומן של הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, רמת גן, חולון, בת ים, בני ברק, גבעתיים, והגושים 6012 עד 6014, 6027 עד 6033, 6035 עד 6038, 6041, 6047, 6139, 6140, 6169, 6171, 6197, 6198, 6200 עד 6202.

הרכב הוועדה המשותפת

3. הרכב הוועדה המשותפת יהיה:

(1) ראש עיריית תל אביב-יפו - יושב ראש

(2) סגן ראש עיריית תל אביב-יפו שיבחר על ידי ראש העיריה;

(3) ראש עיריית רמת גן;

(4) ראש עיריית חולון;

(5) ראש עיריית בת ים;

(6) ראש עיריית בני ברק;

(7) ראש עיריית גבעתיים;

(8) מתכנן מחוז תל אביב-יפו.

תפקידי הוועדה וסמכויותיה

4. (א) הוועדה המשותפת תכין תכנית מיתאר מקומית לתחום מרחב התכנון המשותף.

(ב) עד לאישורה של תכנית המיתאר, לוועדה המשותפת לא יוענקו הסמכויות לפי הסעיפים 77 ו-78 לחוק.

---

1. ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.

ה ש ם

5. לצו זה ייקרא "צו התכנון והבניה (מרחב תכנון מטוחף איזור דן), תשל"ד-1974".

שלמה הלל
שר הפנים

תשל"ד_____

1974_____

תזכיר בדבר הקשר בין יעוד הקרקע וצפיפות הבניה המותרת ובין שעור ההפקעה לצרכי ציבור

חוק התכנון והבניה מיועד, בין היתר, להבטיח לאוכלוסיה תנאי רווחה ואיכות חיים נאותים. אחד הביטויים לכך הם שטחי הקרקע המוקדשים לצרכי ציבור. שטחים אלה נתן, על פי סעיף מס' 190(1), פרק ח' הפקעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה, להפקיע בשעור של ארבע עשיריות משטח התכנית. בשטחים בנויים בהם לא נתן להפקיע שטחים מתאימים לצרכי ציבור נתן לרכוש את הקרקעות הדרושות לצרכי ציבור על ידי הטלת מס השבחה כאשר עבור שטחים כאלה מכינים תכנית בנין עיר המשנה את יעודי הקרקע ו/או מגדילה את צפיפות הבניה המותרת.

השעור האחיד של ארבע עשריות משטח התכנית אותו קובע חוק התכנון והבניה להפקעת קרקעות לצרכי ציבור אינו משיג שוויון של תנאי הרווחה ואיכות החיים של האוכלוסיה, בעיקר בצפיפויות הבניה המקובלות כיום. התאמת שעור ההפקעה לצרכים האמיתיים של האוכלוסיה דורשת תיקון הסעיף הנ"ל והתחשבות ביעודי הקרקע השונים ובצפיפויות הבניה המותרות. הסעיף הנוגע בדבר גם אינו מזכיר במפורש שההפקעה לצרכי ציבור מתייחסת לתכניות ב.ע. מפורטות.

1. <u>שעור ההפקעה הדרוש לצרכי ציבור בתכנית ב.ע. מפורטת של אזור מגורים</u>

את השטחים מהם מורכב אזור מגורים נתן לסווג על פי אופיים לשלוש הקבוצות הבאות:

א. שטחי חלקות הבניה (המגרשים) המיועדים להקמת בתי המגורים. שעור הניצול של שטחים אלו נקבע על פי אחוזי הבניה המותרים למגורים.

ב. שטחים לשרותי הרווחה הקהילתיים (חינוך, דת, תרבות, בריאות, משחק, שטחים ירוקים וכו'). שטחים אלו מבטיחים את רמת הרווחה של האוכלוסיה באזור המגורים. בגישה שוויונית ניתן לקבוע שצרכי כל המשפחות לשרותי הרווחה זהים, כלומר למשפחה הגרה בבית חד או דו-קומתי אותם הצרכים לשרותי חינוך, דת, תרבות, בריאות, ירק, משחק וכו' כמו למשפחה הגרה בבנין מגורים רב קומתי. נתן למעון שההזדקקות של האוכלוסיה לשרותי הרווחה במידת מה גודלת עם עלית צפיפות המגורים, כלומר משפחות אשר גרות בבניני מגורים רב-קומתיים זקוקות יותר לשרותי משחק ולשטחי ירק

ממשפחות הגרות בתנאי צפיפות בניה נמוכה. גודל השטחים הדרושים לסיפוק שרותי הרווחה של משפחה ממוצעת נתן לאמוד על פי נורמות מקובלות של הרשויות האחראיות למתן השרותים, כגון משרד החינוך, משרד השיכון, משרד הפנים או על פי נורמות של גופים מקצועיים כגון אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל. לשרותי הרווחה ההולמים את הרמה החברתית-כלכלית של אוכלוסיית הארץ, כיום ובעתיד הנראה לעין, דרושים כ-56 מ"ר למשפחה הגרה באזור מגורים בנוי בצפיפות בניה נמוכה יחסית ונראה מוצדק להגדיל את השטח ב-1 מ"ר לכל תוספת בשעור של 20 אחוז בצפיפות הבניה למגורים.

ג. שטחים של מערכת הדרכים הפנימית של אזור המגורים. שטחים אלה מהווים 20 אחוז בקרוב של שטח אזור המגורים. את החניה הפרטית יש לפתור בשטחים של חלקות הבניה למגורים (במגרשים לבניה של בתי המגורים), אפילו בצפיפויות גבוהות יותר לא ניתן להבטיח לכל משפחה מקום חניה על פני הקרקע מבלי לפגוע באיכות התנאים הסביבתיים.

השטחים הנ"ל (בסעיפים ב, ג) מתייחסים לשרותים הדרושים לאוכלוסית אזור מגורים בלבד ואינם כוללים שרותים או מוסדות על-שכונתיים או דרכים כלל - עירוניות או עורקיות החוצות את אזור המגורים או גובלות אתו.

1.1 נתוח היחסים הכמותיים בין שלושת סוגי השטחים הנ"ל - א. שטחי חלקות בניה, ב. שטחים של שרותי רווחה קהילתיים, וג. שטחי דרכים, מראה שלכל משפחה דרושים השטחים הבאים בהתאם לצפיפות הבניה הממוצעת שלאזור המגורים בו היא עתידה לגור. הנתוח מוצג בטבלה מס' 1.

על פי הנתוח שבטבלה מס' 1 מבטיח חוק התכנון והבניה הפקעת שטחים לצרכי ציבור לצפיפות בניה של 50 אחוז בקירוב, לצפיפויות בניה גבוהות יותר יש להבטיח את השטחים הדרושים על ידי הגדלת שעור ההפקעה לצרכי ציבור.
על מנת לפשט את חישוב השעור של ההפקעה לצרכי ציבור בתכניות ב.ע. מפורטות של אזורי מגורים הנני מציע לקבוע את השעור כדלקמן:

- עד לצפיפות בניה של 60 אחוז (כלומר סה"כ שטחי הרצפות למגורים מהווים 60 אחוז או פחות משטח מגרש הבניה) יש לקיים את שעור ההפקעה של ארבע עשיריות משטח התכנית המפורטת על פי סעיף 190(1) פרק ח' של חוק התכנון והבניה.

- מעל לצפיפות בניה של 60 אחוז יש להגדיל את שעור ההפקעה לצרכי ציבור באחוז אחד (מאית אחת) לכל תוספת של צפיפות הבניה בשעור של שמה אחוז או חלק מהם.

1.2 לפיכך יהיו שעורי ההפקעה לצרכי ציבור לצפיפויות הבניה המופיעות בטבלה מס' 1 כמפורט בטבלה מס' 2.

שעורי **ההפקעה** המוצעים בטבלה מס' 2 הם ברוב המקרים קטנים מהרצוי לפי הנתונים שבטבלה מס' 1. אמנם מעל לצפיפות הבניה של 140 אחוז ההפרש הולך וקטן ובצפיפויות הגדולות ביותר שעור ההפקעה המוצע אף עולה על זה שבטבלה מס' 1, וזאת מתוך המגמה לא לעודד בניה מעל לצפיפות של 140 אחוז. בניה בצפיפות גבוהה מאד אינה רצויה מבחינת התנאים הסביבתיים והשפעתה על אורח **החיים** ואיכותם.

בניה בצפיפות העולה על 140 אחוז גם מחייבת פתרון חניה של כלי רכב שלא במפלס הקרקע של מגרשי הבניה, היות ושטחם אינו מסוגל לקלוט את המכוניות של הדיירים.

2. <u>ההשלכות של שעורי ההפקעה המוצעים לצרכי ציבור באזורי מגורים.</u>

2.1. אחת ההשלכות החשובות היא השפעת שעורי ההפקעה המוצעים על צריכת הקרקע לפתוח עירוני. לשם כך נבדוק את מספר הדירות אותן ניתן לבנות על שטח של 100 דונם לפי שעורי ההפקעה הקיימים (לפי חוק התכנון והבניה) והמוצעים (לפי טבלה מס' 2), בדיקה זו מתוארת בטבלה מס' 3.

על פי בדיקה זו ניתן לקבוע את גודל השטח של אזור המגורים הדרוש לכל דירה לפי שני שעורי ההפקעה (הקיים והמוצע) המתואר בטבלה מס' 4.

מהטבלה מס' 4 מתקבל שהשטח הנוסף של אזור מגורים הדרוש לכל דירה לפי שעורי ההפקעה המוצעים מהווה כ-25 אחוז במקרה של צפיפות בניה של 140 אחוז. מעל לצפיפות בניה זו השטח הנוסף גודל יחסית יותר, אך אין לעודד בניה בצפיפויות גבוהות מהסיבות שהוזכרו. אזורי המגורים מהווים כ-40 אחוז מכלל השטח העירוני הדרוש למשפחה אחת לתעסוקה, בידור, נופש, קניות וקבלת יתר השרותים העירוניים אשר לא נתן לספק באזור המגורים. לפיכך יגרמו שעורי ההפקעה המוצעים כצפיפות בניה של 140 אחוז לגידול השטח העירוני ב-10 אחוז בלבד. בצפיפויות בניה נמוכות יותר תקטן התוספת הנדרשת לשטח העיר (למשל בצפיפות הבניה של 100 אחוז מגיעה התוספת ל-5.5 אחוז בלבד). נראה שהשיפור ברמת שרותי הרווחה הקהילתיים באזורי המגורים בהחלט מצדיק את תוספת השטחים הדרושה להבטחתם.

2.2 השלכה אחרת של הגדלת שעורי ההפקעה לצרכי ציבור נוגעת למחיר של הדירה. מחיר הדירה מורכב ממספר מרכיבים כגון, מחיר הקרקע, הוצאות הפתוח, הוצאות הבניה, מחיר האדריכל ועוד.

מחיר הקרקע מהווה מצפיפות הבניה המותרת בה, כלומר תוספת של צפיפות הבניה מתבטאת בעליית מחיר הקרקע ומשום כך אינה גורמת להוזלת מחיר הדירה. אין משום כך ברכה בעליית צפיפות הבניה המותרת, בעיקר בתנאים של שעורי ההפקעה הקיימים, כאשר היא מביאה להרעה ניכרת של התנאים הסביבתיים ושל איכות החיים של האוכלוסיה.

3. <u>שעורי ההפקעה לצרכי ציבור בתכניות מפורטות של אזורים ליעודים אחרים</u>

3.1. בתכניות מפורטות של אזורי עסקים יש להתאים את שעור ההפקעה לצרכי ציבור לאופי המיוחד של האזורים, במידה והאזור כולל גם מגורים יש להבטיח לאוכלוסיה את השטחים לשרותי הרווחה על פי הנתונים של הטבלה מס' 1. בנוסף יש להבטיח שטחים לדרכים, לחניה ציבורית, ולשרותי רווחה על-שכונתיים. לשם כך נראה ששעור הפקעה של חמש עשיריות מאותו החלק של התכנית המפורטת המיועד לבניית עסקים בלבד יספק.

3.2. בתכניות מפורטות של אזורי מלאכה ותעשייה ניתן להקטין את שעור ההפקעה לצרכי ציבור בהתאם לגודל המגרשים הכלולים בתכנית. באם גודל המגרשים קטן משלושה דונם נראה לי שיש לקיים את שעור ההפקעה לצרכי ציבור של ארבע עשיריות, על מנת להבטיח שטחי חניה, פריקה וטעינה מספיקים. באם שטח המגרשים גדול משלושה דונם ניתן לדעתי להקטין את שעור ההפקעה לצרכי ציבור לשוש עשיריות משטח התכנית המפורטת, וזאת בהתחשב עם כך שמערכת הדרכים תהיה פחות צפופה.

פרופ' י. אלון

טבלה מס' 1 : השטחים הדרושים למשפחה אחת הגרה באזור מגורים, בהתאם לצפיפות הבניה שלו

צפיפות הבניה למגורים באחוזים (היחס בין ס"ה שטחי רצפות לדונם מגרש)	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
מספר דירות בנות 90 מ"ר לדונם מגרש	4.5	6.7	8.9	11.1	13.3	15.6	17.8	20.0	22.2	24.5	26.8	29.0	31.2	33.4
שטח המגרש יחסי לכל דירה במ"ר	224	149	112	90	75	64	56	50	45	41	37	34.5	32	30
שטח לשרותי רווחה כולל שטח ירוק צבורי לכל דירה במ"ר	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	70
שטח דרכים לכל דירה (כ-20 אחוז משטח השכונה) במ"ר	70	52	43	39	34	32	30	29	28	28	28	27.5	27	27
ס"ה שטח אזור המגורים לכל דירה במ"ר	350	258	312	188	169	157	148	142	137	134	131	129	127	127
ס"ה שטחי צבור (שרותי רווחה, ירק, דרכים) לכל דירה במ"ר	126	109	101	98	94	93	92	92	92	93	94	94.5	95	97
שעור ההעקה באחוזים לצרכי ציבור משטח אזור המגורים (רצוי)	36	42	47.5	52	55.5	59	62	65	67	69	71.5	73	74.5	76

ט

טבלה מס' 2: הצעה לשעור הפקעה לצרכי ציבור בתכניות מפורשות לאזורי מגורים בהתאם לצפיפות הבניה הממוצעת המותרת לפי התכנית

צפיפות הבניה למגורים באחוזים	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
אחוז ההפקעה לצרכי ציבור משטח התכנית המוצע	40	40	44	47	50	53	57	60	64	67	70	73	77	80
אחוז ההפקעה לצרכי ציבור לפי הנתונים שבטבלה מס' 1	36	42	47.5	52	55.5	59	62	65	67	69	71.5	73	74.5	76
ההפרש בין השעור המוצע ובין הרצוי לפי טבלה מס' 1	4	-2	-3.5	-5	-5.5	-6	-5	-5	-3	-2	-1.5	0	2.5	4

טבלה מס' 3: מספר דירות בנות 90 מ"ר כ"א שניתן לבנות באזור מגורים בין 100 דונם

צפיפות הבניה למגורים באחוזים	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
מספר דירות שנתן לבנות לפי שעור ההפקעה הקיים	270	400	530	670	800	930	1060	1200	1330	1470	1600	1730	1870	2000
מספר דירות שנתן לבנות לפי שעורי ההפקעה המוצעים בטבלה מס' 2	270	400	495	590	670	735	765	800	800	805	805	780	720	670
ההפרש במספר הדירות לפי שני שעורי ההפקעה הנ"ל	-	-	35	80	130	195	295	400	530	665	795	950	1150	1330
ההפרש הנ"ל באחוזים	-	-	6.6	11.9	16.3	21.0	27.7	33.3	39.6	45.0	49.5	54.7	61.5	66.5

טבלה מס' 4 : שטח אזור המגורים הדרוש לדירה אחת בת 90 מ"ר לפי צפיפויות בניה שונות ושעורי ההפקעה לצרכי ציבור הקיימים והמוצעים

צפיפות הבניה למגורים באחוזים:	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
שטח אזור המגורים לכל דירה לפי שעור ההפקעה הקיים	370	250	189	149	125	108	94	84	75	68	63	58	54	50
שטח אזור מגורים לכל דירה לפי שעורי ההפקעה המוצעים	370	250	202	170	149	136	131	125	125	124	124	128	139	149
ההפרש במ"ר	-	-	13	21	24	28	37	41	50	56	61	70	85	99

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תקנות בדבר אצילת סמכויות לועדת משנה לפי סעיף 29א לחוק

בתוקף סמכותי לפי הסעיפים 29א ו-265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1], ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

תנאים לאצילת סמכויות

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה לפי סעיף 19 לחוק, רשאית לאצול את הסמכויות הבאות לועדת משנה לפי סעיף 29א לחוק, ובלבד שועדת משנה לא תפחת מחמישה חברים ובתוכם לפחות שניים לפי ס"ק 19(א)(3) עד (7) לחוק:

(1) הכנת תכניות מפורטות וההחלטה עליהן;

(2) חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד' לחוק;

(3) דיון והחלטה בבקשות לאישור שימוש חורג ומתן הקלה לפי סעיפים 146 ו-147 לחוק;

(4) בקשה למתן צו הריסה לפי פרק ו' לחוק וביצועה;

(5) דיון והחלטה בבקשות למתן היתרים לפי סעיף 145 לחוק;

(6) הגשת תביעה אזרחית לגביית רווחים מבניה בלתי חוקית כאמור בסעיף 219 לחוק.

תחילה

2. תחילתן של תקנות אלה היא בתום שלושים יום מיום פירסומן ברשומות.

ה ש ם

3. לתקנות אלה ייקרא "תקנות התכנון והבניה (אצילת סמכויות לועדת משנה לפי סעיף 29 א' לחוק) תשל"ד-1974".

שלמה הלל
שר הפנים

_____ תשל"ד

(1974_____)

---

[1] ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; ס"ח תשל"ג, עמ' 228

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

<u>תקנות בדבר מתן היתר בניה על ידי יושב ראש ועדה מקומית ומהנדס</u>

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 30 ו-265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1], ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

מהנדס ועדה מקומית

1. מהנדס ועדה מקומית לענין סעיף 30 לחוק התכנון והבניה הוא מי שרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המתנהל לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958[2], עבד לפחות שלוש שנים בעניני תכנון, בניה או הנדסה עירונית, נתמנה כדין כמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה, עובד בקביעות כמהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ואינו עובד בעבודה אחרת אלא כמהנדס רשות מקומית או ועדה מקומית אחרת.

סייג למתן היתר

2. לא יינתן היתר בדרך האמורה בסעיף 30 לחוק התכנון והבניה לגבי בניה שחלה עליה תקנה 22 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970[3].

תחילה

3. תחילתן של תקנות אלה היא בתום שלושים יום מיום פירסומן ברשומות.

ביטול

4. תקנות התכנון והבניה (אצילת סמכויות למהנדס), תשכ"ו-1966[4] - בטלות.

ה ש ם

5. לתקנות אלה ייקרא "תקנות התכנון והבניה (מתן היתר על ידי יושב ראש ועדה מקומית ומהנדס), תשל"ד-1974".

שלמה הלל
שר הפנים

_____ תשל"ד

(_____ 1974)

1. ס"ח תשכ"ה עמ' 307, תשל"ג, עמ' 228
2. ס"ח תשי"ח עמ' 108
3. ק"ת תש"ל, עמ' 1847
4. ק"ת תשכ"ו, עמ' 1987

לדיון בסעיף 6 של סדר היום

תקנה 22 של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות),

תש"ל-1970:

"היתרי בניה לבנינים מסויימים

22. היתרי בניה לבנינים המיועדים לעסקים, מלאכות ותעשיות המחוייבים ברשיון לפי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968[1], או לבנינים המיועדים למטרות ציבוריות או בריאות, יינתנו על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם רשות הבריאות".

---

1. ס"ח 537, תשכ"ח, עמ' 204.

לשכת היועץ המשפטי
לשכה דרומית

ח' בחשון תשל"ג
16.10.72

2/22/1

אל: היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים.

הנדון: ריכוז לצרכי עבודות במקרקעי צבור.

מצורפים: 1. מכתבת של עו"ד מ. ארד מס' 1/4/812 מיום 9.7.72.
2. מכתבו של סגן היועץ המשפטי למשרד הפנים מס' 5521
אל עו"ד מ. ארד מיום 29.9.72.

קבלתי העתק מכתבו של סגן היועץ המשפטי למשרד הפנים, ומתוך הנחה כי תכנו הובא לידיעתך לחלן הערותיי:

עם כל הכבוד יש לי הרושם כי במכתבו ערב מר רוזנבלט מין בשאינו מינו שכן יש להבחין בין דרישות החוק (והתקנות שהוצאו מכוחו) ובין הפרקטיקה לפיה נוהגות הועדות המקומיות והמחוזיות.

אם החוק והתקנות דורשים שאנשים מסוימים יחתמו על בקשות לחיתר, כגון: המבקש, עורך הבקשה, המהנדס האחראי לביצוע המלד וכו', אין זה כרגע מענין האם וכיצד בודקת הועדה מי אתם בפועל על הבקשה לחיתר על נספחיה. זה כבר ענין של נוהלי העבודה של הועדה.

מכל מקום, המסוגה בעיני הערתו של מר רוזנבלט בראש עמ' 2 למכתבו לפיה "לאור הפסיקה הקיימת וכפי שאני מבין אותה אין להרחיב יתר על המידה את סמכות הועדה המקומית לדרוש שימציאו לה מחיסום בעלים דבר הגורר בהכרח התערבותן של ועדות אלה בחקירת ודרישת האם לפניהן החיסת הבעלים דבר שהוא מעבר לסמכותן."

על איזו חקירה ודרישת מדובר? או שאדם הוא "בעל" או שאינו בעל. אם יש חלוקי דעות עין הועדה מתבקשת להכריע אך היא רשאית לדרוש אפרוריי הוכחה שהמבקש הינו "בעל".

לפי המצב הקיים היום - אני רוצה להניח כי מר רוזנבלט "אינו מתנגד שהועדה תברוק אם החותם על הבקשה הוא "בעל" לפי ההגדרה הקיימת היינו "לרכות חוכר... וכו'."

אם כך, איני מבין מה מתנה עם שנוי הרגדרה של "בעל".

ואשר ל"מקרקעי צבור" - הרי ההגדרה הנ"ל היא הגדרה של בעלות ואין צורך בבדיקה שניה.

אשר להערתו של מר רוזנבלט כי לאור העובדה שמאות אלפי דירות נבנו והיבנינה על "מקרקעי צבור" התקנה המבוקשת על-ידינו תהיה בבחינת גזירה שהצבור לא יוכל לעמוד בה, נראה לנו כי דווקא בגלל רבוי הבניה על "מקרקעי צבור" בולט הצורך בחתימת הבעלים הרשום על הבקשה להיתר, במקרים של תוספת בניה, על מנת שיהא עיקוח על תנושא וחוכרים לא יוכלו לעשות בנכסיהם ככל העולה על רוחם, ובין השאר - להתעשר על חשבון הפרינה.

יצויין עוד, כי הן בפנייתנו אליך והן בחוות דעתך אין כל התיחסות לבעיה שמעורר מר רוזנבלט בדבר דרכי מעולתה של הועדה והדברים אותם היא בודקת או אינה בודקת בפועל.

בברכה

מבישי מזיר, עו"ד
היועץ המשפטי.

העתק: היועץ המשפטי, משרד הפנים, ירושלים.

30-1

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 3
ת"ד 1171 טלפון 60151
ירושלים

י"ד באייר תשל"ד
(6.5.74)

20435

לכבוד
מר מ' בנבנישתי, יו"ר
מר מ' זורע
מר ח' ראס
מר י' רקל
מר צ' אורן
פרופ' ת' סבל

אדונים נכבדים,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת ועדת המשנה לתרחבי תכנון מקומיים, אשר תתקיים ביום החמישי, ט' בסיון תשל"ד (30.5.74), בשעה 10.00 באולם הישיבות של משרד הפנים, ירושלים.

<u>על סדר היום</u>:

1. שינוי גבולות תרחב תכנון מקומי קריות
2. שינוי גבולות תרחב תכנון הגליל המזרחי
3. שינוי גבולות תרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
4. שינוי גבולות תרחב תכנון מקומי השרון הדרומי
5. שינוי גבולות תרחב תכנון מקומי המרכז

... לו"מ: קותקי הצוים ותומר הבהרה.

בכבוד רב,

א' ברוכוביץ
מזכיר המועצה

אב/מה

משרד הפנים
אגף התכנון

מתוך הדו"ח של הועדה המחוזית — חיפה

החלטת הועדה בישיבתה ה 72

מיום 20.11.73

13/16/2 - הוצאת גוש 10427 קרית שמואל ב' מתחום שפוט הועדה המקומית קריות

מהנדס הועדה המקומית "קריות" ציין במכתבו מיום 25.10.73 כי גוש 10427 (קרית שמואל ב') צורף לתחום שפוטה של עיריית חיפה עוד בשנת 1964 (ק.ת. 1620 מ-27.8.64).

מאחר והועדה החליטה בישיבתה ה-65 מ-26.6.73 להמליץ בפני שר הפנים על הרחבת תחום שפוט הועדה המקומית קריות, כמבוקש על ידה, בכדי להביא האיפה בין תחום מרחב התכנון המקומי לבין תחום שפוטן המוניציפלי של המועצות המקומיות קרית מוצקין, קרית ביאליק, וקרית ים מבקש מהנדס הועדה המקומית- וכך גם מזכיר המועצה האזורית לתכנון ולבניה - להוציא מתחום שפוט הועדה את הגוש 10427 אשר כאמור כלול בתחום שפוטה המוניציפלי ובמרחב התכנון של עיריית חיפה.

החלטה: החלט להמליץ בפני שר הפנים על הוצאת גוש 10427 ממרחב התכנון של הועדה המקומית קריות מאחר וגוש זה נכלול מאז שנת 1964 בתחום שפוטה של עיריית חיפה הן מבחינה מוניציפלית והן מהבחינה-מרחב תכנון עיר.

8/...

49)

משרד הפנים
אגף התכנון

מתוך הדו"ח של הועדה המחוזית ת"א.

החלטת הועדה בישיבתה ה 65-

מיום 26.6.73

שונות

13/16 - הרחבת תחום שפוט הועדה המקומית קריות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות הכוללת את המועצה המקומית: קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים פנתה בבקשה לכב' שר הפנים לפי סעיף 16 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לצרף לתחום שיפוטה את אותם השטחים אשר צורפו לאחרונה מבחינה מוניציפלית למועצות המקומיות הנ"ל, אשר אינם כלולים בתחום שיפוט הועדה. כדי להביא לחפיפה בין תחום מרחב תכנון הועדה המקומית מוצקין, ביאליק ו-י"ם ותחום שיפוטן המוניציפלי של המועצות, ואלה השטחים:

בקרית מוצקין: חלקות 31,29,27,18,11,3,2 בשלמותן וחלק מחלקה 12 בגוש 10421 (כ-300דונם) (קובץ תקנות מס' 2925 מיום 26.10.1972).

בקרית ים : חלקות 154,153 בשלמותן וחלק מחלקות 6,5 בגוש 11567,(כ-30 דונם) (קובץ תקנות מס' 2737 מיום 26.8.1971)

בקרית ביאליק: חלק מחלקה 33 בגוש 11588, (כ-22 דונם) (קובץ תקנות מס'2737 מיום26.8.1971)

לשכת שר הפנים פנתה מיום 5.2.1973 אל הועדה המחוזית בבקשה לחוות דעה בנידון. הועדה המיעצת ממליצה להמליץ בפני השר על צרוף השטחים כמבוקש.

החלטה: החלט להמליץ בפני שר הפנים על הרחבת תחום שפוט הועדה המקומית הקריות כמבוקש על ידה, וכדי להביא הפיפה בין תחום מרחב התכנון המקומי. לבין תחום שפוטן המוניציפלי של המועצות המקומיות קרית מוצקין, קרית ביאליק וקרית ים.

21)

משרד הפנים
אגף התכנון

מתוך הדו"ח של הועדה המחוזית - הבן

החלטת הועדה בישיבתה ה 67

מיום 12.11.73

צו בדבר מרחב תכנון מקומי לתכנון ולבניה הגליל המזרחי

הוכן צו תיקון אשר יכלול גם הכפרים בין וסולם שהיו עד כה במרחב תכנון מקומי מחוזי בהתאם לסעיף 12 בחוק התכנון, לאחר התייעצות עם נציגי המקום והועדה המקומית גליל מזרחי בהמשך להתייעצות זו, הוא ממרחב זה שטחי הפרק קרני-חיטין-ארבל.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית להעביר את הצו הנ"ל לחתימת שר הפנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, צו

בדבר מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1], ולאחר התיעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון והמועצות המקומיות הנוגעות בדבר, אני מכריז על התיקונים הבאים לגבי הצו בדבר מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי תשל"ג - 1973[2]:-

קביעת מרחב תכנון מקומי

1. בסעיף 1. במקום "הגליל המרכזי" יהיה כתוב: "הגליל המזרחי".

גבולות מרחב תכנון מקומי

2. גבולותיו של מרחב התכנון המקומי האמור מסומנים בקו כחול בתשריט חג/2 הערוך בקנה מידה של 1:20.000 שנחתם ביד שר הפנים ביום .....תשל"ד (.....1974) (להלן-התשריט).

שנויים בגבולות מרחב התכנון המקומי

3. בסעיף 2. (א) גושים בשלמות,

(א). יש להוסיף את הגושים הבאים:-

15509, 16874, מ-17114 עד 17118, 17200, 17201, 17202, 17206, 17207.

(ב) יש להוציא הגושים הבאים מסעיף 2. (א) גושים בשלמות ולהעבירם לסעיף 2. (ב) חלקי גושים: 13147, 13577, 13578, 13829, 13847, 13849, 15306, 15308,15387, 15395, 15458, מ-15460 עד 15464, 15551, 16620, 16644, 16905, 17471, 19328, 19359.

(ג) בסעיף 2. (ב) חלקי גושים יש למחוק: 13792.

(ד) בסעיף 2. (ג) שטח בנוי של הכפרים יש להוסיף: נין, סולם, כפר מיצר כמפורט בתשריט.

2/..

מדף 949

הפקדת העתקי התשריט

4. העתקים מהתשריט האמור בסעיף 2 מופקדים במשרד הפנים, ירושלים, במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי רח' הגליל - טבריה, וכל המעונין בדבר רשאי לעיין בהם בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

ה ש ם

5. לעו זה ייקרא "צו התכנון והבניה (מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי), תשל"ד 1974".

ד"ר יוסף בורג
שר הפנים

תשל"ד_____

(1974_____)

---

1) ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; ס"ח תשכ"ט, עמ' 223

2) ק"ת מס' 2985 מיום 26.3.73

32)

משרד הפנים

אגף התכנון

מתוך הדו"ח של הועדה המחוזית הצפון

החלטת הועדה בישיבתה ה 67

מיום 12.11.73

6. **צו בדבר מרחב תכנון מקומי להכנון ולבניה הגליל המרכזי.**

[ו]כן צו תיקון אשר יכלול את שטח השיפוט של העירה שלומי. לאחר התיעצות עם הרשות המקומית והועדה המקומית נראה כי יהיה זה לטובתה של העירה לצרפה למרחב תכנון מקומי [ז]ה באשר למתן שרותים נאותים וסדירים.

[ו]חלט: להמליץ בפני המועצה הארצית להעביר הצו לחתימת שר הפנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, צו בדבר
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1], ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון, והמועצות המקומיות הנוגעות בדבר אני מכריז על התיקונים הבאים לגבי הצו בדבר מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי תשל"ג - 1973[2]:-

קביעת מרחב תכנון מקומי

1. בסעיף 1. במקום "הגליל המזרחי" יהיה כתוב: "הגליל המרכזי".

גבולות מרחב תכנון מקומי

2. גבולותיו של מרחב התכנון המקומי האמור מסומנים בקו כחול בתשריט חג/2 וערוך בקנה מידה של 1:20.000 שנחתם בידי שר הפנים ביום .....תשל"ד (.....1974) (להלן - התשריט).

שנויים בגבולות מרחב התכנון המקומי

3. בסעיף 2(א) גושים בשלמות:

(א) יש להוסיף מספרי הגושים: 12196, 12197, 12198, 12219, 18316, 18318, 18320, 18321, 19165.

(ב) במקום 17676 עד 17679 צריך להיות 17675 עד 17679.

(ג) גושים מס' 18834, 19688, יש להוציא מסעיף 2 (א) גושים בשלמותם ולהעביר לסעיף 2 (ב) חלקי גושים.

4. בסעיף 2(ב) חלקי גושים:

(א) יש להוסיף חלקי גושים מס' 18221, 18274, 18306, 18317, 18319, 18323, 18375.

(ב) יש להוציא חלקי גושים מס' 18632, 19167.

2/..

מדף 949

5. לסעיף 2. (ג) יש להוסיף שטח בנוי כפר בצה.

ד"ר יוסף בורג
שר הפנים

תשל"ד_____

(1974_____)

---

1) ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; ס"ח תשכ"ט, עמ' 223.

2) ק"ת מס' 2985 מיום 26.3.73

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: יז' בטבת תשל"ד
11 בינואר 1974

מספר: שד/ב/א

אל: הקונצרן הארצית לתכנון, משרד הפנים, ירושלים

הנדון: מרחבי תכנון מקומיים "המרכז" ו"השרון הדרומי"

בתאריך 13.3.73 החליט כב' שר הפנים לצרף לתחום השיפוט של המועצה המקומית יהוד שטח קרקע שהיה בתחום השיפוט של המועצה האזורית מפעלות אפק.

2. בעקבות החלטתו פורסם בקובץ תקנות 3041 מיום 31.7.73 צו המתקן את גבולות השיפוט של שתי הרשויות המקומיות הנ"ל.

3. מאחר ורשויות מקומיות אלו כלולות בשני מרחבי תכנון שונים, יש להתאים עתה את מרחבי התכנון של שתי הועדות המקומיות לתחומי השיפוט החדשים.

4. לצורך זה הוכנו מפות חדשות ונוסח של צוים לפרסום. המפות והצוים מצ"ל ב-4 עותקים.

5. הועדה המחוזית דנה בשינויים המוצעים ובתאריך 5.12.73 החליטה להמליץ בפני כב' השר על אישורם.

6. ההתיעצות עם הרשויות המקומיות, כדרישת סעיף 13 (א) לחוק התכנון והבניה, קיימה מאשר כב' השר החליט על השינויים בגבולותיהן.

משרד הפנים - הארכיון
ירושלים
16.1.74

בברכה,

א' חיון
יו"ר הועדה

העתק: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז", פתח תקוה, העליה השניה 2.
מינ' מס/ב/א

יח/מי

רח' הרצל 84 ת"ד 150 רמלה 72100 טל' 965577 (03)
קבלת קהל:
בימים א'-ה' מ-08.00-12.30
בימים ב' ו'ד' גם מ-14.00-15.30

מדף 1040

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

צו בדבר מרחב תכנון מקומי המרכז

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1] ולאחר התיעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, והמועצות המקומיות קלנסואה, אל-טייבה, אל-טירה, ג'לג'וליה, כפר-ברא, כפר-קאסם, ראש-העין, גבעת-שמואל, בית דגן, נחלת-יהודה, באר-יעקב, גני-תקוה, יהוד ונוה-אפרים מונוסון, אני מכריז על שינויים לאמור:

תקון מס' 1 לגבולות מרחב התכנון המקומי

1. בצו בדבר מרחב תכנון מקומי המרכז תש"ל-1970[2], במקום סעיף 2 יבוא: גבולותיו של מרחב התכנון המקומי האמור מסומנים בקו כחול בתקנים הערוך בקנה מידה של 1:20.000 או 1:10.000 שנחתם ביד שר הפנים ביום והכוללים את השטחים הבאים:

תקון מס' 2 לגבולות מרחב התכנון המקומי

2. בצו בדבר מרחב תכנון מקומי המרכז תש"ל-1970[2], במקום סעיף 2 (א)(13) יבוא:

(13) המועצה המקומית יהוד, כפי שתואר בפרט (כג) של תוספת ראשונה לצו המועצות המקומיות (א) תשי"א-1950[3];

ה ש ס

3. לצו זה ייקרא: "צו התכנון והבניה (מרחב תכנון מקומי המרכז) (תיקון), תשל"ד-1974".

שר הפנים

---

[1] ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; ס"ח תשכ"ט, עמ' 223

[2] ס"ח תש"ל, עמ' 1677

[3] ס"ח תשל"ג, עמ' 1849

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

צו בדבר מרחב תכנון מקומי השרון–הדרומי

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965[1], ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, והמועצות האזוריות השרון התיכון, הירקון ומפעלות–אפק, אני מכריז לאמור:

קביעת גבולות למרחב תכנון מקומי

1. השטח שבתחומי מחוז המרכז ושגבולותיו מתוארים בסעיף 2, יהיה מרחב תכנון מקומי השרון הדרומי.

גבולות מרחב תכנון מקומי

2. גבולותיו של מרחב התכנון המקומי האמור מסומנים בקו כחול בתשריט מס' 65/א.ה./4301 הערוך בקנה מידה 1:20,000, שנחתם ביד שר הפנים ביום , והם כוללים את תחומי השיפוט של המועצות האזוריות הבאות:

(1) במועצה האזורית השרון התיכון, כפי שתואר בפרט (כא) של התוספת לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח–1958[2];

(2) המועצה האזורית הירקון, כפי שתואר בפרט (יח) של התוספת לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח – 1958[3];

(3) המועצה האזורית מפעלות אפק, כפי שתואר בפרט (לה) של התוספת לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח–1958[4];

הפקדת העתק התשריט

3. העתקים מהתשריט האמור בסעיף 2 מופקדים במשרד הפנים, ירושלים, במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה השרון הדרומי, וכל המעונין בדבר רשאי לעיין בהם בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

ביטול

4. צו תכנון ערים (השרון הדרומי), תש"ל – 1970[5] – בטל.

השם

5. לצו זה ייקרא "צו התכנון והבניה (מרחב תכנון מקומי השרון הדרומי), תשל"ד – 1974".

שר הפנים

---

1 ס"ח תשכ"ה, עמ' 307 ; ס"ח תשכ"ט, עמ' 223.
2 ק"ת תשי"ח, עמ' 1256 ; ק"ת תשכ"ד, עמ' 1755 ק"ת תשל"ג, עמ' 1569.
3 ק"ת תשי"ח, עמ' 1256 ; ק"ת תשי"ט, עמ' 1954.
4 ק"ת תשי"ח, עמ' 1256 ; ק"ת תשכ"ו, עמ' 154 ; ק"ת תשל"ג, עמ' 1730.
5 ק"ת תש"ל, עמ' 1457.

מדינת ישראל

לשכת היועץ המשפטי

משרד הפנים
הלשכה הראשית
ירושלים

תאריך: ז' באב תשל"ג
5.8.73

מספר: 512196

אל: הינ"מ, מנהל מקרקעי ישראל

הנדון: תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר
תנאיו ואגרות-)-בקשה להיתר במקרקעי ציבור
מכתבך מס' 2/22/1 מיום 16.7.73

1) הנוכח של הגדרת "חומר-בניה" מבוסס על מכתבה של מוכיה ארד מס' 1/4/812 מיום 9.7.72 בשם היועץ המשפטי למשלה.

2) נוכח התקנות כפי שהצעתיו הובא בפני ועדת התקנות של המועצה הארצית לתכנון ובניה, אך, כפי שנמסר לי בועדה התעוררו שאלות לגבי עצם נחיצות התיקון לגבי האפליה בין מקרקעי ציבור לבין יתר סוגי המקרקעין.

3) מר גלס - יו"ר הועדה - יזמין אותנו לאחת השבועות הקרובים כדי שנוכל להסביר את ההצעה.

בברכה,

א"י שפט
היועץ המשפטי

מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה הראשית
התקבל ביום
10. 8. 73 = ז' באב תשל"ג

העתק: הסמנה על החקיקה
מר בורוקובסקי

הקריה דרך רופין 2 ירושלים 95435 טל' 60151 (02)

מדף 1040

לשכת היועץ המשפטי

ט"ז בתמוז תשל"ג
16.7.73

2/22/1

אל: מר א.י. שפט, היועץ המשפטי
משרד הפנים, ירושלים.

הנדון: תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 - בקשה להיתר במקרקעי ציבור.

מכתבך 512196 מיום 6.7.73

ההצעה נראית לי בנוסח שהכנת.

לגבי הגדרת "תוספת בניה" הייתי מסתפק אפילו בנוסח כללי יותר, היינו כל תוספת בניה ולאו דוקא תוספת בניה המותרת או לא מותרת לפי חוזה החכירה.

אם תקבל דעתי - מה טוב. אם לאו - וכדי לא לעכב - אני מוכן לקבל גם את הנוסח שלך.

אנא, זרז את פרסום התקנות בהקדם.

ב ב ר כ ה

אביגדור סמיר, עו"ד
היועץ המשפטי.

מדינת ישראל

משרד הפנים

תאריך: ו' בתמוז תשל"ג
6.7.73

מספר: 512196

אל היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 - בקשה להיתר במקרקעי ציבור.
מכתבך מס' 2/22/1 מיום 24.6.73.

בהמשך לסיכום בישיבה מיום 1.5.73 (על ישיבה ביום 11.12.72 לא ידוע לי) מצ"ל נוסח מוצע על ידי שאם תסכים לו אבקש להעמידו לסדר יומה של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

בברכה,

א.י. שפס
היועץ המשפטי

העתקים ליועץ המשפטי לממשלה
למנכ"ל
לסמכ"ל תכנון
למר ברוכוביץ

אש/א

מדף 907

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תקנות בדבר בקשה להיתר, תנאיו ואגרות

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1] ולאחר התיעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה אני מתקין תקנות אלה:

הוספת תק 3א

1. אחרי תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל-1970[2] יבוא:

"בקשה להיתר לתוספת בניה במקרקעי ציבור

3א. (א) בקשה המוגשת להיתר תוספת בניה על נכס מנכסים שהם מקרקעי ציבור יהיו הבקשה לפי תקנה 2 והנספחים לפי תקנה 3 חתומים גם על ידי הבעלים הרשום של הנכס.

(ב) בתקנה זו -

"תוספת בניה" - כל בניה מעל לבניה שהותרה לחוכר נכס פלוני כאשר הנכס הוחכר לו לראשונה;

"מקרקעי ציבור" - כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969[3]."

השם

2. לתקנות אלה ייקרא "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)(תיקון מס'), תשל"ג-1973."

ד"ר יוסף בורג
שר הפנים

תשל"ג_____

1973_____

---

1 ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.
2 ק"ת תש"ל, עמ' 1847.
3 ס"ח תשכ"ט, עמ' 259.

46

2/22/1/ים/חיק

זכרון דברים

מפגישה במינהל מקרקעי ישראל בירושלים

1.5.73

השתתפו ה"ה:-

מינהל מקרקעי ישראל
מ. זורע
מ. מנדלבום
ה. מסיר

משרד הפנים
ח. קוברסקי
א.י. שפס

הנידון: רישוי לבצע עבודות במקרקעי צבור- תקון תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, הנאיר ואגרות), תשי"ל-1970

ההצעה היא כי אחרי תקנה 3 של התקנות הנ"ל תבוא תקנה 3.א. בנוסח הבא או בנוסח דומה:-

"3.א. בקשה להיתר, וכן המפרט והנספחים הנזכרים בסעיפים 2-3 לעיל יהיו הנדרשים, בנוסף על האמור בסעיפים 2-3 הנ"ל, גם על ידי הבעלים הרשום של הנכס שלגביו מוגשת הבקשה בכל מקרה שהם מתיחסים למקרקעי צבור כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והבקשה יש משרד בקשה להיתר תוספת בניה."

מר קוברסקי הודיע כי הוא מסכים לתיקון המוצע.

סוכם: מר אביעד סמיר, ייפגש עם מר א.י. שפס ביחד עם י.דש לבורך ניסוח הסעיף והעברת ההצעה למערך המשפטים.

תפוצה:- למשתתפים
למר מ. קמגר, היועץ המשפטי למשלה

לשכת היועץ המשפטי
לשכת ראשית

ב' בכסלו תשל"ג
8.11.72

2/22/1

אל: מר א. שפט, היועץ המשפטי, משרד הפנים, ירושלים.

הנדון: רישוי לבצע עבודות במקרקעי צבור - תקון תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970

1. הנני מסביא לך שיוטא מן הנוסח המוצע של תיקון תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.

2. אחרי תקנה 3. תבוא תקנה 3א. בנוסח הבא או בנוסח דומה:

"3.א. בקשה להיתר, וכן המפרט והנספחים הנזכרים בסעיפים 2-3 לעיל יהיו חתומים, בנוסף על האמור בסעיפים 2-3 הנ"ל, גם על ידי הבעלים הרשום של הנכס שלגביו מוגשת הבקשה בכל מקרה שהם מתיחסים למקרקעי צבור כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובבקשה יש מסום בקשה להיתר תוספת בניה."

ב ב ר כ ה

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי.

מחוז ת"א והמרכז

לכבוד קוברסקי
23/10

ל' במשרד הטל"ג
8 באוקטובר 1972

הלה עו"ד א. טמיר, מס"ס, ירושלים

הנדון: היטעון לחוק התכנון והבניה

1. לנשוא מכתב של מר גבאי גזאל שלפיו המבדר (דבר הידוע לנו גם מקודם) שבמידה וזאים חוזה מעל ל- 25 שנה אין הוא זקוק לחיסדר שבבעל הקרקע לאישור הבניות וכו' ורואים חוזה כבעל לכל דבר.

2. שוחחתי על כך עם המנהל ומוכם לפנות אליך שיחודש הטיפול לשנוי חוק התכנון והבניה בנדון.

3. יש לראות זאת כדחוף והשוב מאחר ובלחץ הבניה השורר עכשיו (בפיתוח במחוז המרכז) פרובים הם המקרים.

ב ב ר כ ה,

[illegible]
מנהל המחוז

העתק: מ. זרדע, מנהל הסינהל
הנ"ל

מכתבו של מר גבאי גזאל כמתר סירקין.

שבטי ישראל

לכבוד הנקיסה 4 כפר סירקין
29/9/72

מר שלמה
רח' נקיקי שמעוני
תל אביב ויפו

הנדון: בקשת שלי לבניית בית מגורים בחלקה 49
גוש 6320 כפר סירקין (רח' שד' הרב)

בפגישתנו מיום 43/12/73 ת.ד. 73 לעזר כפר סירקין
הבטחת בקשתי בכל מה לעשות בקלות בלבד, בהיעדר בית-מגורים
ל[illegible]. וכל שעוד לעשות אתה מבוה בפירת תוכן, כגון בעלים משכירים לבית המגורים.

בשובה לבתי ומבקר המינהל נאמר לי כן ביתר שלמות
בירה מעל 25 שנה אין המדובר מיבב גישור או בסבמה
תביר !!

לכן בסמרה שמן מיסתבה ושרסה הכל, לעזר במקומות
ארים הגלילה לאשר את הבתרונות הכל. ובאות לעזרות המגורים,
בית ולעזר כפר סירקין - ומשפחות כל השבטים.
בלי תרבה בדפק, רשאי הנמן לעמוד את צרותיה, לבנות
מה לבנות בית מגורים ובמשפחה לבין כל צרות ענה מקרקעין.
בן [illegible] כל עד הנבחה הכל כפר סירקין.
אלפה לטיבולכם מאיר ותשובתכם אלי.

בברכה ובתודה

מ"מ בתשיי השל"ג לשכת היועץ המשפטי
תש"ל-1970

מכתב

הנדון: עמדות רשויות ליועץ המשפטי לממשלה בנ' מ' מרד

בהמשך דיונים לבירור עמדות במקרקעין מבוקר
המתנים 333/3 מיום 9.7.72

לאחר עיון נוסף בנושא נראה לנו שבקשת המקרקעין מדגישה בשרשם של דברים שלום אתן לנשיר ביאתם בלאחר יד.

יש לציין לנ כי בחוק בנוסף אין כל יחוד לגבל בכל הקשור להרכבת היתרי בנ[illegible] ולא הכרי בעצמה דבר זה. סרגיות אלה של בעלות של הקרקע, הבנין של קרקע בהיעדר הסכמה מפורשת בד בשיש הסכמה מכללה, הן פן הנבנות בדין הנדרשים ומין עניינם בחוק המבנין והבנייה.

הלכת מחוקת רוח מקרקע רמה כי אל לתן למזכירות המבנין לעמוד בסנריה של בעלויות. מעשה זה נעשה בעצם בעצם הסכם המזרחי שיש בתרשין בע בנפי בעי מלאכת הבנייה. דומה מסלת של הסדרים בדיונים בבנ"מ 27/63 פ"ד כ"ז 1330 עמ' 1334.

"הדוקטרינה המקומית - דמתה הדוקטרינה המחוזית - איננה בדין משפטי לקביעת זכויות הדירים המבנים ביניהם. אף אמת מהם איננה ערוכה להכריע בהשלמת מחלוקות ובמשמעות בנוגע לזכויות ולחובות המדיניות של בעלי הבית ולמניעת מחלוקת מן המשרדים הם. שיקוליהן הם שיקולי מניה ומתנגן מרים מהן לון, המסרות מניה בזכויות הדולה על ידי מניה מרשמה על-פי רשיון שיהם על ידי הרשות המקומית אינם עניין לבסיבות לעצמה כן. אלם הם מוקמה לפי המבנה הסמוך לטבעה בזכויותיו מעבר המזמן ישלם בהחמה מרשון; בנ"מ 10/60, פד"י, כרך ה, ע' 229, 234 (1) דבנ"מ 207/60, פד"י, כרך יד, ע' 000, 005 (ב).

"ן, כי הקרקע בנין עדיים מבדילה באופן חד ובדרור בין דיון כתבנות בנין עדיים מעצם מעצם אופי מיבודי כללי (תכנית מיתאר, תכנית מפורטת ומתנים הרשמיים) לבין הדמה רשיון בנית. בעוד שלגבי הבנית כתפיד המשרד נקטע בחוק בלתי לשיטתן הסדקם ונימתנת זכות לכל אדם מעבין מקרקעין מהן ולהגיש התנגדות, אין מדבר כן לגבי הדאגה רשיונות בנית. אלם שמיעת טליהם מוגדרת הרשות המקומית על פי סעיף 21 לפקודה להקפיד על הר שהבנית המוצעת תהא בהתאם לחוקי העזר ולתכניות בנין ערים המלים של המקום. עליה לבחון בקשה לרשיון בנית בשיש לה לחוק ולפורש התבנון בנוגע רשין זה מהמבנה, ואף לא מעניינה, לדון לבנייה מבנה מהמדינה בזכויות הנלת כל ידי הרשיון מן הבנייה כל זמן שהרשיון עיתון תוך קיום שרשאות סעיף 21 לפקודה. אדם הנוגן שהוא עלול להיפגע על ידי הבנייה מוקשה על פי רשיון בנייה המוגש מטת הדוקטרינה המקומית, מוגדרת לפניה הדרך לשמור על זכויותיו ולהבטיח מבנה כלתי חוקית מן בלתי חוקית הוא על ידי פניה לערכאה המשפטית המבוחנת, ומהסיבה חס' 1 תיטיב לעשות אם בקרקע בעה אתן לאותו אדם שהוא מוטקת לבקש בבעיים המשפטיים שיצאו לבנון, אך אין היא מריבה ראיה רשאית ליטול על עצמה את מחבקיי לחיות מוטקת בעניין."

כמעלם סמכות תקנה 3(ג)(4) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, ו יחידות) תש"ל-1970. מרלם לאור הפסיקה הקיימת נכסי שטח כפין מין לאישיב יתר על הסדר את סמכות הועדה המקומית לדרוש שיפוטו ישיבה בעליים דבר הגורר בהכרח התערבותן של ועדות בלה בהקיימה גם הגם לגביהן האיסת הבעליים דבר שהוא מעבר לסמכותן.

ה המקומית אין מידע בגם הפרקליטין הם כפרקליטי איבור. הועדות אינן ות כנגדן הצבור לגבי הבניה על מקרקעים כאלה. גם תסוכה הלב להודעת 100 לארק המכנון והבניה השולר על כמן מיתר בניה בתחום גן לאומי גם סבע בלא גם בתנה הודעה על כך לרשויות המתאימות. אנו לסדים שבמשר המחוקק לכנון להפקיד את סמכות המכנון על שמירת זכויותיהם של ם המרים שיש להם עניין בקרקע, מבני בניה על קרקע זו, מבר זמת ינה.

ין שלגבי קרקעות המצויות בחזקתי בנים לאומים ומשרות שבע יש לבודות ן מעמד על כך. כאשר זהן מעורבות בהליכי ההכרזה. גם שאין כן לגבי ני בנדר.

העדרן שמעות מלאי מירות בנגד עד כה על מקרקעים שיש לרשותם מקרקעי ". מקר הבניה בעתיד ביחדל היעשה על מקרקעים אלה תקנה כזו תהיה את הזירה שהמבקר לא יוכל לעמוד בה.

ו של ריבר תקנה 3(ג)(4) לתקנות המודרות למעלה נראית לי כרע במיעודה. זו מחייבת הסכמה הבעליה לכל היתר בניה. וגם המחוקק בא לכנון לרשות " בחוקר שלמעלה ט-25 שנה. כל דרישה להוציא את המיבהל מהודמה זו ערך ין הכבוד גם ניום החוק.

מודעת בדגוקי לציין כי דרך קבלת ההסלמה של המנהל בנקודה זו לא נראית מנו לא קבלנו בימנו עותק מכתבו של מר מ' מסיר ולא התבקשנו להעיר ך. בדבר שלא יכולנו להסכים לדבר גם בלא שאנו נשמיע דבריהנו ולא גם ו שלא נבדק מעמנו.

בברכה,

מ' רוזנבלום
מנהל הלשכה

ה הנכבד
יעקב הסמכי
כפר ל הכנון
מנהל מחוז מרכז ישראל

מדינת ישראל
משרד המשפטים

הלשכה הראשית
רח' יפו 21, ירושלים

תשל"ב

: היועץ המשפטי, משרד המשפטים

הנדון: רישוי לבצע עבודות במקרקעי צבור –
הבהרת הדין הנוהג לפי חוק התכנון
והבניה, תשכ"ה-1965

סיתוכין: מכתב היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל
מספר 2/22/1 מיום 18.6.72

יועץ המשפטי לממשלה תומך בהצעתו של היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל לקבוע בתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה היתר, הנאיו והגרות), תש"ל-1970 כי משרד הוכר של מקרקעי צבור כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, מבקש היתר שיש מטרם היתר לתוספת בניה, להגדיל מהמקרים בהם מבקש המוכר היתר לשינויים פנימיים במוחכר או מל היתר אחר אשר אין בו כדי להתיר למוכר תוספת בניה מעל לבניה המותרת לו בעת שהמוחכר המוכר לו לרשותה, תהא דרושה גם התימת הבעלים הרשום ולא די בחתימת המוכר על הבקשה.

ב ב ר כ ה

מרדכי גורן
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי
לממשלה

העתק: יועץ משפטי,
מינהל מקרקעי ישראל

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תקנות בדבר אצילת סמכויות לועדת משנה לפי סעיף 29א לחוק

בחוקף סמכותי לפי הסעיפים 29 א ו-265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965[1], ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

סמכויות ותפקידים של ועדת משנה

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה לפי סעיף 19 לחוק רשאית לאצול לועדת משנה כאמור בסעיף 29א לחוק את הסמכויות והתפקידים הבאים:

(1) הכנת תכניות מפורטות וההחלטה עליהן;

(2) חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד' לחוק;

(3) דיון והחלטה בבקשות לאישור שימוש חורג ומתן הקלה לפי סעיפים 146 ו-147 לחוק;

(4) בקשה למתן צו הריסה לפי פרק ז' לחוק וביצועה;

(5) דיון והחלטה בבקשות למתן היתרים לפי סעיף 145 לחוק;

(6) הגשת תביעה אזרחית לגביית רווחים מבניה בלתי חוקית כאמור בסעיף 219 לחוק.

ה ש ם

2. לתקנות אלה ייקרא "תקנות התכנון והבניה (אצילת סמכויות לועדת משנה לפי סעיף 29 א' לחוק) תשל"ד-1974.

ד"ר יוסף בורג
שר הפנים

תשל"ד _____

(1974 _____)

---

[1] ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; ס"ח תשל"ג, עמ' 228

לשכת היועץ המשפטי
לשכה ראשית

ו' בתמוז תשל"ב
18.6.72

2/22/1

אל: מר צ. כהן, עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים.

הנדון: רישוי לבצע עבודות במקרקעי צבור - חברת חדין הנוהג
לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

סימוכין: מכתבך מס' 4-1/4/812 מיום 11.6.72.

הנני לאשר קבלת מכתבך שסימוכין לעיל ולהודיעך כי מסכים אני שאכן רצוי לקבוע אמת-מידה להגבלת התיסתם של חוכרים על בקשות להיתר לפי חקנה 2(ג) בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, הנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

הרעיון של קביעת הבחנה בהתאם לאורך הקופת החכירה אינו נראה לי שכן החוק כבר הגדיר "בעל" - לדבות שוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר"; - מכאן, שחוכר לתקופה קצרה מ-25 שנה אינו נכנס למסגרת ההגדרה של "בעל" ואילו לגבי חוכר לתקופה של 25 שנה או יותר אין מקום להבחנות מאחר והמחוקק הביע מפורשות את כוונתו שמעמדו יושוות למעמד הבעלים.

לעומת זאת רוצה אני להעלות כזה שתי הצעות לקביעת אמת המידה מתי יש צורך בהתיסת הבעלים (קריז המינהל), אשר בכל אחת מהן יש לדעתי משום פתרון הבעיה:-

1. הצורך בהתיסת הבעלים המשפטי כשהדבר נקבע מפורשות בחוזה החכירה

מאחר ובמקרים רבים מופיעה בחוזי החכירה שעליהם חותמים המינהל והחוכרים סעיף הניה הקובעת כי על החוכר להגיש כל תכנית בניה או כל בקשה לשנויים בה לרשויות התכנון והבניה רק לאחר שהן תקבלנה את אישורו והתיסתו של המינהל, נראה לנו כי מן הראוי למנוע מצב בלתי רצוי לעיו יתיר החוק לחוכר דבר שנאסר עליו מפורשות בחוזה החכירה עליו חתם.

לפיכך מוצע בזה הקריטריון הקובע שכל אימת שחלה על הוכר חובה מכח חוזה החכירה שלו לקבל אישור הבעלים לכל תכנית או בקשה המוגשת לרשויות התכנון, לא יהא די בהתיסת החוכר אלא יהא צורך גם בחתימת הבעלים.ממש.

הצעה זו ניתן ליישם ע"י קביעה מפורשת בתקנה 2(ג) הנ"ל האומרת "שעל בקשה להיתר ומפרט יש צורך בחתיסת הבעל... כפי שנאמר בתקנה, "לעניין חוכר אשר לפי הנאי החכירה אינו רשאי להגיש בקשה להיתר ומפרט ללא הסכמת הבעלים הרשומים".

2. הצורך בחתיסת הבעלים המשפטי בכל מקרה של הוספת בניה

קריטריון זה בא לקבוע הבחנה בהתאם לסוג הרשיון המבוקש, ובמלים אחרות: להבחין בין מקרים בהם מבקש החוכר היתר לשנויים מינימיים כמוחכר או על היתר אחר אשר אין בו כדי להתיר לחוכר תוספת בניה מעל לבניה שהותרה לו בעת שהוחכר הוחכר לו לראשונה, ובין המקרים בהם מבקש החוכר היתר שיש בו משום היתר לתוספת בניה.

../.

בהתאם לאמת מידה זו יהא צורך לקבוע בתקנה 2 הבחנה בין שני סוגי בקשות להיתר כאמור.

הרעיון שבהצעת הקריטריון הנ"ל נובע מהעובדה שהמינהל מחכיר קרקעות כשערך הקרקע נקבע, בין השאר -ובעיקר - כפונקציה של אחוזי הבניה המותרים בעת ההחכרה (אם לפי מספר החדרים שניתן לבנות - במקרה של בתי-מלון, ואם לפי אחוזי הנצול - במקרה של החכרה למגורים).

מאחר ורבים המקרים בהם גדלות אפשרויות הנצול לאחר תחילת החכירה, מבקש המינהל לשמור לעצמו את הזכות למקח על נצול מוגדל של המוחכרים.

למותר לציין כי בנושא זה מופיעה גם הניה מפורשת בחוזי החכירה; אולם - בכדי שלתניה זו תהא משמעות ובכדי מאכן אפשר יהא לפקח על תוספת בניה ועל גביית הפרשי ערך הקרקע כתוצאה ממנה, מן הראוי לקבוע מפורשות כי בקנה להיתרה שיש בו משום היתר לתוספת בניה דרושה גם הסכמת הבעלים מפש, ולא די בהסכמת החוכר עליה.

נוכל להביא דוגמאות רבות כיצד כל שיטת ההכירה תושם לאל אם לא יהיה פקוח של הבעלים על בניה חדשה ותוספת בניה של החוכרים, ופקוח זה יכול להיות רק אם החוכר יהיה זקוק להסכמת הבעלים בעת שהוא מבקש רשיון בניה.

ולסיום, הנני להמנות תקוסה לבך כי אנו מוכנים שקצורך בהסכמת הבעלים כאמור יוגבל אך ורק ל"מקרקעי צבור" כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ב ב ר כ ה

אביטל ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי.

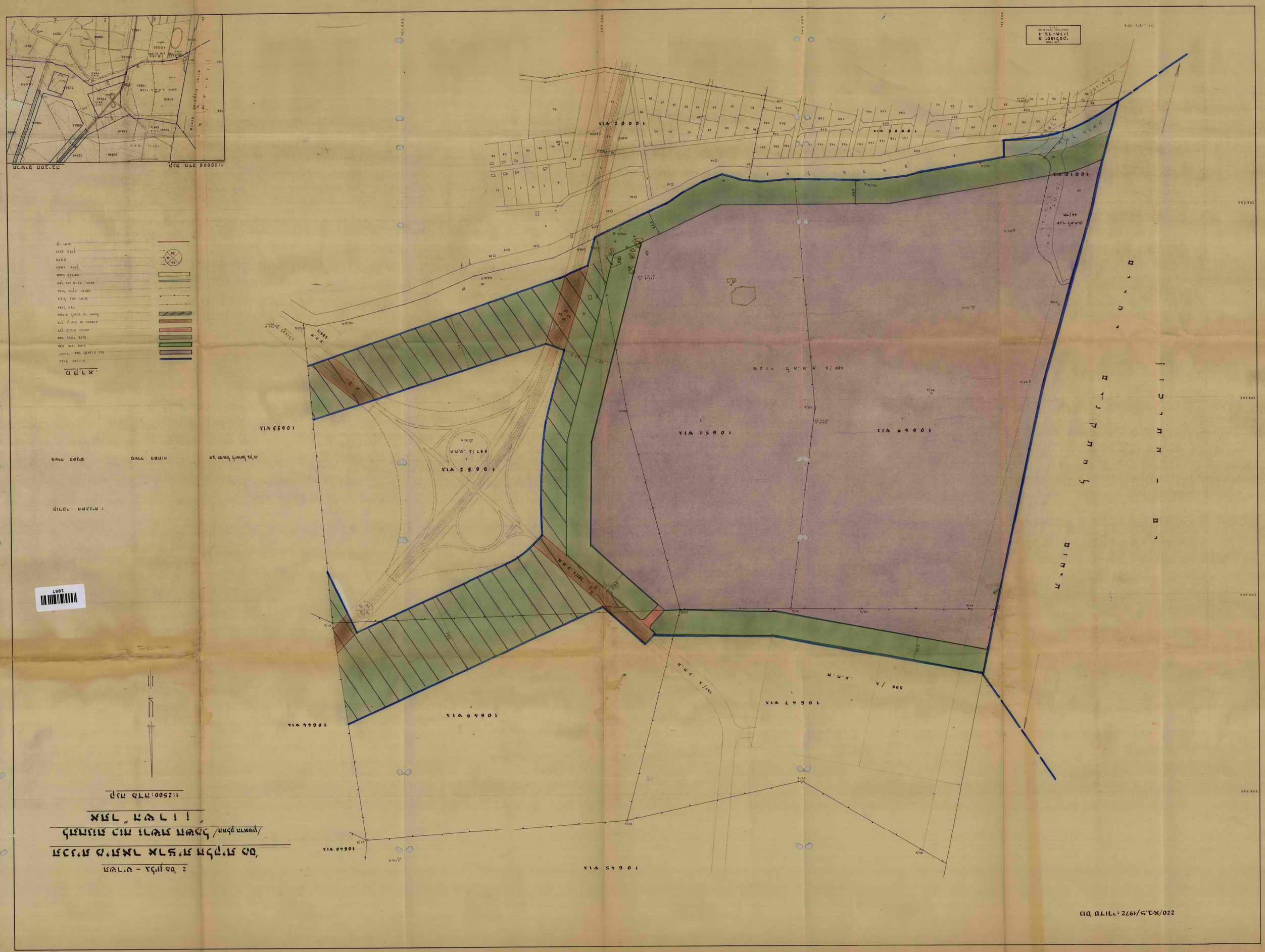
מג/

מס' סדורי: 1972/צ.ב-א/220

תשריט - גליון מס' 2

תכנית מיתאר ארצית חלקית מס' ....
לתחנות כוח ורשת חשמל /החלק הראשון/
אתר "השרון"

קנה מדה: 1:2500



עורכי התכנית:

משרד הפנים

משרד הפתוח

חב' החשמל לישראל בע"מ.

מקרא.

━ גבול התכנית

▨ "האתר" - אתר לתחנות כוח

🟩 שטח פרטי פתוח

▨ שטח צבורי פתוח

🟥 דרך פרטית מוצעת

▨ דרך קיימת או מאושרת

▨ שטחים למעבר קוי חשמל

—·—·— גבול כפר

—▲—▼— גבול גוש רשום

—— גבול חלקה רשומה

═ שפך נחל חדרה - מוצע

▭ מבנה להריסה

מספר הדרך

מרווח

רוחב הדרך

—— קו רחוב

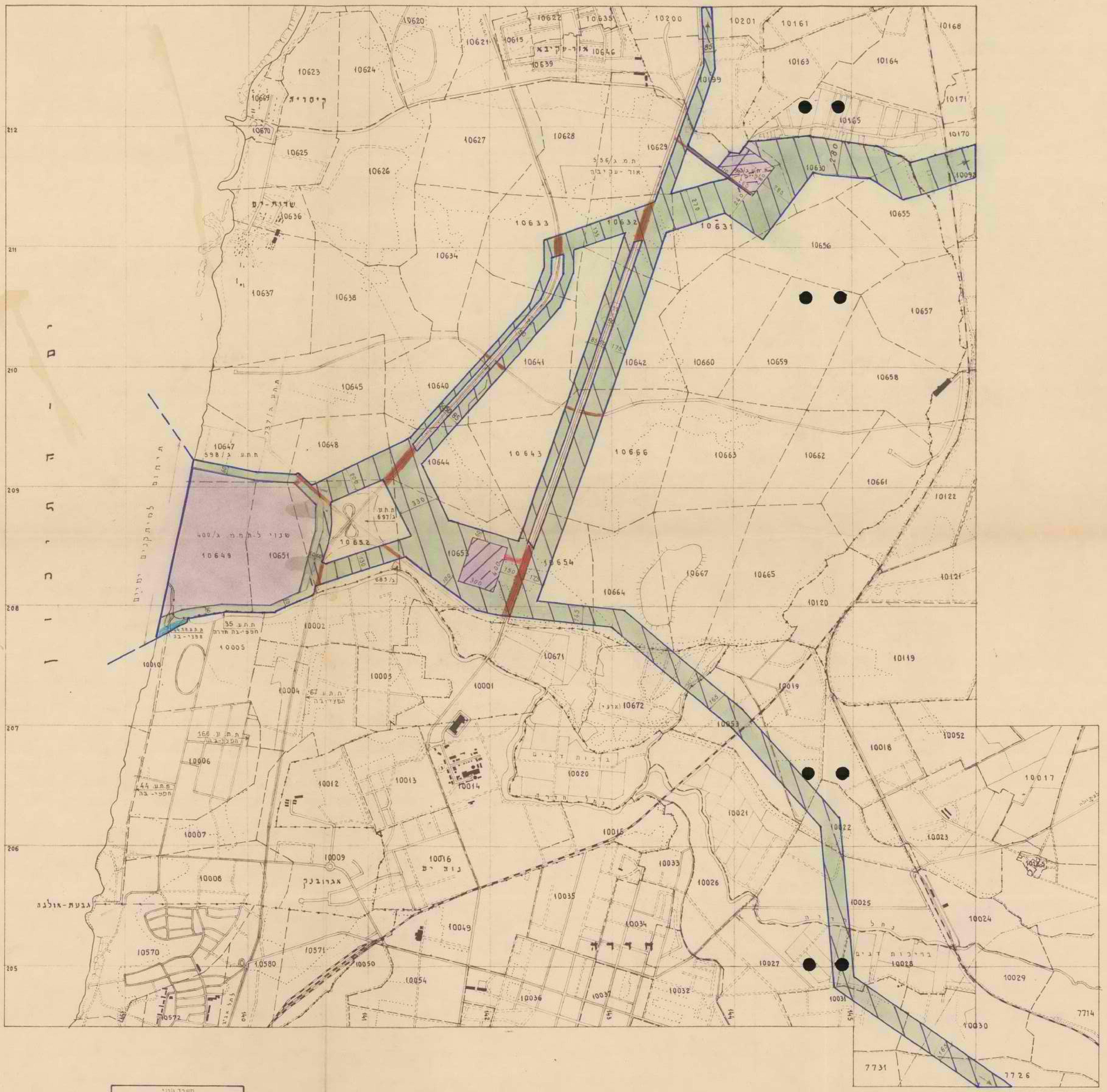
משרד טכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
חיפה

מס' סדורי: 1972/ צ.ב-א./ 220

תשריט - גליון מס' 1

תכנית מיתאר ארצית חלקית מס' ....
לתחנות כוח ורשת חשמל /החלק הראשון/
אתר "השרון"

קנה מדה: 1:20.000



מקרא

גבול התכנית	—
"האתר" - אתר לתחנות כוח	🟪
שטח פרטי פתוח	🟩
שטח צבורי פתוח	🟩
דרכים פרטיות מוצעות	🟥
דרך קיימת או מאושרת	🟫
שטחים לתחנות מיתוג וטרנספורמציה	▨
שטחים למעבר קוי חשמל	▨
גבול כפר	—•—•—
גבול גוש רשום	—▲—▼—
שפך נחל חדרה - מוצע	🟦
מספר הדרך	20
מרווח	10
רוחב הדרך	50

עורכי התכנית :

משרד הפנים

משרד הפתוח

חב' החשמל לישראל בע"מ.

משרד טכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-ארדון
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
חיפה

חיפה, 1972 - יולי

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תכנית מיתאר ארצית חלקית מס' _____

לתחנות כוח ורשת חשמל (החלק הראשון)

אתר "השרון"

עורכי התכנית

משרד הפנים

משרד הפיתוח

חברת החשמל לישראל בע"מ

יולי 1972

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תכנית מיתאר ארצית חלקית מס' _____

לתחנות כוח ורשת חשמל (החלק הראשון)

אתר "השרון"

עורכי התכנית

משרד הפנים

משרד הפיתוח

חברת החשמל לישראל בע"מ

יולי 1972

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תכנית מיתאר ארצית חלקית מס'_____

לתחנות כוח ורשת חשמל (החלק הראשון)

אתר "השרון"

1. שם וחלות

התכנית נקראת תכנית מיתאר ארצית חלקית מס'..... לתחנות כוח ורשת חשמל /החלק הראשון/ אתר "השרון" - להלן "תכנית זו", והיא התכנית לשלב ביניים הראשון.

תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו עבה כחול במפות: גליון מס' 1 בקנה מידה 1:20,000 ומס' 2 בקנה מידה 1:2,500 המצורפות כחלק בלתי נפרד מתכנית זו והמסומנות בשם הנ"ל - להלן "התשריט".

2. מהות תכנית זו

התכנית כוללת שישה חלקים:

2.1 שטח האתר המיועד לתחנות כוח - להלן "האתר".

2.2 תיחום למתקנים ימיים.

2.3 דרכי גישה.

2.4 שטחים ירוקים פרטיים מקיפים לבידוד האתר.

2.5 רצועת שטח ציבורי פתוח (גדת נחל).

2.6 שטחים לתחנות מיתוג וטרנספורמציה ולמעבר קוי חשמל.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כוחה יפה מכל תכנית אחרת החלה על השטחים שבתחומה - אם לא נאמר בה אחרת.

4. המקום

השטחים הכלולים בתכנית זו נמצאים ברובם המכריע צפונית לנחל חדרה.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

5.1 - "האתר"

גוש	חלקי חלקה	חלקה	הערות
10010	26 ,2		
10647	1		
10649	1		
10651	1		
10652	1		

5.2 - דרכי גישה (פרטיות מוצעות)

10648	1		
10651	1		
10653	1		

5.3 - שטח פרטי פתוח

10647	1		
10648	1		
10649	1		
10651	1		
10652	1		

5.4 - שטח צבורי פתוח

10010	26 ,2		
10649	1		
10651	1		
10652	1		

5.5 - שטחים לתחנות מיתוג וטרנספורמציה

10653	1		לתחנה חדשה
10629	1		לתחנה קיימת ע"י אור-עקיבא
10631	1		
10629	1		להרחבת התחנה הקיימת הנ"ל.

5.6 - שטחים למעבר קוי חשמל

גוש	חלקי חלקה	חלקה	הערות
7726	2, 4		
10019	24, 25, 26, 27, 28 29, 30, 32, 33, 35 38, 48	36, 37	
10022	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17		
10025	3, 4, 6, 7, 19, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 38, 39, 41, 42, 59 60	20, 40	
10027	5, 6, 7, 8, 30, 47		
10028	1, 3, 4, 5		
10030	1, 7, 10, 12		
10053	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 13, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 36, 43, 44, 45, 50	6, 35, 37	
10092	1, 2, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14		
10199	29, 38, 40, 42, 43, 45, 46, 54, 55, 56, 62		
10201	33, 34, 35, 37, 38, 40, 84, 91, 92		
10629	1		
10630	1		
10631	1		

גוש	חלקי חלקה	חלקה	הערות
10632	1, 2, 3		
10633	1		
10640	1		
10641	1, 2, 3		
10642	1, 2, 3		
10643	1, 3, 4		
10644	1		
10648	1		
10652	1		
10653	1, 2		
10654	1		
10655	1		
10656	1		
10664	1		
10666	1, 2, 3		
10672	— ארעי		

5.7 - <u>שפך נחל חדרה - מוצע</u>

10005	2, 229		
10010	2, 26		
10649	1		

6. <u>מטרת תכנית זו</u>

מטרת התכנית היא לקבוע את הגבולות ויעוד שטחי הקרקע ל-4 תחנות כוח קונבנציונליות המופעלות בדלק נוזלי (נפט ומוצריו) ולכל המתקנים ורשת החשמל הכרוכים בכך, ביבשה ובים - לבניה, הקמה והפעלה, לאלתר ובעתיד.

7. <u>שלבי ביצוע</u>

בביצוע תכנית זו יוחל מיד עם אישורה; והשלמת שלביה המתוכננים משוערת עד שנת אלפיים.

באור סימני התשריט

8.1 - גליון מס' 1

הסימון בתשריטים	ה ב א ו ר
א. קו כחול עבה	גבול תכנית זו
ב. שטח צבוע סגול ומותחם סגול כהה	האתר לתחנות כוח
ג. שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ד. שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ה. שטח צבוע אדום	דרכים פרטיות מוצעות
ו. שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
ז. שטח צבוע סגול ומטויט קוים סגולים	שטחים לתחנות מיתוג וטרנספורמציה
ח. שטח צבוע ירוק ומטויט קוים סגולים	שטחים למעבר קוי חשמל
ט. קו מרוסק עם נקודות על הקו	גבול כפר
י. קוים מרוסקים	גבול גוש רישום
יא. שטח צבוע כחול	שפך נחל חדרה מוצע
יב. מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
יג. מספר אדום ברבעים הצדדים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
יד. מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

8.2 - גליון מס' 2

הסימון בתשריטים	ה ב א ו ר
א. קו כחול עבה	גבול תכנית זו
ב. שטח צבוע סגול ומותחם סגול כהה	האתר לתחנות כוח
ג. שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ד. שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ה. שטח צבוע אדום	דרך פרטית מוצעת
ו. שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
ז. שטח צבוע ירוק ומטויט קוים סגולים	שטחים למעבר קוי חשמל
ח. קו מרוסק עם נקודות על הקו	גבול כפר
ט. קו עם משולשים משני הצדדים לסירוגין	גבול גוש רישום
י. קו שלם דק	גבול חלקה רשומה

הסימון בתשריטים (המשך)	הבאור
יא. שטח צבוע כחול	שפך נחל חדרה מוצע
יב. מבנה מוקף בצבע צהוב	מבנה להריסה
יג. מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
יד. מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
טו. מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
טז. קו אדום שלם	קו רחוב

9. **רשימת התכליות**

פירוט עיקרי המבנים והמתקנים שיורשו בתכנית זו

בניני תחנות ומתקני ייצור חשמל, ארובות גבוהות, מתקני עזר, בתי שאיבה, תעלות וצנורות כניסה ויציאה הקשורים לים ולשפך נחל חדרה, מתקני דלק לתפעול ואגירה, מתקנים להמתקת מי-ים, שירותים כלליים וטכניים, מתקני חשמל מיתוג וטרנספורמציה, כבישים, מבני פקוד ומשרדים, מעבדות, בתי מלאכה, מחסנים, סככות ואחסנה פתוחה, בתי מגורים לפרסונל במשמרות.

9.1 **האתר לתחנות כוח**

ישמש להקמת תחנות כוח לייצור חשמל וכל מתקניהן, בגודל ובמועד כפי שיידרש למשק המדינה.

מקור האנרגיה יהיה דלק נוזלי כפי שיסופק ע"י הגורמים המוסמכים.

9.2 **מתקנים ימיים**

בשטח הים המותחם הגובל עם תכנית זו, בעומק ובמרחק מהיבשה - כפי שיידרש, ייבנו: בריכות ומתקנים למי-קירור, מתקן גלנוע לפריקת מטענים של משאות כבדים שאינם ניתנים להעברה ביבשה בעורקי התנועה מהנמלים, כניסות לשאיבת מי-ים לקירור ויציאות לפליטתם חזרה לים, צנורות תת-ימיים עם מעגנים לאניות מיכל לפריקת דלק.

הכל כפוף לאישור הועדה למימי חופין.

9.3 <u>שטח פרטי פתוח</u>

ישמש כחגורת ירק להפרדת האתר מהשטחים הסמוכים. לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן "החברה") יהיה מותר לחצות שטח זה בקוי חשמל, דרכים ותעלות.

9.4 <u>שטח צבורי פתוח</u>

ישמש כאמור בסעיף 9.3 דלעיל וכן למטרות הציבור הרחב בתורת גדת נחל; כאשר לחברה נשמרת הזכות לחסום את הכניסה לשטח זה מטעמי בטחון.

9.5 <u>ד ר כ י ם</u>

9.5.1 הדרכים המוצעות בתכנית זו (הכניסות לאתר ולתחנת המיתוג והטרנספורמציה החדשה) ישמשו לכל סוגי התנועה;

9.5.1.1 התויתן תעשה על בסיס התשריט ופרטי חיבורן לכבישים קיימים יתואמו, לפי הצורך, עם מ.ע.צ. או הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

9.5.2 לכל אורך שפת הים יאופשר, בשעות היום, מעבר להולכי רגל.

9.6 <u>שטחים למעבר קוי חשמל</u>

השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר קוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים.

בשטחים אלה אסורה בנייה, פרט לביתנים נמוכים לשרותים - בהסכמת החברה. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקירבת קוי חשמל עיליים; ומעל ובקירבת כבלים תת-קרקעיים.

מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר תאום עם החברה.

בתוך ובקירבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חמרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

10. הריסת מבנים

הריסת המבנים המסומנים בתשריט תעשה במידת הצורך עם התקדמות ההוצאה לפועל של תכליות תכנית זו.

11. הסדרת שפך נחל חדרה

שפך נחל חדרה כפי שמצויין במפת גוש הרישום 10010 בתחום ת.ת.ע. מס' חד/44, ו"השפך הקיים" כמוראה בתשריט (גליון 2) -יבוטלו והשפך יוסדר באפיק חדש כמוראה בתשריט בתור "שפך מוצע".

12. מניעת זיהום

בהקמת תחנות הכוח וכל המתקנים לפי תכנית זו, יינקטו, תוך תיאום עם הרשויות המוסמכות, במיטב האמצעים הטכנולוגיים המקובלים באותה עת, במטרה: למנוע זיהום בים, במים עיליים ובמי תהום - מדלק ומחומרים אחרים; וכדי להקטין במידת האפשר זיהום האויר, זיהום טרמי של הים והפרעות רעש.

13. ע ת י ק ו ת

הטיפול בעתיקות במידה ויתגלו באתר, יעשה בתיאום עם אגף העתיקות הממשלתי.

14. רכישת קרקע

הקרקעות הנכללות באתר ובשטחים לתחנות מיתוג וטרנספורמציה עפ"י תכנית זו, מחוייבות לעבור לחזקת החברה; והם יוקנו לה בדרך של הפקעה או במו"מ.

15. היתרי בניה

תכניות מפורטות לבניה על בסיס תכנית זו, תוגשנה ע"י החברה לאשור לועדות המקומיות לתכנון ולבניה המתאימות, לשם קבלת היתרי בניה.

עורכי התכנית:

משרד הפנים	משרד הפיתוח	חברת החשמל לישראל בע"מ

המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

29 מאי 1973

ת/מ/א/6
20430

כ"ה באייר תשל"ג
(27.5.73)

29. 5. 73

לכבוד

מר ח. קוברסקי, יו"ר
פרופ' י. אלון
מר פ. אילון
מר י. בן-סירה
מר י. דש
מר י. דקל
מר ח. ראס
פרופ' ח. פבל

ד"ר א. אחירם)
מר א. ברוצקוס)
גב' ר. זילברברג)
מר י. סלייפר)
אל"מ ז. עופר)
ד"ר ש. פוהורילס)
מר א. שליב)
חברי ועדת הגוי של התכנית

מר ש. או-חיון
מר א. אולניק
ד"ר ע. ארנן
מר א. בן-אפרים
מר מ. גלס
מר מ. זורע
ד"ר א. כהן
גב' ח. לוין

מר ח. מרינוב
מר א. סכנין
מר י. עירוני
מר ש. קנסור
מר מ. שהמי
מר א. טרון
מר י. שרון

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מתאר ארצית לחלוקת האוכלוסיה במדינה

בישיבת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 82 מיום 6.3.73 הוחלט להעביר הנושא בדבר תכנית מיתאר ארצית לחלוקת האוכלוסיה במדינה לדיון קודם כל בועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים. כן הוחלט לשלוח ההזמנות לישיבת הוועדה לכל חברי המועצה וכל חבר המעונין, שאינו חבר הוועדה, יוכל להשתתף בישיבה.

הנכם מוזמנים לישיבה ראשונה לדיון בתכנית האמורה אשר תתקיים ביום א' ,, בסיון תשל"ג(10.6.73) בשעה 11.30 לפנה"צ באולם הישיבות של משרד הפנים, ירושלים(חדר מס' 207).

תכנית המיתאר הארצית לחלוקת האוכלוסיה במדינה נשלחה אליכם בזמנו בצורת שתי חוברות והנכם מתבקשים להביאה עמכם לישיבה.

בכבוד רב,

א. ברוכוביץ
מזכיר המועצה

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

30 אפר' 1973

2

משרד הפנים

הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2

ת"ד 1171 טלפון 60151

ירושלים

תאריך: כ"ז בניסן תשל"ג (29.4.73)

מספר: 20444

30.4.73

אל: מר א. אולניק, סגן המנהל הכללי לתכנון, משרד השכון, הקריה
תל - אביב.

בהמשך לאמור בישיבת המועצה מס. 83 מיום 3.4.73 (סעיף 8), נתבקשתי על דעת חברי המועצה לפנות אליך ולהסב תשומת לבך לעשות כל מאמץ ולהתמיד להשתתף בישיבות המליאה.

ב ב ר כ ה,

א. ברוכוביץ
מזכיר המועצה

העתק: ליו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

אגודת הסטודנטים בטכניון
מכון טכנולוגי לישראל

קרית-הטכניון: 7.1.73

19. ינואר 74

אל; חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מר אולניק הנכבד,

1. אנו פונים אליך כתושבי חיפה, כצעירים אשר עתידים לחיות את שנות ה-2000 בעיר בהדרת זו, כאנשים אשר נולדו וגדלו יחד עם "תערוכות הפרח", חובכו להעריך את הטבע ולהתפאר בו.

2. הר הכרמל עליו שוכנת עירנו הוא אחד מאתרי הטבע היפים ביותר במדינה, הוא מקדם את פני התיירים והעולים החדשים בפגישתם הראשונה עם מדינת ישראל בדרך הים, ואת פני כל אלה אשר פניהם מכוונות אל חיפה מכל הכוונים.

3. מפעל "נשר" אשר חשיבותו ותפקידו מובנים לנו והבנו רחוקים מלזלזל בהם, עומד בנגוד בולט עם אופיה הנוכחי של העיר, מכסה אותה בענן אבק ועשן ומותיר צלקות מכוערות על תשתית העיר - הר הכרמל.

4. מפעל אשר הוקם לפני יובל שנים עם החשובים הלוגיסטיים והכלכליים דאז אינו יכול להתאים לשנות ה-2000.
הלוגיסטיקה השתנתה, הכלכלה השתנתה, ואפילו במצא פתרון גיאולוגי מתאים להעתקת המחצבה.

5. רוב רובינו עתידים לעבוד בתעשיה, לומדים מקצועות מדוייקים, ומסוגלים להבין את שקוליה ובעיותיה של חברת "נשר" אך איננו מסוגלים להבין מדוע החברה לא מתקדמת עם הזמן, לא מחפשת פתרונות המתאימים לשנים אלה ואפילו אינה מוכנה להשתמש בפתרונות מוכנים אשר מציעים לה.

6. בהסתמכה על כח פוליטי וחשיבות כלכלית, חברת "נשר" מנסה להשיג את הבלתי הגיוני - הריסת הכרמל, מחיקת "שווצריה הקטנה" מרשימת אתרי הטבע, הפיכת איזור וילות שקטות ויפות בלב הטבע לאזור של ; רעש, עשן ואבק.

7. אנו, דור המהנדסים והמדענים החדש של המדינה ושל חיפה לא נסכים לעולם ששקולים פוליטיים יהוו משקל נגד ויכריעו בבעיה של חיי העיר.

8. למדו אותנו שהתעשיה לטובת האדם וסביבתו ולא בעוכריהם.
אל לכם לאכזב אותנו !

בכבוד רב,

אילן מוזס
י ו " ר

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ובניה

משרד הפנים

27 דצ' 1972

ב' הטבת תש"ל
(25.12.72)

לכבוד

ש. א. אלנר

א.נ.,

לקראת הישיבה הבאה של המועצה, שתתקיים ביום שלישי, ב' הטבת תש"ל (2.1.73) בשעה 10.00 לפנה"צ, אני מגרף בזה תזכיר של מועצת בנין לאומיים ושמורות טבע בענין מחצבת "נשר" על הר הכרמל.

הכבוד רב,

מ. ברוכובין
מזכיר המועצה

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, דנה בישיבה מיום 12.12.72 בדרישה נוספת של חברת "נשר" לשטחי חצוב נירחבים על פסגת הר הכרמל, בגודל של כ - 2300 דונם, בתחום אשר הוכרז רק לפני כשנה וחצי כ"גן לאומי ושמורת טבע".

המועצה לגנים לאומיים ושמורות טבע, המתנגדת בתוקף להקצאת שטחים למחצבה הנ"ל, מפנה את תשומת לבה של המועצה הארצית לתכנון ובניה לנקודות הבאות:

א) השטח הנדרש, הוא השטח היפה והמרשים, המרכזי, הקרוב לחיפה ולאוניברסיטה, המבוקש ובעל ערך הגדול ביותר לצרכי נופש, וגם מבחינת ערכי טבע אשר בתוך גן לאומי הר הכרמל.

ב) קבלת הביעה "נשר" והקצאת שטח הזה לחצוב בצרוף השנויים שיחלוו על זה כגון העברת הכביש, מיקום חדש של תחנת שדור ועוד פרושו כעין "הוצאת לב" מהגן לאומי - במול קיומו בפועל ופגיעה ללא תקנה בנוף וצורת ההר הנראית ממרחק של עשרות קילומטרים.

ג) הנזק הנגרם על ידי זה לא ניתן לתקן ברובו הגדול על ידי פעולות "הסדרה" וייפוי אחרי המעשה.

ד) מלבד ל"גן לאומי" עצמו יגרם נזק "סביבתי" ו"ויסו אלי" לא מבוטל לסביבה כגון לאוניברסיטת חיפה, לשכונות מגורים על רכס הכרמל כמו "דניה" ולאזורים אחרים.

ה) יש לציין ש"גן לאומי הכרמל" אינו שטח נופש אזורי אלא ארצי, שיש לו תפקיד של אזור נופש המרכזי וכמעט יחידי בגודלו ואיכותו לגבי רצועת חוף כולה לרבות אזור מטרופוליטני של תל-אביב המחוטר כמעט לחלוטין אזורי נופש מסוג זה.

מבחינה עקרונית הסכמה לדרישת "נשר" קשורה בסבוכים רבים נוספים:

א) דרישת "נשר" אינה דבר חדש; היא נידונה באריכות על ידי ועדה מחוזית בזמן אשור התכנית וטפול בהתנגדויות שהוגשו לתכנית. ועדה מחוזית הכירה במידה מסוימת בצרכיה של "נשר" על ידי השארת מחצבה הקימת שגם היא פוגעת בגן לאומי ואף השאירה לה בשנת 1967 "מרחב מחיה" לנצול החומר ל-8 שנים נוספות (כעת כ- 5-4 שנים עוד) תקופת זמן מספיקה בכדי לממש את השקעותיה ולהתארגן לקראת מצב החדש ומקורות חומר מחוץ לגן הלאומי. ביחד עם זאת ועדה מחוזית דחתה הביעות נוספות של "נשר" לשטחים. לא נראה שיהיה זה נכון לבטל כעת "מלמעלה" את החלטותיו של מוסד תכנוני מוסמך.

./.

ב) כידוע טפול באשור והכרזה של גן לאומי הר הכרמל ביוזם עוד בשנים 1948/49 על ידי אגף התכנון ביחד עם גורמי שמירת הנוף נמשך למעלה מ-20 שנה מתוך השתתפות של ועדות שרים, ועדות ומליאת הכנסת, שר האוצר, מינהל מקרקעי ישראל, מוסדות תכנון וגורמים רבים אחרים. כיצד ניתן אחרי אכרזה סופית בסיום של טפול מלמעלה של 20 שנה לבטל קביעת עקרוניות ומשפטיות בחזרה.

ג) מאז שקים "חוק גנים לאומיים ושמורות טבע" משנת 1963 לא היה קים אף תקדים של בטול שטח של גן לאומי או שמורת טבע או התרת שמוש בקנה מידה ניכר השותר באופן מוחלט (כפי שזה במקרה הזה) את יעוד השטח.הנוהל של אשור ואכרזת גנים לאומיים ושמורות טבע הוא ממושך מאד ולמעשה מביא בחשבון את אינטרסים של כל גורמים כלכליים, קרקעיים מוניציפלים ואחרים וכפי נזכר במהלך הטפול הזה דרישות של "נטר" נשקלו ונידונו באריכות וביסודיות. אבל אחרי שהצעה עוברת כל הטפול הממושך ומיגע פרוש של אכרזה - קביעת השטח בתור "גן" או "שמורה" לצמיתות. בטול קביעה הזו בהמלצת ועדת השרים יוצר תקדים שיערער את יציבות של כל מערך גנים לאומיים ושמורות טבע בארץ וגם יזמין לחצים מגורמים כלכליים וקרקעיים לשנוי היעוד לגבי שטחים אחרים.

ד) יש סכנה רצינית שבעלי המגרשים בפרצלציות בתחום הזה אשר במהלך הטפול הממושך בוטלו לטובת שנוי יעוד ל"גן לאומי", אבל בודאי שלא לטובת שטח החצוב יתכן ומקבלים עילה משפטית להגיש בג"צ נגד הממשלה בנידון.

ה) בת.ב.ע. 566 נקבע במפורש בסעיף 9 ו': "לא יופעלו בשטח התכנית מחצבות וכבשני סיד". ולכן לפי מעמדו המשפטי של השטח הרחבת המחצבה היא בלתי חוקית וטעונה שנוי תכנית לפי ההליכים המחויבים לפי החוק.

מבחינה כלכלית, בלי כמובן לבטל את חשיבותו של יצור המלט בקנה מידה ארצי ולאזור חיפה במיוחד, יש לציין נקודות הבאות:

א) טיעון שהחברה השקיעה במפעל הזה - במפעל עצמו, פתיחת מחצבה, רכבת כבל ועוד עשרות מיליונים אינו ניתן לקבל ללא הסתייגויות - ההשקעה נעשתה ברובה לפני יובל וחצי יובל שנים ומאז יש שנה אמורטיזציה של ההשקעה.

ב) אין להביא בחשבון את המצוקה הנוכחית של מלט שעשויה בהחלט לחלוף בתום ארבע שנים - תקופה שמרחב המחיה שהושאר למחצבה מאפשר להמשיך בחצוב. בכל אופן תקופה של 4 שנים (באופן מקורי 8 שנים) היא מספקת בכדי לעבור למקורות חומר גלם חדשים ואף לבנות מפעל חדש במקום אחר לחלוטין.

ג) אותר מזמן מקור חומר דולומיט עשיר מתאים ליצור מלט על יד שפרעם - עבילין שאינו מרוחק מאזור חיפה ואף ממפעל הקים.

ד) המבנה הקים של מפעל, ויתכן שגם חלק מציודו קימים עשרות שנים ומיושנים. התישנות זו כנראה משפיעה מאד על רווחיות והוצאות היצור. יתכן שהקמת מפעל מודרני חדש סמוך למקור חומר גלם חדש למרות ההשקעות היסוד הניכרות עשויה להיות כדאית אף מתוך צרכי מפעל עצמו.

./.

ה) הרחקת מפעל "נשר" שהוא אחד מ"מזהמים" העיקריים של חיפה - יש בה ברכה רבה לשפור המצב הזהום בחיפה וסביבתה הקרובה שהוא מן הקריטיים ביותר בארץ.

ו) אבל גם אם **הנזק** היסודי יביא לתוצאה כספוק חומר גלם ממקור יותר מרוחק או רבית על ההשקעה **בהעברת** המפעל למקום חדש עשויים לייקר את יצור של מלט "נשר" - שהוא כידוע רק אחד ממרכיבים, בין מרכיבים אחרים של הוצאות הבניה - זה הוא המחיר שחברה חייבת ולפי דעה כללית היום גם **מוכנה** לשלם בכדי למנוע הרס של אחד הערכים הגדולים ביותר במדינה בעל חשיבות רבה מאד לנופש ולתנאים הסביבתיים של אוכלוסיה בארץ. בעימות הזה בין יתרון כלכלי מצומצם ונזק סביבתי עצום (אם עימות הזה בכלל קיים אחרי נתוח כלכלי יסודי) **ההכרעה** חייבת לפעול לטובת השקולים הסביבתיים.

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע פונה למועצה הארצית לתכנון ובניה שתפעל למניעת הרס התנאים הסביבתיים ויצירת תקדים מסוכן מבחינה עקרונית. והכנונית.

א' ברוצקוס
מרכז המועצה

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת משנה להקנות להתקנת מקומות חניה

1972 דצ' 20.

משרד הפנים

הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2

ת"ד 1010 טלפון 60151

ירושלים

ירושלים, יז' בטבת תשל"ג
(22.12.72)

מס' 20428

לכבוד

מר א. אולניק

מנהל השכון

משרד הראשי
הקר
ב טבת תשל"ג = 25.12.72
ציון ולפשולה

א"נ,

הישיבה הבאה של ועדת המשנה תתקיים ביום ה' 11.1.73 בשעה 8.30 לפנה"צ, במשרד התחבורה, רחוב מ' 6, הקריה, תל-אביב.

פרוטוקול הישיבה האחרונה ישלח בנפרד.

בכבוד רב,

ל' פומרנץ

מרכז הוועדה

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת משנה לתיקונים להתקנת מקומות חניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת"ד 1111 טלפון 60151
ירושלים

ירושלים, כ"ח בכסלו תשל"ב
1 בדצמבר 1972

20428

19/2 '37 5

לכבוד

מר א' אולניק,

משרד השכון,

הקריה, ת"א

א.נ.,

הישיבה הבאה של ועדת המשנה תתקיים ביום ד', ט' בטבת תשל"ב (14.12.72) בשעה 9.00 לפנה"צ, במשרד התחבורה (מכגית אב לתחבורה), רח' ת' 6, הקריה, תל-אביב.

תהיה זו הישיבה המסכמת, שבה יוחלט על ההמלצה למועצה הארצית.

פרוטוקול הישיבה מיום 30.11.72 יישלח בנפרד.

בכבוד רב,

ל. פרוכרן
מרכז הוועדה

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת משנה לתקנות להתקנת מקומות חניה

משרד הפנים

הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2

ת"ד 6 וקוו טלפון 60151

ירושלים

ירושלים, יז' בכסלו תשל"ב
(23.11.72)

מס' 20428

לכבוד

מר א. אולמנק

משרד השיכון

הקריה, תל-אביב

א"נ,

בהמשך למכתבי מס' 20428 מיום 5.11.72 הנני להודיעכם ישיבת ועדת המשנה תתקיים במשרד התחבורה, רחוב מ' א 6, הקריה, תל-אביב ביום ה' 30.11.72 בשעה 9.00 ולא בשעה 8.30 כמי שנקבע תחילה.

בכבוד רב,

ל' מומרנץ

ממכז הועדה

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת"ד 1171 טלפון 60151
ירושלים

ירושלים, י"ב בחשון תשל"ג
20 באוקטובר 1972

תיק מס': 20428

22 אוק 1972

2

30-1

לכבוד

מר אשר אולניק

משרד השיכון

א.נ.,

הנדון: ועדת משנה לתקנות להתקנת שקומות חניה

ועדת המשנה הנ"ל עומדת לדון את עבודתה, וישיבתה הקרובה תתקיים ביום ה' 2 בנובמבר 1972 בשעה 11.00 לפנה"צ במשרד התחבורה, תכנית אב לתחבורה, רח' ט' 6 הקריה, תל-אביב.

הנני מצרף בזה תיק הכולל את החומר שהוגש בזמנו לועדת המשנה על ידי גופים שונים, שכחלקם גם הופיעו בפני הועדה. הנני מבקש את תומכה לבקש להצעת החלטת המוצעת על ידי מר א' בן-אהרון שהוא כיום יושב ראש הועדה, והנמצאת בסוף חמצית הרצאתו של מר בן-אהרון בפני הועדה, בדף 4 של התיק.

בכבוד רב,

א. ברוכוביץ
מזכיר המועצה

301

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

1.5. אוג' 1972

2

תאריך: 13.8.72
מספר: 20412

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת"ד 1171 טלפון 60151
ירושלים

לכבוד
מר אסי גלל
נ"ן

א"נ.

הנך מוזמן לישיבה מס' 77 של המועצה, שתתקיים ביום השלישי, כ"ו באלול תשל"ב (5.9.72) בשעה 10.00 לפנה"צ באולם הישיבות (מס' 207) במשרד הפנים, ירושלים.

<u>על סדר היום:</u>

1. הודעות יושב הראש
2. אישור הפרוטוקול מס' 76
3. מינוי יועץ מקצועי למועצה לעניני כלכלה ותקציב
4. מינוי חבר של ועדת הערר למימי חופין
5. מינוי חבר של ועדת הערר לענין קרקע חקלאית, הרכבים א' ו-ג'
6. מינוי חבר של ועדת המשנה למרחבי תכנון מקומיים
7. תכנית מיתאר ארצית לתחנות כוח ורשת חשמל - תחנת "השרון"
8. תיקונים לחוק התכנון והבניה:
   סעיף 2(ב)(2) - מספר נציגי שרים במועצה הארצית
   סעיף 194 - סיכון חלוף
   סעיף 263 - סמכויות ועדה מרחבית
9. תקנות התכנון והבניה - המלצות ועדת המשנה:
   סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית
   אגרה לחידוש היתר לבנין שנשרף או נהרס
10. תיקון לסעיף 14 של תקנון נוהל של המועצה - שמירת סלילי רשמקול
11. מרחב תכנון מקומי "ערד"
12. מרחב תכנון מקומי "דימונה"
13. מדיניות מינהל מקרקעי ישראל - מכתב של מר בן-סירה
14. פיתוח קרקעות חקלאיות בקרית-אונו-מכתב של מר בן-סירה
15. שונות

<u>לוסה</u>: 1) פרוטוקול מס' 76
2) דו"ח הועדה לקביעת קריטריונים למיקום וטיפוס תחנות הידלוק - לסעיף 4(3) של נספח 2 לפרוטוקול מס' 76
3) תכנית מיתאר ארצית לתחנות חשמל - אתר "השרון" - הוגשה בהתאם לסעיף 4 של החלטת המועצה מס' 21-72 מיום 20.6.72

בכבוד רב,
ל. פומרנץ
ל' פומרנץ
מזכיר המועצה

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

פרוטוקול הישיבה מס' 76 שהתקיימה במשרד הפנים, ירושלים

ביום כ"א באב תשל"ב (1.8.72) בשעה 10.00 לפנה"צ

נ ו כ ח ו : חברי המועצה: מר חיים קוברסקי - יו"ר
אל"מ ז' עופר
ד"ר ד' ברכות
מר נ' זורע
מר מ' גלס
מר מ' יהמי
מר י' שרון
מר י' דש
פרופ' ח' פבל
מר ה' מרינוב
מר מ' קנטור
מר ש' אור-חיון
מר ה' רשם
מר י' בן-סירה
גב' ח' לוין
מר י' דקל

יועצים מקצועיים: מר א' אפרת
מר מ' קנטור

מזכיר המועצה: מר ל' פומרנץ
מר מ' בץ - מנהל לשכת התכנון המחוזית, הדרום
מר א' ברוכוביץ - אגף התכנון, משרד הפנים
מר א' שפס - היועץ המשפטי, משרד הפנים
מר ט' ינובר - מינהל הטיפוח העירונית

נ ע ד ר ו: חברי המועצה: מר י' עירוני - במקומו בא אל"מ ז' עופר
מר א' בן-אפרים
מר א' אולניק - במקומו בא פרופ' ח' פבל
מר א' שרון
מר א' טכניין
מר פ' אילון
פרופ' י' אלון
ד"ר א' כהן

על סדר היום :

1. הודעות יושב הראש
2. אישור הפרוטוקול מס' 75
3. מרחבי תכנון מקומיים בתחום הדרום
4. תכנית מיתאר ארצית לשדות התעופה
5. תיקונים לחוק התכנון והבניה
6. תקנות התכנון והבניה - הצעה לתיקונים
7. הצעת תיקון לתקנון הנוהל של המועצה

2/.

8. מדיניות מינהל מקרקעי ישראל
9. פיתוח קרקעות הקלאיות בקריות-אונו
10. שונות

1. הודעות יושב הראש

1. מר יצחק עירוני, המנהל הכללי החדש של משרד הבטחון, יהיה נציג שר הבטחון במועצה במקומו של המנהל הכללי הקודם, מר ישיעהו לביא.

2. מר מאיר זורע, המנהל החדש של מינהל מקרקעי ישראל, מונה על ידי שר החקלאות להיות נציגו במועצה, במקום המנהל הקודם, מר יצחק לוי. היו"ר מברך את מר זורע, המשתתף בפעם הראשונה בישיבת המועצה.

3. ד"ר אריק כהן יצא לשנה שבתון להו"ל, שר הפנים שוקל מינוי ממלא מקומו לתקופת העדרו.

4. מר אברהם ברוכוביץ מונה על ידי שר הפנים כמזכיר המועצה הארצית, במקומו של מר ליאו פומרנץ, שהגיע לגיל פרישה. מר ברוכוביץ יכנס לתפקידו החדש ביום 1.9.72.

5. כעת נמצאות בהכנה 80 תכניות מיתאר מקומיות. תכנית המיתאר המחוזית של מחוז ירושלים הוגשה כבר למועצה הארצית, והיא תבוא לדיון באחת הישיבות הקרובות. שאר התכניות המחוזיות נמצאות בשלב של הכנה ולא מיכולי טוב שתוגשנה למועצה תוך השנה הזאת. 15 תכניות מיתאר נמצאות בשלב של הכנה או של דיון. תכנית הארצית לדרכים, שהוגשה לממשלה לפני כשנה, טרם אושרה על ידי הממשלה, כי היו הסתייגויות מטעם כמה משרדים. הובטח שהחודש תתקיים פגישה עם המשרדים המסתייגים והנושא יבוא לדיון בממשלה אחרי פגישה זו.

2. אישור הפרוטוקול מס' 75 מיום כ"ב בתמוז תשל"ב (4.7.72)

72-31 החלט: לאשר את הפרוטוקול

3. מרחב תכנון מקומי "שמעוניה"

מרחב תכנון זה כולל את תחומי המועצה האזוריות אשכול, בני שמעון, מרחבים, עזתה ושער הנגב. גבולותיו נקבעו בצו תכנון ערים (שמעוניה) תשכ"ה-1965 . ההצעה לשינוי הגבולות נובעת משינויים בגבולות המועצות האזוריות הגובלות עם המועצות המקומיות אופקים ושדרות.

ועדת המשנה למרחבי תכנון מקומיים המליצה לאשר את שינוי הגבול.

72-32 החלט: להמליץ בפני שר הפנים שיאשר את שינוי הגבולות של מרחב התכנון, בהתאם להצעה.

4. מרחבי תכנון מקומיים "אופקים", "נתיבות" ו-"שדרות"

תחומן של שלוש המועצות המקומיות הנ"ל הוכרז כמרחב תכנון אחד בצו תכנון ערים (אופקים-נתיבות-שדרות), תשכ"ה-1965 . ביום 5.1.67 פורסמו צווי תכנון ובניה שהכריזו על כל אחד מתחומי המועצות המקומיות האמורות כמרחב תכנון מיוחד. תחולת צווים אלה היא לחמש שנים, ז"א עד ליום 5.1.72, וכפי שמוכם על ידי מפרדי השיכון והפנים, אין כוונה להאריך את תוקפם. הועדה המחוזית, מחוז הדרום, בישיבתה מיום 31.1.72, החליטה להמליץ בפני שר הפנים על הכרזת תחומי השיפוט של כל אחת מהמועצות המקומיות הנ"ל כמרחב תכנון מקומי.

3/.

ועדת המשנה למרחבי תכנון מקומיים המליצה על הקמת מרחבי תכנון מקומיים בכל אחד מתחומי השיפוט של "אופקים", "נתיבות" ו"שדרות".

מר מרינוב ומר בץ מנמקים את המלצת ועדת המשנה. מר בץ אומר שכל אחת מהמועצות המקומיות מסוגלת להקים מנגנון שיבצע את הוראות חוק התכנון והבניה בשטח המועצה.

אחרי דיון, ובו הובעה גם הדעה שאין צורך להקים ועדה מקומית אחת לשלושת המקומות, נתקבלה ברוב דעות (11 בעד, 1 נגד, 4 נמנעים) ההחלטה הבאה:

72-33 החלט: להמליץ בפני שר הפנים שיכריז על הקמת מרחבי תכנון מקומיים בכל אחד מתחומי השיפוט של המועצות המקומיות "אופקים", "נתיבות" ו-"שדרות".

5. תכנית מיתאר ארצית לשדות העופה

הצעה להחלטה בדבר הוראה לעריכת התכנית הופצה בין חברי המועצה.

מר ינובר: נותן הסבר רקע ועונה לשאלות החברים.
אחרי דיון, טוכם על מספר שינויים בהצעת ההחלטה.

72-34 החלט: לאשר את נוסח ההחלטה שבנספח 1 לפרוטוקול זה.

6. תכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק

מר קוברסקי: מציע להעלות את הנושא על סדר היום. ההצעה לערוך תכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק נידונה בפורומים ממלכתיים שונים וסוכם להעביר את ההצעה למועצה הארצית. הוקמה ועדה בינמשרדית לקביעת קריטריונים למיקום וסיפוס תחנות תידלוק, והוועדה הגישה דו"ח במאי 1972. הוכנה הצעה להחלטה לעריכת תכנית המיתאר, אך מהוסר זמן היום לא הוסמה בין חברי המועצה, והיא מוגשת עכשיו למועצה לדיון. ההצעה מתייחסת רק לתחנות תידלוק בין-עירוניות. ההצעה מצורפת לפרוטוקול זה (נספח 2).

מר רמי: נותן הסברים נוספים על הנושא.

72-35 החלט: להפיץ את דו"ח הועדה לקביעת קריטריונים למיקום וסיפוס תחנות תידלוק. חברי המועצה יוכלו להגיש הערות למועצה לפני הישיבה הקרובה, ולבקש דיון במועצה. אם לא תתקבלנה הערות, תראה ההחלטה שבנספח 2 לפרוטוקול כמאושרת.

7. סעיף 23 לחוק התכנון והבניה

מוצע לבטל את סעיף 23 לחוק התכנון והבניה, האוסר על חברי ועדה מקומית להשתתף בדיוני מוגדות תכנון המתייחסים לגבי ענינים שנדונו באותה ועדה מקומית.

מר שפט: מנמק את ההצעה. משרד הפנים בדעה שאין הצדקה לכך שחבר ועדה מקומית, המייצג איזשהו ציבורי, לא יוכל לייצג את עמדת הועדה המקומית בעת הדיון בועדה מחוזית או במועצה ארצית שהוא חבר בה, בעוד שנציגי שרים באותם מוסדות התכנון רשאים להשתתף בדיונים ולהצביע, אף אם הדבר נוגע למשרד שהם מייצגים.

4/.

מר גלס: אינו מסכים להצעת הביטול, אך מציע לצמצם את תחולת הסעיף ליחסים בין ועדה מקומית ורשות חוזית. הוא מפנה את תשומת לב המועצה לסעיף 10 לחוק, המבטיח שדעת הרשות המקומית תשמע לפני שהוועדה המחוזית החליטה על ענין הנוגע לרשות.

אחרי דיון, נתקבלה החלטה הכוללת ברוב קולות (9 בעד, 1 נגד, 4 נמנעים):

72-36 החלט: להמליץ על ביטול סעיף 23 לחוק התכנון והבניה.

8. מועד הישיבה מס' 77

נקבע ליום שלישי, כ"ו באלול תש"ל (5.9.72)

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תכנית מיתאר ארצית לשדות תעופה

החלטה מס' 34-72 של המועצה בישיבתה מס' 76 מיום כ"א באב תשל"ב (1.8.72)

1. המועצה הארצית רואה צורך בעריכת תכנית מיתאר ארצית לשדות התעופה במדינה (להלן התכנית).

2. המועצה מורה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק, על עריכת התכנית ועל הגשתה למועצה לא יאוחר משנה חדשים מיום מתן הוראת הביצוע לעורך שיתמנה בהתאם לסעיף 51 לחוק. עורך התכנית יוכל להגיש למועצה לפני המועד האמור תכנית חלקית לגבי חלק מסוים של המדינה. המועצה תחליט אם לדון בתכנית החלקית כשלב ראשון וחלק בלתי נפרד מהתכנית הכוללת.

3. המועצה בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות אלה לעריכת התכנית:

א. התכנית תקבע את איתורם של שני הסוגים הבאים של שדות תעופה:-

(1) שדה תעופה פנים-ארצי-שטח מוגדר ביבשה או מעל המים הכולל מסלולים, מבנים, מתקנים וציוד לצורך שמוש, בשלימותם או בחלקם, עבור הגעה, יציאה או הסעה של מטוסים.

(2) שדה תעופה בין-לאומי - שטח מוגדר ביבשה או על פני המים הכולל מסלולים, מבנים, מתקנים וציוד, לרבות שרותי מכס וביקורת דרכונים, לצורך שימוש בשלימותם או בחלקם עבור הגעה, יציאה או הסעה של מטוסים היוצאים או הנכנסים לשטח מדינת ישראל.

ב. התכנית תבחין בין שדות תעופה קיימים, שדות תעופה מתוכננים שטרם נבנו ושדות תעופה **במיקום המדויק טרם נקבע.**

ג. כל שדות התעופה יסומנו בתסריט מפתח בקנה מידה 1:25,00 שיהווה חלק בלתי נפרד של התכנית עם ציון סוג השדה ואם הוא קיים, מתוכנן או טרם תוכנן.

ד. כל שדה תעופה קיים או מתוכנן יסומן גם בתסריט בקנה מידה 1:100,000 שיהווה חלק בלתי נפרד של התכנית. תסריט זה יראה את גבולות השדה, תחומי השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות המיסה ומניעת הפרעות מרעש מטוסים ובמידת האפשר, פרטים על הגבלות אלה. הפירוט המלא של ההגבלות וכן מיקום המבנים, הדרכים וכדומה, ייקבעו בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

ה. התכנית תקבע את מיקום של אמצעי עזר לניווט אשר **מחוץ** לגבולות של שדה תעופה.

ו. באיתורם של שדות התעופה יש להתחשב ביעודי הקרקע הקיימים, בהשפעות הסביבתיות, בתכניות מאושרות ומופקדות וכן בתכניות בהכנה שעליהן הודיע אגף התכנון של משרד הפנים לעורכי התכנית.

ז. התכנית תקבע שלבי ביצוע בהתאם ליעדים המתוארים לפרקי זמן שונים. וכן אם שדות התעופה הקיימים שיבוטלו עם השלמת שלבי הביצוע השונים.

ח. התכנית תציין את מידת הנגישה על ידי רשת מסופית בישובים קיימים ומתוכננים.

ט. התכנית תציין את השפעת הפעלתם של שדות התעופה על העומס בדרכי התחבורה.

4. המועצה ממליצה בפני שר הפנים שימנה, בתוקף סמכותו לפי סעיף 51 לחוק, את מינהל התעופה האזרחי של משרד התחבורה ואת אגף התכנון של משרד הפנים כמבצעי הוראות המועצה לעריכת התכנית.

5. תוקם ועדת היגוי שתלווה את עריכת התכנית ושבה ישתתפו מינהל התעופה האזרחית של משרד התחבורה, אגף התכנון של **משרד** הפנים, משרד הבטחון, מינהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון, מחלקת העבודות הציבוריות של משרד העבודה, משרד הבריאות, משרד התיירות והועדה לביוספרה ואיכות הסביבה - במשרד ראש הממשלה.

6. המועצה תפרסם את נוסח התכנית ברשומות.

נספח 2 לפרוטוקול מס' 26

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק

הצעת החלטה

1. המועצה הארצית לתכנון ולבניה רואה צורך בעריכת תכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק, שתקבע את מיקום התחנות בסרחבים הבין-עירוניים של המדינה.

2. המועצה מורה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק על עריכת התכנית האמורה ועל הגשתה למועצה לא יאוחר משלושה חודשים מיום מתן הוראת הביצוע לעורך התכנית שנתמנה בהתאם לסעיף 51.

3. במידה שהתכנית לא הוגשה למועצה תוך הזמן האמור, ידווח עורך התכנית למועצה על מצב התקדמות הכנתה.

4. המועצה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות אלה לעריכת התכנית:

א- קביעת תחנות תדלוק בצידי דרכים מהירות ארציות ואזוריות, בסרחבים בין-עירוניים בלבד.

ב- תחנות התדלוק תיקבענה לפי העומס המירבי בדרכים על בסיס תכנית המיתאר הארצית לדרכים.

ג- קביעת תחנות תדלוק על רקע תכנית המתאר הארצית לדרכים בק"מ 1:100,000.

ד- קביעת מיקום תחנות תדלוק בהתאם לקריטריונים שנקבעו ע"י הוועדה הבין משרדית שעסקה בסיקום טיפוסי תחנות דלק ואשר מסקנותיה הוגשו לוועדת השרים לענייני כלכלה.

ה- קביעת סוגי תחנות התדלוק לפי הקריטריונים של דו"ח הוועדה הנ"ל.

5. התכנית תכלול אותן תחנות תדלוק עירוניות המאותרות בשולי ערים או מועצות מקומיות.

6. עורך התכנית יפעל בתיאום עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות משרד התחבורה ומע"ץ.

7. המועצה מסליצה בפני שר הפנים שימנה, בתוקף סמכותו לפי סעיף 51 לחוק, את אגף התכנון של משרד הפנים כמבצע של הוראות המועצה לעריכת התכנית.

8. המועצה תפרסם את נושא התכנית ברשומות.

הועדה לקביעת קריטריונים למיקום וטיפוס
תחנות תידלוק

דין וחשבון

מאי 1972

דין וחשבון

הועדה לקביעת קריטריונים למיקום ולטיפוס תחנות תידלוק

א. מבוא

1. הועדה נתמנתה על ידי סגן שר התחבורה ביום 22 בנובמבר 1971 ותפקידיה הוגדרו כדלקמן:

"א. להגדיר את הקריטריונים הרצויים למיקום וטיפוס תחנות תידלוק בדרכים עירוניות ובדרכים בינעירוניות, מתוך מגמה שינחו את הועדות המחוזיות לתכנון ובניה בנושא זה.

ב. להציע כללים אלה בהתחשב בצרכי זרימת התנועה ובטיחותה.

ג. מתן שרות נאות לבעלי רכב ושמירת הנוף."

2. הועדה קיימה אחת עשרה ישיבות לדיון בין חבריה, וכן שמעה את נציגי הגופים הבאים:

משרד התחבורה - ה"ה פרישר, קמא ורובין בנושאי הנדסת תנועה והיבטים חוקיים;

משרד העבודה - ה"ה אהרונסון ומייבום, בנושאי בטיחות ואחסנת דלק;

חברות הדלק - דלק, סונול ופז;

ארגון סוכני ובעלי תחנות דלק בישראל;

כן קבלה הוועדה חוות דעות של מכון הנפט הישראלי ושל ארגון מכוניות וסיירות בישראל.

ב. מדיניות לרישוי תחנות תידלוק ולסיווגן

3. הועדה רואה בתחנות תידלוק שירות חיוני, שחשיבותו הולכת וגדלה ככל שתהליך המינוע גובר. הועדה ממליצה על התאמת מספר תחנות התידלוק לגידול ברמת המינוע ועל נקיטת אמצעים לשיפור שירותיהן, עם זאת, מיחסת הועדה חשיבות מרובה לכך שהרחבת שירותי התידלוק תבוצע תוך מניעת מיטרדים בתנועה ובבטיחות הכללית, וכן תוך מניעת זיהום אויר ורעש.

4. לדעת חברי הועדה פתרון אופטימלי לבעיה זו היא קביעת קריטריונים להגדרת טיפוסים שונים של תחנות תידלוק והתאמתם לסיווג הדרכים

ולאופי הסביבה כמוצע להלן.

5. כמדיניות כללית רואה הועדה לרצוי שתידלוק מכוניות נוסעים יעשה בקירבת המוצא והיעד העיקריים, כלומר בקירבה למקומות המגורים במיוחד בשכונות, על מנת למנוע עומס יתר וצפיפות בדרכים הראשיות. כיוון ש-60% מצי הרכב מתרכז באיזורי הערים הראשיות, עיקר צרכי התידלוק למכוניות נוסעים מתרכזים אף הם בערים אלו. על כן מציעה הועדה להתיר הקמת תחנות תדלוק קטנות בשכונות מגורים, בתנאי שיובטחו תנאים מתאימים למניעת מיטרדים מהבתינות שצויינו בסעיף 3 לעיל. שירותים אחרים לרכב (סיכה, תיקונים קלים ורחיצה) ינתנו באיזורי תעשיה ומלאכה.

6. הועדה ממליצה שמשרד הפנים יוציא הנחיות שכל תכנית-מתאר חדשה לאיזור עירוני שתוכן ע"י גורם כלשהו, וכן כל שינוי של תוכנית בנין עיר ותכנית מפורטת, יכללו איתור לתחנות תידלוק. מיקום תחנות התידלוק יקבע כהנחיה לתוכנית המיתאר בהתאם למספר כלי הרכב, הקיים והחזוי לפי מקדם שיקבע ע"י משרד הפנים בהתיעצות עם משרד התחבורה.

7. הועדה ממליצה שאגף התכנון במשרד הפנים (בתיאום עם משרדי התחבורה והעבודה) יעבד תוך שלשה חודשים הצעה לתכנית מתאר ארצית למיקום תחנות תידלוק בכבישים בינעירוניים על בסיס הקריטריונים המוצעים להלן. לאחר שתושלם הכנת תכנית המתאר הארצית תתכנס הועדה ותבחן את הקריטריונים למיקום תחנות תידלוק בדרכים בינעירוניות.

8. המלצות הועדה מתיחסות לרישוי תחנות תידלוק חדשות, או שינויים בתחנות הקיימות. לא היה בסמכות הועדה לדון במדיניות לגבי תחנות קיימות, אשר חלקן אינו עומד בקריטריונים המומלצים להלן.

ב. <u>נוהל להוצאת רשיונות</u>

9. הועדה נוכחה לדעת שהטיפול במתן רשיון לתחנות תידלוק מפוצל בין רשויות ממשלתיות ועירוניות רבות, דבר הגורם להליכים מסובכים וארוכים ויוצר עיוותים כלכליים ומינהליים. הועדה לא הוסמכה לדון בהיבטים המינהליים של הבעיה, אולם לנוכח הסרבול הקיים היא ממליצה שיוסל על נציגי משרד התחבורה, מע"צ, המשטרה, הבריאות, הפנים ומינהל הדלק באוצר לבדוק את הנוהלים הקיימים כדי לשפרם ככל האפשר.

ד. <u>הגדרת טיפוסי תחנות תידלוק</u>

10. הועדה ממליצה שיוגדרו הטיפוסים הבאים להחנות תידלוק, שיותאמו להלן לסוגי הדרכים והסביבה.

טיפוס 1: מיועד לרכב פרטי ומסחרי המופעל ע"י מנוע בנזין בלבד.

א. בתחנה מטיפוס זה יותר לספק בנזין ושמן מנוע בלבד.

ב. מספר יציאות המילוי לא יעלה בכלל על מספר סוגי הבנזין כפול שניים (באם יגדל מספר סוגי הדלק יבדק קריטריון זה מחדש).

ג. התכנון ההנדסי יותאם לרכב עד 4.5 טון (כולל).

טיפוס 2: מיועד לרכב פרטי, ומסחרי המופעל ע"י מנוע בנזין בלבד ולקטנועים.

א. בתחנה מטיפוס זה יותר לספק בנזין, שמן מנוע, תערובת למנועים שתי פעימות וקרוסין לשימוש ביתי.

ב. מספר יציאות המילוי לא יעלה בכלל על מספר סוגי הדלק כפול שניים. (באם יגדל מספר סוגי הדלק יבדק קריטריון זה מחדש).

ג. התכנון ההנדסי יותאם לרכב עד 4.5 טון (כולל).

טיפוס 3: בנוסף לטיפוס 2 מיועד גם למוניות.

א. בנוסף על האמור בתחנה מטיפוס 2 יותר לספק סולר למוניות.

ב. מספר יציאות המילוי לא יעלה בכלל על מספר סוגי הדלק כפול שניים.

ג. התכנון ההנדסי יותאם לרכב עד 4.5 טון (כולל).

טיפוס 4: מיועד לסוגי רכב כמו בטיפוס 3, אולם תוכל להיות גדולה יותר.

א. מספר המשאבות יותאם לגודל וצורת השטח.

טיפוס 5: מיועד לסוגי הרכב המפורטים בטיפוס 3.

א. בנוסף על הכלול בטיפוס 4, יותר להקים בשטח התחנה מיתקנים לטיכה, רחיצה, תיקון תקרים, השמלאות רכב ותקונים קלים. מיתקנים אלו יותאמו לרכב עד 4.5 טון בלבד.

ב. הקמת קיוסק או מזנון מוחנית בהסדרי חניה בהתאם ובהסדרים למניעת זיהום ישיר משטח התידלוק לשטח המזנון. הסדרים אלו יקבעו בתיאום עם משרד הבריאות.

ג. הקמת שירותים בתחנה מוחנית באספקת מקומות חניה בהתאם לסוגי השירותים וגודלם.

ד. התכנון ההנדסי יותאם לרכב עד 4.5 טון (כולל).

טיפוס 6: מיועד לאספקת דלק בלבד לכל סוגי הרכב וקרוסין לשימוש ביתי.

א. מספר המשאבות יותאם לגודל וצורת השטח.

ב. התכנון ההנדסי יותאם לרכב מכל גודל.

ג. לא יותר להקים ולספק בתחומי התחנה כל שירות נוסף פרט לשירותי תדלוק.

טיפוס 7: מיועד לאספקת דלק ושירותים לכל סוגי הרכב וקרוסין לשימוש ביתי.

א. בתחנה מסוג זה יותר למכור את כל סוגי הדלק ולספק שירות לכל סוגי הרכב.

ב. יקבעו מתקנים נפרדים לשירות וסיכה לרכב קטן עד 4.5 טון (כולל). ולרכב גדול מעל 4.5 טון (כולל).

ג. איזורי החניה לרכב קטן ולרכב גדול יוקצו בחישוב נפרד.

ד. יותר להקים בשטחי התחנה קיוסק מזנון או מסעדה.

11. <u>הנחיות כלליות לטיפוסי תחנות שונים</u>

א. תחנה מכל טיפוס שהוא חייבת ככלל לספק נוסף לבנזין ושמן מנועים גם שירותי מים למצנן ואויר לצמיגים.

ב. לא ינתנו בשטח התחנה שירותים נוספים לאלו שצויינו בכל טיפוס וטיפוס.

ג. בתחנות מטיפוס 1 עד 5 יהיה מיקום המיכלים כך שמיכליות התדלוק תוכלנה לגשת אליהם שלא בדרך הגישה למקום תידלוק הרכב. תידלוק המיכלים לא יעשה בדרך ציבורית.

ד. בכל סוגי התחנות יובטחו שירותים סניטריים (בחי שימוש) לעובדים. בטיפוסים 4עד7 יש לחייב הקמת שירותים סניטריים לציבור.

ה. בטיפוסי התחנות 4 עד 7 יש לחייב התקנת גנרטור חשמלי לשעת חרום.

ח. מיקום תחנות תידלוק

12. מיקום תחנות תידלוק שתחנה בשני גורמים עיקריים והם:

א. צמצום ההפרעה והסיכון לתנועת כלי הרכב והולכי הרגל.

ב. צמצום המטרד לסביבה הקרובה, מהבחינה שצריכים בסעיף 3, לשם כך קובעת הועדה את התחום 25 מ' במרחק מינימלי בין אי המשאבות לבנייני מגורים קרובים, להוציא תחנות הנמצאות בתוך מבנה חניה, בו יותר להקים תחנה בלא להתחשב במרחק מבנייני מגורים.

13. איזורים עירוניים

סיווג האיזורים בהם יותר להקים תחנות יוצמד לסיווג האיזורים בתכנית המתאר המקומית תוך העדפה לפי הסדר הבא. הגדרת האזורים והדרכים תהיה תואמת את ההגדרות המקובלות בתוכניות המתאר.

א. באיזורי תעשיה ומלאכה

יותר להקים כל טיפוס של תחנת תדלוק בתנאי שיהיה מרחק מינימלי של 50 מ' בין אי המשאבות לגבול איזור מגורים הקרוב ביותר כמוגדר בתכנית המתאר והכניסות והיציאות לתחנה תהיינה מרחוב מקומי או מאסף.

ב. בתנינים ציבוריים לרכב

יותר להקים תחנות מסיפוס 1,2,3 בהתאם למיקום התנין והאיזור אותו הוא משרת. הכניסות והיציאות לתחנה תהיינה מתוך שטח התנין.

ג. בתנינים רכב מבוגים

בתנינים מסוג זה תותר הקמת תחנת תידלוק מסיפוס 1 בלבד. כשהגישות תהיינה מתוך התנין או מתוך הגישות לתנין על חשבון שטח התנין.

ד. באיזור הגבול בין איזורי מגורים ושטחים פתוחים

באיזורים אלה תותר הקמת תחנת תידלוק מהטיפוסים 1,2,3,4 בהתאם לסוג וגודל האיזור בתנאי שהמרחק בין אי המשאבות לבנייני המגורים הקיימים או המתוכננים יהיה 50 מ' לפחות והכניסות והיציאות לתחנה תהיינה מרחובות מקומיים ומאספים.

ה. באיזורי מגורים

תותר הקמת תחנות מסיפוסים 2, 1 בתנאי שהמרחק המינימלי בין אי המשאבות לבנייני מגורים קרובים יהיה 25 מטר. הכניסות

והיציאות לתחנה תהיינה מרחובות מקומיים או מחניונים. תותר הקמת תחנת תידלוק בתנאי שהמרחק בין אי המשאבות לאחד המוסדות הבאים: בית ספר יסודי, מועדון נוער, גן ילדים, בית חולים או מעון לקשישים יהיה לפחות 100 מ' באותו רחוב. המרחק מהם מותנה בתנאי המיקום הספציפיים, תוך הפרדה פיזית על ידי בנינים או חלקות המיועדות לבנייה.

13.1 <u>הנחיות כלליות לאיזורים עירוניים</u>

א. לא יותר להקים תחנות תידלוק ליד דרכים מהירות, עורקיות וראשיות או שמיועדות להפך לדרכים מסוג זה על פי תוכניות מיתאר, אלא בדרך שירות

ב. יותר להקים תחנות תידלוק בדרכים מאספות בתנאי שתהיינה במרחק מינימלי של 250 מ' באותו ציר דרך מדרך הגבוהה במידרג.

ג. יותר להקים תחנות תידלוק בדרכים מקומיות בתנאי שלא תגרומנה להפרעה או סיכון לזרימת התנועה.

ד. תחנות התידלוק תוקמנה כך שלא תפגענה בכל צורה שהיא בדרך ציבורית ולא ינתנו כל שירותים בדרך הציבורית. בכל מקרה לא תותר הקמת תחנות על סף המדרכות.

14. <u>איזורים בינעירוניים</u>

באיזורים בינעירוניים יותר להקים תחנות תידלוק מטפוטים 6 ו-7 בלבד.

א. <u>דרכים מהירות</u>

1. לא תותר הקמת תחנות תידלוק בדרכים בהן המרחקים בין המחלפים פחות מ-25 ק"מ.

2. כאשר המרחק בין המחלפים עולה על 25 ק"מ תותר הקמת תחנות בתנאי שהמרחק ביניהן יהיה 25 ק"מ לפחות, היתר זה יהיה בנפרד לכל צד של הדרך.

3. לא תוקם תחנת תידלוק פחות מ-3 ק"מ (מציר המחלף עד ציר התחנה) מהמחלף הקרוב.

ב. דרכים ראשיות

1. לא תותר הקמת תחנות במרחק של פחות מ-25 ק"מ בין איזור תחנות אחד לשני באותו צד של הדרך אלא בכניסה ויציאה משותפת עם תחנה קיימת.

2. המרחק של התחנות יהיה לא פחות מ-2 ק"מ מהסתעפות עם דרך איזורית, בציר כביש זה שבו תותר הקמת תחנת התידלוק.

3. בכל מקרה תינתן העדפה להקמת תחנות תידלוק בדרכים נמוכות במידרג המסתעפים, מכביש ראשי.

ג. דרכים איזוריות ומקומיות

1. לא תותר הקמת תחנות תידלוק במרחק של פחות מ-2 ק"מ ממחלף מדרך מהירה.

2. תועדף הקמת תחנות בדרכים אזוריות ומקומיות בגישות לדרך הראשית, הכניסה והיציאה לתחנת התידלוק תהיה ככל האפשר מהדרך הנמוכה יותר במידרג.

3. במקרה ובדרך איזורית אין הסתעפות לדרך נמוכה ממנה במידרג, במרחק העולה על 5 ק"מ, יותר להקים תחנת תידלוק ליד הדרך. אולם המרחק בין תחנה לתחנה לא יהיה פחות מ-5 ק"מ.

4. הכניסות והיציאות לתחנות התידלוק בדרך איזורית תהיינה במרחק מינימלי של 250 מ' מצומת עם דרך ראשית ו-100 מ' עם דרך שווה או נמוכה ממנה במידרג.

5. הכניסות והיציאות לתחנות תידלוק בכביש מקומי תהיינה במרחק מינימלי של 50 מ' מצומת עם דרך אחרת.

14.1 הנחיות כלליות לדרכים בינעירוניות

לא יותר להקים תחנות תידלוק משני צידי הדרך במרחק פחות מ-2 ק"מ אחת מהשניה.

ו. יישום ההנחיות

15. ההנחיות למיקום התחנות ופירוט טיפוסי התחנות מחייבים השלמה טכנית שמוצע לעבדה ע"י הגורמים הבאים:

א. תוכניות לטיפוסי תחנות התידלוק באיזורים עירוניים ע"י מהנדסי משרד התחבורה, בהתיעצות עם המשטרה.

ב. תוכניות לעיצוב המבנה ותיאום בהיבטים ביטחוניים ע"י מהנדסי משרד הפנים, בשיתוף עם מהנדסי מע"צ, בהתייעצות עם המשטרה.

ג. בליים הנדסיים למיקום המגרש מבחינת שיפוע הדרך, עקומות אופקיות שדות ראייה, בטיחות קבועות כלי רכב וחלקי גבל, הגבלות חניות הטמאליות אל ומהמגרש, יעודכנו ע"י מהנדסי משרד הפנים בשיתוף עם מהנדסי מע"צ והמהנדסים המגוגעים בדבר ברשויות המקומיות ובהתייעצות עם המשטרה.

16. הועדה המליצה שהתנאים לאקמת מהבנת הירוק לאחר שתאושרנה ע"י השרים המוסמכים לכן, תפורסמנה כמשמך הרקי שיחייב את ועדות הבניה המחוזיות והמקומיות.

התומים חברי הועדה:

ד. כוכב - יו"ר
ד. אביידן - משרד המשפטים
פ. שחמי - משרד העבודה
ד. אורן - מקורות ישראל
א. דונגי - משרד הבריאות
א. אפרת - מנהל הבנין
ז. מליון - מרכז השלטון המקומי
פ. דיס - מינהל מדלק המשרד הפנים

הדו"ח נכתב ע"י דנה בוי בוכיר הועדה.

נ ס פ ח

הגורמים החייבים עיבוד הנדסי טכני:

1. אי - משאבות - צורתו גודלו ומיקומו
2. מרחקים מקוי בניה
3. תקן חניה - מספר מקומות, שטח, מיקום וגישות, מיון בין חניה לצרכי תידלוק.
4. רוחב הדרכים
5. רדיוסי סיבוב בכניסות ויציאות
6. סדרי כניסה ויציאה כולל תימרור
7. מיקום מיכלי-דלק, גנרטור ומדחס
8. שירותי עזרה ראשונה וטלפון
9. שירותים סניטריים.

שירותים שונים

1. סיכה - גודל המבנה והשטח הנידרש בהתאם לסוגי הרכב המשורתים.
2. רחצה - כמו בסיכה.
3. חשמלאות.
4. תקריה.
5. תיקונים קלים.
6. מזנון ומסעדה.
7. מבנה מחסן שמנים ומינהלה.

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]
[illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

7. [illegible]

8. [illegible]

9. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

7. [illegible]

30-1
(30-6)

2 1972 ינו 19

"הערכת אתרים לסיקום תחנות כח"

דו"ח של הצוות של מוסד הטכניון למחקר ופתוח בע"מ

דין וחשבון זה מקיף יפה את הבעיות הקשורות באתור תחנות כח בשני האתרים האלטרנטיביים ועומד על רמה מקצועית נאותה.

חשבתי לנכון רק לעמוד על נקודות מעטות הטעונות לפי דעתי תיקון והשלמה.

א) מחברי הדין וחשבון מתיחסים לאורך כל המסמך ל"תכנית 5 מיליון" הקובעת לגבי חדרה כ"יעד רצוי" - 48.000 לשנת 1992 "תכנית משרד הפנים" או "מדיניות משרד הפנים". למעשה זו הצעה אשר עובדה על פי הוראה של מועצה הארצית לתכנון (אבל מרם הוגשה למועצה הארצית, ולכן אין לה לפי שעה עוד כל מעמד "רשמי") על ידי אגף התכנון במשרד הפנים ורשות לתכנון כלכלי בהדרכת ועדת הגוי בינמשרדית המורכבת מנציגי שבע משרדים הנוגעים בדבר - פנים, אוצר, שכון, קליטה, תעשיה, חקלאות ובטחון, כאשר משרדים הנ"ל היו מיוצגים בועדה על ידי אנשי תכנון ומחקר מרכזיים שלהם. הכנת התכנית לרבות הסקרים ומחקרים הקשורים בה נמשכה למעלה משנתיים וכל יעד של היישוב (ולא כל שכן זה של חדרה) עבר בדיקה ודיון בועדה בין-משרדית-מתוך דאגה לאזון כלל-ארצי ואזורי.

גם אם להצעת התכנית 5 מיליון ויעדיה כל זמן שהיא לא נידונה במועצה הארצית ובמסמלה אין מעמד "רשמי" אין זה נכון להשוות להצעה מאוזנת זו של 7 משרדים בערך אותו ה"משקל" ואותה האמינות כמו להצעות מקסימליסטיות של חדרה או להצעות רעיוניות מוקדמות ביותר ואינן מאוזנות במציאות כלל-ארצית של הברה לפתוח קיסריה, כפי שזה בעשה בדו"ח.

ב) היעד ה"מינימלי" כביכול של 48.000 לחדרה מבוסס על קצב הגדול המצוצע של חדרה שהוא בסידה ניכרת גבוה מזה שהיה לחדרה בפועל במשך 10 שנים האחרונות. כמובן שהיעד "המאוזן" חייב להביא בחשבון לא רק חדרה אלא גם את צרכי הגדול הדיסוגרפי בירושלים, הצפון, הדרום באזורים אחרים והאכלוס היהודי בשטחים מוחזקים. ביחד עם זאת תכנית 5 מיליון אינה תכנית "נוקשה" ומביאה בחשבון שהתפתחות בפועל יכולה להיות גם למעלה מה"מאוזנת" מבחינת כלל-ארצית. ולכן נקבע היעד הנוסף - היעד "הריאלי" לתכנית מתאר שהוא 60.000, מאחר גם בתקופה של עשרים שנה לא יגיעו לנצול מלא (על אדמות פרטיות) של צפיפות המותרת לפי תקנות התכנית - היעד "הנומינלי" (ולא "מינימלי" כפי שמודפס בטעות על ד. 110 של הדו"ח) שהוא מכפלה של שטח נטו למגורים עם צפיפות המותרת ומכסת נפשות ליחידת רצפה יכול להיות עד 90.000. גם בשביל יעד "נומינלי" של 90.000 בדרגת צפיפות סבירה ואינה מוגזמת אינו נדרש השטח הצפוני והמרכזי של פרצלציות חפציבה, ולא כל שכן השטח המוצע לאתר התחנה.

מן הראוי גם לציין שאזור פרצלציה חפציבה שפורצל לצרכי פתוח העירוני כבר לפני 30 שנים לא התפתח ולא חלה כל בניה בשטח הזה במשך תקופה ארוכה זו בגלל פצול הבעלות ומספר ניכר של בעלים נעדרים.

./.

ניתן להניח שלא יחול "מעצמו" כל פתוח עירוני בשטח הזה ללא הפקעה של אזור חפצי-בה והעברתו תמורת פיצויים לגורם פתוח צבורי.

ג) קביעת היעד הדיסוגרפי פי שנים עד פי שלושה מהיעד ה"מאוזן" של תכנית ל-5 מיליון, כפי שזה נראה לעירית חדרה פרושו תכנון לאוכלוסית ישראל בת 10 עד 15 מיליון וזה נראה לבלתי-סציאותי. באופן הגיוני יש בסקרה הזה בכל אופן להגדיל פי שנים עד שלושה גם את היעדים הדיסוגרפיים לזכרון יעקב, בנימינה וזרקה הנפגעים בסקרה של מתוך התחנה על יד הנהר תנינים.

כמו כן לא נראה שיש מקום לעיר חדשה נוספת בחולות קיסריה וקיים היצע רב למדי של שטחים לוילות ומשכנות נופש ביישובים רבים אחרים בארץ, מה שחייב לצמצם את היקף הפתוח בתחומה של חברת פתוח קיסריה.

ד) תכנית ארצית לפתוח נופש ותיירות אינה מיעדת את חדרה בתור מרכז לקייטנות ותיירות. גם תכניות משרד התיירות אינן מכוונות אל חדרה. סיבות: פצול בעלות הקרקע באזורים סמוך לחוף המכביד מאד על כל פתוח, תנאי רחצה בינוניים, העדר ערכי נוף מושכים, זהום של נחל חדרה ושטחים סמוכים של הים לשפך הנחל. לכן תכניות חדרה לפתוח תיירות ונופש בקנה מידה גדול נראים לזמן ממושך כבלתי-ריאליים.

ה) חברת פתוח קיסריה נתנה בכתב במכתבה מתאריך 1.7.71 בחתימתו של אלוף (מיל.) מ. ליסן את הסכמתה להקמת תחנת כח בשפך נחל חדרה - מחצית השטח על חשבונה והיתר על חשבון שטח שפוטה של חדרה. גם אם החברה מעדיפה כעת את האתר על יד נחל התנינים היא לא ביטלה את הסכמתה לאתור התחנה בשפך חדרה על פי מכתב מתאריך 1.7.71.

א. ברוצקוס
הממונה על תכנון ארצי

15.6.72

מדינת ישראל

מראה מקום

לתיוק בתיק מס׳: 30 - 1

מכתב/מסמך מס׳:

מתאריך: 11.6.72

מאת: יעקב לוי המועצה המקומית נבטים יעקב

העתק ממסמך שנשלח אל: אשר אולניק

☐ נשלח למשרדנו

הנושא/הנדון: לוי נשאל בענין תחנת כח בנחל תנינים.

תוייק בתיק

מס׳ התיק: 30 - 6

הועבר מהתיק ונשלח אל

☐ לעיון ☐ לצמיתות

הערות

30.7.72

שנק

מדף 626 1863/0 ד.מ.

30-1

12 יוני 1972

11 יוני 1972

אל: חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה

א.נ.,

ישיבת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע (שהתקיימה ב-24.8.71 בסמרד הפנים תקרית י"ם) החליטה לשלוח לשרי הפנים והשתות וליו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה, את ההחלטה הבאה:

"מתוך שקול התנאים הסביבתיים, דאגה לערכי טבע ונוף ואתרים ארכיאולוגיים, מרצאת המועצה שאתור התחנה בחוף ג'סר-א-זרקה מהווה פגיעה חמורה בערכים אלה. המועצה מתנגדת בתוקף לקביעת האתור לתחנה הכזו במקום זה, ורואה לעומת זאת את המיקום במשך נחל חדרה, כרע במיעוטו".

ב ב ר כ ה,

יעקב שורר

החברה להגנת הטבע

[illegible]

12 אפר' 1972

מ ד י נ ת י ש ר א ל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מטה הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת"ד 1171 טלפון 60151
ירושלים

ת א ר י ך : כ"ו בניסן תשל"ב
(10.4.1972)
מ ס פ ר : 20412

לכבוד

מר א. אלון

מר אבי

א.נ.,

מסיבות בלתי תלויות בנו, נאלצנו לבטל את הישיבה שנועדה ליום י"א באייר תשל"ב (25.4.1972).
הישיבה הבאה תתקיים ביום השלישי, י"ח באייר תשל"ב (2.5.1972) בשעה 10.00 לפנה"צ, באולם הישיבות של מטה הפנים, ירושלים.

<u>על סדר היום</u> :

1. הודעות היושב ראש
2. אישור הפרוטוקול מס' 72
3. דיון על סדרי עבודתה של המועצה
4. מינוי יועץ מקצועי לענין איכות הסביבה
5. ישוב חדש "נוה שלום"
6. תחנת כוח "האדון" - קבלת החלטה
7. תכנית מיתאר ארצית לניתקנים לסילוק אשפה - מתן הוראה
8. תקנות בדבר סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית
9. תקנות בדבר היתר לשיקום בנין שנהרס או נשרף
10. שונות.

ב ב ר כ ה ,

ל' פומרנץ

מזכיר המועצה

38.1

10 אפר' 2

ירושלים, כ"ב בניסן תשל"ב
6 באפריל 1972

לכבוד
מר ט' פוטרנק
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
משרד הפנים - הקריה
ירושלים

א.נ.,

הנדון: 1. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשל"ב-1972

2. תקון תקנות התכנון והבניה (סדרי דין במני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית), תשכ"ט - 1968

מכתבך בנדון מיום 17.3.72

אין הערות להצעות לתקון התקנות הנ"ל.

בברכה,

יוסף שרון
המנהל הכללי

העתק: מר א' אולניק, כ א ן.

301

משרד השכון
הקריה, ת"א

20.4.72

אל: מר א. אולניק

מאת: א. ונטורה

הנדון: בניה מחועשת - תאי שרותים

במסגרת המאמצים ליישם את השמוש בתאי שרותים, ערכנו בקור במחוז הנגב, על מנת לתאם את הפעולות שיש לנקוט למטרה זו.

הדיון אצל מנהל המחוז לא העלה תוצאות והוא התנהל בצל הצפרתו של מר צ. אורן בראשית הדיון, שהוא לא ישנה מ"ק מתכניותיו בשביל האמבטיות שלי.

הפגישה נערכה ללא הכנה מספקת של נתונים מצד המחוז, והסתיימה לגבי עם התפרצותו גסת הרוח של מנהל המחוז.

על מנת לקדם את הענין, אני סבור שיש להזמין את מר א. פרנקל לדיון בקריה ולבצע אתו את הבדיקה שלא נערכה.

ב ב ר כ ה,
אולניק
א. ונטורה

עותקים:
צ. אורן - מנהל מחוז הנגב
א. פרנקל - מנהל המח' הטכנית, מחוז הנגב
א. זרח, א. ידין - כאן

2.4.72

30-1

30-1

אל : מר י. שרון, המנהל הכללי

הנדון: 1. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשל"ב-1972.

2. תקון תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית), תשכ"ט-1968.

אני מצרף תשובתי בלוטה ואני מציע גם לך להודיע כפי שהודעתי אני.

ב ב ר כ ה,

א.אולניק
מנהל האגף לתכנון והנדסה

משרד השיכון
היחידה להכנון סדיר.

2.4.72
~~27.3.72~~ הקריה, ת"א,

לכבוד
מר פ. מוטרנק
מזכיר הסוכנות הארצית להכנון ולבניה
משרד הבנים - הקריה
ירושלים

30-1

א.נ.,

הנדון: 1. תקנות הכנון והבניה (בקשה לרישיון, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשל"ב-1972.

2. תקון תקנות הכנון והבניה (סדרי דין בבתי ועדה שיר לענין קרקע חקלאית), תשכ"ח-1968.

מכתבך בנדון מיום 17.3.72.

אין הערות להצעות לתקון התקנות הנ"ל.

בכבוד רב,

א. אולניק

א. אולניק
מנהל תאגף להכנון והנדסה

העתק
מנכ"ל משה"ש, י-ם.
היועץ המשפטי, משה"ש, י-ם.
הממונה על התכנון הסדיר בעזעל,
משה"ש, הקריה, ת"א, (3).

אש/הג

27 מרץ

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר ז. אולניק

התאריך: 26.3.72

מאת: מ. שדר

תיק מס':

הנדון: הלקוח לחקור חשדן וגניבה.

ניסתה שמשה תשובה למורלה
הודעתה לשמן ולגניבה - בשמן -
ולמה שמן.
הוא מאחר בצה אולץ.

בברכה
שמשה

מדף 953

19 מרץ 2

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין, בנין מס' 2
ת.ד. 1171 טלפון 60151
ירושלים

תאריך: ב' בניסן תשל"ב
17 במרץ 1972

לכבוד
עו"ד איתר אולניק
תל-אביב

א"נ.

הנדון: 1) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשל"ב-1972
2) תקון תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית), תשכ"ט-1968

רצ"ב הנני מעביר לעיונך עותק אחד מהצעת התקנות הנ"ל.

אם יש לך הערות, נא להגישן עד לתאריך כ"ה בניסן תשל"ב (9.4.72)

בכבוד רב,

מ. פומרנץ
מזכיר המועצה

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)
(תיקון), תשל"ב - 1972

תיקון תקנה 20

1. בתקנה 20 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 [1] (להלן - התקנות) יסומנו סעיפים קטנים (ו) ו- (ז) - (ד) ו-(ח) כסדרם, ולאחר סעיף קטן (ה) יבוא :

" (1) נשרף או נהרס בנין או נוצר מצב אחר שעל פיו ניתן לשקמו בהתאם לתנאי ההיתר טעל פיו הוקם הבנין, תחדש הועדה המקומית את ההיתר על פי בקשת בעל ההיתר, ובלבד שתנאי ההיתר אינם בניגוד לחוק או לתקנות על פיו. חל שינוי בבעלות הנכס, יוצא ההיתר המחודש, על פי בקשת בעל ההיתר או הבעל החדש של הנכס, על שם הבעל החדש של הנכס".

תיקון תוספת שלישית (תקנה 19) סימן ג' סעיף 1.19.0

2. בסעיף 1.19.0 לתוספת השלישית (תקנה 19) סימן ג' לתקנות, סעיף קטן (ב) יסומן (ג), ולאחר סעיף קטן (א) יבוא :

"(ב) בעד חידוש היתר בנסיבות האמורות בתקנה 20 (1) של התקנות, ישלם בעל ההיתר 50% מסכום האגרה שנקבעה לגבי ההיתר תחילה".

הש"ם

3. לתקנות אלה ייקרא "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשל"ב - 1972".

דברי הסבר

התיקון המוצע בא למנוע גבית אגרות כפולות להיתר בניה, כאשר כתוצאה משריפה או אסון טבע אחר נהרס בנין, והוגשה בקשה להיתר שתאפשר את שיקומו בהתאם לתכניות המקוריות.

בעתון "מעריב" מיום 18 לנובמבר 1971, פורסם מאמר בכותרת "האש ב"קרגל" טרם דעכה", וזו לשונו :

"השריפה הגדולה, שפרצה בבית החורשת "קרגל", בלוד, הביאה "במבוכה כספית חברות ביטוח גדולות, אצלן בוטחו המפעל הוציוד שבו.

חברות הביטוח הצליחו אולי להתאושש ממכה בלתי-צפויה זו - שריפה בסדר גודל שכזה. גם המפעל עצמו חידש את פעילותו והאגפים ההרוסים שלו החלו, אט-אט, ללבוש עור וגידים מחדש ולפזר את שאריות הפיח של האש הגדולה.

אלא שבמקום אחד טרם כבתה הלהבה - במסדרונות בתי המשפט.

שם זוכרים עדיין את השריפה הגדולה של בית-החורשת ליצור קרטון-גלי, ומנסים לפתור את הבעיות שעוררה שריפה זו.

בימים אלה מצאה את פתרונה המשפטי בעיה, שהטרידה את בעלי בתי-החרושת : לפי איזה קריטריון ישולמו אגרות הבניה על הבנינים, ששוקמו במפעל בעקבות השריפה?

---

1. ק"ת תש"ל, ע"מ 1841 .

[illegible]

בסתבר, שחודשים אחדים לאחר השריפה הצליחו הבעלים לשקם את הבניינים ולחדש את הייצור בהם. שיקום הבניינים נעשה תוך שימוש בחומרים המקוריות, והסתכם בסכום של 800 אלף לירות לפחות.

המחלוקת שנתגלתה בין בעלי "קרגל" לבין הועדה המקומית לבנין ערים היתה חמורה לכאורה. הועדה המקומית רצתה לראות בבניינים המשוקמים מבנים חדשים לצרכי מיסוי, בעוד הנהלת "קרגל" טענה - (ולכאורה בצדק), כי יש לראות בהם בניינים ישנים - שאגרת הבניה המשתלמת עבורם פחותה לאין שיעור.

פרקליטי הצדדים, עוה"ד ו. מנשה (בשם "קרגל") ומ. טוב (בשם הועדה לתכנון ולבניה) הסתמכו על סעיפי החוק הדנים בנסותם לשכנע, כל אחד על פי דרכו, את השופטת המחוזית מ. ולנשטיין, בצידקת טיעונם.

<u>הועדה זכתה בבית המשפט</u>

בפסק-הדין, שניתן בימים אלה, יצאה דווקא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כשידה על העליונה. השופטת המלומדת פסקה, עד כמה שתמוה הדבר, כי עבור שיקומם של המבנים הרופים של מפעלי "קרגל" יש לשלם אגרת בניה, בשיעור שמשלמים עבור בנית מבנים חדשים.

מנמקת השופטת את מסקנתה :

"ואם ישאל השואל : היתכן, כי על מבנה זהה לבנין קודם, שנהרס ברובו, תשולם שוב אגרת היתר - בניה מלאה ? תשובה לכך אפשר למצוא בסעיף 5 לחוק העזר. מסעיף זה, יחד עם סעיף 7 (ג) יוצא, כי היתר-בניה ניתן לחידוש משך תקופה של עד 3 שנים, אך מי שלא עשה שימוש בהיתר, וחוך שלוש שנים לא הקים את המבנה שבנייתו הותרה - חייב לבקש היתר מחדש ולשלם בשנית את האגרה המלאה בגין אותו היתר.

משמע, יתכן מקרה, שללא כל בנייה חייב אדם לשלם אותה אגרה יותר מפעם אחת; קל וחומר תיתכן דרישת תשלום מחדש של אגרה עבור בניה מחדש".

<u>אסונות טבע - והחוק</u>

מסקנתה : אילו אירעה שריפת מפעלי "קרגל" תוך 3 שנים לאחר הקמתם לראשונה בשנת 1959, אפשר היה לשקמם, ללא כל צורך בתשלום אגרה נוספת על אגרת הבניה ששולמה.

כל בניה מעבר לתקופה של שלוש שנים, מיום מתן הרשיון המקורי, רואים אותה כבניה חדשה, שעליה מחייב החוק תשלום אגרה נוספת.

הוראת חוק מסוג זה קשה מדי, ואין להסבירה אלא בכך, שהמחוקק לא צפה מקרים חריגים של שיקום מבנים, כתוצאה מאסונות - נוסח שריפת "קרגל".

עם המחוקק לתת דעתו על תוצאה בלתי רצויה זו, בה גובים אגרות כפולות ממי שאסונות הטבע כבר גבו את שלהם די והותר. "

הוצע, בעקבות המקרה האמור, לתקן את תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ו 1970, ולהבדיל בין בקשה להבדיל היתר שתקפו לפי תקנה 20 הוא של שלוש שנים, ובקשת היתר לשיקום בנין שנהרס או נשרף או שכו נוצר מצב שניתן לתקנו בהתאם לתכניות שאושרו בהיתר המקורי שפג מזמן.

ההבדל הוא חשוב לגבי שיעור האגרות למתן היתר, כי לפי הוראות התקנות שבתוספת השלישית (תקנה 19), "חישוב שטחי בניה וחישורי אגרות למתן היתר", סימן ג' : "נוהלי חישוב אגרות", חידוש היתר 1.19.0 (א) ו-(ב), יופחתו האגרות או ינתן פטור מלא מהן, במקרים המפורטים בתקנות, רק כאשר בקשת חידוש ההיתר הוגשה תוך כדי התקופה של שלוש שנים.

מאידך נראה חלל לגבי אותו המקרה שבו בקשת ההיתר נוגעת לשקום בנין שנהרס או נשרף לאחר התקופה של שלוש שנים. בהעדר הוראה בענין זה היה בית המשפט נאלץ לפסוק את חישוב מלוא האגרה.

כדי לתקן התוצאה הבלתי רצויה זו מוצע למלא את החלל ולפטור ממחצית האגרה כל בקשת היתר כדי לשקם בנין שנהרס כתוצאה מאסון, אפילו פג תקפו של ההיתר המקורי.

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת.ד. 1171 טלפון 60151
ירושלים

ירושלים, כ"ב באדר תשל"ב
8 במרץ 1972

אל : המועצה הארצית

הנדון: תקון תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית), תשכ"ט-1968

עם עבור הזמן מאז החקנה התקנות הנדונות הוברר כי יש מקום לתקן את תקנה 2 לתקנות אלה.

וזו לשונה של תקנה 2:

"הערר יוגש לועדת הערר על ידי מי שרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה לפי סעיפים 6, 7 או 8 לחוספת, תוך שישים יום מהיום שבו הודיעה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לכל מי שנפגע על ידי החלטת הסירוב של הועדה".

הנסיון מראה כי אין כל מקום לשמוש שעושה התקנה בוועדה המחוזית. תפקידה של הוועדה הוא לשמש "נוסא מכתבים" של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית . וברור שלא לזאת נועדה הוועדה המחוזית. מה עוד שהתקנה הטילה את החובה על הוועדה המחוזית, בכל הקשור להודעות הסרוב בלבד.

מוצע על כן להשמיט את הסיפא של התקנה, ומועד תחילת מרוץ תקופת הערר יהיה היום שבו נמסרה לנפגע בדאר רשום הודעת הסרוב .

הנוסח המוצע יהיה כדלקמן:

"2. הערר יוגש לועדת הערר על ידי מי שרואה את עצמו נפגע מהחלטת הועדה לפי הסעיפים 6, 7 או 8 לחוספת, תוך שישים יום מהיום שבו נמסרה לו בדאר רשום החלטת הסירוב של הועדה ".

ב ב ר כ ה ,

ח. קוברסקי
יו"ר המועצה

24 מרץ

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רח' רופין בנין מס' 2
ת"ד 1171 טלפון 60151
ירושלים

תאריך: ז ניסן תשל"ב = 22. 3. 72

מספר: 20412

לכבוד

מר אמר אלעזר

א"נ.

יום השלישי הראשון בחודש אפריל חל בחוהמ"פ, יום השלישי השני הוא יום השואה והגבורה, ויום השלישי הוא יום הזכרון לחללי מערכות ישראל וערב יום העצמאות. לכן הוחלט בישיבה האחרונה של המועצה שהישיבה הבאה, מס' 73, תתקיים ביום השלישי, י"א באייר תשל"ב (25.4.72), בשעה 10.00 לפנה"צ. הישיבה מס' 74 תתקיים במועדה הקבוע, ביום השלישי, י"ח באייר תשל"ב (2.5.72).

בכבוד רב,

ל' פומרנץ
מזכיר המועצה

18 ינואר 1972

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מטה הפנים
הקריה, רחוב רופין, בנין מס' 2
ת.ד. 1171 טלפון 20151
ירושלים

תאריך: כ"ט בטבת תשל"ב
16 בינואר 1972

מספר: 20412

לכבוד

מר אפר אלשטר

א"נ,

הנך מוזמן בזה לישיבה מס' 71 של המועצה, שתתקיים ביום השלישי, ט"ז בשבט תשל"ב (1.2.72) בשעה 10.00 לפנה"צ באולם הישיבות (מס' 207) של משרד הפנים, ירושלים.

<u>על סדר היום:</u>

1. איסור הפרוטוקול מס' 70
2. מינוי יועץ מקצועי לענין איכות הסביבה
3. דיון על סדרי עבודתה של המועצה
4. הצעת מר בן-סירה בדבר הגבלת האנטים שיורשו להגיש תכניות בניה
5. יישוב חדש "נוה שלום"
6. עיר חדשה "מכבית"
7. שונות

הפרוטוקול מס' 70 ותומר בקשר לסעיפים 5 ו-6 ישלחו יותר מאוחר.

בכבוד רב,

ל' פומרנץ
מזכיר המועצה

30-1

23 ינואר 1972

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין בנין מס' 2
ת"ר 1171 טלפון 60151
ירושלים

תאריך: כ"ז בטבת השל"ב
14 בינואר 1972

מספר:

אל: חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה

... רצ"ב להשומת לבכם דו"ח מסכם על נוכחותם של חברי המועצה הארצית בישיבות שנתקיימו במשך שנת 1971.

ב ב ר כ ה,

ח. קוברסקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון
ולבניה

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

השתתפות חברי המועצה בישיבות בשנת 1971

ה ש ם	מספר ישיבות		
	סה"כ בהקופת חברותו	השתתף	השתתף ממלא מקומו
ח' קוברסקי	1	1	
י' לביא	13	0	10
ד"ר ד' ברכות	13	8	
י' לוי	13	5	
מ' גלס	13	12	
מ' שהמי	5	4	
י' שרון	13	2	9
א' בן-אפרים	13	5	
י' דש	13	9	3
א' אולניק	13	6	
א' שרון	13	6	
ח' מרינוב	13	9	
ש' קנסור	9	8	
א' סכנין	13	6	
פ' אילון	13	5	
ש' אן-חיון	13	10	
ח' ראם	13	10	
י' בן-סירה	13	10	
ח' לוין	13	8	
י' אלון	13	6	
א' רוזנמן	13	6	
ד"ר א' כהן	13	3	

הערה: הרשימה כוללת את חברי המועצה ביום 31.12.71 .

30 - 1

מדינת ישראל
משרד השכון

1 דצ' 1971

תאריך: י-ם, י"ב בכסלו תשל"ב
30 בנובמבר 1971

מספר: מש/2/9

אל: מר י. שרון, המנהל הכללי
מר א. אולניק, מנהל אגף התכנון

מאת: לשכת היועץ המשפטי

הנדון: נציג שר הפנים במועצה הארצית לתכנון ובניה

בילקוט הפרסומים מס' 1778 מיום 18.11.71 עורסם מינוי למר חיים קוברסקי להיות נציג שר הפנים במועצה הנ"ל ויושב הראש שלה במקום מר מאיר סילברטסון שהתפטר.

ב ב ר כ ה,

ד"ר א. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: לשכת השר
אדריכל שור, ממונה על תכנון סדיר, ת"א

אש/אש

מדף 907

מדינת ישראל

מראה מקום

לתיוק בתיק מס׳: 30-1

מכתב/מסמך מס׳:

מתאריך: 30.11.71

מאת: ג. בוגקוס מועצת בנים לאומיים ושמורות טבע

נשלח למשרדנו ☐

העתק ממסמך שנשלח אל: יוסף שרון

הנושא/הנדון: התלטת מועצת בנים לאומיים ושמורות הטבע חקשר למיקום תחנת הכח ברעות עכה.

תייק בתיק

מס׳ התיק: 30-6

הוצא מהתיק ונשלח אל

☐ לעיון ☐ לצמיתות

הערות

6.1.72

שון

מדף 626

1863/0 ד.מ.

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע

ירושלים, י"ב בכסלו תשל"ב
30.11.1971

לכבוד
מר אבי אלבנק
מנהל המינהל
הקרקעי, מינ"ל

א.נ.,

הננו מצרפים בזה את נוסח החלטת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע בקשר לפיקוח תחנת הכח במרכז רצועת החוף, וזה לאור הדיונים בנושא זה במועצה הארצית לתכנון ובניה.

ב ב ר כ ה,

א' ברוצקוס
מרכז המועצה.

מב/מש

לכבוד
מר מ' סילברסטון
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ירושלים

אדון נכבד,

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע שהיא הגוף העליון המייעץ לממשלה בעניני גנים לאומיים, שמורות טבע ונוף, דנה בשתי ישיבותיה באופן יסודי במכלול הבעיות הקשורות באתור תחנת הכח במרכז רצועת החוף.

המועצה קבלה בישיבתה בתאריך 24.8.71 פה אחד את ההחלטה הבאה:

"מתוך שקול התנאים הסביבתיים, דאגה לערכי טבע ונוף ואתרים ארכיאולוגיים, מוצאת המועצה שאיתור התחנה בחוף ג'סר א-זרקא מהווה פגיעה חמורה בערכים אלה.

המועצה מתנגדת בתוקף לקביעת האתור לתחנה הכח במקום זה ורואה לעומת זאת את המיקום בשפך נחל חדרה כרע במעושו".

נשמח אם כב' יפעל בשאלה זו מתוך התאמה לעמדת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע.

בכבוד רב,

אריה שרון, אדריכל
יו"ר מועצת גנים לאומיים
ושמורות טבע.

/מס

[illegible]

נוב' 1971 5

30-1

מדינת ישראל

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תאריך: ט"ו בחשון תשל"ב
3 בנובמבר 1971

מספר: 20412

משרד הפנים
הקריה, רחוב רופין, בנין מס' 2
ת.ד. 1171 טלפון 60151
ירושלים

לכבוד

אדר' אלי אלמן

א"נ,

המועצה הארצית, בישיבתה ביום י"ד בחשון תשל"ב (2.11.71), החליטה לקיים ישיבה שלא מן המנין להמשך הדיון בנושא איתור תחנת הכוח "השרון". הישיבה תתקיים ביום השלישי, כ"ח בחשון תשל"ב (16.11.71) בשעה 10.00 לפנה"צ באולם הישיבות (מס' 207) של משרד הפנים, הקריה, ירושלים.

בכבוד רב,

ל. פומרנץ

ל' פומרנץ
מזכיר המועצה

משרד הפנים

אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל המועצה הארצית לתיכנון ולבניה

30-1

20 אוק' 1971

משרד השיכון - המינהל הראשי
מס' 111 - 01
ב-א תשרי תשל"ב
20.10.71
פסי חתיך
לעיון ולקבלה

לכבוד
מר אלעזר אלר
אדריך בלשכת הנקיה
תל-אביב.

א.נ.,

ביום רביעי, ח' בחשון תש"ל, 27.10.71 ייערך במסגרת האירועים לציון יובל האגודה בבית המהנדס בירושלים, רח' הלל 35, יום עיון על הנושא: "תיכנון מרחבי בישראל ואיכות הסביבה".

יום העיון יכלול את 3 ההרצאות הבאות:

1. "אספקטים סביבתיים בתיכנון מרחבי" - ארכ' יעקב דש, ראש אגף התכנון, משרד הפנים.
2. "איכות הסביבה הבנויה" - פרופ' יוחנן אילון, הטכניון - המכון הטכנולוגי בישראל.
3. "שימור הנוף וערכי טבע במסגרת התיכנון" - אינג'. אליעזר ברוצקוס - הממונה על התיכנון הארצי, אגף התיכנון, משרד הפנים.

כמו כן, ייערך דיון כללי ודברי סיכום - מר חיים קוברסקי, המנהל הכללי של משרד הפנים.

יש להודיע על השתתפות ביום העיון למזכירות האגודה בירושלים, טלפון -226356, עד ה-24.10.71. דמי ההשתתפות ביום העיון כולל כבוד קל - 7.50 ל"י.
תוספת 7.50 ל"י בעד ארוחת צהרים.

בכבוד רב,
סיאם תפס
ב/ שלמה ארזי
יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים
סניף ירושלים

לכבוד
מזכירות אגודת האינג'ינרים
רחוב הלל 35
ירושלים.

נא לרשום אותי ליום העיון על הנושא: "תיכנון מרחבי בישראל ואיכות הסביבה" שיתקיים ביום רביעי 27 באוקטובר 1971 בבית המהנדס בירושלים.

רצ"ב הנני שולח לכם סך _____ דמי השתתפות בהמחאה מס. _____
לבנק _____ (המחאות נא לרשום לפקודת אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים).
שם _____ כתובת _____ טלפון: _____
תאריך _____.

חתימה _____

מדינת ישראל

משרד - השיכון

ירושלים, ל סיון תשל"א
23 יוני 1971

אל: חברי ההנהלה:
גב' רות לברון
הה' ש. אבני
מר א. אולניק
מר מ. ביבר
מר ד. בן יהודה
מר מ. לנדאו
מר ש. פלג
מר י. שחם

בעקבות סיכומי ההנהלה בישיבתה מיום ה-14 לח.ז, הנני להזכירכם כי:

א. הצעות לנושאים לדיון בהנהלה יש להגיש למר י. צור.

ב. המעוניינים בפגישות עם מנהלי המחוזות ואנשיהם - בימי ד' בשבוע - יגישו לי את הזמן הדרוש לפגישות אלו ואת תדירותן (פגישה שבועית, דו-שבועית). כך נוכל לתאם לוח הזמנים של יום ד', לבל תהיה חפיפה בזמן בקביעת הפגישות.

ב ב ר כ ה

צ. תירוש
סגן מנהל כללי

העתק: מר ז. שרף, שר השיכון
מר י. שרון, מנהל כללי

צת/מש

משרד השיכון

כ"ד בסיון תשל"א
17 ביוני 1971

אל : מר צ. תירוש, ס/מנכ"ל לאמרכלות

מאת: המסונה על לשכת החברות

הנדון: <u>ישיבות הנהלה</u>

על מנת לאפשר תיאום פעולות החברות המתואמות ע"י משרד השיכון, ברוח החלטות ההנהלה, נראה לי, כי מן הנכון להזמין גם את המסונה על לשכת החברות לישיבות הנ"ל.

ב ב ר כ ה ,

איתמר גליץ

העתק: מר ש. פלג, המשנה למנהל הכללי

משרד השיכון
אגף תכנון והנדסה

הקריה, ת"א, 20.5.71

לכבוד

_____

_____

ג.נ.,

הנדון: סיור בבנייני מגורים המוקמים ע"י
משרד השיכון באשקלון ובבאר-שבע.

בעת הדיון בישיבת המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ביום 3.5.71, הביעו חברי המועצה את רצונם לראות
במו-עיניהם מידות תדרי המדרגות כפי שהם נבנים
כעת ע"י משרד השיכון.
לכן הנך מוזמן/ת להשתתף בסיור באתרי הבניה באשקלון
ובבאר-שבע ביום החמישי 3.6.71.

המיפגש יהיה בשעה 9.30 בבקר באשקלון ע"י מגדל השעון
במרכז רובע אפרידר.

אודה לכב' אם יאשר את השתתפותו בסיור טלפונית, עד
ה-1.6.71 למשרד השיכון, הקריה ת"א, טלפון: 03-269211
(לגב' ברכה בן-ישי, קו פנימי 300).

בכבוד רב,

פרופ' ח. פבל
סמנכ"ל

[illegible]

30-1

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד השיכון

הקריה, ביוני, 1967

א ל: מנהל המחלקה המכנית _____

סגן מנהל המחלקה המכ' _____

מהנדס ראשי _____

מאת: ש. שקד.

הנדון: אשור תכניות פתוח.

על מנת לשפר את התאום בתכנון ולמנוע אי הבנות אשר גורמות לנו הפסד זמן - קבעתי את התהליך הבא לאשור תכניות לפתוח.

א. המחוז מספק את איתור השטח ומסליץ על המתכנן.

ב. המחלקה לתכנון מפורט מאשרת ההצעה.

ג. לאחר קבלת ההזמנה, על המתכנן לפנות למחלקה המכנית במחוז, על מנת לקבל פרוגרמה מפורטת.

ד. המתכנן מביא הצעתו, באמצעות המחוז, למחלקה לתכנון מפורט - לאשור. המחלקה מקבלת חוות-דעתם של המהנדסים הראשיים של האגף לתכנון פיזי. לאחר מכן מחזירה ההצעה למחוז, באמצעות הערותיה והנחיותיה לגבי הפרטים והתקציבים.

ה. התכניות המושלמות תמסרנה למנהל המחלקה המכנית במחוז. מנהל המחלקה המכנית במחוז, יעבירן למחלקה לתכנון מפורט, בהתאם לנוהל הקבוע. רק לאחר מכן ימסור את התכניות לאגף לבצוע למכרז.

ו. מועדי התשלומים יתואמו בהתאם לנוהל לעיל.

ז. כל החלטה על שינוי התכנית במשך העבודה, דורשת תאום עם המחלקה לתכנון מפורט.

ב ב ר כ ה,

ש. שקד
ממנכ"ל לתכנון

העתקים
מנהל האגף _____

מנהל המחוז _____

מר א. כץ

המסמנה על המחלקה _____

העתקים מהנוהל הנ"ל, יש לצרף לכל הזמנת עבודה.

תפ/הג

משרד השכון

הקרית 3 בנובמבר
בחשון ה

אל:- מנהל המחלקה הטכנית מחוז הנגב.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז ירושלים.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז המרכז.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז חיפה.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז הגליל.

מאת:- ש. שקד, ממנכ"ל להכנון.

הנדון:- היתידה להכנון מפורש.

בהתאם להודעה מגן המנהל הכללי הוקמה יחידה להכנון מפורש. אחד מנושאי המחלקה הוא הטפול בגנון ונוף.

אבקשכם להעבירליחידה זו את כל האינפורמציה הקשורה בהכנון בגים ונוף. כמו-כן, אבקשכם להעביר את רשימת הפרויקטים והמתכננים הקשורים בעבודות גנון במחוזכם.

ב ב ר כ ה ,

ש. שקד

ש. שקד
ממנכ"ל להכנון

העתקזל- מר מ. ירון.

/מב

חלוקת תפקידים בין הממונה על תכנון ערים
לבין הממונה על תכנון המחוז

הוסכם למען הבהרת תחום פעולותיהם של שתי המחלקות בין המסובים: מר פרסגס ומר ירון, כדלקמן:

א. הממונה על תכנון ערים יהא אחראי ויטפל בנושאים הבאים:

1. תכניות אב.

2. תכניות שתאר.

3. תכניות - שלד רעיוניות.

ב. הממונה על התכנון המפורט יהא אחראי על:

1. תכניות בנוי.

2. תכנון שטחים בין מבנים.

3. היתרים בנושאי הפתרון.

ג. המסובים יתחשבו ביניהם כל בעיות התכנון.
הם יקבעו ישיבות דו-חודשיות, או בהתאם לצורך, על מנת לבדוק במשותף תכניות בשרד השיכון, ויעבירו הודעת-דעתם לועדת המחוז.

ד. מר פרסגס יחתום דמתר על מוסמכי ועדת הדמגות חוץ, בכל הנושאים המוזכרים לעיל בסעיף א'.

מר ירון יחתום דמתר על מוסמכי ועדת הדמגות חוץ בכל הנושאים המוזכרים לעיל בסעיף ב'.

ח. פרסגס

ח. פבל
ממונה לתכנון

מ. ירון

התאריך: 25 דצ' 1968

תפקידי המחלקה לתכנון מפורט

בעת התכנון יש לתת תשומת לב לבעיות האחזקה.

אחזקה יעילה וכלכלית תעזור לדיירים לשמור על צורה אסטטית של השכונה. הארכיטקט ובונה הערים צריך לראות שטח בין מיבני כשטח ארכיטקטוני הדורש עיבוד מפורט.

הבעיות מסובכות במיוחד בשטח הרדי. תכנון המבנים שם משפיע באופן רציני על הוצאות עבוד החלל הבין מיבני.

פירוט התפקידים

היחידה לתכנון מפורט מרכזת בתחום פעולתה כל ידע ואינפורמציה הקשורים בתכנון נוף, גן, חצר וספורט, במצאת בקשר עם מוסדות מדע בארץ ובחו"ל ולבצוע פעולותיה מתיעצת במומחים במשרד ומחוצה לו.

הממונה על התכנון המפורט מטפל כנציג המשרד בכל הועדות המקצועיות של המוסדות האחרים הנוגעים בבעיות תכנון מפורט וגינון.

המחלקה מכינה סדרת סטנדרטים על הנושאים הבאים: נוהל הגשת תכניות, עבודות עפר ונקוז, שטחי ירק - נטיעות, השקייה, תברואה, אקלים ומיקרו-אקלים, אקוסטיקה, תאורה, מתלי כביסה, גז, שטחי ספורט, מדרך קשה-חניה, שבילים, מדרכות, מדרגות, קירות תומכים, וגדרות.

בהכנת הסטנדרטים לקחה המחלקה בחשבון את כל האספקטים של הבצוע הנכון הכולל גם פתרונות כלכליים של אחזקה. המחלקה מטפלת בהצעות לחוקת אחזקה כפתרון לשמירת רמת השכונה.

המחלקה תתכנן אובייקטים מיוחדים לפי אזורים ותנאים גיאוגרפיים שונים. אובייקטים אלה, יהיו לדוגמה מאספקט של פתרונות מתאימים בשטח הפתוח ויקחו בחשבון גם אפשרויות האחזקה.

המסקנות שתוסקנה מאובייקטים אלה, ישמשו בסיס לקביעת סטנדרטים ונורמות לעתיד.

המחלקה לתכנון מפורט, שמה דגש בעיקר על רמה סבירה של הפתוח ולצרך זאת עליה לבדוק אפשרויות שונות של פתרונות מבחינה איכותית וכמותית ואפשרויות השינויים במסגרת התקציב. יש לערוך בדיקות מתאימות גם בשטח עבודות עפר, רשת המים והוצאות הבצוע של העבודות השונות.

המחלקה לתכנון מפורט אחראית על תכנון מחדש של שכונות וחלקי עיר. עי הפתוח, תוכנבר בצפיפות נמוכה מאד, אשר אינה מאפשרת, מסיבות כלכליות, פתוח ברמה מתקבלת על הדעת וכתוצאה מזה, גרמר לחוסר התפתחות חברתית. על מנת לשפר המצב, על הממונה לתכנון המפורט לערוך סקר הבעיות.

על המחלקה לבדוק תכניות של שטח בין מבני ולתת למתכננים הנחיות מתאימות על מנת לקבל תכנון סביר.

לשם כך מקבלת חוות דעתם של המהנדסים הראשיים במשרד והיועצים מחוצה לו.

תכנית שטח בין מבני המועברת לבצוע חייבת לקבל אישור המחלקה לתכנון מפורט.

א. פירוט התפקידים של הממונה על התכנון הספורט

1. אחראי על תכנון בנים ובנות

מנהל היחידה לתכנון ספורט ירכז בתחום פעולתו כל ידע ואינפורמציה הקשורים בתכנון בנות ובנים. הממונה יהיה בקשר עם מוסדות מדע בארץ ובחו"ל ולבצוע פעולותיו יתיעץ במומחים במשרד ומחוצה לו.

הממונה יטפל כנציג המשרד בכל הועדות המקצועיות של המוסדות האחרים הנוגעים בבעיות תכנון ספורט ובנון. תוצאות טיפולו יפורטו בדו"ח חדשי, דרך מנהל האגף לתכנון פיזי - להנהלה.

אם יהיה צורך בהזמנת עבודות מיוחדות למחקר, יקבל הממונה על התכנון הספורט אשור ממנהל האגף לתכנון פיזי, ויתאם פעולותיו עם הממונה על על המחקר והבקרה.

2. הכנת סטנדרטים לפתוח חצרות ופתוח כללי (ישורים, כבישים)

הממונה יהיה אחראי על הכנת סטנדרטים והתאמת הנורמות הדרושות ~~לגדלים שונים וכן לסיב~~ מגרשי המשחקים, ~~החנויות~~ מאגרי המים, פחי אספה וכו'.

הצעות הנורמות צריכות לקבל אשור ממנהל האגף ולאחר מכן ועדת סטנדרטים שתהא מורכבת ממנהל האגף לתכנון פיזי, מנהל אגף לבצוע, ומנהל האגף לפרוגרמות.

על מנת לקבוע הצמחיה המתאימה לשטח וכמות המים הדרושה, יערוך הממונה על התכנון הספורט בסיונות על שטחים שיוסכם עליהם מראש עם מנהלי המחוזות.

בהכנת הסטנדרטים יש לקחת בחשבון את כל האספקטים של הבצוע הנכון הכולל גם פתרונות כלכליים של אחזקה. המחלקה תטפל בהצעות לחוקת אחזקה כפתרון לשמירת רמת השכונה.

המחלקה תתכנן אובייקטים מיוחדים לפי אזורים ותנאים גאוגרפיים שונים. אובייקטים אלה, יהיו לדוגמה מאספקט של פתרונות מתאימים בשטח הפתוח ויקחו בחשבון גם אפשרויות האחזקה.

הפסקות שתוסקנה מאובייקטים אלה, ישמשו בסיס לקביעת סטנדרטים ונורמות לעתיד.

הממונה יסתייע בייעוץ של מומחי האגף השונים במידת הצורך. ייעוץ שיהיה כרוך בביצוע עבודות ע"י מומחי האגף השונים יבוצע באישור והוראה של מנהל האגף.

3. תאום בין אדריכלות-נוף, תכנון ערים והנדסת פתוח.

כל הזמנות לתכניות הנבנן, צריכות לקבל אישורו של הממונה על התכנון הספורט. הנהלת המשרד, תקבע מהם האובייקטים המיוחדים אשר יהיו בטפולה היסיר של היחידה לתכנון ספורט. התכניות לאובייקטים רגילים - יבוצעו במחוזות ויפורטו לאחר סיומן, לאישור היחידה לתכנון ספורט, לפני הוצאת הוראות הבצוע.

המחלקה לתכנון ספורט, צריכה לשים דגש בעיקר על רמת סבירה של הפתוח ולצרך זאת עליה לבדוק את אפשרויות ~~ו~~שונות של פתרונות מבחינה איכותית וכמותית ואפשרויות השינויים במסגרת התקציב. יש לערוך בדיקות מהאיכות

כל ההזמנות לתכניות פתוח אשר ייעשו ע"י המחוזות, צריכות לקבל אישור מקצועי של המטונה על התכנון המפורט.
בהפקיד המטונה על התכנון המפורט לערוך בדיקה עלינה של התאמת בצוע האובייקטים לתכנונם. כל הבעיות הקשורות עם זה, יתאלם עם האגף לפתוח.

4. אחראי על תכנון מחדש של שכונות וחלקי עיר.
עיירות הפתוח, תוכנבו בצפיפות נמוכה מאוד, אשר אינה מאפשרת, מסיבות כלכליות, פתוח ברמה מתקבלת על הדעת וכתוצאה מזה, נרמו לחוסר התפתחות חברתית. על מנת לשפר המצב, על המטונה לתכנון המפורט לערוך סקר הבעיות. על פי התוצאות של הסקר והמחקר, תקבע הנהלת המשרד סדר דחיפויות בתכנון מחדש. המטונה על התכנון המפורט ייבצע בתחום מחלקתו תכניות שונות או ישתתף כמתאם בתכניות אלה, אשר תוזמנה אצל אדריכלי החוץ.
בתכניות מפורטות המתוכננות ע"י מחלקה או באמצעותה - בחוץ, ישים המטונה דגש על פתרון כלכלי פונקציונלי ואסתטי שיוכל לשפר התנאים החברתיים.
בכל הבעיות הקשורות בתכנון המפורט, יקבלו המחוזות מן המטונה, יעוץ והדרכה. לצורך זאת, יבקר המטונה על התכנון המפורט במחוזות.
המטונה ידרוש אחת לחודש על מצב התכנון למנהל האגף לתכנון פיזי, לאור ביקורו וקשריו עם המחוזות. מנהל האגף לתכנון פיזי, יעביר העתק מהדו"ח למנהל האגף לפרוגרמות.

5. הדרכה ופקח עליון קלטמוש הכללים בסעיפים 4÷1 הקודמים - המחלקות מכניות של המחוז

תפ/הג

תפקידי המחלקה לתכנון ספורט

המחלקה
היחידה לתכנון ספורט מרכזת בתחום פעולתה כל ידע ואינפורמציה הקשורים בתכנון גוף, גן, חצר וספורט, במצאת בקשר עם מוסדות מדע בארץ ובחו"ל ולבצוע פעולותיה מתיעצת במוסמחים במשרד ומחוצה לו.

המסרנה על התכנון הספורט מטפל בנציג המשרד בכל הועדות המקצועיות של המוסדות האחרים הנוגעים בבעיות תכנון ספורט וגינון.

המחלקה מכינה סדרת סטנדרטים על הנושאים הבאים: נוהל הגשת תכניות, עבודות עפר ונקוז, שטחי ירק - נטיעות, השקייה, תברואה, אקלים ומיקרו-אקלים, אקוסטיקה, תאורה, מתלי כביסה, גז, שטחי ספורט, מדרך קשה-חניה, שבילים, מדרכות, מדרגות, קירות תומכים, וגדרות.

בהכנת הסטנדרטים לקחה המחלקה בחשבון את כל האספקטים של הבצוע הנכון הכולל גם פתרונות כלכליים של אחזקה. המחלקה מטפלת בהצעות לחוקת אחזקה כפתרון לשמירת רמת השכונה.

המחלקה תתכנן אובייקטים מיוחדים לפי אזורים ותנאים גיאוגרפיים שונים. אובייקטים אלה, יהיו לדוגמה בפתרונן הנכון משטח הפתוח ויקחו בחשבון גם אפשרויות אחזקה.

המסקנות שיוסקו מאובייקטים אלה, ישמשו בסיס לקביעת סטנדרטים ונורמות לעתיד.

המחלקה לתכנון ספורט, שמה דגש בעיקר על רמה סבירה של הפתוח ולצורך זאת עליה לבדוק אפשרויות שונות של פתרונות מבחינה איכותית וכמותית ואפשרויות השינויים במסגרת התקציב. יש לערוך בדיקות מתאימות גם בשטח עבודות עפר, רשת המים והוצאות הבצוע של העבודות השונות.

המחלקה לתכנון ספורט אחראית על תכנון מחדש של שכונות וחלקי עיר. עיירות הפתוח, תוכננו בצפיפות נמוכה מאד, אשר אינה מאפשרת, מסיבות כלכליות, פתוח ברמה מתקבלת על הדעת וכתוצאה מזה, גרמו לחוסר התפתחות חברתית. על מנת לשפר המצב, על המסרנה לתכנון הספורט לערוך סקר הבעיות.

פאוקים, גינות, מבנים ונופש

על המחלקה לבדוק תכניות של שטח בין מבני ולתת למתכננים הנחיות מתאימות על מנת לקבל תכנון סביר.

לשם כך מקבלת חוות דעתם של המהנדסים הראשיים במשרד והיועצים מחוצה לו.

תכנית שטח בין מבני המועברת לבצוע חייבת לקבל אישור המחלקה לתכנון ספורט.

הגורמים שהביאו להקמת המחלקה

לעיצוב החלל מחוץ לבנין לא נתנה עד עתה החשיבות המתאימה. אדריכל הבינוי לא טפל בשטח הבין מבני בצורה מתקבלת על הדעת ולכן התוצאות שנתקבלו היו גרועות.

הנסיון שרכש משרד השיכון בבנית שכונים מאז קום המדינה, הוכיח שקיים קשר הדוק בין תכנון המבנה לבין תכנון השטח. על מנת לשפר המצב הגיעה הנהלת משרד השיכון למסקנה שיש להקים מחלקה לתכנון מפורט שמתפקידה לטפל בכל הבעיות הקשורות בתכנון השטח הבין מבני.

בעת התכנון יש לתת תשומת לב לבעיות האחזקה. אחזקה יעילה וכלכלית תעזור לדיירים לשמור על צורה אסטטית של השכונה. הארכיטקט ובונה הערים צריך לראות שטח בין מיבנא כשטח ארכיטקטוני הדורש עיבוד מפורט.

הבעיות מסובכות במיוחד בשטח הרריי. תכנון המבנים שם משפיע באופן רציני על הוצאות עבוד החלל הבין מיבני.

מסקנות והמלצות

א) בדיקת תכניות

בדיקת התכניות עדיין לא בחנה את התוצאות הדרושות בגלל חוסר הבנה מצד המחוזות בצורך לתאום הפעולות מיד עם תחילת התכנון וקביעת הפרוגרמה.

התכניות מגיעות למחלקה במועד שבו הן במסרות לבצוע ובדור שבזמן זה כבר קשה להביא לשינויים מבלי לגרום בזק לתהליך העבודה.

ב) השתתפות המחלקה באישור תכניות מפורטות (בנוי)

למרות מה שנקבע לא השתתפה המחלקה עד עתה באישור תכניות בתחום המשרד. דבר זה גרם לבזק גדול לתהליכי העבודה והתאום עם המחוזות.

ג) קביעת פרוגרמות

מקובל במשרד השיכון שבקביעת פרוגרמות לא משתתפים ארכיטקטים ובוני ערים ומביאים אותם בפני עובדות מוגמרות גם בקביעת השטח וגם בקביעת הפרוגרמה. שיתוף האגף לתכנון פיזי בהכנת פרוגרמה יכולה לשפר התוצאות.

ד) הגדלת מספר העובדים

המספר המצומצם של העובדים איבר מאפשר טיפול מתאים בכל הבעיות בתן עוסק המחלקה.
הפעולות החשובות ביותר שבטפול המחלקה לתכנון מפורט הן:

א. בדיקת תכניות הבצוע לפני הפעלתן. דבר זה יסבע שינויים ע"י מהנדסי הבצוע וכל שינוי שיוצע יעבור בקרת המחלקה.

ב. עבודה על הסטנדרטים.

ג. תכניות לדוגמא.

לבצוע המסרות הנ"ל אני מציע את התקן הבא - כמינימלי -

1. מנהל המחלקה	א'+	דרוג מהנדסים	(1)
2. מרכז טכני	ב'	דרוג טכנאים	(1)
3. ארכיטקט - בונה ערים	ב'-א'+	דרוג מהנדסים	(1)
4. ארכיטקט - בונה ערים	ג'-ב'	" "	(1)
5. טכנאי " "	ג'-ב'	" "	(1)
6. טכנאי לתנדסה	ג'-ב'	" "	(1)
7. מהנדס לעבודות פתוח	ב'-א'	" "	(1)
8. מחשב כמויות	ב'-א'	" "	(1)
9. אדריכל נוף	ב'-א'	" "	(1)
10. טכנאי בנין	ג'-ב'	" "	(1)
11. טכנאי בנין	ד'-ג'	" "	(1)
12. טכנאי גינון	ג'-ב'	דרוג טכנאים	(1)
13. מזכירה - כתבנית			(1)
סה"כ	13 אנשים		

המחלקה לבנוי והכנון מפורט

א) תפקידים: 1. בדיקת תכניות בנין ערים (מפורטת), והתכניות גנים, נוף ופיתוח.

✓ 2. תאום בין אדריכלות נוף, תכנון ערים והנדסת פתוח.

✓ 3. אחראי על תכנון מחדש של שכונות וחלקי עיר.

4. הכנת תכניות (לגני) ערים, שכונות גטיוניות (כולל הנדסה, פיתוח ונוף)

✓ 5. הכנת סטנדרטים בין מבנים (פיתוח, נוף).

ב) מבנה המחלקה.

הממונה על בנוי והכנון מפורט
א+, + 65 לי ירון מיכאל .

מרכז טכני
ג-ב טכנאים

מזכירה טכנית
(כתבנית)

פונת I בנין ערים	צוות II תכנון נוף	צוות III לעבודות פתוח	צוות IV כמויות
1.ראש צוות=ב-א מה. • הורן טיבור אדר'	1. ראש צוות=ב-א מה.	1.ראש צוות= ב-א מה.	1. ראש צוות=ב-א מה.
2.אדר'בונה ערים= ג-ב, מה.	2. טכנאי גנון=ג-ב,טכ.	2.טכנאי להנדסה=ג-ב, טכ.	2. טכנאי כמויות=ג-ב,
3.טכנאי בנין= ג-ב • טכ' רוזנר ליליאנה			
4.טכנאי בנין = ג-ב, טכ.			

סה"כ 13 אנשים.

הס/חב

18.1.70 משרד השיכון

הקריה, ת"א

א ל: מר ח. פבל, סמנכ"ל לתכנון.

מאת: מ. ירון.

הנדון: המח' לבנוי והכנון המורש.

לפני חמש שנים הוקמה מחלקתי במטרה להנחות ולעקוב אחר עבודות התכנון המעורש במשרד השיכון.
סוכם בין מר הקד וביני על מספר עובדים קבועים הכרחיים למחלקת לצורך בצוע נכון של התפקידים. לאור מכן התברר שניתן היה להעביר בנציבות רק חלק ומני מצומצם אשר לא ענה על הדרישות בתחום פעולות המחלקה. חובטח לי שבעבור התקופה הראשונה, המשרד יעשה כל מאמציו להשלמת החלק, כדי לאפשר פעולה מושלמת של המח'.

עד היום לא חל כל שנוי בחלק ובכוח העבודה במחלקתי, דבר הגורם בלי ספק נזק גדול למשרד השיכון, מבחינה א יעילות הטיפול בתכניות.
אני מבקשך להציג הבעיה בפני ההנהלה ולהדגיש את הדחיפות בטפול לשנוי החלק.
בזמנו שלחתי לך העתקים של הנוהל וההצעות לבנה הנכון של המח' כפי שסוכמו עם מר שקד.

ב ב ר כ ה,

מ. ירון
המפונה על התכנון המורש

תפ/הב

Detailed Planning Division - Duties, Activities & Scope

1 The Detailed Planning Division advises the district planning offices of the Ministry in all problems connected with lay-outs, densities, economical and aesthetical inter-relations between types of buildings and the landscaped topography.

2 The division recommends and participates in research projects and takes care of their proper application.

3 The head of the division or his delegates participates in all the professional commissions concerning detailed planning and landscaping.

& recreation centers

4 The division develops and prepares standards and technical data for use in the district technical offices and for private architects which are preparing plans for the Ministry.

5 A number of planning models are to be prepared directly by the division, where the aspect of microclimate will be specially investigated.

The aim of the models is to find the best synthesis for the solution of different problems connected with sport facilities, parks, playgrounds, landscaping townscaping and housing.

6 The division is responsible for replanning and architectural improvement of existing development towns.

should be

All major plans (over 200 dwelling units) are followed up by this division from the preliminary stage, and for this purpose the advisory capacity of the head office chief engineers is used.

The aim of this system is to obtain the best possible solution in the frame work of standards and directives received from the Ministry before the general plan is submitted to the approval committee.

Before going to tender, the final detailed plan is checked by this division.

In this division all work is done on a team basis.

The number of people in this division is presently far below that required for the proper execution of its duties, and consists only of one engineer, 2 architects and 3 technicians.

See attached drawing for pictorial representation of scope of activities of the divisions.

M. Yaron