

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השרון הדרומי"
תכניה מיתאר למרחב תכנון מקומי "השרון הדרומי" - שד/1000

מחוז המרכז

נפת פתח-תקה

מועצות אזוריות "השרון התיכון", "הירקון" ו"מפעלות אפק"

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 השרון הדרומי

הכניח כסי: שד/1000 הוסלצה
 להפקדה בישיבה מס' 2/3
 ביום 2/5/1975

ג.א.ע
 סגן ראש הוועדה

תכנית תעריף - 1965

מס' תכנון: 1000/38
 מס' תעריף: 13/4
 מס' תעריף: 22.6

ג.א.ע

מנהל תכנון ומרחב
 מנהל תעריף
 מנהל תכנון ומרחב
 ש.נ.
 הוועדה

22.6.80 14.1.79
 22.9.80
 מנהל תכנון ומרחב

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השרון הדרומי"
 השתכנן: מיכאל בונה, אדריכל שתכנן ערים
 יועצים: פרופ' עמנואל פרקס, אנתרופולוג חברתי, אוניברסיטת ת"א
 מרדכי שגאן, כלכלן

- הוכן: 5.6.75
- תוקן: 1.1.76
- " 12.4.76
- " 18.5.77
- למתן תוקף: 5.5.79

1.0 מטרת התכנית

- (1) מיקוח על שימוש הקרקע במרחב התכנון המקומי, חוך שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
 - (2) הבטחת הנאיט נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הבטיחות, התחבורה והנוחות ומגיעת מפגעים ע"י תכנון הקרקע והשימוש בה, ובכלל זה יחוד אזורים למגורים, למסחר, ולשירותים הציבוריים;
 - (3) שמירה על כל בנין ודבר שיש לו חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית וכיוצא באלה;
 - (4) שמירה ומיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי;
 - (5) יצירת מסגרת פיזית להבטחת הנאיט מגורים מבחינת הצפיפות ואומי הבניה ורווחה חברתית, כלכלית וסביבתית של התושבים במסגרות הארבוניות ומגיעת תהליך עיור במושבים ובישובים חקלאיים אחרים.
- להשגת המטרות האלה מגדירה התכנית את שימושי הקרקע באזור חקלאי, בישובים החקלאיים בדרכים ובשטחי ציבור ואחרים כמסומן בתשריט והשימושים המותרים והגבלות הבניה לאזורים, כולל הוראות וסמביות.

2.0 הוראות כלליות

- 2.1 שם התכנית: תכנית מיתאר לטרחב תכנון מקומי "השרון הדרומי" - תכנית מס' 1000/עד.
- 2.2 גבול התכנית: גבול טרחב תכנון "השרון הדרומי" כמסומן בקו כחול כחה כשריט.
- 2.3 היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השרון הדרומי".
- 2.4 בעל הקרקע: מיזחל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 2.5 השתכנון: מיכאל בונה, אדריכל ומתכנן ערים.
- 2.6 מטמבי התכנית:
 - 2.6.1 תשריט בקנה מידה 1:10,000 המהווה חלק בלתי גפרד מתכנית.
 - 2.6.2 הוראות התכנית.
- 2.7 נספח: "עקרונות התכנית".
- 2.8 תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו טרם המקדחה. לפי סעיף 129 בחוק התכנון והבניה, בתחום תכניות מפורטות עד/8/694, עד/836, עד/3/101 ועד/4/101, כוחם יפה מתכנית מיתאר זו.

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה חשב"ה-1965 והזקנות על פיו שחן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולהקנות שיכנסו לתוקמן מזמן לזמן.

למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בציטוט.

- (1) "קיבוץ" - אגודה להתיישבות שהיא ישוב נמרד המקיים חברה שיתופית של חבריו, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל על הקניין ומטרותיה עבודה עצמית, שוויון ושיתוף בכל שטחי היצור, הצריכה והחינוך והרשם סיווג אותה כקיבוץ, על פי החיקוקים הקיימים וכפי שישתנו.
- (2) "מושב" - אגודה הקלאית שהיא ישוב נמרד, שמטרותיה כוללות ארגון וסידור של התיישבות חברית, קיום שיתוף באספקה, בשיווק ובעזרה הדדית ולמלא את החמקידים הכרוכים בניחול שלטון מקומי והרשם סיווג אותה כמושב עובדים או כפר שיתופי, על פי החיקוקים הקיימים וכפי שישתנו.
- (3) "מושב שיתופי" - אגודה הקלאית להתיישבות שהיא ישוב נמרד, שמטרותיה כוללות בעלות האגודה על אמצעי היצור, השיווק והקניין הציבורי והמקיימת שיתוף בכל שטחי היצור והחינוך ושוויון בצריכה והרשם סיווג אותה כמושב שיתופי, לפי החיקוקים הקיימים וכפי שישתנו.
- (4) "שטח בנוי" - השטח המיועד לבניה בתחום הקיבוץ, מושב, מושב שיתופי או כפר.
- (5) "מיטרה סביבתית" - מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למיפגעי תחבורה, למיטרד אסטטי או אחר, כפי שיוגדר על ידי הרשות המוסמכת (משרד חב"א, הרשות לשמירת איכות הסביבה או אחרת).
- (6) "מוסד ציבורי" - בניין ו/או שטח המכיל בתוכו פעילויות משותפות.
- (7) "ועד מקומי" - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958.
- (8) "תכנית בניין" - תשריט המראה כל בניין, כל עצם וכל פיתוח בשטח.
- (9) "גבול שיפוט" - כפי שפורסם ואושר על ידי שר הפנים.

4.0 השימושים וההגבלות לאזורים

4.1 קיבוץ X

באזור "קיבוץ" - תותר בניה ומיתוח למגורים, לבנייני משק, לשדותים, לדרכים וחניה, לצרכי ציבור ולתעשייה ומלאכה, הכל בהתאם לאופיו החברתי המיוחד של הישוב ובהתאם לתכנית ממורטת לישוב כולו, בתחום המוגדר בתשריט המלווה תכנית זו.

4.1.1 יקבע בתכנית ממורטת כי היחרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי.

4.1.2 מגורים

(1) המירווחים המינימליים בין בנין מגורים למשנהו יקבעו בתכנית ממורטת ולא פחות ממרחק כגובה הבנין ולא פחות מ-8 מטר בין גמלוננים ולא פחות מ-16 מטר בין קירות אורך.

(2) גובה בנייני מגורים יקבע על פי תכנית ממורטת.

(3) המירווח המינימלי בין בניינים באזור המגורים כולל בתי ילדים, לבין בנין באזור

משק, מלאכה או תעשייה יהיה לפחות 50 מטר.

4.2 מושב

באזור "מושב" תורשה בניה ומיתוח למגורים, לבנייני משק, לדרכים ולחנייה, מבני מלאכה, לשטחי ציבור, הכל בהתאם לתכנית ממורטת של הישוב כולו. הועדה המקומית רשאית לאשר כל בניה ומיתוח ביישוב לאחר קבלת חוות דעת הועד המקומי, כאמור על פי תכנית ממורטת.

4.2.1 המגורים

(1) המגורים במושב יהיו בשני סוגי חלקות: חלקות חקלאיות וחלקות שאינן חקלאיות.

(2) מטער החלקות שאינן חקלאיות יהיה לא יותר מ-20% מטח החלקות למגורים או בהתאם למצב הקיים ביישוב.

4.2.1.1 מגורים בחלקות חקלאיות

(1) השטח המיועד למגורים יהיה בצמידות לדרך. שטחו המירבי הוא 3 דונם והמינימלי דונם אחד, אלא אם קיימת חלוקה אחרת, הכל לפי התכנית המפורטת של המושב.

(2) מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה.

(3) תותר הקמת 2 יחידות דיור לכל היחיד; הועדה המקומית רשאית לתתיר הקמת יחידת דיור שלישית בתנאי שיובטח כי זו תשמש למגורי חוריו של המחזיק בחלקה; הועדה המקומית רשאית לתתיר בניה בית אחד או שני בתים לכל היחיד; הכל לפי תכנית ממורטת של המושב.

(4) גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.

(5) הבנייה המירכית המותרת למגורים בכל הקומות היא 15% מהשטח המיועד לבנייה ולא יותר מ-450 מ"ר, כולל שטח מרפסות, מבני עזר ומוסך.

(6) היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שהגיש מיקום בית שני ו/או דירה לבן ממשיך ואפשרות של הוספת דירה שלישית.

4.2.1.2 מגורים בחלקות שאינן חקלאיות

(1) גודל החלקות יקבע בתכנית מעורשת בכל מוסב בהתאם לחלוקה הקיימת. גודל מינימלי לחלקות חדשות הוא דונם אחד, חלא אם יקבע אחרת בתכנית מעורשת.

(2) בכל חלקה לא תבנה יותר מיהודה יחידה יחידה אחת.

(3) גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.

(4) הבנייה המירכית המותרת בכל הקומות היא 15% ולא יותר מ-150 מ"ר, כולל שטח מרפסת, מבני עזר ומוסך.

4.2.2 חנייה

החנייה כלי רכב תחילה על שטח החלקה.

4.2.3 מבני מסך ושכבות לכלים חקלאיים.

תותר הקמת מבני מסך בחלקות חקלאיות בלבד, בהתאם לתכנית מעורשת של המושב אשר תקבע את המירווחים בין מבני מסך למי סוגיהם לבין בנייני מגורים ובין מבנה מסך אחד למשנהו.

4.2.4 בנייני ציבור ומוסדות

תותר הקמת בנייני ציבור וכן יחידה מסחרית לשירות תושבי המקום בהתאם לתכנית מעורשת בכל מושב, בה יקבע שהיתרי בנייה יוצאו לפי תכנית בינוי.

4.2.5 מבני מלאכה

באיזור שיוגדר בתכנית מעורשת אך לא באיזור חקלאי או בחלקות למגורים, תותר הקמת מבני מלאכה, לשירותי מסך מקומיים בלבד כגון: מסביות, סככה לכלים חקלאיים.

4.3 מושב שיחומי

באיזור "מושב שיחומי" תורשה בניה ומיתוח מגורים, בנייני מסך, העשייה ומלאכה, לדרכים ולחנייה, לצרכי ציבור, הכל בהתאם לאומיו החברתי של הישוב ובהתאם לתכנית מעורשת לישוב כולו, בתחום המוגדר בתשריטת תכנית זו.

- 4.3.1 כל הכנייה (למגורים, לבנייני ציבור, למבני משק ושירותים ולתעשייה ולמלאכה) תהיה לפי התכנית המפורטת של הישוב.
- 4.3.2 הגובה המירבי של הבנייה יהיה 2 קומות.
- 4.3.3 גודל חלקות מגורים נקבע לפי החלוקה הקיימת או בתכנית מפורטת המלווה תכנית בינוי.
- 4.3.4 הבנייה המרובת העותרת בכל חלקת מגורים היא 150 מ"ר כולל מרפסות ובנייני עזר.
- 4.3.5 המירווחים המינימליים בין בנין באזורי מגורים לבין בנין באזור המשק, המלאכה או התעשייה יהיה לפחות 50 מטר.
- 4.3.6 תותר הקמת בנייני משק, שירותים, תעשייה ומלאכה בתנאי שלא יעמדו בסתירה למטרות התכנית זו ולא יהוו מיסוד מבימים.
- 4.4 איזור חקלאי
- לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 - תוספת ראשונה. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי באיזור הועדה המקומית.
- 4.5 איזור תחנה ועיבוד תוצרת חקלאית
- תותר הקמת תעשייה או תחנה המיועדים לעבד תוצרת חקלאית ולאחסנה והשירותים המלווים לשימוש זה בלבד.
- 4.6 איזור בנייני ציבור
- תותר הקמת מוסד ציבורי לצרכי הינון, בריאות, נוער, חברה, דת וספורט ושירותים הנלווים בלבד, הכל לפי תכנית מפורטת המלווה בתכנית בינוי רעיונית.
- 4.7 איזור שטח איבורי פתוח
- יותר שימוש של גנים ציבוריים, מגושי ספורט ומשחקים לרבות בריכת שחייה, שבילים, פיכרות ורחבות, העלות ניקוז, הכל לפי תכנית מפורטת.
- 4.8 איזור גן לאומי
- יותר שימוש לגן ציבורי והשירותים הנלווים לשימוש זה בלבד, לפי תכנית מפורטת.
- 4.9 איזור גן לאומי מוצע
- יותר השימוש חקלאי, לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, כפוף להוראת התכנית המחוזית מ.ח.7; הכל לפי תכנית מפורטת, המבטיחה השתלבות בנוף של מבנים חקלאיים.
- 4.10 איזור שמורות נוף ונופש מוצע
- יותר שימוש חקלאי, לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, כפוף להוראות התכנית המחוזית מ.ח.7; הכל לפי תכנית מפורטת, המבטיחה השתלבות בנוף של מבנים חקלאיים.

4.11 איזור בית-עלמין

יותר שימוש לבית-עלמין והשירותים הנלווים לשימוש זה בלבד וכך גינות, מצבות ואנדוטאון, הכל לפי תכנית מפורטת.

4.12 איזור עתיקות

ניתן להקים בניין ולהוציא לפועל חפירה, חציבה או נטיעה בתוך גבולות שטח עתיקות שמור אך ורק לאחר קבלת היתר בכתב מאת אגף העתיקות של ממשלת ישראל, וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לתנאים המפורטים בתעודת היתר זו.

4.13 דרכים

לפי חוק התכנון והבנייה השכ"ה-1965 ולפי תכנית מפורטת.

4.14 איזור מצבות

(1) חציבה וכרייה תורשה באזורים המוגדרים בתכנית זו או תכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית, בהתאם לתכנית מפורטת אשר תלווה בתכנית פיתוח בשלבים.

(2) תכנית הפיתוח בשלבים תפרט את שלבי הביצוע של החציבה ואת ההוראות בדבר

שיקום שטחי החציבה ו/או הכרייה עם תום פעולות החציבה והכרייה. כמו-כן

תפרט ותכנית את מועדי החציבה ו/או הכרייה והשיקום.

4.15 איזור מסילת ברזל

יותר שימוש למסילת ברזל ומבנים הנלווים לשימוש זה בלבד.

5.0 הוראות שונות

5.1 תכנית בנושאים מיוחדים

תכניות מפורטות למקומות המחייבים לפי דעת הועדה המקומית, טיפול בנושאים כגון: פתרון הידרולוגי, פתרון של ביסוס, מניעת זיהום ואויר, פגיעה במאזן האקולוגי, שמירה על השפכים. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגשת תכניות בנושאים מיוחדים כפי שהדבר יחייב לפי ראות עיניה.

5.2 עצים וצמחים אחרים

עצים וצמחים אחרים לצירי דרכים: הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים או צמחים אחרים לאורך הדרכים או בתחומי נכסיהם במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

5.3 שירותים הנדסיים

- 5.3.1 המיתקנים לשירותים הנדסיים כגון מים, ביוב, ניקוז, איגום, תחנת כוח וטרנספורמציה, קווי חשמל, טלפון ומיתקני תקשורת, שטחים, מיתקנים או מפעלים לסילוק או עיבוד פסולת או אשפה, יוקמו בהתאם לחוק ולפי תכניות מיחאר ארציות, מחוזיות או מקומיות (כולל תכנית חלקיה) כפי שיפורטו בתכניות מפורטות.
- 5.3.2 ברצועת המוביל הארצי וקו ירקון-נגב (מים) אסורה הבניה ו/או נסיה ו/או חציה (כביש, צינורות וכו') ללא קבלת היתר מנציב המים.

6.0 סמכויות

- 6.1 הפקעות, מניעת מיסודים, הקלות, כניסה למגרש ו/או לבנין, מתן היתר בניה ותעודת החזקה, ערר וגביית מס השבחה, ייערכו בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 6.2 שטחים לחלוקה מחודש, לחלוקת מגרשים ואיחוד מגרשים, יקבעו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

חלק זה יציג את מטרות התכנית (סעיף 1.0), את הבעיות הקיימות והמתהוות (סעיף 2.0) את האפשרויות והמגבלות לפיתוח (סעיף 3.0) ואת יעדי התכנון (סעיף 4.0).
 חומר נסייע מוצג את ביטויו בפרקים השונים בחלק זה.

1.0 מטרות התכנית

המטרות שלחשבנן שואלת התכנית מחולקות לתחומים הראשיים המוצאים את ביטויים בתכנית: **שיזי-אקולוגי, חברתי וכלכלי.**

1.1 בתחום השיזי-אקולוגי

(1) שמירה על קרקע החקלאית

במאמץ להגדרה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, סעיף 61.

(2) שמירה על גודל שטח-חקלאי ומניעת תהליך העיור. כמושבים וכלימת תהליך זה

במושבים בכפרים, תהליך העיור מתבטא בגידול אוכלוסייה ניכר, גידול העסקה

שאינה בחקלאות, היווצרות מרכזי מסחר ושירותים אישיים והתרחבותם, בנייה צפופה וגבוהה.

(3) שמירה על איכות סביבתית-אקולוגית ומניעת זיהום קרקע, מים ואויר ומיטרדי רעש.

(4) קיום מתקני תחבורה שיקלו גישה מושבים לשירותים אזוריים ועירוניים ושיאפשרו הספקת שירותים נאותים ליושבים.

(5) קיום תחבורה נאותה אל מקומות עבודה בערים, לתושבים שאינם עובדים בחקלאות או עוסקים בה חלקית.

1.2 בתחום חברתי

(1) שמירה על אוכלוסייה מספקת במושבים החקלאיים ומניעת צפיפות יתר בכפרים.

(2) שמירה על המטרות החתיטבותיות השיחוסיות.

(3) קיום שירותים נאותים לאוכלוסייה המקומית ביישוב הבודד ובמישור האיזורי.

(1) ישוב כפרי: החיטכות אשר לא נכללה בצורות הישוב העירוניות ואשר בה היצור, הצריכה, הקניה והמכירה נעשים בדרך כלל על בסיס פרטי ושחעסקתם העיקרית של מרבית חושביה איננה בחקלאות.

1.3 תחום הכלכלי

- (1) שמירה על תעסוקה מירבית בעיסוקים חקלאיים וסירותים מקומיים.
- (2) לאפשר תנאים לניצול מירבי של התפתחויות טכנולוגיות בייצור החקלאי.

2.0 בעיות תכנוניות

הבעיות שהוגדרו בתוצאה מלימוד חומר הרקע הקיים, שיחות ודיונים עם תושבים, יו"ר ועדים מקומיים, אנשי מועצות האזוריות ואנשי מוסדות ובספורים ביישובים ובמרחב התכנון.

2.1 עיור הכפר

במרחב השרון הדרומי קיימים לחצים על מספר מושבים לשנות את מהות החיים ביישוב, ממסגרת של אגודה שיתופית לעבודה חקלאית למסגרת עירונית-פרברית. לחצים אלה קיים בשיטת הברי-כלכלי: מושבי השרון הדרומי קרובים למרכזים עירוניים המתחשקים וגדלים ולכן צוללים מחירי הקרקע באיזור כולו. משוכנים ובעלי מפעלים עשויים למצוא את מבוקם בקרבתם על ידי התקדמותם עם מתיישבים בודדים, גם בני המושבים העובדים בעיר עלולים להעדיף התקדמות של השגת קרקע זולה במושבים על פני רכישת דירה יקרה בעיר. מגמה זאת עלולה להביא להרס המסגרות הארגוניות השיתופיות ולפגיעה חולכת וגדלה בקרקע המשמשת והמיועדת לצרכים חקלאיים. הגורמים הבודדים העלולים לזרז את תהליך העיור במרחב התכנון הם:

(1) לחצים "עירוניים" כגון:

- יוקר מחירי הקרקע לבנייה באיזור ת"א והמרכז
- רצון תושבים עירוניים לחיות באויר ובאווירה כפרית
- בעלות של רכב פרטי בידי שכבות גדולות והולכות של האוכלוסיה ומאידך
- יוקרה של מגורים באיזור כפרי סמוך לעיר
- נגישות טובה לריכוזי תעסוקה, מסחר, תרבות ובילוי בעיר.

(2) לחצים בתוך המושב, כגון מגורי בניי שאינם "ממשיכים"; דילדול התעסוקה בחקלאות

והצורך במציאת פרינסה בענפים אחרים, כגון סירותים ציבוריים, מסחר ותעשייה; עליית רמת ההסכלה של בני המושבים; משיכה לעבודה "יותר קלה" ועוד.

המושבים באיזור מגיעים לתופעות אלה בגלל המסגרת החברתית, הכלכלית והאירגונית שלהם בעוד שהקיבוצים, בעלי המבנה הסוציו-כלכלי והאירגוני המיוחד שלהם, אינם נמגעים מתהליכים אלה באופן ניכר. החשמה על הקיבוצים מתבטאת בעזיבה קטנה יחסית ובשינויים במערכות המנימיות שאינם מובעים במסגרת הקיבוצית הכוללת. המושב לעומת זאת, עלול להחנות מהותית לפזר הלחצים האמורים וליהפך לשכונה עירונית.

2.2 שיכון בנים ודור מזדקן במושב

הנועה המושבים, שמדינת מושבי האיזור משתייכים אליה מבחינה אירגונית, מציעה בתקנונה פתרונות לבעית שיכון הבן הממשיך, על נחלת החבר במושב. הנועה טרם מצאה פתרון לבעית הבן או הבת שאינם "ממשיכים" וכן לא קבעה עמדה ברורה לדיור "המושבניק" המזדקן, כאשר הבן הממשיך הופך לבעל הנחלה ובנו הופך להיות הממשיך. בעיה זו, קיימת כבר היום בחלק מהמושבים ובמיוחד התכנית (20-15 שנים) עלולה להחריף עם הזדקנות האוכלוסיה.

2.3 העסקה (1)

מספר המועסקים בעקלות הולך ויורד הן במספרים מוחלטים והן באחוזים של המועסקים בכוח העבודה באיזור ובימי עבודה לשנה קרקע. מגמה זו המשך גם בעתיד ותביא למספר הולך וגדל של משתתפים בכוח העבודה בענפים אחרים כגון בשירותים ובתעשייה. בעיה זו תפתר בקיבוצים כפי שהדבר נעשה כיום, על ידי הפרשת עובדים במידה גדולה והולכת לשירותים ולתעשייה. פתרון בעיה זו במושבים אינו סביר באיזור זה. יש להניח כי חלק מתושבי המושבים יצטרך למצוא את העסקתו באיזור העירוני, בשירותים ובתעשייה.

2.4 שיתוף

השיתוף במקטור המושבי יכול להתבצע בשלוש רמות: שיתוף בתוך המושב, שיתוף במסגרות כפריות-אזוריות ושיתוף כמרי-עירוני. בעבר היו באיזור ניצנים בודדים של שיתוף בעבודה חקלאית במושבים, הפותחים פתח לעבודה שכירה ולהפיכת בעלי חנהלות לשכבה של מנהלים (ובניגוד למדיניות הנועה המושבים). השיתוף האיזורי הקיים בעיקר במסגרות שיוק תוצרת חקלאית ובשירותים ציבוריים (חינוך, בריאות ושירותים בנדסיים). יש צורך בבחינת אפשרות הרחבת השיתוף האיזורי לנושאים נוספים.

(1) ראה גם: שילוב התעשייה במושב - בחינת אפשרויות (חלק א' עמוד 3א'), המרכז לחינוך ומיתוח חקלאי וחתיכות, משרד החקלאות, הקריה-ת"א, אוקטובר 1972.

השיתוף הכפרי-עירוני כמעט נעדר עד כה. בדרך כלל קיים ניגוד השקמות ואינטרסים בין הכפר והעיר. יתכן כי חלק מהבעיות של שיכון, תעסוקה ושירותים בכפר עשוי למצוא פתרונם על ידי האום פעילות ו/או שינוי מסגרות מינהל (חלקית?). היום מתבטא ה"שיתוף" בהשתתפות חושבים מהמושבים ומהכפרים בכוח העבודה בעיר.

2.5 קשרים תחבורתיים

הקשר התחבורתי הקיים בין הישובים הכפריים במרחב התכנון אינו משכיב רצון במספר מקרים. כן קיימות בעיות של נגישות טובה מישובים כפריים לישובים עירוניים ולריכוזי תעסוקה וכן נעדרים במקרים אחדים דרכים להיכור עם רשת הדרכים האזורית והארצית הקיימת והמתוכננת. מאידך קיים מיסוד של תנועה עוברת (שמוצאה ויעודה אינו בתחום הישוב) במספר ישובים.

3.0 אמטריות, מגבלות ואילוצים

אמטריות המיתוח הן מעשה באיזור צפוף זה, שכמעט כל אדמותיו מחולקות למשבצות חקלאיות ומיכסות המים קבועות לכל ישוב.

כמגבלה הוגדרו התנאים הקיימים והחזויים הקובעים את המסגרת שבה יש למצוא את הפתרונות התכנוניים. המגבלות יכולות להיות חברתיות-ארגוניות (ראה להלן) או פיזיות (שימועים, נחלים), מינהליות (תוקים) וכלכליות.

3.1 תקנות תנועת המושבים

מגבלה אירגונית חשובה לגבי המושבים נקבעת על ידי תקנות תנועת המושבים. מגבלה זו אמנם מתבטלת על ידי כך שהיא בדרך כלל עולה בקנה אחד עם אחת ממטרות התכנית. תקנות זה קובע בין היתר:

(1) בכל נחלה יהיה רק בן (או בת) ממשיך אחד ללא חלוקת הנחלה הנשארת באחזקה אחת.

(2) ניתן לבנות יחידת דיור שניה על הנחלה לבן הממשיך בבית נפרד, אך כל הנכסים הם בבעלות אחת.

(3) מספר חלקות ל"בעלי מקצוע" במושב לא יעלה על 20% ממספר יחידות המשק.

(4) מספר המשפחות של "בעלי המקצוע" במועצה האזורית, מחוץ לתחום המושב הבודד - למשל במרכז כפרי או איזורי מאוכלס, לא יעלה על 30% ממספר המשפחות במועצה.

מגבלות ארגוניות-מינהליות נוספות הן:

(5) חלוקה הקיימת בין נחלה לנחלה, ללא שינויים, תהיה בסיס לרישום הקרקעות.

(6) אין לשנות גבולות המשבצות החקלאיות.

4,0 יעדי התכנון

4.1 מניעה עיור הכמר

המתכננים ראו כמטרה עיקרית את שמירת האיכות והיחוד החקלאיים⁽¹⁾ בישובי מרחב התכנון. את החליטים המצטנן-בלכליים החזויים להתפתח באיזור והלחצים של האוכלוסייה העירונית אפשר יהיה לכונן בכיוון המוצע רק על ידי שמירה קפדנית על מגבלות איכלוס, צמיפות מגורים ובניה, איכות סביבתית ואקולוגית. כמו-כן יש לשמור שמירה קפדנית על גודלן של המשבצות החקלאיות והנהלות.

4.2 שיכון בנים ודור צעיר ממושב.

(1) שיכון בנים

שיכון הבנים הממשיכים ימצא את פתרוננו בכל מושב ומושב במסגרת יחידת דיור שניה על שטח הנחלה. בעית המגורים של הבנים (הבנות) הלא ממשיכים במושב הייבת למצוא את פתרונה במסגרות ארגוניות ארציות (משרד השיכון) או בעזרת תנועת המושבים. הקצאת שטחים נוספים לבניה, הן בתחום המושב הבודד והן במרכזים מאוכלסים, עלול לפרוץ פתח לטרברידציה של המושב (גוספ מכיון או דומה) או ליצירת שכונה עירונית במרחב הכפרי. היווצרות כל אחת מתופעות אלה נובעת את מטרות התכנית ועלולה לפרוץ פתח לעיור זוחל אך מתובר של האיזור הכפרי. המקום המועדף בבחינת חברתית (קרבה למטעחה, עזרה הדדית וכדומה) לשיכון האצאיים הלא ממשיכים של המושבים הוא באיזור העירוני הסמוך לשטח המופצות האזוריות של מרחב התכנון: בכפר-סבא, רעננה, חוד השרון ופתח-תקוה. אפשרות אחרת היא הליכה לערים חדשות או הקמת מושבים חדשים באיזורי פיתוח.

(2) שיכון הדור המזדקן יכול למצוא את פתרוננו על הנחלה או על ידי הקמת בתי הורים מיוחדים

בשטח הציבורי של כל מושב (או קיבוץ) או במסגרות ארציות מחוץ לתחום התכנית.

4.3 העסקה

מספר רב של חברי מושבים באיזור זה ובניהם הממשיכים עובדים כבר היום בעבודות שאינן חקלאיות: בשירותים (משרדי ממשלה, מסחר וכו') ובתעשייה. היות ומקומות העבודה בחקלאות כאמור לעיל, הולכים ומצטמצמים, בדק צוות התכנון מספר אלטרנטיבות של מקומות העסקה לכוו עבודה עודף מבין חברי המושב ובניהם הממשיכים.

אפשרות אחת הייתה העסקה ב"תעשייה" של עיבוד תוצרת חקלאית במושב או בתחום המופצה האזורית. אפשרות שניה: הקמת תעשיות לא חקלאיות.

אפשרות שלישית: קליפת עודף כוח העבודה בערים ובישובים העירוניים הסמוכים ובאיזור ת"א.

(3)

(4)

הצוות דחה את שתי האפשרויות הראשונות היות ולאחר שיקולים ובחינת המצב הקיים והמגמות המזדמנות, ראה ניגוד בין אלטרנטיבות אלה לבין מטרותיה של התכנית.

המעלים הקיימים באיזור לעיבוד תוצרת חקלאית (בתי אריזה, מדגירות, מכוני תערוכת וכו') אינם מופעלים במלוא כושרם ומסוגלים לקלוט כמויות נוספות של תוצרת חקלאית. נוסף לכך נמצאים בסמוך ריכוזים גדולים של מפעלים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית, אמנם מחוץ לאיזור התכנון ("גרנות" ע"י גן שמואל). אי לזאת, אין מקום להפעלת מרכזים נוספים בתחום התכנון.

הקמת תעשייה "ניאוטרלית" במושבים עלולה למגוע באיכות הסביבה הכפרית ולא תפתור את בעיית תעסוקתם של אלה שבשביילס היא מיועדת: אין להניח שמושביניק באיזור הזה יעבוד בתעשייה, ככל אומן אין הדבר מתאים לרמת ההשכלה הקיימת והחזויה ולצמיחה של חברי המושבים. מאידך, מקומות הפרנסה האלטרנטיביים, בשירותים מושכים ומתאימים יותר לבני המושבים, הן מבחינת העניין בעבודה והן מבחינת הסטטוס החברתי ורמת ההכנסה, נמצאים במרכזים העירוניים הסמוכים ובתל-אביב.

מאותה הסיבה נדחה תרעוון של הקמת איזור תעשייה (מרכז דומם) העלול, נוסף לכך, ליהפך במשך הזמן למוקד עירוני, אם וכאשר תותר בניה יחידות דיור לבנים "לא ממשיכים" (העלולים להתחלף באוכלוסיה עירונית - ומי ימנע זאת מבעדט?).

ריעה זו שונה מדיעה שחובאה ג' שילוב התעשייה במושב - בחינת האפשרויות" (ראה רשימה ביבליוגרפית), בה מוצע פתרון של הקמת תעשייה במסגרות האזוריות. פתרון זה לא נראה לנו כמתאים לאיזור התכנון, המוקף ישוכים עירוניים והקרוב לאיזור ח"א, על מיגוון התעסוקה העצום הקיים בו.

לכן מצביע הצוות על פתרון תעסוקה לעודף כוח העבודה באוכלוסיה הכפרית, במרכזי התעסוקה העירוניים הנמצאים בנגישות טובה ברשת הכבישים הארצית והאזורית. במרכזים אלה מיגוון נרחב של תעסוקה בשירותים (משדרי ממשלה, מסחר ועסקים, תעשייה, רשויות הרבות ומוסדות השכלה ברמות השונות) ובתעשייה.

4.4 שיתוף

מוצע למצות את האפשרויות המירביות של שיתוף, הן במסגרת המושב והן במסגרות אזוריות על-מנת להשאיר אופציות פתוחות ככל האפשר.

4.4.1 שיתוף באיזור הכפרי

- (1) לשינויים טכנולוגיים בעיבוד ענפי החקלאות השונים
- (2) לשינויים במערכת החינוך
- (3) באפשרויות בילוי שעות הפנאי בנושם ובספורט
- (4) בשינוי מערכות ארגוניות והגדלת המסגרות האזוריות

4.4.2 שיתוף עירוני-כפרי

- (1) תכנון של מערכות תשתית הנדסית במסגרות משותפות עירוניות-כפריות
- (2) ניצול שירותי תרבות וחברה של הישובים בהיררכיה היותר גבוהה (ערים) על ידי ישובים בהיררכיה יותר נמוכה (קיבוצים, מושבים).

4.5 תחבורה

מוגדר במטרות ותוכנית, תבחן רשת הדרכים הקיימת במרחב התכנון בכושדה לשרת את רכי האוכלוסיה המקומית בתעסוקה, בשירותים מסחריים, ציבוריים ואישיים, תרבות, ידור וכו', אשר אינם ניתנים לטיפול בישוב הבודד.
 מן-כך תמנע אפשרות של תנועה עוברת מטרידה וסאינה מביאה תועלת לישובים.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
האזור	השימושים המותרים	שטח מגרש מינימלי (בדונם)	מס' יח' דיוור מקסימלי למגרש	שטח בנייה מקסימלי (כולל קירות חוץ ופרטעות)	שטח בנייני	מירווחים מינימליים חנייה	מספר קומות מקסימלי	
1. קיבוץ	מגורים, מוסד צבורי מבני משק, תעשייה ומלאכה, שירותים, שטח צבורי שתוח וטמורט, חקלאות, דרכים			הכל לפי תכנית מפורטת של הישוב מלווה בתכנית בינוי	בין בנייני מגורים 8 מ' בין איזור מגורים לאיזור משק או תעשייה: 50 מ'	-	לפי תכנית מפורטת	
2. מושב	מגורים, חקלאות	1.0 או (א) 2 (א) כפי שקיים	2 (א) 15% ולא יותר מ-450 מ"ר (א) (א) (א)	לפי תכנית מפורטת	על שטח וחלקה	2	2	
	מגורים, חקלאות	1.0 או כפי שקיים או לפי תכנית מפורטת	1 15% ולא יותר מ-150 מ"ר				2	
	אחר	בנייני ציבור, מבני משק, שדותי מסחר מקומיים, מלאכה מקו-מית, שטח צבורי שתוח וטמורט, חקלאות, דרכים		הכל לפי תכנית מפורטת של הישוב. הבנייה באיזור בנייני ציבור לפי תכנית בינוי באיזור הועדה המקומית				
3. מושב שיתופי	מגורים	מגורים		הכל לפי תכנית מפורטת של הישוב בתכנית בינוי			2	
	אחר	בנייני ציבור, מבני משק תעשייה ומלאכה שירותים, שטח צבורי שתוח, חקלאות, דרכים		הכל לפי תכנית מפורטת של הישוב. באיזור בנייני ציבור תלווה התכנית המפורטת בתכנית בינוי				
4. חקלאי	חקלאות ומבנים לחקלאות בלבד			הכל לפי תכנית מפורטת				
	חקלאות	החסנה ומפעלים לע-יבוד תוצרת חקלאית בלבד		הכל לפי תכנית מפורטת				
6. בנייני ציבור	מוסד ציבורי לחינוך, בריאות, חברה, דת, נער, ספורט וכדומה			הכל לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי				
7. שטח צבורי שתוח	בנים צבוריים ויעור והשמושים הנלווים לשימוש זה בלבד			הכל לפי תכנית מפורטת, כפוף לתכנית המחוזית מ.ח.7/ יותר שימוש חקלאי לפי הבניית מפורטת בחוקף.				
8. גן לאומי/גן לאומי מוצע								
9. שמורת נוף ונושט מוצעת								
10. בית עלמין	מצבות, גינות, שבילים וכל השירותים הנלווים לשימוש זה בלבד			הכל לפי תכנית מפורטת				

(א) שטח מגרש מקסימלי 3.0 ד'

(א) הועדה המקומית רשאית לתזיר דירה שלישית (ראה סעיף 4.2.1.1(3) לעיל)

- היחיד בנייה יוצא בהתאם לתכנית בינוי באיזור הועדה המקומית

(א) במגרשי מגורים בחלקות חקלאיות קטנות מ-3 ד' תחיר הועדה המקומית שטח בנייה של 450 מ"ר, שאחזקת ביטוי הקרקע בקומה לא יעלה על 300 מ"ר.

(א) ראה סעיפים 4.8; 4.9 ו-4.10 לעיל.

משרד המשפטים
 מנהל תכנון ובינוי
 תל אביב-יפו