תכנית מתאר כוללנית למועצה אזורית חוף השרון

פרוטוקול ועדת היגוי מס׳ 3 - בנושא ארסוף קדם

מתאריך ה-31/12/2019

נושא הישיבה: ארסוף קדם
מקום: משרדי המועצה האזורית, קיבוץ שפיים

משתתפים:

אלי ברכה, ראש המועצה האזורית חוף השרון
אולה אקסלרוד, מ״מ יו״ר ועדת היגוי, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון
גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז, מנהל התכנון
ירדן ערמון, מהנדס המועצה האזורית חוף השרון
מאיר דור, סגן ראש המועצה האזורית חוף השרון
הילה טרייבר, מנכ״לית המועצה האזורית חוף השרון
איילת שחר יפרח, ס. מהנדס מועצה אזורית חוף השרון
אורלי הדס, מרכזת תכנית המתאר מטעם המועצה האזורית חוף השרון
הדס גנות דותן, מנהלת מחלקת קיימות, המועצה האזורית חוף השרון
שרה גזית, מנהלת אגף תכנון, עיריית נתניה
אלה פרידמן, מנהלת מחלקת עיצוב עיר ופיתוח, עיריית נתניה
יגאל קרז׳נר, מהנדס המועצה המקומי תל מונד
טובית שושן, נציגת משרד החקלאות, מחוז מרכז
מצארווה ממדוח, נציג משרד החקלאות
משה צימרמן, נציג משרד התיירות
מלי לוי, נציגת המשרד להגנת הסביבה
אוהד תדהר, נציג רשות מקרקעי ישראל
אילנית איגל, נציגת רשות הטבע והגנים
מתן כתריאל, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון

<u>צוות התכנון</u>:
אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר למוא״ז חוף השרון
מיכל ליכטנשטיין, מרכזת תפעול מנהלי
דני עמיר, יועץ סביבה
טובי אלפנדרי, יועץ חברה פרוגרמה ושיתוף ציבור
צביקה מינץ, יועץ כלכלה
אבנר אופק, יועץ שימור
לירון אמדור, יועצת חקלאות
אלי אסיף, יועץ תנועה
גיל שגיא, יועץ מים ביוב וניקוז
עילית הולנדר, משה לנר אדריכלי נוף
עינת רוזן, משרד הנדסי גיל שגיא בע״מ

א. דברי פתיחה

אולה אקסלרד, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון:

- מברכת את המשתתפים.
- נפתח את הישיבה בדיון בנושא ארסוף קדם. הדיון בנושא זה יהיה ללא השתתפותו של אהוד יוסטמן ממינהל התכנון בשל ניגוד עניינים ופרוטוקול הישיבה בנושא זה יופץ בנפרד.

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר למוא״ז חוף השרון:

- ארסוף קדם היא התיישבות מדרום לקיבוץ שפיים וממערב לדרך ארצית מס׳ 2, ללא מעמד מוסדר של ישוב ע״פ משרד הפנים. הבתים הראשונים הוקמו ב-1935 ע״י עולים מגרמניה. עד להקמת כביש מס׳ 2 (דרך נתניה דאז) הבתים הספורים במקום היו ככל הנראה חלק מרשפון ולפי הפרצלציה של המגרשים במקום שנעשתה

עוד בתקופה המנדטורית, יתכן והיתה כוונה לתכנן ישוב ולשם כך נרכשו הקרקעות ע״י בעלים פרטיים אך הישוב לא תוכנן בתכנית סטטוטורית ולא קיבל מעמד.

- כיום מתגוררות במקום כ-40 משפחות המקבלות שירותים מוניציפאליים ברשפון או בשפיים. אין חיבור מסודר לתשתיות במקום.
- בהיבט הסטטוטורי ברמה ארצית ומחוזית: בתמ״א 35- המקום הוא חלק ממרקם חופי. בתמ״מ 3/ 21 השטח מסומן כשמורת נוף. בתמ״א 13 השטח מסומן כחקלאי. תמ״א 13 תיקון 8- החרגת מקרים שניתן להרחיב בית קיים בהיתר.
- במישור התכנוני מקומי: קיימות 3 תכניות מפורטות המסדירות מספר מבנים. כמו כן חלק מהמבנים הקיימים הם בהיתר (או שנבנו לפני חוק התכנון והבניה ולכן נחשבים כאילו בעלי היתר). סה״כ מדובר בהיקף של כ-12 מבנים שהוקמו בהיתר/מכח תכנית סטטוטורית.
- בחלק מהשטח המקיף את הישוב פותחה גלריה סביבתית מרשימה של מיצגים אמנותיים.
- במסגרת שיתוף ציבור נושא הסדרת ההתיישבות עלה בעוצמה מהתושבים. בקרב התושבים קיימת תחושה רבה של קיפוח, בהעדר תשתיות וללא מתן מענה לשירותי ציבור נדרשים. יש רצון של התושבים לתת להתיישבות מעמד עצמאי. עלו גם רעיונות לגבי הכללת ההתיישבות כחלק מישוב אחר. הן התושבים והן המועצה האזורית ביקשה לבחון את הנושא של מתן מענה סטטוטורי להתיישבות.

אלי ברכה, ראש המועצה האזורית חוף השרון:
מעבר לפן של הצדק החברתי הנקודתי, המצב הקיים מונע מאיתנו כרשות מקומית לתת לאנשים האלו שירותים בסיסיים. אין להם כתובת- ולכן התושבים לא מקבלים באופן מסודר שירותים כמו קבורה, הסדרת דרך, תשתית מים וכו׳. ברור לנו שלא כל הבינוי הקיים יאושר סטטוטורית כי יש גם בניה לא חוקית, ותהיה בעיה בנושא מול תושבים. עם זאת חשוב לזכור שבהעדר תכנית מאושרת גם האנשים שחיים בבתים שנבנו על פי חוק לא מקבלים שירותים בסיסיים.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה האזורית חוף השרון:
- חשוב לציין שעצם הקיום של בתים ותושבים במקום, בעצם שומר על השטח הפתוח. המצב כפי שהוא, של ואקום תכנוני, לא יכול להימשך. ההחלטות הסטטוטוריות היחידות שניתנו באשר להתיישבות במקום הן תכניות מפורטות שאושרו לאורך השנים, כמו תכנית המתאר הישנה למועצה האזורית שאפשרה להוציא היתרים למבני מגורים של חקלאים. אפשרות זו בוטלה בשנות ה-80 כאשר אושרה תמ״מ 3. חשוב לציין כי לא ניתנה אף החלטה סטטוטורית נגד הסדרה או נגד הכרה במקום הזה. מקווים שתכנית המתאר הכוללנית תמצא פתרון לנושא.
- מבקש לציין שהוועדה המקומית עשתה אכיפה בכל מה שקשור לבניה לא חוקית.
- צריך לזכור שההתיישבות קדמה לכביש. הכביש ביטל את צמידות הדופן לרשפון.
- תכנית המתאר של המועצה, חש/10 /2, קבעה באזור ארסוף קדם את יעוד הקרקע ל-״אזור חקלאי מיוחד וחלוקה מחדש״. התכנית אפשרה ביעוד זה על כל 7 דונם של שטח חקלאי יוקם בית מגורים. כלומר לפני שתמ״מ 3 אושרה הייתה אפשרות לבנות באזור הזה מבני מגורים.

הילה טרייבר, מנכ״לית המועצה האזורית חוף השרון:
- יש להתיישבות הזו נציג במליאת המוא״ז בהחלטת בג״צ. זה אומר שבית המשפט כבר הכיר במקום הזה כבעל זכות לייצוג התושבים במליאה של המועצה. צריך להתייחס לאזור זה כחריג. אי אפשר לבצע שם הריסה המונית של הבינוי במקום. זה מקום עם היסטוריה ייחודית וצריך להתייחס אליו ככזה.
- חשוב לציין שקיימים במתחם הזה בתים מאושרים בהיתר.
- בנושא המוניצפאלי, לטענת משרד הפנים הפתרון מתחיל בתכנון. רב השירותים המונציפאליים ניתנים ברמת כתובת. כשאין כתובת לאדם או למבנה, לא ניתן לתת שירות מוניציפאלי. לכן חשוב לפתור קודם את נושא התכנון.
- האפשרות של איחוד עם ארסוף יכולה לתת מענה לנושא המוניציפאלי.

אבנר אופק, יועץ שימור:
מבקש לציין שארסוף קדם הוא חלק מאזור רחב שבו ישנה פרצלציה מוסדרת שנעשתה בתקופת המנדט הבריטי. מטרת הפרצלציה, היית ככול הנראה הקמת ישוב או עיר על רצועת החוף, כהמשך להרצליה.

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז, מנהל התכנון:
- התכנית הכוללנית מציפה מגוון סוגיות ובעיות בתחום המועצה. מדובר בסוגיה מורכבת של בתים חוקיים ע״פ הסקירה שניתנה לצד בניה לא חוקית שחלקה נבנתה בשני העשורים האחרונים שיצרה למעשה מקבץ בנוי באזור רגיש נופית וסביבתית.

- חשוב לציין שבכל הדיונים בעבר- הן של תמ״א 35, והן של תמ״מ 3/ 21, היה ידוע שיש שם מבנים והנושא עלה לדיון. כחלק מההליך הסטטוטורי הן של תמ״מ 3 בשנות ה-80 והן של תמ״מ 3/ 21 היו גם התנגדויות בנושא זה ולמרות זאת מוסדות התכנון החליטו לסמן את האזור כשמורת נוף, ללא פיתוח.
- ההחלטות הסטטוטוריות שנקבעו בתמ״א 35 לא מאפשרות הקמת ישובים חדשים. בנוסף למדיניות הארצית, גם המדיניות במחוז מרכז היא שלא ממליצים על הקמה של ישובים חדשים.
- ככל שרוצים לעלות שוב את הנושא יש לעשות זאת במסגרת עדכון לתמ״א 35 .
- צריך לבחון את נושא הקמת התשתיות עבור המבנים החוקיים. להבנתי מה שמונע הקמת תשתיות הוא הפן הכלכלי, ולא הסטטוטוריקה.
- במקביל לנושא הסטטוטורי, צריך למצוא גם פתרון מוניציפאלי לעניין. התכנון והסטטוטוריקה מוגבלים במענה שהם יכולים לתת לבעיה. ממליץ למועצה לקיים ישיבה בנושא זה עם הממונה על המחוז במשרד הפנים.
- במקביל לכך צריך לטפל בנושא של בניה לא חוקית באמצעות אכיפה.

אולה אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון:

- מבקשת להדגיש כי בשל מורכבות הסוגיה, בחנו אותה על כל היבטיה.
- המדיניות הארצית דוגלת בציפוף וריכוז של הבניה בתחום ישובים קיימים ולא מאפשרת הקמת ישובים חדשים פרט למקרים מאוד חריגים ומיוחדים.
- נבחנה גם האפשרות של צירוף הבתים של ארסוף קדם לישוב קיים במרחב. הישובים הסמוכים ביותר – רשפון, שפיים וארסוף – לא צמודי דופן לבתים בארסוף קדם ומאחר ויש צורך לעמוד בסעיף 6.1.3 וכן בהגדרות לוח 2 לתמ״א 35, זה לא מתאפשר.
- בתמ״מ 3/ 21 השטח בו ממוקמים הבתים מוגדר כשמורת נוף ללא אפשרויות לפיתוח. האופציה למגורי חקלאים שניתנה בעבר בתכנית המתאר הקודמת, בוטלה לעת אישורה של תמ״מ 3 כבר לפני כ-30 שנה. מוסדות התכנון בחנו לעומק את אפשרות הפיתוח בשטח זה ופסלו אותה, לאור חשיבות האזור כשטח פתוח לרווחת הציבור. זה נקבע הן לעת אישור תמ״מ 3/ 21 והן בהתנגדויות שהוגשו לתכנית. עלינו לזכור כי כמות שטחים פתוחים בתחום חוף הים בכל הארץ ובמחוז מרכז בפרט מאוד מצומצמת ועלינו, כנציגים של מוסדות התכנון, לשמור על שטחים אלה לנעלמים לאור לחצי הפיתוח ההולכים וגוברים, לטובת הציבור כיום ובעתיד.
- עם זאת, התכנית הכוללנית לא יכולה להתעלם מהמצב הקיים בשטח ומהבתים החוקיים ולכן צריך לדעתי לבחון הכללת הוראות שיאפשרו קידום של אסדרת התשתיות לארסוף קדם.

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר למוא״ז חוף השרון:

גם תכנית ארצית וגם תכנית מחוזית לא מבטלות היתרים. מחויבים לחבר את המבנים החוקיים לתשתיות.

מלי לוי, נציגת המשרד להגנת הסביבה:

ההתיישבות הזאת קיימת בשטח, ואי אפשר להתעלם ממנה. צריך לתת למי שיושב שם כחוק מענה של תשתיות ושירותים מוניציפליים. אבל במקביל אי אפשר לקרוא לזה ישוב, זה לא יכול להיות ישוב עצמאי גם בגלל המדיניות הארצית וגם בגלל רגישות השטח הפתוח.

הדס דותן, מנהלת מחלקת קיימות, המועצה האזורית חוף השרון:

חשוב להגיד שהתושבים שגרים במקום שומרים על השטחים הפתוחים.

אולה אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי מנהל התכנון, מסכמת:

- בגלל רגישות נופית וסביבתית של השטח הפתוח בו ממוקמים הבתים, החלטות קודמות של מוסדות התכנון בנושא ומדיניות ארצית ומחוזית נגד הקמת ישובים חדשים, התכנית הכוללנית לא תסמן את האזור כשטח לפיתוח. יש לזכור כי גם בית המשפט הגבוה לצדק החליט בעתירה שהוגשה ע״י התושבים נגד הועדה המחוזית שהחליטה לדחות את התנגדותם לתמ״מ 3/ 21, כי שיקולי המדיניות התכנוניים שבבסיסם דאגה לאינטרס הציבורי גוברים על התחושות של תושבי המקום.
- חשוב להתייחס לסוגיות המוניציפאליות ולספק שירותים ותשתיות לתושבים. לצורך בחינת הנושא מוצע כי תתקיים ישיבה עם משרד הפנים והמועצה האזורית.
- התכנית הכוללנית לא תתעלם מבתים שהוקמו מכוח חוק ויהיה להם מענה מבחינת הפרוגרמה.

רשמה: מיכל ליכטנשטיין

תפוצה: למשתתפים ולמוזמנים