

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 262 ביום Wednesday תאריך 22/02/23 א' אדר, תשפ"ג בשעה 12:00

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

שי רגב

אמיר וינר

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טופז שפירא

נעדרו**חברים:**

איימן אבו רקייה

אייל כהן

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהא

פרלמן איתן

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

תומר אביאור

יונתן סטרול

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

שם: תכנית מתאר כוללנית מנשה - אלונה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: ***** מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

- מתן מענה תכנוני כולל למועצות האזוריות מנשה ואלונה עם היקף אוכלוסייה של 40,000 במנשה ו-3,000 נפש באלונה, תוך התייחסות לשטחי החקלאות, ניצול משאב הקרקע ושמירה על הזהות הכפרית.
- התווית תכנון המנחה לשימוש יעיל במשאב הקרקע, תוך פיתוח ובינוי באופי כפרי ועל פי רוח המקום היישובית, תוך שמירה על שטחים פתוחים והקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות.
- חיזוק המרחב הציבורי ומרכזי היישובים כמוקדי מפגש, פעילות קהילתית ויזמות כפרית.
- מתן מסגרת סטטוטורית שתספק מענה גמיש וארוך טווח לצרכי המועצה, תוך ראייה רב-תחומית, רב-תרבותית ורב-דורית והתייחסות לכלל תושבי המועצה - ותיקים וחדשים.
- שמירה וטיפוח השטחים הפתוחים (חקלאיים וטבעיים) והנגשתם לציבור הכללי ולתושבי המקום.
- שדרוג והסדרת מערך התנועה והתחבורה בדגש על שדרוג מערכת הדרכים הפנים-מועצתית וקישורה למערך האזורי, פיתוח תחבורה ציבורית והסדרת מערכת שבילי אופניים לצד הדרכים
- שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.

הנדון: תכנית כוללנית: 351-0942656

שם: תכנית מתאר כוללנית מנשה - אלונה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מחוזית סוג: תכנית כוללנית

מהדורה אחרונה:

מהדורת תשריט	מהדורת הוראות
43	45

שטח: 136,700,015.000 מ"ר

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

- מתן מענה תכנוני כולל למועצה אזורית מנשה להיקף אוכלוסייה של 40,000 במנשה ולמועצה אזורית אלונה עם היקף אוכלוסייה של 3,000, תוך התייחסות לשטחי החקלאות, ניצול משאב הקרקע ושמירה על הזהות הכפרית ומתן מענה לצרכים הייחודיים של כל מועצה בנפרד.
- התווית תכנון המנחה לשימוש יעיל במשאב הקרקע, תוך פיתוח ובינוי באופי כפרי ועל פי רוח המקום היישובית, תוך שמירה על שטחים פתוחים והקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות.
- חיזוק המרחב הציבורי ומרכזי היישובים כמוקדי מפגש, פעילות קהילתית ויזמות כפרית.
- מתן מסגרת סטטוטורית שתספק מענה גמיש וארוך טווח לצרכי המועצה, תוך ראייה רב-תחומית, רב-תרבותית ורב-דורית והתייחסות לכלל תושבי המועצה.
- שמירה על השטחים החקלאיים וקידום חקלאות טכנולוגית ואנרגיה ירוקה -אגרו וולטאית. טיפוח השטחים הפתוחים והנגשתם לתושבי המקום ולציבור הכללי.
- חיזוק התיירות ע"י מיפוי האתרים הקיימים והוספת שטחים לפיתוח תיירות כפרית- חקלאית ואכסון תיירותי במגוון פתרונות. ופיתוח התיירות בזיקה ליישובי החברה הערבית.
- שדרוג והסדרת מערך התנועה והתחבורה בדגש על שדרוג מערכת הדרכים הפנים-מועצתית וקישורה למערך האזורי, פיתוח תחבורה ציבורית והסדרת מערכת שבילי אופניים לצד הדרכים
- שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.

- א. תכנית המתאר הכוללנית הנה תכנית למרחב תכנון של הוועדה מנשה אלונה למוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה התכנית נוהלה ע"י כל מועצה בנפרד בתחומה.
כל מועצה התייחסה לנושאים המאפיינים אותה והקשר עם היישובים נעשה בתאום ובהובלת כל מועצה בנפרד לרבות שיתוף ציבור.
- ב. מועצה אזורית מנשה:
התכנית הכוללנית צריכה לתת מענה לאופייה המיוחד ולמיקומה של מוא"ז מנשה המורכבת מפסיפס יישובים ייחודי המונה קיבוצים, מושבים, יישובים קהילתיים חילוניים ודתיים, יישובי החברה הערבית, מוסדות חינוך ובריאות. למועצה צביון חברתי מגוון, מעורב, פלורליסטי ומכיל. המועצה חרטה על דגלה לקדם את דו קיום.
מוא"ז מנשה שזורה במרחב הגיאוגרפי רובו בואדי ערה ובין יישובים עירוניים: חריש, חדרה, פרדס חנה כרכור ויישובי ואדי ערה. פריסה זו חושפת את מוא"ז מנשה ללחצי פיתוח והעברת שטחים לפיתוח הרשויות הסמוכות. התכנית הכוללנית צריכה לתת מענה לצורך בהגנה על השטחים החקלאיים והפתוחים בתחומה של המועצה.
מוא"ז מנשה נמצאת ב'מותניים הצרים' של המדינה ומשכך מגוון תשתיות ארציות עוברות בתחומה.
מועצה אזורית אלונה:
מוא"ז אלונה מורכבת משלושה מושבים ומתאפיינת בשטחים מוגנים ושמורות טבע בעלי ערכיות נופית גבוהה ומקשרת בין שטחי בקעת הנדיב ממערב לרמות מנשה ממזרח ונחשבת לריאה ירוקה בדומה ל'טוסקנה'.
התכנית הכוללנית צריכה מענה לפיתוח המושבים ושמירה על הרב דוריות בהם, פיתוח התיירות תוך הגנה על השטחים הפתוחים הייחודיים.
ג. חודשים ספורים לאחר התנעת התכנית הכוללנית פרצה מגפת הקורונה, במסגרת עריכת מסמכי התכנית נערכו כ-84 סיורים ביישובים ופגישות עם.
- בשל אילוצי מגפת הקורונה מפגשי שיתוף הציבור התקיימו באמצעות ZOOM וזכו להיענות רחבה במוא"ז מנשה, נערכו פגישות עם היישובים ושיתוף ציבור לכל מועצה.
ד. המגבלות שחלו גרמו למצב שבו לא השתתפו כל המשרדים בוועדות ההיגוי שנערכו לתכנית וחסרה התייחסות של חלק מהמשרדים לתכנון.
ה. בתאריך 12.1.2023 התכנית הכוללנית הוצגה במליאת מוא"ז מנשה שנתנה את ברכת הדרך לקידומה של התכנית.
ו. התכנית הכוללנית מקודמת במקביל לתכניות מתאר ארציות שאישורן עלול להשפיע באופן מהותי על התכנית הכוללנית כדוגמת תמ"א 5/35 ועוד. לפיכך התכנית הכוללנית צריכה לקבוע עקרונות תכנוניים שיאפשרו גמישות מירבית לפיתוח עתידי של מגוון המגורים ביישובים, חקלאות מתקדמת וטכנולוגית, כלכלה המקומית ותיירות כפרית עפ"י תכניות שיאושרו בעתיד.

1. מטרות על של התכנית הכוללנית

1. תכנית המתאר הכוללנית מציגה תמונה תכנונית כוללת של עתיד המועצות ויישוביהן בתאום עם מדיניות מינהל התכנון.
מציעה ודאות תכנונית לפיתוח המועצות תוך שקיפות של מדיניות התכנון ותאפשר קידום תכניות מפורטות בעתיד בסמכות הוועדה המקומית.
2. התכנית מתייחסת למדיניות התכנון הארצית המאושרת ומציעה פתרונות למדיניות התכנון המתהווה, כדוגמת תמ"א 5/35 - תוספת יח"ד וציפוף במרחב הכפרי, בין היתר באמצעות הצעה לציפוף הבינוי בתחום הקו הכחול, או בינוי צמוד דופן וניצול מיטבי של הפיתוח במרחב הכפרי.
3. מטרת העל של תכנית מתאר כוללנית היא להקנות אופק תכנוני לרשות, אשר יתרגם את חזון הצמיחה והפיתוח במסגרת ראייה רחבה. תכנית המתאר הכוללנית מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון נרחבות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה.

מטרות עיקריות של התכנית:

- חקלאות ושטחים פתוחים - שמירה על שטחים חקלאיים, הגנה על שטחים פתוחים, קידום אנרגיה מתחדשת ואגרו וולטאי בדו שימוש. פיתוח יישובי המועצה בזיקה לשטחים החקלאיים ושטחים פתוחים.
- תיירות - חיזוק התיירות ע"י מיפוי האתרים הקיימים והוספת שטחים לפיתוח תיירות כפרית - חקלאית ואכסון תיירותי במגוון פתרונות. ופיתוח התיירות גם בזיקה ליישובי החברה הערבית - מייסר אום אל קטף ואל עריאן.

● כלכלה מקומית -

חיזוק החוסן הכלכלי היישובי ע"י הוספת 1,000 מ"ר למסחר כפרי מקומי במרכזי היישובים. חיזוק כלכלת המועצה במוקדי תעשייה ותעסוקה מאושרים צמודי דופן.

● מגורים -

תכנון פיתוח היישובים במסגרת הקו הכחול והכנת היישובים לתוספת יחידות דיור וציפוף תוך פיתוח מגוון פתרונות בינוי, ככל שתאושר בתכניות ארציות תמ"א 5/35. ביצוע תכנון להדגשת האופי הכפרי של היישובים ושמירה על המגוון הרב דורי.

● תנועה -

מועצה אזורית מנשה ממוקמת בצומת כבישים ומחלפים כביש 6, כביש 9, כביש 65 והחיבור לצפון השומרון עובר דרכה דרך 2 צמתים בכביש 65 וצומת נוספת מכביש 574. בנוסף לכך בתכנון רכבת מנשה לנוסעים וחומרים מסוכנים.

התכנית צריכה לנתח את מערך התנועה הקיים ולהציע הצעות לשיפור חיבור היישובים והקלה על עומסי התחבורה הקיימים באזור הנובעים בעיקר מהתפתחות העיר חריש, תוך שמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים. חיבור יישובי מוא"ז מנשה למרכז האזורי, תכנון רשת שבילי אופניים והליכה לשטחים הפתוחים וליישובים סמוכים.

● קישוריות ונגישות -

תכנון מערכת שבילי יוממות ופנאי להליכה ולרכיבה א-מוטורית המאפשרים קישוריות בין יישובי המועצה וחיבורם למוקדי תחבורה ותעסוקה ולמרכז המועצה.

● שימור -

מיפוי והעצמת ערכי ההיסטוריה והמורשת של המרחב הכפרי. מיצוי פוטנציאל האתרים והצעה לפיתוח מיזמי תיירות ותרבות. השימור מתייחס למבנים ומתחמי שימור.

2. מבנה התכנית וחלקיה

א. התכנית הכוללת הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62.א.ג. לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את הסמכות ומרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית הכוללת אינה פוגעת בתכניות מאושרות וכפופה לתמא"ת ותממ"ם מאושרות ואלו שיאושרו בעתיד.

ב. התכנית נערכה עפ"י מתווה שגובש במינהל התכנון למועצות אזוריות הכוללת התייחסות למרחב כולו, מתחמי תכנון והיישובים וכולל התייחסות הן ברמה הכלל מועצתית והן ברמה היישובית (מתחמי התכנון) וכוללת מנגנון מעקב ובקרה.

3. התכנית מורכבת ממספר סוגי מסמכים:

א. מסמכים מחייבים -

הוראות, תשריט ייעודי קרקע ותשריטי משנה המתמקדים במקבצי היישובים בקנה המידה המתאים.

ייעודי הקרקע בתכנית הם ייעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד', או לקבוע שטחים למגורים אשר ניתן להתיר בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו - בכפוף להוראות התכנית הכוללת.

ב. מסמכים מנחים הכוללים נספחים שונים.

ג. מסמך רקע תכנוני קיים - מסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

רשימת מסמכי התכנית הכוללנית:

1. מסמך הוראות התכנית – מחייב
2. תשריטי יעודי קרקע – מחייב, ישנם 7 גיליונות.
3. נספחים מנחים לתכנית:
 - מתחמים.
 - עקרונות תכנון משולב.
 - נוף.
 - תנועה.
 - כלכלה.
 - אקולוגיה.
 - מגבלות סביבתיות.
 - פרוגרמות לצרכי ציבור.
 - נספח יישום הצעות התכנית הכוללנית.
 - שימור.
 - תשתיות (מים, ביוב, ניקוז).
 - סקר סייסמי.
4. נספחי רקע לתכנית:
 - מצב מאושר
 - יחס לתכניות ארציות ומחוזיות.

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 262 בתאריך: 22/02/2023

רקע לדיון:

1. התכנית הכוללנית בסמכות הועדה המחוזית.
2. חודשים ספורים לאחר התנעת התכנית הכוללנית פרצה מגפת הקורונה, במסגרת עריכת מסמכי התכנית נערכו כ- 84 סיורים ופגישות עם יישובי מוא"ז מנשה.
3. בשל אילוצי מגפת הקורונה מפגשי שיתוף הציבור התקיימו באמצעות ZOOM וזכו להיענות רחבה, נערכו פגישות עם היישובים ושיתוף ציבור לכל מועצה.
4. המגבלות שחלו גרמו לכך שחלק מהמשרדים לא השתתפו באופן פעיל בוועדות ההיגוי שנערכו לתכנית וחסרה התייחסות של חלק מהמשרדים.
5. בתאריך 12.1.2023 התכנית הכוללנית הוצגה במליאת מוא"ז מנשה שנתנה את ברכת הדרך לקידומה של התכנית, לפני הדיון במליאת הוועדה המקומית.
6. התכנית הכוללנית מקודמת במקביל לתכניות מתאר ארציות שאישורן עלול להשפיע באופן מהותי על התכנית הכוללנית כדוגמת תמ"א 5/35 ועוד. לפיכך התכנית הכוללנית צריכה לקבוע עקרונות תכנוניים שיאפשרו גמישות מירבית לפיתוח עתידי של המגורים ביישובים, חקלאות מתקדמת וטכנולוגית, כלכלה המקומית ותיירות כפרית.
7. מטרת הדיון בוועדה המקומית - דיון בהמלצה להפקדה - דיון פנימי בהמשך לישיבת הוועדה שהתקיימה בתאריך 19.1.2023.
8. החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מס' 260 מיום 19.1.2023:
 - א. הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, בדיון פנימי שיתקיים בתאריך 22.2.2023. בתקופת זמן זו יעברו מסמכי התכנית לחברי הוועדה, גורמים מייעצים ונציגי היישובים להתייחסות בכתב למסמכי התכנית, לצורך העברת הערות אלו מקצה הוועדה פרק זמן של 14 ימים.
 - ב. לאחר קבלת ההערות וגיבוש המלצות הצוות המקצועי של הוועדה התכנית הכוללנית תובא לדיון פנימי באחת מישיבותיה הקרובות לצורך קבלת החלטה.
9. במסגרת הדיון תינתן סקירה קצרה של מטרות התכנית, הערות שהתקבלו מהיישובים והגורמים המקצועיים.

רקע להחלטה:

1. הוועדה המקומית מודה לצוות התכנון בראשות אדרי' עדן בר, ליועצי התכנית ולמינהל התכנון והוועדה המחוזית חיפה על העבודה המקיפה והליווי המקצועי בעת גיבוש ועריכת מסמכי התכנית הכוללנית למנשה - אלונה.
2. תכנית המתאר הכוללנית הנה תכנית למרחב תכנון של הוועדה למוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה התכנית נוהלה ע"י כל מועצה בנפרד בתחומה. כל מועצה התייחסה לנושאים המאפיינים אותה והקשר עם היישובים נעשה בתאום ובהובלת כל מועצה בנפרד לרבות שיתוף ציבור.
3. ישיבת התנעה לתכנית הכוללנית התקיימה בתאריך 6.11.2019 ולאחר ישיבה עם כלל הגורמים המעורבים החל סבב סיורים בכל יישובי הוועדה למידתם והכרת הרקע ההיסטורי שלהם.
4. במהלך גיבוש מסמכי התכנית הכוללנית וטרם הצגתה בפני מליאת הוועדה התקיימו סיורים ביישובים ופגישות רבות עם יישובי הוועדה להצגת עקרונות התכנון ועדכון מסמכי התכנית, ככל שניתן, בהתאם להערות שהתקבלו.
5. התכנית הכוללנית על מרכיביה השונים הוצגה בפני חברי הוועדה ומנהלי מחלקות רלוונטיים במועצה, וניתן מענה לשאלות שהופנו לצוות התכנון והיועצים.
6. התכנית הכוללנית בעלת השפעה משמעותית ומקיפה על מרחב התכנון של הוועדה. בפני מליאת הוועדה הוצגו הערות היישובים, גורמי המקצוע והמלצות צוות התכנון של הוועדה המקומית.

החלטה:

הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

- א. תיקון מסמכי התכנית בכפוף להחלטת הוועדה כפי שתפורט בהמשך.
- ב. בנוסף על החלטת הוועדה יערוך הצוות המקצועי מסמך הערות טכניות לתיקון מסמכי התכנית שיועבר למינהל התכנון, עורך התכנית והוועדה המחוזית ויהווה חלק מהערות הוועדה לתיקון מסמכי התכנית.
- ג. החלטת הוועדה נחלקת לשלושה פרקים:
 - 1.ג. הערות מהותיות למסמכי התכנית.
 - 2.ג. התייחסות ליישובי הוועדה.
 - 3.ג. התייחסות לנושאים עקרוניים.

ג. 1- הערות מהותיות למסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית:

- a. סעי' 1.6 - יחס לתכניות מאושרות: מוא"ז מנשה והוועדה קידמו תכניות בשנים האחרונות לכל יישובי המועצה והתכנית הכוללנית לא תפגע בתכניות המאושרות ובהיתרי בנייה שניתנו בעבר.
- b. סעי' 3 - ייעודי קרקע ושימושים: התכנית מציעה ייעודי קרקע המפרטים מגוון שימושים, נדרש להוסיף לייעודים המוכללים שימושים מאושרים ושימושים עדכניים שנדרשו ע"י היישובים ויאפשרו פיתוח היישובים.
- c. סעי' 4.2 - הוראות למתחמים:
 - i. במסגרת הפירוט לכל תת מתחם ישנה טבלה כמותית: הטבלאות אינן מצייגות את היקף השטחים המאושר וברוב המתחמים היקף המ"ר נמוך מהיקף השטחים בתכנית המאושרות. הטבלאות יתוקנו ע"י הוועדה בהתייחס לתכניות המאושרות ותוספת שטחי בנייה שיאפשרו גמישות תכנונית.
 - ii. התכנית תקבע הנחיות לשטח המיועד לפיתוח ליישובים אשר התכנית המאושרות מיצו את התכנון בתחום הקו והכחול ואת הפוטנציאל להיקף יח"ד לפי לוח 2 לתמ"א 35, ההנחיות יתייחסו למגוון אפשרויות לפיתוח: ציפוף, מתחמים לבנייה רוויה 4-5 יח"ד לדונם, קביעת שטחים לפיתוח צמוד דופן ביישובים אשר מיצו את הפוטנציאל הפיתוח בתחום הקו הכחול כדוגמת משמרות, להבות חביבה, מאור, עין עירון ועוד.
 - iii. בחינת זכויות הבנייה בכל הייעודים והתאמתם בכל היישובים לדוגמה: בייעודי תעשייה ותעסוקה במרבית היישובים - 80% עיקרי 20% שרות.

iv. עריכת נספח גובה וציפוף לאזורי המגורים ביישובים לצורך שמירה על הצביון הכפרי ביישובים.

d. שימור מבנים ומתחמים :

נספח השימור מתייחס למתחמים ומבנים שלא הוכרזו במסגרת תכניות מפורטות מאושרות וקובע מגבלות בנייה גם עבורם. נדרש להסיר המגבלות ולקבוע אותן במסגרת תכניות מפורטות בעתיד.

2. תשריטי מצב מוצע התכנית:

- a. נדרש להוסיף רמת סיווג של רגישות השטחים הפתוחים.
- b. נדרש לסמן שטח מיועד לפיתוח עבור יישובים שמיצו את התכנון בקו הכחול לטובת פיתוח עתידי. בהתאם לעקרונות התכנון בתמא 5/35.
- c. נדרש להוסיף אזורי תעשייה מאושרים (בכניסה למחצבת ורד, שחם).
- d. א.ת תעשייה גרנות :
בתמ"מ 6 נקבע שטח תעשייה לגרנות וצמוד לו שטח נוסף בתחום משבצת גן שמואל. התכנית הכוללת הציעה הקטנה של שטח התעשייה המאושר לטובת חקלאות היפר אינטנסיבית.
יש לסמן בייעוד תעשייה את השטח המאושר עפ"י תמ"מ 6 ולהתאים את השטח המיועד לתעשייה חקלאית היפר-אינטנסיבית צמוד דופן לגן שמואל.
- e. הרחבת מרכזים מסחריים והגדלת זכויות בנייה :
גן שמואל :
הרחבת שטח למסחר בהיקף כ- 15 דונם צמוד דופן למרכז הקיים בשטח כלוא בין הקיבוץ למרכז המסחרי.
עין שמר :
הרחבת המרכז המסחרי בשטח הכלוא בין המרכז הקיים למפרידן מתוכנן בתת"ל 38 בכפוף למגבלות הבנייה, עפ"י תכנית בהכנה.
מרכזי מבקרים אגמון מנשה ואנדרטת מג"ב - עין ארובות לא יסומנו כסימבול אלא יוקצה עבורם שטח מוגדר לרבות היקף בינוי נדרש.
- f. צומת נרבתא :
פיתוח המתחם הנסמך על צומת 574(444)/611 - כביש כניסה לעיר חריש
- i. לתכנית מאושרת מ/269 נדרש להוסיף 1,000 מ"ר לזכויות הבנייה המאושרות לצורך התכנות למימוש התכנית שקובעת שימור מבנים בהיקף נרחב.
- ii. הרחבת המרכז המסחרי ע"י תוספת שטח צמוד דופן לתכנית המאושרת כ- 20 דונם ולאפשר בין היתר מוסדות ציבור מוטי מרחב הכפרי.

3. נספח כלכלי :

הניתוח הכלכלי המוצג והנתונים המפורטים מסתמכים על נתונים המציגים לשטחי המסחר והתעשייה מימוש נמוך בהרבה מהקיים, נושא שקיבל התייחסות ולא הוטמע. נדרש לתקן את הנתונים בנספח ולהציג ניתוח בהתאם לנתונים שיועברו ע"י מוא"ז מנשה.

4. נספח פרוגרמות - תיירות:

- a. נדרש לתת דגש לפיתוח התיירות במוא"ז מנשה בזיקה ליישובי החברה הערבית.
- b. מתן דגש לפיתוח מסחר כפרי במרכזי היישובים ומוסדות במוא"ז מנשה לחיזוק הכלכלה המקומית.
- c. לאפשר פיתוח אגרו תוריזם בחלקות ב' - אתרי ביקור, קטיף עצמי ושוק איכרים.
- d. בתי לובזבוסקי - פיתוח כאתר תיירות ולינה, כדי לאפשר מנוף כלכלי לשימור ולא רק כמוסד לימודי חינוכי.
- e. פיתוח מכלול עין ארובות אנדרטת מג"ב כמרכז תיירות כולל מתן מענה לשירותי נופש בחיק הטבע כולל לינה.

5. סביבה ונוף:

- a. פארק אגמון מנשה / ביצות זיתא :
אגמון המבוסס על בריכות הדגים הלא פעילות של קיבוץ גן שמואל. מודק פנאי, צפרות רכיבה, סמוך לתחנת הרכבת חדרה מזרח.
- b. מכלול עין ארובות - אנדרטת מג"ב :
שילוב אנדרטת ומוזיאון מג"ב עם האתר הארכיאולוגי והגן הלאומי תל אסור ומוקד הטבע הייחודי עין ארובות.
נדרש להגדיר את האתרים בהוראות התכנית ולקבוע היקף זכויות לבינוי כולל לינה ולסמן שטח ייעודי בתשריט.

c. נחל נרבא-
חוצה את שטח מוא"ז מנשה, נמצא בתכנון ביזמת מ.מ בסמ"ה ובהובלת משרד ליגם פרויקטים סביבתיים, נדרש להתייחס בנספח הנופי יועץ הנוף בתכנית הכוללת יבצע תאום והטמעה בתכנית הכוללת.

d. שבילי אופניים ויוממות - נדרש לטייב את הסימון בהתאם לתכנית האב לאופניים.

6. נספח פרוגרמות - שטחי ציבור:

a. עיבוי וחיזוק המרכז האזורי ושני אזורי לוויין- קציר ודרום המועצה.

b. דיר מוגן:

במוא"ז מנשה יוקמו 2 מרכזים לדיר מוגן:

- קיבוץ עין שמר - בסמוך למרכז המסחרי

- מושב עין עירון - במזרח היישוב לפי תכנית מפורטת בהכנה.

7. נספח שימור:

a. נדרש לבצע הבחנה בין מבנים ומתחמים לשימור מאושרים למוצעים.

b. נספח השימור מתייחס למתחמים ומבנים שלא הוכרוזו במסגרת תכניות מפורטות מאושרות וקובע מגבלות בנייה גם עבורם. נדרש להסיר המגבלות ולקבוע אותן במסגרת תכניות מפורטות בעתיד.

ההערות הנ"ל

מתייחסות לנושאים מהותיים שעלו בעת בדיקת מסמכי התכנית. הוועדה תעביר הערות מפורטות לכלל מסמכי התכנית בנפרד.

9. נושאים עקרוניים:

a. היקפי הבינוי ביישובי המועצות:

מרבית ישובי הוועדה נכללים בלוח 2 בתמ"א 1/35 ולהם תכניות מאושרות הממצות את היקף יח"ד המותרות לחלק מהמושבים אושרו תכניות ליחידה שלישית בנחלה. בימים אלו מקודם שינוי לתמ"א 5/35 המקדם הוראות לתוספת יח"ד, ציפוף ופיתוח היישובים הכפריים וקביעת ערכי צפיפות חדשים.

מאחר והתמ"א מקודמת במקביל לקידום התכנית הכוללת התכנית מציעה בחלק מהיישובים הצעות לציפוף יח"ד ותאפשר בסיס ליישום השינויים בעתיד בתחום הקו הכחול של היישוב במידה וניתן וסימון שטח לפיתוח מעבר לקו הכחול. התכנית הכוללת כפופה לתכנית מתאר ארציות מאושרות וכאלו שיאושרו לאחר אישורה. ככל שהתיקון לתמ"א 5/35 יאושר לפני אישור התכנית הכוללת תבחן אפשרות להתאמות בתכנית הכוללת.

החלטת הוועדה:

- התכנית הכוללת תקבע הוראות לפיתוח צמוד דופן עבור יישובים שמיצו את הפיתוח בתחום הקו הכחול ותשריטי התכנית יציגו שטח מיועד לפיתוח.

- הוועדה מבקשת לבחון במסגרת התכנית הכוללת את כל היישובים הנכללים בתכנית עפ"י המודל המוצע בתמ"א 5/35 ולתת מענה ליישובים מעל 500 יח"ד לפי לוח 2 וליישובים שאינם בלוח 2 ומונים מעל 2,000 יח"ד.

- התכנית תקבע מדיניות לגבי ציפוף וגידול בקיבוצים, קביעת הוראות לפיצול יח"ד קיימות והנחיות לפיתוח ע"ח ייעודי קרקע אחרים בתחום הקו הכחול של היישובים כולל מבני משק.

b. **שטחים פתוחים ושינוי לתמ"מ 20/6 - מסדרונות אקולוגיים - תכנית בהכנה:**

התכנית הכוללת מתייחסת למסדרונות בתמ"א 1/35 ובמהלך הדיונים הוצעו שינויים לתמ"מ 20/6 המציעה מסדרונות אקולוגיים וצווארי בקבוק והנחיות לבינוי ופיתוח בשטחים החקלאיים והפתוחים.

החלטת הוועדה:

הוועדה מתנגדת לסימון כל השטחים הפתוחים והחקלאיים כמסדרון אקולוגי. בתכנית תוטמע סיווג רגישות השטחים באופן שימנע פגיעה בחקלאות תוך שמירה על שטחים רגישים במיוחד ומתן דגש למבנים חקלאיים, גידור, חקלאות טכנולוגית ואנרגיה חלופית ע"י שימוש במערכות אגרו וולטאיות המאפשרות דו שימוש בקרקע.

c. **יחס בין מרקם עירוני לכפרי לחצי פיתוח עירוניים:**

המועצות האזוריות מתמודדות עם אתגרים רבים ולחצי פיתוח מהרשויות הגובלות בהן. התכנית מציגה את המתח הקיים בין הפיתוח העירוני ביישובים הסמוכים לפיתוח המרקם

הכפרי ושמירה על באפר ביניהם לצורך הגנה ושימור הצביון הכפרי.

החלטת הוועדה:

התכנית צריכה לתת דגשים לייחודיות ומורכבות מוא"ז מנשה במיקום הגיאוגרפי השזורה בין מרקמים עירוניים ונמצאת תחת לחצי פיתוח תמידיים. בצמידות למוא"ז מנשה מתפתחת העיר חריש ומיועדת לקיבולת אוכלוסייה של כ- 100,000 נפש. יש לתכנן את יחסי הגומלין המסתמכים כיום על חדרה ולהתמקד בחריש כמוקד לקבלת שירותים תומכים.

d. תנועה וקישוריות:

נפח התנועה העוברת בתחום מוא"ז מנשה כיום גבוה מאוד, הדרכים עמוסות במרבית שעות היום ואינן מותאמות לגידול האוכלוסייה הצפוי מהרשויות הגובלות. חברי הוועדה הביעו דאגה מיישום פתרונות למיתון תנועה בדרך 6403 המשמשת כדרך ברמה אזורית, וביצוע קישוריות משנית לפני שניתן מענה לדרכים הראשיות שאמורות לתת מענה לקיבולת התנועה המקשרת בין הראשיות העירונית לרשת הדרכים הארצית. כיום אין מענה תחבורתי מספק לעיר חריש לרבות מסילת רכבת שיתנו מענה גם לישובי ואדי ערה, צירי התנועה הקיימים אינם נותנים מענה ומעמיסים על הדרכים בתחום מוא"ז מנשה.

החלטת הוועדה:

התכנית צריכה לנתח את מערך התנועה הקיים ולהציע הצעות לשיפור והקלה על עומסי התחבורה הקיימים באזור הנובעים בעיקר מהתפתחות העיר חריש, תוך שמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים. חיבור יישובי מוא"ז מנשה למרכז האזורי, תכנון רשת שבילי אופניים והליכה. בנוסף ראה התייחסות בסעי' 3.g תנועה.

e. רמת פירוט:

בהתאם להוראות לחוק התכנית מציגה יעודים המכילים מגוון של שימושים. בדומה לכך גם התכנון המוצע בנספחי התכנית. הפתרונות מוצגים ברמה עקרונית ויישומם ידרוש עריכת תכנית מפורטת בסמכות מקומית.

2.g- התייחסות ליישובי הוועדה:

1. התכנית הכוללת צריכה לצפות פני עתיד ולתת מענה להתפתחות עתידית, על התכנית להקצות כלים להתפתחות האוכלוסייה, חקלאות מתקדמת, כלכלה מקומית ואזורית ומתן גמישות מרבית שתאפשר ליישובים להתפתח.
2. למרבית יישובי מוא"ז מנשה תכניות מאושרות מהשנים האחרונות שמיצו את היקפי הפיתוח בתחום הקו הכחול והתכנית הכוללת לא תפגע בתכניות אלו או בהיתרי בנייה שיצאו בעבר.
3. התכנית הכוללת תתייחס לפיתוח מרכזי היישובים לרבות מסחר כפרי.
4. התכנית תקבע הנחיות לפיתוח צמוד דופן בהתייחס לגידול המועצה, ותסמן בתשריטים את השטח המיועד לפיתוח עתידי עפ"י עקרונות תמ"א 5/35 בייחוד עבור יישובים שמיצו את יכולת התכנון והפיתוח שלהם בתחום הקו הכחול כדוגמת: משמרות, להבות חביבה, מאור, מייסר ועוד.
5. התכנית הכוללת תקבע עקרונות לציפוף ותוספת יח"ד בעיקר בקיבוצים בצפיפות שלא תעלה על 5 יח"ד לדונם, למרבית המושבים בוועדה תכניות מאושרות ובהכנה ליחידה 3 בנחלה. כמו כן קביעת עקרונות לפיתוח מגורים ע"ח ייעודי קרקע אחרים ככל שניתן כולל על שטחים בייעוד מבני משק ואחרים.
6. התכנית תקבע הקמת שני מתחמים לדירור מוגן, שאינם נספרים בהיקף יח"ד, האחד בעין שמר בסמוך למרכז המסחרי והשני בעין עירון בתחום היישוב בהתאם לתכנית שבהכנה.
7. שימושי הקרקע בתחום היישובים יאפשרו התפתחות של היישוב וגמישות תכנונית לצורך קידום כלכלה מקיימת, חקלאות מתקדמת ופיתוח היישובים בעתיד.
8. מסמכי התכנית הכוללת ערוכים לפי נושאים, בכל מסמך יש התייחסות ליישובים ולשטחים הפתוחים. נדרש לאפשר ליישובי הוועדה לקבל מיקוד של המידע לפי יישוב / מוסד. נדרש להוסיף למסמכי התכנית אינדקס בו יפורט המידע בכלל מסמכי התכנית לפי פילוח יישובי.
9. **הערות מפורטות לפי יישובים יועברו ע"י הוועדה בצרף הערות למסמכי התכנית.**

מגורים:

1. התכנית תאפשר גידול וציפוף בתחום הקו הכחול ושטחים צמודי דופן.
2. התכנית הכוללת מקודמת במקביל לעריכת תמ"א 5/35 - יישובים כפריים. השינוי לתמ"א מתמקד בביטול לוח 2 ויקבע מנגנון לגידול יישובים במרחב הכפרי. התכנית הכוללת תתייחס ללוח 2 כולל תכניות מאושרות ליח' 3 בנחלות במושבים כמצב מאושר. הוועדה סבורה כי יש לכלול הוראות גמישות ככל שהשינוי לתמ"א 5/35 יאושר לאחר התכנית הכוללת או לחילופין לתקן את התכנית לאחר אישור התמ"א שיאפשרו גידול של היישובים במועצה ביחס למנגנון שיאושר.
3. התכנית הכוללת תקבע עקרונות לציפוף ותוספת יח"ד בעיקר בקיבוצים בצפיפות שלא תעלה על 5 יח"ד לדונם, למרבית המושבים בוועדה תכניות מאושרות ובהכנה ליחידה 3 בנחלה. כמו כן קביעת עקרונות לפיתוח מגורים בייעוד מבני משק ואחרים.
4. התכנית תקבע שטח לפיתוח עתידי עבור יישובים שמיצו את הגידול ולא נותר שטח לפיתוח / תוספת יח"ד בתחום הקו הכחול המאושר כדוגמת משמרות, להבות חביבה, מאור וכו'. שטח זה יכלול תכנון בצפיפות של עד 5 יח"ד לדונם.
5. הוועדה מבקשת לכלול תוספת יח"ד 3 בנחלות כולל מבני משק למושבים שטרם אושרה בהם תכנית מפורטת ולהחיל תוספת זו גם על משקי עזר במושבים.
6. פיתוח צמוד דופן: גבול המתחמים בתכנית מצוינים בתשריטים באמצעות קו כתום מקווקו הנקרא קו עזר 4, יובהר כי סימון זה אינו מהווה גבול לפיתוח המתחם. התכנית אינה מגדירה שטחים לפיתוח עתידי שיאפשרו התפתחות עתידית. יש חשיבות לסמן שטחים אלו בתשריט ולהוסיף לגביהם התייחסות בהוראות התכנית לרבות הוראות לציפוף והרחבה בתחום ומעבר לקו הכחול של המתחם.
7. עפ"י תמא 35 יישובי החברה הערבית הנם יישובים כפריים שאינם נכללים בלוח 2 וחלות עליהם מגבלות פיתוח. בתחום מוא"ז מנשה קיימים 3 יישובים. הוועדה מבקשת כי התכנית הכוללת תתייחס להרחבת היישובים ללא מגבלות אלו על כל ההיבטים הנדרשים.
8. הנחיות בינוי: גובה מבנים במתחמים למגורים - הצוות המקצועי של הוועדה יערוך נספח הנחיות לבינוי וגובה מבנים במתחמים למגורים בלבד. היקף הקומות המוצע בתכנית לא יכלול קומות מרתף.
9. טבלאות כמותיות בתכנית יתוקנו בתאום עם הוועדה המקומית.

חקלאות:

1. התכנית תאפשר פיתוח חקלאות מודרנית.
2. הוועדה מבקשת להבהיר בהוראות התכנית כי לא יפגעו היתרי בנייה קיימים בשטחים החקלאיים.
3. שטח מסומן לחקלאות היפר אינטנסיבית בצמידות לגרנות: מדובר בשטח תעשייה מאושר בתמ"מ 6, נדרש להותירו בייעוד המאושר ולייעד תא שטח אחר לטובת חקלאות היפר אינטנסיבית במקום חלופי בשטח צמוד דופן לקיבוץ גן שמואל.
4. הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים לחקלאות מתקדמת וטכנולוגית בשטחים כדוגמת: מכוורת, קירוי צמחי וכו' אין הכוונה לעיבוד תוצרת חקלאית.
5. תתאפשר הסבת מבנים חקלאיים קיימים בהיתר למבני חקלאות מודרנית.
6. אגרו וולטאי וקירוי חממות יותנו בדו שימוש בקרקע. תתאפשר הקמת פאנלים ע"ג גדרות.
7. לקבוע הוראות לאגרו תורזים בחלקות ב' כדוגמת אתרי ביקור / קטיף עונתי ושוק איכרים לא יהיו שימוש חורג.
8. מתקני אגירת אנרגיה נדרש להוסיף התייחסות בתכנית ביחס לקידום השינוי לתמ"א 1/19.

נוף ושטחים פתוחים:

1. מדרג רגישות נופית: התכנית אינה מתייחסת למדרג רמות רגישות בשטחים הפתוחים. הוועדה מבקשת להטמיע במסמכים המחייבים את הסיווג לרמות רגישות בדומה לתכנית האב לשטחים פתוחים ולאפשר הגנה על השטחים הפתוחים של הוועדה מפיתוח עירוני, הגנה על היישובים במרחב הכפרי ויצירת בסיס להרחבת היישובים בעתיד במידת הצורך.

2. מכלול עין ארובות - מג"ב :
שילוב אנדרטת ומוזיאון מג"ב עם האתר הארכיאולוגי והגן הלאומי תל אסור ומוקד הטבע הייחודי עין ארובות.
נדרש לקבוע שטחים לאתר ביקור / מרכז מבקרים המופיע בנספח הנופי.
ותוספת שימושים ותכליות לתכנית מאושרת מ/89 לאפשר פיתוח אתר אנדרטת משמר הגבול לרבות לינה.
3. שבילי אופניים ויוממות :
נדרש להתאים לתכנית האב לאופניים, התאמה ודיוק בהתאם להערות היישובים.
לודא מעברים חוצי צירי מסילות ודרכים אזוריות.
4. נחל נרבתא :
תוואי הנחל חוצה את מוא"ז מנשה וקיימת תכנית לפיתוח הנחל, נדרש להטמיע במסמכים הנופיים.

תיירות ופיתוח כלכלה מקומית:

1. שטחי מסחר בליבת מתחמים :
ביישובי המועצה הוקצו 1,000 מ"ר בכל יישוב לטובת פיתוח תיירות מקומית וחיזוק כלכלה מקומית.
נדרש להוסיף גם במוסדות כדוגמת גבעת חביבה שער מנשה וכו'.
2. בתי לובזבסקי :
נדרש לפתח גם כאתר תיירות כולל לינה ולא רק כמוסד לימודי חינוכי בכדי לאפשר מנוף כלכלי לשימור האתר.
3. נדרש לתת דגש למקומות ואתרים ייחודיים של החברה הערבית בתחום מוא"ז מנשה : מייסר, אום אל קטף ואל עריאן - כולל לינה, מסחר, גלריות ויזמות.

תנועה

1. מועצה אזורית מנשה הממוקמת בצומת כבישים ומחלפים כביש 6, כביש 9, כביש 65 והחיבור לציפון השומרון עובר דרכה דרך 2 צמתים בכביש 65 וצומת נוספת מכביש 574. בנוסף לכך בתכנון רכבת מנשה לנוסעים וחומרים מסוכנים.
התכנית הכוללת צריכה לתת מענה לדרכים בהתייחס לתכנון אזורי.
2. רכבת מנשה :
הוועדה מדגישה את הצורך בהעברת תוואי מסילת הרכבת מזרחית לכביש 6 והקמת תחנת רכבת בתוך העיר חריש ותחנה נוספת בכביש 65 לרווחת יישובי ואדי עארה.
הוועדה מתנגדת לקידום חלופה 4.1 מערבית לכביש 6 50 מ' משכונת מגורים בהקמה בקיבוץ ברקאי.
3. דרך 653 :
בתכנית מוצע פיתוח ציר תנועה וקישור יישובי צפון המועצה למחלף עירון כחלופה לתוואי המאושר כיום, אליו מוא"ז מנשה מתנגדת ופוגע בשטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית גבוהה שמוא"ז מנשה מתנגדת לתוואי זה.
התוואי המוצע בתכנית מסתמך ברובו על דרכים מאושרות.
4. דרך 6403 :
ההצעה בתכנית לאמצעים למיתון תנועה בציר זה נדרש לבחון בשנית ביחס למערך התנועה האזורי.
הוועדה מבקשת לסמן בתשריט התכנית גשר הולכי רגל לקישור היישוב גן השומרון מעל לדרך 6403.
5. נדרש להוסיף במסמכי התכנית הנחיות ודגשים לתכנון דרכים בדגש על מעברים אקולוגיים, גישה לשטחים חקלאיים, שבילי אופניים ומעברים נגישים לאופניים והולכי רגל כחלק מתכנון הכביש.

סיכום:

1. הוועדה תעביר הערות נוספות :
 - א. הערות למסמכי התכנית.
 - ב. הערות פרטניות ליישובים.
2. הוועדה רואה בתכנית הכוללת כאמצעי לפיתוח ושימור המאפיינים הכפריים הייחודיים, שימוש בחקלאות מתקדמת, פיתוח היישובים וקידום תיירות כפרית בתחום מוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה והמרחב הכפרי.
3. לאחר הטמעת תיקונים מהותיים התכנית תוגש לוועדה המחוזית חיפה.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה
תימלול: חבר המתרגמים.