

תכנית מתאר כוללנית למועצה אזורית חוף השרון

פרוטוקול ועדת היגוי מס' 3

מתאריך ה-31/12/2019

נושא הישיבה: הצגת סוגיות תכנון רוחביות ותכנון המושבים במועצה האזורית
מקום: המועצה האזורית

משתתפים:

אלי ברכה, ראש המועצה האזורית חוף השרון
אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון
גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז, מינהל 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 המקומית תל מונד
טובית שושן, משרד החקלאות, מחוז מרכז
מצארווה ממדוח, משרד החקלאות
משה צימרמן, משרד התיירות
מלי לוי, המשרד להגנת הסביבה
אוהד תדהר, רשות מקרקעי ישראל
אילנית איגל, נציג רשות הטבע והגנים
אולה אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי, מינהל התכנון
מתן כתריאל, האגף לתכנון מקומי, מינהל התכנון

צוות התכנון:

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 אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי:

- מברכת את המשתתפים.
- ועדת ההיגוי היום תתרכז בתכנון מושבי המועצה. כמו כן יעלה לדיון נושא ארסוף קדם. הדיון בנושא זה יהיה ללא השתתפותו של אהוד יוסטמן בשל ניגוד עניינים והפרוטוקול בנושא יופץ בנפרד.

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- במסגרת הליך התכנון עד כה נדונו בועדות היגוי קודמות סקר מצב קיים וכן נושאי רוחב ובהם חקלאות, ותיירות, תחבורה, מוסדות ציבור ומרחב חוף הים. הישיבה היום תעסוק בתכנון המושבים במועצה האזורית,

וכן בנושאי רוחב – אוכלוסיית המועצה, פל"ח ותכנון המרחב הציבורי במושבים. כמו כן נדון גם בשוב הקהילתי חרוצים.

- במקביל לקידום הליך התכנון נערך גם הליך שיתוף הציבור. במהלך חודש דצמבר התקיים מפגש פומבי שני, שעסק בשלושה נושאי רוחב במועצה: שירותי ציבור, חקלאות ותחבורה. להלן סקירת האמירות המרכזיות שעלו במפגש:

1. טובי אלפנדרי, יועץ חברה פרוגרמה ושיתוף ציבור:

- סוגיות שנדונו בקבוצה שעסקה בנושא שירותי ציבור במועצה – מיקום והיקף שירותי ציבור בכמה רמות:
 - א. ברמת הישוב - מתן דגש לשטחי התכנסות ביישוב והקמת מבנים רב תכליתיים.
 - ב. ברמת האשכול - התושבים ביקשו לשמר את המצב הקיים מבחינת בתי הספר היסודיים. עלה רצון לתת מענה גם לפעילויות בני נוער במסגרת האשכול, וכן עלה הצורך במרפאות ברמת אשכול הישובים.
 - ג. ברמת כלל המועצה - עלה צורך להקמת תיכון נוסף שימוקם באזור נגיש ומרכזי, וכן צורך בהקמת מרכז תרבות כלל מועצתי.

2. אלי אסיף, יועץ תנועה:

- הנושאים המרכזיים שעלו בשיתוף הציבור בנושא תחבורה היו:
 - א. עומס תחבורה בציר שעובר בכפר נטר ובית יהושע, שנוצר כתוצאה מתנועה עוברת של הישובים השכנים - נתניה ואבן יהודה.
 - ב. עלתה בקשה לשבילי אופניים מוגנים ומוארים ולא רק שבילי עפר.
 - ג. מתן מענה למעבר כלים חקלאיים בדרכים ראשיות ומסילת ברזל.
 - ד. מתן מענה להסעת בני נוער וילדים בין ישובים בשעות אחר הצהריים.
 - ה. תגבור תדירות התחבורה הציבורית ואפשרות הגעה לתחנת הרכבת בית יהושע.

3. לירון אמדור, יועצת חקלאות:

- במפגש שיתוף הציבור בנושא החקלאות הייתה כמות גדולה של משתתפים, שמרביתם חקלאים פעילים. הנושאים שעלו היו:
 - א. צורך בשילוב של החקלאות עם פעילויות כמו מסחר בכדי לאפשר לחקלאים עוד בסיס כלכלי.
 - ב. המשתתפים העלו את המצב הסטטוטורי המורכב שמקשה על הקמת מבנים חקלאיים נדרשים לקיום החקלאות בשטח המועצה. עלתה אפשרות לבחון שטח מרוכז למבנים חקלאיים ליד השטחים החקלאיים, על מנת לקצר את נסיעות הכלים הכבדים, ולחסוך מעבר של תשתיות ארציות כמו כבישים ומסילת הרכבת.

4. נושאי רוחב

א. אוכלוסייה

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- כל ישוב במועצה והגידול האפשרי באוכלוסייה בעתיד נבחן בצורה פרטנית מבחינת אופי פסי וקהילתי של הישוב, צרכים פרוגרמטיים, קצב הגידול וכו'. התכנית תשים דגש רב על שמירת אופיים הכפרי של הישובים בדגש על המאפיינים הייחודיים של המושבים והקיבוצים.
- בנוסף לגידול הטבעי ביישובים תוך שמירת אופיים הכפרי, תכנית המתאר בוחנת את הקיבולת המתאימה לכול ישוב. כמו כן, התכנית בוחנת גם את התוספת האפשרית של יח"ד קטנות שאינן נספרות ע"פ לוח 2 בתמ"א 1/35.
- במפגשים עם ישובי המועצה עלתה סוגיה של נחלות לא מאוישות עם וללא תכנית מפורטת והמרתן של נחלות אלה למגרשים בהתאם להחלטה 1445 של רמ"י. התכנית תבחן כל מקרה לגופו.

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז:

- וועדת ערר בנוגע למושב בורגתה בעמק חפר¹. קבעה כי ניתן להמיר את יחידות הדיור שכבר אושרו בנחלות הלא מאוישות, בתכניות תקפות, למגרשי מגורים עם מספר זהה של יחידות דיור – ללא תוספת של יחידה

¹ החלטת ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית לת"ב, ערר 26/19, החלטה מיום 16.7.2019.

שלישית. כלומר לא ניתן להוסיף יחידה שלישית בנחלות לא מאוישות, גם אם מאושרת בהן תכנית תקפה למגורים, ויש לפעול לפי החלטת ועדת הערר בנושא.

- מציע לקבוע ישיבה של לשכת התכנון המחוזית עם צוות התכנון והמוא"ז על מנת לקבוע כיצד להציג את זכויות הבנייה במושבים בתכנית המתאר הכוללנית.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי:

- לוח 2 בתמ"א 1/35 לא קבע יעד אלא גבול עליון של כמות יח"ד שאסור לעבור אותו. אי אפשר לומר שאנחנו מתיישרים למכסת תמ"א 1/35, כי אין מדיניות כזו והקיבולת של כל ישוב נבחנת לגופו של עניין. במקרה של חוף השרון רוב הישובים כמעט מיצו את מכסת יח"ד המותרת בלוח 2.
- צוות התכנון יבחן את ערר בורגתה והמשמעות שלו על המרת נחלות לא מאוישות למגרשי מגורים.

ב. פל"ח בנחלות:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- במרבית הפגישות עם נציגי המושבים עלו בקשות לבחון שינויים בתכנית הפל"ח המאושרת ולאפשר שימושים המתאימים לאופי ולצביון הכפרי.
- צוות התכנון בוחן את מסגרת שימושי הפל"ח, תוך מתן דגש על חיזוק הפעילות החקלאית. כמו כן מציע צוות התכנון אפשרות לצמצום את היקפי הבניה לשימושי מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה בנחלות, ביחס למה שמתאפשר בתכנית חש/10/15.

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז:

- נושא הפל"ח משפיע על דמותו של המושב. צריך לבחון כיצד עירוב השימושים בישוב כפרי ישפיע על אופיו של הישוב וזאת בהתאם לאיך אנו רוצים לראות את המושב בעתיד.
- לאורך השנים הפל"ח לא הוכיח את עצמו - רמת המימוש בפועל היא מאד נמוכה, בעיקר בגלל עלויות הנובעות ממדיניות של רמ"י. הוספה או גריעה של שימושים לא תיתן פתרון לבעיה זו.
- המחוז מנסה לגבש מדיניות כוללת לנושא זה שתגדיר את השימושים הרלוונטיים ואת המינון המתאים.
- מוצע לבחון את האפשרות להכנסת חלק משימושי הפל"ח אל מרכז הישוב, ולא לנחלות. הדבר יכול לתת מענה לשתי בעיות שעולות במושבים -
- א. גם פתרון בעיית העלות הגבוהה של הסבת שטח חקלאי לפל"ח שרמ"י דורש מבעל הנחלה.
- ב. החייאת מרכז המושב ותוספת של שימושים לאזור הציבורי.
- מבקש לציין כי תוספת השימושים שמציע צוות התכנון מהווה שינוי לתמ"מ 7/3 – 'תעסוקות לא חקלאיות בחלקה א'.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי:

- בנושא הפל"ח יש כשל שוק מול רמ"י. ישנה דרישה לסכומי כסף גבוהים מבעלי הנחלה על מנת לאפשר שימושי פל"ח בנחלה. אנחנו בוחנים את הנושא עם רמ"י למציאת פיתרון.
- האגף לתכנון מקומי לקח על עצמו לבחון את נושא הפל"ח בראייה כלל ארצית. קיימים אומנם הבדלים בהתייחסות בין פריפריה למרכז, אבל צריכה להיות תפיסה ארצית בנוגע לנושא הפל"ח.
- לגבי הכנסת שימושי פל"ח למרכז המושב מול שילוב שימושים בנחלה - חשוב לציין שיש שימושים שמתאים לשלבם בנחלה. שימושים בנחלה יהיו בהכרח יותר צנועים וישמרו על אופי חקלאי כמו למשל מכירת התוצרת החקלאית שמגדלים בנחלה.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- בתכנית המאושרת חש/10/15 יש שימושים כמו למשל מוסכים שהם לא רצויים.
- ככלל ישנה שאיפה שתכנית המתאר תשדרג את שימושי הפל"ח שמתאפשרים היום במועצה, ותכניס שימושים חדשים ומגוונים כמו למשל שימושי תיירות.

שרה גזית, מנהלת אגף תכנון, עיריית נתניה:

- יש בעייתיות לאפשר בכפר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ותיירות. הדבר מייצר תחרות עם הערים הסובבות את המוא"ז, בדגש על נתניה. האינטנסיביות של הפיתוח צריכה להיות בעיר ולא בכפר.

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

- טיעון של מימוש מלא תמיד עולה ויורד. ההנחה היא שהמימוש יהיה בשיעור קטן, בהיקפים שיחזקו את הישוב כישוב כפרי. מציין כי שימוש של משרד כבר מותר בפל"ח בתמ"מ 7/3 ובחש/10/15.

טובית שושן, נציגת משרד החקלאות:

- קיימת החלטה של מועצת מקרקעי ישראל מס' 1316 לגבי תעשייה חקלאית זעירה כשימוש נלווה לחקלאות. יש הרבה שימושים שמשרד החקלאות רואה בהם חלק בלתי נפרד מהפעילות החקלאית, אבל רמ"י בהחלטה בנושא מגדירים אותם כתעשייה זעירה.
- משרד החקלאות הוציא מסמך בנושא תעסוקה וזמנות כפרית, שמוצע להתבסס עליו.

אלי ברכה, ראש המועצה:

- יש לאפשר שימושים שלא ניתן לשלב בעיר כמו חוות סוסים, או קטיף עצמי בנחלות וכן לאפשר שימושים נלווים במינון קטן שמתאימים לקנה מידה פרטי ולא קואופרטיבי. כך, לא תהיה תחרות מול הערים הסמוכות.
- בראייה צופת פני עתיד ועל מנת שנוכל לשמר את הצביון הכפרי והחקלאי של המועצה ויישוביה, התכנית צריכה לאפשר בנחלות שימושים שיסייעו בכך – כמו שימושי תיירות חקלאית.

מלי לוי, נציגת המשרד להגנת הסביבה:

- בהקשר של פלי"ח יש למזער מטרדים סביבתיים ולכלול רק שימושים לא מזהמים כגון פעילות זעירה של עיבוד תוצרת חקלאית.

ג. מרחב ציבורי ומרכז הכפר:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- השירותים ברמת הישוב כוללים מתן מענה לחינוך בגיל הרך ולצרכים קהילתיים פנים-יישוביים. מניתוח פרוגרמתי כללי שעשינו ראינו כי כלל השטחים הנדרשים לשימושים אלו הוא כ- 26 דונם כולל ספורט ונופש ושצ"פ מרכזי ביישוב.
- צוות התכנון מציע לאפשר הרחבת הפעילות במרכז הישוב כמוקד למפגש חברתי-קהילתי, עירוב שימושים כניצול יעיל של הקרקע, עידוד שימור מבנים היסטוריים והשמשתם ע"י הכנסת פעילות ציבורית/תיירותית אל מרכזי הישובים.
- מוצע לאפשר במרכז הציבורי שימושים נוספים המותאמים למרחב הכפרי, ומיועדים לתת מענה לשימושים מקומיים ולשירות תושבי המושב.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- כיום בשטחי ציבור במושבים, אין שטחים שמוגדרים סטטוטורית כשטחי תעסוקה או מסחר, ומתקיימת בהם מתקיימת פעילות שלא אמורה להיות שם כמו צרכניה, סילו, מחסן טכני וכדומה. לצד הבטחת כל שירותי הציבור הנדרשים, צריך להקצות קרקע לפעילויות מסחריות קטנות הנדרשות ברמת הישוב.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי:

- רואה יתרון בעירוב שימושים בתחום הנחלות. במרכז הישוב ניתן לאפשר שימושים שמצדיקים את המיקום המרכזי ומפגש קהילתי, ובמינון מתאים בלי לפגוע באופיו הכפרי של המושב.
- יש להגדיר הנחיות מרחביות לבינוי ופיתוח במרכז הישוב. חשוב לשמור על הפרופורציות של מרכז הישוב ועל אופיו.

אלי ברכה, ראש המועצה:

- צריך להגדיר מה המינון המתאים. לתחושתי 1000 מ"ר שהוזכרו כאן קודם זה מספר נמוך מדי, שיפגע באפשרות למימוש כלל השימושים הנדרשים. ככל שהשטח המסחרי קטן יותר, ככה האפשרות למצוא יזם שיפתח אותו יורדת.
- להבנתי בתכנית המתאר של דרום השרון אפשרו 3,000 מ"ר במרכזי הישובים לשימושים שונים.

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז:

- החוק כיום מאפשר להקצות עד 20 אחוז מזכויות הבניה בשטחי ציבור לשימושים מסחריים.
- בהחלטת הוועדה המחוזית לגבי התכנית הכוללנית בדרום השרון נקבע שהיקף השימושים במרכז לתעסוקה, מסחר, משרדים ותיירות ללא אכסנה לא יעלה על 500 מ"ר. חושב כי כך צריך להיות גם כאן וזה המינון הנכון המתאים לישוב כפרי. אין כוונה לפתח תעסוקות משמעותיות במרכזי הישובים הכפריים אלא לאפשר מינונים נמוכים של שימושים הנדרשים לשירות המידי של תושבי המקום.

5. תכנון הישובים:

כללי:

בכלל הישובים שידונו להלן, צוות התכנון הציע תוספת שימושים וזכויות במרכז הישוב, בהתאם לסעיף ג' לעיל. כמו כן, מוצעת רשימת מבנים ואתרים לשימור. להלן יובאו נושאים ספציפיים שעלו בכל ישוב.

א. מושב כפר נטר:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- בנוסף לכך עלו גם הסוגיות הבאות:
 - א. בחינת חלופות בנושא תחבורה במטרה לצמצם תנועה עוברת מנתניה ואבן יהודה במושב.
 - ב. הצעה להוספת דרך נוספת לחיבור בין שכונת הרחבה והמושב הוותיק.
 - ג. בחינת אפשרות הטמנת קו מתח עליון העובר בתחום הרחבת המושב.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- שכונת ההרחבה הוקמה בעקבות חילופי קרקע עם נתניה. השכונה מנותקת מהישוב הוותיק וקיים כביש גישה אחד המחבר בין שני חלקי המושב. המוא"ז ניסתה ליצר חיבור בין הישוב הוותיק להרחבה בעיקר באמצעות שבילים להולכי רגל. בנוסף עובר בתוך שכונת ההרחבה קו מתח גבוה של חברת החשמל. לגבי חיבור אפשרי נוסף בין ההרחבה למושב הוותיק, יש לבסס אותו על חיבורים להולכי רגל ואופניים בלבד, כדי להימנע מתוספת של תנועה עוברת.
- יש איום על הצביון הכפרי של המושב, בשל סימונו בתמ"א 1/35 בתחום מרקם עירוני, וחשש כי יגיע יום והוא יהפוך לשכונה של אחת הערים המקיפות אותו.
- תת"ל 65 להכפלת מסילת החוף המקודמת בימים אלה, נכנסת לתוך תחום החלקות של המושב, ופוגעת בשטחים חקלאיים.
- במרכז המושב יש פעילות קהילתית רבה. תכנית המתאר צריכה להציע באזור זה מגוון שימושי קרקע שיאפשר את המשך הפעילות והרחבתה. יש חשיבות רבה למקום מפגש פעיל וזמין לכלל התושבים.

דני עמיר, יועץ סביבה:

בנוגע לקו מתח גבוה בשכונת ההרחבה- בעבר מרחקים מקווי מתח תוכננו לפי סטנדרט של 20 מ'. כיום הוגדר סף אחר והמרחקים של בתי המגורים מקו החשמל בשכונת ההרחבה אינם עומדים בסטנדרט כיום. יש אפשרות למספר פתרונות: הטמנת הקו, שינוי בהזרמת החשמל (סיכול פאזות) או הסטת הקו.

מלי לוי, נציגת המשרד להגנת הסביבה:

הקו היה קיים לפני שהשכונה הוקמה, והיה צריך לתת על זה את הדעת בעת תכנון השכונה.

שרה גזית, מנהלת אגף תכנון, עיריית נתניה:

- בנושא קו המתח הגבוה בתחום שכונת ההרחבה- אנחנו פנינו לחברת החשמל והם אמרו שהסטה או הטמנה של הקו הוא על חשבון היזם, כלומר במקרה הזה המועצה האזורית.
- תת"ל 65 עובר בתחום השיפוט של המוא"ז וכן בתחום השיפוט של נתניה. אנחנו רוצים שבמסגרת התת"ל יוכנס גם נושא מנהרת תשתיות שתאפשר הסטת קו החשמל.
- בתכנית נת/1000 מוצעת תוספת של 900 אלף מ"ר באזור התעשייה ספיר שסמוך לכפר נטר. ידרשו תוספת תשתיות עבור היקף פיתוח כזה באזור התעשייה.

אלי ברכה, ראש המועצה:

- התנועה העוברת במושב היא נושא מאוד בעייתי. רכבים מנתניה ואבן יהודה שמנסים לחסוך את הפקקים עוברים דרך המושב. בנוסף התכנית החדשה של הרחבת אזור התעשייה ספיר תביא לתוספת של עוד כ-1000 רכבים על הכביש במושב בשעות העומס.
- פתרון אפשרי הוא לנתק את כפר נטר מהחיבור לכביש 561, מה שלא יאפשר לתנועה עוברת להיכנס אל המושב. אפשרות אחרת לפתרון הוא חיבור ישיר של אבן יהודה עם אזור התעשייה ספיר ללא מעבר במושב.
- אנחנו יודעים שכרגע יש תכנית להארכת כביש 561 וחיבור ישיר בין כביש 4 לכביש 2 (תכנית מס' 401-0547752), הנמצאת לקראת אישור.

- לגבי העתקת הקו, ידוע לאן צריך להעתיק אותו. הפתרון הוא בפרוזדור תשתיות בנתניה לאורך המסילה.
- **אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:**
- בנוגע לקו המתח הגבוה בתחום הרחבת המושב- מינהל התכנון יפנה לשחר ניצן מחברת החשמל ויבחן האם ניתן לקדם פתרון לסוגיה.
- בנושאי תחבורה-
 - א. צוות התכנון יבחן את האפשרות של חיבור נוסף של שכונת ההרחבה עם המושב הוותיק.
 - ב. צוות התכנון יבדוק את פתרונות תחבורתיים להסעת התנועה העוברת בתחום המושב, ואפשרות לניתוק המושב מהחיבור אל כביש 561 המתוכנן.
- לעניין עירוב שימושי קרקע שונים בשטחי הציבור - צוות התכנון יבחן זאת ויציע תמהיל שימושים שונים לשטח זה.

ב. מושב בית יהושע:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- בנוסף עלו גם הסוגיות הבאות:
 - א. בהתאם לבקשת המועצה והישוב, המרת 7 נחלות לא מאוישות ל-14 מגרשי מגורים חדשים (בהתאם להחלטה 1445 של רמ"י). יש לציין כי במקום מאושרת תכנית תקפה לבינוי.
 - ב. בחינת חלופות בנושא תחבורה במטרה לצמצם תנועה עוברת וחניה של משתמשי תחנת הרכבת בתחום המושב.
 - ג. תוספת זכויות בניה ושימושים באזור התעסוקה ממערב לתחנת רכבת בית יהושע, על מנת לנצל באופן יעיל יותר את אזור התעסוקה בסמוך לתחנת רכבת בראיה ארוכת טווח.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- עם מימוש תת"ל 65 כל מתקני תחנת הרכבת יועתקו לצד המערבי של המסילה.
- ישנה בעיה של הצפות השטחים החקלאיים באזור הפולג. זה נובע בעיקר בשל תכנון לא נכון של הניקוז במעלה הנחל, וביובלים המובילים אליו.
- אזור התעסוקה בסמוך לתחנת הרכבת- באזור זה יש בעיה עם מפעלי הבטון שפועלים בו ויוצרים בעיה לשימושים שכנים ומונעים שדרוג.

אלי ברכה, ראש המועצה:

מציע לבחון מקומות חלופיים למפעלי בטון בתחום המועצה באזור המט"ש וכלא הדרים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:

- העתקת מפעלי הבטון - צוות התכנון יבחן האם קיים מיקום אפשרי להעקת מפעלי הבטון לאזור כלא הדרים ויצג את הצעתו למינהל התכנון ולמועצה. תכנית המתאר צריכה להציע עיבוי וניצול טוב יותר של אזור התעסוקה הקיים סביב תחנת רכבת בית יהושע.
- בנושא תנועה עוברת וחניה בתחום המושב למשתמשי תחנת הרכבת- כאמור, תת"ל 65 מסיטה את מתקני הרכבת והתחנה הקיימת ממערב למסילה, יש לבחון אם הדבר שיביא לירידה של חניית משתמשי הרכבת בתחום המושב.
- בנושא התנועה העוברת- כאמור בהתייחסות לעניין זה במושב כפר נטר, צוות התכנון יבחן מס' חלופות לפתרון הנושא.
- לעניין בעיות הניקוז וההצפות באזור הפולג- נושא של ממשק בין שטחי חקלאות לשטחי נחל פולג יידון בועדת ההיגוי בנושא שטחים פתוחים.

ג. מושב אודים:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- בנוסף הוצגו גם הסוגיות הבאות:
 - א. אסדרה סטטוטורית של הכניסה הצפונית לישוב בהתאם למצב קיים.

- ב. הצעה לתוספת זכויות בנייה לשימושים שונים במרחב הציבורי במושב.
- ג. קביעת הנחיות לשימור בתכניות מפורטות.
- ד. הקצאת זכויות בנייה והסדרת יחידת דיור שלישית בנחלות.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- המושב סובל מהצפות בקרקעות חקלאיות מנחל הפולג.
- בשל קרבתו לפולג, יכול להיות בעל אוריינטציה תיירותית. בעבר היו במקום פעילויות באפיון של פנאי ונופש.

אורלי הדס, מרכזת תכנית המתאר מטעם המועצה:

בדרום- מזרח המושב קיימת מחצבה (אגמון הפולג) שהמועצה, יחד עם רשות הניקוז הפכו לאזור תצפית, צפרות וטיולים. כיום השטח מאושר כשטח חקלאי. על מנת לשמר את המקום כאתר צפרות וטיולים יש צורך להסדיר אותו סטטוטורית. בבדיקה שנעשתה מול רמ"י הובהר שהדבר אפשרי.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:

- צוות התכנון יתייחס לנושא הסדרת אגמון הפולג כאתר צפרות ויבחן את מידת ההתכנות של ההסדרה.
- צוות התכנון יבחן גם שילוב שימושי תיירות בתחום המושב, לאור קרבתו לנחל הפולג.
- כאמור, בהתייחס לנושא ההצפות מנחל הפולג- נושא של ממשק בין שטחי חקלאות לשטחי נחל פולג יידון בוועדת ההיגוי בנושא שטחים פתוחים.

ד. מושב רשפון:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- בנוסף עלו גם הנושאים הבאים:
 - א. בחינת מיקום לבית אריזה משותף לחקלאי המושב
 - ב. אחד הנושאים המרכזיים שעלו במפגש עם נציגי המושב הוא מתן מענה לנושא מגורי העובדים הזרים.
 - ג. נושא נוסף, צריך לבחון כיצד ניתן באיזון דרך ניתן לעודד לשמר מבנים כמו מבנה סילו- שמהווים סמל. שימור או השמשה של מבנה כזה הוא מאד יקר. מעבר לכך תכנית המתאר תגדיר הנחיות לשימור בתכניות מפורטות.

לירון אמדור, יועצת חקלאות:

בעניין בית אריזה משותף- יש חשיבות באיתור מוקדים לאזורי תעשייה חקלאיים במרכז הארץ כיוון שקיים ביקוש לכך, ומעט היצע. ישנה חשיבות למתן פתרון ישים לחקלאי רשפון למבנים חקלאיים. המצב היום של שינוע הפרי לבתי אריזה מרוחקים בצפון הארץ פוגע כלכלית בחקלאים ומייצר נזקים סביבתיים וכד'.

טובית שושן, נציגת משרד החקלאות:

- נדרש אזור תעשייה חקלאית. הנושא עלה לדיון אצלנו בעבר. יש תכנית המקודמת במרחב הזה כחלק מאזור תעסוקה בית ליד שמגדירה כמה מתחמים בתכנית לתעשייה חקלאית.
- בעניין זכויות הבנייה לבתי אריזה משותפים- אנחנו מאפשרים עד 2,000 מ"ר ובתנאי שזה משמש מספר גדול של חקלאים או ישובים.

אלי ברכה, ראש המועצה:

חשוב להבין שהבקשה של החקלאים לטפל באריזה קרוב לשטח החקלאי נובעת מרצון להפוך את העיסוק בחקלאות לרווחית. אם המצב יימשך כפי שהוא היום והחקלאים יפסידו עקב הטיפול בתוצרת בבתי אריזה רחוקים, הם ינטשו את ענף החקלאות ולכן צריך לעודד את זה. **הדס דותן, מנהלת מחלקת קיימות, במועצה:** בנושא שימור מבנים ואתרים באופן כללי בכול הישובים - נדרשות עלויות גבוהות מאד לצורך שימור והשמשת המבנים. בעבר ניסינו להשיג לכך תקציבים, אך ללא הצלחה.

משה צימרמן, נציג משרד התיירות:

אפשר להגיש פרויקטים לשימור כתשתיות ציבוריות, ולקבל תקציב לכך. כל מועצה אזורית יכולה להגיש שני פרויקטים בשנה. המגבלה היא שהפרויקט צריך להיות עבור שימושים ציבוריים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:

- בנושא מגורי עובדים זרים- מינהל התכנון הוציא לאחרונה מסמך מדיניות בנושא, אך הוא עדיין לא נותן פתרון מרחבי ברור. נדרש פתרון ברמה ארצית לנושא והתכנית תפעל בהתאם למדיניות הארצית.
- לגבי בית אריזה, יש חשש שמבנה כזה לא יוכל לתת מענה לצרכים המשתנים בחקלאות לאורך שנים. יש לבחון האם יהיה נכון יותר לאתר מוקד או שניים בראייה אזורית לבתי אריזה שיתנו מענה לצרכים משתנים ולמספר יישובים. צוות התכנון צוות התכנון יבחן את הצרכים, יציג פרוגרמה והצעה האם נכון להקים בית אריזה משותף או דווקא בתי אריזה קטנים ומקומיים למועצה ולמינהל התכנון.
- בכול מקרה פתרון של בית אריזה משותף לכמה חלקאים יכול להתקיים או בחלקות א' או באזורי תעשייה חקלאיים.

ה. מושב בצרה:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- בנוסף עלו גם הסוגיות הבאות:
 - א. בחינת מיקום לבית אריזה משותף לחקלאי המושב.
 - ב. הועד המקומי ביקש לבחון שילוב שימושים מניבים ותיירותיים לאורך הנחל החוצה את המושב. לא ניתן להציע פיתוח בקרבת הנחל המהווה ערוץ ניקוז משני המוגן ע"י תמ"א 334.
 - ג. בנוסף הישוב העלה רצון להשמיש מבנים חקלאיים נטושים בחלקות ב'. התכנית רואה חשיבות בשמירת שימושים חקלאיים בלבד בחלקות ב' של שטחי חקלאות.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

קיימת יוזמה חדשה ממערב לשכונת ההרחבה להקמת בית אבות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון, מסכם:

- יש לקדם את התכנון תוך התייחסות למציאות משתנה בחקלאות, כניסה של ענפי גידול חדשים, ומעבר לחקלאות אינטנסיבית. על מנת לשמור על ענף החקלאות בישובים חקלאיים כמו בצרה, אין להתיר שימושים לא חקלאיים במבנים חקלאיים שבשטחי חקלאות ויש לבחון את הצרכים של חקלאי המושב ואילו פתרונות ניתן לספק להם בתחום המושב ובאזור.

ו. מושב בני ציון

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- במקביל עלו גם הסוגיות הבאות:
 - א. הישוב מבקש לבחון אפשרות לפיתוח אזור ייעודי לשימושים מניבים (תעסוקה, מסחר, תחנת תדלוק).
 - ב. נדרש בחינת פתרון למגורי עובדים זרים.
 - ג. מעוניינים להכין תכנית להמרת 16 נחלות לא מאוישות ולא מתוכננות.
 - ד. מבקשים הרחבה של בית העלמין מקומי.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- קיים אזור מלאכה בחלקו המזרחי של המושב שטרם מומש.
- בעבר, במרכז הישוב היה כביש רוחב אזורי והיו בעיות רבות של תנועה עוברת. הדבר נפתר לאחר הקמת כביש עוקף בני ציון.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:

- במחוז מרכז יש עודף סטטוטורי מאושר של שטחים לתעסוקה ומסחר. המדיניות הארצית כיום היא ייעול השימוש בקרקע ובהתאם לכך בחינת הצרכים המקומיים והאזוריים התחדשות ועיבוי במידת הצורך של שטחי תעסוקה קיימים. ישובים כפריים צריכים להישאר עם אופי חקלאי, שימושים מניבים ניתן ליישם במסגרת פל"ח.
- לעניין מגורים לפועלים זרים- בחודשים הקרובים תגובש מדיניות כלל ארצית לנושא זה.
- לנושא המרת נחלות לא מאוישות- מינהל התכנון יבחן סוגיה זו אל מול רמ"י.
- בנושא קבורה - המדיניות קובעת כי קבורה תעשה בבתי עלמין אזוריים, ללא הרחבה של בתי עלמין מקומיים קטנים. בתחום המוא"ז מאושר בית עלמין אזורי לפי תמ"א 19/5.

ז. ישוב קהילתי חרוצים:

אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר:

- הציג במצגת המצ"ב את צרכי הישוב והנושאים בהם תטפל תכנית המתאר בהתאם למה שעלה במפגש עם נציגי הישוב ובשיתוף הציבור.
- במקביל עלו גם הסוגיות הבאות:
 - א. הטמעת תכנית אסדרה למגרש ספורט שמקדמת המועצה.
 - ב. בחינת צורך בדרכים מאושרות שלא מומשו וחוצות את השטחים הפתוחים בישוב וסביבו.
 - ג. עיבוי פנימי של הישוב תוך עמידה במגבלות תמ"א 35 / 1.

ירדן ערמון, מהנדס המועצה:

- לאורך השנים עולות יוזמות להרחבות בצמוד לישוב על קרקעות פרטיות, שנדחו.
- תוואי הדרכים המאושרות בשטחים החקלאיים מאפשר גישה לשטחים חקלאיים פרטיים וכן לשמורות ולכן חשוב לא לבטל אותן סטטוטורית. בנוסף המועצה עושה שימוש בתוואי המאושר לצורך הקמת שבילי אופניים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מסכם:

יש לבחון את סוגיית הדרכים המאושרות שטרם מומשו - האם נכון לבטל אותן או לחילופין לכלול בתכנית המתאר הנחיות סביבתיות ונופיות שימנעו פיתוח שלהן באופן מלא. צוות התכנון יציג את הבחינה לקראת ישיבת תיאום עתידית מול משרד התחבורה למינהל התכנון ולמועצה.

6. סיכום:

- צוות התכנון יחל לקדם את הכנת מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המשימות.

טבלת משימות-

מס'	נושא	אחראי	לביצוע עד-
1	כללי		
	א. תקבע ישיבה של צוות התכנון והאגף לתכנון מקומי עם לשכת התכנון המחוזית על מנת לקבוע את צורת כתיבת זכויות הבנייה במסמכי תכנית המתאר.	צוות התכנון	במהלך הכנת מסמכי התכנית.
	ב. יש ללמוד את ערר בורגתה בנושא המרת נחלות לא מאוישות למגרשי מגורים.	צוות התכנון + מינהל התכנון	מיידי.
2	כפר נטר		
	א. יש לבחון מול שחר ניצן מחברת החשמל מה האפשרויות בנוגע להסטת קו המתח בשכונת ההרחבה.	מינהל התכנון	מיידי.
	ב. יש לבחון אפשרויות לחיבור נוסף בין שכונת ההרחבה למושב הוותיק.	צוות התכנון	מיידי.
	ג. יש לבחון פתרונות תחבורתיים להסטת התנועה העוברת בתחומי המושב.	צוות התכנון	מיידי.
3	בית יהושע		
	א. יש לבחון אפשרות להעתקת מפעלי הבטון לאזור כלא הדרים ולהציגה למועצה ולמינהל התכנון	צוות התכנון	תחילת חודש מרץ
4	אודים		
	א. יש לבחון אפשרות להסדרה סטטוטורית של אגמון הפולג.	צוות התכנון	במהלך הכנת מסמכי התכנית.
5	רשפון		

	א. יש לבחון מיקום והיתכנות להקמת בית אריזה משותף	צוות התכנון	תחילת חודש מרץ.
	ב. יש לבחון ביחד עם המועצה את האפשרות להגשת פרויקטים לשימור כתשתיות ציבוריות, וקבלת תקצוב לנושא.	מועצה אזורית וצוות התכנון	אמצע חודש פברואר.
חרוצים			
6	יש לבחון האם נכון לבטל דרכים מאושרות או לחילופין לכלול בתכנית המתאר הנחיות סביבתיות ונופיות שימנעו פיתוח שלהן באופן מלא.	צוות התכנון	במהלך הכנת מסמכי התכנית.

רשמה : מיכל ליכטנשטיין
תפוצה : למשתתפים ולמוזמנים