משרד הפנים

ועדת גבולות מועצה אזורית בוסתן אל מרג'

דין וחשבון

ועדת חקירה לגבולות המועצה האזורית בוסתן אל מרג', המועצות האזוריות עמק יזרעאל וגלבוע, עיריית עפולה ושטחים חסרי מעמד מוניציפאלי

מוגש לרו"ח גבריאל מימון
מנכ"ל משרד הפנים

ירושלים

ניסן תש"ע

אפריל 2010

1. תאריך מינוי ופירוט הרכב הוועדה

בתאריך 13 ביולי 2008 מינה מנכ"ל משרד הפנים, מר אריה בר ועדת חקירה על מנת לבדוק ולהמליץ בדבר שינוי תחום שיפוטה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' בגבולה עם המועצות האזוריות גלבוע ועמק יזרעאל ובגבולה עם עיריית עפולה ועם שטחים חסרי מעמד מוניציפאלי.

להלן הרכב הוועדה:

פרופ' ערן רזין – יו"ר
ד"ר יגאל ברזילי – חבר
מר בנימין כהן- חבר
אדר' יהודה פתאל- חבר
גב' אסתי מנקיטה - חברה

נוסח כתב המינוי מצורף כנספח.
למרכז הוועדה מונה מר נדב פינצי.

2. הרקע להקמת הוועדה

המועצה האזורית בוסתן אל מרג' הוקמה בשנת 2001, בעקבות החלטת משרד הפנים לפצל את המועצה האזורית נוף הגליל, שהוקמה ב-1994, לשתי מועצות אזוריות: בוסתן אל מרג' ואל בטוף. המועצה כוללת ארבעה כפרים: נין, דחי, סולם ומצר, ואין לה רצף טריטוריאלי. הבקשה להרחבת שטח השיפוט (מפברואר 2008) נובעת מהכנת תוכנית אב/מתאר ליישובי המועצה וכוללת גם בקשות של המועצה להתייחס לשיקולים תכנוניים, קניינים ומוניציפאליים שלא נלקחו בחשבון בעת שהותווה תחום השיפוט סביב יישוביה.

3. תיאור מהלך עבודת הוועדה

הוועדה קיימה חמש ישיבות, במהלכן שמעה את נציגי הרשויות המקומיות וגורמים אחרים שיש להם נגיעה בדבר ושביקשו להופיע בפני הוועדה. כמו כן ערכה הוועדה סיור בשטח הנדון במהלך הישיבה השלישית, שהתקיימה בתאריך 18.12.2008.

להלן רשימת האנשים שהופיעו בפני הוועדה בישיבותיה:

מספר ישיבה ותאריך	משתתפים	תפקיד
ישיבה 1 14.9.2008	מר אחמד זועבי	ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר אחמד זועבי	מהנדס המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר יואל מטמון	מהנדס עיריית עפולה
	מר יוסי ברון	ממונה מחוז צפון מטעם משרד הפנים
ישיבה 2 2.11.2008	מר אחמד זועבי	ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר דוד מטק	ראש מחלקת תכנון וייעור, קק"ל
	מר גיל עצמון	מנהל אזור גליל תחתון, קק"ל
ישיבה 3 18.12.2008	מר אחמד זועבי	ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר אחמד זועבי	מהנדס המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר זועבי ראג'בי,	אדריכל המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר יואל מטמון	מהנדס עיריית עפולה

	מר עידו דורי	סגן ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל
	מר עומר נוביץ'	יו"ר ועד התושבים, מושב מרחביה
	גב' אורלי עמית	מזכירת המשק מושב מרחביה
ישיבה 4 26.2.2009	מר אחמד זועבי	ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר אחמד זועבי	מהנדס המועצה האזורית בוסתן אל מרג'
	מר מוחמד זועבי	מנהל רכש, מחלקת הנדסה מועצה אזורית בוסתן אל מארג'
	מר יואל מטמון	מהנדס עיריית עפולה
	מר עידו דורי	סגן ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל
	עו"ד פרי אייקו	יועץ משפטי, מושב מרחביה
	מר עומר נוביץ'	יו"ר ועד התושבים, מושב מרחביה
	גב' אורלי עמית	מזכירת המשק מושב מרחביה
	גב' פנינה קופולוביץ'	אדריכלית מחוז צפון, ממ"י
	מר אלכס שפול	מתכנן מחוז הצפון, משרד הפנים
	מר יוסי ברון	הממונה על מחוז הצפון, משרד הפנים
ישיבה 5 14.6.2009	ישיבה פנימית	

4. תמצות עמדות הצדדים

4.1 המועצה האזורית בוסתן אל מרג'

אוכלוסיית בוסתן אל מרג' מנתה כ-7,200 תושבים בסוף 2008 (לפי נתוני ל.מ.ס), אשר גרים בארבעה כפרים. בהתבסס על תוכניות האב של ארבעת הישובים, ובמגמות הדמוגרפיות, צפויה אוכלוסיית המועצה האזורית להכפיל את גודלה ולהגיע ל-14,000 תושבים בשנת 2020. ליישובי המועצה תוכניות מתאר מאושרות, אך אלו אינן עונות לצרכי הישובים. לארבעת יישובי המועצה הוכנו תוכניות אב/מתאר במסגרת פרויקט תכנון 34 היישובים הערביים. תוכניות האב אומצו על ידי הוועדה המחוזית, ולשלושה מהם הוכנו תוכניות מתאר: דחי – ג/15418 מאושרת, סולם – ג/15881 אחרי שמיעת התנגדויות, ומצר – ג/15880.

<u>כפר דחי</u>

בהתאם לתוכנית המתאר החדשה, הבקשה היא להעביר לבוסתן אל מרג' שטחים בהיקף של 43.7 דונם, אשר נכללים כיום בתחום השיפוט של עיריית עפולה, כך ששטחו הכולל של דחי יגדל מ-244.1 דונם ל-287.8 דונם. שטחים אלה הם בארבעה מתחמים:

מתחם א': 3.3 דונם (בעלות ממ"י). חלק מדרך מאושרת בין דחי לנין, כולל שטח למתקן הנדסי לבריכת מים לנין.

מתחם ב': 26.5 דונם (בעלות פרטית + ממ"י). שטח לפיתוח מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם לתוכנית המתאר.

מתחם ג': 4.6 דונם (בעלות פרטית). שטח לפיתוח מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם לתוכנית המתאר.

מתחם ד': 9.3 דונם (בעלות פרטית). בית העלמין של היישוב, כולל הדרך אליו.

הבקשה כולה היא בהתאם לתוכנית המתאר ג/15418. בתוך מתחם ד' הוקם מצפור קק"ל שחרג לתחום קרקע פרטית של הווקף. לאור התנגדותה של עפולה להוצאת

המצפור מתחומה הסכימה בוסתן אל מרג' לוותר בנושא זה, ולהחליף את שטח המצפור בתוספת שטח לבית העלמין, הן בתוכנית המתאר והן בבקשתה לשינוי תחום השיפוט. תוכנית המתאר של דחי ג/15418 אושרה כאשר המצפור כלול בתוכה. בעקבות זאת הוכנה תוכנית מתאר יערות גבעת המורה ג/13445 ובה הוצא שטח המצפור משטח בית העלמין ובמקומו צורף שטח צמוד ממזרח כתוספת לבית העלמין. תוכנית זו נמצאת לקראת אישור סופי.

<u>כפר סולם</u>

בוסתן אל מרג' מבקשת להעביר לתחום שיפוטה שטחים בהיקף של 405.8 דונם, אשר יגדילו את שטחו המוניציפאלי של כפר סולם מ-2064.9 דונם ל-2470.7 דונם. שטחים אלה – כולם בבעלות ממ"י – הם בארבעה מתחמים:

מתחם א': 130 דונם, כיום בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל במשבצת החקלאית של מושב מרחביה. 82.8 דונם משטח זה כלולים בתוכנית המתאר ג/15881 המופקדת ו 47.2 דונם אינם. השטח מיועד לשכונה לזוגות צעירים המתוכננת על ידי משרד השיכון בהרשאה של ממ"י.
הקרקעות הפנויות בסולם מצפון וממזרח למתחם הבנוי של היישוב הן בבעלות פרטית של משפחות מתושבי היישוב ואין אפשרות לתכנן באזור שכונת מגורים, שיש בה צורך כי כמעט 60% מתושבי סולם מחוסרי קרקע.

מתחם ב': כיום בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל במשבצת החקלאית של מושב מרחביה. קטע קטן זה נחוץ לדרך שתוביל לשכונה החדשה, החורגת משטח השיפוט הקיים. המתחם כלול בתוכנית המתאר המופקדת.

מתחם ג': כיום בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל במשבצת החקלאית של מושב מרחביה. רצועה צרה צמודה לשטח השיפוט הקיים, המיועדת לכביש גישה חדש לסולם. הרצועה כלולה בתוכנית המתאר המופקדת.
גודל מתחמים ב' וג' נאמד על 20.8 דונם.

מתחם ד': 255 דונם, כיום בשטח חסר מעמד מוניציפאלי. שטח זה אינו כלול בתוכנית המתאר המופקדת אותו מבקשת בוסתן אל מרג' למטרות פיתוח תיירותי ונופש במסגרת התוכניות הארציות המאושרות.

<u>כפר מצר</u>

בוסתן אל מרג' מבקשת להעביר לתחום שיפוטה 178.6 דונם, שיגדילו את שטחו המוניציפאלי של כפר מצר מ-4010.3 ל-4188.9 דונם. שטח זה הוא בשני מתחמים:

מתחם א': 20.6 דונם מתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל, ממשבצת קיבוץ עין דור. שטח זה כלול בתוכנית המתאר המופקדת של כפר מצר, המייעדת שטחים לשכונה לזוגות צעירים, המתוכננת על ידי משרד השיכון בהרשאה של ממ"י.

מתחם ב': 158 דונם מתחום שיפוט המועצה האזורית גלבוע. שטח זה אינו כלול בתוכנית המתאר, וכולל קרקע פרטית חקלאית של אנשי כפר מצר ובה סככות

ודירים מאושרים על ידי הוועדה המקומית המרחבית גליל מזרחי. הבקשה מקובלת על המועצה האזורית גלבוע.

4.2 עיריית עפולה

עיריית עפולה מסכימה להעברת השטחים הכלולים בתוכנית המתאר החדשה של דחי מעפולה לבוסתן אל מרג', למעט מצפור קק"ל שבסמיכות לבית הקברות, שהוצא גם בתוכנית המתאר. לעניין מתחם ד' המבוקש על ידי סולם, עדיף לשייך מתחם זה לעפולה.

4.3 מועצה אזורית עמק יזרעאל

המועצה האזורית עמק יזרעאל מצדדת בעמדת מושב מרחביה בכל הנוגע להרחבת שטחו המוניציפאלי של כפר סולם. כיום מאוישות במושב כ-61 נחלות חקלאיות מתוך 100, כאשר 39 נחלות נוספות מתוכננות לאיוש עתידי. העברת השטח ממרחביה לכפר סולם גונזת את אפשרות איוש הנחלות, וכפועל יוצא מכך איבוד של שטחי חקלאות לטובת מבני מגורים. מדובר באדמות קק"ל המעובדות על ידי מרחביה, ולכפר סולם אדמות נרחבות עליהן הוא יכול להתרחב. התנגדותה של מרחביה היא להעברת מתחם א' ולא לב' וג'.

המועצה האזורית עמק יזרעאל ומושב מרחביה מוכנים לשקול ויתור על השטח המבוקש במסגרת חילופי קרקעות. בזמנו מושב מרחביה התנגד להרחבת כפר סולם לכיוון מערב, על אדמות המושב, כפי שהציעה תוכנית האב של סולם. מושב מרחביה הסכים להרחבת סולם לכיוון דרום (מתחם א'), אך זאת בשלושה תנאים:

1. השכונה תפותח על מתחם א' שמדרום לסולם ולא באתר שהציעה תוכנית האב ממערב לסולם.
2. יבוצעו חילופי קרקעות, במסגרתם תועבר קרקע פרטית ממערב למושב מרחביה, המכונה "אדמות בלומנפלד" (כ-100 דונם), למשבצת המושב. "אדמות בלומנפלד" הן בבעלות יזם מעפולה שמעוניין לבנות עליהן, צעד לו מתנגדת מרחביה, שכבר ויתרה בעבר על קרקעות למטרת חיבור עפולה ועפולה עילית. היזמים יעבירו את אדמות בלומנפלד לממ"י, יקבלו בתמורה קרקע באזור א' שמבקשת סולם ויפתחו שם את השכונה המתוכננת. רעיון חילופי הקרקע נדון בעבר, אך ממ"י בשלב מסוים סרב לעסקה. למרות זאת, משרד השיכון המשיך בתכנון השכונה במתחם א'. אם וכאשר תתבצע החלפת הקרקעות תהיה מרחביה מוכנה לשתף פעולה בביצוע התוכנית אם יחסר קצת שטח. ללא הסכם כזה, תתנגד עמק יזרעאל למימוש התוכנית גם אם תאושר בוועדה המחוזית.
3. ייסלל כביש גישה חדש לסולם בתוואי שלא יעבור דרך מרחביה.

4.4 מושב מרחביה

מושב מרחביה הוקם בשנת 1911 והיה היישוב היהודי הראשון בלב עמק יזרעאל. במושב 61 משקים חקלאיים ושטח המשבצת שלו הוא כ-7,700 דונם.

השטח המבוקש לצורך הרחבת כפר סולם ממשבצת מרחביה הוא בבעלות קק"ל, ומוחכר לדורות לתושבי מרחביה, מאז נרכש ב-1920 (או קודם לכן) מתושבי הכפר

שונם בתמורה מלאה. השטח שכלול בתוכנית המתאר המופקדת של סולם כולל כ-125 דונם שטח משבצת של מרחביה (בבקשה לשינוי שטח השיפוט ביקשה בוסתן אל מרג' במתחם א' שטח גדול יותר מזה שכלול בגבולות תוכנית המתאר – כ-170 דונם). מדובר בקרקע חקלאית משובחת, איכותית ומעובדת על ידי חברי המושב מיום היווסדו.

במושב מרחביה תוכננו בשנות ה-70 על ידי ועדת הפרוגראמות של מינהל התכנון 100 נחלות חקלאיות. כיום מאוישות 61 נחלות ואיוש 39 הנותרות יסתיים לאחר הליכי התכנון. על כן, מושב מרחביה מתנגד לשינוי בתחומי השיפוט של המושב.

ככל שתוקצה למושב קרקע חלופית, בבחינת דונם תמורת דונם, אשר תאפשר את מימוש הזכות לאיוש הנחלות, ישקול המושב את הסכמתו להחלפה כזו. מרחביה התנגדה בזמנו לתוכנית להקים שכונה לכפר סולם על אדמותיה ממערב לכפר סולם. בשנים 2003-2005 התקיימו פגישות בהן דובר על התוויית כביש גישה חדש לסולם, שלא יעבור דרך מרחביה, על העתקת השכונה המתוכננת לשטח שמדרום לכפר סולם ועל עסקת חילופי מקרקעין שתאפשר למרחביה לוותר על השטח. ההצעה שנדונה הייתה לערוך באמצעות ממ"י חילופי קרקע, כאשר מושב מרחביה יקבל קרקע פרטית שתעבור לידי ממ"י – חלקת בלומנפלד" (גני העמק בע"מ) בלוק 16814 חלקה 12 – הנמצאת בין מושב מרחביה לקיבוץ מרחביה, ובתמורה יוותר על השטח הנחוץ לפיתוח בכפר סולם; דהיינו ממ"י יערוך עסקת חליפין עם יזמי "חלקת בלומנפלד" שיעבירו לממ"י את הקרקע שבבעלותם בתמורה לקרקע הצמודה לכפר סולם. מכיוון שהתברר שממ"י אינו מוכן לקדם את העסקה, מרחביה איננה מסכימה לביצוע הפרויקט על קרקעותיה.

4.5 קרן קיימת לישראל

קק"ל הוא גוף שמנהל שטחים פתוחים, ועל כן האינטרס שלו הוא לשמור על השטחים הפתוחים. קק"ל מתנגדת להרחבת תחומי שיפוט של מועצות מקומיות ועיריות על חשבון שטחים של מועצות אזוריות, אם אין מאחוריהן תוכניות פיתוח ספציפיות. אין אפוא להעביר יער נטוע לסולם (מתחם ד'), שאינו גובל בשטחה הבנוי ואינו מופיע בשום תוכנית. שימוש בשטח למרעה / לדירים אינו קשור לשיוך מוניציפאלי. אין לקק"ל התנגדות להעברת שטחים הכלולים בתוכניות המתאר החדשות של ישובי בוסתן אל מרג'.

4.6 רשות הטבע והגנים (מכתב מה-13.11.2008)

מתחם ד' בסולם: מרביתו נמצאת בתחום יערות קק"ל, לכן רט"ג סבורה שיש לתמוך בעמדת קק"ל. מוטב ששטח פתוח יישאר בתחום שיפוט גלילי או בתחום שיפוט של מועצה אזורית, ולא של עירייה או מועצה מקומית, על מנת להבטיח את שמירתו כשטח פתוח לטווח הארוך.

4.7 מנהל מקרקעי ישראל

לעניין שטחי עפולה המבוקשים על ידי דחי: מתחם א' נמצא כולו בבעלות המדינה. מתחם ב' נמצא בבעלות מעורבת (ממ"י ופרטיים) ושאר השטח בבעלות פרטית. השטחים הנדרשים כלולים בתוכנית המתאר החדשה של דחי ג/15418 אשר ממ"י

היה שותף בהליך תכנונו, התכנית הופקדה ופורסמה ברשומות. מבחינה תכנונית השטחים הנדרשים הם ביעודים של מגורים, דרך גישה, בית עלמין ושטח מעורב של מגורים עם מבני ציבור. השטחים צמודי דופן לישוב הקיים (פרט לבית העלמין) ולמעשה מהווים רצף תכנוני.

לעניין שטחי המועצה האזורית עמק יזרעאל שמבקש כפר מצר: בוסתן אל מרג' מבקשת לצרף שטח הכלול במועצה אזורית עמק יזרעאל – כ-20 דונם אשר בבעלות המדינה (הגושים והחלקות המופיעים בדוח אינם נכונים, מכיוון שעברו הליך פרצלציה). השטח מהווה חלק מתוכנית המתאר של כפר מצר ג/15880 אשר הופקדה בתאריך 27/7/08 ומייעדת את השטח כשטח לתכנון בעתיד, עתודת קרקע למגורים, מסחר ומבני ציבור. תוכנית המתאר נעשתה במסגרת תכנון 34 הישובים במגזר הערבי ותואמה עם ממ"י.

לעניין שטחי עמק יזרעאל המבוקשים על ידי סולם: מבחינה תכנונית השטחים א', ב', ג' הם חלק מתוכנית המתאר של סולם ג/15881 אשר הופקדה בתאריך 31/7/08 ותואמה עם ממ"י. כמו כן יש בשטח הרשאה לתכנון למשרד הבינוי והשיכון. מדובר בשטח הכלול במשבצת מושב מרחביה, שבבעלות קק"ל ובניהול ממ"י (גודל השטח שבמשבצת מרחביה הכלול בתוכנית מתאר סולם הוא 125 דונם. שטח ד' הוא שטח בבעלות מעורבת ממ"י + פרטים, אשר אינו צמוד דופן לשום ישוב כפרי/עירוני.

לעניין שטחי מוא"ז גלבוע שמבקש כפר מצר (כ-160 דונם), שהוא בבעלות מעורבת מדינה ופרטים: בשטח יש החכרות עונתיות לפרקי זמן קצרים והוא מצוי במרכז בין שני ישובים תמרה, זועביה וכפר מצר.

השטחים המוצעים לצירוף למועצה אזורית בוסתן אל מרג' ברובם מהווים המשך תכנוני ועתודות קרקע לישובים השונים. העיקרון שצריך להנחות את התוויית הגבולות הוא הגבול שנקבע על ידי תוכנית המתאר. שני המתחמים אשר ממ"י לא ממליץ להעברה לתחום שיפוט המועצה הם: מתחם ד' שמבקש כפר סולם על קרקעות גליליות (שטח של 255 דונם) ומתחם ב' שמבקש כפר מצר אשר נמצא על קרקעות מועצה אזורית גלבוע (שטח של 158 דונם). השטחים הללו משמשים כשטחים פתוחים, חלקם אף מתאימים לעיבודים חקלאיים ואין צורך לקשור בין תחום השיפוט לבין החכרות חקלאיות. בנוסף לכך, הקמת מיזמים תיירותיים יבחנו לגופו של עניין.

לעניין מתחם א' המבוקש על ידי סולם (משבצת מושב מרחביה), ממ"י מתנגד לקשור שינויים בשטחי שיפוט להחכרות קרקע ולעסקות חילופי מקרקעין. ממ"י תומך בצירוף מתחם א' לסולם אם יאושר כחלק מתוכנית המתאר. רק אחר כך יפתח המו"מ בעניין הקרקע, שיהיה ממושך, מכיוון שמדובר באדמות קק"ל ובפרט אם יגיע לבתי המשפט.

4.8 הממונה על מחוז הצפון ומתכנן מחוז צפון – משרד הפנים

לעניין כפר סולם יש להמתין לאישור תוכנית המתאר המקומית בוועדה המחוזית. לעניין מצר, יש להעביר את מתחם א' אך לא את מתחם ב' שאינו צמוד דופן ליישוב ואינו מיועד לפיתוח. לעניין דחי, יש לצרף את השטח המבוקש בהתאם לתוכנית המתאר.

החלטת ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות של הוועדה המחוזית לגבי תוכנית מתאר סולם

בתאריך 3.11.2009 דנה ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות של הוועדה המחוזית מחוז הצפון בתוכנית מתאר כפר סולם. צוין כי ממ"י מבקש לקדם את התוכנית, כאשר סוגיית החלפת הקרקעות עם קק"ל ומתן פיצוי לאגודת מרחביה תבוא על פתרונה מול ממ"י בהתאם לנהליו. מושב מרחביה ביקש כמה דחיות לצורך ישיבות/סיורי תיאום עם ממ"י וקק"ל, אך בסופו של דבר לא מסר את תגובתו לעמדת ממ"י.

ועדת המשנה דחתה את התנגדות האגודה השיתופית מרחביה, אך החליטה כי יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יפותח שטח ולא יינתנו היתרי בנייה בשטח שבמתחם לתכנון מפורט הנמצא בתחום מועצה אזורית עמק יזרעאל, אלא לאחר הסדרת גבולות שטחי שיפוט ומרחבי תכנון כנדרש בחוק. הוועדה המחוזית לא תיכנס לבירור טענות קנייניות בעניין פיצוי לחקלאי מרחביה, שעליהם לברר מול ממ"י, וגם לא לטענה לפיה קק"ל מתנגדים לעסקה – טענה שגם היא בעלת אופי קנייני. תכנון עתידי לפיו יוקצה השטח הנדון לנחלות חדשות במושב אינו מוכר ואינו בעל תוקף סטטוטורי. הוחלט אפוא להמשיך בהליכי אישור התוכנית.

5. הערכה

ככלל גבולות תוכניות המתאר החדשות ליישובי בוסתן אל מרג' הם העיקרון המרכזי האמור להנחות את התוויית הגבולות המוניציפאליים.

בכפר דחי יש הסכמה מלאה של כל הגורמים, כולל עיריית עפולה המוותרת על השטח, להעביר לבוסתן אל מרג' את ארבעת המתחמים הכלולים בתוכנית המתאר החדשה המאושרת, הנמצאים מחוץ לשטח השיפוט הנוכחי. השטח שיועבר לבוסתן אל מרג' יכלול את התיקון שהוכנס במסגרת תוכנית מתאר יערות גבעת המורה ג/13445, דהיינו לא יכלול את מצפור קק"ל ומנגד יכלול שטח נוסף להרחבת בית העלמין.

בכפר מצר יש הסכמה מלאה, כולל מצד המועצה האזורית עמק יזרעאל המוותרת על השטח, להעביר את מתחם א', הכלול בתוכנית האב החדשה, לבוסתן אל מרג'. לגבי שטח ב' שביקשה בוסתן אל מרג' מהמועצה האזורית גלבוע, אמנם לא הייתה התנגדות נחרצת לשינוי ובפרט לא מצד המועצה האזורית גלבוע. ואולם, לא הוצגה גם סיבה משמעותית לצירוף השטח למצר, למרות ריחוקו מהיישוב. הבעלות על הקרקע לבדה איננה נימוק מספק לביצוע שינוי.

סוגיית כפר סולם היא המורכבת יותר. אין מחלוקת בעניין העברת מתחמים ב' וג' לבוסתן אל מרג' – שטחים מצומצמים הכלולים בתוכנית המתאר המופקדת, שישמשו בראש ובראשונה להתוויית דרך. לעומת זאת הבקשה לצרף את מתחם ד', המרוחק מאוד מן היישוב, לא זכתה לתמיכה ונימוקיה אינם ברורים. עפולה ביקשה

לצרף מתחם זה לתחומה אך נראה שבשלב זה עדיף להותירו ללא שיפוט מוניציפאלי.

מתחם א', שביקש כפר סולם, כלול רובו אך לא כולו, בתוכנית המתאר החדשה ומיועד (בקטע הכלול בתוכנית המתאר) לשכונת מגורים, בהרשאה ובגיבוי של ממ"י ובתכנון משרד הבינוי והשיכון. ואולם, השטח הוא אדמת קק"ל בניהול ממ"י, הנמצא מזה שנים רבות במשבצת החקלאית של מושב מרחביה. מרחביה גילתה נכונות לוותר על הקרקע במסגרת חילופי קרקעות מורכבים, כאשר ממ"י יערוך חילופי קרקעות עם בעלי קרקע פרטית (יזמים יהודים) ממערב למושב (וקרקע זאת תצורף למשבצת מושב מרחביה). בעלי הקרקע הפרטית יקבלו בתמורה את הקרקע עליה תוקם השכונה בסולם וירוויחו משיווק הקרקע לבנייה. נכונותה של מרחביה להסדר זה נבעה גם מאי-רצונה שתקודם יוזמה לפיתוח השטח הפרטי שממערב למושב ("אדמות בלומנפלד"), מרצונה שהשכונה החדשה של סולם לא תפותח על אדמות מרחביה שממערב לסולם, אלא על האדמות המרוחקות יותר שמדרום, ומרצונה לכלול במסגרת התכנון כביש גישה חדש לסולם, שלא יעבור דרך המושב. ואולם, ממ"י לא היה מוכן לקדם את עסקת חילופי הקרקעות ובמצב זה מרחביה התנגדה לוותר על אדמותיה.

חברי הוועדה התרשמו, הן בסיורים, והן מלימוד הנושא ועמדות הצדדים, כי לכפר סולם שטחים נרחבים ביותר בתוך תחום שיפוטו – מצפון וממזרח ליישוב הבנוי כיום – המתאימים לבניה יותר מקרקעותיה החקלאיות של מרחביה. תוכנית המתאר פנתה לתכנון שכונה על אדמות מרחביה מכיוון שהקרקע הזמינה בתוך תחום שיפוט כפר סולם נמצאת בבעלות משפחות שאינן מוכנות לפתח אותה ולמכור אותה. דהיינו, הבעלות הפרטית על הקרקעות הזמינות בכפר סולם נתפסה ככל הנראה כחסם, בעוד שאדמות מרחביה הן מוגנות פחות, מכיוון שמדובר באדמות ממ"י, וגם בעלות קק"ל איננה מבטיחה את הוצאתם ממשבצת מרחביה, אם תיעשה עסקה בין קק"ל לממ"י במסגרתה תקבל קק"ל קרקע חליפית במקום כלשהו.

במצב עניינים זה, בו הרציונל להכללת שטחי מרחביה בתוכנית מתאר כפר סולם הוא חסמים הנובעים מבעלויות קרקע ולא שיקולים של תכנון נכון, ספק אם ראוי להעביר את אותו חלק ממתחם א' הכלול בתוכנית מתאר כפר סולם מעמק יזרעאל לבוסתן אל מרג' כל עוד לא הושג הסדר קרקעי עם מושב מרחביה. אין להעביר אפוא שטח זה עד אשר יוסדרו הסוגיות הקרקעיות עם קק"ל ועם מושב מרחביה. העברה מוקדמת של השטח עלולה להגביר מחלוקות, לפגוע במושב המעבד את אדמותיו מזה 90 שנה, מה גם שכל עוד לא הוסדרה הסוגיה הקרקעית אפשרות המימוש של התוכנית איננה ברורה. לגבי אותו חלק ממתחם א' שאינו כלול בתוכנית המתאר, הוועדה התקשתה להבין מדוע לא נכלל בתוכנית המתאר אם הוא אכן נחוץ לפיתוח השכונה.

ככלל ממליצה אפוא הוועדה לשנות את גבולותיה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' בהתאם לגבולותיהן של תוכניות המתאר החדשות של דחי, מצר וסולם, למעט במתחם א' שמבקשת סולם, שם יש לבצע שינוי רק אם וכאשר יושג הסדר קרקעי עם מושב מרחביה, וזאת מכיוון שהמושב מחזיק בקרקעות אלה ומעבד אותן מזה שנים רבות, ומכיוון שהרציונל לתכנון השכונה על אדמות מרחביה איננו תכנוני אלא נובע, ככל שהצלחנו ללמוד, בראש ובראשונה מאילוצים של בעלויות פרטיות על אדמות מתאימות יותר לפיתוח.

6. המלצות

יש להעביר לשטח שיפוט המועצה האזורית בוסתן אל מרג' את המתחמים א'-ד' (תוכנית מתאר דחי ג/15418, כולל התיקון שנעשה בתיחום מתחם ד' בתוכנית ג/13445), את מתחם א' (תוכנית מתאר מצר) ואת מתחמים ב'-ג' (תוכנית מתאר סולם). כל זאת בהתאם לגבולות תוכניות המתאר החדשות לשלושת הישובים.

חלקו של מתחם א' הכלול בתוכנית מתאר סולם יועבר לבוסתן אל מרג' אם וכאשר תאושר תוכנית המתאר ג/15881, אך רק <u>כאשר</u> יושג הסדר קרקעי עם מושב מרחביה, המחזיק בשטח זה ומעבד אותו.

אין להעביר לבוסתן אל מרג' את מתחם ב' שביקשה עבור כפר מצר, את מתחם ד' שביקשה עבור כפר סולם ואת חלקו של מתחם א' שאינו חלק מתוכנית המתאר של כפר סולם.

המלצות הוועדה התקבלו פה אחד.

פרופ' ערן רזין – יו"ר	_____
ד"ר יגאל ברזילי – חבר	_____
בנימין כהן – חבר	_____
אדר' יהודה פתאל- חבר	_____
אסתי מנקיטה- חברה	_____

ניסן תש"ע — אפריל 2010

7. נספחים

א. כתב מינוי

ב. מפות

נספח א'

משרד הפנים
המנהל הכללי

MINISTRY OF THE INTERIOR
THE DIRECTOR GENERAL

מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

ו' בתמוז התשס"ח
9 ביולי 2008
6111 בוסתאן אל מרג'
עמק יזרעאל
גלבוע
עפולה
שמ. 2008-6985

לכבוד
פרופ' ערן רזין - יו"ר
ד"ר יגאל ברזילי - חבר
מר בנימין כהן - חבר
מר יהודה פתאל - חבר
גב' אסתי מנקיטה - חברה

שלום רב,

הנדון: **ועדת גבולות: המועצה האזורית בוסתאן אל מרג', המועצות האזוריות עמק יזרעאל וגלבוע, עיריית עפולה ושטחים חסרי מעמד מוניציפאלי**

בהמשך לכתב המינוי מיום כ"ז באדר ב' התשס"ח (3 באפריל 2008), אבקשכם לבדוק ולהמליץ בדבר שינוי תחום שיפוט המועצה האזורית בוסתאן אל מרג' בגבולה עם המועצות האזוריות גלבוע ועמק יזרעאל ובגבולה עם עיריית עפולה ועם שטחים חסרי מעמד מוניציפאלי.

תשמ"ז התשס"ח (13 ביולי 2008)

בכבוד רב,
אריה בר
המנהל הכללי

ת.ד 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 פקס: 02-6701585