ישיבה מספר : 2026047 תאריך הישיבה : 11/11/2026

<u>תוכנית - 409-1009273 : עח/13/62,עולש,מתאר</u>

חברי הוועדה השתתפו בדיון :

גב' טלילה הראל , מ"מ יו"ר הועדה המחוזית ומתכננת המחוז	- (חברה)
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- (חברה)
גב' מיכל שמואלי ,מ"מ נציגת משרד המשפטים	- (חברה)

עו"ד שרית בן הרוש יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' תמי ראם , לשכת התכנון
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון
גב' ג'נט סאסי, ממונה ועדות

<u>תוכנית - 409-1009273 : עח/13/62,עולש,מתאר</u>

<u>רקע:</u>

מטרת התכנית הרחבת המגורים בישוב והשלמה ל-400 יח"ד בהתאמה למכסה המאושרת לפי לוח 2 בתמ"א 1/35 ובתמ"א 35/ 1ב עפ"י הפרוט הבא :

מצב מאושר :

103 נחלות לפי 2 יח"ד= 206 יח"ד+ 125 מגרשי הרחבה

סה"כ מאושר : 331 יח"ד

מצב מוצע :

102 נחלות 3 יח"ד בכל נחלה -סה"כ 306 יח"ד. -(ביטול נחלה אחת לא מאוישת)

מגרשי הרחבה- 125 מגרשים בני יח"ד אחת- סה"כ 125 יח"ד.

סה"כ 431 יח"ד מהם 400 יח"ד לפי לוח 2 והיתרה לפי תמ"א 35/ 1ב'.

עיקרי הוראות התכנית :

1. תוספת יח"ד שלישית בנחלות על פי תמ"א/ 35/ ב/ 1 וזכויות בניה בהתאם.
2. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית ,כולל שימושי פל"ח בנחלות.
3. שינוי יעוד ממבני ציבור למבני ציבור ותעסוקה, ממגורים בנחלה למבני ציבור לחינוך וכן יעוד שטח מאושר למבני ציבור למבני ציבור למוסדות בריאות לטובת בית סעודי, מרפאות מומחים ושרותי בריאות לגיל השלישי ברמת אשכול הישובים והסביבה הסמוכה.
4. קביעת מנגנון להפרדת מגרשים מנחלה בעתיד.
5. קביעת הוראות לעניין תשתיות בישוב.
6. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

<u>רקע סטטוטורי:</u>

תמ"א/ 1 :

- מצפון נחל שכם, ממערב נחל אלכסנדר גובל בתחום פשט ההצפה.
- מצפון דרך אזורית 571.
- בתחום התכנית עובר קו 108 טמון של המוביל הארצי.

- קו חשמל ארצי מתכנית מאושרת (תמ"א/ 10/ ג/ 2).
- חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.

תמ"א/ 35/ 1 :

- מרקמים : שמור משולב, מכלול נוף, מכלול חקלאות וראשית ההתיישבות. בצפון דרך אזורית. קו חשמל ממערב.
- הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה, בצפון דרך אזורית. קו חשמל ממערב.

תמ"מ/ 3/ 21 :

- שטחי המגורים של הנחלות נמצאים כולם בכתם הפיתוח.

השתלשלות הארועים בתכנית:

בתאריך 9.11.23 התכנית עברה תנאי סף.

בתאריך 4.4.25 התכנית פורסמה להפקדה

לתכנית הוגשו 10 התנגדויות

התכנית נקבעה טעונה אישור השר.

בתאריך 23.7.25 נדונה התכנית בוועדת התנגדויות אשר החליטה החלטת ביניים בה נתנה למגישי התכנית, הועדה המקומית עמק חפר, האגודה השיתופית בארותיים והועד המקומי בארותיים 90 יום על מנת להציע פתרון ניקוזי מוסכם שייתן מענה ראוי לשני היישובים.

בתאריך 7.1.26 התקבלה התייחסות מושב בארותיים לפתרון שהושג ע"י הצדדים. בהמשך לזה התקבלו עמדת רשות הניקוז ומהנדס המועצה בתאריך 11.3.26.

בתאריכים 17.3.26, 24.3.26 דנה הועדה בפתרון שהוצג ובהתנגדויות לתכנית והחליטה **לשקול לערוך את התיקונים הבאים בתכנית בכפוף לפרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק:**

א. יש לתת מענה להפחתת הספיקות מעולש לשתי התעלות המתנקזות לעבר בארותיים, באחת משתי חלופות :

1. מתקני/ אתרי ויסות בתחום עולש בתאי שטח 892 ביעוד תעלת ניקוז או 136 ביעוד חקלאי לתעלה המערבית, ובתאי שטח– 102 ביעוד מבני ציבור או 212 ביעוד מבני ציבור לתעלה המזרחית. נספח הניקוז יראה את מיקומם המתוכנן ויכלול, חישוב ויסות ונפחי ויסות מוצעים.
2. תוואי ניקוז חדש לאורך הדרך בגבול בין עולש לבארותיים אשר יקלוט ויזרים חלק ניכר מהנגר העילי בשטח עולש מערבה לעבר נחל אלכסנדר. נספח הניקוז של התכנית יציג את חישוב הספיקה שתעבור בתוואי החדש, חתכים עקרוניים לחלק של התעלה הפתוחה והמובל הסגור וחתך אורך לאורכו של כל התוואי.

ב. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את הפתרון החלופי המוצע בסעיף א(2) לעיל. ייעודי הקרקע וההוראות המבטיחות את האפשרות להעברת המובל בשטח זה יתואמו עם יועץ הניקוז של הועדה ולשכת התכנון. הרחבת הקו הכחול מותנת בהצטרפות הועדה המקומית/ המועצה האזורית כמגישה לתכנית.

ג. בהוראות התכנית סעיף 7.1 שלבי ביצוע יתווספו ההוראות הבאות :

1. תנאי להיתר בניה ראשון אישור תכנון מפורט לביצוע לפתרון הניקוזי בוועדה המקומית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל - 20 יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו (החל מהיחידה ה – 21) השלמת ביצוע בפועל של הפתרון הניקוזי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

בתאריך 21.8.26 פורסמה התכנית המתוקנת בעיתונות לפי סעיף 106 (ב) לחוק.

הוגשו 6 התנגדויות ע"י האגודה החקלאית של מושב בארותיים ותושבים מבארותיים. עיקר הטענות נוגעות לפתרון הניקוז ולפרסום.

<u>עיקרי הדיון הפומבי:</u>

שמואל כץ מבקש לבחור את החלופה המציעה תעלת ניקוז לכיוון מערב כך שתהיה הפרדה בין הניקוז של שני המושבים.

יניב קיסלר התכנית כוללת ממזרח דרך ששייכת לבארותיים. לא ברור למה היא כלולה בתכנית שהיא לא קשורה לפתרון הניקוזי. למה לנכס אותה לעולש. יש התנגדות של המושב לדרך המוצעת בין המושבים מבקשים לבטל אותה. בנוסף, סבור שאגני שיהוי עדיפים על החלופה שמציעה תעלה. לא נענו לאורכה שביקשו ולכן לא הצליחו לגייס יועצים מקצועיים.

אריאן דביר התכנית מציעה דרך על השטח של הנחלה שלהם. מבקשים לבטל את הדרך ולהוציא אותם מתחום התכנית.

אורן אזולאי, נציג האגודה החקלאית : נדרש פתרון מלא הכולל שיקום של התעלות בבארותיים. עולש צריכים להשתתף בהוצאות שיקום התעלות. מבקשים שהדרך לא תסומן על החלקות של בארותיים. מספיק 4 מ' לרצועת עבודה ועוד 4 מ' עבור התעלה. לא ברור איך הדרך קשורה לפתרון הניקוזי המוצע.

אודי זהר בשם חוה פלדמן התייחס לבעיות הניקוז שקיימות בבארותיים. במהלך ה 10-20 שנים האחרונות מים מעולש מגיעים אלינו . התכנית להבנתו לא מציעה פתרון ממשי. הדרך המוצעת עולה על הנחלות בבארותיים.

נציגת לשכת התכנון הקריאה את התנגדות הגב' חיה יהלום שלא נכחה בדיון.

עורך התכנית הצענו שני פתרונות שלבסוף יוכרעו ע"י המוא"ז ורשות הניקוז. ללא שיתוף פעולה מצד בארותיים לא ניתן יהיה לפתור את הבעיה ב 100 אחוז ולכן זו היתה ההחלטה שכללה גם הרחבת הקו הכחול שכוללת דרך מאושרת. הכביש לא שייך לא לבארותיים ולא לעולש, כבישים לא נכללים בתוך משבצת של מושב והוא שייך בעיקרון למועצה, זו דרך ציבורית ברוחב 20 מ'. וכאשר מתכננים תעלת ניקוז מרכזית כזאת חייבים גם לתכנן את הדרך.

מתכננת המחוז (מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית) : האם אפשר לצמצם את רוחב הדרך כך שלא תעלה על הנחלות של בארותיים? עבור נתיב לכל כיוון, מדרכה ושביל אופניים לא נדרש בהכרח 20 מ'.

עורך התכנית : נבחן אם ניתן לצמצם את רוחבה. מדובר בדרך שאמורה להגיע מכיוון כביש 6 , דרך שמובילה בסופו של דבר למתחם קדם וממנו יש חיבור לשאר המושבים של העמק.

יועץ ניקוז לתכנית : המהות של ההתנגדויות זו דרישה של בארותיים שהנגר מעולש לא יעבור דרך בארותיים אלא יוזרם בנפרד. לגבי ההפרדה הוצעו שתי חלופות ששתיהן טובות, מסכים עם יועץ הניקוז של הוועדה המחוזית לגבי היתרונות של ההשהייה בשטחי הציבור. פתרון שגם מתיישב עם הוראות תמ"א 1 וגם עדיף לדעתו ממובל ניקוז. אך זה לא יפתור את הבעיות של בארותיים גם בגלל הנגר שמגיע מאצלם. הפתרונות הקיימים כבר היום לא נותנים מענה וחושש שגם לאחר הביצוע זה לא ייפתר כי בארותיים צריכים לעשות גם פעולות של הסדרה אצלם, יש שם הרבה בעיות ניקוז שלא מטופלות.

אנחנו עשינו תכנון מפורט כולל עלויות והסכמה של עולש להשתתפות בעלויות ולכן הגענו לפתרונות הללו, שתואמים לתמא/ 1 ומקטינים משמעותית את הנגר ומשתמשים ברצועה הציבורית שמשתלבת עם הדרך, אפשר לבצע את הפתרון גם ללא הדרך, אך לפחות כרגע זה משולב עם הדרך ונותן פתרון מלא.

אזור מיושב מוגדר בעל אחוז הסתברות של 1 ל 100 שנה וזה הקריטריון ולפי זה פועלים ומתכננים.

מתכננת המחוז: כיצד מבטיחים שפתרון הניקוז ייתן מענה, אולי אם אפשר לעשות פתרון משולב כולל אתרי ויסות ותעלה פחות עמוקה או רחבה האם נבדקו אופציות כאלה? היום התכנית מציעה שתי חלופות, או אגני השהייה או תעלה. אתם אומרים שהפתרון של האגנים חייב להיות עם התעלה?

יועץ ניקוז לתכנית: אתר השהייה אינו כולא את כל הנגר הוא רק משהה, ולכן התכנון הוא כן משולב, זה לא שאם נעשה אגני השהייה זה יפתור את הבעיה, צריך גם תעלה. לגבי תחזוקה מתכננים את ההשהייה כשטחים פתוחים מגוננים שרק באירועי גשם לא ניתן להשתמש בהם אבל בשאר השנה יתוחזקו ויהיו חלק מהריאה הירוקה של המושב. ההבדל בין שתי החלופות הוא שהפתרון של המובל ללא האגנים זה שכל המים יופנו מערבה. הפתרון השני הוא בהתאם לתמ"א הוספנו אגני השהייה שמשם יזרמו בסוף לתעלה. איזה חלופה שלא תיבחר לא תפתור את כל הבעיה כי לבארותיים יש שטח אגן גדול משלה ואם הם לא יטפלו בתעלות שקיימות במושב הבעיה לא תפתר.

יועץ הניקוז לוועדה: יועץ הניקוז לתכנית צודק שעפ"י דרישות תמ"א/ 1 וגם עפ"י ההיגיון זה שעולש צריכים לטפל בנגר של עצמם לא אומר שאף טיפה לא תגיע לבארותיים. עולש הציעו שתי חלופות לעניין זה אחת של אגני שיהוי שלפי החישובים עומדת בדרישות וזה אמור להפחית את הספיקות לבארותיים בחצי אבל לא לחלוטין. לגבי התעלה המוצעת היא אינה מספיק גדולה, בהתבסס על טבלה 11 בנספח הניקוז. עקרונית הפתרון יכול לעבוד אבל צריך להגדיל את התעלה.

יועץ ניקוז לתכנית: בתכנון מפורט אם תיבחר החלופה הזו כמובן יעשו החישובים והתכנון יתאים לספיקות בהסתברות של 20%. אין כאן כוונה לא לעמוד בתקנות או בספיקות שצפויות.

יועמ"שית הוועדה: האם אפשר לעשות את החלופה השניה בפחות מרוחב דרך של 20 מ'?

יועץ ניקוז לתכנית: ה 20 מ' זה לדרך, התעלה היא נפרדת. אפשר פחות, טכנית פתרון משולב אפשרי מבלי להיכנס למידות ואפשר להשאיר את זה כגמישות רק יצטרכו לבחון את זה מבחינה כלכלית.

עורך התכנית: אם רוצים שהפתרון יבוצע זה צריך להיות כלכלי. אם זה יהיה גם וגם זה לא יבוצע לכן חושבים שהפתרון של האגנים הרבה יותר הגיוני תוך טיפול בתעלות של בארותיים.

מהנדס הוועדה המקומית: קורא לשני המושבים למצוא פתרון ולעבוד יחד וזה מחייב את בארותיים לטפל בתעלות שלהם מכיוון שהם נמצאים במורד הניקוז וזה מבלי להוסיף את הנגר שלהם עצמם.

כל הגורמים נתנו דעתם על פתרונות הניקוז וכעת ההתנגדות צריכה להתייחס לחלופות שפורסמו במסגרת 106 (ב) לחוק ולא לפתוח מחדש את כל נושא הניקוז. לא ראיתי חוו"ד של המתנגדים שגורסת שאף אחת משתי החלופות לא תיתן את הפתרון. תומך בהחלטה של הוועדה לגבי שתי החלופות.

מסכים גם שאולי כדאי לבחון שילוב בין שתי החלופות זה ייתן את אותו אפקט, אבל זה לא יחסום את כל הנגר מעולש. ואפשר לבחון שילוב בין שתי החלופות. בסופו של דבר הפתרון הניקוזי יוכרע ויבחן גם מבחינת תשתית כלכלית ותכנונית. התכנית הזו בחנה את המסגרת של שתי החלופות. בהמשך נבחן מה הפתרון המיטבי עם שיתוף פעולה של שני המושבים.

באשר לתחום התכנית. מדובר בדרך מאושרת ולא מצמצמים ומשנים אותה. הרחבת תחום התכנית נועדה אך ורק בשביל לאפשר את מימוש ויישום הפתרון. לא מדובר בשינוי של גבול מוניציפלי או שינוי במשבצת של המושב בהיבט קנייני וחקלאי. זה גבול תכנוני בלבד, שאפשר לצמצם אבל באופן שיאפשר את החפירה הנדרשת עבור התעלה ושטח לעבודות תוך מתן גמישות. המועצה הצטרפה כמגישה לצורך כך.

לגבי כתב שיפוי השיב כי בכל תכנית מבקשים כתב שיפוי, וכי מושב עולש כבר הגיש לנו כתב שיפוי.

התכנית הזו נמשכת כבר שנים ארוכות חושב שהגענו למיצוי ונדרשת סופיות. הפתרון יינתן בסוף בוועדה המקומית עם הגורמים המקצועיים.

אריאן דפביר: עומדים על זה שיוציאו את המשק שלנו מהתכנית.

שמואל כץ: הבעיה היא עולש לא בארותיים, שיקחו מהשטח שלהם לא שלנו. התעלות שלנו מתוחזקות. פתרון משולב גם בסדר.

יניב קיסלר: בארותיים מטפלים בתעלות, זו סוגיה שנמצאת באופן סדיר בטיפול. לגבי הכביש מתנגדים אליו. לא רואה סיבה למה לקחת את כל הדרך לצורך התעלה, אפשר לעשות את התעלה בצמוד לקו של עולש.

נציג האגודה בארותיים: אין צורך להכניס את החלק הדרומי לתכנית. שתי האופציות הן בסדר ועדיף שזה יהיה ממזרח למערב ואז המים מעולש יעברו דרך התעלה הזאת. הכמויות שבאות מעולש רק גדלות עם השנים והתעלות בבארותיים מטופלות.

<u>עיקרי הדיון הפנימי:</u>

יועמ"שית הוועדה: התכנית כוללת שני פתרונות האחד מסתמך על אגני השהייה בתוך עולש והפתרון השני מציע תעלה בין שני המושבים. מבקשת מיועץ הניקוז של הוועדה להתייחס לצורך בדיוק המידות של התעלה כך שהפתרון ייתן מענה לנדרש. לגבי הדרך אין מחלוקת שהדרך מאושרת.

נציגת המשרד להגנת הסביבה: האם הדרך המאושרת נמצאת על הנחלות?

יועץ הניקוז לוועדה: לא חושב שתהיה בעיה לצאת מתחום הנחלות ביחס לפתרון הניקוז. בטבלה 12 של הספיקות בנספח הניקוז מוצג המידע הנדרש. מערכת הניקוז צריכה לעמוד בהסתברות של 20% שזה 1 ל – 5 שנים.

צריך לכתוב בהנחיות לנספח שצריך לעדכן את הספיקות וחתכי רוחב ואורך למקטעים. ובתכנית לכתוב שיש לתכנן חלופה בהתאם לספיקות האלה.

מתכננת המחוז: נספח הניקוז יכלול תכנון של התעלה כך שתיתן מענה לספיקות בהתאם למקטעים השונים ובהוראות התכנית תהיה התייחסות לנושא. הוראות התכנית סעיף 6.5 יעודכנו כך שיצוין כי החלופה תיבחר ע"י מהנדס הוועדה המקומית בהתייעצות עם רשות הניקוז. יש בתכנית הוראות שלביות שמבטיחות את מימוש הפתרון הניקוזי ביחס לתוספת יח"ד המבוקשת בתכנית. לעניין הדרך אפשר להוציא את חלקות א' של בארותיים מתחום התכנית. הדרך גם ככה מאושרת .

יועמ"שית הוועדה: קיימת התלבטות האם להוסיף את הפתרון המשולב מכיוון שהוא כולל מספר אפשרויות ומכיוון שכל אחד מהפתרונות יקר מאוד בפני עצמו אז ללכת לפתרון משולב לא בהכרח יהיה ישים. צריך לאפשר גמישות בהוראות כך שבהמשך תיבחר החלופה הטובה ביותר.

<u>החלטה:</u>

הוועדה לאחר ששמעה את המתנגדים, יזם התכנית, נציגי המושבים והוועדה המקומית מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים ולאשר את התיקונים כפי שפורסמו במסגרת 106 (ב) לחוק ובכפוף לתנאים הבאים:

<u>מענה כללי:</u>

1. לעניין הטענות לפיהן אין לאפשר פתרונות חלופיים – **הוועדה מחליטה לדלות את הטענות**. הוועדה סבורה כי פתרונות הניקוז המוצעים בתכנית מהווים פתרון הולם לבעיות הניקוז בהתאם לקבוע בתמ"א 1 על שינוייה. בתכנית מוצעות שתי חלופות לפתרונות בעיית הניקוז. פתרונות אלו נבחנו ע"י יועץ הניקוז לוועדה וכן ע"י גורמים מקצועיים נוספים כגון רשות הניקוז.

הוועדה סבורה כי מתן שני פתרונות חלופיים ישימים מאפשרים גמישות בשלב התכנון המפורט לביצוע, תוך התוויית הפתרונות הקונקרטיים והיקפם כמפורט בתכנית.

במובן זה, הגמישות המוצעת בתכנית, תורמת להגדלת ישימותה של התכנית תוך הבטחת מענה הולם לפתרון הניקוז במרחב התכנית. הוועדה מציינת כי בשלב הנוכחי של קידום תכנית מפורטת ישנם עדיין אלמנטים שלא נבדקים בפירוט כפי שנעשה בשלב התכנון המפורט לביצוע, ולכן בשלב כאמור ניתן יהיה לבחור בפתרון המיטבי.

התכנית כוללת שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להוראות אשר תבטיח יישום בפועל של אחד מפתרונות הניקוז המוצעים. באופן זה ניתן מענה ומעטפת תכנונית לפתרון ניקוז כולל שיאפשר את יישום התכנית, יחד עם הבטחת ביצוע פתרון הניקוז הנדרש.

עם זאת, הוועדה מקבלת באופן חלקי את הטענות לעניין חוסר ההתאמה בין המפורט בהוראות התכנית לבין הפתרונות המוצעים בנספח הניקוז ולכן מורה לערוך את השינויים הבאים:

א. תשריט נספח הניקוז יעודכן כך שחלופה 2 (חלופת תעלת הניקוז) תיתן מענה ניקוזי לספיקה בהסתברות 20% בהתאם למופיע בטבלה 12 של נספח הניקוז המילולי הכתוב. התשריט יציג חתך רוחב לכל מקטע כך שייתן ביטוי לאותן ספיקות כדלקמן:

מקטע A-C 10 מקש"נ.

מקטע C-D 18.5 מקש"נ.

מקטע D עד נחל אלכסנדר 21 מקש"נ.

בנוסף, תשריט הנספח יציג חתך אורך לכל התעלה.

ב. סעיף 6.5 בנושא ניקוז בהוראות התכנית יעודכן כך שידויקו בו ההוראות כדלקמן:

פתרון הניקוז המוצע בתכנית ייתן מענה להפחתת הספיקות מעולש באחת משתי החלופות הבאות. במסגרת התכנון המפורט של הפתרון הניקוזי המועדף ייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בהיוועצות עם רשות הניקוז:

<u>חלופה מספר 1: ניהול הנגר במקור בשטחי מושב עולש</u>

- בתא שטח 892 בייעוד תעלת ניקוז ובתא שטח 136 ביעוד חקלאי יוקמו מתקני ויסות בעלי נפח איגום פיזי זמני שלא יפחת מ-6,200 מ"ק בספיקת יציאה 3.6 מקש"נ.
- בתאי שטח 102 ו- 212 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוקם/מו מתקן/י ויסות בעל/י נפח איגום פיזי זמני שלא יפחת מ-6,000 מ"ק בספיקת יציאה 3.5 מקש"נ.

<u>חלופה מספר 2: הסדרת תוואי ניקוז חדש בתעלה בתאי שטח 116, 878 ו 906</u>

בגבול הדרומי של מושב עולש תוקם תעלת ניקוז לכיוון מערב. כושר ההולכה של התעלה ייתן מענה לספיקה בהסתברות של 20% בהתאם לקבוע בטבלה 12 בנספח הניקוז המילולי הכתוב. הוועדה לאחר שבחנה את הסעיפים דלעיל תציין כי מדובר בדיוקים של הסעיפים תוך התאמתם למידע ולפירוט הקיים בנספח הניקוז של התכנית.

2. **לטענות לגבי הכביש והוספת שטחי בארותיים לתכנית: הוועדה מקבלת את הטענות**. לעניין הכביש מדובר על תוואי דרך מאושר אשר צירופו לתחום התכנית הינו במטרה לפתור את בעיית הניקוז הקיימת במרחב שבין היתר משפיעה על מושב בארותיים, ולצורך זה אף המועצה הצטרפה כמגישה לתכנית. מטרת התעלה בדרך הראשית לפתור את בעיית הניקוז ואכן מחייבת בחלקה שימוש בשטח של בארותיים. יחד עם זאת, הוועדה מחליטה כי מתחומה של התכנית (הקו הכחול) תוצא הדרך ממזרח שבתחום בארותיים ויוצאו חלקי החלקות החקלאיות של המשקים מבארותיים לכל אורך תוואי הדרך מדרום. ובנוסף, ימחקו הרוזטות המצוינות לאורך הדרך המאושרת מכיוון שאינה כוללת את כל התוואי המאושר. התיקון כמפורט בסעיף זה ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון.

הועדה שבה ומבהירה כי מדובר בדרך מאושרת סטטוטורית והתכנית זו אינה משנה מעובדה זו. בנוסף הוועדה מבהירה כי אין בכוונתה של התכנית המוצעת כדי לשנות נושא קנייני כלשהו בעניינה של הדרך כאמור

3. **לטענות לגבי סוג האדמה, מקדם נגר לשטחים חקלאיים ופתרונות חלופיים: לדחות את הטענות**. לעניין פתרונות חלופיים, כאמור התכנית מציעה שני פתרונות לשיפור המצב הקיים, אחת של וויסות נגר והשנייה של תוואי ניקוז חדש כמפורט לעיל. לעניין ההצעה שעלתה בהתנגדויות לפיה אפשרית חלופה נוספת של הטיית הנגר צפונה, חלופה צפונה אינה ישימה משום שהטופוגרפיה מתנקזת לדרום מערב, ונוגדת את כיוון הזרימה. החלופה המערבית כאמור מוצעת בפתרונות הניקוז לתכנית (ומוצעת כחלופה מספר 2).
לגבי סוג הקרקע - מקדם הנגר בטבלה 10 בנספח הניקוז הינו מתאים לקרקע גרומוסול וחישובים נעשו בהתאם.
שטחים החקלאיים אינם צפויים להוסיף נגר על המצב הקיים והתכנית לא צריכה לנהל את הנגר ספציפית משטחי החקלאות. בטבלה 1 בנספח הניקוז נקבע מקדם נגר 0.9 לחממות. יתרה מכך, שטחי הוויסות המוזכרים בסעיף 6.5.1 הם במורד וניתן לנקז אליהם את רוב שטח הישוב ע"י הטיית התעלות הסמוכות.

4. **טענות לגבי הפרסום: הוועדה דוחה את הטענות.** תיק הפרסום שהוגש ללשכת התכנון, נבדק והפרסום בו בוצע בהתאם להנחיות ולהחלטת הוועדה לפי סעיף 106 (ב) ובכפוף להוראות הדין. לראייה - לפרסום הנוסף בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק הוגשו התנגדויות והן נשמעו באריכות. **הוועדה תציין כי כלל המתנגדים שהגישו התנגדות לתכנית נשמעו באריכות בוועדה, טענותיהם נבחנו וזכות השימוע קוימה במלואה.**

<u>מענה מפורט להתנגדויות:</u>

1. **<u>ועד האגודה החקלאית מושב בארותיים</u>**

א. השלט בדבר הפקדת התוכנית לא פורסם בתחום מושב בארותיים כפי שנדרש בחוק, והדבר הובא לידיעת הוועד באקראי רק בתחילת ספטמבר 2026. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 4 להחלטה. הוועדה תציין כי תיק הפרסום נבחן ונמצא כי הפרסום בוצע בהתאם להחלטת הוועדה לפרסום הנוסף לפי סעיף 106(ב') לחוק ובהתאם לדין. בנוסף, המתנגדים הגישו לוועדה התנגדות, והתנגדותם נשמעה ונבחנה, כך שזכות הטיעון נשמרה למתנגדים וקוימה במלואה.**

ב. מושב בארותיים לא זומן ולא היה שותף לקבלת ההחלטות בנוגע לקביעת הקו הכחול בתוכנית. תוכנית מושב עולש כוללת בתוכה שטחים השייכים למשבצת הקרקע של בארותיים בגושים 9906, 9908 ו-9909 מבלי שהוכח כי הם נחוצים למערכת הניקוז של עולש. חסימת גישה לנחלות, הרחבת הקו הכחול באזור גני הילדים והכניסה המתוכננת יוצרת מצב בעייתי, שבו כניסה ויציאה מנחלות בארותיים לכביש יעברו בתוך שטח הקו הכחול של מושב עולש.
בארותיים דורשת להוציא את שטחי המושב מתחום התוכנית ולהחזיר את הקו הכחול לגבול תכנוני מוצדק. **מענה: לקבל את הטענה באופן חלקי. ראה מענה בסעיף 2 להחלטה, בחלק הכללי לעיל. תחום התכנית כולל שטחים מחוץ לעולש על מנת לכלול בתכנית פתרון ניקוז חלופי, אשר עשוי לתת מענה שיטיב עם שני המושבים. אין זה אומר כי השטח יעבור למשבצת עולש. ההחלטה לגבי תחומה של התכנית (הקו הכחול) התקבלה משיקולים תכנוניים ניקוזיים ותשתיתיים ע"י הוועדה המחוזית, ולצורך כך הצטרפה המועצה האזורית כמגישה לתכנית. תחומה של התכנית הורחב אך ורק כדי לאפשר את יישומם של שני פתרונות הניקוז המוצעים בתכנית.**

ג. **הקפאת שינויים :** המושב מבקש להימנע מקביעת דרכים, מעברים או שינויים בתעלת הניקוז המשפיעה על שטחו, עד להצגת חלופה מוסכמת ונספח ניקוז מאושר שיוכיח שלא תיגרם פגיעה בנחלות, בתשתיות, בגישה ובבטיחות

ההידרולוגית שלו. התניית קידום התוכנית בהוצאת כתב שיפוי מצד היזמים והוועדה המקומית עמק חפר, המכסה כל נזק עתידי או נוכחי שיגרם למשקים הנמוכים בבארותיים כתוצאה מכשלי ניקוז. **מענה: לדחות את הטענה. פתרונות הניקוז בתכנית כמפורט בסעיף 1 הכללי להחלטה מספקים שתי אפשרויות חליפיות לפתרון בעיית הניקוז לשלב התכנון המפורט לביצוע. בנוסף התכנית קובעת שלביות ביצוע הקושרת בין מתן היתרים לביצוע בפועל של הפתרון הניקוזי. בהוראות סעיף 7.1 מצוין כי לא ניתן להתקדם לביצוע של יותר מ – 20 יח"ד ללא ביצוע הפתרון הניקוז בפועל. כן תציין הועדה כי נמסר לה בעת הדיון הפומבי כי מגישי התכנית מסרו כתב שיפוי לוועדה המקומית ובמובן זה ניתן מענה לבקשה זו. בנוסף, הוועדה תבהיר כי פתרונות הניקוז נבחנו ע"י כלל גורמי המקצוע ובכלל זה רשות הניקוז וע"י יועץ הניקוז של הוועדה, ובשלב התכנון המפורט לביצוע כאמור הפתרונות יבחנו תוך הבטחת מלוא נושא הבטיחות שיבוא לידי ביטוי בשלב הרישוי.**

2. **עידו ואריאן דביר**, משק 33 מושב בארותיים.

א. דבר הפקדת התוכנית המתוקנת לא פורסם בתחום מושב בארותיים או בסמוך למשק של המתנגדים, למרות שהתוכנית מחילה את עצמה באופן ישיר על שטחיהם. המידע הגיע אליהם באקראי. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 4 להחלטה. הוועדה תציין כי תיק הפרסום נבחן ונמצא כי הפרסום בוצע בהתאם לדין ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לפרסום המשני לפי סעיף 106(ב) לחוק. בנוסף, המתנגדים הגישו לוועדה התנגדות, והתנגדותם נשמעה ונבחנה, כך שזכות הטיעון נשמרה למתנגדים וקוימה במלואה.**

ב. התוכנית מעבירה את ההכרעה על פתרון הניקוז הסופי מהוועדה המחוזית לשלב רישוי פנימי בוועדה המקומית. מהלך זה מונע מהמתנגדים (כנפגעים עיקריים) את זכות הטיעון וההתנגדות האוטומטית בעתיד. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 1 לחלק הכללי של החלטה זו. הוועדה תציין כי שתי החלופות נבחנו תכנונית וניקוזית לעת קידומה של תכנית זו. שני הפתרונות שוקפו במלואם במסגרת תכנית זו ואף פורסמו לשמיעה נוספת בהתאם לקבוע בסעיף 106(ב) לחוק. כל מי שרצה להישמע ולהביע התנגדותו לפתרונות כאמור, עשה כן במסגרת תכנית זו. הוועדה בחנה את הטענות לעומקן ומשקפת בהחלטתה זו את הכרעתה בנושא, קרי מתן אפשרות ליישם את אחד משני הפתרונות בשלב התכנון המפורט לביצוע, וזאת לאחר שבחנה את הפתרונות בצורה מקיפה תוך התייעצות עם יועץ הניקוז המומחה בנושא מטעמה. הוועדה תבהיר כי התכנית מאפשרת גמישות בנושא בחירת פתרון הניקוז המיטבי.**

ג. התוכנית כוללת פיתוח מסיבי של מעל 70,000 מ"ר בנוי למבני ציבור, מסחר ותוספת יחידות דיור בעולש. תוספת זו תגדיל דרמטית את כמויות המים שיזרמו במורד ישירות אל עבר משק המתנגדים. **מענה: לדחות את הטענה. התכנית מתעתדת לנהל את הנגר על מנת להפחית את הספיקות ו/או להסיט אותן אל מחוץ לבארותיים. ראה מענה בחלק הכללי בסעיף 1 להחלטה זו. הועדה תציין כי פתרונות הניקוז החלופיים בהחלטה זו, לאחר שנבדקו מקצועית, יפחיתו משמעותית את הזרימות לכיוון מושב בארותיים. הוועדה קוראת בזאת לישוב בארותיים להמשיך לטפל ולתחזק את מערכת הניקוז והתעלות שבתחומו. הועדה תבהיר, לאחר שהתייעצה עם יועץ הניקוז מטעמה, כי ניהול נגר אין משמעו כי אף טיפת מים לא תגיע לתחום המורד. בכל מקרה פתרונות הניקוז החלופיים המשוקפים בהחלטה זו עולים בקנה אחד עם הוראות תמ"א/ 1 בנושא הניקוז וניהול מי הנגר.**

ד. קיימת סתירה מהותית בין נספח הניקוז להוראות התוכנית ; הנספח מציג את שני אגני ההשהיה (בתאים 892 ו-136) כפתרון משולב וכולל, בעוד שהוראות התוכנית קובעות כי מדובר בחלופות (בחירה באחד מהם), מה שמבטל את

תקפות חישובי הוויסות ההנדסיים. הנספח טוען כי אין כשלים במערכת הניקוז בעולש ומתעלם מאירועי הצפה קשים שהתרחשו בפועל בבארותיים בשנים האחרונות בשל חוסר יכולת הקיבול של נקודת הקצה בנחל אלכסנדר. **מענה: לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה בסעיף 1 בחלק הכללי בהחלטה בדבר עדכון החלופות המביא לידי ביטוי את חישובי הספיקות כמפורט בהחלטה זו. כן תבהיר הוועדה כי הפתרונות החלופיים המוצעים בתכנית כאמור, נבדקו ונבחנו ע"י יועץ הניקוז של הוועדה, אשר בחן אותם מבחינה מקצועית וכי יש בהם משום מתן מענה הולם לנושא הניקוז בתכנית. הועדה תציין כי מטרתו של נספח הניקוז להציג את פתרונות הניקוז החלופיים בתכנית ואת ישימותם. הנספח כולל פרק שלם המתייחס להסדרת מערכת הניקוז בין עולש לבארותיים ועל כן הוועדה סבורה כי הנספח מספק.**

ה. לצורך יצירת תעלת ניקוז תיאורטית בשטח של כ-4,500 מ"ר, התוכנית מרחיבה את הקו הכחול ומעבירה כ-40,000 מ"ר (40 דונם) משטח בארותיים לשליטה תכנונית של עולש. השטחים שנגרעו כוללים את החלקות: גוש 9909 (חלקות 2 ו-31), גוש 9908 (חלקה 2), וגוש 9906 (חלקות 18 ו-33). **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בחלק הכללי להחלטה זו, בסעיף 2. הועדה מבהירה כי אין בכוונת התכנית ובהוראותיה כדי לשנות נושאים קניינים, גבולות מוניציפליים או כדי לשנות שטחי משבצת למי מהמושבים כאמור.**

ו. הוספת חלקה 88 (המשק הפרטי) וחלקה 89 (התעלה הצמודה אליו) לטבלת החלקות של התוכנית נעשתה בניגוד לדין. סיפוח הדרך והפיכתה לתעלה יגרמו לניתוק החלקה החקלאית הצפונית של המשק, המשמשת ככניסה היחידה אליו. החלת התוכנית יוצרת פגיעה קשה בערך המשק ובאיכות החיים, במיוחד לאחר שהמתנגדים כבר שילמו דמי היוון לשמאי על בסיס מצב תכנוני קודם. **מענה: לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה בסעיף 2 בחלק הכללי להחלטה זו, לפיה תחומה (הקו הכחול) של התכנית לא יכלול בחלקו הדרומי חלקים מחלקות א' של המשקים בבארותיים. התיקון ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון.**

ז. **כפיית סלילת כביש סואן:** הרחבת הקו הכחול היא תירוץ "על הדרך" של מושב עולש להשתלט על שביל עפר צפוני כדי לסלול כביש עוקף, שיחבר תנועה בין-עירונית אל תוך בארותיים. זאת, בניגוד מוחלט לעמדת ועד המושב והתושבים (למעלה ממחצית מבתי האב חתמו על עצומה נגד סלילתו). **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בחלק הכללי להחלטה זו, בסעיף 2. הוועדה שבה ומבהירה כי מדובר בדרך מאושרת סטטוטורית והתכנית זו אינה משנה מעובדה זו.**

3. **חיה סימה יהלום**, משק 31 מושב בארותיים.

א. נספח הניקוז מנציח ומגביר את הזרמת המים לתעלות המקיפות את המשק משלושת צידו .שתי בריכות השהייה (בנפח של כ-6,000 מ"ק) הנמצאות מצפון וממזרח לנחלה, והתעלה העוברת בין משק 31 למשק 32, נחפרו על פני השטח הפרטי של נחלתה ומהוות חלק ממנה. התוכנית עושה בהן שימוש נרחב ללא הסכמתה ובלי שקיבלה פיצוי או יידוע. **מענה: לדחות את הטענה. לא ברור מה עניינה של בריכה קיימת שאינה מוזכרת בתכנית. בנוסף הוועדה מפנה למענה בסעיף 1 לחלק הכללי להחלטה זו.**

ב. המצב הקיים הופך את סביבת הנחלה לבית גידול קבוע ליתושים ומזיקים לאורך כל השנה ומביא לירידת ערך עצומה של הקרקע. הנספח מתייחס לשטחים פתוחים כאזורי חלחול, בעוד שבפועל מדובר באדמת חרסית (גרומסול) הנאטמת במהירות ואינה מחלחלת, במיוחד באירועי גשם רצופים (כמו בפברואר 2024 שבו ירדו 50 מ"מ ביום). **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 3 לחלק הכללי להחלטה זו. לעניין הטענה בדבר יתושים, הרי על**

הרשות המקומית לטפל במפגע. לעניין טענות לירידת ערך - טענות מסוג זה, ככל שיטענו, יוכלו להתברר בערכאות המתאימות בהתאם לקבוע בדין.

ג. התוכנית מציעה נפח ויסות מינימלי של 13 מ"ק לדונם בנוי. לאור שינויי האקלים ותופעות קיצון כמו "אל ניניו", המתנגדת דורשת להכפיל או לשלש ערך זה כדי למנוע אסון. **לאחר התייעצות עם יועץ הניקוז לוועדה מחליטה הועדה לדחות את הטענה. תמ"א/ 1 קובעת יעד מחייב לניהול נגר ואליו יש להתייחס. נספח הניקוז הוכן בהתאם להוראות התמ"א.**

ד. החישובים מתעלמים מכך שמבנים חקלאיים, סככות, חממות ובתי רשת נאטמים לחלוטין ומגבירים דרמטית את הנגר העילי. שטחי ההשהיה המוצעים (מגרשים 3550, 3560, 3570) ממוקמים במעלה ובמרכז מושב עולש. הם מסוגלים לקלוט רק את המים הנופלים עליהם, בעוד שרוב החממות והמשקים הגורמים להצפות נמצאים במורד. יש להקים בריכת השהייה נוספת במגרש 136 הנמוך. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיפים 1 ו – 3 בחלק הכללי להחלטה זו. כן תבהיר הוועדה כי הפתרונות החלופיים המוצעים בתכנית כאמור, נבדקו ונבחנו ע"י יועץ הניקוז המומחה של הוועדה, אשר בחן אותם מבחינה מקצועית וכי יש בהם משום מתן מענה הולם לנושא הניקוז בתכנית.**

ה. דבר הפקדת התוכנית לא פורסם כדין בבארותיים או במזכירות היישוב, והובא לידיעת המתנגדת במקרה. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 4 בחלק הכללי להחלטה זו. הוועדה תציין כי תיק הפרסום נבחן ונמצא כי הפרסום בוצע בהתאם לדין. בנוסף, המתנגדים הגישו לוועדה התנגדות, והתנגדותם נשמעה ונבחנה, כך שזכות הטיעון נשמרה למתנגדים וקוימה במלואה.**

ו. קיימת החלטה היסטורית מחייבת (ישיבה 68/93) ועמדה חד-משמעית של מתכננת המחוז משנת 2024, הקובעות כי מושב עולש מחויב לפתור את הנגר בתחומו בלבד ולבצע הפרדה מוחלטת של אגני הניקוז בין שני המושבים. נספח הניקוז הנוכחי מפר הנחיות אלו לחלוטין. **מענה: לדחות את הטענה. בהחלטה כתוב שיש להכין תכנית ניקוז ולא נכתב שיש להפריד בין אגני הניקוז. ללא קשר להחלטת הוועדה, חלופת תוואי הניקוז החדש המוצעת בתכנית, מכוונת להפרדת אגני הניקוז של שני המושבים. לגבי עמדת מתכננת המחוז משנת 2024 ראשית, לא מדובר בהחלטה אלא בציטוט מתוך הפרוטוקול. שנית, פתרון בשטח התכנית אין פירושו שאף טיפת מים אינה זורמת למורד, אלא שיש לנהל את הנגר בהתאם לתיקון 8 לתמ"א 1 , שמאפשר הזרמת ספיקות של עד 1:5 למורד.**

ז. הפתרונות ארוכי הטווח (כמו הקמת מעביר המים ממזרח למערב לנחל אלכסנדר) מנוסחים בעמימות, ללא תאריכי יעד לביצוע, ללא מנגנון פיקוח וללא הטלת סנקציות על אי-ביצוע. **מענה: לקבל את הטענה באופן חלקי, כמפורט בהחלטה זו (מענה כללי סעיף 1). שני פתרונות הניקוז דוייקו במסגרת החלטה זו, הן בהוראות התכנית ובנספח הניקוז. בנוסף, הוועדה מפנה להוראות לסעיף 7.1 להוראות התכנית המתנה במפורש את מתן היתרי בניה מעבר ל 20 יח"ד בביצוע פתרון הניקוז בפועל.**

4. **שמואל כץ**, משק 32 במושב בארותיים.

א. שתי בריכות השהייה (בנפח של כ-6,000 מ"ק) והתעלות המקיפות את המשק מצפון וממערב נחפרו על פני שטח הנחלה הפרטי שלו, וגזלו כ-3 דונמים משטח המשק. התוכנית החדשה מנציחה ומגבירה את הזרמת הנגר מעולש לתוך שטחים אלו ללא הסכמתו. **מענה: לדחות את הטענה. לא ברור מה עניינה של בריכה קיימת שאינה מוזכרת בתכנית. בנוסף הועדה מפנה למענה בסעיף 1 לחלק הכללי בהחלטה זו.**

ב. המתנגד נושא לבדו בנטל הטיפול והתחזוקה נגד מפגעי יתושים ומזיקים בתעלות הצמודות למשק, בעוד שמושב עולש לא תרם דבר לנושא מאז שנת 1974. **מענה: לדחות את הטענה. טיפול במפגעי יתושים, ככל שקיים, הינו באחריות הרשות המקומית.**

ג. הנספח מתייחס לשטחים פתוחים כאזורי חלחול, בעוד שבפועל מדובר באדמת חרסית (גרומסול) הנאטמת במהירות ויוצרת נגר עילי מסיבי, במיוחד באירועי גשם מתמשכים (כמו בפברואר 2024 שבו ירדו 50 מ״מ ביום). נפח הוויסות המוצע (13 מ״ק לדונם בנוי) נמוך מדי. לאור שינויי האקלים ותופעות קיצון כמו ״אל ניניו״, יש להגדילו פי 3 כדי לעצור את המים במעלה. **מענה: לדחות את הטענה. תמ״א 1 קובעת יעד מחייב לניהול נגר ואליו יש להתייחס. בהתאם לבחינת יועץ הניקוז של הוועדה, נספח הניקוז הוכן בהתאם להוראות תמ״א 1. בנוסף ראה מענה בסעיף 3 הכללי להחלטה.**

ד. החישובים מתעלמים מכך שחממות, סככות ומבני משק נאטמים לחלוטין ויוצרים שטחי נגר אדירים. אגן 2 בעולש (800 דונם) מכוסה כמעט כולו בחממות גבוהות, אך התוכנית לא מציעה שום מרחב השהייה עבורו. הנספח מציע שטחי השהייה במעלה ובמרכז מושב עולש (מגרשים 3550, 3560, 3570) במקום במורד, שם נמצאים עיקר החממות הגורמות להצפות. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 3 לחלק הכללי בהחלטה זו.**

ה. הפרת החלטת הוועדה המחוזית משנת 1993 : לפי פרוטוקול רשמי (ישיבה 68/93) שבו נקבע מפורשות כי לא יינתנו היתרי בנייה בעולש טרם הגשת תוכנית ניקוז כוללת ופתרון ההצפות במשק כך. נספח הניקוז הנוכחי מפר החלטה זו וכן את עמדת מתכננת המחוז משנת 2024 לפיה עולש חייבת לפתור את הנגר בתחומה בלבד. **מענה: לדחות את הטענה. בהחלטה כתוב שיש להכין תכנית ניקוז ולא נכתב שיש להפריד בין אגני הניקוז. ללא קשר להחלטת הוועדה, חלופת תוואי הניקוז החדש המוצעת בתכנית, מכוונת להפרדת אגני הניקוז של שני המושבים. לגבי עמדת מתכננת המחוז משנת 2024 ראשית, לא מדובר בהחלטה אלא בציטוט מתוך הפרוטוקול. שנית, פתרון בשטח התכנית אין פירושו שאף טיפת מים אינה זורמת למורד, אלא שיש לנהל את הנגר בהתאם לתיקון 8 לתמ״א 1 , שמאפשר הזרמת ספיקות של עד 1:5 למורד.**

ו. הפקדת התוכנית הובאה לידיעת המתנגד באקראי ולא פורסמה כדין בשטחי בארותיים או במזכירות היישוב, חרף השפעתה הישירה על קניינו. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 4 בחלק הכללי להחלטה. הוועדה תציין כי תיק הפרסום נבחן ונמצא כי הפרסום בוצע בהתאם לדין. בנוסף, המתנגדים הגישו לוועדה התנגדות, והתנגדותם נשמעה ונבחנה, כך שזכות הטיעון נשמרה למתנגדים וקוימה במלואה.**

ז. פתרונות הקצה (כמו מעביר המים לנחל אלכסנדר) מנוסחים בעמימות וללא תאריכי יעד מחייבים, ללא הגדרת גורם אחראי לתחזוקה וללא מנגנוני פיצוי. **מענה: לקבל את הטענה בחלקה. לעניין הנוסח בעמימות מפנים לסעיף 1 בחלק הכללי להחלטה שמדייק את פתרונות הניקוז הן בהוראות בתכנית והן בנספח הניקוז. לעניין טענת השיפוי - כפי שצוין בדיון הפומבי ובמענה להתנגדות המפורטת בסעיף 1 ג׳ להחלטה לעיל, כתב שיפוי מתאים נמסר זה מכבר לוועדה המקומית. לעניין נושא התחזוקה – הוועדה תבהיר כי תכנית ככלל אמונה על נושאים תכנוניים ולא על נושאים אחרים כגון נושאים של עלויות תחזוקה, עלויות מימון וכיו״ב. נושא זה ראוי שייפתר בהליך חוץ תכנוני בין הגורמים הרלוונטיים הנוגעים בדבר.**

5. **חוה פלדמן** , גוש 9906, חלקה 91 מושב בארותיים

א. נספח הניקוז של התוכנית אינו קובע פתרון הנדסי מפורט ומחייב, ואינו מכריע באופן חד-משמעי באיזו חלופת ניקוז לבחור .שינוי השטחים האטומים, המפלסים ומערך הדרכים עלול להגדיל את כמויות הנגר ולשנות את כיווני הזרימה, דבר שיחמיר את ההצפות ויגרום נזקים למשק. אין זה סביר להותיר הכרעה כה קריטית לשלבים עתידיים. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 1 לחלק הכללי בהחלטה זו.**

ב. ניצול ההרחבה לצרכים תחבורתיים: הרחבת הקו הכחול של התוכנית לתוך תחום בארותיים נומקה במקור בצורך לטפל בניקוז (באזור דרך הגנים-קדם). בפועל, בעוד שסוגיית הניקוז נותרה ללא הכרעה, התוכנית מקדמת במסגרת זו תכנון תחבורתי הכולל סלילת דרך והכללת חלק מרחוב היובלים. התכנון התחבורתי המקודם אינו תואם את המצגים וההבנות המקוריות שהוצגו לוועד בארותיים, ונוגד את רצון התושבים המושפעים ממנו. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 2 לחלק הכללי בהחלטה זו. הוועדה שבה ומבהירה כי מדובר בדרך מאושרת סטטוטורית והתכנית זו אינה משנה מעובדה זו.**

ג. פגיעה בזכויות הקניין: חלקה 91 (וחלקות שלמות נוספות מבארותיים) נכללו בתוך הקו הכחול של תוכנית עולש מבלי שנמסרה הודעה למתנגדת, ללא קבלת הסכמתה ובלי שנערך עמה כל תיאום מוקדם. היעדר נימוק תכנוני: עורכי התוכנית לא הציגו צורך תכנוני ברור או הסבר כלשהו מדוע נדרש לכלול חלקות פרטיות שלמות מיישוב שכן בתוך תחום התוכנית, ומהן ההשלכות של מהלך זה. **מענה: לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה בסעיף 2 לחלק הכללי בהחלטה זו. הוועדה מבהירה כי חלקות א' ממושב בארותיים לא יכללו בתכנית. התיקון ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון.**

6. מר יניב קיסלר

א. עורכי התוכנית מטעם מושב עולש נמנעו במכוון מלקבוע איזו חלופת ניקוז מועדפת מבין שתי החלופות ההנדסיות שהוצגו לטיפול בנגר העילי. התוכנית "מגלגלת" את האחריות להכרעה העתידית על פתרון הניקוז אל פתחה של הוועדה המקומית. תוכנית מתאר אינה רשאית להותיר נושא קריטי בעל השלכות של הצפות וסיכונים על יישוב שכן כעניין פתוח ועמום. מהלך זה שולל מתושבי בארותיים את הזכות הדיונית והחוקית להתנגד לפתרון מוגדר מראש. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בסעיף 1 לחלק הכללי בהחלטה זו. הוועדה מאפשרת במסגרת התכנית שתי חלופות לפתרון בעיית הניקוז, כאשר כל חלופה נבחנה תכנונית וניקוזית ע"י הוועדה, תוך התייעצות עם יועציה המקצועיים, ונמצאה מספקת וישימה. לעניין הזכות להתנגד הדרך לעשות זאת היתה במסגרת תכנית זו.**

ב. הקו הכחול של התוכנית הוזז והורחב באופן נקודתי לתוך תחום בארותיים, תחת האמתלה והנימוק של צורכי ניקוז אזוריים. בפועל, מושב עולש מנצל את הזזת הגבול כדי לקדם תוכנית תעבורה וסלילת כביש/דרך ברצועת השטח הזו. סלילת כביש זה תמשוך תנועה, תפגע קשות באיכות החיים, ותוביל לרעש וזיהום אוויר חמור ישירות בצמוד לגני הילדים ולבתי התושבים .הכללת הדרכים הללו משנה את מפת התכנון המקומית, מנשלת את בארותיים מהיכולת לנהל את תשתיות הגבול שלו באופן עצמאי, ומכפיפה את התושבים לקביעות חד-צדדיות של היישוב השכן. **מענה: לדחות את הטענה. ראה מענה בחלק הכללי בהחלטה זו. הוועדה מציינת כי הדרך המאושרת שהתווספה לתכנית נדרשת להבטחת פתרון הניקוז המוצע בחלופה 2 בתכנית. לאור זאת הוועדה מורה להוציא מתחום התכנית (הקו הכחול) את מקטע הדרך מדרום וממזרח לתא שטח 115. המקטע המצוין בחלק התשריט כלדקמן:**

ישיבה מספר : 2026047 תאריך הישיבה : 11/11/2026



ג. סעיף 1.5.5 להוראות התוכנית ("גושים וחלקות בתוכנית"), נכללו משקים ונחלות פרטיים השייכים באופן מובהק למושב בארותיים (בגושים 9906, 9908 ו-9909). השטחים הללו אינם נכללים בקו הכחול, אינם נמצאים תחת סמכותם של יזמי עולש, ונכללו בטבלאות ללא כל הסבר תכנוני או הנדסי. **מענה: לקבל באופן חלקי את הטענה. ראה מענה בסעיף 2 לחלק הכללי בהחלטה זו. התיקון ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון.**

לאור האמור מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו תוך 30 יום. ככל שלא יוגשו מסמכים מתוקנים תבוטל התכנית ותיסגר ללא צורך בדיון נוסף.

גב' ג'נט סאסי מרכזת ועדת התנגדויות	גב' טלילה הראל מ"מ יו"ר הועדה המחוזית

תאריך 23.11.26