



15.6.21

**פרוטוקול שיתוף ציבור:**

**נוכחים:** מנהלת מחלקת תכנון באזורית עמק חפר – הגברת גלית עוזיאל, אדריכל הפרוייקט – אדר' איתי זהבי, נציג מבט מושבים – לירון פוקס, מזכירת האגודה – הגברת ענת אמטו, חברי ותושבי הישוב (נספח לפרוטוקול)

1. נציג הועד אגודה שלי אוחובסקי מציג כי הועד החל בתהליך לפני כ-4-5 שנים בשל החלטות מנהל שהתקבלו. התהליך הוא יוזמה של האגודה שבה:  
א. הגדלת הנחלות ופיצול בית שלישי בנחלה.

ב. מסדיר את כל שטחי המושב הציבוריים\מסחריים, התהליך יתן לנו שטח בעל יעוד תעסוקה ולאחר מכן נחליט מה לעשות עם השטחים הללו(איתי, האדריכל יתקן אותי לאחר מכן אם טעיתי). אין כוונה להפוך למושב תעסוקתי אלא כמה מקומות קטנים לרווחת התושבים- בית קפה, חנות, לא קניון וזאת לטובת כולם.

כחלק מהתהליך אנחנו לוקחים יועצים שיעזרו לנו להסדיר כל מיני דברים בתוך המושב אותם יסביר האדריכל יותר מאוחר.

לגבי הבית שלישי בנחלה, אין יכולת להגדיל את המושב. מיצינו את ההתעסקות שלנו עם ההתעסקות במגרשי הרחבה ולא ניתן. חשבנו לעשות עם המגרשים של הבתים המקצועיים אך גם בזה הבנו כי לא ניתן לעשות ולכן התהליך הזה מוצע. הדרך האחרת שמאפשרת להגדיל את המושב זה הבית השלישי בנחלה. בית שלישי בנחלה, בהנחה שיאושר עוד 3 שנים זו אופציה להגדיל את המושב בעוד 86 משפחות (הצעת המושב, הגדלת הקהילה וכו'). מצד שני, זה לא יקרה ביום אחד, מעוד 3 שנים נוכל להתחיל לעשות את זה אבל מרגע שיאושר כל אחד יוכל לעשות את זה באופן עצמאי בזמנו החופשי. בעמק חפר ישנם עוד כ-20 מושבים שנמצאים בתהליך הזה ואנחנו לא היחידים שעושים את זה. כחלק מהדרקטיבה של המועצה וחלק מהרצון של הועד, אנחנו עושים שיתוף ציבור יד ביד עם הועד המקומי של המושב. הועד המקומי הוא שותף מלא לתהליך הזה. זה התהליך בגדול.

2. **אבי חיון- יו"ר ועד מקומי:** אני רואה בכל התהליך הזה הזדמנות מצוינת. יש לנו בעיות בישוב של תעבורה ושל ניקוז. בכל פעם שאנחנו מגיעים להתעסק עם זה אנחנו נרתעים בגלל עלויות התכנון. בגלל שאני מבין שבכל התהליך הזה יועסקו יועצים אנחנו נוכל לקבל תכנון או לפחות חלק מתכנון על מנת שנוכל לבנות תוכנית עבודה שבמהלך השנים נוכל להסדיר את התשתיות שלנו. כל מבני הציבור הם של האגודה אך צריך להסדיר את זה. אנחנו רואים עין בעין את הצרכים ביחד עם הועד אגודה ולכן שנינו חושבים לטובת הציבור ונפעל בהתאם לשימוש נכון במבנים. גם יתר שטחי הציבור שלנו ישמרו להבנתי, מדברים על מסחר, לפי המטרים מדברים על 500 מ"ר ולא על איזור תעסוקה ענק. זו לא בושה להגדיל הכנסות ואנחנו כועד מקומי נהנה גם מהכנסות של הועד אגודה.



3. איתי זהבי- אדריכל התוכנית.
- א. האדריכל מציג את עצמו, מציג מהי תכנית מתאר כוללנית אשר נותנת מענה תכנוני לכל המושב.
- ב. המושב רוצה ליישם את החלטות מועצת מקרקעי ישראל אשר מאפשרים ולקבע אותם בתב"ע. לדוגמא: המדינה החליטה שמותר יחידה שלישית בנחלה. היה מותר 2.5 יחידות והיום מותר להגדיל ל-3.5 יח' בנחלה. המדינה תרגמה את זה לתמ"א 1\35\ב ואנחנו רוצים לקבע את הזכות הזו בתוך תב"ע במושב על מנת שלא ילקח בעתיד.
- ג. מושב גן יאשיה הוגדר בתמ"א 35 לוח 2 מותר 350 יחידות דיור. המדינה החריגה את היחידה השלישית מלוח 2 על מנת שיוכלו ליישם את התוכנית הזו ולבנות בית 3 בנחלה.
- ד. המדינה לא מאפשרת יותר הרחבות בתוך המושב בשנים הקרובות.
- ה. התב"ע מאפשרת מנגנון פיצולים יחסית פשוט בוועדה המקומית וחוסך תב"ע נקודתית.
- ו. אנחנו מוודאים שלכל נחלה יהיה 2.5 דונם.
- ז. הסדרת זכויות בניה ופל"ח
- ח. התב"ע גם נוגעת בנושאים ציבוריים קרי: הגדרה בתוך השטחים הציבוריים של איזורים מסחריים (מחוז מרכז מאפשר רק 500 מ"ר). זה נועד לטובת מקומות כמו "הבוטקה", הצרכנייה, ועוד שימושים שיאפשרו לאגודה מנוף כלכלי קטן.
- שאלה מהקהל:** האם המועצה גובה היטל השבחה?  
תשובה: המועצה חייבת לגבות, זהו חוק.
- ט. אנחנו חייבים לתכנן את מבני הציבור העתידיים בגלל שיתווספו עוד 86 יחידות דיור במושב. צריך לתכנן קירוי מגרשים, מגרשי כדורסל, מועדון קשיש, ספרייה, מועדון נוער ועוד.... זה נקרא פרוגרמה למבני ציבור
- י. הפרוגרמה קובעת לפי הנהלים איזה פונקציות צריכות להיות. האם השטחים הקיימים מספיקים לצרכים העתידיים שהמושב יצטרך.
- יא. היום בתב"ע הקיימת ישנן הגבלות בשטחי הציבור ואנחנו בתב"ע החדשה רוצים לאפשר לועדים גמישות תכנונית ולתחם את כל השטח כמקשה אחת.





יב. את התוכנית הזו אנחנו נגיש לאחר שתיהיה מוכנה ותיהיה תלויה במושב והתושבים יוכלו להעיר הערות, אנחנו מגישים לועדה המקומית שתמליץ על כך ולאחר מכן לועדה המחוזית שתאשר. יש אופציה להתנגדויות במשך חודשיים של הפקדה, במידה ויהיו התנגדויות ישמעו התנגדויות ולאחר מכן יחליטו לאשר את התוכנית ולתת לה מתן תוקף.

יג. האדריכל מציג את התשריט מצב מוצע:

- מראה את המגרשים של הנחלות לפחות 2.5 דונם.

- באיזור המשרדים והצרכניה והבוטקה, הגדרנו כמבני ציבור ומסחר (משולב). על מנת להסדיר את הבוטקה והצרכניה.

- איזור הגן ילדים והמחסנים השארנו כמבני ציבור ומחסנים

- איזור התחנת דלק והגדרנו גם משולב.

- כל האיזור של החורשה והמגרש כדורגל במצב המאושר כל האיזור היה פתוח עם חלקים שניתן לבנות בהם. כל השטח הזה יהיה שטחים פתוחים ביחד עם מבני ציבור עתידיים. זה התשריט פחות או יותר שאנחנו עתידיים להגיש.

יד. משקי העזר נשארים כמו שהם.

טו. הרחבה בנוגע למשקי עזר: אחרי שאושרה תמא 1\35\ב, ולאחר שהוגש על זה גם תביעה משפטית בנוגע למשקי עזר בכדי שיהיה להם גם מותר יחידה נוספת, המועצה הארצית עשתה תיקון 1\35\ג' ועמד להיות מאושר סופית אך בגלל שהממשלה התחלפה מלא פעמים התוכנית עדין לא אושרה חוקית ומחכים להתימה פורמלית שנוכל לקבל חתימה פורמלית.

גלית עוזיאלי: אני שמחה מאד שהזמנתם אותנו. זה לא משהו שבשגרה ורן שכטר עמד על זה שאנחנו נגיע לפה. שיתוף הציבור זה אחד הדגשים של ההנהגה החדשה, חיזוק השיתוף פעולה בין הועד המקומי לוועד האגודה. על מנת לעמוד בתמ"א שתוארה, יש לעמוד בנספחים נוספים בגלל הגדלה של יחידות דיור ולכן יש יתרון על הליכה של כל המושב שיעשה תוכנית אחת גדולה ולא באופן פרטני. היום בכל יחידה מותר 2 יחידות גדולות ועוד חצי יחידה של עד 55 מ"ר ויחידה זו אינה נספרת בלוח 2 בתנאי שהן באמת לא עולות על 55 מ"ר ומחוברות לאחד הבתים.

המתכונת שאתם עושים את התוכנית, כפר חיים הם הראשונים שעשו ואצלם זה מאושר. הפיצול יעשה על ידי תוכנית בינוי ותשריט חלוקה, התהליך יהיה קצר יותר וזול יותר ויש כאן חשיבה כוללת על התשתיות של הישוב.

ביצענו פרה-רולינג ביחד עם המתכנן. זה השיתוף הציבורי הכולל הראשון ויהיו עוד שיתופים בעתיד. חשוב מאד בתהליך הזה לנהל את הפרוטוקולים ולהעביר למועצה על מנת שנוכל לראות בועדות שיש הליך שיתוף ציבור כמו שצריך. לא בכל המושבים יש כזה שיתוף ציבור כמו שיש כאן. המועצה מקיימת היום תכנית מתאר כוללנית לכל המועצה אך לא ניתן ממנה לגזור ולהוציא היתרי בניה. לכן המושב מכין תוכנית מפורטת.

איתי מכיר את כל התהליכים הללו, אנחנו נשמח אם תחזרו אלינו לעוד תהליכי פרה-רולינג ביחד עם מהנדס המועצה.



### שאלות מהקהל:

**צחי הולדנגרבר חבר אגודה בתהליך:** האם אפשר לעשות תב"ע מקומית להחליף שטחים בין השביל לבין השטח החקלאי?

**תשובה:** לא. המינהל מכיר את הפטנט הזה ולכן לא.

האם הורידו מ-3 דונם ל-2.5?

**תשובה:** המינהל עושה עסקה מול בעלי הנחלות על 2.5 דונם. אם אתה רוצה על יותר מ-2.5 דונם אז כל מטר נוסף זה 91%

**חיים לשם חבר אגודה:** תפרט על 3 יחידות

**תשובה:** היום מותר לעשות 2 יחידות ועוד חצי יחידה צמודה (לא נספרת בלוח 2) והיא נשארת גם לאחר שנוסיף יחידה. לאחר מכן יהיה מותר 3 יחידות גדולות ועוד חצי יחידה. מותר כ-700 מ"ר בזכויות בניה העתידיות. גלית עוזיאל מוסיפה: לגבי השטח המותר לבניה בנחלה, הועדה המחוזית דרשה מאיתנו מחניאל וכפר מונש קבעה שמוסיפים את הזכויות ליחידת דיור השלישית 180 מ"ר מעל הקרקע ועוד 120 מ"ר מתחת לקרקע. לגבי הקודמות היא אמרה 200. ההחלטה של המועצה האיזורית זה להטמיע את ההחלטות הבאות: 180 מ"ר מעל הקרקע+65 שירות, לגבי השטח העיקרי מתחת לקרקע היא קבעה שזה נתון להחלטת הישוב: או שלא מאשרים מתחת לקרקע ואם הישוב מחליט שהוא רוצה להוסיף זה בין 50-120 אך אחיד בכל הישוב. המועצה החליטה בנוסף להגדיל שטחי שירות בגודל של כ-50 מ"ר וממ"ד.

**דודו ברששת חבר אגודה:** האם היחידה השלישית מחייבת פיצול?

תשובה - לא.

מהם זכויות הבניה המותרות?

תשובה - בסביבות 750-800 מ"ר עיקרי ושירות. עם זאת יש הגבלה שגודל נחלה לא יגדל על 250 מ"ר לבית אחד.

**צביקה פנטי חבר אגודה:** רוצה לבנות מבנה עזר לחקלאות. איך עושים את זה?

**תשובה:** לוקחים אדריכל שיתכנן את זה ויגיש את זה לוועדה המקומית. המינהל הוציא החלטה לפני כשנתיים על שימושים נלווים לחקלאות מעבר למה שדיברנו עכשיו. גם בשטח החקלאי צמוד דופן לשטח המגורים, מותר לבנות שימושים נלווים לחקלאות. אבל זה מה שהמינהל אישר. מינהל התכנון בא ואמר: מה פתאום?! זה פל"ח ולכן לא מאושר. אצלכם יש מזל כי יש לכם 3 דונם. תעשה ב-2.5 דונם את המגורים ועוד חצי דונם תשתמש ליקב.

**מירה רותם חברת אגודה:** כמה זה אמור לעלות?

**תשובה -** זה מול המינהל. המינהל שולח שמאי שמעריך את ערך הקרקע ללא הבנוי ולפי זה משלמים 3.75% כרטיס כניסה להחלטה ולאחר מכן עוד כ-29%.

**יעל הולדנגרבר חברת אגודה בתהליך:** האם צריך להוסיף כסף על מעל 160 מ"ר?

**תשובה:** תלוי בקניית הזכויות שלך מול המינהל.





ההחלטה לבנות מבנים מוניציפאליים\מסחר, על ידי מי מתקבלת ההחלטה? האם ההחלטה של ועד אגודה או ועד מקומי?

**תשובה:** בתוכנית שראיתם, ישנו כתם חום. אחד מהתנאים בתקנון זה להכין תוכנית בינוי כתנאי להיתר. תוכנית הבינוי היא על כל הכתם ולכן מומלץ לחשוב על הכל כשמכינים תוכנית בינוי כללית עם ראייה לעתיד. כל עוד מדובר במבני ציבור - זה יהיה ביחד. תעסוקה באחריות הועד אגודה. גם לשטח מסחר יצטרפו להכין תוכנית בינוי.

**רויטל רוטלוי תושבת:** שאלה כללית: מי ממך את כל השינויים שיקרו במושב כתוצאה מהגדלת היחידות?

**תשובה:** אתם, היטלי השבחה וכל מיני מיסים שיתקבלו. ההשבחה בחוק צריכה לחזור בחוק לשיפור תשתיות מקומיות. בנוסף לזה אתם צריכים לעשות מנגנון שמי שנכנס לישב צריך לשלם גם מס כניסה לשטחי ציבור ותשתיות מקומיות (שמוכרים למישהו חיצוני).

**משה רוט חבר אגודה:** שאלה: האם יש התייחסות למבנים לשימור? הועדה המקומית מחייבת לעשות סקר למבנים לשימור. יהיה נספח שימור ויפיע בתשריט מבנים מיועדים לשימור. צריך להיזהר עם זה ולא להגדיר כל מבנה לשימור.

**יצחק שטרית חבר אגודה:** למה ותיקים לא משלמים פחות? **תשובה:** לא יודעים.

**יוגב דונטי תושב:** האם כניסה להחלטה עוד 10 שנים תעלה יותר? **תשובה:** כנראה שכן, ערך הקרקע יעלה ויכול להיות שגם 3.75% ישתנה בעתיד. ההמלצה שלנו זה לעשות קודם כל 3.75% כדי לקבע את ההחלטה.

**משה אדלהייט חבר אגודה -** יש יחידות מקצועיות, מה הרישומים? **תשובה -** כל היחידות הן כמו יחידה בהרחבה. אנחנו לא נוגעים בזה.

**עירית גרוס חברת אגודה:** רוצה להבין על התשתיות הציבוריות\תעבורתיות ושל מי הסמכות? האם המועצה מחייבת במסגרת התוכנית כמות מקומות חניה וסימון שלהם? האם יש אילוץ למושב להקצות שטחים?

**תשובה:** גם וגם. עשינו בדיקה עם יועץ תחבורה. יש לכם רצועות דרך יחסית עבות. אנחנו מכינים נספח תנועה עם תכנון מלא של תוכניות תנועה ומקומות חניה. מבחינת הביצוע - זה באחריות של המושב. בתקנון כתוב שהחניות צריכות להיות בתוך השטח. מעבר לכך יש את עניין האכיפה. זה תלוי בכם כמה תאכפו כי תוכניות כולם מכינים כמו שצריך אבל בפועל לא עושים את זה. דוגמא: בית לחם הגלילית עשו תקנון מיוחד באסיפה שאין חניות ברחוב הראשי. לאחר אסיפה והחלטה של כולם הנושא טופל באופן מושלם והיום המצב מעולה. כך שזה תלוי גם בכם.



**אבי חיון, תושב:** במגרשי ההרחבה מותר לנו 220 מ"ר ועוד 55 מ"ר תת קרקעי. האם התוכנית יכולה לאשר את זה?

**תשובה:** כל הבתים בנויים, אין בעיה לעשות את זה אבל זה חייב להיות לא רק עם כניסה מהצד וזה יגרור אחריו היטל השבחה. גלית עוזיאל מוסיפה: הועדה החליטה שיהיה צורך ליצור כניסה נוספת למרתף במידה ויש כניסה גם מתוך הבית. במרתף מותר לקיים משרד או סטודיו לבעלי מקצוע חופשיים.

**יוני שוהמי חבר אגודה:** האם ניתן להמיר את המטר של המרתף לקומה נוספת? **תשובה:** לא

**דודו ברששת, חבר אגודה:** אם ניתן לדון על המרת השטח מהמרתף לקרקע? **תשובה - לא.**

**שאלה נוספת:** האם בשלב הזה ניתן להגדיל את המטר מעל 500 מ"ר?  
**תשובה - לא,** ניסינו בכפר ידידיה להגדיל ל1000 מ"ר ולא אישרו. ככה זה במחוז מרכז. במחוז צפון מותר 1000, במחוז חיפה- 700-800.

**עופרה מואב תושבת:** תכננתם את איזור התעסוקה צמוד למבני מגורים? **תשובה:** שאלה טובה, אנחנו נתכנן רצועה ירוקה שתפריד ביניהם.

**שלום מרלי חבר אגודה:** מה עם המבנים הקיימים?  
**תשובה:** הם חלק מהתוכנית.

מה לגבי מגורים תאילנדים?

**תשובה - מאשרים מגורים עובדים בתוך התב"ע הזו.** מותר כבר היום 2 מבנים לתאילנדים אבל יש תנאים לכך (רישיון להעסקת עובדים זרים ומבנים יבילים).

**צביקה פנטי חבר אגודה:** מבנים שנבנו לפני 1965 אפשר להסדיר?  
כן, לא צריך היתר למבנים הללו. אם יש שינוי בשימוש אז צריך להסדיר את זה.

לסיכום, התוכנית טובה וחשובה לכולם.