

מדינת ישראל  
משרד הממשלה

משרד תסביח לאומי

מס' ליד

ועדת משנה לנטאום תכנונים  
צ'קירוניים

4

נאמני

פרוטוקולים

~~11.11.99~~ ~~1999~~

N - 6/1998

צב - 1/1999

מחלקת תכנון / פ"ל  
רוקח / פאולס

תיק מס' 183/4



שם: תכנון ורישוי פיזי - ועדת משנה

גל - 4 / 50363

מס פריט: 1116656  
01/01/2014

139,0/81 - 26

02-109-04-13-08

מזהה פיזי:  
מזהה לוגי:  
כתובת:

משרד התשתיות הלאומיות  
 לשכת סמנכ"ל תכנון ומדיניות  
 28-11-1998  
**דאר נכנס**

# יודפת

מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ  
 יודפת - דואר נע משגב, מיקוד 20180  
 04-9901500 פקס, 04-9800184 טל.

ז' בכסלו תשנ"ט  
 26 בנובמבר 1998

*א.נ.*

לכבוד  
 מר עמרם קלעני  
 יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה  
 ת.ד. 6158  
 ירושלים 91061

א,נ

**הנדון: דיון בתב"ע יודפת - הרחבת הישוב ג' / 10338**

אבקשך בשם כל חברי המושב לעשות כל מאמץ לקדם את הדיון בתב"ע יודפת. התכנית היא פרי מאמצים של 5 שנים ארגוניים, תכנוניים ופרוגרמטיים.

ברחמי השנים האלו יודפת נכנסה למצוקת דיור קשה ביותר וכיום לפחות ממחצית מחברי המושב קיים פתרון דיור. יש לנו מעל 40 משפחות, רובם ככולם בני המקום המתגוררים בקרוואנים, חדרים מושכרים ואוהלים. לחלקם נולדו בזמן ההמתנה לאישור התב"ע שלשה ילדים.

אנו מבינים את הצורך לחכות לדיון מסודר בוועדה הארצית אך מבקשים ממך בכל לשון של בקשה לקדם דיון זה ככל האפשר.

אני מזמין אותך לראות בעצמך את המצב בו אנו מצויים - מצב שהוא חריג מאד בכל קנה מידה. (הזמנה זו גם מופנית לכל חברי הוועדה המכותבים לעיל).

אם אינך יכול לבקר בישוב בזמן הקרוב אבקש לפחות להיפגש איתך או עם מישהו מטעמך, כדי להציג את המצב התכנוני והדמוגרפי של יודפת.

מכבוד רב,

*[Signature]*  
 דני עברי

מזכיר

מושב יודפת  
 יודפת  
 חקלאית

משרד  
 אגף  
 ית הליך  
 שתית וריפוי  
 03-12-1998

# יודפת

מושב שיתופי להתיישבות זקלאית בע"מ  
 יודפת - דואר נע משגב, מיקוד 20180  
 טל. 04-9901500, פקס 04-9800184

העתקים : דינה רציבסקי - מ"מ יו"ר המועצה הארצית  
 גבי גולן - משרד ראש הממשלה  
 מרדכי כהן (קדמון) - נציג משרד החקלאות ופתוח הכפר  
 סופיה אלדור - נציגת משרד הביטוי והשיכון  
 נחמה רותן - נציגת המשרד לאיכות הסביבה  
 יגאל שחר - הממונה על מחוז הצפון במשרד הפנים  
 איתי אייגס - אגף תקציבים משרד האוצר  
 יודנה פלארט - המשרד לתשתיות לאומיות  
 אלי כהן - משרד הבטחון  
 אורי עלוני - משרד הבריאות  
 נילי ארז - משרד המשפטים  
 אהרון ברנזון - מועצה מקומית ראש פינה  
 אריה שמחוני - מועצה אזורית חוף הכרמל  
 פטר וייט - מועצה אזורית גור  
 אדרי אדם מזור - לשכת מהנדסים ואדריכלים  
 צבי רמות - המוסדות המיישבים  
 יגאל ירושלמי - המוסדות המיישבים  
 אילן בארי - המוסדות המיישבים  
 פרופ' יונה גינזברג - סוציולוג אוניברסיטת בר אילן  
 יואב שגיא - ארגון הגג איכות הסביבה  
 אלכס לגר - משרד התחבורה  
 משה מרחביה - משרד התעשייה והמסחר  
 בן ציון סלמן - שיכון ובניה  
 אהרון ורדי - רשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים  
 אביבה פלג - המועצה הארצית  
 יעל אורנשטיין - המועצה הארצית  
 ארז קדיזלר - ראש מ.א. משגב  
 אריק רז - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.  
 ועד הנהלה יודפת



משרד התשתיות הלאומיות  
אגף תכנון תשתיות ורישוי

22-11-1998

דאר נכנס

**פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים  
תכנוניים עקרוניים מיום 12 במאי 1998**

השתתפו: חברי הועדה: דינה רציבסקי, עפרה לבנה, אורנה להמן, יורם רונדשטיין,  
צביקה קדמן, ולרי ברכיה, מודי אורון, אהרון ורדי,  
אהרון ברנון, עמית שפירא, ברוך גלוברמן.

**4. 9762/1 מצפה חרשים**

בקשה מאת ועדה מחוזית מחוז צפון להקלה מתמא/8 הרחבה לתחום שמורת  
הר מירון, והקלה מתמא/31 מסעיף 11.1.3 ג' (4).  
שטח התכנית: 315.84 דונם.  
התכנית נדונה במועצת גנים לאומים ושמורות טבע בתאריך 21.4.98

התכנית הוצגה ע"י גבי מיכל בן גל נציגת מחוז הצפון. תכנית זו מהווה שינוי  
לתכנית ג/4452 - תכנית זו לא אושרה סופית בשל סיבות אדמיניסטרטיביות.  
התכנית המוצעת מבקשת:

1. לגרוע מהשמורה תוואי דרך לשוב ברוחב של כ-20 מ'.
2. גריעת קטע מהשמורה לשטח חקלאי.
3. להעביר את אזור התירות לכניסה לשוב במקום השצ"פ. באזור התיירות  
מבוקשות 25 בקתות נופש, בניה ב-2 קומות, 50% בניה.

4. בישוב כיום 33 יח"ד (2 דונם למגרש). הבקשה היא להקמת 2 יח"ד בכל מגרש  
במקום אחת ועוד 58 יח"ד. סה"כ 124 יח"ד.  
עפ"י הוראת תמא/31 ניתן להוסיף עוד כ-9 יח"ד.

גבי ולרי ברכיה, נציגת המשרד לאיכות הסביבה, ציינה כי בעבר ניתנה הסכמה  
להקמת הישוב מכוון שהיה ישוב קטן המשולב בנוף, התכנית המוצעת כיום  
מהווה שינוי למדיניות.

שואלת האם הועדה המחוזית בחנה חלופות לתוספת יחידות הדיור והאם בין  
החלופות נבחנה חלופה לתוספת יח"ד בתחום שניתן לבינוי.  
נציגת מחוז הצפון ציינה כי לא נבחנו חלופות, המדיניות המחוזית היא להגדיל  
ישובים ולצופף בניה.

עמדת הרשות לשמירת טבע וגנים לאומיים הוצגה ע"י מר אהרון ורדי:

1. הועדה המחוזית צפון לא שקלה את כל האינטרסים, אין ביטוי לאינטרס של  
שמורת הר מירון.
2. באזורים רגישים יש לשמור על ישובים קטנים.
3. עפ"י תכנית ג/4425 מיקום השצ"פ בכניסה לשוב וזאת על מנת ליצור חיץ בין  
השמורה לשוב. בתכנית המוצעת שטח התירות הועבר לאזור השצ"פ דבר זה  
יגרום לתיירות אינטנסיבית בסמיכות מזיקה לשמורה.
4. דרך הגישה לשוב חוצה שמורה יש מקום לשפר ולהסדיר את הדרך הקיימת,  
אך כל זאת בתאום עם הרשות, ושילובם בתכנון הדרך.

מר מודי אורון הוסיף כי בשמורת הר מירון ישנם שטחים איכותיים מבחינת  
הנוף - בשמורה חורש ים תיכוני.

הציפוף המוצע על שטחים חקלאים ופתוחים יגרום להרס החורש.  
ציינ כי ניתן לאשר דרך ציבורית בשטח המוכרז כשמורת טבע מבלי לגרוע אותה  
מתמא/8.

לפני אישור  
התכנית

## החלטה:

1. הועדה ממליצה לגרוע מהשמורה את תוואי הדרך לישוב. לתואי שיגרע תוכן תכנית לדרך נופית בהתאם להוראות סעיפים 10,11,12 לשינוי 7 לתמא/3.  
התואי המתוכנן יתואם עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
2. הועדה דוחה את הבקשה לשינוי יעוד השצ"פ בכניסה לישוב והפיכתו לאזור תיירות. הועדה מציעה לאתר שטח לשימוש המבוקש מחוץ לגבולות השמורה ומעדיפה את השטח הצפוני הסמוך ליער.
3. הועדה מאשרת את ההקלה מהוראות תמא/31 - ומתירה הקמת שתי יחיד בכל מגרש במקום אחת - סה"כ 66 יחיד בישוב.
4. הועדה דוחה את הבקשה לגרוע שטח שמורה וליעדו לקרקע חקלאית.
5. הועדה דוחה את הבקשה לשנות יעוד שטח ל-58 יחיד נוספות.

ההחלטה כפופה לבדיקה משפטית בנקודות הבאות:

1. האפשרות שלא לגרוע דרך ציבורית משמורת טבע.
2. הכפלת מספר יחידות הדיור בכל מגרש - האם יכולה להחשב כהקלה מהתמ"א ולא שינוי.
3. האם התכנית מהווה שינוי לת/מ/מ/מ/2/4.

## 5. 10075/1 מעון

- בקשה מאת ועדה מחוזית מחוז הצפון להקלה מתמא/13 חופי כנרת:
- א. שינוי צורת שטח אכסון ב' והגדלתו מ-4.3 דונם ל-5.8 דונם.
  - ב. הגדלת אחוזי הבניה בשטח אכסון ב' מ-80% ל-150%.
  - ג. שינויים קלים ביעודי הקרקע אשר לא מהוים שינוי לתמא/13.

שטח התכנית 25 דונם. תכנית ג/10075 מהווה שינוי לתכנית ג/8454 ותכנית ג/6774.

תכנית ג/8454 נדונה בתאריך ה-25.12.95 בבקשה ל-שינוי יעוד מאזור אכסון ג' לאזור אכסון ב' בגובה בניה של 12 מ' במקום 7 מ' כפי שמופיע בתמא/13.  
החלטת הועדה: "ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים דנה בתכנית ב-12 במרץ 1985 והחליטה לבצע בדיקה לגבי התכניות שאושרו לאורך חופי הכנרת (מלבד מקטע טבריה) מבחינת גובה המבנים ולקיים דיון חוזר.  
הועדה שוכנעה כי השינוי המבוקש אינו משפיע על התכנית כולה באופן מהותי, מדובר בשטח קטן יחסית למקטע (4 דונם) אין הגדלה בקיבולת החדרים, הגובה אף הוא אינו משפיע משמעותית, נשמרים המבטים לכנרת וממנה. הוועדה סברה כי המקום מתאים להעלאת האינטנסיביות. לפיכך מחליטה לאשר את התכנית".

נציגת מחוז צפון גבי מיכל בן גל הציגה את התכנית המוצעת.

לקראת הדיון בתכנית ג/8454 בדצמבר 95 לא נערכה בדיקה מפורטת על-ידי מי שהגיש ומי שאישר הבקשה והסתבר מאוחר יותר לאחר בדיקה, שעל מנת ליישם את ההחלטות שהתקבלו בולנת"ע יש להגדיל את שטח אכסון ב' ל-5.8 דונם ולהגדיל את אחוזי הבניה.

שינויים אלו הכרחיים על מנת ליישם את הבניה עבור 300 מיטות, שאותן ביקשו



# מועצה אזורית הגליל התחתון

דאר נע גליל תחתון מיקוד 14101, טל. 06-6767213 פקס. 06-6769272



כ"ט בתשרי התשנ"ט  
19 באוקטובר 1998  
פנים/76

לכבוד  
הרב אליהו סויסה  
שר הפנים  
משרד הפנים  
ירושלים

כבוד השר,

## הנדון: תפקוד היועצים בוועדה המחוזית לתכנון ובניה

בעת בקורך בגליל התחתון העלתי בפניך את נושא תפקוד "הירוקים" והיועץ המשפטי, במיוחד יוחנן דרום מהחברה להגנת הטבע. יוחנן פוסל כל תוכנית המגיעה לדיון ונזנה מתמיכה של היועצים המשפטיים של הוועדה.

הנוקים הנגרמים כתוצאה מפסילת התוכניות הינם חמורים, מתבטלות תוכניות פתוח לתירות ותוכניות אחרות. הדבר מתבטא גם בחוסר הכנסות לרשויות שקורסות.

רצ"ב צילום כתבה של ראש המועצה המקומית יבניאל המדברת בעדה. כבוד השר על המובא בכתבה אני יכול להוסיף עוד מקרים רבים של תוכניות שנפסלו.

מצב זה הינו בלתי נסבל. הכלים לטפול בבניה זו הינם בידך בלבד. הזמן שעובר לא פועל לטובתנו אלא רק מחריף את הבעיה.

תודתי לך מראש על התיחסותך וממתין לתשובתך בחקדם.

בכבוד רב,

בני גולדפינקל  
ראש המועצה

התקבל  
תאריך: 25.10.98

העתק: ח"כ מיכה גולדמן - יו"ר ועדת הפנים של הכנסת  
ח"כ שלום שמחון  
יגאל שחר - הממונה על המחוז  
אביק קוסטיצקי - ראש מועצה מקומית יבניאל  
תיק פנים

אילניה

ארבל

בית-קשת

בית-רימון

גבעת אבני

הודיות

הזורעים

כדורי

כפר-זיתים

כפר-חיטים

כפר-קיש

לביא

מסד

מצפה

מצפה נטופה

שדה-אילן

שדמות דבורה

שרונה

א.ת.ק. / א.מ.א. / 8

המועצה הארצית לתכנון ולבניה  
ישיבה מס' 225 ת"מ 8.5.88

8. חכניה מיתאר ארצית לבנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף, מס' ח/מ/א-8 - שינוי יעוד כבנים לאומיים, כשמורות טבע וכשמורות נוף

לאחר דיון בוועדה המשנה לבנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף של המועצה:

86-32 הוחלט:

בהתאם לסעיף 7 לתכנית מיתאר ארצית לבנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף, מס' ח/מ/א-8 (להלן-התכנית), ולאחר ההיעשות עם מועצה גנים לאומיים ושמורות טבע (להלן-מז"צ הגנים), בהתאם לסעיף 6 לתכנית:

(א) לייעד לתכלית שאינה גן לאומי, שטח בגן לאומי הכרמל - מס' טג/1/32, בהתאם לתכנית חכ/71 ב' כהמלצת מועצה הגנים, דהיינו: בהתאם להמלצת רשות הגנים הלאומיים, לאמור: למעט הסטחים שהופקעו בזמנו (הפרצליה), הדרכים ובריכת החימצון, שישארו בתחום הגן הלאומי.

(ב) לייעד לתכלית שאינה שמורת טבע, שטחים בשמורת טבע הר מירון - מס' ט/1/24 -

(1) בהתאם לתכנית סכניה חייליה משוחררים בכיה ג'ן מס' ג/4446, ולפי המלצת מועצה הגנים לאמור: סניטורל הסטח המוכרז לא יגיע לקו הרכס של הר הארי."

(2) בהתאם לתכנית מצפה חרשים, מס' ג/4452.

(ג) לייעד לתכלית שאינה שמורת טבע, שטח בשמורת טבע הגלבוע - מס' ט/23/13, בהתאם לתכנית קיבוץ מלכישוע מס' ג/4956 ולכטל החלטה קודמת בדבר כיסול הסטח בהתאם לתכנית מס' ג/4709.



# לא נעל המבנה הם מגינים

## החברה להגנת הטבע עוסקת כבר מזמן בפעילות מסחרית אינטרסנטית

למעשה עיקר פעילותה החשובה בחינוך הנוער להכרת הארץ, גם אם כבר לא מה שהינן, ועל כך קמה הצעקה והמסמך בין ראשי חוגי הסיוור להגנה לת החברה להגנת הטבע. כבר שנים ש"החברה להגנת הטבע" לא מצליחה להגדיל את מספר חבריה. מעניין למה דווקא עכשיו, שבועות אחדים לפני הבחירות, עוסקת החברה בגיוס של המוני חברים. "החברה להגנת הטבע" שכרה את שירותיו של יחצ"ן צמרת איל ארד, יועץ פוליטי שקדם את בנימין נתניהו, לראשות הממשלה. מה להגנת הטבע וליועץ פוליטי-מסחרי, בעיקר לאור העובדה שיש בחברה מחלקה דוברות?

ורייט חול לבעיניים. לאחרונה גם סייעה "החברה להגנת הטבע" לפרסום עניין נרל"ני וקידום מריוות של דירות נופש וג'יפים בהרי ירושלים. לפי החוק "החברה להגנת הטבע" היא מלכ"ל (מוסד ללא כוונת רווח). זה אינו מפריע לה לנהל תנויות למכירת ציור מסחרי למטיילים. תחת המונח "סיוול חול" של החברה להגנת הטבע פועלת חברה ידועה על כסיס מסחרי, הם טוענים ש"ההכנסות הן לטובת שמורת הטבע בארץ". משרד השיכון בנה לחברה להגנת הטבע "בתי ספר שדה" על אדמות מדינה, שהפכו בעיקר לאכסניות מסחריות לכל דבר, וכך גם מפרסמים אותן. לדוב, מדיניות השיטולים הן מורות היילות שע"שות בחברה את שירותן הצבאי וגם בכך תורמת המדינה לחברה להגנת הטבע. חוגי הסיוור שהיו

מחתריתים יתקיימו הבחירות בחברה להגנת הטבע. תחת המונח "החברה להגנת הטבע", מתנהלים עניינים שאין להם שום קשר עם "הגנת הטבע", אלא מאבקי כוח ושליטה על תקציבים ונכסים. דוב הציבור אינו מבחין בין "החברה להגנת הטבע" ל"רשות שמורות הטבע". רק "רשות שמורות הטבע", שהיא רשות ממשלתית, מפקחת בפועל על חוקים לשמירה ולהגנת הטבע. פקחי רשות שמורות הטבע הם למעשה השוטרים שאוכפים חוקים להגנת הטבע, בשטחים הפתוחים של מדינת ישראל.

מאז הקמת הרשות הממשלתית איבדה "החברה להגנת הטבע" את תפקידה ההיסטורי בהגנת הטבע, והפכה למשהו אחר. הכנייה נרל"נית בארץ לא נעצרה בגללה, וכל היבטורים על כל הם







# השקעה מצויינת

בהוצה השרון  
400 ל"ה טאבו פריטוי!!!  
בהליכי חכונן להפשרה לקוטג'ים

**\$17,900** במזומן

והיתרה ב- 24 x \$750 + מע"מ

קו-הים נדל"ן בע"מ  
טל' 03-5239988

לאור

## אדמות חקלאיות

16339	"עבודי נכסים" מעוניינת לרכוש במזומן מתחמים חקלאיים טאבו, מעל 150 דונם, 03-9225155
39361	עומדים לרכוש מגרש מתלבטים? בואו להתייעץ עם המומחים "עבודי נכסים", 03-9225155
15918	33 דונם חקלאי, באזור כרמל חיפה - בדרך לעוספייה, פרטיו \$ 7000 לדונם, "אנגלו סכסון בנימינה" 06-6288639

## משקים חקלאיים

27093	בעמק חפרו משק 30 דונם + וילה (מגרש) לבנים ממשיכים \$480,000 "אנגלו סכסון" 06-6248323
38967	למכירה נחלה במושב ישראל (ליד רחובות) 6 ד' (3 בתים) + 26 דונם. \$1,000,000. רימקס דיזינגוף, 03-5257901, 050-287979
6487	במושב תאשור משק + בית + 40 דונם, לא בשבת 050-569289, 07-6482890

(18063)

## מגרשים חקלאיים

דונם בראש"צ, בקרבת הקאנטרי ספור 3630/13, 03-9604705, 052-750330 (28852)

להשכרה שטח פתוח, להעמדת ציוד, במשמר-השבעה, 03-9605455 (28669)

למכירה משק 28 דונם במושב-בורגתה, 5 חורים, 09-8988618 (28680)

בנוה-ירק בהזדמנות נחלה כ"ס דונם \$1,000,000 "נאות-שירן" 03-6488666 (תיווך) (30067)

בבית-יהושוע בהזדמנות נחלה כ"ס דונם \$1,100,000 "נאות-שירן" 03-6488666 (תיווך) (30072)

בהוד-השרון לפני הפשרה 1 דונם בהזדמנות "צמרת-אגינ" 03-6428124 (תיווך) (23507)

בשפיים גוש 350 מ"ר \$42,000 "פנורמה-נכסים" 09-9543033 (23515)

5 דונם ליד גבעת-נרנר חקלאי פרטי 03-6483707, 050-215224 (24387)

מפרטי, 350 מ"ר בגבעת-שמאל קרוב להפשרה \$70,000 03-9224430 (24623)

עבודי-נכסים מעוניינת לרכוש, בחזון מתחמים חקלאיים, טאבו מעל 150 דונם, 03-9225155 (25162)

עומדים לרכוש מגרש? מתלבטים? בואו להתייעץ עם המומחים "עבודי-נכסים", 03-9225155 (25174)

באיזור זכרון טוב, עתידים להפשרה החל מ-חצי דונם, מיום 09-9551060 (25437)

בהזדמנות! בהר-תבור, נמיקום מצויין, חצי דונם מפרטי, 02-5340572 (26372) 052-630112

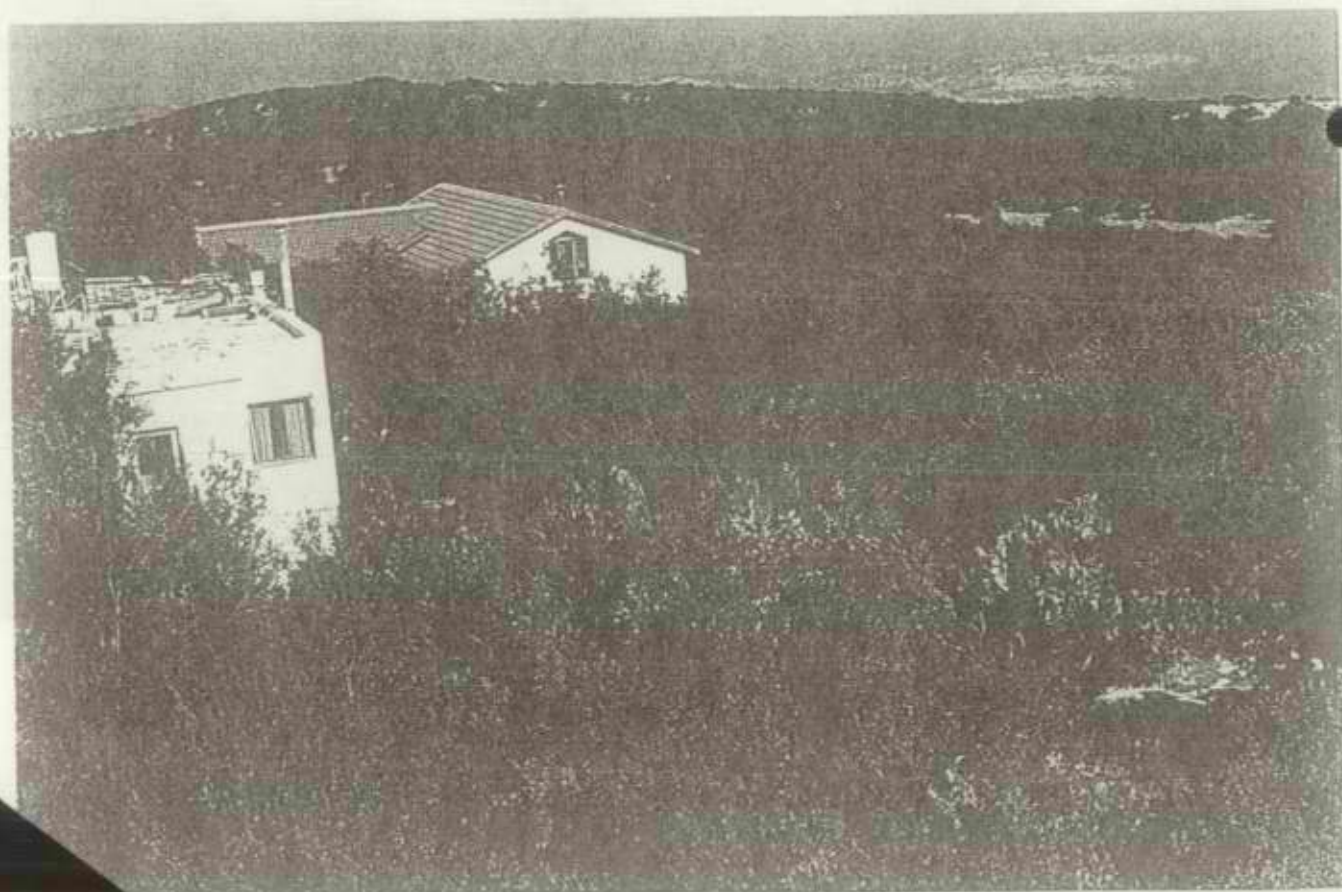
בכפר-תבור בהזדמנות 2 דונם פרטי \$51,000 050-341644 (27240) 03-9303956 (מל"ן)

## מג' חקלאיים בחיפה

בכרמל, 32 דונם חקלאי, טאבו, נוף, 03-5334821, 052-923365 (21845)

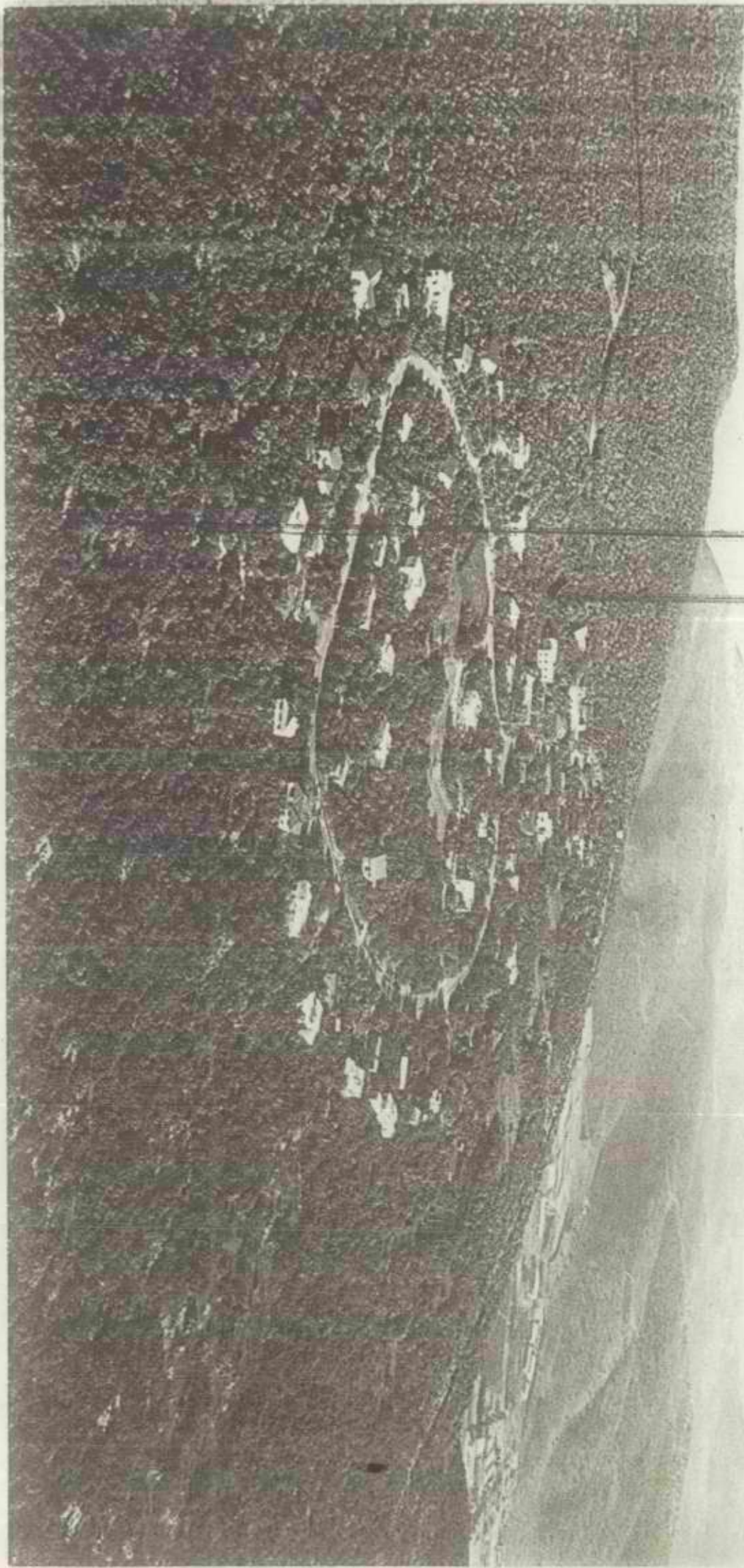
בצפת, אדמות טאבו חקלאיים, בהזדמנות, 050-240459 לא בשבת (24894)











מסע  
21/10

מסע 21/10

משרד התשתיות הלאומיות

משרד התשתיות הלאומיות  
אגף תכנון תשתית ורישוי  
11-01-1999  
דאר נכנס

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים  
מיום י"ט בכסלו התשנ"ט, 8 בדצמבר 1998

משתתפים:

חברי הועדה: ה"ה: דינה רציבסקי (יו"ר)/עפרה לבנה, יוסי ששון, עמית שפירא, נחמיה גורלי, אורנה להמן, **ירדנה פלאוט**, כרמית פינץ-קדמי, ולרי ברכיה, ברוך גלברמן, צביקה קדמן, אריה שמחוני, מודי אורון, דניאל צ'מנסקי, יצחק וייס, גבי גולן.

מוזמנים: ה"ה: פטר וייס, אביעד שר-שלום, יסמין טלמון, פנחס כהנא, נטלי אוסטרובסקי, משה בן גרשון, בינת שוורץ, בלומברג עדנה, רחלי יחזקאל, מאיר דלר, אוריאל אבני, אהרון בזירנו, פרידה אבי, יואב ברורי, אילן טייכמן, שרון ברקת, הדר סלע-קטנה, דליה שינבך, נורית מצגר, אורן מצגר, אלימלך שלמה, שושני יהושע, מירה אבני, שרה שלום, מנחם פלור, גרוניך יעקב, יגאל שחם, תמר לקס, לוסטיג ענת, מליקין לאוניד, זלמן בנקין, זיו שר, אפרת גובר, הלל דודאי, ניר וייס, ארז קרייזלר, ורד אולומוצקי, רונית שרמייסטר, עו"ד משה ליפקה, עו"ד אילת קורן, און ברף, גדי רובינשטיין, נכד בדיע, עלחמי סאמי, עלי פורטי, רפאל אינשטיין.

1. בר/236 - חוף פלמחים

המשך דיון מיום 16.12.97.

בשטח התכנית חלות התכניות תמא/8, תמא/13, ותממ/3 המייעדות שטח לגן לאומי.

הגן הלאומי כפי שמעוגן בתכנית בר/236 אינו תואם את גבולות הגן הלאומי עפ"י תמא/8, לפיכך מבוקשת הקלה.

מינהל התכנון התבקש לבחון את הצורך בהקלה מתמא/13 ונמצא כי התכנית תואמת את התמ"א וכן נמצא כי אין צורך לדון בהתאמה מול תמ"א/12. כמו כן, התבקשו הצדדים להגיע להסכמה בנושא הניהול.

התכנית נדונה במועצת גנים ושמורות ביום 22.9.97 שהחליטה "הואיל וקיימת תמימות דעים לגבי מהות התכנית ושימושי השטח בין רשות הגנים הלאומיים, המועצה האזורית והועדה המחוזית, ממליצה רשות גנים לאומיים ושמורות טבע למועצה הארצית לפעול ולזרז ככל הניתן את הכרזתו של השטח כגן לאומי עפ"י תמא/8; כדי לאפשר פיתוח האזור בשיתוף פעולה בין המועצה האזורית לרשות הגנים (עד להכרזתו כאמור, אין המועצה מאשרת גריעת השטח מתחומי הגן הלאומי)".



הוחלט:

לאשר את ההקלה מתמא/8 לסמן את גבולות הגן הלאומי כך ששטח חוף הים כפי שמופיע בתמא/13 ושטחי החניה יהיו מחוץ לגבולותיו של הגן הלאומי.

השטח המותחם המכונה בתשריט "שטח לשימור נופיי" תשונה הגדרתו ל"גן לאומי" בתשריט ובהוראות ויחולו עליו ההוראות של גן לאומי.

לתקן את התשריט כך ששטח החניה יקטן כך שלא יעלה על שטח החומה העתיקה כפי שמסומן בתשריט.

2. חש/11/8 - קיבוץ געש

בקשה מאת הוועדה המחוזית מחוז מרכז - להקלה מסעיף 11.1.3 להוראות תמא/31 - שינוי יעוד משטח נוף כפרי פתוח לתחנת תדלוק, שרותי דרך, שטח מסחרי מלונאות, אזור תעסוקה ותעשייה ודרך ציבורית. לתכנית לא צורך תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בהתאם להוראות תמ"א 13.

התכנית סותרת גם את תמא/12 המייעדת את השטח למתחם תיירות כפרי, את תממ/3, המייעדת את השטח לקרקע חקלאית ואת תממ/21/3 המופקדת המייעדת את השטח לשמורת נוף. שטח התכנית כ- 170 דונם.

הוחלט:

הוועדה מעבירה את התכנית לדיון במועצה הארצית לתכנון ולבניה גם כשינוי לתממ/3 וכסטיה מתמ"א/12 בהמלצה שתכלול את השינויים הבאים:

1. השטח הכלול בקו הכחול יורחב צפונה עד לשמורת הטבע בריכת געש (כולל השטח בו מצויים שימושים חורגים).

2. הועדה איננה מאשרת את שינוי היעוד במגרש מספר 2 (משטח חקלאי לאזור תעשייה). הועדה המחוזית תשקול חלופות לצמצום השטחים הבנויים (תעסוקה, תעשייה ומסחר) וריכוזם ברצועה הצמודה לאזור המשק, בכדי להימנע מנגיסה באזור החייץ הירוק האזורי שבין געש לנתניה.

3. כל השטחים בתכנית שאינם מיועדים לתעשייה, תעסוקה ומסחר יסומנו כאזור לשימור נוף וחקלאות, ללא בינוי. המבנים בצפון התכנית בהם מתקיימים שימושים חורגים יסומנו כמבנים להריסה.

4. התכנית תלווה במסמך המצביע על ניהול משותף עם הישובים באזור, של אזור המסחר, התעשייה, המלונאות והתעסוקה.

5. הועדה המחוזית תשקול שינוי ייעוד אזור מבני המשק לתעסוקה ומסחר.

6. הועדה ממליצה לפטור את התכנית שתוגש עפ"י השינויים הני"ל מתסקיר השפעה על הסביבה, לפי תמא/13.

3. מכ/377 - אזור תעסוקה מחלף עתלית

בקשה להקלה מתמא/13 - שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לנופש פעיל. מבוקשים 2400 מ"ר לבינוי לצורך הקמת מסעדות. גובה - עד שתי קומות.

הוחלט: לאשר את ההקלה מתמא/13 כפוף לכך שהשטח המיועד למסעדות לא יעלה על 300 מ"ר וגובה הבניה בו יהיה של קומה אחת.

4. חכ/249 - מחצבת שפיה ג'

בקשה מאת הועדה המחוזית חיפה להקלה מסעיפים 11.1.3 ו- 11.2.1 להוראות תמא/31 - שינוי יעוד משטח נוף כפרי פתוח ומשטח משאבי טבע לשטח לחציבה. האתר אינו מופיע בתמא/14, אך מומלץ ע"י ועדת העורכים של התמ"א. שטח התכנית 297 דונם.

הוחלט: לאשר את ההקלה המבוקשת לתמא/31. הועדה חוזרת על החלטתה בעניין הקלה מתמא/22 מיום 18.3.97: "... יתווסף סעיף להוראות התכנית המתנה את התחלת הכריה בשפיה ג' עפ"י התכנית בהתחלת שיקום שפיה ב' ומתנה המשך כריה בהתקדמות השיקום. הועדה המחוזית בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה תקבע את השלבים שיבטיחו שאורך ביצוע השיקום בשפיה ב' יסתיים תוך 4 שנים ממועד אישור התכנית".

5. ג/9762 - "מצפה חרשים"

דיון חוזר לבקשת חבר המועצה הארצית אהרון ברנזון לפי סעיף 6ב' לחוק התכנון והבניה.

הדיון הקודם נערך ב- 12.5.98. בקשה מאת הועדה המחוזית מחוז צפון להקלה מתמא/8 - הרחבת הישוב לתחום שמורת הר מירון, ולהקלה מסעיף 11.1.3. להוראות תמא/31 - שינוי יעוד משטח נוף כפרי פתוח לבניני ציבור, מלונאות ונופש, והגדלת מסי יחידות הדיור. (הקלה מסעיף 11.1.3 ג' (4). (15). בעניין הגדלת מסי יחידות הדיור נערכה הצבעה לגבי שתי הצעות החלטה: א. הצעת אריה שמחוני: 1. הוספת 40 יחד'.  
3



2. יחידות הדיור תפוזרנה בתוך הישוב ולא תהיינה מרוכזות במקום אחד - 6 בעד.  
הצעת דינה רצ'בסקי: הוספת 30 יחד', שהן כמספר היחידות שניתן למקם ב"שטח לתכנון בעתיד" בתכנית המופקדת ג/4452 ( זו שהיתה לנגד עיני המועצה בעת שנתנה הקלה מתמ"א 8 ) - 5 בעד.

#### הוחלט:

- הועדה מאשרת את החלטתה הקודמת מיום 12.5.98 למעט סעיף 5, אשר יתוקן על פי ניסוחים בהחלטה זו:
1. הועדה ממליצה לגרוע מהשמורה את תוואי הדרך לישוב. לתוואי שיגרע תוכן תכנית לדרך נופית בהתאם להוראות סעיפים 10,11,12 לשינוי 7 לתמא/3. התוואי המתוכנן יתואם עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
  2. הועדה דוחה את הבקשה לשינוי יעוד השצ"פ בכניסה לישוב והפיכתו לאזור תיירות. הועדה מציעה לאתר שטח לשימוש המבוקש מחוץ לגבולות השמורה בשטח הצפוני הסמוך ליער טבעי לשימור ע"פי תמ"א 22.
  3. הועדה מאשרת את ההקלה מהוראות תמא/31 - ומתירה הקמת שתי יחיד בכל מגרש במקום אחת - סה"כ 66 יחיד במגרשים הקיימים.
  4. הועדה דוחה את הבקשה לגרוע שטח שמורה וליעדו לקרקע חקלאית.
  5. הועדה מאשרת תוספת של 40 יחיד, ובתנאי שלא ירוכזו בשכונה נפרדת, אלא יפוזרו בישוב באופן אופטימלי. מיקומם יקבע לאחר הצגת חלופות לועדה המחוזית; החלופות תיבחנה, בין היתר, על פי ניתוח נופי.

#### ג/10300 - קיבוץ ראש הנקרה - הקלה מתמא/22 .6

התכנית מייעדת שטחים להרחבת קיבוץ ראש הנקרה לכיוון מזרח. הבקשה להקלה מתמא/22. עפ"י בדיקת התכנית, שטח התעשייה ושטח בית העלמין מופיעים בתמא/22 כיעוד יער, בעוד שהם קיימים בפועל לפני אשור תמא/22. לפיכך, מוצע להתאים את גבולות התכנית לתנאים המקומיים בהתאם לסעיף 5 הי לתמ"א.

#### הוחלט:

- א. לגרוע מתמא/22 את השטח המיועד בתכנית למגורים
- ב. הרצועה הצפון מזרחית בין אזור המגורים לקו הכחול של התכנית תיועד ליער.

7. גבעות אלונים - צירוף שטח גלילי לעירית שפרעם

בקשה מאת הועדה המחוזית מחוז צפון לצירוף שטח גלילי שהיה חסר מעמד מונציפלי לתחום עירית שפרעם.

נציגי עירית שפרעם השתתפו בדיון.

הוחלט: להמליץ בפני שר הפנים לצרף את השטח הגלילי לתחום עירית שפרעם.

8. 3/183/03/6 - מושב מנוחה

בקשה מאת הועדה המחוזית מחוז דרום להקלה מסעיף 11.1.3 ד' להוראות תמא/31. (הרחבת ישוב בשטח נוף כפרי פתוח בהמשך רצוף לשטח הבנוי). התכנית מבקשת להרחיב את המושב ע"י תוספת של 68 יח"ד. ההרחבה אינה בהמשך רצוף לשטח הבנוי.

שטח התכנית 131 דונם.

הוחלט: לאשר את התכנית בכפוף להגשת תכנית משלימה לבינוי בחלקה 31 בתחום הבנוי ולהקמת שטחי הציבור בין הישוב לבין ההרחבה המבוקשת במקום באזור המסומן בתכנית.

9. תכנית ג/9511 - אזור תעשייה ומלאכה זעירה - מעיליא

בקשה מהועדה המחוזית - מחוז צפון להקלה מסעיפים 11.1.3 ו- 11.2.1 להוראות תמא/31 - שינוי יעוד משטח נוף כפרי פתוח ומשטח למשאבי טבע לאזור למלאכה זעירה. שטח התכנית 60 דונם

הוחלט: לאשר את ההקלה המבוקשת.

ועדת המשנה למעקב ובקרה תמא/31 בישיבתה מיום 25.11.97 הציעה את שטח תכנית זו לבחינה כחלופה לתכנית ג/8098 (אזור תעשייה מעיליא ממערב לישוב). באזור קיימת מלאכה זעירה והתכנית מרחיבה אזור זה.



פיוסטיץ  
ואל

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים  
מיום 10.11.98

השתתפו: חברי הועדה: דינה רציבסקי(יו"ר), עפרה לבנה, כרמית פינץ-קדמי, אורנה להמן, **ירדנה פלאוט**, דגי צ'ימנסקי, צביקה קדמן, אשר שולמן, אריה שמחוני, אביעד שר שלום, יסמין טלמון, פנחס כהנא, אפרים שלאין, גבי גולן.

מוזמנים: רוניק יוחנן, נאמן יעקב, אילן טייכמן, אלה שומסקי, יצחק מירון, דוד פיק, אורית כפרי-כהן, אהוד פסטרנק, עודד שפק, רפי לרמן, אורלי נעים, רננה ירדני-גולן, איריס האן, תמר כפיר, רחל יחזקאל, גלייזר לארה, גל גרונר, דוד בן צבי, בני פירסט, נחמיה גורלי, יהודה זילברברג, רון עציון, דבוצי שפנר, רחל ברקן, יחזקאל דסקל, חזן ליס, מירי גרוסמן, יחזקאל לוי.

משרד התשתיות הלאומיות  
אגף תכנון תשתיות ורישוי  
17-12-1998

1. תמ"א/32 - תכנית מתאר ארצית למשק הגפ"מ - הערות הוועדות המחוזיות

הוועדה שמעה את נציגי מושב גן שורק והוצגה בפניה ההשוואה בין אתר השפד"ן לבין החלופות הנוספות באשדוד, על פי החלטת הוולנת"ע מיום 18.8.98. מנהלת מינהל התכנון הציעה למנות מומחה בלתי תלוי שיכין חוות דעת לטענות על המתודולוגיה בה השתמשו עורכי התסקיר וסקר הסיכונים, שהועלו בחוות הדעת שהוכנה על ידי חברת NTA עבור ראשון לציון.

לאחר דיון קיבלה הוועדה את ההחלטות הבאות:

1. משרד איכות הסביבה ומשרד התשתיות הלאומיות יעבירו למינהל התכנון הצעות למועמדים נוספים על אלו שהוצעו על ידי מינהל התכנון להכנת חוות הדעת.
2. הוועדה שמעה את דיווח נציגת משרד התשתיות הלאומיות, ירדנה פלאוט, על חתימת חוזה לתכנון הצינור בין בית הזיקוק אשדוד לשפד"ן. הלו"ז שנקבע להכנת התכנית עד להגשתה למוסד תכנון הוא חצי שנה מתחילת נובמבר 98.
3. צוות התכנון יערוך ויפיץ לחברי הוועדה את דו"ח הבדיקה שהוצגה בפני הוועדה להשוואת חלופות אשדוד מול השפד"ן. טבלאת השוואת האתרים תפורט ותושלם, בהתייעצות עם מתכנן מחוז הדרום.
4. הוועדה שמעה את בקשת מתכנתת מחוז מרכז שבמידה ואתר השפד"ן יאושר וביצוע הצינור לא יהווה תנאי להפעלת האתר, יש לבחון את האפשרות להפעלת אתר זמני, על פי הצעת מר אפריים גרינברג המצ"ב. (נספח מס' 3).
5. הוועדה שמעה את הערת נציג משרד הבטחון, צביקה קדמן, להוסיף להצעת התשובה להערות חברת החשמל (סעיפים 14.5 ג' וסעיף יתיקונים בתשריטי) אזכור של עריכת תאום עם מערכת הבטחון לתכנון המפורט של קו הגפ"מ. הוולנת"ע החליטה בישיבתה הקודמת כי יוסף סעיף בהוראות התכנית לפיו תוואי הצינור שיקבע במסגרת תכנית מפורטת ולאחר הכנת סקר הסיכונים יהיה כפוף לתאום עם מערכת הבטחון. בליטוש הסופי של ההוראות יובטח שקבלת הערת חברת החשמל לא משנה את קבלת הערות מערכת הבטחון.
6. חברי הוועדה מתבקשים להעביר בכתב, תוך שבוע ימים, את הערותיהם, במידה וישנן, להצעות התשובה שהועברו לקראת הישיבה. הועדה תדון בהערות שיתקבלו.

2. נת/3/650 ו- עח/1/128/א' - אביחיל חבצלת השרון

בקשה מאת הועדה המחוזית מחוז המרכז, להקלה מהוראות תמ"א/8, גריעת שטח תוואי דרך משטח גן לאומי אביחיל (עפ"י תמ"א/8).

מועצת הגנים הלאומיים ושמורות טבע קיבלה החלטה בבקשה בישיבתם מתאריך ה- 15.6.98. (נספח 1).  
בעקבות החלטה זו, קיבלה הועדה המחוזית מרכז, החלטה בתאריך 22.7.98 (נספח 2).

על השטח חלה תכנית עח/200 אשר אושרה טרם אישורה של תמ"א/8 ובה כלולים בתחום המסומן בתמ"א/8 כגן לאומי בית עלמין אביחיל ותחמ"ש.  
הסתבר גם שאיתור הגן הלאומי בתמ"א אינו תואם את הנתונים בשטח.

התכניות הוצגו ע"י מתכנת מחוז המרכז ומהנדסת המועצה האזורית עמק חפר :  
תכנית נת/3/650 ו- עח/1/128/א' כוללות תוואי דרך המחברת בין דרך מס' 2 ממחלף חבצלת לנתניה.

כיום התנועה עוברת דרך מושב חבצלת בדרכים מפותלות שיאן מתאימות לנפחי התנועה הקיימים.

הכביש המתוכנן יהיה כביש עורקי עירוני ברוחב של 25-30 מ'. הכביש יתן פתרונות נגישות תחבורתית לצפון נתניה ועמק חפר.

הוחלט:

לאשר את ההקלה מתמ"א/8 - גנים ושמורות בתנאים הבאים :  
הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים תגבש תוך חצי שנה תכנית מפורטת לגן הלאומי בגבולות התואמים את המצב הקיים בשטח, התכנית תכלול בתוכה את סימון הדרך המוצעת עפ"י התוכניות הנדונות.

תכנית הגן שתגובש תהיה בשטח של לפחות 70% מהשטח שנקבע בתמ"א/8.  
לא ינתן תוקף לתכניות עח/1/128/א' ו- נת/3/650 כל עוד לא הופקדה תכנית לגן הלאומי.

10nov98



### 3. החלטות ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים ביום 10.11.1998 בנושא תמ"א 15

ועדת המשנה המשיכה ודנה בשינויים לתמ"א 15, אשר הומלצו בפניה על ידי עורכי התוכנית וכן בהערות שנשמעו בעניין בישיבה הקודמת מיום 21.7.1998.

#### **החלטות:**

1. לאור הערות החברים מהישיבה הקודמת ובעקבות המלצת העורכים, קיבלה הועדה את ההצעה להתאים את התוכנית למתכונת הכללית עליה הוסכם. במקום ציונים מדויקים של מיקום שדות תעופה, תכלול התכנית נספח המציין נ"צ מרכזי, אורך ורוחב מסלול, אי לכך יבוטל נספח א', והנתונים הכלליים לגבי מיקום השדה יצוינו בפרק א'.
2. התמ"א לא תכלול את סימון תחומי המגבלות סביב השדה, אלא תקבע את מהות המגבלות, כך שתהינה אחידות לכל השדות. מגבלות הבנייה יקבעו בתוכניות מפורטות ובתאום עם מינהל התעופה האזרחית.
3. ניתן יהיה להוסיף או לגרוע שדה מרשימת השדות בתכנית, ברמה הנמוכה (דרגה 3,4) באישור המועצה הארצית.
4. לתוכניות המתאר המקומיות/המפורטות שיוגשו למוסדות התכנון על פי תמ"א זו, יצורף כתב שיפוי בו יתחייב מגיש התכנית לשפות את הועדות המקומיות בתחומים בהם חלות התוכנית ומגבלותיה בגין פיצויים ותביעות משפטיות אחרות העשויים לנבוע מאישור התוכנית.
5. להוסיף בהוראות התכנית סעיף הקובע את אחריות הועדות המחוזיות, לפעול לשימור השטחים סביב השדות, עד להגשת התוכניות המפורטות.
6. הועדה מסמיכה את ועדת העורכים לבדוק ולהציע את תחום הסטייה המותר מהמיקום הסכמתי המסומן.
7. הוחלט להענות לבקשת נציג מעהב"ט ולאפשר לנציג חיל האוויר לבוא לוועדה ולהציג עמדתו בפני ועדת המשנה.
8. הועדה מבקשת לערוך את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:
  - א. בפרק א' בסעיף 5 - מטרת התכנית יתוקן סעיף ב' וימחקו ממנו המילים "מיכל הסוגים" כך שיאמר "לספק את הביקושים הקיימים והעתידיים לשרותי תעופה"
  - ב. בפרק א' סעיף 7 "רשימת שדות התעופה" - להוסיף הערה לעמודה המתארת את השדות (מתוכנן או בשימוש) המסבירה כי השימוש בפועל אינו מלמד על דרגת השדה.
  - ג. בפרק ג' סעיף 2 "שימושי קרקע מותרים בשטח השדה" להוסיף בסיפא את הפסקה כי הקמתם של מתקנים ושימושי הקרקע המותרים בשדה יהיו מותרים בקיום השדה בפועל.
  - ד. בפרק ג' סעיף 5 "הגבלת זמן סימון האתר" (לשעבר "החזרת שטח לייעודו עקב אי הכנת תכנית מפורטת") יתוקן הסעיף כך שיאמר: "אתר שסומן לפי תכנית זו לתכנון ולהקמת שדה תעופה, ולא הוגשה לגביו תכנית מתאר מקומית/מפורטת להפקדה בועדה המחוזית, בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו, יתבטל סימונו כשדה תעופה בתוכנית זו. אלא אם כן החליטה המועצה הארצית על נחיצות המשך סימונו בתמ"א".
  - ה. בפרק ג' סעיף 7 ימחקו המילים "ושימושי קרקע" כך שיאמר: "מוסדות התכנון יהיו רשאים לתת הקלות וחריגות ממגבלות הבנייה שיקבעו בתוכניות מתאר מקומיות/מפורטות, באישור שר התחבורה ושר הביטחון, לפי הענין, או מי שהוסמך על ידם לצורך זה, בתיאום עם רשות שדות התעופה או מפעיל השדה, לפי הענין".
- ו. בעקבות החלטה מס' 5 לישיבה זו להוסיף לפרק ג' סעיף 8: "עד להפקדת התוכנית ידאגו הועדות המחוזיות, בין בעצמן ובין באמצעות אחרים, למניעת שימושי קרקע העלולים לסכל את מימוש התוכנית.

ז. בעקבות החלטה מס' 4 להוסיף לפרק ג' סעיף 9: "לתוכניות המתאר המקומיות/מפורטות כאמור יצורף כתב שיפוי בו יתחייב מגיש התוכנית לשפות את הועדות המקומיות בתחומים בהם מצויה התכנית, בגין פיצויים ותביעות משפטיות אחרות העשויות לנבוע מאישור התוכנית".

ח. בפרק ד' סעיפים 4 ו-5 יושמטו הסעיפים הקטנים (ב') ו-(ב'') הקובעים: "גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר לגבי מכשולים דקיקים יהיה נמוך-ב-10 מ' מהגובה שנקבע בסעיף המשנה (א')".

. . .



4. תכניות עח/1/128 א-1 ו-נת/3/650

התכנית הוצגה ע"י מהנדסת מ.א. עמק חפר ונציג עורכי התכנית.  
התכניות עח/1/128 א-1 ו-נת/3/650 מהוות יחד תוואי דרך המחברת בין כביש 2 במחלף חבצלת, עם רח' המלכים בנתניה ועם היישובים הסמוכים. תוואי הדרך עובר בתחומי הגן הלאומי אביחיל ובשולי בית העלמין שנמצא בגן הלאומי. רוחב רצועת הדרך 22 מ' ו-25 מ'.  
הוועדה מחזיית רואה חשיבות בקידום הפרויקט והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בין היתר, קבלת הקלה מחמ"א 8 לגריעת תוואי הדרך מהגן הלאומי.  
לא הוצגו חלופות נוספות.

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים מתנגדת לפרויקט מהנימוקים הבאים:

1. תולות מישור החוף מהווים בית גידול מיוחד שמתאפיין בערכי טבע וחי מיוחדים אותם לשמר.
2. הרשות מבקשת לבחון אפשרות להרחבת הגן הלאומי על-ידי הוספת רצועת חוף שתחבר בין גן לאומי אביחיל לגן לאומי חוף נעורים.
2. בהתאם למדיניות הרשות, חשוב לשמור על הגן הלאומי כשטח פתוח, כדי שישימש חייץ בין העיר נתניה לבין האזור הכפרי.

החלטה: המועצה ממליצה ליזמים ולרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים לגבש תכנית מסודרת, בה יילקחו בחשבון צורכי כל הצדדים כאזור. התכנית תובא לדיון חוזר כמועצת גנים ושמורות טבע.

רשמה: אילנה פנקר - מרכזת המועצה

מאשר הפרוטוקול:  
עו"ד רוני קומר יו"ר המועצה

העתקים: מר רפאל איתן, השר לאיכות הסביבה  
גב' נחמה רונן, המנהלת הכללית, המשרד לאיכות הסביבה  
אדרי' דינה רציבסקי, ראש מינהל התכנון, משרד הפנים  
גב' ולרי ברכיה, ראש האגף לתכנון, המשרד לאיכות הסביבה  
מר חיים אלישיב, מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים ✓  
המשתתפים

מרחב תכנון מקומי: עמק חפר

10 תכנית :... עח/128 א - שנוי תכנית מתאר מקומית  
שם התכנית: כביש גישה למחלף חבצלת.  
מקום התכנית:

חבצלת השרון

- גוש 8315 ח"ח 29,
- גוש 8316 ח"ח 12, 27,
- גוש 8322 ח"ח 1, 2, 4, 6, 50, 145,
- גוש 8323 ח"ח 34, 35, 38, 39, 41.

מטרות התכנית: א. להתוות דרך שתקשר את מחלף חבצלת עם הישובים הסמוכים ועם העיר נתניה.

- ב. לייעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וסלילת כביש.
- ג. לייעד את השטח המיועד לדרך להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, גינון וכן לבצוע עבודות חפירה, מילוי והריסה הכלולים בסלילת הכביש.
- ד. הסדר הסתעפויות וצמתים.

מטרת הדיון: המלצה על הקלה למועצה הארצית

(ישיבת מליאה מס' 16/98 לתאריך 22.7.98)

נוכחים: גב' לארה גלייזר - מהנדסת מו"א עמק חפר  
גב' גלית סקג'ו - ו. מקומית עמק חפר  
מר גל גרונר - מתכנן הכביש חב' ד.א.ל. חיפה

\*\*\* הוחלט \*\*\*

לאור החלטת מועצת גנים לאומיים ושמירות טבע מתאריך 15 ליוני 1998, ובהמשך להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 17 לדצמבר 1997, מחליטה הועדה המחוזית להמליץ בפני המועצה הארצית לדון ולאשר את התכניות שבנדון, כפי שהוגשו ואושרו להפקדה על ידי הועדה המחוזית מהנימוקים הבאים:

- א. הועדה המחוזית השתכנעה כי אין בטיעונים של מועצת גנים לאומיים שהועלו על ידה בדיונים אלו כדי למנוע שינוי היעוד המוצע לדרך, אשר חיוניותה כנגישות תחבורתית מכביש 2 לנתניה אינה מוטלת בספק.
- ב. הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים התנגדה לפרוייקט, בין היתר בשל האפשרות לבחון הרחבת הגן הלאומי ע"י הוספת יחידת שטח שתחבר בין גן לאומי אביחיל לגן לאומי חוף נעורים.  
יש לציין כי רעיון זה הוצג כרעיון עקרוני, בפני הועדה בבואה לדון בתואי המוצע, אך לא כתכנית מגובשת.  
זאת ועוד הועדה בהחלטתה מיום 17 לדצמבר 1997 הדגישה כי לרג"ל הזכות להגיש תכנית לשינויי יעוד השטח כפי שהוצע.  
עד היום טרם הוצגה תכנית כזו בפני הועדה המחוזית.
- ג. תמ"מ/3/21 המופקדת מתאריך 20.3.98, מציגה תוואי דרך עירונית - עורקית, בדומה למפורט בתכניות שבנדון.  
כמו כן מתייחסת התכנית לשטח הפתוח מצפון מערב לתואי ומגדירה אותו כנוף כפרי פתוח.



- ד. לעניין טענת מועצת גנים לאומיים, כי לא הוצגו חלופות נוספות ולמען הסר ספק ולצורך הבחנת המצב בשטח, קיימים אילוצים משני עברי הכביש ולאורך התואי אשר הובילו להחלטה בדבר הפקדת התואי שבנדון:
1. תחמ"ש מאושר בסמוך לדרך מס' 2 על פי תכנית עח/200.
  2. חיבור הדרך המוצעת לתכנית מאושרת של מחלף אביחיל על כביש 2 והגשר הקיים כנקודה מחייבת להתחברות (משנת 1984).
  3. בית קברות קיים בשטח.

ה. תשומת לב המועצה הארצית מופנה לעובדה כי בשטח הדרום-מערבי של שטח הגן הלאומי המוצע, על פי תמ"א 8, חוקצה שטח המשמש בפועל לבית קברות לישוב אביחיל.

ו. הועדה לא שוכנעה לענין ערכי טבע יוצאי דופן דוקא לאור התואי המוצע בתכנית הנ"ל.

מכתב מס' 3 לפרויקט נתיבות  
מאת א.א.ר. 10.11.98

**EFGAR RESOURCES LTD.**

**אפרו משאבים בע"מ**

29 אוקטובר, 1998  
טי חשון, תשנ"ט

פקסי מסי 08-9271136

לכבוד  
גבי רננה ירדני גולן  
מתכנתת מחוז מרכז  
משרד הפנים  
רמלה

שלום רב,

חנרון: העתקת מערכות הגז מ"פ - גלילות" ת"א

בהמשך לבקשתך, הנני מעביר אליך הצעה שחתגבשה בזמנו בחבי "פי-גלילות" להצעת פעילות הגפ"ז מ"פי-גלילות" ת"א ל-פי גלילות" אשרוד.  
חרעיון שעומד מאחורי תוכנית זו הוא לנצל מערכות קיימות ולחתמקם באזורים של פעילות דלקית.

חתוכנית שתפורט בהמשך היא לתת פתרון זמני, עד לאישור ופיתוח האתר הקבוע בטיפדן.

על בסיס פתרון זמני, חתשקעות שתמשנה באתר החלופי חזמני חייבות להיות נתיבות לתיחטיות.

יש לציון שכל פתרון זמני יכניס את החברות להוצאות נוספות עד החעברך לאתר קבוע שיחיה פעיל לדורות.

8



EFGAK RESOURCES LTD.

אפרו משאבים בע"מ

לחלן חתוכנית שהוצעה בזמנו בתמצות מירבי :

1. חברת "פי-גלילות" תעמיד שטח, על בסיס עסקי, בגודל עד 30 דונם, בתוך אזור "פי-גלילות" אשדוד להעמדת מתקן מילוי חבלונים ושרותים אחרים של חברות "ומישראלגז", "פזגז".
2. בשטח הנ"ל יעשו כל הדרי הבטיחות הדרושים. חוות דעת ע"י מומחה שהוגש בזמנו ציינה שאין בעיה בטיחותית).
3. חמאגר האסטרטגי של חגפ"מ עבור החברות הנ"ל יהיה במרכז איגום הגפ"מ של בית הזיקוק אשדוד, חשכנה ל"פי-גלילות". (ניתן להגדיל את האיגום עד לכ- 9.000 מ"ק).
4. אספקת חגפ"מ למתקני המילוי של החברות ב"פי-גלילות" אשדוד תיעשה באמצעות צינור שיחבר בין בית הזיקוק למתקנים. (ודרש אחסון תפ גולי מינימלי טמון לחברת הנ"ל).
5. הובלת חבלונים מחאתר ב"פי-גלילות" אשדוד למרכז הפצה מרכזי באזור ת"א תיעשה בשעות הלילה.

תוכנית זו ניתנת למימוש במחירות יחסית, כשבנוסף לצורך בחבנות בין הגורמים הרלבנטיים, יש לקחת בחשבון שפעילות זו, שהינה זמנית, תגרום לחברות חגז חוצאות נוספות, כך שיש לחניע איתן לחבנות והסכמות.

אשמח לעמוד לרשותכם במידת הצורך.

לכבוד רב,  
אפרים גורנברג

העקב מי קוד ס"ק

אלפי שנים [אנטיש  
מילניש [אנטיש

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות  
וועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים  
מיום ה' בכסלו התשנ"ט 24.11.98

משתתפים:  
חברי הועדות:

דינה רציבסקי (יו"ר), עפרה לבנה, ברוך גלוברמן, אריה שמחוני, ולרי ברכיה, גבי גולן, **ירדנה פלאוט**, בן ציון קריגר, אהרון ברנזון, דניאל צ'מנסקי, אביעד שר שלום, אוהד אורנשטיין, כרמית פינץ-קדמי, עו"ד דלית דרור, צביקה קדמן, אפריים שלאיין.

מוזמנים:

טל פודים, יהויכין גור, אליסיה סיבר, נחום דונסקי, עו"ד שרית דנה, עופר גרידינגר, צילה ליטבק, עו"ד יהודה זמרת, ליאורה גולוב, אלכס ורד, חנוך סער, רביב שפירא, יעקב קימלמן, יוסי כדן, רפי לרמן, מיכל איתן, מרים גלזר, אורנה הראל-פלג, בר-זיו יהושע, עודד שפק, אורלי נעים, צחי כהן, אריה רפפורט.

1. ועדת משנה לשמיעת התנגדויות - תמ"מ 14/4:  
דיון חוזר בהוראות התכנית

דינה רציבסקי:

נוסח הוראות תמ"מ/14/4 שמוגש לדיון זה של ועדת ההתנגדויות, נערך ע"י המתכנן, מינהל התכנון והלשכה המשפטית.  
בנוסח ההוראות מוטמעות במתכונת משפטית ההחלטות שהתקבלו בוועדות המשנה בנוגע להמלצות החוקר שאומצו על ידיהן ולהחלטות נוספות.  
בנושא ההגדרות המתייחסות לתיירות תיערך התאמת הגדרות עם תמ"מ/12, אשר בעת הפקדת התכנית היתה עדיין בתחילת עריכתה.  
בנוסף למופיע בסדר היום, יועלו מספר נושאים נוספים לדיון שהתעוררו בעת הדיון.

\* דיון בסעיף 9.10.1 להוראות תמ"מ 14/4 "אתר תיירות", סעיף קטן ה' בענין אתרי תיירות נוספים במחוז

עפר גרידינגר: סעיף 9.10.1 (ה) להוראות החדשות של התמ"מ קובע: "באתרי התיירות הנוספים יותרו התכליות המותרות בסעיף זה, למעט איכסון, האיכסון יותר רק אם אתר התיירות הנוסף נמצא בצמוד לשוב".



הוספנו את תנאי הצמידות לישוב, כיוון שמהוראות המופקדות ניתן להבין שבנוסף לאפשרות לתכנן אתר תיירות בכל מקום במחוז ניתן גם להקים בו 250 חדר וזה נראה לנו מופרז וסותר את מדיניות התיירות בתמ"א/12.

- אריה שמחוני: 250 חדר זה על גבול הכדאיות הכלכלית.
- דינה רציבסקי: אנו מדברים על האתרים התיירותיים שאפשר להוסיף למחוז וללא שינוי תמ"מ.
- עפר גרידינגר: יש מספר רב של מוקדים תיירותיים שבהם אין הגבלת חדרים.
- אריה שמחוני: צריך להחליט בהתאם לתמ"א/12.
- יהויכין גור: מצביע על ההגדרות למוקד תיירות ואתר תיירות. סבור שאם רוצים להקים אתר תיירות חדש במחוז עם מגורים יש להצמידו לישוב קיים.
- אריה שמחוני: למה הגבלה ל- 250 חדר - זה לא נותן פתרונות.
- דינה רציבסקי: התכנית הופקדה להתנגדויות הציבור עם הקביעה המספרית- 250 חדר.
- יהויכין גור: לא ניתן לשנות זאת.
- כרמית פינץ-קדמי: עושה רושם שהתכנית תאושר לפני תמ"א 12/12, שקובעת שכל תכנית שתופקד לפנייה גוברת עליה.
- יהודה זמרת: התמ"א תקלוט בתוכה את התמ"מ. גם אם בתמ"א 12/12 יותרו יותר חדרים, התמ"מ תתיחס ל- 250 חדרים.
- דינה רציבסקי: בתמ"א 12/12 אין מתחמים מדבריים.
- כרמית פינץ-קדמי: בתמ"א 12/12 יש אתרים מדבריים, אתר מדברי כולל אכסון, ישנם אתרים מדבריים שאינם צמודי ישוב.
- דינה רציבסקי: יש מקום לנסות להגיע לתיאום מיידית בין תמ"מ/14/4 לתמ"א 12/12 מבחינת הגדרות ומושגים. תמ"מ/14/4 תתאשר לפני תמ"א 12/12, אפשר לקבוע שתמ"א 12/12 מאמצת את תמ"מ/14/4 לעניין אתרי תיירות.

יהודה זמרת: אפשר לקבוע בתמ"א 12/ שאין צורך בשינוי תמ"מ על מנת להוסיף אתרים, ניתן להוסיף "תיירות מדברית" בתמ"מ, ולא יהיה בכך שינוי לתמ"מ.

הוחלט: לערוך התאמת מושגים והגדרות בנושא תיירות לרבות קביעת היחס בין התכניות תמ"מ 14/4 ותמ"א 12/ , הכל בכפוף להתייעצות משפטית.

\* דיון בסעיף 9.12 "אזור תעשיה מקומי" להוראות תמ"מ 14/4 בעניין הוספת התכליות "מסחר ומשרדים באזור תעשיה מקומי"

דינה רצ'בסקי: מבוקשת הוספת תכלית מסחר ומשרדים לתכליות המותרות באזור תעשיה מקומי.

יהויכין גור: מסביר - אנו סבורים שמותר להקים באזור תעשיה גם משרדים, ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשיה.

הוחלט: לאשר את הוספת התכליות מסחר ומשרדים בנוסח המוצע לסעיף 9.12 (א) להוראות תמ"מ 14/4

\* דיון באיחוד סעיפים 9.27 ו- 9.28 להוראות תמ"מ 14/4 בסעיף אחד שיקרא "קרקע חקלאית"

דינה רצ'בסקי: מוצע לבטל את סעיף 9.28 בנוסח ההוראות המופקד - "קרקע חקלאית לתכנון בעתיד".

סעיף 9.27 בנוסח ההוראות המופקד - "קרקע חקלאית" קובע:

"קרקע חקלאית - המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק: שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה ולגידול בעלי חיים, וכל המבנים והמתקנים הדרושים למטרות אלו. להקמת ישובים כפריים, מתקני תיירות ונופש, בריכות אידוי, מיתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, בבניה בעלת אופי כפרי, עפ"י תכניות שיאושרו בהתאם להוראות תכנית זו, ובתנאי שישמר הנוף הכפרי הפתוח בכללותו, ולא יהפוך לשטח עירוני בנוי".

סעיף 9.28 בנוסח ההוראות המופקד - "קרקע חקלאית לתכנון בעתיד" - קובע:

"קרקע חקלאית לתכנון בעתיד - המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים מקוטעים בצבע ירוק: שטחים לתכנון בעתיד, עם אפשרות לעיבוד חקלאי של האדמה והקמה של ישובים כפריים, וכל שאר התכליות וההנחיות המפורטות בסעיף 9.27, עפ"י תכניות שיאושרו לפי הוראות תכנית זו".

סעיף 9.27 בהוראות החדשות קובע:  
"קרקע חקלאית

המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק:



התכליות המותרות : עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים הדרושים למטרות אלו, אתרי תיירות ונופש עפ"י הוראות תכנית זו, בריכות אידוי, מיתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, אשר מטרתם לספק לציבור או לקבוצת ישובים שירותים ציבוריים שרותי דרך ושירותים חקלאיים, בבניה בעלת אופי כפרי, כפי שיקבע בתכנית מקומית, ובתנאי שישמר הנוף הכפרי הפתוח בכללותו".

נשאלת השאלה מדוע לכלול את המשפט "אשר מטרתם לספק לציבור או לקבוצת ישובים שירותים ציבוריים, שירותי דרך ושירותים חקלאיים" בסעיף 9.27 בהוראות החדשות המוצעות.

- אליסיה סיבר : לא צריך לכלול שירותי דרך.
- יהויכין גור : משפט זה פותח אפשרות לעשות כל דבר.
- צילה ליטבק : זו הצעה של המתכנן שנבעה מהבקשה להגדיר ולסייג את המונח "מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית" כפי שהיה בנוסח המופקד (ס' 9.27).
- נחום דונסקי : במהלך העריכה המשפטית העלתה היועצת המשפטית חשש שמא "מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית" יזכו לפרשנות רחבה ואולי כדאי לציין מהם. חושב שהנוסח המקורי המופקד היה טוב יותר.
- שרית דנה : נכון היה לסייג מהם "המוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית".
- דינה רציבסקי : אם נחפש ניסוח מגביל ומסייג, צריך להפקיד מחדש.
- יהודה זמרת : מציע להוסיף את המילה "ישירות" כך שיכתב בסעיף 9.27 " ... מתקנים ומוסדות הקשורים ישירות להתיישבות הכפרית..."
- גבי גולן : הבעיה היא שבכל פעם נותנים הגדרה אחרת. מציע לגבש הגדרה של קרקע חקלאית אחידה וממצה שתעבור כחוט השני בכל התכניות.
- יהויכין גור : בעד הוספת המילה "ישירות".
- שרית דנה : הרעיון הוא לתת כלים בידי הוועדה המחוזית לקבל את היעודים שהיא היתה רוצה שיהיו שם. זוהי הוראה פוזיטיבית בתמ"מ. רצינו לתת לוועדה המחוזית כלים להתמודדות משפטית.

## הוחלט:

לקבל את ההצעה לאיחוד הסעיפים 9.27 ו-9.28 לסעיף אחד מסי' 9.27 "קרקע חקלאית".  
להוציא מסעיף 9.27 בנוסח החדש את המשפט "אשר מטרתם לספק לציבור או לקבוצת ישובים שירותים ציבוריים, שירותי דרך ושירותים חקלאיים" ולהוסיף את המילה "ישירות" - כך שיכתב "מתקנים ומוסדות הקשורים ישירות להתיישבות הכפרית".

אליסיה סיבר:

מציינת שעפ"י סעיף 9.27 בהוראות המופקדות מותר בקרקע חקלאית "הקמת ישובים כפריים" ואילו באותו סעיף בהוראות החדשות תכלית זו לא מופיעה.

יהויכין גור:

הרי במילא אפשר להוסיף ישובים לפי הוראות התכנית בסעיף 7, לפיכך, גריעת "הקמת ישובים כפריים" מסעיף 9.27 בהוראות החדשות סותרת את ההפקדה.

שרית דנה:

זה לא סותר, כפוף לכך שתיערך התאמה בין הסעיפים.

נחום דונסקי:

לפי סעיף 7 להוראות - מותר להקים ישוב כפרי חדש שאיננו מסומן בכל מקום בשטח התכנית. לכן ההגבלה ע"י תיקון סעיף 9.27 "הקמת ישובים כפריים" מיותרת ועלולה לרוקן את סעיף 7 מתוכן בכך שתימנע האפשרות להקמת ישובים כפריים בקרקע חקלאית.

עפר גרידינגר:

סעיף 7 נותן תנאים וכללים לגבי הקמת ישובים חדשים בכל שטח המחוז.

דינה רצ'בסקי:

סעיף 7 לקוח מתמ"א 31/א כאשר בתשריט יעודי הקרקע ושימושיה של תמ"א/31 לא סימנו ישובים כפריים. בתשריט יעודי הקרקע של תמ"מ/14/4 כן סימנו ישובים כפריים קיימים ומוצעים. לפיכך אם נשאיר את ס' 7 המוצע מיותרת התוספת בנושא זה בסי' 9.27 כפי שהופקד.

## הוחלט:

להשאיר בעינו את סעיף 7.1.2 בנוסח החדש של הוראות תמ"מ/14/4, בסעיף 9.27 לא תיכלל "הקמת ישובים כפריים", עפ"י נוסח ההוראות החדש המוצע.

\* דיון חוזר בהחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 25.2.97 בהתנגדות עיריית אשדוד בנושא מספר חדרי המלון המופיעים בדברי החסבר לתכנית

עפר גרידינגר

התנגדות עיריית אשדוד היתה לגבי מספר חדרי המלון באשדוד כפי שמופיע בדברי החסבר לתכנית. במקום 1000 חדרי מלון ביקשו 2000 חדרי מלון. בישיבת הועדה מיום 25.2.97 הוחלט:



" ההתנגדות התקבלה. יש לתקן את דברי ההסבר ולקבוע 2000 חדרי מלון כפי שמופיע בתמא/12".  
ביקשנו מהיועץ המשפטי לברר את מעמד דברי ההסבר לתכנית והאם נדרש לתקן את החלטת הועדה.

יהודה זמרת: מציע להסיר את דברי ההסבר מהתכנית שאינם רלבנטיים עוד.

**הוחלט:**  
א. להסיר את דברי ההסבר מהתכנית, לרבות איזכורם בהוראותיה.  
ב. לתקן את החלטת הועדה ההתנגדויות מיום 5.2.97 בהתנגדות עיריית אשדוד ולדחות את ההתנגדות היות והקצאת חדרי מלון איננה נושא בתכנית זו.

**\* דיון ביעדי האוכלוסיה בתכנית (נספח א' להוראות התכנית)**

עפר גרידינגר: בדיון ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 23.9.98, בענין התנגדות עו"ד דנה אלכסנדר, לבטל את האבחנה ביעדי האוכלוסיה בין יהודים ללא יהודים. נחום דונסקי מציע להשאיר בראש הטבלה נתונים לגבי סה"כ יהודים וסה"כ לא יהודים במחוז.

היועץ המשפטי, יהודה זמרת, סבור שהחלטת ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות הינה כללית לגבי כל טבלת יעדי האוכלוסיה, כולל המספרים הכלליים בראש הטבלה, ולכן מבקש למחוק את הנתונים המפרידים בין יהודים ללא יהודים.

דינה רציבסקי: מקבלת עמדת היועץ המשפטי.

צילה ליטבק: החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מה - 23.9.98 בנושא התנגדות עו"ד דנה אלכסנדר, סעיף ג' היתה: "לתקן בנספח א' להוראות התכנית כך שבמקום שכתוב 'עירוני יהודי' - יבוא 'עירוני' ובמקום שכתבו 'כפרי יהודי' ו'לא יהודי' - יכתב 'שאר המרחב'."

דינה רציבסקי: מדוע חשוב לציין שבשנת 2010 מכלל התושבים במחוז יהיו כך וכך יהודים וכך וכך לא יהודים?

נחום דונסקי: ההחלטה שבאה לקראת מתנגד מסויים גורמת לפיחות בתכנית. כאשר כוללים את הפזורה הבדואית עם ישובים יהודים כפריים (תחת אותו נתון) לא ניתן להבחין ביניהם ככלי להקצאה. בנוסף ההפרדה נדרשת לצורך תיאום עם תמ"אות בהן יש הפרדה בין יהודים ללא יהודים כמו בתמ"א 2/6 שהיא כלי תכנוני והחומר מצוי בלשכת התכנון ומשתמשים בו ככלי לבקרת תכנון.

- יהודה זמרת: מציע למחוק את האבחנה שכן האמירה בתכנית צריכה להיות כללית.
- יהויכין גור: מתנגד להפרדה בין יהודים ללא יהודים.
- נחום דונסקי: ככלי תכנוני ההפרדה תעזור, אולם בסה"כ זה לא משנה, ומסכים שניתן לבטל את האבחנה.
- הוחלט:** להישאר בהחלטת ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 23.9.98 בענין התנגדות עו"ד דנה אלכסנדר (סעיף ג' להחלטה), והאבחנה בין "יהודים" ל"לא יהודים" תבוטל לרבות בתוך שורת הסיכום "סה"כ מחוז הדרום".

**2. ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות + ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים, להלן "הועדה המשותפת"**

**\* דיון חוזר בהתנגדויות מוא"ז ערבה תיכונה לס' 7.5.4 (נוסח מופקד) בדבר הרחבת ישוביהם ודיון בהקלה בתמא/31 בענין זה**

- דינה רצ'בסקי: בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 25.2.97 הוחלט לקבל את ההתנגדות ולאפשר בסעיף 7.5.4, נוסח מופקד, סעיף 7.2.4 נוסח חדש, הרחבת ישובי מוא"ז ערבה תיכונה במקום 15%, הרחבה עד 50% מיח"ד. הבקשה האמורה מהווה הקלה מתמא/31. בישיבת המועצה הארצית מס' 379 מיום 4.8.98 בנושא "המרחב הכפרי", מוצע בכל ישוב מנפת באר-שבע דרומה לאפשר עד 500 יח"ד. לפיכך, מוצע לאשר אישור הרחבה בסדר גודל של עד 500 יח"ד בישובי המועצות האזוריות תמר, ערבה תיכונה, חבל אילות.

- הוחלט:** לתקן את ההחלטה מיום 25.2.97, ולאשר הקלה מתמא/31 ולקבוע בהוראות תממ/14/4 כי בישובי המועצות האזוריות תמר, חבל אילות, רמת נגב וערבה תיכונה תאושר הרחבה של עד 500 יח"ד.

**\* דיון באזור התעשייה המקומי ב"רכס ניר-עם" - המשך לדיון והחלטת ביניים מיום 30.9.97 בהתנגדות רש"ט וחל"ט בתממ/14/4**

- דינה רצ'בסקי: בהחלטת ביניים של הועדה המשותפת מיום 30.9.97 הוחלט: "על מנת לגבש החלטה, תערך בדיקה נוספת ע"י לשכת התכנון ועורך התמ"מ שתבחן איתורים אפשריים נוספים למיקום תעשייה באזור זה בקירבת אזורי תעשייה קיימים או מוצעים. הועדה תשוב ותדון לאחר קבלת חומר נוסף וקיום הבחינה הנוספת האמורה".



- ביום 4.11.97 החליטה מליאת המועצה הארצית על הפקדת  
תכנית תמ"מ/16/4 - אזור תעסוקה ותעשייה - עוז שלום  
והוחלט בסעיף ב':

"להסמיך את ועדת המשנה להתנגדויות של המועצה  
הארצית, לשמוע את ההתנגדויות ככל שיוגשו; ועדת המשנה  
תאחד את הדיון בתכנית זו עם הדיון בהתנגדות לתכנית  
תמ"מ/14/4 בנושא אזור התעשייה "רכס ניר עם" ותעביר את  
המלצותיה לגבי שני אזורי התעשייה לדיון ולהכרעה של  
המועצה הארצית."

מציעה שבמידה ובמהלך תקופת ההפקדה של תמ"מ/16/4  
תוגשנה התנגדויות, הן תיבחנה במינהל התכנון ותועלנה  
בדיון המיועד במועצה הארצית.

**הוחלט:** בנושא אזור התעשייה המקומי "ניר עם" בתמ"מ/14/4 - לקבל את  
ההצעה כי במידה ותוגשנה התנגדויות לתמ"מ/16/4, הן תיבחנה  
במינהל התכנון ותועלנה בדיון המשותף המיועד במועצה הארצית.

**\* דיון במוקד תיירות נחל חבר**

הדיון בנושא מועלה ע"י חברת הולנת"ע ג' ולרי ברכיה.

ולרי ברכיה: שואלת לגבי הייחס בין מוקד התיירות בחבר ולמוקד בעין  
בוקק-חמי זוהר. השאלה היא אם השינוי בנוסח שמדבר על  
"מוקד תיירות עיקרי" מטרתו לחייב אוטומטית שמוקד חבר  
יהיה גדול יותר ממוקד עין בוקק חמי זוהר.

דינה רציבסקי: הצעה בהוראות תואמת את תמ"מ/12, ובאה בהמשך  
להחלטות ועדת המשנה להתנגדויות + ולנת"ע מתאריכים  
24.3.98 ו-23.9.98.

**הוחלט:** להוסיף בהוראות תמ"מ/14/4 בסעיף 9.8.3 הקרוי "מוקד תיירות  
מתמחה נחל חבר", את המילים "בכפוף לתמ"מ/12 על שינוייה".

**\* סעיף יחס לתכניות אחריות (סעיף 14)**

עפר גרידינגר בסעיף 14 לתמ"מ - "יחס לתכניות אחרות" נשמטה ההוראה  
בדבר יחס לתכניות מחוזיות חלקיות אשר אושרו טרם  
הפקדה ואישור תמ"מ/14.

**הוחלט:** להוסיף בסעיף 14 - "יחס לתכניות אחרות" הוראה שתקבע כי  
תכניות מחוזיות חלקיות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו  
ישארו בתוקף.

## הוחלט:

בכפוף להחלטות הני"ל ובכפוף להנחיות מינהל התכנון והלשכה המשפטית לאמץ את הנוסח המתוקן של הוראות התכנית.

### \* מכתשים - כריה וחציבה, תעשייה הקשורה בחומרי גלם

דיון חוזר על-פי סעיף 106 ב' לחוק בהחלטת הוועדה המשותפת מיום 30.9.97 בנושא הכריה וחציבה במכתשים, בהתנגדויות שהוגשו ע"י חל"ט, רש"ט, משרד התיירות ומועדון האופנוענים. הדיון על-פי פניה של "נגב מינרלים תעשייתיים".

- דינה רציבסקי: בדיון של הוועדה המשותפת דנו בהתנגדות שהוגשה בעקבות ועדת מנכ"לים לארץ המכתשים והתקבלה החלטה בה במכתשים חתירה ורמון שטחים שסומנו לכריה וחציבה יסומנו כשטחים פתוחים ושטחים שהיו תעשייה קשורה בחומרי גלם / יהיו שטחי כריה וחציבה במכתשים אשר לגביהם יחולו הוראות מיוחדות. מנכ"ל "נגב מינרלים" נסמך על סעיף 106 ב' לחוק וטוען לפגיעה כתוצאה מהחלטה שקיבלנו ומבקש מהוועדה לשומעו. אני מציעה לאשר את הבקשה.
- אלכס ורד: מציג את עמדת נגב מינרלים ועניינם בקרקע. במכתש הגדול- חתירה ובמכתש רמון 2 מפעלים שהקימה מדינת ישראל ונגב מינרלים פועלת בהם. קבלת ההתנגדות הנדונה שעומדת בסתירה להמלצות ועדת המנכ"לים, פירושה סגירת המפעלים, וענייננו להמשיך לפעול.
- שרית דנה: איזו התנגדות ואיזו החלטה פוגעת בכם וכיצד?
- דינה רציבסקי: יש שני אתרים שקיבלנו לגביהם החלטות - המכתש הגדול ומכתש רמון. החלטת הוועדה היתה לקבל את ההתנגדות: "בשטחים שסומנו בתרשים שהוגש כנספח בטורקזי יקבע יעוד 'כריה וחציבה במכתשים' ובהוראות יכללו ההנחיות עפ"י סעיפים 5.א' עד 5.ו' בכתב ההתנגדות. השטחים שסומנו בצהוב באותו תרשים יסומנו כשטחים פתוחים במקום לכריה וחציבה."
- אלכס ורד: שתי המפות שצורפו להתנגדות שהתקבלה ע"י החוקר ואושרה ע"י הולנת"ע מעולם לא הוצגו, נדונו או אושרו בוועדת המנכ"לים לארץ המכתשים. (מציג מכתב של מנכ"ל משרד האנרגיה והתשתיות, עמוס רון אל מנכ"ל משרד התיירות בענין זה). הבקשות לשינויים בתמ"מ/14/4 סותרות את המלצות ועדת המנכ"לים. נגרמה הטעיה לחוקר.
- ישנם 4 נושאים, שאני מבקש להציג ולטעון שאם תקבל התנגדות מנכ"ל משרד התיירות יגרם נזק לחברתנו.



(1) שטח התעשייה הקשורה בחומרי גלם במכתש ברמון

- אלכס ורד : משרד התיירות ביקש לבטל שטחים אלה. קבלת סעיף זה תביא לסגירת המפעל הקיים.
- עו"ד יהודה זמרת : לפי איזה תכנית בתוקף הוקם המפעל ?
- אלכס ורד : המפעל הוקם מכח חוקי מדינת ישראל.
- טל פודים : הוגשה תכנית "מפעל רמון" ב- 1983 ומאז לא קודמה.
- אלכס ורד : התכנית מקודמת. תכנית "מתקני מפעל רמון" מקודמת כבר 5 שנים. קידומה הופסק בשל הקמת ועדת המנכ"לים לארץ המכתשים.
- דינה רציבסקי : אם אין תכנית מאושרת, החלטת ממשלה לא גוברת על חוק התכנון והבניה.
- אלכס ורד : מציג באמצעות שקף את מיקום המפעל.
- דינה רציבסקי : לגבי מיקום זה הולנת"ע קבעה יעוד כריה וחציבה - מכתשים.
- אלכס ורד : הגשנו תכנית לכריה וחציבת חרסית, כולל אזור למתקנים לעיבוד חומר הגלם.
- דינה רציבסקי : הגשתם תכנית למתקנים או למפעל?
- אלכס ורד : אלו לא מתקנים לעיבוד וגריסה, אלא ליבוש, שריפה וסינון. זהו מפעל, במפעל יש רק מתקנים.
- יעקב קימלמן : מפעל רמון מצוי בתמ"מ/14/4 המופקדת באזור כריה וחציבה ולא באזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם.
- אלכס ורד : נבדוק טענתך, ואם זו טעות - נתקנה.

(2) צמצום השטח המיועד לכריה וחציבה במכתש חתירה

- אלכס ורד : ישנו מפעל קיים מ- 1953 שחברת נגב מינרלים מפיקה בו. מציג שקף בו מסומן בצבע אדום השטח לכריית חול זך, שיועד בתמ"מ/14/4 לכריה וחציבה.
- קבלת ההתנגדות להגדיר לכריה וחציבה רק את החלק מצפון לכביש החוצה את מכתש חתירה, הכולל 2.5 מליון טון חול, משמעה שהחול יספיק ל- 5-6 שנים בלבד.

דינה רציבסקי: לגבי השטח הצבוע בטורקיז - בהתייחס להוראות המיוחדות שיחולו בכריה וחציבה במכתשים עפ"י החלטתנו, אתה סבור שלא יהיה מענה לצרכים? לגבי השטח הצבוע בצהוב - על פי דבריך אין לנגב מינרלים שום זכות לגביו, אך אתה רואה בו פוטנציאל, כיון שהפוטנציאל בשטח הצבוע בטורקיז הוא לתקופה קצרה.

טל פודים: בתכנית ציינת פוטנציאל של 20 שנה.

אלכס ורד: בתכנית עלינו לציין אופק פעילות, אבל בתפוקה מלאה החומר יספיק ל- 5-6 שנים. הפיכת האזור שיועד ל"כריה וחציבה" ל"שטחים פתוחים" תגרום לכך שכל תכנית לכריה וחציבה בשטחים פתוחים, בהם מותרת הכריה והחציבה - סיכוייה שתאושר הם אפסיים.

עו"ד שרית דנה: אין לכם זכות בקרקע, כל מה שיש לכם בקרקע היא ציפיה לקבל הרשאה מהמינהל.

אלכס ורד: כל המפעלים שיש בדרום-אין להם זכות בקרקע. ההמלצה שהתקבלה ע"י החוקר התקבלה על בסיס מפות שלא אושרו ע"י ועדת המנכ"לים. אנו מבקשים להשאיר את כל השטח מדרום לכביש החוצה את מכתש חתירה כאזור כריה וחציבה, על כל המגבלות של ועדת המנכ"לים ותמא/14.

### (3) צמצום שטח הכריה והחציבה במכתש רמון

אלכס ורד: אנו מקבלים את הוצאת יעוד הכריה והחציבה בהר גוונים וגיא זוחלים. בתממ/4/14 צומצם שטח הכריה וחציבה לעומת תממ/4 התקפה בכ- 8000 דונם ולכך לא התנגדנו. מבקשים לצמצם את השטח המיועד לכריה וחציבה במכתש רמון באופן שחלקו הצפון מזרחי של השטח המופקד לכריה וחציבה יהפוך לשטחים פתוחים והיתרה תישאר ביעוד כריה וחציבה.

דינה רציבסקי: השטח המותחם בצבע אדום בשקף - מיועד לתעשייה הקשורה בחומרי גלם. מה פוטנציאל הרזרבה בשטח האדום וברצועה המותחמת בקו שחור?

אלכס ורד: הפוטנציאל בשטח המותחם בשחור - 10-15 שנה.



חנוך סער: באזור חומרי גלם שונים - חרסית דמויית צור - הרזרבות הידועות היום הן ל-10 שנים, חרסית "שוקולד" - 12-15 שנים, חרסית קאולין - 10-15 שנה. הפגיעה העיקרית היא בחרסית הקאולין. אנו יכולים להתפשר, אבל באופן שנקבל אופק של לפחות 30 שנה רזרבות חומר.

#### (4) הסדרת שטחי כרייה

אלכס ורד: החוקר קיבל המלצה שבכל תכנית מקומית תכלול תכנית שיקום. בכל התכניות שאנו מבקשים אנו מצרפים תכנית הסדרת שטח, שמשמעה להחזיר את השטח למצבו הטופוגרפי הקודם. יש לנו בעיה עם המונח "שיקום" כי זה דורש תכנית סטוטוטורית.

עו"ד שרית דנה: המונח "שיקום" מופיע בהוראות שהופקדו. אינך יכול לטעון נגד זה. זה לא השלב.

אלכס ורד: שיקום המחצבה מבוצע ע"י הקרן לשיקום מחצבות וניתן לבצעו רק בתום פעילות הכרייה.

דינה רציבסקי: אנו לא דנים בתכנית לכרייה ללא הגשת תכנית שיקום.

אלכס ורד: לסיכום, אנו מבקשים:

1. לדון מחדש בהתנגדות של מנכ"ל משרד התיירות לאור הנתונים שהוצגו כאן, לפיהם טיעוניו התבססו על מפות שלא נדונו ולא אושרו בוועדת המנכ"לים לנושא ארץ המכתשים וגרמו להטעיית החוקר עו"ד ויתקון ולקבלת להמלצות והחלטות שגויות.

א.2. במכתש חתירה - להשאיר את כל השטח שמדרום לכביש כאזור "כרייה וחציבה", עם כל המגבלות הנובעות מהחלטת ועדת המנכ"לים בנושא ארץ המכתשים.

ב.2. במכתש רמון - לצמצם את השטח באופן כזה שחלקו יהפוך ל"שטחים פתוחים" והיתרה תישאר ביעוד ל"כרייה וחציבה".

ג.2. במכתש רמון - להשאיר שטח מתאים עבור 2 המפעלים הקיימים (מפעל רמון ומחצבת הגבס) כ"שטח תעשייה הקשורה בחומרי גלם". את השטח הנותר והעיקרי ניתן להפוך ל"כרייה וחציבה".

3. מבקשים לתקן בהוראות התכנית בנושא כריה וחציבה במכתשים את המינוח "שיקום" ל"הסדרה".

יוסי כדן: המכתש הגדול נדון בתמא/14 ולגבי אתר 657 ב' המצוי בחלק הדרומי של המכתש הולנטי החליטה לא לכלול אותו בתמא/14. אתר חתירה צפון כן נכלל בתמ"א.

כרמית פינץ-קדמי: המפות שצורפו להתנגדות נדנו בפני מנכ"ל משרד התיירות החדש. המכתב של מנכ"ל התשתיות למנכ"ל התיירות נדחה.

אוהד אורנשטיין: גם מנכ"ל משרד המסחר והתעשייה התנגד. המלצות ועדת המנכ"לים הוגשו לממשלה בלי חתימת המנכ"לים.

אביעד שר שלום: שמענו בדיון על עתודות ל-15 שנה. אם נגב מינרלים ירצו - יוכלו להגיש בעתיד תיקון לתכניות.

ינציגי המתנגדים - משרד התיירות, רש"ט, חברה להגנת הטבע, יוצאים מהאולם בדיון לקבלת החלטה.

יעקב קימלמן: מבקש להוסיף מחדש להוראות לגבי חומרי גלם ב"אזור כריה וחציבה במכתשים" בסעיף 9.17.5 את "עיבודם הראשוני".

ירדנה פלאוט: נציגת משרד התשתיות הלאומיות - מביעה הסתייגות מכל החלטה שתתקבל במידה ותהיה בה פגיעה בזכויות המפעלים שקיימים שנים רבות. מציעה לקבל חו"ד של הממונה על המכרות.

דינה רצ'בסקי: הממונה על המכרות היה שותף בכל הדיונים של תמא/14.

הוחלט: א. לדחות את הבקשה לשינוי ההחלטה במכתש גדול (חתירה) בדבר הפיכת יעוד השטח מכריה לחציבה לשטחים פתוחים מדרום לכביש החוצה את המכתש ולהישאר בהחלטה מיום 30.9.97.

ב. לקבל בחלקה את הבקשה ולהוסיף בהוראות התכנית (נוסח חדש) בס' 9.17.5 "אזור כריה וחציבה במכתשים הגדול ורמון", ס"ק ב', את המילים "עיבודם הראשוני" אחרי המילים "להפקת חומרי הגלם".

ג. באשר לטענה בענין המפעלים הקיימים במכתש רמון - לדחות את טענת נגב מינרלים תעשייתיים לפיה שונה יעוד הקרקע מאזור תעשייה קשורה לחומרי גלם לכריה וחציבה זאת מאחר ובתמ"מ/4 ובתמ"מ/14 נמצא מפעל רמון מלכתחילה באזור כריה וחציבה, וכך מאחר והתכנית שהגישו הינה תכנית למתקנים מפעליים, ותשובתנו לתיקון סעיף 9.17.5 ס"ק ב' עונה על הבעיה המועלית על-ידם.



ובהתאם לסעיפים אלה (ב,ג, לעיל) לאשר את ההחלטה מ-  
30.9.97.

ד. לדחות את בקשת נגב מינרלים תעשייתיים לגבי השמטה  
בסעיף 9.17.5(ו) של המילה "שיקום" ובמקומה - לכתוב  
"הסדרת האתר" ולהשאיר את נוסח הסעיף כפי שהוא.

ה. לראות בהחלטות מה- 30.9.97 ובדיון היום בנושא שינויי  
היעוד במכתש רמון הקלה על פי סעיף 12.5 להוראות  
תמ"א/31.

### הוחלט:

בכפוף להחלטות הני"ל, ובכפוף להחלטה שתתקבל במליאת המועצה  
בנושא אזורי התעשייה ניר עם ועוז שלום, בכפוף להחלטות של ועדות  
המשנה להתנגדויות בתכנית ובכלל זאת ישיבותיה מתאריכים:  
25.2.97, 11.3.97, 27.5.97, 30.9.97, 9.12.97, 24.3.98, 30.6.98,  
23.9.98, 24.11.98;

והחלטות ועדות המשנה של המועצה הארצית שעסקו בתמ"מ/14/4  
בתאריכים: 25.9.96, 13.5.97, 26.8.97, 11.11.97, 21.4.98;  
והחלטות מליאת המועצה הארצית שעסקה בתמ"מ/14/4 בישיבתה  
מיום: (1.9.98) 20.10.98; והחלטות ועדת ערר למתקנים בטחוניים,  
מחליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאמץ את ההמלצות בדו"ח  
החוקר, בשינויים עפ"י האמור לעיל ובכפוף לתיקונים טכניים  
וניסוחים של מינהל התכנון והלשכה המשפטית לתת תוקף לתכנית  
תממ/14/4.

### 3. תמ"מ/3/86 - קו החשמל - נס ציונה - מצליח

הנושא מובא לדיון מחוץ לסדר היום ומטרתו לתקן טכנית החלטות  
ועדת המשנה להתנגדויות מיום 14.10.97 לפיה "מחליטה הועדה  
לאשר את התכנית בהתאם להחלטות המפורטות לכל התנגדות  
המצורפות כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו...."

החלטה מפורטת להתנגדות עיריית ראשל"צ (סעיף 26):

"תמצית ההתנגדות: דורשים כתב שיפוי מלא מחברת חשמל.

החלטה: לקבל את ההתנגדות. תנאי לאישור התכנית הינו כתב  
שיפוי לועדות המקומיות".

לאחר בדיקה התברר כי התכנית אינה חלה בתחום ראשל"צ ואף אינה  
גובלת בה, ולפיכך אינה זכאית לכתב שיפוי.

דינה רצ'בסקי: ועדת המשנה להתנגדויות החליטה לאשר את קו החשמל נס  
ציונה-מצליח, חברת החשמל העבירה כתב שיפוי לועדות  
המקומיות לתכנון ובניה לודים, רחובות ונס ציונה שם עובר  
קו החשמל.

נתקבלה פניה מחברת החשמל לתיקון ההחלטה המפורטת לעיריית ראשלי"צ בנוגע לזכאותה לכתב שיפוי.

נתקבלה התייחסות מאת עו"ד רועי בר, בשם הועדה המקומית ראשלי"צ, המתנגד להסרת כתב השיפוי מאת חברת החשמל.

חברת החשמל ביקשה לא לכלול בכתבי השיפוי את הועדה המקומית ראשלי"צ מאחר והתכנית נמצאת כולה מחוץ לתחום שיפוט עיריית ראשלי"צ ואף אינה גובלת בו. ממכתבו של עו"ד רועי בר, מיום 12.11.98 לא מצאנו נימוק מדוע ועדה מקומית ראשלי"צ זכאית לכתב שיפוי. מציע לקבל את עמדת חברת החשמל.

יהודה זמרת:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 14.10.97 בה הוחלט על הענקת כתב שיפוי לוועדות המקומיות לתכנון ולבניה כתנאי לאשורה של התכנית (סעיף 26 בהחלטות המפורטות להתנגדויות), מחליטה הועדה להענות לבקשת חברת החשמל למחוק את הועדה המקומית ראשלי"צ מרשימת המוטבים עפ"י כתב השיפוי. זאת מאחר ששטח התכנית והשטחים הגובלים בה אינם מצויים במתחם התכנון של הועדה המקומית ראשלי"צ.

הוחלט:

26 ET



מינהל מקרקעי ישראל

תכנית

מ"א / 873 מסה - (ה) (א) (ב)

השתלבות פיתוח מקב"ת מבוא ביתר  
במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

מוגש לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

נושד הנבים  
לשרת התכנון והבניה ירושלים  
11. 11. 1998  
ב צע צע  
תיק מס'

ירושלים - נובמבר 1998

## השתלבות פיתוח מקב"ת מבוא ביתר במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

### 1. כללי

המזכר הנוכחי מצביע על חגיגות והיתרונות שבתכנון ופיתוח לאלתר של המגורים באתר מקב"ת מבוא ביתר, כמשתלבים היטב בצרכים האזוריים של הפיתוח במרחב מבוא ביתר - צור הדסה, וכעונים על היעדים האומיים של קיבולת הפיתוח העירוני במרחב כפי שנקבעו בתנ"א/31א.

### 2. מקב"ת מבוא ביתר - דרוש להשלמת קיבולת המגורים החסרה במרחב

2.1 קיבולת הבניה למגורים בת.ב.ע מפורטות במרחב מבוא ביתר - צור הדסה בעשור האחרון, המרחב שסביב המושב השיתופי מבוא ביתר, והישוב הקהילתי מרבי צור הדסה, הפך לאבן שואבת ליוזמות של תכנון ופיתוח עירוני, שעיקרן הרחבה ניכרת של אזורי המגורים בצמד לישובים הקיימים. סה"כ קיבולת ת.ב.ע מפורטות בתוקף במרחב 1,660 יח"ד, כולל 300 יח"ד הקיימות (1995). אישור התכנית המפורטת למקב"ת מבוא ביתר - 2,000 יח"ד, ותכנית מ.י 520 ט" - 1,500 יח"ד, יביאו את המרחב לקיבולת תכנון מפורט כוללת של 5,160 יח"ד, כמפורט להלן:

לוח 1: מרחב מבוא ביתר - צור הדסה - קיבולת יח"ד בת.ב.ע מפורטות מאושרות ובתכנון

מס"ד	ישוב/אזור	מס' ת.ב.ע	מצב סטטוטורי	מצב פיתוח	קיבולת יח"ד	
1	מבוא ביתר	מ.י 682	בתוקף	ישוב קיים	80	
2	מבוא ביתר הרחבה	מ.י 818	בתוקף	בפיתוח	170	
3	צור הדסה	מ.י 520 א'; מ.י 167; מ.י 520 ח'	בתוקף	קיים + הרחבות בפיתוח	410	
4	צור הדסה - הרחבה דרומית, משתב"ש	מ.י 520	בתוקף	בפיתוח	630	
5	חר כיתרון - מוטקח אביב	מ.י 771 א'	בתוקף	בפיתוח	370	
6	מקב"ת מבוא ביתר	מ.י 873	הוגש למחוזית	—	2,000	
7	תכנית משתב"ש נא. כהן	מ.י 520 ט'	בתכנון	—	1,500	
					סה"כ כללי	5,160



2.2 מאזן שתודות הקרקע למגורים בת.ב.ע מפורטות כנגד מרוג'מת תמא/31 במסגרת הפרוגרמה של תמא/31 לבניית יחידות מגורים בשנים 1995-2005, נקבע למבוא ביתר וצור הדסה, יעד של פיתוח והרחבת, בהיקף תוספת של כ- 5,000 יח"ד, עד לשנת 2005. תמא/31 מדגישה, כי השגת היעדים באזור תכנון ירושלים תחייב מאמץ תכנוני ניכר בכל המרחב.

בחזתאם, כדי להשיג את היעד שנקבע למבוא ביתר - צור הדסה, התוספת המדרשת לתכנון ופיתוח, על יתרת קיבולת יח"ד המיועדת בת.ב.ע מפורטות שבתוקף, עומדת על כ- 3,600 יח"ד. זוהי פחות או יותר גם קיבולת יחידות הדיור בתכניות הנמצאות כיום בהליכי תכנון מפורט: מקבי"ת מבוא ביתר שהוגש לוועדה המחוזית (2,000 יח"ד), ותכנית משהבי"ש 520 הנמצאת בתכנון (1,500 יח"ד). עם אישור התכניות האלו, סה"כ קיבולת התכנון המפורט המאושר במבוא ביתר - צור הדסה, יהיה תואם ליעדי תמא/31, דהיינו קיבולת של כ- 5,200 יח"ד. מוח כ- 300 יח"ד שחיו קיימות בשנת 1995, ועוד תוספת של כ- 5,000 יח"ד עפ"י הפרוגרמה לשנת 2005.

לוח 2: מרחב מבוא ביתר - צור הדסה - מאזן קיבולת יח"ד בת.ב.ע מפורטות כנגד מרוג'מת תמא/31

ת.ב.ע מפורטות לפי מצב תכנון ופיתוח	קיבולת ת.ב.ע מפורטות			מרוג'מה תמא/31	ת.ב.ע מפורטות כנגד מרוג'מת תמא/31
	יח"ד	יח"ד מצטבר	יח"ד		
	1	2	3	4 = (3 - 2)	
			5,000	+ 5,000	
יח"ד קיימות 1995	(300)	(300)		+ 5,000	
ת.ב.ע מפורטות בתוקף	1,660	1,360		+ 3,640	
מי 873 מקבי"ת מבוא ביתר	2,000	3,360		+ 1,640	
מי 520 תכנית משהבי"ש	1,500	4,860		+ 140	
סה"כ מיועד ובחליכים	5,160				

(1) יתרת קיבולת לתכנון ופיתוח בת.ב.ע מפורטות בתוקף, פחות יח"ד שחיו קיימות ב- 1995

### 2.3 תכנית מיתאר עירונית במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

תכנית מיתאר ביוזמת משתב"ש ומ.מ.י למבוא ביתר - צור הדסה - עיר בחרי יהודה, מיעדת את קיבלת המגורים של מרחב מבוא ביתר - צור הדסה לאלפי יחידות דיור. תכנית אלו מיועדות לטווח הרחוק, הן עדיין לא אושרו ע"י מוסדות התכנון המוסמכים לאשרן, ובהתאם לא נלקחו בחשבון לצורך מאזני קיבלת התכנון והפיתוח לטווח הקצר.

### 3. מקב"ת מבוא ביתר - תרומה ליעילות מרחבית בפיתוח

#### 3.1 איזון מרחבי בפריסת פיתוח חדש בזיקה למוקדי הפיתוח הקיימים

שני מוקדי הפיתוח הקיימים כיום במרחב חם: המושב השיתופי מבוא ביתר, והישוב הקהילתי/פרברי צור הדסה. מצפון ומדרום לכביש אזורי 375.

הרחבת העיור במרחב, בצד המפגעים הכרוכים בכל פיתוח אורבני, יש בציוד פוטנציאל תועלות רב לאוכלוסייה חקיימת והמתרחבת - בחלאת רמת השירותים הציבוריים והמסחריים, ובשיפור איכות התשתית והיצע התעסוקת.

פריסה מאוזנת של הפיתוח - מיקום מקב"ת מבוא ביתר בצמוד ממערב למושב מבוא ביתר, והרחבת צור הדסה בתכנית 520 ט' לדרום מזרח, תשמור על איזון מרחבי של מפגעים ותועלות בויקה למוקדי הפיתוח של הישובים הקיימים.

#### 3.2 השתלבות מיטבית של מיקום המקב"ת באופציות הפיתוח העירוני במרחב

קיימות שתי אופציות לפיתוח עירוני במרחב מבוא ביתר - צור הדסה. האחת, ישוב פרברי, בגדל המוגבל לכ - 5,000 יח"ד - בהתאם לפרוגרמה של תמא/31 מעקב ובקרה, לשנת יעד 2005, כמפורט בפרק הראשון של המיוזכר הנוכחי. בנוסף, מוצעת אופציה שניה לפיתוח המרחב ע"י יצירת ישוב עירוני בסדר גודל של 25,000-30,000 יח"ד.

מוסדות התכנון עדיין לא קיבלו החלטה ביחס לפיתוחו של ישוב עירוני במרחב. אולם מן הבדיקות שמערכו נסדון ביוזמת משתב"ש ומ.מ.י, מתברר כי מבחינת המבנה הטופוגרפי, רורות הקרקע לפיתוח, מערכת הדרכים והתחבורה, ושמירת איכות הסביבה, השטח הרמתי הנרחב והרציף שמצפון ומדרום לכביש מס' 375, מחוזה את מרכז השטח המתאים והיעיל ביותר לפריסת פיתוח עירוני באתר ולמיקום המרכז העירוני, הן עבור ישוב פרברי המוגבל בגדלו (5,000 יח"ד), והן להרחבתו לישוב עירוני גדול יותר, אם וכאשר יוחלט על כך בעתיד.

אתר מקב"ת מבוא ביתר, בתחום האזור המרכזי הזה, משלים בכל אחד משני המקרים, את השטח העיקרי המתאים לפיתוח.

מנקודת הראות של יעילות חמריסה המרחבית של הפיתוח, בפרט במצב של ישוב פרברי מוגבל בגודלו, כפי שמאושר כיום - אי פיתוח של מקב"ת מבוא ביתר, ולחליפין משיכת הפיתוח הנוסף הנדרש לחשלמת קיבולת הלאה דרומה, להמשך שלוחת הסנסן, ייצרו במרחב פריסה ליטארית ארוכה של דרכים ושכונות, בהשוואה לאפשרות המרחבית המנובשת יותר, ולכן גם הרצויה, המתבססת על חשלמת פיתוח האזור המרכזי, עם מקב"ת מבוא ביתר בצפונה.

בנוסף, מנקודת הראות של שמירת האופציה לפיתוחו בעתיד של ישוב עירוני גדול במרחב המקב"ת המתוכנן בבניה רוויה ובקיבולת וצפיפות עירונית, ממוקם בקירבת השטחים שנמצאו כמתאימים ביותר לחיות המרכז של ישוב עירוני כות, ובאזור הנגיש ביותר למערכת התחבורה האזורית והארצית.

### 3.3 הסכנת בקרקע ושמיכת איכות הסביבה

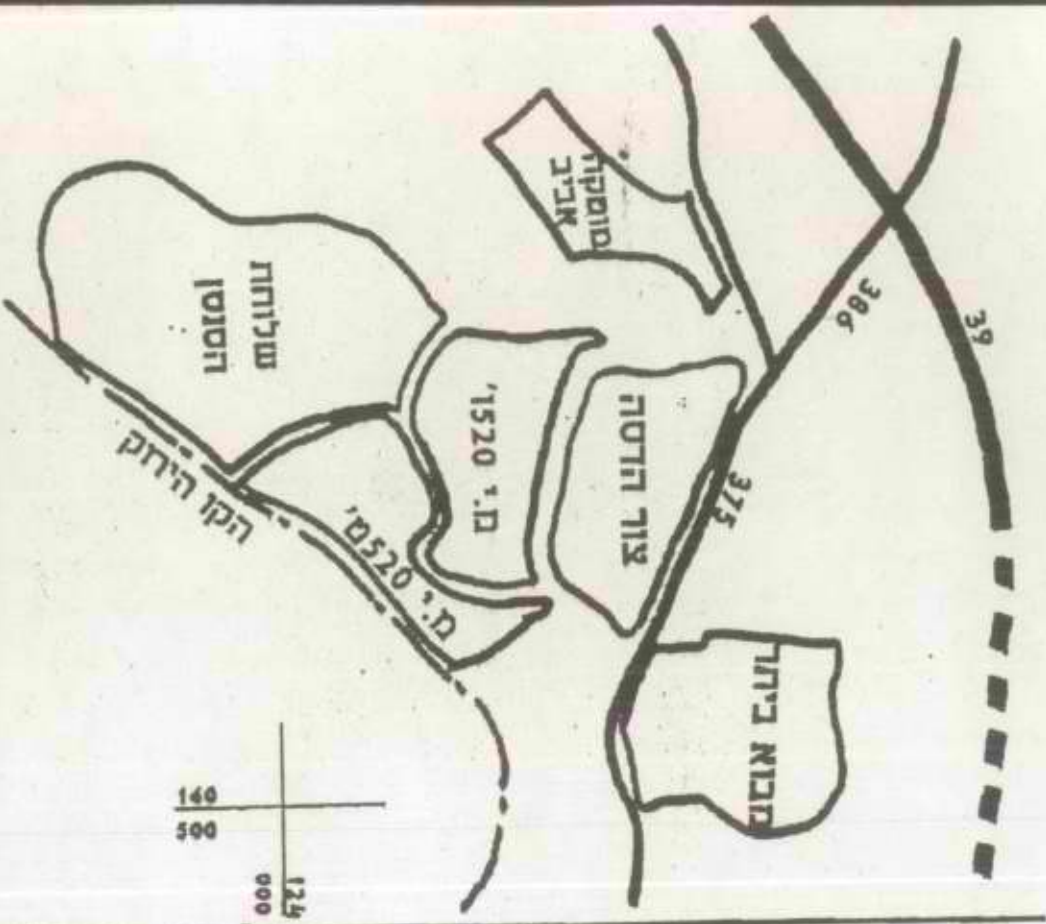
מקב"ת מבוא ביתר נמצא בשטח רמתי טרשי בחלקו ומשולב בשטחי עיבוד לשעבר של מושב מבוא ביתר, ואשר כיום חס ללא שימוש. בשטח האתר אין כל ערכי טבע ונוף, והוא אינו גובל בערכי טבע.

לעומת זאת כל משיכה של הפיתוח המרחבי הרחק דרומה בהמשך שלוחת הסנסן, עוד בטרם החלטה על ישוב עירוני גדול במרחב, תגרום לחיכוך שלא לצורך באזורי טבע ונוף רגישים: השמורה וחגיאה של נחל סנסן במערב, שמורת הסנסן בדרום והגיא של ואדי פוכין בדרום מזרח.

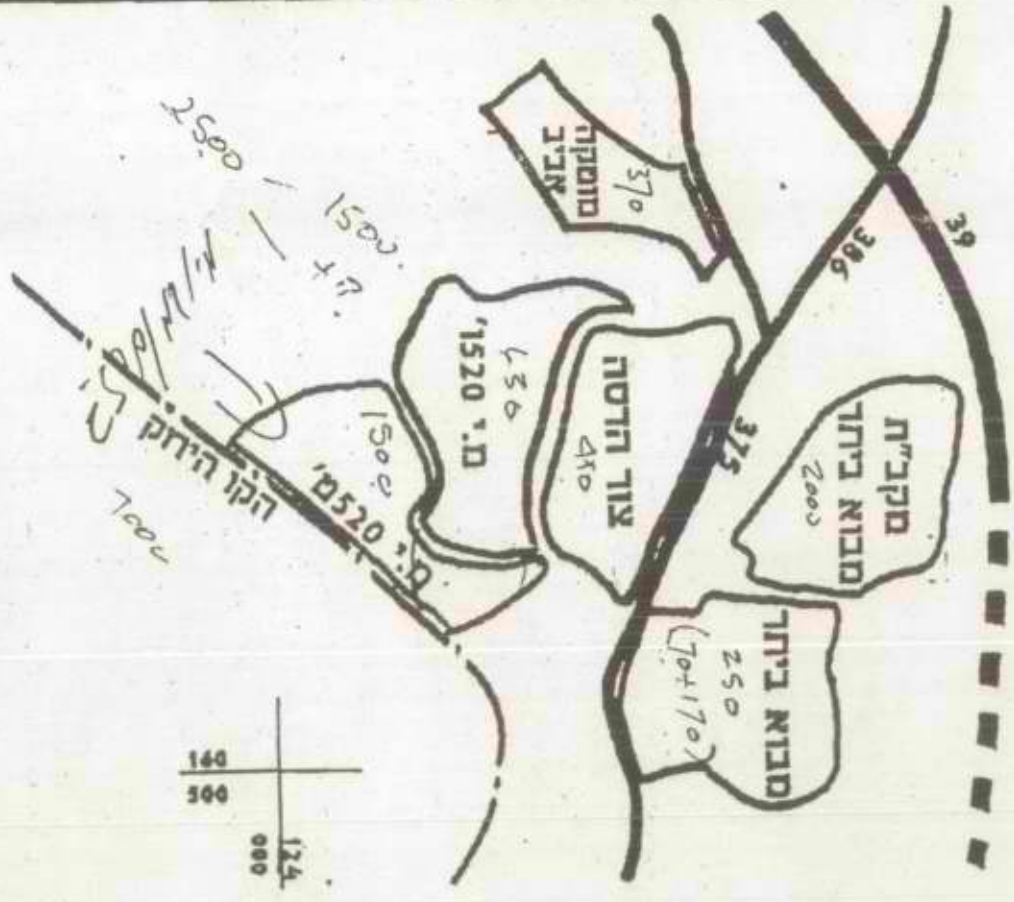


4. סיכום

- א. פיתוח מקב"ת מבוא ביתר בחיקף של 2,000 יח"ד דרוש להשלמת קיבולת המגורים החסרה במרחב מבוא ביתר - צור הדסה עפ"י פרוגרמת תמא/31.
- ב. ת.ב.ע מפורטת מ.י 873 לשטח המקב"ת, היא המתקדמת ביותר מבחינת סטטוטורית לחשנת הקיבולת הדרושה לפיתוח.
- ג. פיתוח המקב"ת במיקומו הוא הנכון ביותר להבטחת האיזון המרחבי של האות ומפגעים לשובים הקיימים במרחב: מבוא ביתר וצור חדסה.
- ד. פיתוח המקב"ת במיקומו, הוא המתאים מבחינת מרחבית להשתלבות בישוב הפרברי המתפתח כיום, כמו גם באופציה לפיתוח כישוב עירוני גדול יותר, אם וכאשר יוחלט עליו.
- ה. פיתוח מקב"ת מבוא ביתר ינצל שטחי קרקע זמינים וללא שימוש, שאין בהם או בקירבתם ערכי טבע ונוף.



מרתם מבוא ביתר צור הדסה  
 פריסה עירונית לייצאית ומפורטת . 2



מרתם מבוא ביתר צור הדסה  
 פריסה עירונית מרוכזת ויעילה . 1

250	
410	
370	
630	
1500	
3179	
+ 2000	
5179	
5000 / 5170	

סוג התכנית: שנוי תכנית מתאר מקומית  
 מסלול התכנית: אחרי תיקון 43  
 יח"ד למגורים: 2400  
 קדימות: רגיל  
 בסמכות: ו. מחוזית  
 שטח התכנית (דונם): 0.00

פרוטוקול ועדה מס: 1 מישיבה: 11 מתאריך: 27/09/98

1. הוחלט: בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום 21.7.98 הוחלט: בהתאם לסעיף 3 בהחלטת ולנת"ע מיום 21.7.98 ובהתאם לסעיף מס' 1.1.6.2, בתמ"א 31, נציג מינהל מקרקעי ישראל יגיש תזכיר אשר ממנו עולה עתודות הקרקע הזמינות לתכנון לפיתוח בתחום השטח העירוני מתקרבו למיצוי. לאחר קבלת תזכיר זה יובא סעיף זה לדיון נוסף בוועדה המחוזית, לענין סעיף 4 בהחלטת ולנת"ע מיום 21.7.98 הועדה מבהירה כי נבחנו מס אלטרנטיבות לתכנון המתחם ולגובה הבנינים והתכנית המוצעת הינה המתאימה ביותר לאזור פרברי ולטופוגרפיה במקום. וכמו כן הבינוי מתאים לצפיפון הרצויה.
2. א. לענין סעיף 5 בהחלטת הולנט"ע הועדה סבורה כי השטח "הלבן" הכלול בין כביש 375 ובין התכנית המוצעת נחוץ לצורך תכנון בעתיד, ושמושו יקבע לאחר שתהיה/ במידה ושתהיה תכנית כוללת של כל האיזור.
3. ב. שטח זה אינו נחוץ למקב"ת כיון שנמצא מעבר לכביש 375 ובתנאי העכשוויים אין אפשרות לנגישות.
4. הועדה ממליצה על הכנת שינוי לתמ"מ 1. תנאי לאישור התכנית המפורטת יהיה אישור השינוי לתמ"מ 1.
5. תנאי למתן תוקף יהיה אישור ולקחש"פ.
6. תנאי למתן תוקף יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון הביוב.



מה ההחלטה שכאן עומדת בעצם כרגע בפני הועדה, בדיון על המתחם הזה, כפי שהוא מוצג לכם, כפי שהוא מתוכנן, כפי שהוא נעשה ע"פ המכרז הזה שנקרא מקב"ת, עומדת בפניכם השאלה האם את השטח הזה יתחילו לתכנן ויתחילו ליעד אותו לבניה הרבה יותר רוויה לניצול הרבה יותר יעיל של הקרקע, לאפשר בו מגורים של 20 אלף 25 אלף אולי אפילו 30 אלף יחידות דיור בבוא הזמן לא בבת אחת, או שממשיכים את התהליך הנוכחי ועל הרי ירושלים מגבילים את הבניה ומיעדים אותה בסך הכל ל - 3000 יחידות צמודות קרקע על פני מספר קילומטרים מרובעים. לבנות יבנו כאו, יבנו על ההר הזה ויבנו על ההרים השכנים, איך יבנו זה מה שאתם עכשיו תקבעו.

הוחלט:

1. הועדה רושמת בפניה את הודעת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, עו"ד אבי דרכסלר, בעניין הקמת עיר חדשה. "במידה ותכנית זו תאושר, לא נקדם את נושא הקמת עיר בצור הדסה עד שהצוות שהוקם (לבחון את המרחב בין ירושלים וערי הלווין שסביבה) יסיים עבודתו". הועדה תשוב ותדון בהצעה להקמת עיר בצור הדסה לאחר גיבוש ההמלצות לתמ"מ 1/ בדבר היצע יח"ד, באזור ירושלים וערי הלווין שסביבה.
2. הועדה רואה את צור הדסה כישוב פרברי ומקובל עליה להתאים את צפי האוכלוסיה של צור הדסה ליעדים שנקבעו בתמ"מ 2/6 (ישוב עירוני יעד 15,000 - 22,000 נפש קיבולת) ועל המלצות תמ"מ 31/ - דו"ח מעקב ובקרה שלב ג' כ - 5,000 יח"ד בשנת 2005.
3. הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לענות על הדרישות הכלולות בהוראות תמ"מ 31/ - נוסח 1998, להנמקת הבקשה.
4. הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לבחון את קו העיצוב המתארי בבניה לגובה של השכונה, תוך שמירה על הצפיפות הממוצעת המופיעה בתכנית שהוצגה בפניה.
5. כמו כן מבקשת את הסברי הועדה המחוזית לשטח ה"לבן" הכלוא בין כביש 375 ובין התכנית המוצעת.

זאת

מינהל מקרקעי ישראל

תכנית

מ"א / 873 - י"ה (א"ה)

השתלבות פיתוח מקב"ת מבוא ביתר  
במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

מוגש לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

נושרד ה-29  
לשכת התכנון והחז"ת ירושלים  
11. 11. 1998  
ב ד"ר  
תיק מס'

ירושלים - נובמבר 1998

## השתלבות פיתוח מקב"ת מבוא ביתר במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

### 1. כללי

המיזם הנוסחי מצביע על הנחיצות והיתרונות שבתכנון ופיתוח לאלתר של המגורים באתר מקב"ת מבוא ביתר, כמשתלבים היטב בצרכים האזוריים של הפיתוח במרחב מבוא ביתר - צור הדסה, וכעונים על היעדים האומיים של קיבולת הפיתוח העירוני במרחב כפי שנקבעו בתמא/31א'.

### 2. מקב"ת מבוא ביתר - דרוש להשלמת קיבולת המגורים החסרה במרחב

2.1 קיבולת הבניה למגורים בת.ב.ע מפורטות במרחב מבוא ביתר - צור הדסה בעשור האחרון, המרחב שסביב המושב השיתופי מבוא ביתר, והישוב הקהילתי/פרברי צור הדסה, הפך לאבן שואבת ליוזמות של תכנון ופיתוח עירוני, שעיקרן הרחבה ניכרת של אזורי המגורים בצמד לישוים הקיימים. סה"כ קיבולת ת.ב.ע מפורטות בתוקף במרחב 1,660 יח"ד, כולל 300 יח"ד חקיימות (1995). אישור התכנית המפורטת למקב"ת מבוא ביתר - 2,000 יח"ד, ותכנית מ.ו 520 ט" - 1,500 יח"ד, יבטאו את המרחב לקיבולת תכנון מפורט כוללת של 5,160 יח"ד, כמפורט להלן:

לוח 1: מרחב מבוא ביתר - צור הדסה - קיבולת יח"ד בת.ב.ע מפורטות מאושרות ובתכנון

מס"ד	ישוב/אתר	מס' ת.ב.ע	מצב סטטוטורי	מצב פיתוח	קיבולת יח"ד	
1	מבוא ביתר	מ.י 682	בתוקף	ישוב קיים	80	
2	מבוא ביתר הרחבה	מ.י 818	בתוקף	בפיתוח	170	
3	צור הדסה	מ.י 520א'; מ.י 167; מ.י 520ה'	בתוקף	קיים + הרחבת בפיתוח	410	
4	צור הדסה - הרחבה דרומית, משתב"ש	מ.י 1520	בתוקף	בפיתוח	630	
5	חר כיתרון - מוטקה אביב	מ.י 771א'	בתוקף	בפיתוח	370	
6	מקב"ת מבוא ביתר	מ.י 873	הוגש למחוזית	—	2,000	
7	תכנית משתב"ש נא. כהן	מ.י 520ט'	בתכנון	—	1,500	
					סה"כ כללי	5,160



## 2.2

מאז שתחילת הקרקע למגורים בת.ב.ע מפורטות כנגד פרוגרמת תמא/31 במסגרת הפרוגרמה של תמא/31 לבניית יחידות מגורים בשנים 1995-2005, נקבע למבוא ביתר וצור חדסה, יעד של פיתוח והרחבה, בהיקף תוספת של כ- 5,000 יח"ד, עד לשנת 2005. תמא/31 מדגישה, כי השגת היעדים באזור תכנון ירשלים תחייב מאמץ תכנוני ניכר בכל המרחב.

בחתום, כדי להשיג את היעד שנקבע למבוא ביתר - צור חדסה, התוספת הנדרשת לתכנון ופיתוח, על יתרת קיבולת יח"ד חמועדת בת.ב.ע מפורטות שבתוקף, עומדת על כ- 3,600 יח"ד. זוהי פחות או יותר גם קיבולת יחידות הדיור בתכנית הנמצאות כיום בהליכי תכנון מפורט: מקב"ת מבוא ביתר שהוגש לוועדה המחוזית (2,000 יח"ד), ותכנית משהב"ש 520 הנמצאת בתכנון (1,500 יח"ד). עם אישור התכנית האלו, סח"כ קיבולת התכנון המפורט המאושר במבוא ביתר - צור חדסה, יהיה תואם ליעדי תמא/31, דהיינו קיבולת של כ- 5,200 יח"ד. מזה כ- 300 יח"ד שהיו קיימות בשנת 1995, תעד תוספת של כ- 5,000 יח"ד עפ"י הפרוגרמה לשנת 2005.

לוח 2: מרחב מבוא ביתר - צור חדסה - מאז קיבולת יח"ד בת.ב.ע מפורטות כנגד

## פרוגרמת תמא/31

ת.ב.ע מפורטות כנגד פרוגרמת תמא/31	פרוגרמה תמא/31	קיבולת ת.ב.ע מפורטות		ת.ב.ע מפורטות למי מצב תכנון ומיתוח
		יח"ד מצטבר	יח"ד	
יתרת יח"ד לתכנון (3 - 2) = 4	יח"ד 3	יח"ד מצטבר 2	יח"ד 1	
+ 5,000	5,000			
+ 5,000		(300)	(300)	יח"ד קיימות 1995
+ 3,640		1,360	1,660	ת.ב.ע מפורטות בתוקף
+ 1,640		3,360	2,000	מי 873 מקב"ת מבוא ביתר
+ 140		4,860	1,500	מי 520 תכנית משהב"ש
			5,160	סח"כ מיועד ובחליכים

(1) יתרת קיבולת לתכנון ופיתוח בת.ב.ע מפורטות בתוקף, פחות יח"ד שהיו קיימות ב- 1995

### 2.3 תכנית מתאר עירונית במרחב מבוא ביתר - צור הדסה

תכנית מתאר ביוזמת משהבייש ומ.מ.י למבוא ביתר - צור הדסה - עיר בחרי יהודה, מיעדת את קיבולת המגורים של מרחב מבוא ביתר - צור הדסה לאלפי יחידות דיור. תכניות אלו מיועדות לטווח הרחוק, הן עדיין לא אושרו ע"י מוסדות התכנון המוסמכים לאשרן, ובהתאם לא נלקחו בחשבון לצורך מאזני קיבולת התכנון והפיתוח לטווח הקצר.

### 3. מקב"ת מבוא ביתר - תרומה ליעילות מרחבית בפיתוח

#### 3.1 איזון מרחבי בפריסת פיתוח חדש בויקה למוקדי הפיתוח הקיימים

שני מוקדי הפיתוח הקיימים כיום במרחב חס: המושב השיתופי מבוא ביתר, וחישוב הקהילתי/פרברי צור הדסה. מצפון ומדרום לכביש אזורי 375.

הרחבת העיור במרחב, בצד המפגעים הכרוכים בכל פיתוח אורבני, יש בצידו פוטנציאל תועלות רב לאוכלוסייה הקיימת והמתרחבת - בחלאת רמת השירותים הציבוריים והמסחריים, ובשיפור איכות התשתית והיצע התעסוקה.

פריסה מאוזנת של הפיתוח - מיקום מקב"ת מבוא ביתר בצמוד ממערב למושב מבוא ביתר, והרחבת צור הדסה בתכנית 520 לדרום מזרח, תשמור על איזון מרחבי של מפגעים ותועלות בויקה למוקדי הפיתוח של הישובים הקיימים.

#### 3.2 השתלבות מיטבית של מיקום המקב"ת באופציות הפיתוח העירוני במרחב

קיימות שתי אופציות לפיתוח עירוני במרחב מבוא ביתר - צור הדסה. האחת, ישוב פרברי, בגדל המוגבל לכ - 5,000 יח"ד - בחתום לפרוגרמה של תמא/31 מעקב ובקרה, לשנת יעד 2005, כמפורט בפרק הראשון של המיזכר התכני. בנוסף, מוצעת אופציה שנייה לפיתוח המרחב ע"י יצירת ישוב עירוני בסדר גדל של 25,000-30,000 יח"ד.

מוסדות התכנון עדיין לא קיבלו החלטה ביחס לפיתוחו של ישוב עירוני במרחב. אולם מן הבדיקות שנערכו במדון ביוזמת משהבייש ומ.מ.י, מתברר כי מבחינת המבנה הסוציולוגי, רווחות הקרקע לפיתוח, מערכת הדרגים והתחבורה, ושמירת איכות חסביבת, השטח הרמתי הנרחב והרציף שמצפון ומדרום לכביש מס' 375, מחוזה את מרכז השטח המתאים והיעיל ביותר לפריסת פיתוח עירוני באתר ולמיקום המרכז העירוני, הן עבור ישוב פרברי המוגבל בגדלו (5,000 יח"ד), והן להרחבתו לישוב עירוני גדול יותר, אם וכאשר יוחלט על כך בעתיד.

אתר מקב"ת מבוא ביתר, בתחום האזור המרכזי הזה, משלים בכל אחד משני המקרים, את השטח העיקרי המתאים לפיתוח.

מנקודת הראות של יעילות הפריסה המרחבית של הפיתוח, בפרט במצב של ישוב פרברי מוגבל בגודלו, כפי שמאושר כיום - אי פיתוח של מקב"ת מבוא ביתר, ולחליפין משיכת הפיתוח הנוסף הנדרש להשלמת קיבולת חלאה דרומה, לחמשך שלוחת הסנסן, ייצרו במרחב פריסה לינארית ארוכה של דרכים ושכונת, בהשוואה לאפשרות המרחבית המנובשת יותר, ולכן גם הרצויה, המתבססת על השלמת פיתוח האזור המרכזי, עם מקב"ת מבוא ביתר בצפונה.

בנוסף, מנקודת הראות של שמירת תאופציה לפיתוחו בעתיד של ישוב עירוני גדול במרחב, המקב"ת המתוכנן בבניה רוויה ובקיבולת וצפיפות עירונית, ממוקם בקירבת השטחים שנמצאו כמתאימים ביותר להיות המרכז של ישוב עירוני זה, ובאזור הנגיש ביותר למערכת התחבורה האזורית והארצית.

### 3.3 הסכך בקרקע ושמירת איכות הסביבה

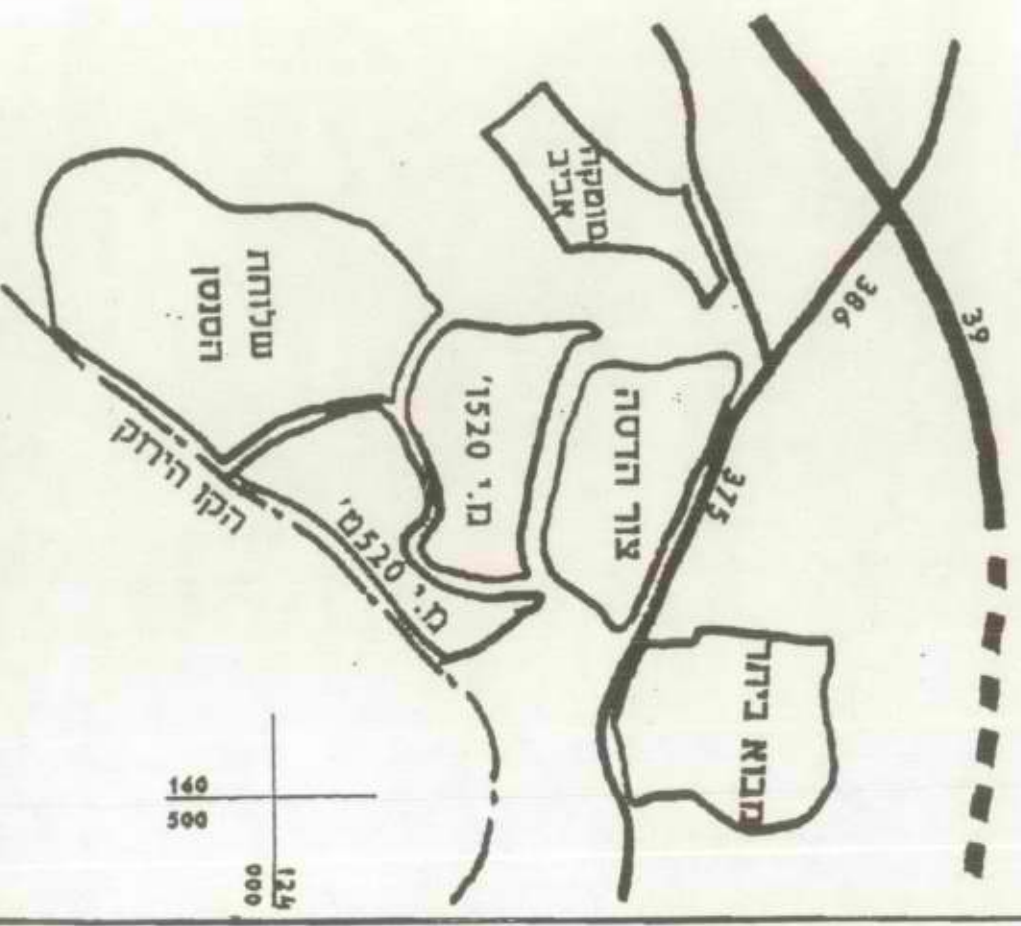
מקב"ת מבוא ביתר נמצא בשטח רמתי טרשי בחלקו ומשולב בשטחי עיבוד לשיגור של מושב מבוא ביתר, ואשר כיום הם ללא שימוש. בשטח האתר אין כל ערכי טבע ונוף, וחוא אינו גובל בערכי טבע.

לעומת, זאת כל משיכה של הפיתוח המרחבי הרוחק דרומה בחמשך שלוחת הסנסן, עוד בטרם תחלטה על ישוב עירוני גדול במרחב, תגרום לחיכך שלא לצורך באזורי טבע ונוף רגישים: השמורה והגיא של נחל סנסן במערב, שמורת הסנסן בדרום והגיא של ואדי פוכין בדרום מזרח.

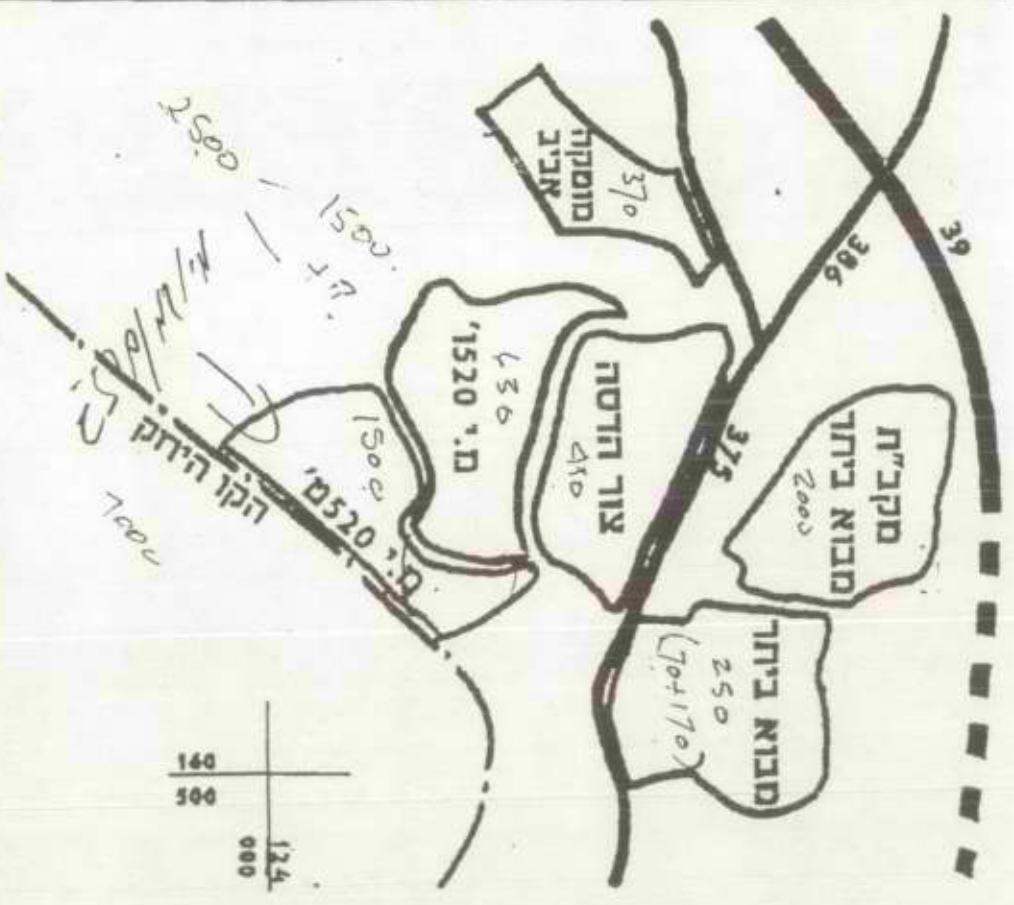


4. סיכום

- א. פיתוח מקבי"ת מבוא ביתר בחיקף של 2,000 יח"ד דרוש להשלמת קיבולת המגורים תחסרה במרחב מבוא ביתר - צור הדסה עפ"י פרוגרמת תמא/31.
- ב. ת.ב.ע מפורטת מ.י 873 לשטח המקבי"ת, היא המתקדמת ביותר מבחינת סטטוטורית להשגת הקיבולת הדרושה לפיתוח.
- ג. פיתוח המקבי"ת במיקומו הוא הנכון ביותר להבטחת האיזון המרחבי של הנאות ומפגעים לישוים הקיימים במרחב: מבוא ביתר וצור הדסה.
- ד. פיתוח המקבי"ת במיקומו, הוא המתאים מבחינת מרחבית להשתלבות בישוב הפרברי המתפתח כיום, כמו גם באופציה לפיתוח בישוב עירוני גדול יותר, אם וכאשר יוחלט עליו.
- ה. פיתוח מקבי"ת מבוא ביתר ינצל שטחי קרקע זמינים ואלא שימוש, שאין בהם אף בקירבתם ערכי טבע ונוף.



מרחב מבוא ביתר צור הודסה  
 פריסה עירונית לייזארית ומפורטת . 2



מרחב מבוא ביתר צור הודסה  
 פריסה עירונית מרוכזת ויעילה . 1

250	
410	
370	
630	
1500	
<u>3170</u>	
+ 2000	
<u>5170</u>	
5000 / 5170	

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכנית מס' 4329 - מתחם מגרש הרוסים  
בפני הועדה הופיעו: מאיר ניצן, שלומית שער, עו"ד אורי ימין, אדרי  
יונתן שילוני, עו"ד איתן גבע.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד היועץ המשפטי לוועדה ונציגת שר  
המשפטים לענין התנגדות הכנסיה.

2. תכנית מס' 4412 ב' - שינוי יעוד וקביעת בינוי לבנין מסחרי כ"ח -  
רח' יפו

הוחלט: לתקן החלטת הועדה מיום 10.3.98 ולקבוע כי קו הבנין של בנין F  
יהיה בקו 0 בגבול המגרש עם השטח של התכנית המצרנית 4412 א'. החזית  
המערבית של הבנין תבנה מאבן כבינוי נפרד וללא קשר לתכנית המצרנית.

3. תכנית מס' 4845 - הכנה על הכרזת תכנית וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 -  
האזורים שסופחו ממטה יהודה לירושלים

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לסיור במקום.

המשך דיון:

4. תכנית מס' 1775 ד' - שינוי יעוד וקביעת הוראות בינוי למגורים, מסחר,  
מוסד ובניני ציבור - שכ' גבעת שפירא

- להפקיד את התכנית שהוצגה בפני הועדה בתנאים הבאים:
1. תחזוקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור ע"י בעלי הנכס בקומה המסחרית.
  2. יעוגנו בהוראות התכנית המלצות הסקר האקולומי.
  3. תאום גישה וחניה עם היועץ התחבורתי לוועדה.
  4. הצגת פתרון בבינוי למזגנים כתנאי להיתר בניה.
  5. תיקונים טכניים ושילבי ביצוע בתאום עם מתכנן המחוז

5. תכנית מס' 2909 ג' שינוי במערך יעודי הקרקע ושינויים טכניים בגבולות  
המגרשים - שכ' ממילא  
התכנית ירדה מסדר היום.

המל"מ הוצגה להחלטה

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה - א"מ 1.12.98

6. תכנית מס' מי/873 - מקב"ת מבוא ביתר  
ש. דרעי לא השתתף בדיון

הוחלט:

1. לקבל את התסקיר שהוגש ע"י המינהל לענין מיצוי עתודות הקרקע  
הזמינות לתכנון ופיתוח בתחום השטח העירוני, וכ"כ הועדה שוכנעה כי  
שטח המקב"ת הינו האזור המועדף להרחבה ופיתוח עירוני בהיותו בעל  
רגישות נמוכה יחסית מבחינה נופית.
2. בהמשך להחלטות הועדה מיום 25.11.97 27.9.98 הוחלט להפקיד את  
התכנית בשינוי הבא: אישור הולנת"ע כתנאי למתן תוקף.  
ד"ר הסעיפים נשארים בעינם.

נחמה מלנסיניגו

-N,

מזכירת הועדה המחוזית

עו"ד מתי חותה,

יו"ר הועדה המחוזית



שם התכנית: מקב"ת מבוא ביתר

סוג התכנית: שנוי תכנית מתאר מקומית קדימות: רגיל  
 מסלול התכנית: אחרי תיקון 43 בסמכות: ו. מחוזית  
 יח"ד למגורים: 2400 שטח התכנית (דונם): 0.00

פרוטוקול ועדה מס: 1 משיבה: 11 מתאריך: 27/09/98

- הוחלט: בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום 21.7.98 הוחלט:
1. בהתאם לסעיף 3 בהחלטת ולנת"ע מיום 21.7.98 ובהתאם לסעיף מס' 11.1.6.2 בתמ"א 31, נציג מינהל מקרקעי ישראל יגיש תזכיר אשר ממנו עולה כי עתודות הקרקע הזמינות לתכנון ופיתוח בתחום השטח העירוני מתקרבות למיצוי. לאחר קבלת תזכיר זה יובא סעיף זה לדיון נוסף בוועדה המחוזית.
  2. לענין סעיף 4 בהחלטת ולנת"ע מיום 21.7.98 הועדה מבהירה כי נבחנו מס' אלטרנטיבות לתכנון המתחם ולגובה הבנינים והתכנית המוצעת הינה המתאימה ביותר לאזור פרברי ולטופוגרפיה במקום. וכמו כן הבינוי מתאים לצפיפות הרצויה.
  3. א. לענין סעיף 5 בהחלטת הולנט"ע הועדה סבורה כי השטח "הלבן" הכלוא בין כביש 375 ובין התכנית המוצעת נחוץ לצורך תכנון בעתיד. ושימושו יקבע לאחר שתהיה/ במידה ושתהיה תכנית כוללת של כל האיזור.  
 ב. שטח זה אינו נחוץ למקב"ת כיון שנמצא מעבר לכביש 375 ובתנאים העכשוויים אין אפשרות לנגישות.
  4. הועדה ממליצה על הכנת שינוי לתמ"מ 1. תנאי לאישור התכנית המפורטת יהיה אישור השינוי לתמ"מ 1.
  5. תנאי למתן תוקף יהיה אישור ולקחש"פ.
  6. תנאי למתן תוקף יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון הביוב.

מה ההחלטה שכאן עומדת בעצם כרגע בפני הוועדה, בדיון על המתחם הזה, כפי שהוא מוצג לכם, כפי שהוא מתוכנן, כפי שהוא נעשה ע"פ המכרז הזה שנקרא מקב"ת, עומדת בפניכם השאלה האם את השטח הזה יתחילו לתכנן ויתחילו ליעד אותו לבניה הרבה יותר רוויה לניצול הרבה יותר יעיל של הקרקע, לאפשר בו מגורים של 20 אלף 25 אלף אולי אפילו 30 אלף יחידות דיור בבוא הזמן לא בבת אחת, או שממשיכים את התהליך הנוכחי ועל הרי ירושלים מגבילים את הבניה ומיעדים אותה בסך הכל ל- 3000 יחידות צמודות קרקע על פני מספר קילומטרים מרובעים. לבנות יבנו כאו, יבנו על ההר הזה ויבנו על ההרים השכנים, איך יבנו זה מה שאתם עכשיו תקבעו.

הוחלט:

1. הועדה רושמת בפניה את הודעת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, עו"ד אבי דרכסלר, בעניין הקמת עיר חדשה. "במידה ותכנית זו תאושר, לא נקדם את נושא הקמת עיר בצור הדסה עד שהצוות שהוקם (לבחון את המרחב בין ירושלים וערי הלווין שסביבה) יסיים עבודתו".  
הועדה תשוב ותדון בהצעה להקמת עיר בצור הדסה לאחר גיבוש ההמלצות לתמ"מ 1/ בדבר היצע יח"ד, באזור ירושלים וערי הלווין שסביבה.
2. הועדה רואה את צור הדסה כישוב פרברי ומקובל עליה להתאים את צפי האוכלוסיה של צור הדסה ליעדים שנקבעו בתמ"מ 2/6 (ישוב עירוני יעד 15,000 - 22,000 נפש קיבולת) ועל המלצות תמ"מ 31/ - דו"ח מעקב ובקרה שלב ג' כ - 5,000 יח"ד בשנת 2005.
3. הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לענות על הדרישות הכלולות בהוראות תמ"מ א 31/ - נוסח 1998, להנמקת הבקשה.
4. הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לבחון את קו העיצוב המתארי בבניה לגובה של השכונה, תוך שמירה על הצפיפות הממוצעת המופיעה בתכנית שהוצגה בפניה.
5. כמו כן מבקשת את הסברי הועדה המחוזית לשטח ה"לבן" הכלוא בין כביש 375 ובין התכנית המוצעת.



**הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים**  
**אגף מקרקעין רח' הלני המלכה 13, ירושלים 91990 טל: 02-6256858**

ירושלים, כ"ט בטבת, תשנ"ט  
17.1.1999

לכבוד  
אדרי דינה רציבסקי  
מנהלת מינהל התכנון - משרד הפנים  
דרך רופין 2  
ירושלים 95435

שלום רב,

**הנדון: ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים**  
**מיום 8 בדצמבר 1998 - בקשה לתיקון פרוטוקול**

פרוטוקול הישיבה שבנדון התקבל במשרדנו ביום 13.1.99. בהמשך למכתבם של מודי אורון ועמית שפירא מיום 13.1.99 (AMIT 662) ולאחר עיון בתרשומת הדיון וההחלטות והקשבה נוספת להקלטה - נראה כי נפלו מספר טעויות ברישום ההחלטות בפרוטוקול.

**1. בר/236 - חוף פלמחים:**

א. בהחלטה כתוב: "לסמן את גבולות הגן הלאומי כך ששטח חוף הים כפי שמופיע בתמ"א 13 ושטחי החניה יהיו מחוץ לגבולותיו של הגן הלאומי".

לפי פענוח ההקלטה נאמר בעת הדיון כי "חוף הים יהיה לפי תמ"א 13". משמעות הדבר שונה מנוסח ההחלטה בפרוטוקול, היות ועל-פי תמ"א 13, חוף הרחצה כלול בגבולות הגן הלאומי. גבול המערבי של הגן הלאומי הוא הים (קו המים). בנוסף, גם תמ"א 8 ותמ"מ 3 מייעדות את השטח כולו עד קו המים לגן לאומי. אי לכך, אנו מבקשים לתקן את ההחלטה בהתאם.

ב. בהחלטה כתוב כי "השטח המכונה בתשריט "שטח לשימור נופי" תשונה הגדרתו לגן לאומי בתשריט ובחוראות ויחולו עליו החוראות של גן לאומי".  
על-פי תרשומות מהדיון ופיענוח ההקלטה נאמר בעת הדיון, כי "כל השטחים הירוקים והצהובים בתכנית כפי שהוצגה בדיון זה, ישונו לגן לאומי": גב החוף, פארק המים, החוף לשימור, השטח הציבורי הפתוח, כלומר כל שטח התכנית מלבד התיירות והחניה (לאחר שתוקטן כך שלא תעלה על שטח החומה העתיקה) - ישונו לגן לאומי.



בנוסף, ולמען הסר ספק, כדאי לציין בברור כי בהוראות התכנית יכתב כי הגן הלאומי הינו לפי "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998".

2. 9672/ג "מצפה חרשים"

בהחלטה בסעיף 1 כתוב: "הועדה ממליצה לגרוע מהשמורה את תוואי הדרך, לשוב".

לאחר בדיקת תרשומת הדברים שנעשתה במהלך הישיבה ועל פי זיכרון של חלק מהמשתתפים, נראה כי במהלך הישיבה היתה הסכמה לקבל את חוות הדעת של עו"ד שרה שלום (היועמ"ש של הרשות) ושל עו"ד יהודה זומרת התומכים בהשארת תוואי הדרך בתחומי השמורה מתוך הכרה כי אין סתירה בין שני היעודים. לפיכך נראה כי חלה טעות בניסוח הכתוב בפרוטוקול והכוונה היא "לא לגרוע מהשמורה את תוואי הדרך לשוב".

נשמח להפגש עמך, במידת הצורך, על מנת להבהיר את הנאמר במכתב זה.

אנחנו מקווים כי לאחר מכתב זה והבהרת הדברים, לא יהיה צורך בדיון מחדש.

ב ב ר כ ה

יסמין טלמון  
מנהלת אגף מקרקעין

העתק:

אהרון ורדי - מנכ"ל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

מודי אורון - הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

עמית שפירא - החברה להגנת הטבע

אהובה פלג - מינהל התכנון

ז פרו-וע

ואנס'ץ

**מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המועצה הארצית לתכנון ובניה  
ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים**

ח' טבת, תשנ"ט  
27 דצמבר, 1998

לכבוד

חברי הועדה: ה"ה

דינה רצ'בסקי (יו"ר)/עפרה לבנה, סופיה אלדור, יואב שגיא/עמית שפירא, פרופ' אדם מזור/אשר שולמן/אלינוער ברזקי, אלכס לנגר/אורנה להמן/ישעיהו רונן/רות שפיר, ירדנה פלאוט/יורם רונדשטיין, משה מרחביה/כרמית פינץ-קדמי/אוהד אורנשטיין, ולרי ברכיה/אפרים שלאון, מרדכי כהן (קדמון)/ברוך גלברמן/יעקב לקס/אבשלום לפידות, צביקה קדמן, אריה שמחוני/יצחק ישועה, אהרון ורדי/מודי אורון/אביעד שר שלום, דני שפר/רחל אלתרמן/דניאל צ'מנסקי, גדעון ויתקון/יצחק וייס/פנחס כהנא, אהרון ברנוון, גבי גולן.

הנדון: תיקון החלטת הולנת"ע מיום 1.10.98 בנושא תמ"א 13 - חופי הים התיכון:  
חפ / 864ב', חפ/1929

(1) בישיבה הנ"ל נתקבלה ההחלטה הבאה:

לגבי תכנית 864א' -  
הועדה מנחה את הועדה המחוזית להורות על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לחלק המיועד לייבוש בתכנית, שיבוצע בחול.  
הועדה למימי חופין תדון ותבחן את התסקיר.  
לגבי תכניות חפ / 864ב' וחפ/1929 - לא נתקבלה החלטה כיוון שהתכניות טרם נדונו בוועדה המחוזית.

(2) בעקבות הערה שנתקבלה מנציגת לשכת התכנון - מחוז חיפה, מוצע לתקן את נוסח ההחלטה הנדונה כדלקמן:

א. לאור החלטת המועצה הארצית מישיבה מס' 378 מיום 7.7.98 לפיה מינהל התכנון יכין ויגיש הצעת הוראה לעריכת שינוי בתמ"א /13 בחופי חיפה ומאחר שתכניות חפ / 864ב' ו- חפ/1929, שטרם הומלצו ע"י הועדה המחוזית, כלולות בתחום השינוי לתמ"א /13, מחליטה הועדה שלא להתייחס לתכניות חפ / 864ב' ו- חפ/1929 אלא רק לתכנית המאושרת חפ / 864א'.

ב. לגבי תכנית חפ / 864א' - לכשתוגש תכנית כאמור בסעיף 40 בתכנית

חפ' / 864א', מנחה הועדה את הועדה הממוזיית להורות על הכנת  
תסקיר השפעה על הסביבה לחלק המיועד ליבוש בתכנית, שיבוצע  
בחול. הועדה למימי חופין תדון ותבחן את התסקיר.

(3) באם לא תתקבלנה הערות לנוסח המוצע תוך 7 ימים, נראה בו כמאושר.

בברכה,

עליזה ענברי  
מזכירות המועצה הארצית

S

הקריה, רח' קפלן 2, ת.ד. 6158 ירושלים 91061. ☎ 02-6701582 פקס: 02-5670325



## המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מתיק: פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים  
מיום י"ט בכסלו התשנ"ט, 8 בדצמבר 1998

---

### משתתפים:

חברי הועדה: הי"ה: דינה רציבסקי (יו"ר)/עפרה לבנה, יוסי ששון, עמית שפירא, נחמיה גורלי, אורנה להמן, ירדנה פלאוט, כרמית פינץ-קדמי, ולרי ברכיה, ברוך גלוברמן, צביקה קדמן, אריה שמחוני, מודי אורון, דניאל צ'מנסקי, יצחק וייס, גבי גולן.

מוזמנים: הי"ה: פטר וייס, אביעד שר-שלום, יסמין טלמון, פנחס כהנא, נטלי אוסטרובסקי, משה בן גרשון, בינת שוורץ, בלומברג עדנה, רחלי יחזקאל, מאיר דלר, אוריאל אבני, אהרון בזירנו, פרידה אבי, יואב ברורי, אילן טייכמן, שרון ברקת, הדר סלע-קטנה, דליה שינבך, נורית מצגר, אורן מצגר, אלימלך שלמה, שושני יהושע, מירה אבני, שרה שלום, מנחם פלור, גרוניך יעקב, יגאל שחם, תמר לקס, לוסטיג ענת, מליקין לאוניד, זלמן בנקין, זיו שר, אפרת גובר, הלל דודאי, ניר וייס, ארז קרייזלר, ורד אולומוצקי, רונית שרמייסטר, עוי"ד משה ליפקה, עוי"ד אילת קורן, און ברף, גדי רובינשטיין, נכד בדיע, עלחמי סאמי, עלי פורטי, רפאל אינשטיין.

### 7. גבעות אלונים - צירוף שטח גלילי לעירית שפרעם

בקשה מאת הועדה המחוזית מחוז צפון לצירוף שטח גלילי שהיה חסר מעמד מונציפלי לתחום עירית שפרעם.

נציגי עירית שפרעם השתתפו בדיון.

הוחלט: להמליץ בפני שר הפנים לצרף את השטח הגלילי לתחום עירית שפרעם.

החלטות

מדינת ישראל  
משרד הפנים - מינהל התכנון  
האגף לתכניות מתאר ארציות

סיכום ישיבת ועדת העורכים תמ"א/12  
שהתקיימה במשרד הפנים ב- 6.1.99

השתתפו:

עפרה ליבנה, נטלי אוסטרובסקי - משרד הפנים  
משה ריגל, כרמית קדמי - משרד התיירות  
ישראל קורץ, מוטי קפלן - מתכננים  
עו"ד גלית הרמן

בישיבה נדונו הנושאים אליהם התבקשו העורכים להתייחס עפ"י החלטות  
בולנת"ע.

הוחלט:

1. קריטריונים לתכנון חלק ממתחם - ינוסח סעיף על פיו באופן עקרוני ידרש  
תכנון המתחם בכללותו, אולם הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר תכנון  
חלק ממתחם לאחר שהונחה דעתה כי: התכנית החלקית למתחם לא תפגע  
באפשרויות המימוש של המתחם בכללותו עפ"י תמ"א/12. ובתנאי שתכנית  
חלקית כאמור לא תוכן לשטח שיפחת מ- 1/3 מהשטח הכללי של המתחם,  
ובכל מקרה, לא פחות מ- 50 דונם.

11

בציוג נס' 11

רכוז הערות שדונו בולנת"ע  
והתקבלו בהם החלטות ביניים המחייבות  
דיון נוסף

המלצה להחלטה סופית	החלטת הביניים שנתקבלה בולנת"ע בדיון הקודם	המלצת החוקר	הערה
<p>לקבל את המלצת החוקר בחלקה. לשנות את מיקום המתחם הכפרי לסמנו מצפון מערב לקיבוץ בצמוד לישוב ובסמוך לשימושי הקרקע התיירותיים של הקיבוץ ולא מעבר לכביש 2.</p> <p>לא לשנות את סיווג המתחם ולא להוסיף מתחם נוסף ממערב לדרך.</p> <p>התשריט יוצג בישיבת ולנת"ע.</p>	<p>ועדת העורכים תבחן את הנושא והוא יחזור לדיון הולנת"ע.</p> <p>ב- 14.3.99 בוועדת העורכים התקיים דיון בנושא.</p>	<p>לדחות את ההשגה היות שהיא מנוגדת למדיניות התכנית.</p>	<p>מחוז המרכז</p> <p>הערה מס' 21 - לשנות מקום סימן אתר תיירות כפרי ליד יקום ולסמנו מערבה באזור האגם. לשנות את הסיווג כדי לאפשר הקמת פרויקט בן 1,500 חדרים במתחם מערבה מכביש החוף.</p>



רכוז הערות שדונו בולנת"ע  
והתקבלו בהם החלטות ביניים המחייבות  
דיון נוסף

המלצה להחלטה סופית	החלטת הביניים שנתקבלה בולנת"ע בדיון הקודם	המלצת החוקר	הערה
<p>מומלץ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החלק המערבי של המתחם הפרברי ייקבע למתחם כפרי.</li> <li>2. החלק הצפוני, דרומית לחבצלת השרון, יהפוך למתחם כפרי.</li> <li>3. שאר השטח ייוותר כמתחם תיירות פרברי.</li> </ol> <p>התשריט יוצג בישיבת ולנת"ע.</p>	<p>ב- 12.1.99 נתקבלה החלטה: "הנושא יחזור לדיון בולנת"ע לאחר שייבדק אם הועדה המחוזית אימצה הערה זו ולאחר דיון בוועדת העורכים.</p> <p>ב- 3.2.99 התקיימה ישיבת מליאה בוועדה המחוזית והוחלט להמליץ על השינוי המבוקש בנושא תמ"א/12".</p> <p>ב- 12.4.99 התקיימה ועדת העורכים בנושא.</p>	<p>לא הוצג בפני החוקר</p>	<p>מחוז המרכז הערה שהועלתה בישיבת הולנת"ע ב- 12.1.99 מבקשים להסיר את סימון מתחם תיירות פרברי במתחם חבצלת.</p>

העדות מערכת הבטחון

מס'	שם המחנה	ייעוד מוצע בתמ"א	ייעוד מבוקש ע"י מעב"ב"ט	הערות	הצעת החלטה
1.	מ.ק. 233 - נמל חיפה (בתחום הנמל הצבאי בלבד).	מתחם תיירות עירוני	שטח נוף פתוח		את הקטע הכלול בנמל חיפה להוציא. שאר השטח מוצע לסמנו כ"עמדה לפיתוח תיירות".
2.	מ.ק. 193 - בת גלים בה"ד חיל הים	מתחם תיירות עירוני	שטח נוף פתוח		
3.	מ.ק. 741 - וינגייט בה"ד 8	מוקד אכסון במתחם הכפרי - בחלקו המערבי של המתחם החופף בשטח המחנה.	שטח נוף פתוח		יש לעדכן את גבולות המתחם כך שהמתחם יהיה מוחץ למתחם ולסמן את שטחו כשטח נוף פתוח.
4.	מ.ק. 50 - שדה דב (השטחים שבצפון השדה ומגבלותיו).	עמדה לפיתוח התיירות	שטחי מלונאות, מסחר ומגורים	עמדת סי' ר' אג"ת למרות מגמת השיווק המסתמנת, הינה להשאיר המתחם בשטח נוף פתוח.	לא לקבל את ההערה, השטח ישאר כעמדה לפיתוח התיירות.
5.	מ.ק. 467 (מטווח 24)	עמדה לפיתוח תיירות + חוף רחצה + גן לאומי	שטח נוף פתוח		לקבל עמדת מערכת הבטחון.
6.	מ.ק. 406 (מטווח 82) ובח"א 30	מוקד איכסון כפרי + חוף רחצה + עמדה לפיתוח תיירות + גן לאומי	שטח נוף פתוח		לעדכן התשריט עפ"י תמא/32 והשפד"ן ולהוציא שטחים אלו מתוכו. השטח המסומן כ"עמדה לפיתוח תיירות" ישונה ל"שטח נוף פתוח".

מס'	שם המחנה	ייעוד מוצע בתמ"א	ייעוד מבוקש ע"י מעהב"ט	הערות	הצעת החלטת
7.	מ.ק. 532 - נמל אשדוד צבאי	הפאה הצפונית של מתחם התיירות העירוני	שטח נוף פתוח	בחלק הנוטר יותנה האישור בתאום גובה ומיקום מבנים (בגין מגבלות הנובעות מאתרי פריקת תחמושת, מכ"ם חתי"ן).	לקבל את ההערה בחלקה, האזור הינו אורבני תעשייתי באופיו ולכן לא סביר ליעדו ל"אזור נוף פתוח", לכן יש להוציא את שטח הבסיס מהתשריט.
8.	מ.ק. 1000246 - מחנה ניצנים	יער/חורש	שטח נוף פתוח		לדחות את הבקשה, יש להשאיר את יעד השטח כיער חורש עפ"י תמא/22.
9.	ש"א 304 - ניצנים	עתודה לפיתוח תירות + חוף רחצה	שטח נוף פתוח	את אישור מוקדי האיכסון הכפריים מצפון נתנה במיגון אקוסטי.	לדחות את הבקשה, יש להשאיר את השטח כפי שהוא מופיע בתשריט של תמ"א כשמורת טבע.
10.	מ.ק. 1431 - מתנה זיקים	מתחם תירות פרברי + עתודה	שטח נוף פתוח		כפר הנופש הצפוני יתוקן בהתאם לתכנית המפורטת, יש למחוק את כפר הנופש הדרומי, יש לסמן את חוף הרחצה לפי תמ"א/13.
11.	ש"א 609 - (זיקים)	מתחם תירות פרברי - יער/חורש	שטח נוף פתוח		יש לסמן את היער לפי תמ"א/22, לגבי שאר השטח מוצע להגדירו כ"עתודה לפיתוח תירות"
12.	מ.ק. 252 - חצרות יוסף	מוקד אכסון במתחם כפרי	שטח נוף פתוח		לדחות את ההערה. מדובר בשטח הקרוונים בלבד.

9oct09



מס'	שם המחנה	ייעוד מוצע בתמ"א	ייעוד מבוקש ע"י מערה ב"ט	הערות	הצעת החלטה
13.	מנחת צרופה (טירת הכרמל)	מתחם תיירות פרברי	הייעוד ללא שינוי השימוש לפי ההערות.	הגבלת השימוש של מתחמי תיירות פרבריים השוכנים בלב מגבלות המנות ומאפשרים פיתוח בגובה נמוך בלבד. במתחם הדרומי תאסר כל בניה בחלקו המערבי של השטח.	לקבל את ההערה ולעדכן את הגבול תכנית מפורטת תאמץ את מגבלות הבניה שיוגשו בולמ"ב ע"י מערכת הבטחון.
14.	מ.ק. 100715 - מתחם ים המלח	שימושים שונים	כמבוקש	תבוצע בדיקת נושא המיקוש באזור	לדחות את הבקשה, יש להשאיר את התשריט בלי שינויים.
15.	מ.ק. 517 - מתחם אילת	שימושים שונים	כמבוקש	התוכנית לא תפגע במתקני צה"ל ותבוצע בדיקת נושא המיקוש באזור.	לדחות את הבקשה, יש להשאיר את השטח כעתודה לפיתוח תיירות ולעדן את הגבול של המתחם הפרברי.
16.	מ.ק. 202 - מחנה חוף הכרמל (מש"א 7200)	מתחם תיירות פרברי	מתחם תיירות עירוני	נוכח מגמה לשווקן.	לדחות את הבקשה, יש להשאיר את השטח כעתודה לפיתוח תיירות.

בישיבת חולת"ע ב- 23.2.99 נתקבלה הערה של מערכת הבטחון "להטמיע את סעיף מערכת הבטחון בתמ"א/12 לאור העובדה כי התכנית חלה על שטחים בטוחניים והוחלט: "כי היועץ המשפטי של משרד הפנים יבחן את הנושא".

מר צ. קדמן מציע במקום סעיף מסויים בתמ"א להכניס להוראה לגבי "עתודה לפיתוח התיירות" - חובת ההתייחסות למערכת הבטחון.

הוחלט: לקבל את ההצעה של מ. צ. קדמן ולהוסיף לסעיף הוראות לעתודת פיתוח התיירות את חובת קבלת התייחסות מערכת הבטחון.



יזום כרוי'קטיס בע"מ

תאריך: 12/1/99

מ-גז-30

מעלה אדומים

העברה ע"י שליח

*אשריאל סלומון*

לכבוד

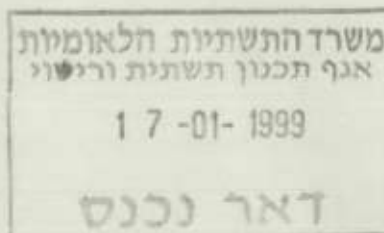
ה"ה	דינה רצ'בסקי	- משרד הפנים.
	ולרי ברכיה	- המשרד לאיכות הסביבה.
	מרדכי כהן (קדמון)	- משרד החקלאות.
	ברוך גלברמן	- משרד החקלאות.
	אריה שמחוני	- מועצה אזורית חוף הכרמל.
	מודי אורון	- גנים ושמורות מאוחד.
	רחל אלטרמן	- טכניון.
	יצחק וייס	- המוסדות המיישבים.
	אהרון ברנזון	- מועצה מקומית ראש פינה.
	סופי אלדור	- משרד הבינוי והשיכון.
	אדם מזור	- לשכת המהנדסים והאדריכלים.
	<b>ירדנה פלאוט</b>	- המשרד לתשתיות לאומיות.
	משה מרחביה	- משרד התעשייה והמסחר.
	צביקה קדמן	- משרד הבטחון.
	גבי גולן	- משרד ראש הממשלה.
	<u>כרמית פינץ-קדמי</u>	- מ"מ משרד התיירות.

א.ג.ג.

**הנדון : הרחבת גיזו - דיון בועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים**

מצ"ב מסמך המנתח את הרחבת גיזו וכן חות דעת סביבתית, לעיונכם לקראת דיון

בועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים בנושא הרחבת הישוב גיזו.



בכבוד רב,  
דוד עובדיה

**העתקים :** ה"ה דן סתיו - מנהל מחלקת מיפוי, ממ"י.  
ארי כהן - אדריכל, מתכנן הפרוייקט.  
מוטי קפלן - יועץ סביבתי.

תל-אביב רח' האומנים 14, ת"א 67897, טל: 03-5621219, פקס: 03-5612491  
מעלה-אדומים מנהלת הפרוייקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, פקס: 02-5354610



תאריך: 30.12.98  
סמנו: 201-76הרחבת גיזו: סיבות והנחות עבודה

החלטה על הרחבת גיזו נגזרת מתפיסת תכנון כוללת למטה יהודה אשר מטרתה לענות על צרכי פתוח מקומיים תוך תשומת לב לתהליכים אזוריים וארציים. גישה זו נובעת מההכרה כי בעזרת ניתוח מרחבי כולל ניתן יהיה להפיק את מירב התועלת, הישירה והעקיפה למקום.

עבודה מקיפה אשר פורסמה בפברואר 95 ע"י הפורום הירוק - מחוז ירושלים (מ.א מטה יהודה: תפיסת תכנון ראשונית - היבטים פיסיים סביבתיים) התבססה על שלוש שאלות ברמה המקומית, האזורית והארצית:

■ מהו פוטנציאל הפתוח של מטה יהודה?

■ מה מהם היתרונות היחסיים שלה במרחב?

■ כיצד אלו משתלבים בכיווני הפתוח העתידיים של ישראל?

עורכי התכנית מצאו כי פתוח מטה יהודה, המתבסס רק על אחד משני היתרונות הטבעיים שלה; זיקה למטרופולינים, או "מרחבים ירוקים" סופו ששכרו יוצא בהפסדו. שני יתרונות אלה נמצאים בסתירה פנימית מסוימת ומיצוי של אחד יגביל את האחר. להערכתם, על כיוון הפתוח הרצוי לשלב את יתרונות המיקום בין המטרופולינים עם פגיעה מזערית ביתרון ה"ירוק" של מטה יהודה. המיקום בין המטרופולינים הופך את מטה יהודה לאזור ביקוש. ביקוש זה יכול להזניק את מטה יהודה קדימה מבחינה כלכלית ותדמיתית. הענות מחושבת ומבוקרת לביקושים צפויים אשר לא תגרור פגיעה בנוף, ביחודיות ובכח המשיכה התיירותי של מטה יהודה - היא פוטנציאל הפיתוח של המועצה.

רגישות נופית, ביקוש צפוי למגורים, שאיפות פיתוח תעשייתי ופוטנציאל תיירותי גבוה יוצרים מערכת מרחבית מורכבת עתירת קונפליקטים. בשטחי המועצה האזורית מטה יהודה מרובים שטחי יער, חורש גנים לאומיים ושמורות טבע. באופן פראדוקסלי, המשאב הנדיר במטה יהודה הוא דווקא אותם שטחים אשר אינם רגישים מבחינה סביבתית ונופית. ניתוח הרגישות הנופית הביא להמלצות לרכז את הפיתוח האינטנסיבי באזורים בעלי הערך הנופי הבינוני והנמוך, שיתרונם הבלעדי, על פני כל אזור אחר במטה יהודה, הוא קרבתם לדרכי אורך ורוחב ארציות ומהירות.

חצי הסהר המחבר את בקוע טל שחר, צלפון וכפר אורה אותר כמרחב בו תותר ואף תומרץ תוספת מגורים אינטנסיבית.

גיזו הקיימת הינו ישוב קהילתי קטן ובו כ- 60 משפחות. הישוב אינו ישוב חקלאי והמתגוררים בו הינם יוממים לערים הסמוכות.

הרחבת גיזו לכלל ישוב קהילתי גדול בין כ- 500 משפחות עונה על הצורך בהגדלת היצע המגורים בכלל ובמטה יהודה בפרט חזאת באמצעות הרחבת ישוב קהילתי קיים, באופן אשר אינו פוגע בערכים סביבתיים, מרכז פיתוח ומייצר אשכול יישובים (צלפון כפר אורה וגיזו) אשר יהנו במשותף מהעלאת היקף שרותים קהילתיים וציבוריים.



# הרחבת ג'זו

חזות דעת סביבתית

חזטי קפלן - תכנון סביבתי

ינוי 1998

# הרחבת ג'זו

חזות דעת סביבתית

מוטי קפלן - תכנון סביבתי

יוני 1998

# הרחבת גיזו חוות דעת סביבתית

## תוכן עניינים

1. רקע
2. מתודולוגיה
3. סקירת ספרות - עמדות עבודות קודמות
4. התייחסות אזורית
5. סקירת מצב קיים פיסי
  - 5.1 פיסיוגרפיה
  - 5.2 גיאולוגיה וליתולוגיה
  - 5.3 קרקעות
  - 5.4 ניקוז עילי
  - 5.5 הידרולוגיה
  - 5.6 צומח וחקלאות
  - 5.7 תכסית ושימושי קרקע
6. היבטים נופיים וחזותיים
7. הערכת רגישות על פי נושאים
8. רציפות שטחים פתוחים
9. סיכום ומסקנות



## 1. רקע

חוות הדעת הסביבתית מתייחסת להרחבת היישוב גיזו, ומוגשת לוועדה המחוזית כחלק מן החומר המתארי לשם שינוי התכניות התקפות כיום.

שטח ההתייחסות כולל כ-750 דונם, בקצה המערבי של שפלת יהודה. השטח תחום בין היישובים הראל, גיזו-צלפון וכפר אוריה. ראה מפת מיקום גבולות.

## 2. מתודולוגיה

### 2.1 כללי

תפקידו של מסמך זה להעריך את רגישות השטח כושר הנשיאה לספיגת פיתוח ובינוי.

הערכה זו תסתמך על הגישה המתודולוגית אשר פותחה בתכנית האב לישראל בשנות האלפיים (תכנית 2020), תוך התאמתה לרמת הפירוט הטכנית הנדרשת מתנאי העבודה. כמו כן תסתמך ההערכה על עבודות קודמות שנעשו באזור ובהן התבצעה הערכת רגישות השטח.

תהליך העבודה כולל שני מישורים עיקריים:

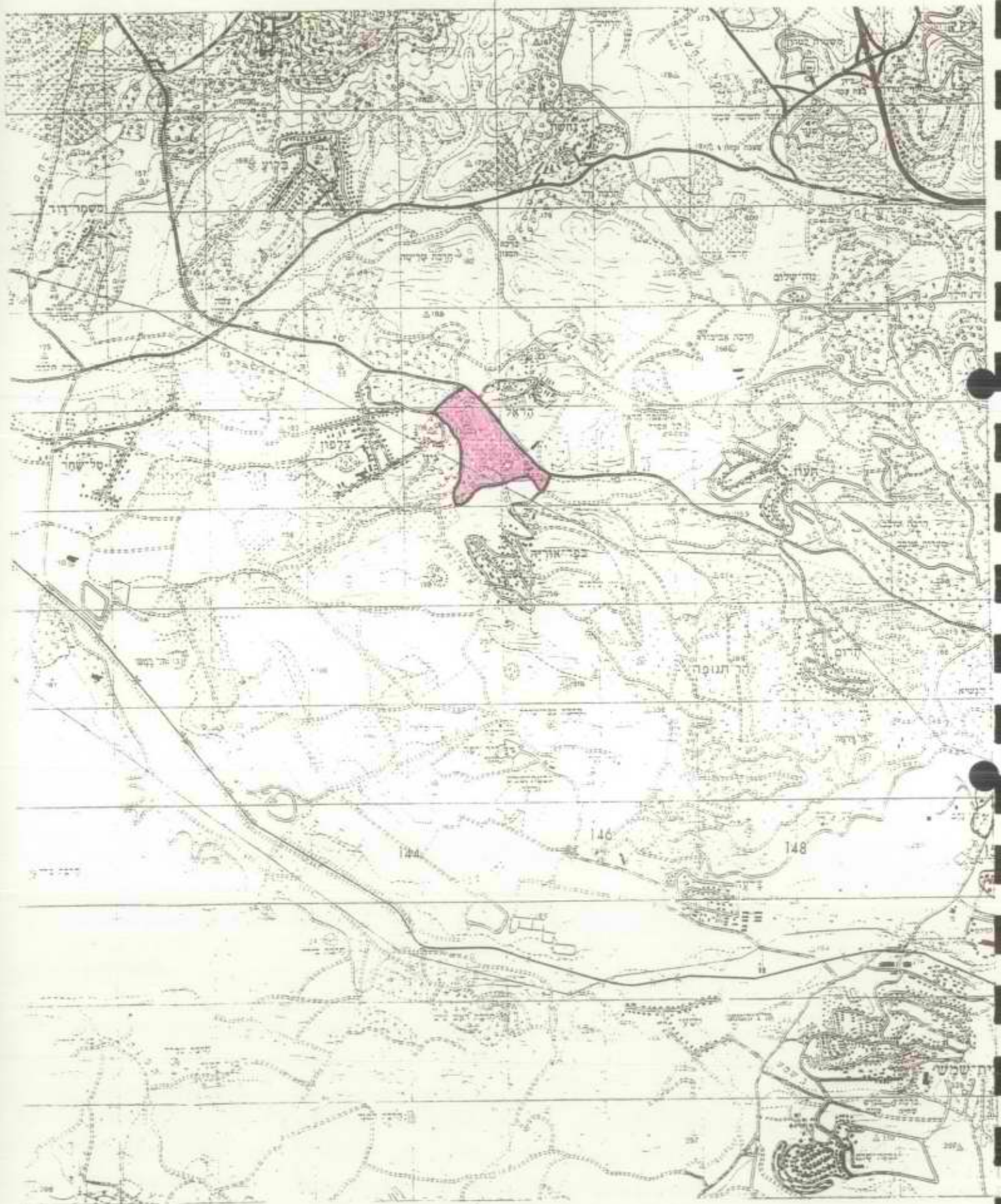
1. בחינת רגישות השטח על פי תכונותיו, מאפייניו וערכיו.
2. בחינת רציפות שטחים פתוחים הבודקת את מידת הרציפות (ולחילופין ההפרות הקיימות) של השטח כחלק ממערכת השטחים הפתוחים באזור.

### 2.2 פירוט תהליך העבודה

- א. ניתוח נתוני פיסיוגרפיה וחלוקה ליחידות נוף
- ב. גיאולוגיה - יחידות זמן, ליתולוגיה - יחידות מסלע וצורת הופעתן בשטח
- ג. קרקעות - תאור טיפוסי קרקעות עיקריים
- ד. ניקוז עילי - ניתוח מערכת הניקוז הטבעי בשטח
- ה. הידרולוגיה - הערכת חידור למי תהום

# הרחבת גיזו - חוות דעת סביבתית

## מפת מיקום וגבולות





ו. צומח טבעי וחקלאות

ז. ניתוח כולל של שימושי שטח קיימים Actual Land Use - דרכים, תשתיות, מבנים ותכנית כללית.

ח. ניתוח נופי-חזותי. הערכה זו תבוצע בשני מישורים: (1) ניתוח מאפיינים נופיים-חזותיים ברמת השטח עצמו. (2) ניתוח ניצפות מנקודות מרכזיות.

ט. ניתוח מידת ההפרה של השטח - רציפות שטחים פתוחים.

הערכת הרגישות הכוללת של השטח הינה מיכלול וצירוף של כלל הרכיבים הנוכחים לעיל.

### בסיסי העבודה

ניתוח השטח מתבסס על המקורות הבאים:

1. תצלומי אוויר בקנה מידה 1:10,000 ו-1:50,000 משנים 1995 ו-1997

2. מפות מחלקת המדידות 1:20,000 ו-1:50,000.

3. מפות גיאולוגיות, המכון הגיאולוגי 1:50,000.

4. מפה גיאולוגית של השפלה, 1:20,000, בוכבינדר, 1969.

5. מפות חבורות קרקע, משרד החקלאות.

6. סיוורים וצילומי שטח.



### 3. סקירת ספרות - עמדות עבודות קודמות

#### 3.1 תכנית אב לישראל בשנות האלפיים (תכנית 2020)

בתכנית 2020 נקבעה מפת חטיבות נוף ברמה ארצית כוללת. חטיבות הנוף פורטו מבחינת רגישותן בהתייחס לשורה ארוכה של תכונות השטח ודרגת רציפותו.

השטח הנסקר נמצא בחטיבת הנוף "הראל" אשר בשפלת יהודה. דרגת הרגישות הכוללת לה זכה השטח הינו "גבוהה ביותר". הנושאים אשר הביאו לדירוג הגבוה הינם: מסלע, צמחיה, פיסיוגרפיה ומשאבים היסטוריים.

ראה בפירוט תכנית אב לישראל בשנות האלפיים, מדיניות תכנון נושאית, מערכת השטחים הפתוחים, עמ' 48-50.

#### 3.2 תכנית מטה יהודה, הפורום הירוק

תכנית זו נעשתה בשנת 1995, על ידי "הפורום הירוק" אשר כלל את המשרד לאיכות הסביבה, החברה להגנת הטבע, רשות שמורות הטבע והקרן הקימת לישראל.

עבודה זו התייחסה בפירוט לניתוח רגישות סובב, נוף ורציפות באזור מטה יהודה. השטח הנסקר בעבודה הנוכחית מצוי בשוליים המערביים של מסמך הפורום הירוק.

מסקנות המסמך מורות על "רגישות בינונית" של השטח הנסקר כדלהלן:

"באזור נחשון כפר אוריה, גבעות נמוכות חשיפות מצומח מעוצה, שאיכותן החזותית-נופית אינה גבוהה. הרחבת יישובים והקמת יישובים חדשים, במידת הצורך, מוצעים על ציר נחשון - בקוע - טל-שחר - צלפון - כפר אוריה. יתר היישובים יעובו בהתאם לאילוצי השטח, בתחום הישוב הקיים, וישמרו על אופי כפרי." ("תפיסת תכנון ראשונית, היבטים פסיים סביבתיים", מ.א מטה יהודה)

מפת רגישות מורה על מיקום השטח שזכה לדרגת הרגישות הבינונית, ובו מסומן בהבלטה אזור הפרוייקט הנוכחי.

#### 4. התייחסות אזורית

בבחינת רגישות השטח יש להגדיר את תחום ההתייחסות, לאמור תכונות השטח הינן בדרגת רגישות נמוכה או גבוהה בהשוואה פנימית - בינן לבין עצמן, בהשוואה אזורית - בהתייחס לאזורים סמוכים או חבלי ארץ דומים, בהתייחסות ארצית, לכלל המדינה.

בעבודה זו השטח המצוי בשפלת יהודה, ראוי להיבחן בסביבתו הקרובה, כלומר, ביחס להרי יהודה ושפלת יהודה וביחס למישורי השפלה הפנימית המקיפים אותו ממערב.

השוואה זו ננקטה גם בעבודה הנזכרת של הפורום הירוק, והיא תוצג כאן כלשונה.

#### דרגות רגישות נופית ומשמעות תיכנונית

בתכנית מטה יהודה מוצעים ארבעה מצבי רגישות

1. דרגת רגישות גבוהה ביותר - ערך 10
2. דרגת רגישות גבוהה - ערך 8
3. דרגת רגישות בינונית - ערך 5
4. דרגת רגישות נמוכה - ערך 1

ניתן לחלק את אזור התכנון למספר יחידות נופיות כלליות ביותר, להן אפשר ליחס תכונות וערכים אשר יש עימן משמעות מבחינת רגישות ערכי נוף וסביבה, ומכאן משמעות תיכנונית ישירה. יחידות נוף אלו קיבלו את דרגות הרגישות לעיל, ומפורטות להלן:

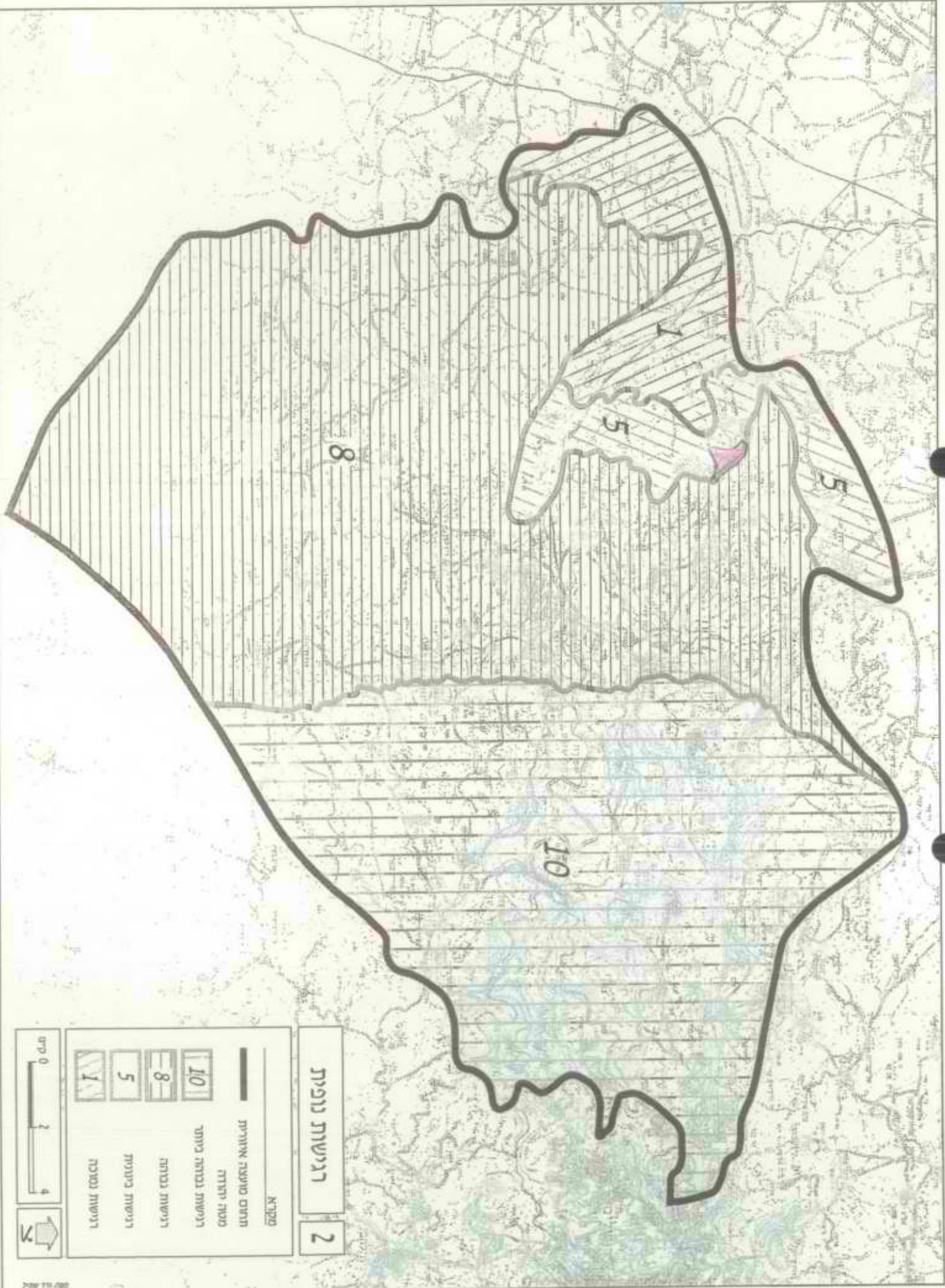
#### דרגת רגישות גבוהה ביותר (ערך 10)

##### שדרת ההר הגבוה

השדרה המרכזית של ההר הגבוה בנויה גיר קשה ודולומיט, בתחומי משקעים 500-800 מ"מ, וגובה 400-1000 מ' מעל פני הים. הסלע הקשה והסדוק, יוצר נוף טרשי ומצוקי, שיפועים תלולים והתפתחות דלה של קרקעות - בעיקר טרה-רוסה. חברות הצומח כאן הן של אלון מצוי ואלה ארץ-ישראלית. הסלעים הקשים והסדוקים והקרקע הרדודה מאפשרים חלחול מהיר וחידור ישיר לאקויפר ההר המצוי בעומק.



# מפת רגישות נופית





רגישותה הנופית של יחידה זו גבוהה ביותר, הן בשל ערכי הנוף והצומח העשיר והן בשל קשיי הבינוי - השיפועים התלולים והצורך בחציבה ובהתמודדות עם המבנה הקשה של הסלע והנוף.

מבחינה הידרולוגית המתבטאת בקשר הישיר למי התהום, ליחידה זו רגישות גבוהה: מבחינת סיכון האקוויפר על ידי מזהמים ושפכים, ועל ידי מניעת חידור והעשרה בפעולות פיתוח בלתי מבוקרות.

#### השיפולים המערביים של במת ההר

בשיפולים המערביים של במת ההר ניתן להבחין במספר אזורים הבנויים חילופין של דולומיט וחואר (בעיקר תצורת שורק). יחידה זו מופיעה לאורך הנחלים שורק ורפאים.

ביחידה זו כלולות הרגישויות הנופיות וההידרולוגיות שתוארו לעיל ביחידה 1. מעבר לזאת, קיימת כאן גם חשיבות נופית ותרבותית היסטורית: כאן מתקיים נוף המדרגים הטבעיים אשר הפכו לטרסות המעובדות בהרי יהודה.

רגישותה הנופית, ההידרולוגית, והיישובית חקלאית של יחידה זו הינה גבוהה ביותר.

#### דרגת רגישות גבוהה (ערך 8)

##### היחידה המערבית, אזור הקירטון, (סנון ואיאוקן)

גבולה המזרחי של היחידה מוגדר היטב בנחיתת המצלעות של הגיר הקשה והדולומיט (איזור שער הגיא). אופי היחידה נקבע על ידי המסלע הקירטוני הרך והמתון יחסית לגיר הקשה. גובה היחידה נע בין 200-400 מ' מעל פני הים, וכמות המשקעים נעה בין 300-500 מ"מ, הנוף מעוגל ומתון. רשת הניקוז צפופה יותר, והנחלים מתונים ובעלי שיפוע נמוך יחסית. מצויים כאן עמקי ביניים גדולים, המשמשים לחקלאות (עמק האלה, עמק אילון). הצומח דל בהשוואה להר הגבוה ומאופיין בחברות חרוב מצוי, אלת מסטיק, אשחר ארץ ישראלי. השכבות העבות של הקירטון והחואר מונעות בדרך כלל קשר ישיר של פני השטח עם אקוויפר ההר המצוי בעומק רב. רגישותו הנופית של האזור פחותה ביחס לרגישות של איזור ההר הגבוה.

האזור הינו בעל ערכי נוף וטבע משמעותיים וחשובים, החורש הטבעי בעיקר באזור בית

שמש ועד עדולם, היערות הנרחבים והנוף הכפרי הפתוח, משווים לו מקום חשוב בתיפקודי השטחים הפתוחים בישראל. מבחינה הידרולוגית רגישותו בינונית בשל כושר החידור והמילוי הנמוך יחסית.

### דרגת רגישות בינונית (ערך 5)

#### תת יחידה של היחידה המערבית

תחום בקצה המערבי של היחידה, באזור נחשון כפר אוריה, גבעות נמוכות חשיפות מצומח מעוצה, שאיכותן החזותית-נופית אינה גבוהה.

### דרגת רגישות נמוכה (ערך 1)

#### האזור הצפוני מערבי של מטה יהודה

כולל שטחים מישוריים, מעובדים ברובם, בסביבות טל שחר - צלפון עד גבול מועצה אזורית יואב. קרקעות גרומסול כבדות, ללא ייחוד טבעי או נופי (מעבר להיותם שטחי חקלאות פתוחים).

בחצי הסהר המחבר את בקוע, טל-שחר, צלפון וכפר אוריה תותר ואף תומרץ תוספת מגורים אינטנסיבית.

לניתוח אזורי זה יש להוסיף את הערכת רגישות השטחים ממערב, מישורי החרסית של דרום מישור החוף-צפון הנגב. אלה זכו בדירוג רגישות בינוני נמוך עד נמוך בתכנית 2020. (תכנית 2020 "מערכת השטחים הפתוחים" עמ' 76, 79 )

"מרזבה צפונית ודרומית בשרון. מישורי החרסית הסמוכים למרגלות גבעות שומרון, לצד מישורי החמרה במערב. מישורים אלה הוגדרו כבעלי דרגת רגישות בינונית; ערכי הנוף והטבע בהם אינם משמעותיים, פני השטח אחידים ורגישותם ההידרולוגית נמוכה. חשיבותם כנוף כפרי פתוח, ובהם נשמרים נופים חקלאיים פתוחים סמוכים לריכוזי האוכלוסייה העיקריים. המאמץ התכנוני יתמקד במציאת האיזון בין לחצי הביקוש הגבוהים לאורך המרזבה, בהיותה עורף מזרחי סמוך מאד לריכוזי האוכלוסייה הגדולים בגוש דן וברצועת החוף. הביקוש כאן גבוה במיוחד למגורים פרבריים האמורים להנות מן השטח הפתוח והסמיכות למטרופולין המרכזי. מגמה זו צריכה להיבלם על מנת למנוע הפיכת העמקים

וקרקעות החמרה לרצף מבונה. מדיניות התכנון תכוון לעיבוי נושי ישובים קיימים בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים.

**פלשת:** קרקעות החרסית והלס בצפון הנגב, היוצרות נופים מישוריים עד גלוניים, משמשות רובן ככולן לחקלאות, (פלחה וגידולי שדה) בתחום משקעים של 200-350 מ"מ. הנוף מופר, מונוטוני ובדרך כלל חסר משמעות מיוחדת מבחינת ערכי טבע נוף ומורשת. שדות הפלחה השולטים באזור יוצרים נוף חקלאי פתוח, המעלה את ערכו החזותי של האזור. לפיכך נקבעה לו רמת ערכיות בינונית נמוכה. הפיתוח יכוון לעיבוי ישובים קיימים, קרית-גת, שדרות וקרית-מלאכי, ובינוי השטחים מזרחית לאשקלון ואשדוד, וכן עיבוי של מכלולים כפריים. חטיבת נוף זו הינה גדולה יחסית - כ-550 קמ"ר, מתוכה בנויים כ-55 קמ"ר. עיבוי בסדר גודל של פי שלוש ומעלה יותיר חייצים חקלאיים ירוקים בין הנקודות הקיימות, כך שתישמר מסגרת הנוף הכפרי החקלאי פתוח, במקביל לעיבוי מאסיבי של מוקדים קיימים, וללא פגיעות סביבתיות. "

### מסקנות

מבחינה אזורית כוללת נמצא השטח בדרגת רגישות בינונית.

הרי יהודה ושפלת יהודה הינם בדירוג רגישות גבוה בהרבה. מישורי החרסית במערב נמצאים בדירוג רגישות נמוך.



## 5. פיסיוגרפיה

אזור הסקר נמצא בתווך בין שתי יחידות נוף. הראשונה מוארכות של שפלת יהודה - השפלה הגבוהה. השניה - גבעות נמוכות בנוף חקלאי, המאפיינות באזור הסקר את השפלה הנמוכה. נחל הראל - יובל של נחל שורק, מפריד כאן בין שתי יחידות הנוף.

### 5.1 פיסיוגרפיה

השטח מאופיין כמדורן מתון הפונה לכיוון דרום ושיפועו כ-30%. במרכז האזור מדרגה מורפולוגית המפרידה בין חלקו הצפוני (אשר גובהו כ-200 מ' מעל פני הים) ובין חלקו הדרומי (אשר גובהו כ-170 מ' מעל פני הים) של השטח.

על פני המדרון ניכרים חילופים של קרקע עמוקה, לצד גבעות טרשים מתונות.

### 5.2 גיאולוגיה וליתולוגיה

התצורה החשופה באזור הסקר הינה תצורת עריב (ראה מפה גיאולוגית):

**תפוצה** - תצורת עירב חשופה לאורך צידה המזרחי של השפלה, באזורים הגבוהים של סינקלינת השפלה - אזור שעלבים-מודיעין, הראל-נחשון ולהב.

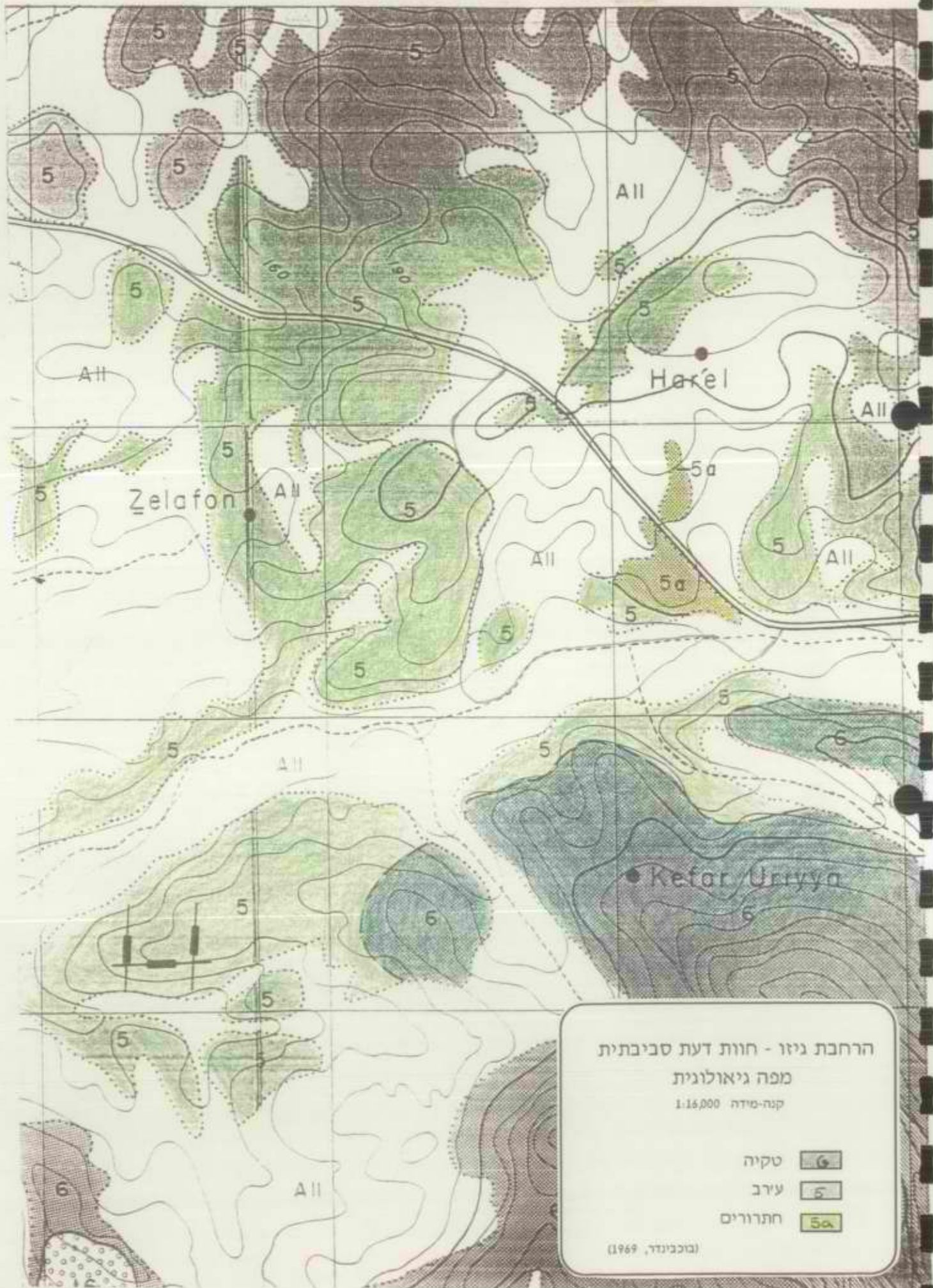
**ליתולוגיה** - גיר חוארי בלוי. בחלקו העליון אחוז החואר גבוה יותר. מאופיין בכתמים לימוניטיים. על פני הגבעות הטרשיות מופיע נארי קשה, אפור-חום, שעוביו כ-1-3 מ'. בגבעה המזרחית הצמודה לכביש מכסה הנארי את תצורת חתרורים. לא הובחן שינוי בנארי שעל פני השטח, בהופעתו על פני שתי התצורות.

**מגעים** - תצורת עירב נמצאת על גבי תצורת מישאש ועין-זיתים, ומעליה תצורת טיקיה. במספר מקומות קיים שינוי פציאס של תצורת עירב לתצורת חתרורים.

עובי - 15-40 מ'.

גיל - קמפיין עליון - מאסטריכט.

# מפה גיאולוגית



הרחבת גיזו - חוות דעת סביבתית

מפה גיאולוגית

קנה-מידה 1:15,000

- |        |  |
|--------|--|
| סקיה   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span>  |
| ערב    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span>  |
| חתרוים | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5a</span> |

(בוכנינדר, 1969)



### 5.3 קרקעות

טיפוסי הקרקעות הבונים את האזור:

**רנדזינה חומה** - קרקע חומה-כהה, בעלת חתך AR או ABR, המכסה נארי או סלע גירי קשה אחר: אופק A הוא גרגירי וכהה-יחסית, ולעיתים מכיל כמויות ניכרות של הומוס. אופק B הוא אגוזי ובהיר יותר. המעבר לסלע, חד. הקרקע רדודה, בדרך-כלל, וסלעים רבים מודקרים, לרוב, על פני השטח. הטיפוסים - I1 - רנדזינה חומה חסרת גיר או דלת גיר, I2 - רנדזינה חומה מכילת גיר.

**קרקעות קולוביות-אלוביות בהירות קירטוניות** - קרקעות בעלות חתך AC, סייניות עד חרסיות-סילטיות, חומות או אפורות, ומכילות צורות גיר. קרקעות אלו נוצרו בעיקר מסחף של רנדזינות בהירות: אופק A - גרגרי או פיזורי, ואילו בעומק המבנה הוא אגוזי, בדרך-כלל. הטיפוסים - M8 - קרקע קולובית-אלובית, ומה-אפורה, גירית: הקרקע חומה או אפורה ותכולת הגיר בה אינה עולה על 50%.

### 5.4 ניקוז עילי

כיוון זרימתו של נחל הראל התוחם את אזור הסקר ממזרח למערב. חלקו המזרחי של האפיק, מוסדר בתעלת מים, וחלקו המערבי זורם בתוואי המקורי למרגלות היער ומטע הזיתים המקיפים את גיזו מדרום. נחל הראל מנקז אליו את נחל אוריה מכיוון דרום, מכיוון צפון שני ערוצים קטנים החוצים את אזור הסקר.

### 5.5 הידרולוגיה

סלעי הקירטון וקרקעות החרסית אינן מחדירות מים ולפיכך ערך החידור למי התהום יהיה נמוך עד אפסי.

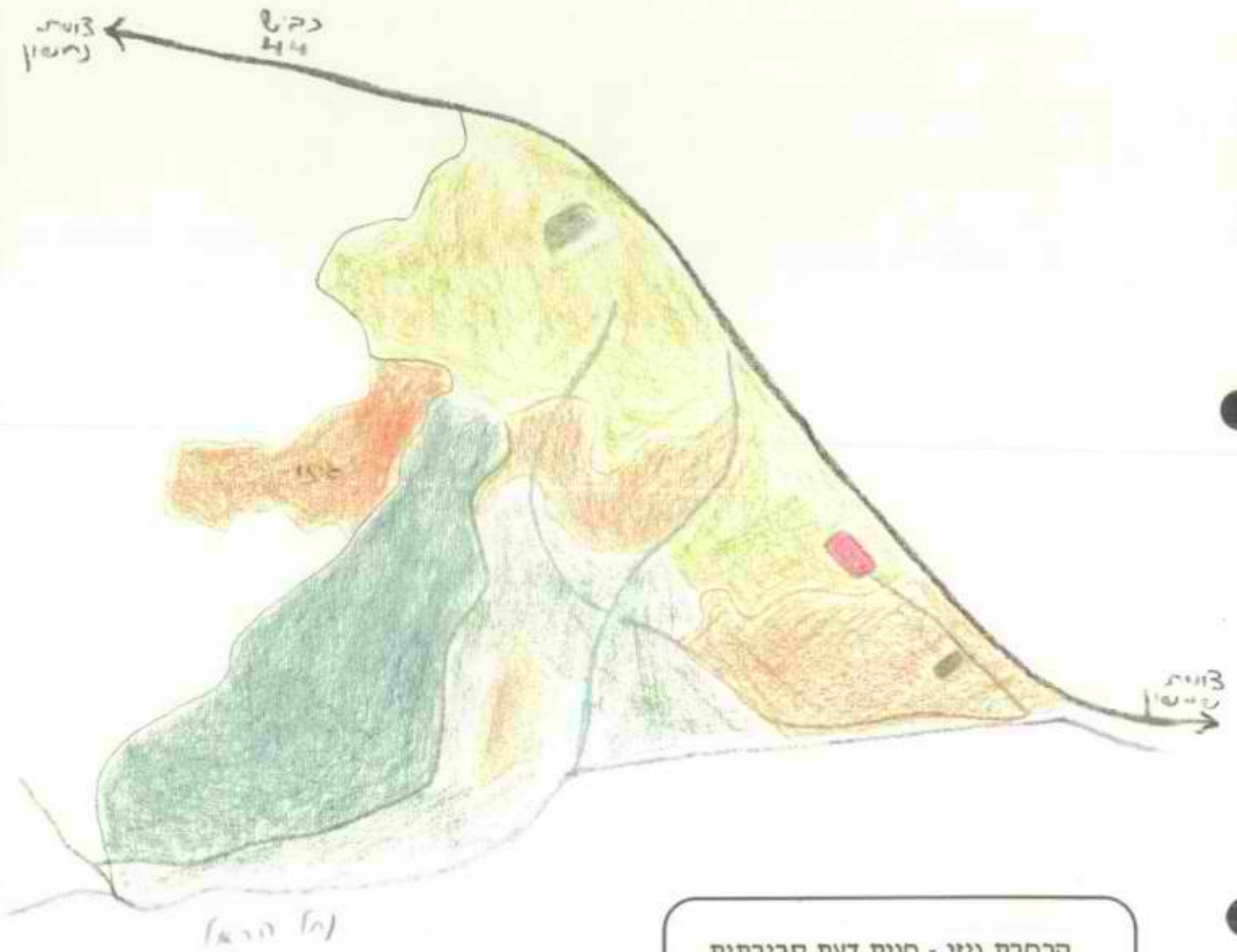
### 5.6 תכסית ושימושי קרקע

המפה הבאה מציגה את שימושי הקרקע באזור הסקר.

רשימת השימושים ותיאורם מובאת להלן:



# מפת שימושי שטח



## הרחבת גיזו - חוות דעת סביבתית מפת שימושי שטח

שטח בנוי	
טרשים	
שטח מעובד (גדייש)	
שטח מעובד (זיתים)	
יער נטע אדם	
מיכלי מים	
כביש	
שביל	
ציר נחל ראשי	
ציר נחל משני	
בית קברות	

1. יער נטע אדם. מופיע בשוליים המערביים של השטח, בשני גושים גדולים, במדרון דרומי מזרחי, ובמדרון צפוני של הגבעה עליה שוכנת צלפון. היער הינו נטע אדם, ונטוע ברובו אורנים. יערות אלו אינם כלולים בתמ"א 22.
2. גבעות טרשים חשופות, במרכז השטח, על פני המדרגה הנזכרת לעיל, בגבעה המזרחית דרומית לבית הקברות ובמרכז כרם הזיתים.
3. שטחים מעובדים, נידולי שדה, כנראה נטושים, או מעובדים לסרוגין, בצפון השטח, סמוך לכביש 44.
4. מטעי זיתים, בחלק הדרומי, סמוך לנחל הראל.
5. שני מיכלי מים, ובית קברות, סמוך לכביש 44.

## 6. היבטים נופיים וחזותיים

צורתו המורפולוגית של השטח הינה כשל עמק סגור, התחום בגבולות מוגדרים: נחל הראל, שולי היער וכביש 44. לתחום זה ניתן להוסיף את היותו של השטח סגור בין שלושה יישובים המקיפים אותו משלושה עברים. צלפון, הראל וכפר אוריה. רק לכיוון דרום מערב יש לשטח פתיחה רחבה, מפגש נחל הראל ונחל אוריה.

לסגירות או לתיחום של השטח משמעות מבחינה חזותית, השטח אינו נצפה כמעט מדרכים ונקודות מבט מרכזיות, ואינו מצטרף לנוף הפתוח של שפלת יהודה.

כביש 44 בנוי על סוללה, מוגבה מן השטח ומופרד ממנו חזותית, בחלקו על ידי צמחיה, או על ידי קפל קרקע המפריד ביניהם. שולי כפר אוריה צופים ישירות על השטח, אך זאת רק מן הבתים הקיצוניים לצד מערב. רוב בתי היישוב שוכנים על מדרון מזרחי, שאינו פונה לכיוון השטח הנסקר.

### ערכים נופיים

האלמנט הנופי הבולט בשטח הינו מטעי הזיתים בדרום, הנצפים בעיקר מכיוון כפר אוריה, ויוצרים מרבד אפור ירוק - רחב מימדים, ובעל ערך משמעותי מבחינה נופית חזותית. ראוי לשקול הותרת חלקים מן המטע, לשם יצירת קו שפה - קצה בינו ובין הרחבת היישוב.



115721173 111127 0000





לשטחים החקלאיים, המעובדים והנטושים אין ערך חזותי נופי מיוחד, למעט בתקופת האביב - תחילת הקיץ, בהם נוצר ניגוד מעניין בין צבעי החום-זהוב של שטחי הפלחה, עם נוני האפור ירוק של מטע הזיתים.

גבעות הטרשים החשופות נבלעות במראה הכללי, חשופות מחורש טבעי או עצי חרוב, ואינן בעלות עניין נופי מיוחד.

## 7. הערכת רגישות על פי נושאים

הערכת הרגישות תבוצע על פי המתודולוגיה בתכנית 2020 האזור הנסקר ישווה לשלושה אזורים המצויים בתחום ההתייחסות: הרי יהודה, שפלת יהודה ומישורי דרום השרון - צפון הנגב. הערכים המצויינים בטבלה הינם שיקלול ערכי רגישות של תכונות השטח: מיסלע, צומח טבעי, חידור למי תהום (הידרולוגיה), פגיעות חזותית וערכי מורשת.

מסלע	הרי יהודה	שפלת יהודה	תחום הסקר	מישור החוף (קרקעות חרסית)
10	8	5	1	
10	8	3	2	
10	3	3	2	
10	8	4	2	
10	8	3	3	

## 8. רציפות שטחים פתוחים

הקריטריון בדבר "רציפות שטחים פתוחים", הפך להיות מרכזי בקביעת הערך הכולל של המרחב בישראל. זאת מפאת נדירותו של מרחב פתוח, רציף ונעדר הפרות. לפיכך שטח פתוח רציף הינו נדיר ובעל ערך בפני עצמו - ללא קשר לתכונותיו הפנימיות.

ערכו של שטח פתוח, עולה ככל שהוא נעדר נקודות פיתוח והפרה. ככל שהרצף גדול והשטח ללא יישובים ותשתיות כן רב ערכו ותפקודו כ"שטח פתוח". קריטריון זה אינו מתייחס למשאבי הסובב, ולמעשה גם לא לחטיבת הנוף בכללותה. הבחינה נעשית בדרך של ניתוח רציפות מרחבי של השטחים הבנויים לעומת השטחים הפתוחים, וקביעת אינדקס לכל מרחב - יחס שטח פתוח/שטח בנוי. ככל שהיחס גבוה יותר, כן גדלה ערכיות השטח הפתוח. קביעה זו מתבססת על הנחת היסוד לפיה ככל שהשטח הפתוח רציף מלא ונעדר הפרעות בתוכו, כן גדל ערכו הסגולי כ"שטח פתוח". זאת בין השאר על רקע נדירותם של שטחים פתוחים במרחב הבנוי של המדינה.

על יסוד דברים אלה, אימץ התכנון הארצי את הקו האומר כי יש להמשיך ולפתח בקירבת יישובים ותשתיות קיימים, ויש להימנע מפגיעה בשטחים פתוחים ורציפים. תכנית 2020 הביעה זאת במונח "התכנסות", הקורא לריכוז הפיתוח הנוסף סביב יישובים ותשתיות קיימים: (תכנית 2020 "מערכת השטחים הפתוחים" עמ' 84)

סמיכות ליישובים ותשתיות קיימים:

תוספת הבינוי תהיה בשטח הצמוד ליישובים ותשתיות קיימים. בינוי הסמוך ליישובים נשען בחלקו על התשתיות והפיתוח הקיימים ואינו פוגם ברציפות השטחים הפתוחים. ברוב ישובי הארץ: ערים, מושבות וכפרים ניתן לאתר בסמיכות להם שטחים רחבי ידיים המאפשרים צמיחה ונידול, לעיתים אף פי שלושה וארבעה. הקיבולת האפשרית בצמידות ליישובים קיימים, עשויה לכסות את כל הביקוש הצפוי בעשרות השנים הקרובות. מובן כי מיקום מדויק של שטחים אלה מותנה בעבודת איתור מפורטת. (ביישובים השוכנים באזורים רגישים, יוגבל הפיתוח גם בסביבתם הקרובה). משמעות הדבר, המשך המדיניות אשר אומצה בשנים האחרונות ולפיה לא ייבנו עוד נקודות יישוב חדשות וכי הנידול הצפוי הנדרש יתרכז סביב יישובים קיימים.

דברים אלה משמשים בסיס להמשך הבחינה - רציפות שטחים פתוחים באזור הסקר.

כאמור, נמצא האזור בתווך בין שלושה יישובים: הראל, גיזו-צלפון וכפר אוריה. למעשה

תחום השטח כולו משלושת עבריו, על ידי מערכות כבישים: כביש 44, שביל היער ומעליו דרכים פנימיות של צלפון-גיזו, והדרכים הפנימיות של כפר אוריה. רק מדרום מערב מצטרף השטח למערכת השטחים הפתוחים של יובלי נחל שורק עד לעמק הרחב אותו יוצר הנחל. מצב זה הינו נדיר למדי בנוף היישובי של שפלת יהודה. בדיקה השוואתית העלתה כי "אינדקס הצפיפות", לאמור צפיפות הבינוי לתא שטח באזורינו הינה בין הגבוהות באזור. מכאן כי על פי עקרון התכניות וההרואה, מהווה האזור פוטנציאל חיפוש לעיבוי והרחבה נוספים.



## 9. סיכום ומסקנות

אזור הסקר הינו חלק מחטיבת נוף אשר הוגדרה בתכנית 2020 כבעלת רגישות סביבתית גבוהה. בתכנית מטה יהודה, של הפורום הירוק בו היתה התייחסות פרטנית יותר, הוגדר האזור כבעל רגישות בינונית. בניתוח מפורט ביותר, אשר בוצע במסגרת עבודה זו נקבע כי השטח הינו בעל כושר נשיאה לספיגת פיתוח ובינוי המתאימים לאופי האזור ולהגדרתו כנוף כפרי פתוח. בהתייחס לתכנית 2020, הרי שהשטח נמצא בשולי חטיבת הנוף הראל, ובסמיכות לחטיבות הנוף שרגישותן נמוכה. המעבר בין חטיבות הנוף הללו אינו חד, ולפיכך ניתן לראות את האזור הנסקר כנתון בין שתי חטיבות נוף בעלות דרגות רגישות שונות.

יתר על כן, מאפייני השטח של האזור הנסקר כוללים מאפיינים השייכים ליחידות בעלות רגישות נמוכה יחסית, ובעיקר הכוונה לדומיננטיות החקלאית, להיותו של השטח המישורי גלוני, ונעדר טופוגרפיה וגיאומורפולוגיה הררית, המקנה לחבלי יהודה את רגישותם הגבוהה.

השטח אינו בעל חשיבות למשק המים, אינו תורם מים למפלסי מי תהום בשל אטימות המסלע והקרקע.

מבחינה חזותית, השטח כלוא בין מתחמים בנויים וגם העוברים בכביש 44 אינם מסוגלים לצפות על השטח. הפגיעה בו תהיה לפיכך מוגבלת לתחומי הנצפות הפנימיים שלו, ולא לאגן החזותי.

יחד עם זאת ראוי להדגיש ערכים חזותיים נופיים בעלי ערך בשטח - הכוונה בעיקר למטעי הזיתים הנרחבים בדרום השטח, בסמיכות לנחל הראל. יש להביא זאת בחשבון בעת התכנון ולשלבם ככל האפשר בבינוי החדש.

בנוסף על כל האמור לעיל - הנימוק המרכזי להגדרת סף נשיאה גבוהה של השטח נמצא בתחום רציפות שטחים פתוחים. השטח מוקף משלושה עברים ביישובים ומערכות דרכים, ללא מגע עם השטחים הפתוחים הנרחבים של שפלת יהודה. זאת למעט מוצא נחל הראל, בחלק הדרומי מערבי. מכיוון שכך אין השטח נושא עימו ערך של רציפות, ובינוי בו אינו קוטע כל רצף של שטחים פתוחים. יש להדגיש כי הצעת הבינוי מסתמכת למעשה על תשתיות קיימות, והיא מהווה הרחבת יישוב קיים - גיזו. מבחינה פיסית - הבינוי המוצע נמצא בקרבה יתרה אל היישובים הקיימים הסובבים את השטח.

### מסקנות:

השטח הנדון הינו בעל רגישות בינונית ובעל כושר נשיאה לקליטת תוספת פיתוח ובינוי, בבנייה כפרית התואמת את אופי האזור. הרחבת גיזו הינה פעולה קבילה וסבירה מבחינה סביבתית וחזותית בשטח האמור, ומתיישבת עם רוחן של הנחיות התכנון הארצי.