

מסמך החלטות
ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע)
ישיבה מס' 689
מתאריך כ"ו בכסלו התשפ"ב – 30.11.2021

הישיבה נערכה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ובאולם ערבה, בית
הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

רשימת הנושאים

1. תמ"מ/4/14/23 - 21 - הרחבת הישוב הכפרי מבועים

תמ"מ/4/14/23 - 13 - מלונאות ומסחר בצומת הנגב

2. מסמך מדיניות למגורי עובדים זרים בחקלאות

3. תמ"א 13/ב/3: מעגנות בים תיכון

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

1. תמ"מ/4/14/23 - 21 - הרחבת הישוב הכפרי מבועים

תמ"מ/4/14/23 - 13 - מלונאות ומסחר בצומת הנגב

מטרת הדיון: דיון פנימי. הודעת יו"ר

הוחלט:

תמ"מ/4/14/23 - 21 - הרחבת הישוב הכפרי מבועים:

מטרות התכנית:

הגדלת היקף מרבי של יחידות דיור ביישוב הכפרי מבועים ובנוסף יח"ד לדיור מוגן.
ביום 20.08.2021, פורסמה בעיתונות הודעה על הפקדת התכנית לתקופה של 60 ימים. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשה כל התנגדות לתכנית.
בהתאם לסעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ניתן לראות את התכנית כמאושרת בתום 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.
מאחר ותמו 30 הימים מתום המועד להגשת התנגדויות, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.

תמ"מ/4/14/23 - 13 - מלונאות ומסחר בצומת הנגב:

מטרות התכנית:

הוספת סמל לאתר תיירות וקביעת הוראות למלונאות ולמסחר.
ביום 20.08.2021, פורסמה בעיתונות הודעה על הפקדת התכנית לתקופה של 60 ימים. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשה כל התנגדות לתכנית.
בהתאם לסעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ניתן לראות את התכנית כמאושרת בתום 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.
מאחר ותמו 30 הימים מתום המועד להגשת התנגדויות, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.

138 אוחנה

עדן אוחנה

מזכירת הוועדה



אהוד יסוטמן

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

2. מסמך מדיניות למגורי עובדים זרים בחקלאות.

מטרת הדיון: אימוץ מסמך המדיניות ע"י הולנת"ע.

הוחלט:

לאור ההיקף הגדול של מספר העובדים הזרים המועסקים בענפי החקלאות השונים, הועדה רואה חשיבות ביצירת מדיניות מוסכמת, אשר תנחה את מוסדות התכנון בבואם לקבל החלטה לגבי תכניות שעניינן קביעת המיקום של מגורי עובדים זרים אלה.

בפני הועדה הוצג מסמך המפרט מנעד רחב של סוגיות הקשורות למגורי עובדים זרים בחקלאות. בנוסף הוצגה בפני הועדה מורכבות הסוגיה, כולל מצבים ייחודיים המחייבים התייחסות לנסיבות קונקרטיות, שלא נכללו במסמך.

הועדה מברכת על מהלך ההיוועצות הנרחב, בין השאר עם המועצות האזוריות, משרד החקלאות ולשכות התכנון המחוזיות, אשר ליוו את הכנת המסמך, ומחליטה לאמץ את המסמך המצורף להחלטה זו והעקרונות הכלולים בו, בכפוף לשינויים המפורטים להלן, כמסמך מדיניות מנחה למוסדות התכנון ולהעבירו לאימוץ ע"י המועצה הארצית.

1. כחלק מהרקע הניתן במסמך תיווסף האמירה הבאה: ככלל, ראוי שהמגורים, גם אם הם זמניים, יהיו חלק מהמרקם היישובי ומהמרקם החברתי.
2. בהמשך לסעיפי המיקום יתווספו ההנחיות הבאות:
 - סעיף 1.5: תכנית מפורטת תקבע את מיקום מגורי העובדים הזרים בשים לב להיבטים הבטחוניים ולמגבלות הסביבתיות החלות במקום.
 - סעיף 1.6: קבע מוסד תכנון את מיקום מגורי העובדים הזרים בהתאם לאחת האפשרויות של הדירוג המוצע – ינמק את החלטתו.
3. בסעיף 2.3, אחרי המילים "תום תקופת ההיתר" יתווסף: "אלא אם החקלאי מצוי בהליך הארכת אישור העסקת עובדים זרים בחקלאות".

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסלו התשפ"ב – 30.11.2021

י"ז בכסלו תשפ"ב
22 נובמבר 2021

מסמך מדיניות למגורי עובדים זרים בחקלאות

הפעילות החקלאית בישראל נתמכת בקבוצה גדולה מאד של עובדים זרים המובאים לישראל עקב מחסור וחוסר הענות של כח אדם מקומי. כ- 30,000 עובדים זרים מועסקים בחקלאות בעשור האחרון ע"י כ- 5,300 חקלאים, כ- 78% מהם מועסקים במושבים, 9% בקיבוצים ו- 12% ביישובים אחרים. המעסיקים העיקריים של עובדים זרים בחקלאות הם משקים משפחתיים, כאשר כמות העובדים הזרים המועסקים על ידי חקלאי בודד יכולה לנוע מעובדים בודדים לעשרות עובדים.

לאור המספר הגדול של העובדים הזרים בענף החקלאות, התחדד הצורך לפתור את הקושי התכנוני בכל הקשור להסדרת מגורי העובדים הזרים המועסקים בענף החקלאות. קושי זה נובע מהעובדה שהעובדים הזרים, המתחלפים מעת לעת, הינם בעלי מאפיינים חברתיים אשר לעיתים שונים מאד מהמאפיינים החברתיים של תושבי הישוב וממילא אינם מהווים חלק מהמרקם החברתי הקבוע שלו. לעיתים מדובר במספר לא מבוטל של עובדים זרים המועסקים על ידי חקלאי בודד, דבר המעורר קושי נוסף במיקום מגורים אלה.

במהלך הכנתן של תכניות מתאר כוללניות למועצות אזוריות, הליך אשר העניק מבט רחב על הסוגיה, הסתבר כי אין מדיניות אחידה בנושא, וכי אין פתרון מרחבי מוסכם למיקום מגורים אלה. מסמך זה מציע עקרונות למיקום מגורי עובדים זרים, אשר מחד - ייתן פתרון נאות לצרכי העובדים הזרים ורווחתם, תוך שמירת המרקם הקהילתי של הישוב, ומאידך - יבטיח כי הבינוי יתאם את המדיניות התכנונית וזאת בפרט בהתייחס לבינוי צמוד דופן.

לאחר בחינת הסוגיה על כלל היבטיה ובהתייחס לסוגים השונים של היישובים שבהם מועסקים העובדים הזרים בחקלאות, ולאחר שנערכה התייעצות, בין היתר, עם משרד החקלאות, נציגי המועצות האזוריות, מטה מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות, גובשה מדיניות באשר למיקום הראוי למגורי העובדים הזרים בחקלאות, בסוגי היישובים שבהם הם מועסקים, אשר תנחה את מוסדות התכנון השונים בבואם לאשר דיור מסוג זה, כפי שיפורט בהמשך. מדובר במדיניות שהינה בגדר המלצה. אין במדיניות המוצגת כדי לגבור על תכניות תקפות, ובמקום בו קיים חוסר התאמה בין תכניות מאושרות לבין המדיניות המוצעת, יידרש לערוך שינויים לתכניות תקפות במדרגים השונים על מנת לאפשר את ישומה והכל בהתאם לשיקול דעתו של מוסד התכנון המוסמך.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

1. מיקום

1.1. מיקום מגורי עובדים זרים במושבים

תכנית תקבע את מגורי העובדים הזרים במושבים, בהתאם לסדר העדיפות הבא:

1.1.1. במושב עובדים (בו הקרקע החקלאית צמודה לחלקת המגורים בחלקה א' בנחלה):

- 1) בתחום השטח המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה (מתאים יותר כאשר מספר העובדים הזרים מצומצם).
- 2) במקרים בהם מותר פל"ח - עד 3 ד' מחזית ראש הנחלה.
- 3) במקרים בהם התכסית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדין - בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בנחלה, בצמידות דופן כהגדרתה בתמ"א 35.
- 4) באזור המיועד למבני משק במידה וקיים, או בתחום שטח אחר שהינו חלק מהישוב ומיועד לבינוי, או צמוד דופן לו.
- 5) עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 (שני מבנים יבילים) לא יהיה הכרח להעדיף את חלקת המגורים שבראש הנחלה למיקום מגוריהם, וניתן יהיה למקם אותם בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בנחלה, בתנאים שפורטו בסעיף 3 שלעיל.

1.1.2. במושב עובדים דגם ב' (בו הקרקע החקלאית אינה צמודה לחלקת המגורים בחלקה א' בנחלה):

- 1) בתחום השטח המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה, כמו במושב עובדים כאמור בסעיף 1.1.1 (מתאים יותר כאשר מספר העובדים הזרים מצומצם).
- 2) בתחום שטח אחר שהינו חלק מהישוב ומיועד לבינוי, או צמוד דופן לו.

1.2. מיקום מגורי עובדים זרים בקיבוץ ובמושב שיתופי

1.2.1. בקיבוץ:

הפתרון למיקום מגורי עובדים זרים בקיבוץ פחות מובהק ותלוי במידה רבה במבנה הספציפי של כל קיבוץ בנקודת זמן נתונה. מגורים אלו ימוקמו באזור המיועד למבני משק, או באזור אחר אשר מתאים לכך בשטח המחנה המיועד למגורים. אולם, ייתכן כי בנסיבות מיוחדות יידרש להקצות שטח ייעודי למטרה זו בצמוד לשטח המחנה הקיים בהתאם לצורך ולמספר העובדים הזרים.

1.2.2. מושב שיתופי:

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

כמו בקיבוץ - בתחום שטח המתאים לכך, שהינו חלק מהישוב ומיועד לבינוי, או צמוד דופן לו.

1.3. שטחי משבצת מעובדים, המרוחקים מאד מהישוב

כאשר השטחים המעובדים מרוחקים מאד מהישוב, ניתן יהיה למקם את מגורי העובדים הזרים העוסקים בעיבודם בקרבה לשטח החקלאי המעובד על ידם, בשטח המיועד לבינוי בתכנית מפורטת מאושרת ביישוב קיים או בצמידות דופן לו.

1.4. מושבות וכפרים אחרים

1.4.1. בתחום השטח המיועד לבינוי של המושבה או הכפר, בהתאם לסדר העדיפות הבא:

- 1) בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת העובדים הזרים.
- 2) במקרים בהם התכנית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדין - בתחום השטח המיועד לחקלאות בנחלות (ככל שקיימות), בצמידות דופן כהגדרתה בתמ"א 35.
- 3) במקרה שהשטח החקלאי איננו צמוד למגרש המגורים - בתחום שטח אחר שהינו חלק מהישוב ומיועד לבינוי, או צמוד דופן לו. (בדומה למושב דגם ב' סעיף 1.1.2.(2)).
- 4) עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 (שני מבנים יבילים) לא יהיה הכרח להעדיף את השטח המיועד לבינוי למגורים, וניתן יהיה למקם אותם בהתאם לסעיפים (2) או (3) שלעיל.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

2. הוראות להיתרים בתכנית מפורטת המייעדת שטח למגורי עובדים זרים

2.1. תכנית מפורטת המייעדת שטח למגורי עובדים זרים, תכלול הוראות המתעדפות הסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש למגורי עובדים זרים, על פני הוספת מבנים חדשים, וזאת אם המבנים ממוקמים בשטחים שהוגדרו לעיל בהתאם לסדר העדיפויות שפורט.

2.2. התכנית המפורטת תכלול הוראות הקובעות כי תוקף היתרים שיוצאו מכוחה יהיה זמני וייקבע לתקופה התואמת לאישור ההעסקה של החקלאי.

2.3. התכנית תבטיח פינוי של המבנים למגורי עובדים עם תום הפעילות החקלאית או תום תקופת ההיתר, לפי המוקדם מביניהם. זאת, כדי למנוע תופעה של הותרת מבנים בשטח שאין בהם שימוש, במקרים בהם חדל, מכל סיבה שהיא, העיסוק בחקלאות או הצורך/ההיתר להלנת עובדים.

התכנית תבטיח כי ההיתר יכלול תכנית העמדה ופיתוח, הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה, חיבור לתשתיות (מים, ביוב, תקשורת וכד') – הכל בהתאמה למרחב הסובב, וכולל קיום של תנאים סביבתיים הולמים ומיגון עפ"י הנדרש.

138 אוחנה

עדן אוחנה
מזכירת הוועדה

אהוד יוסטמן
יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

3. תמ"א 13/ב/3: מעגנות בים תיכון

מטרת הדיון: דיון בהמלצת ועדת העורכים בהוספה וגריעה של סימונים למעגנות.

הוחלט:

הוועדה לאחר שהוצגו בפנייה עיקרי התכנית, המלצות צוות התכנון ביחס לאיתורים מומלצים להרחבת מעגנות קיימות וכן ביחס להקמת מעגנות חדשות, ולאחר ששמעה את המוזמנים והחברים ודנה בתכנית מחליטה כדלהלן:

מעגנות קיימות: לאמץ את המלצת צוות התכנון ולהורות לוועדת העורכים להמשיך בעריכת התכנית כך שיתאפשרו הרחבת וייעול מעגנות אשדוד, אשקלון, הרצליה, עכו ושביט. בנוסף ממליצה הולנת"ע לאשר השמשה של מתקנים ונמלים קיימים: נמל ת"א ורדינג עבור מעגנות. הוועדה שוכנעה כי הרחבה, התייעלות ושימוש במבנים קיימים תגדיל את קיבולת המעגנות ותאפשר בשטחן הגדלת שימושי פנאי, נופש וחינוך ימי, ללא השפעות סביבתיות ניכרות.

מעגנות חדשות: הוועדה שמעה את המוזמנים השונים ואת הטענות והעמדות השונות שהוצגו. כן שמעה את עמדת המשרד להגנת הסביבה ונציגי ארגוני הסביבה, אשר התנגדו להקמת מעגנות חדשות, לנוכח השפעתן הצפויה על גריעת החול מהחופים, וצמצום השטח החופי הפנוי שיוותר לציבור הרחב. במסגרת זו הוצג בפני הוועדה מספר המבקרים הרב בחופי הים ובפרט בעונת הרחצה וכן היחס הנמוך כבר כיום, בין מספר התושבים בישראל לק"מ חופי הרחצה הקיימים, כאשר ברקע הדברים הגידול הצפוי באוכלוסייה ובצפיפות בשנים הבאות, אשר כבר כיום הן מהגבוהות בעולם. כן הוצגה לראשונה בדיון עבודה כלכלית שהוכנה לבקשת המשרד להגנת הסביבה, אשר מסקנותיה הטילו ספק בהיותה של מעגנה מקור לפיתוח כלכלי.

בנוסף, שמעה הוועדה את נציגי הרשויות השונות (נתניה, חדרה, חיפה, נהריה, בת-ים ותל אביב), המבקשות הקמת מעגנות בשטחיהן בשל התרומה הצפויה מהן לתיירות, ספורט ימי ולשימושים עירוניים מגוונים ושמעה עמדת נציגי שרת התחבורה, מנהל אגף הנדסה ותפעול נמלים ברספ"ן, התומכת בהקמת מעגנות חדשות אלה, לאור המחסור במקומות העגינה והביקוש הרב לספורט הימי.

לעניין הטענה לגריעת חול, הובהר על ידי צוות התכנון כי כיוון הסעת החולות מדרום לצפון משתנה במרכז הארץ, ולכן ניתן לאשר את המעגנות במרחב השרון.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 689 מתאריך כ"ו בכסליו התשפ"ב – 30.11.2021

לאחר ששמעה את כל אלה הוועדה סבורה כי לנוכח החשש לפגיעה בסביבה החופית, וניסיון העבר שמעיד על גריעת החולות מהחופים והשפעת גריעת החולות על קצב התדרדרות המצוק וצמצום רצועת החוף הפנויה לשימוש הציבור והמהווה מרחב ציבורי פתוח ללא עלות לבילוי, פנאי וספורט, ככלל, אין מקום לקדם מעגנות חדשות. לעמדת הוועדה, אין מקום להעדיף הקמת מעגנות המשרתות אוכלוסייה מצומצמת יחסית על פני שימוש ציבורי נרחב. הוועדה רואה לנגד עיניה את ההשלכות חברתיות והחשיבות של שמירה על חופים זמינים, פתוחים ונטולי שימושים מגבילי גישה, אשר יאפשרו לכל אדם באשר הוא ליהנות מהמשאב החופי באופן בלתי אמצעי לחלוטין. הוועדה רואה לנגד עיניה את הכפלת האוכלוסייה בשלושים השנים הקרובות והצורך הציבורי המובהק שילך ויגבר במשאב החופי, כפנוי וזמין לנחלת הכלל.

בנוסף, לעניין הטענה לקידום החינוך הימי באמצעות הקמת המעגנות, סבורה הוועדה כי הקצאת שיעור מצומצם ממקומות העגינה לטובת חינוך ימי אינה מהווה הצדקה להקמתן, וכי ניתן לתת מענה לחלק מהחינוך והספורט ימי אף ללא צורך בהקמת מעגנות. לעניין זה אף יצוין כי בהתאם לתמ"א 1 ניתן להקים מתקנים לספורט וחינוך ימי, ללא כל קשר לקיומה של מעגנה. לנוכח כל האמור ממליצה הוועדה שלא לקדם הקמת מעגנות חדשות למעט בנהריה.

נהריה: הוועדה ממליצה להשאיר את סימון המעגנה הסכמטי המופיע בתשריטת תמ"א 1 אשר יאפשר הקמת מעגנה חדשה בנהריה בכפוף להכנת תכנית מפורטת שתלווה בתסקיר השפעה על הסביבה. זאת, היות ובאזור זה ישנו חשש מופחת לגריעת חולות בשל משטר הסעת הסדימנטים. המעגנה תתן מענה לביקוש לעגינה במרחב הצפון ותהווה מעגנת קצה במרחב השייט בישראל, ותסייע בפיתוח התיירות בצפון הארץ, אשר תשען על עורף עירוני אינטנסיבי, המאפשר פיתוח מוקד עירוני של חינוך ותרבות ימית ואינו גורע חוף רחצה. יודגש כי המדובר על סימבול סכמטי, כאשר לעת התכנון המפורט יבחן המיקום הנכון, בין אם בשטח המעגנה הקיימת ובין אם במיקום צפוני יותר.

לעניין האיתורים במכמורת ושדות ים שסומנו בתמ"א 1, לאחר שהוצגה עמדת צוות התכנון ורספ"ן לפיהן אין צורך באתרים אלה, ממליצה הולנת"ע למועצה הארצית לבטל את סימון האתרים אלה, באמצעות הוראה מתאימה שתכלול בתכנית זו. בכל הנוגע לחוות הדעת הכלכלית שהוצגה ע"י המשרד להגנת הסביבה תתאפשר העברת התייחסויות משלימה ע"י הגורמים המעוניינים בכך עד למועד הדיון במועצה הארצית.

138 אוחנה

עדן אוחנה

מזכירת הוועדה

דלית זילבר

דלית זילבר

יו"ר הוועדה