

**מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון**

פרוטוקול שמיעת התנגדויות לתכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה

תמ"מ 6 חלק מס' 5 - סובב בקעת הנדיב

פרטי הישיבה	
שימוע מספר:	4
יום:	יום חמישי
תאריך:	7.5.09, י"ג אייר, תשס"ט
שעה:	09:00-15:00
מקום:	אולם הישיבות בקומה 14, בניין ב', קריית הממשלה, רח' פל ים 15, חיפה

נוכחים קבועים

אורלי נעים	חוקרת ההתנגדויות לתממ 6 / 5
הדר סלע	נציגת לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה
אורי גדרון	מינהל התכנון, ירושלים

סדר השימועים

שעת הדיון	גוף מתנגד	שם הנציג המשתתף בדיון ותפקידו	עמוד
09:00-10:00	מועצה מקומית זכרון יעקב	לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה זיכרון יעקב	1-11
10:00-12:00	גד שטילמן-יו"ר מרכז התאחדות האיכרים בישראל (בשם 444 מתנגדים)	עו"ד גד שטילמן, יו"ר מרכז התאחדות האיכרים יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה	12-29 34-47
12:30-13:00	קואופרטיב חקלאי ובוני זכרון יעקב בע"מ	עו"ד גד שטילמן אבי גולדשטיין, מתנגד שרה גולדשטיין, מתנגדת	30-33
13:00-13:30	נירי דנית בע"מ	יצחק פרוינד	48-54
13:30-14:00	שלומי בן-ארי	יצחק פרוינד	55-56
14:00-14:30	חברת עיראי השקעות בע"מ וקברט אחזקות בע"מ	עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות יובל שושני, נציג הבעלים	56-57
14:30-15:00	ועדה מקומית שומרון	חיה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית	58-69 70-90

התנגדות הוועדה המקומית זיכרון יעקב**גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :**

אני רוצה לפתוח ולהגיד שהמועצה המקומית זיכרון יעקב איננה מתנגדת לתוכנית. יש סוגיות שהיא הייתה אולי רוצה לתקן או לשנות, אבל באופן כללי נושא טוב בקעת הנדיב, פארק אלונה וכל השטחים הירוקים שמסביבנו הם חלק חשוב מתפיסת העולם שלנו ואנחנו שמחים ששומרים עליהם.

אני אחלק את ההתנגדות שלי לשלושה חלקים. ראשית תוצג ההתנגדות שהגשנו בדצמבר 2007, וממנה אדגיש כמה נקודות חשובות. מדצמבר 2007 עד היום עברו שנתיים, יש שלוש או ארבע תוכניות חדשות שהתאשרו בינתיים ואני רוצה לבקש לעשות תיקונים בעקבות תוכניות אלה שלדעת. בהמשך אתייחס לתוכנית ש/1130 שהיא בעצם תוכנית מפורטת לכל השטחים הפתוחים בזיכרון יעקב.

מה שחשוב לדעת שהיום זיכרון יעקב היא בשטח של 32 אלף דונם, מתוכם רק 7000 מבוני. בתמ"מ 6 ובתמ"מ 35, השטח המבונה שלנו הוא כחמישית מהשטחים. רב השטח של זיכרון יעקב נמצא בסובב בקעת הנדיב, בש/1130, בשמורת אלונה, ולכן אנחנו בעד התוכניות שמגנות על השטחים הפתוחים ושומרות שלא יהיה בהם פיתוח. המדיניות של זיכרון יעקב בעשר השנים האחרונות היא נגד פיתוח. להוריד את הצפיפויות, להוריד את מספר יחידות הדיור ולא להפשיר יותר שטחים חקלאיים.

זאת אומרת, אם כולם אומרים - 'למה אתם מחשקים אותנו, אנחנו רוצים יותר'. אנחנו אומרים לכם - 'תודה, אנחנו לא רוצים יותר, אנחנו רוצים שיער האלונים ממזרח יישאר יער האלונים ממזרח, זה מתאים לקו ולאגינדה של זיכרון יעקב.

מה שמאוד חשוב לנו זה החקלאים. זיכרון יעקב הייתה והינה מושבה בעלת מסורת חקלאית מפוארת וחשוב לנו שהחקלאים יוכלו להמשיך לעבוד, כי הנוף של זיכרון יעקב, במיוחד כשנוסעים בכביש שמגיע מבנימינה לזיכרון יעקב, הוא נוף חקלאי. החשש שלנו הוא שאם נקשה יותר מדי על החקלאים בקריטריונים הספציפיים, הם לא יעבדו את השטחים שלהם, והנוף המיוחד של בקעת הנדיב לא יהיה כזה.

לכן יש דברים שאנחנו חושבים שהתוכנית הזאת צריכה להיות קצת יותר גמישה בהם.

אנחנו גם מצטרפים לחלק מההתנגדויות של הוועד החקלאי. הם טוענים שהיום, כדי לעמוד בתקנים אירופאים, במיוחד של פירות עדינים כמו שזיפים, שסק וכו', אסור לטלטל פרי יותר מדי וצריך שבתי הארזה ובתי הקירור יהיו כמה שיותר קרובים, והיום יש תקנים אירופאים שהתוכנית הזאת מאוד מקשה להם לעמוד. זו אחת הסיבות שזימנו את 1130 יחד עם, זה שאנחנו חיפשנו איזושהי תוכנית קריטריונים שתאפשר להם כן בשטחים החקלאים, לפי גודל, לפי אישור של משרד החקלאות, לפי כל מיני קריטריונים שנקבעו בתוכנית, ובאזורים שהם פחות נצפים וכבר יותר מופרים, כן להתקין את המתקנים האלה שיאפשרו להם להישאר חקלאים, ולהישאר חקלאים מרוויחים ושהחקלאות הזאת תימשך. כלומר, יש לאפשר יותר גמישות בנושא של קרקעות חקלאיות.

כתוב שיש צורך בהכנת תוכנית מפורטת נקודתית. אנחנו הכנו את ש/1130, ומתייחסים אליה כאל התוכנית המפורטת שמתרגמת או מעמיקה בעצם את תמ"מ 5/6, היא כוללת את כל השטח החקלאי של זיכרון יעקב. התוכנית לקחה את גבול השיפוט של זיכרון יעקב, הוציאה את השטח המבונה, הצהוב על פי תמ"מ 6 והתייחסה לכל השטח החקלאי, כולל שטחים צפוניים יותר, הגובלים בכביש 70.

יש פה דרישה שכל חקלאי שרוצה לעשות חממה צריך לעשות תביעה נקודתית ולהגיע לוועדה המחוזית. דבר המצריך יותר זמן וכסף. חקלאי שיחליט שעכשיו הוא מפסיק לגדל שסק ומתחיל לעשות משהו אחר, אין לו לפעמים שנה וחצי. שנה וחצי, אם זה יעמוד בור אז זה לא כלכלי לו.

יש לקבל את תוכנית 1130 כתוכנית שעברה את האישור של הוועדה המחוזית ולאפשר לוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת בנושא של היתרי בניה בנוגע לחממות וסככות חקלאיות, באזורים שהוועדה המחוזית כבר נתנה את דעתה לגביהם. גם לקצר את התהליך וגם להזיל אותו מבחינה כלכלית.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

סעיף 4.5.3 א' 3 בדיוק עונה למה שאת מכוונת, אתם הכנתם תוכנית מפורטת, הגשתם אותה לולנת"ע, אישרה אותה ולפיה אפשר להקים מבנים חקלאיים. כלומר, מבחינתכם אין בעיה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אני רוצה שזה יהיה יותר ברור, שתוכנית אחת כללית על כל השטח זה גם אפשר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

להפך, דווקא פה יש דרישה לכזאת תוכנית ואמרו לכל שטח המועצה המקומית, ואז באו ואמרו - מה פתאום אנחנו נעשה תוכנית לכל המועצה האזורית? אנחנו רוצים רק ליישוב.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אז אנחנו עשינו את זה יישובית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הסעיף הזה אכן נכנס בגלל שהתוכנית הזאת נעשתה במקביל. ראינו שפה בתוכנית של חקלאי זיכרון יש מקומות שניתן למבנים חקלאיים, שלא לפיתוח משקי בתמ"מ, ואז הכנסנו את הסעיף הזה. המועצה הארצית קיבלה את זה והפקידה את התוכנית עם הגמישות הזאת.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

עכשיו, יש להכין נספח סביבתי בתוכניות מקומיות ובהיתר. אנחנו חושבים שלהגיד סעיף כזה מנדטורית שלכל היתר בניה ולכל תוכנית מקומית להגיש נספח סביבתי, זה בדרך כלל ספר כזה. מה שאנחנו מציעים זה שני דברים - או שיוכן תסקיר סביבתי כולל שיצורף לתוכנית הזאת וייתן מענה, או שיאפשרו לוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת איפה נדרש ואיפה לא נדרש. איפה האזור רגיש ואיפה פחות רגיש, וגם שתהיה איזה פרופורציה. שלא אם אני מגישה סככה של 200 מטרים אני אצטרך לעשות תסקיר על כל האזור. בסך הכל המתחם הוא די אחיד ואפשר לעשות איזשהו תסקיר כולל.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם לתוכנית של זכרון הוכן נספח סביבתי?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, לא חשבנו שצריך.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

כי יש כאן את הבקשה לעשות לכל היתר נספח סביבתי.

למה זה קיצוני, כי דווקא בתוכנית 1130 המקבצים נמצאים באותם מקומות. תבחרו בערך שלושה מקבצים שבהם יש חממות. אפילו מיקמו אותם בנקודות בצורה שלמשל בכל המגרשים זה יהיה למטה, שהן יהיו קרובות אחת לשניה, שכאילו המקבץ ויזואלית יראה באותו מקום. אז התסקיר הסביבתי הוא אותו דבר לכולם. חבל גם להוציא כסף וגם לבזבז זמן. זה לא דוח קרקע שצריך לתת לי בדיוק את אותו סלע, זה משהו שהוא קצת יותר, יש לו ראייה קצת יותר רחבה. אנחנו חושבים שצריך לתקן את הסעיף הזה. סעיף 5.5 וסעיפים דומים ביעודים אחרים כמו 4.6.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אין חובה להכין נספח נופי, חוץ מחממות שלהם את מוציאה היתר מכוח התמ"מ.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אבל גם חממה שאני מוציאה מכוח התמ"מ, אני לא רוצה על כל חממה ללכת ולהוציא תסקיר סביבתי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בעצם התוכנית הזאת, 1130 הוכנה, במקביל, אני מבינה, לתמ"מ 6/5, כי אני רואה שזה אותם מושגים.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

כן. תראי, תמ"מ 5/6 לקחה הרבה זמן, והחקלאים היו לחוצים. החקלאים לוחצים עלינו מאוד וגם על ועדות התכנון, כי הם לא יכולים לבנות כלום. מהרגע שהתחלו לעבוד על תמ"מ 6/5 והם מאבדים את היכולת שלהם לשווק את הפרי לאירופה, הם עובדים רק בארץ, גם בארץ התקנים עולים והם מבחינתם, אפילו הדעה של הוועדה המקומית אצלנו היא יותר קיומית מהוועדה שלנו, היא אומרת שהחקלאים, על מנת לאפשר לעצמם משהו, הסכימו ל - 1130 ולהקטין את עצמם ככה רק כדי שיתנו להם משהו ואחר כך הם לקחו והתווכחו איתנו על תוכניות אחרות.

זאת אומרת, זה נותן להם אפשרות להחזיק את הראש מעל המים ולעשות את המינימום האפשרי. ועכשיו לנושא מכלול נוף תרבות. המכלולים האלה חוצים שטחי שיפוט, הם חוצים ייעודים, הם חוצים גושים וחלקות. אנחנו לא רוצים להיות מחויבים בתוכנית שמשותפת לרשויות אחרות. זאת אומרת, אנחנו רוצים, כשאנחנו עושים לנו את התוכנית, אני לא יכולה להיות אחראית על תוכניות שנמצאות ברשויות אחרות, לכן לא ברורה לנו לגמרי הכוונה התכנונית שעומדת מאחורי ההגדרה של המכלולים, ואם יש איזשהו תוכן שיגביל אותנו אחר כך, אנחנו היינו רוצים להימנע מזה.

בנושא הזה אני רוצה לציין את תוכנית פארק היין. יש משולש שנמצא מחוץ לתוכנית. כל התוכנית היא תוכנית אחידה עם פארק מרכזי. או שיכניסו אותה לגמרי, או שיוציאו אותה לגמרי. זה בעניין הנושא של המכלול. אנחנו שמחים שכל זה תיירות כי אנחנו תמיד חשבנו שבנימינה הייתה צריכה להצטרף לפארק היין, אנחנו רק רוצים שיגדילו את הקו הכחול שיכלול את כל פארק היין.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
יש שם מגורים. בלי המגורים אולי. צריך לדייק גבולות.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
אז אולי בלי המגורים. יש שם 200 יחידות דיור. צריך לדייק גבולות. דווקא בחלק העליון יש לנו צימרים ותיירות שזה מכלול תיירותי. זה אמור להיות כחלק מתכנית ש/656, פארק היין, זו תוכנית שאושרה לפני כשנה וחצי. אני חושבת שהיא קיבלה תוקף אחרי התוכנית הזאת ולכן הגבול לא מדויק.
לגבי שבילים להולכי רגל ואופניים- אנחנו מאוד בעד ותאמנו את שבילי האופניים היישוביים שלנו עם השבילים של פארק אלונה. יש לנו רק בעיה סטטוטורית איתה. היות והשבילים המוצעים עוברים בתוך שטחים פרטיים של בעלי קרקע, מבלי שנבדקה המשמעות כלפי השטחים המעובדים והסוגיות הכלכליות, אנחנו חושבים שצריך אולי לנסח את זה אחרת. המועצה מוצאת את הנושא בעייתי. זאת אומרת, מה שאנחנו אומרים שאולי נושא שבילי האופניים צריך לעשות בקנה מידה אחר, בקנה מידה יותר קטן, בשיתוף עם בעלי הקרקע, אולי בתכנון מפורט יותר. כי כרגע זה עובר אפילו באמצע חלקות.

בקנה מידה מפורט יותר, כמו שאנחנו עושים עם פארק אלונה, שאנחנו יושבים איתה חלקה חלקה, ודרך דרך ומנסים לעשות את זה על מתרכות וממש חושבים ברמה היום יומית איך עושים את זה, כולל סיורים בשטח, והשבילים שמתוכננים בתוכנית המפורטת הזאת, המדויקים, ואנחנו עומדים מאחוריהם ומסודרים להם כניסות מסודרות וגישות לרכב מסודרות, והכל, ברגע שזה עובר סכמתי על חלקה זה מאוד בעייתי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
את יכולה להצביע איזה שביל הוא בעייתי?

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
יש פה את התוכנית של שבילי אופניים. דרך המושבות היא דרך בסדר. אני לא רואה כרגע משהו שנכנס. סימון שטחים פתוחים חקלאות תיירותית, כמו סימון שוק איכרים באלונה. באלונה סימנתם שוק איכרים ואני רוצה שגם לזיכרון יהיו לנו שני סימבולים כאלה בשני מקומות. יש שוק איכרים ויש פעילות חקלאות תיירותית. אחד - בצמוד לאזור התעשייה שלנו במערב. והשני באזור פארק היין. אז כאן אני רוצה סימבול כזה גם, וגם באזור התעשייה שהוא פה בצמוד אליו, כי כאן זה אזור תעשייה, נשאר לי מין חלק מאוד קטן לגבול השיפוט, שהפחד שלנו זה שהחקלאים לא יעבדו אותו, בגלל שהוא כלוא בין, עכשיו זה המחלף החדש של מעגן מיכאל לבין זה. זה יוצא שטח קטן מדי ולא יעבדו אותו. אנחנו אומרים- שפה תיירות חקלאית זה בדיוק מקום מתאים. ימכרו פרחים, יש מרכז מסחרי, תהיה רכבת, יבואו לכאן הרבה אנשים. אנחנו רוצים לאפשר לנו את שני הסימבולים האלה כדי לא לחסום לנו את האפשרות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
לא הבנתי. את רוצה בחקלאי או בתוך אזור התעסוקה?

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
באזור התעשייה יש לנו שתיים שלוש חלקות שהם נשארות מוחץ, אני מבקשת לאפשר לנו לעשות תיירות. אני לא מבקשת בניה, אני מבקשת חקלאות תיירותית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה בעצם להגדיל את תחום הפיתוח. השוק מצריך פיתוח שטח מאוד גדול, עם תשתיות, דרכים, ושירותים.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
יש שני סימבולים. יש סימבול לשוק איכרים ויש סימבול לחקלאות תיירותית. אני מבקשת את הסימבול של חקלאות תיירותית. פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה מה שיש בעצם פה, באזורים המאוד ספציפיים של החקלאי המשקי, שמאפשר, גם בנוסף לפעילות החקלאות, לעשות תיירות. אז גם שם יש לכם אזור. על זה אנחנו מאוד חלוקות. אנחנו יודעים את הלחצים שיש מחקלאים באזור הזה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
גם אני רוצה לאפשר לעצמי, אני לא רוצה לסגור את האופציות לחקלאות תיירותית, במיוחד באזורים שהם מופרים. אני מדברת על השטח הכלוא, לא על השטח שנכנס בתוכו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

פעילות החקלאות התיירותית המיוחדת הזאת היא פעילות תיירותית מסיבית שהיא לא, זה לא שוק איכרים. זה אזורי תיירות. בגלל זה תמיד הם מסומנים באזורים שכבר מתאפשרת הבניה החקלאית, ובכוונה גם שיהיה משולב עם הבניה החקלאית. מה שאתם מבקשים פה זה בעצם להגדיל את שטחי הפיתוח, כאשר בכל האזור הזה החום, זה שטח לפיתוח. תוכנית מאוד גדולה לאזור תעסוקה. אני לא חושבת שבגלל איזה חקלאי אחד, שאולי יש עוד כמה כאלה, אז בעצם צריך להגביל את תחומי הפיתוח, כי זו המשמעות. מה גם שאין פה, באמת, ספציפית פה, אין את הכפר התיירותי שהוא יכול לתת לו, שיש הצדקה שיתן לו שירותים.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אני אגיד לך מה אני רוצה שישאר, תגידי לי איך את משנה, מה שאני רוצה, אני לא רוצה שם מבנים, אני לא רוצה שם ביתנים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לילך, פיתוח תיירותי תמיד זה פיתוח שטח. מבחינתנו תמיד זה לא רק המבנה אלא זה גם פיתוח נילוה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת הועדה המקומית שומרון :

ליד שרונית יש שם את השדה הזה של הפרחים, שאתה קוטף בעצמך. זו פעילות שהיא חקלאות תיירותית. את אומרת שאם אני שמה את הסימבול הזה, את מאפשרת מבנים ואת לא רוצה לאפשר מבנים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני לא חושבת שיבוא פה איזה חקלאי, יבוא יעשה פה איזה כרם ויגיד לאנשים - אתם יכולים לבוא. זה יהיה מנוגד לתמ"מ אבל בין זה ובין לאפשר,

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

עוד שני דברים קטנים, אחד זה הגישה לים. לזיכרון אין ים. היא מגיעה עד לים אבל אין לה ים. מה שנוצר מצב בתמ"מ וגם בתוכנית הזאת, שבעצם הים שייך למעגן מיכאל לקיבוץ אנחנו רוצים שיהיה איזה סימבול או איזושהי אפשרות למעבר חופשי, שלא יהיה מגודר בגדר, לתושבים שלנו גם להגיע לים. זה ככה באופן מאוד, אפילו באופן סכמתי או באיזושהי הצהרת כוונות של כתם, של מעבר ציבורי לים, כי היום בפועל יש גדר מסביב.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אבל בתוכנית של מעגן מיכאל יש לציבור דרך מדרום לבית הספר שם עם גישה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

יש שם שער ותמיד הוא סגור.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, לא, משנים את זה. יצרו גישה לציבור עם מגרש חניה מאוד גדול.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

השאלה אם יש לזה פה איזושהו, הרי התוכנית של מעגן מיכאל עוד לא מאושרת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

היא באה עכשיו לדיון.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אז צריך אולי לתאם את זה או להזכיר את זה או להראות איזושהו סימבול או איזושהי כוונה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני חושבת שזה שווה בדיקה. הנקודה שהעלית, יכול להיות שהיא מטופלת, שמישהו הזכיר אותה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

ברמת הצהרת כוונות. זו תוכנית שהיא מתארית, היא ברמת הצהרת כוונות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אין בעיה להגיד משהו דקלרטיבי. מה שקורה, זה שטחים חקלאיים פרטיים למעשה. הנגישות לציבור להולכי רגל היא מתואמת במערך השבילים פה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אני אגיד לכם למה אנחנו אומרים את זה. לנו יש 30 דונם במעיין צבי, שפעם המועצה קיבלה או רכשה. 30 דונם שפעם היו בריכות דגים והיום הן מיובשות כי המועצה, אין לה בריכות דגים. פעם הקיבוץ שכר את זה מאיתנו.

השטח נמצא באמצע בריכות הדגים. וכל פעם שאנחנו מנסים להגיע לשם, למדוד, לבדוק, לחשוב מה לעשות עם זה, כי זו אבן שאין לה הופכין, יש לנו כל מיני רעיונות יצירתיים, במיוחד של יזמים פרטיים שאומרים - תראו, בואו אולי אנחנו ננסה לעשות משהו ביחד, אנחנו לא מצליחים להגיע לשם פיזית, כי השערים סגורים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אנחנו בהחלט מכירים.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אנחנו צריכים להתחנן לרשויות שיאפשרו לנו להיכנס לשטח שהוא שלנו. אפילו דקלרטיבית יעזור לנו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הדרכים שם הן דרכים חקלאיות חופשיות לציבור תמיד. הם רק סוגרים את השערים בשבת, כי אז הקהל בא לים. סוגרים את זה, בגלל שהדרך לחוף פתוחה ויש שם המוני אנשים והם לא רוצים שבשבתות יכנסו להם לשטחים החקלאיים. לא רק יחנו, זה גם ונדליזם, אבל מעבר לזה זה עניין של בטיחות. הרי אם מישוהו שם נופל לאיזה בריכה, אבל אין בעיה של נגישות.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אז תבדקו את זה ברמה הדקלרטיבית וההצהרתית. זיכרון, אחד הכאבים הגדולים של התושבים שאין להם ים. תיקוני הגבולות הספיקו לנו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אור עקיבא הגישו עכשיו.

הם רוצים את החוף, להעביר מקיסריה אליהם. גם מנותקים מהם.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

יש כמה תוכניות שהתפתחו מאז.

ועד החקלאי, אנחנו רוצים להצטרף, ההתנגדות שלו הוגשה על ידי הקואופרטיב גם כן בדצמבר 2007. יש פה שתי נקודות שחשוב לנו להצטרף אליהן. אחת - שמדברים על - אין הצדקה להוציא היתר בניה לבתי רשת. יש כאן איזושהי דרישה להוציא היתר בניה לבתי רשת. בתי רשת זה הנמוכים יותר.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, בתי רשת זה שמכסים את הבנוות.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

בדיוק. מכסים את הבנוות. אבל יש גם נמוכים, אבל גם הבנוות.

הם כותבים - בית הרשת הוא קל ופריק, הם לא חושבים שהוא לתקופת זמן מוגבלת. זה צריך להיות פה קצת יותר גמישים.

יש פה איזושהי הערה שלהם על זה שהוצאת היתרי בניה בתחום הוצאת נחל וסביבותיו. לדעתם הדרישות פה הן מחמירות מדי ואנחנו חושבים שהם צודקים.

באופן כללי אנחנו מצטרפים להתנגדות שלהם, הם מהווים חלק חשוב מהמועצה, חלק חשוב מהמושבה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

איפה אתם נוגעים לנחל וסביבותיו?

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

גם בקטע הזה.

אני אגיד לך למה זה חשוב - לנו השטחים הכי רגישים והכי בעייתיים, יש לי פה נחל דליה. התוכנית הזאת ברגע שהיא מאושרת ויש בה משהו דקלרטיבי, אז יש לי כאן המון בעיות עם השטחים החקלאיים והקרבה שלהם לנחל. בטח הפתרון שניתן פה אחר כך יאומץ גם לשטחים האלה. בטח תוכנית 1130, שמתייחסת לאותו דבר, לנחלים.

עכשיו נדבר, יש לי ארבע תוכניות בצנרת מאז. 1 - ברזולוציה הזאת יכול להיות שזה אפילו לא ממש נכנס, אבל אני כן רוצה להדגיש - יש לנו בית עלמין בזיכרון יעקב. בתוכנית המתאר ש/11 השאירו ריבוע לבית העלמין. בית העלמין שלנו עוד, לפי החישוב שלנו, חצי שנה מתמלא. יש ריבוע בתוכנית המתאר הישנה של ש/11 שהושאר, הוא מחוץ לתחום. האמת שהוא פה והדרך לא מגיעה אליכם, אז זה לא משנה. זה מחוץ לתחום אז מחוץ לתחום.

התוכנית השנה זו התוכנית של פארק התעשייה, זו תוכנית שעכשיו מתוכננת כאן. יש לנו תוכנית שלד מאושרת, אנחנו עובדים כרגע על התביעה. מה שחשוב היה לי לעשות כן, זה לתת פה קצת יותר גמישות בקטע הזה, כי אנחנו כבר יודעים שהגבול פה של הפיתוח לא תואם את הגבול שאנחנו מבקשים. אם אפשר להזיז את הכתם כבר זה הכי פשוט.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה מספר התוכנית? זו תוכנית שלד.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה מתחבר גם לשוק, אבל קראתי שוב שהוועדה המחוזית בכלל המליצה את כל הקטע הזה להוציא מהתוכנית. לא ראו בזה שום קשר. זה לא קשור תפקודית, מרחבית.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

בגלל שזה שטח שאנחנו רואים לפיתוח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

את יכולה להגיד על זה שזה לא טוב בקעת הנדיב.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני אגיד לך למה זה כן. כל זה הכברה פה, כל זה הכברה. זה המרחב הגיאוגרפי של הכברה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

יש לי כאן היום מול קיים, יש לי כאן מדגרה, יש לי כאן, שזה שטח מאוד מופר. יש לי כאן את תחנת הרכבת, כאן יש את המוסכים של מעיין צבי. אנחנו מתכננים כאן, על כל השטח הזה אזור תעשייה, אמנם עם רצועה מהכביש ועם כל ההגנות הסביבתיות, אבל כל השטח הזה הוא שטח בנוי, הוא לא שטח פתוח, הוא שטח שמיועד לבינוי. לכן אנחנו חושבים שלהוציא אותו מהתוכנית זה בהחלט רעיון טוב. אז זה ייתן לנו יותר גמישות, כי הוא בהחלט שטח מופר ושטח שיועד לפיתוח. דרך אגב, זה לא אזור תעשייה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה בתוך התוכנית של החקלאים של זיכרון, ונתנו לו פה מבנה חקלאי.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

מה שרציתי להגיד שאזור התעשייה הזה על פי התמ"מ הוא אזור תעשייה משותף לפרדיס, זיכרון וחוף הכרמל, כי השטחים פה זה חלק שטחי שיפוט, ממש בזיגוג, זה לא משהו ישר. חלק של חוף הכרמל, חלק של זיכרון יעקב. הוועדה המחוזית התעקשה בזמנו שגם פרדיס תהיה שותפה, כי המטרה היא לרכז את אזורי התעשייה.

ולכן בתוכנית המתוכננת היום ישנה איזושהי חלוקה, תהיה מינהלת, תהיה חלוקה של ארנונה בין שלושת הרשויות, ולכן היות וזה שטח שגם מבחינת תוכניות וגם מבחינה דקלרטיבית הוא שטח לבינוי ולפיתוח, אני חושבת שגם אנחנו נעדיף עם יצא מהתוכנית.

יש את תוכנית 1130 שהיא הכי חשובה, כי אנחנו רואים בה את התוכנית המפורטת שנותנת מענה ונותנת תכנון מפורט לסובב בקעת הנדיב בכללותו. נעשתה הרבה עבודה בשטח. היום אתם תשמעו, בטח שמעתם מחדר, היו סיורים, נקבע, כל מקום נקבע ספציפית על פי הנצפות שלו, כל חממה שמו נקודה בדיוק איפה היא תהיה.

מה הרעיון הכללי היה? עשינו איזה שלושה או ארבעה סיורים בשטח עם נציגי המשרד לאיכות הסביבה, נציגי משרד הבריאות, נציגי משרד החקלאות. הקריטריונים הראשוניים נלקחו ממשרד החקלאות, לאיזה חקלאים יש מספיק גודל, לאיזה גידולים צריך זה.

אחר כך נעשו סיוורים בשטח ונקבעו מתחמים שבהם, למה אמרתי שחשובה הנקודה? כי יש שטח גדול שלא לבקש שאחד יהיה פה ואחד יהיה פה ואז כל השטח מופר. נעשתה פה עבודה מאוד מאוד ספציפית. הביקורת עלינו, אפילו שהיא ספציפית מדי, עד כדי כך שיתבעו אותנו על 197, על זה שלמה פה לו כן ולי אין. אבל ישבנו עם רשימת שמות, עם המשפחות. כל משפחה קיבלה, הייתה פה עבודה גם של שיתוף הציבור הרלוונטי וגם, התוכנית עושה איזושהי היררכיה של בעצם פיתוח השטחים החקלאיים או החקלאים הפתוחים. כפי שאתם רואים, זה כל שטח השיפוט של זיכרון, הוציאו את השטח הבנוי של השכונות הבנויות, זה מפעל חן שהוא מפעל סודי, וחוף מזה פשוט טיפלו בכל השטחים שהם או יישארו לשמורת טבע או שיישארו שטחים חקלאיים, ורק המקומות שיש כרגע את הנקודה האדומה, שזה השטח שדיברה עליו קודם הדר אפשר יהיה לפתח. עכשיו קחו בחשבון שחלק מאלה זה כבר כאלה שכבר קיימות בשטח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
לגיטימציה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
כן, אבל זה שתיים או שלוש, לא יותר.
בקיזור, לא סתם נבדקו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
מה היה משך הזמן להכין אותם?

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
שלוש שנים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה התחיל כשהוועדה המקומית עשתה איזה תוכנית אב להוראות בינוי.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :
זה התחיל בתור תוכנית קריטריונים בכלל.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
התוכנית החקלאית שחלה על השטח זו תוכנית המתאר. היא אומרת - אין זכויות בניה וכל בניה ופיתוח טעון אישור ועדה מחוזית. במשך שנים ככה נתנו היתרי בניה או שלא נתנו. ועדה מחוזית יש לה שיקול דעת על פי פסיקה, לכל היתר היא בודקת כאילו שזו תוכנית. באיזשהו שלב הגיעו למסקנה שצריך לעשות תוכנית, גם תוכנית ש/1 הזאת מאוד ישנה. ואז התחילו את זה במקביל, הייתה באמצע איזה עתירה, ואז הם התקדמו בד בבד. קיבלנו החלטה שהיא תתאים לתמ"מ. מבחינת הטרימינולוגיה. בגלל זה את רואה את הירוקים השונים, ותוך כדי מתן מענה מפורט ספציפי לחקלאים שהם חקלאים מוכרים, שיש שם שטחים שמצדיקים הקמת מבנה חקלאי, כי לא כל אחד שיש לו דונם, ואולי את יודעת שהרי הם היו מוכרים כאן במכרז של המדינה ובחברות של הויזה. יש אישה שאני מכירה, קנתה שטח נהדר לנכדה שלה פה, מתחת לקו המתח.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אני רוצה להגיד לכם שעכשיו יש גל חדש שמגיעים אלי למשרד, אני מקבלת מיילים. עכשיו בשנה האחרונה עשו שם כנראה איזה מכירה מרוכזת של חצאי דונם לבניה בתוך השטחים החקלאיים האלה, ומגיעים אלי אנשים, חלקם מחו"ל, חלקם מהארץ ופשוט כואב הלב. זה לא משהו שנעלם, זה משהו שפעיל. ככל שמחירי הנדל"ן בזיכרון עולים התופעה הזאת הולכת וגדלה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

מה שיוצא, רוב הקרקעות הן פרטיות. אבל יש כאן המון כאלה שהן גם חצי דונם או 2 דונם, כאלה שהם לא חקלאים, והקריטריונים של משרד החקלאות היום מדברים, קריטריונים מקצועיים, בעצם מי זכאי למבנה חקלאי על פי גודל השטח וסוג העיבוד. לא כל אחד יש לו 2 דונם, שזה מצדיק בכלל הקמת מבנה. גם בגלל שזה מאוד יקר היום להקים מבנה, גם לא כל כך מהר החקלאים מקימים מבנה כי הם צריכים היום לעמוד בכל מיני קריטריונים של מבנה שמתאים אחר כך, התוצרת לשיווק, כל מיני תקנים, אז גם התכנון, יודעים בדיוק איך לעשות את התכנון ולפי הצרכים החקלאיים מה גודל המבנה ואיך הוא יראה ומה הפונקציות שלו.

נעשתה פה עבודה ביחד עם משרד החקלאות, נעשתה התוכנית הזאת, שיש להם קריטריונים מקצועיים וזה אומר בעצם שזה פרוגרסיבי, שלוש או ארבע מדרגות, שאם יש לך ככה שטח אתה זכאי לכך וכך גודל, משהו כזה. החקלאים, אלה שבעצם מגיע להם הם זכאים למבנה ולפי השטחים, מיקום השטחים, גם איתרנו להם את הנקודה והיא נותנת פתרון למרבית החקלאים בזיכרון.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יש פה כמה דברים מוזרים, חלקות נורא צרות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

נכון, אבל תדמיני שזה שיש לו חלקה כאן, יש לו עוד 200 דונם שמפוזרים בכל זה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

זאת הייתה הבעיה שלנו. הבעיה הכי גדולה הייתה עם חבריה שיש להם כמות, 200 דונם במקום הכי נצפה ליד הכביש, ואז ניסו לחפש אם לאיש הזה אולי יש עוד איזה חלקה, כי בדרך כלל לחקלאים יש כל מיני מקומות באזור שהוא קרוב אליהם. גם לפעמים זה משפחות וזה אחים, אז הם מסתדרים. זה חלק מהנוף, גם זה חשוב שישאר, אם לא אמרתי. שלא יהיה מצב שהכל שמורת טבע. גם שמורות טבע, זה שפרות הולכות ומלחכות עשב, זה חלק מהנוף של זיכרון וזה חשוב לנו שזה יישאר. אני חושבת שזהו פחות או יותר, למעט שתי נקודות אחרונות. גם ש/1130 המועצה המקומית,

גב' אורלי נעים, חוקרת :

את אמרת שיש ארבע תוכניות בצנרת.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

בית העלמין לא אצלכם. פארק התעשייה ופארק היין שביקשתי לדייק גבולות ולקחת בחשבון את הכוונה. זה פארק תיירותי אז זה מתאים האדום, רק צריך לדייק את הגבולות שלו. יש לנו התנגדות גם ל - ש/1130, הייתה לנו התנגדות אחת. אנחנו מנסים עכשיו, קודם כל ההתנגדות הכללית שלנו היא, התוכנית הזאת התחילה כתוכנית קריטריונים. אם יש לך גודל כזה וכזה וגודל כזה. היום התוכנית היא כל כך ספציפית, שלפעמים אנחנו מפחדים מהתביעות של אלה שלא קיבלו. זאת אומרת, יכול להיות שהיא אפילו מחשקת מדי, אבל זו נקודה שצריך לשים עליה את הדעת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כמה זמן עבר מאישור התוכנית?

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

עוד לא אישרו אותה. נגמרה תקופת ההפקדה לדעתי. זאת אומרת, זה כבר מתן תוקף. הדבר השני שהוא מאוד נקודתי, אנחנו רוצים לאפשר לנו תוספת זכויות למתקן טיפול בפסולת חקלאית, תחנת מעבר למתקן קומפוסטציה. זיכרון יעקב קיבלה מענק מהמשרד לאיכות הסביבה לעשות מתקן טיפול בפסולת. ב - ש/1130 קיבלנו כמה מקומות אלטרנטיביים לעשות את זה, אבל המקומות האלה הם לא מבונים.

אנחנו, לצורך הקמת תחנת מעבר היום באישור המשרד לאיכות הסביבה, צריך שיהיה, הפסולת צריכה להיות מקורה. הגדלים, אני אתן לכם סדרי גודל - שטח לטיפול בקומפוסט צריך להיות אלף מטרים. שטח מרחב אחסון לחומר בשל - 500 מטר מרובע. מחסן כלים.

זאת אומרת, אנחנו צריכים שיאפשרו למועצה כמועצה בשתי נקודות לפחות של מיקומים אלטרנטיביים להקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית בתחנת מעבר ומתקן קומפוסטציה.

שטח הבניה המבוקש אמנם גדול מזה, מנוצל לטובת מבנים חקלאיים, אך חשוב לציין שהמיקום אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובנוסף מהבחינה החזותית עדיף טיפול באשפה במבנה סגור מאשר בשטח פתוח.

זאת אומרת, מה שאנחנו אומרים, היות ואנחנו מטפלים פה ברוב השטח הפתוח של זיכרון ויש תחנת מעבר שממוקמת כבר ונמצאה כבר על פי, אנחנו מבקשים לתאם את זה איתנו ולאפשר, להשאיר את הסעיף שמאפשר לנו לעשות את זה. אנחנו לא צריכים הרבה, אנחנו צריכים אחד בשטח שלכם ועוד אחד בשטח המערבי, שאם אתם מוציאים אותו עכשיו אז הוא כבר לא רלוונטי, אבל אם הוא נשאר אז אנחנו צריכים גם שם נקודה אחת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני רוצה רגע לבדוק אם בהוראות, קווי תשתית ומתקנים.

תראי מה כתוב, תראי אם זה מתאים.

ב - 4.14.2 "בשטח חקלאי משקי יותרו תשתית הנדסית אזורית ותשתית הנדסית מקומית".

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אין בעיה גם בתוכנית של ש/1130 שנכנס חקלאי משקי שמותר תחנות מעבר לטיפול בפסולת. אני מבקשת לא להכניס יותר שטחי בניה כי זה לא נבדק. הם הגישו את זה גם במסגרת ההתנגדות ל - ש/1130 אבל זה עוד לא נבדק.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אבל אין שטחי בניה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, שטחי בניה לא צריך להכניס אבל את האפשרות, קומפוסטציה אולי לא צריך להכניס כי זה חלק מתחנת המעבר. מתקן טיפול.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

כן, אולי צריך להכניס את המילה של טיפול בפסולת או תחנת מעבר או מתקן קומפוסטציה. כי ברגע שאתם כותבים מתקן קומפוסטציה, אז יש מתקנים לטיפול בפסולת.

פעם היו שמים את זה במשטחים. היום הטיפול הוא קצת שונה, זה נראה אחרת. בקיצור, צריך להשאיר את האפשרות הזאת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לנושא של נספח נופי להיתרי בניה, אז רק בחממות. אין הכוונה למנהרות הגדולות אלא,

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

כן, אבל גם חממות, לפעמים החממה היא קטנה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה למקרה שאת נותנת עוד בניה מכוח התמ"מ ואז את צריכה להראות את זה בנספח נופי, להראות לוועדה המקומית שאת באמת מטפלת, עושה את המאמצים לטפל. זה לא משהו גרנדיוזי.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

למה את לא רוצה להשאיר את זה לשיקול דעת של ועדה מקומית אם צריך או לא צריך. כי כעקרון שאם יש לי שתי חממות, אחת ליד השניה, ואחת כבר הגישה ועכשיו זו השניה, למה אני צריכה לבקש גם מהשניה?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אז הוועדה המחוזית המליצה שבמקרה כזה את עושה לכל המתחם ביחד. אבל קצת יותר מדי נבהלו מזה, בלי לקרוא את האותיות הקטנות. זה לא לכל מקרה את צריכה את הנספח הנופי הזה. לזה שמבקשים שלא יצטרכו עם היתר בניה, אז החוק קובע למה צריך היתר בניה ולמה לא צריך. גם מנהרה עבירה וגם בתי רשת, לכאורה לכל עמוד את צריכה היתר בניה, אז אני לא חושבת שהתוכנית צריכה להיכנס לזה. מכלולי נוף ותרבות, אז הוועדה המחוזית המליצה שיהיה אפשר לעשות רק על חלקים. זאת אומרת, אין חובה על כל המכלול. שבילי אופניים להולכי רגל, הנספח הוא מנחה. ואם יום אחד מישהו יעשה תוכנית לשבילי אופניים אז באמת אפשר יהיה. יש כאן הנחיות איך לעשות את זה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

כן, אבל היה שם איזשהו סעיף שהוא הפך את זה ללא מנחה. זה דווקא אני זוכרת, שבהתחלה אני גם חשבתי כמוך, בסעיף 4.16.2 ט' כתוב - "בעת הפקדת תוכנית מקומית מוסד תכנון יבטיח את מימוש או ימנע את אי מימוש מערכת הדרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים לפי נספח מס' 6 לתוכנית זו. משמעות הסעיף היא כי בפועל הנספח שנרשם כמנחה הופך למחייב".
אולי צריך לנסח את הסעיף הזה קצת אחרת. שוב, יש עניין של קנה מידה פשוט.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

באמת אי אפשר להגיד שזה מנחה ואחר כך להגיד שזה מחייב. במיוחד שזה בקנה מידה שאי אפשר להגיד שהוא, ש/1130 לגבי שטחי הבניה והוראות הבניה, ההמלצה של הוועדה המחוזית הייתה לתקן את נספח 2 בתמ"מ. נעשתה עבודה מקצועית מאוד גדולה. לגבי שטחי תיירות ב - ש/1130, היא לא התעסקה עם זה בכלל. אין מה להטמיע מתוכה לגבי תיירות ובמילא גם התמ"מ וגם ב - ש/1130 כתוב שאם מישהו רוצה תיירות אז מותר בתוכנית מקומית נפרדת בחקלאי המשקי תיירות.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

אבל לי אין חקלאי משקי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

למה, יש לך.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

זה פארק היין שאינו שלי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה שלך.

זה ש/49. חוץ מזה יש הוראות איפה אפשר לעשות שירותי תיירות ונופש בחיק הטבע. מעבר לזה לתת מוקדים נוספים לסימבול הזה.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

לא נורא אם יהיה עוד סמבול אחד.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יש לכם בפארק היין, את האזור לפיתוח לתעסוקה למטה, שאם ירצו, אני לא רואה איזה שירותי תיירות הוא, ויש בתוך היישוב, אבל לתת בתוך המרחב הרגיל שזה עוד מוקדי פיתוח.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

לא, אני לא רוצה לתת באמצע. אני אומרת שבפארק היין אפשר להוסיף כי הרי זו המטרה שלו.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

השימושים המותרים מאפשרים לך, לא צריך להוסיף עוד סימבול.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

המסדרונות האקולוגיים מנחה ואין איסור בניה בפנים. זה לא ברמה המדויקת. חוף היס דיברנו. מה עוד אמרנו? תחנת מעבר.

לגבי זה שאמרתם שהתוכנית מבטלת תוכניות מקומיות מאושרות, אז לא. יש סעיף שקובע שהן נשארות בתוקן. היא בעצם מנחה לתכנון בעתיד.

גב' לילך גינת נוימרק, מהנדסת המועצה :

תודה רבה.

התנגדות ועדות חקלאיות פרדס חנה, בנימינה וגבעת עדה ו-444 חקלאים**עו"ד גד שטילמן, ב"כ ועדות חקלאיות :**

יש לי כמה שאלות עקרוניות שחשוב לי להבין, לפני שאני נכנס לדיון עצמו, משום שיש להם השלכה על ההתנגדות עצמה. השאלות הן שאלות עקרוניות משום שלא עולה מתוך החומר, תשובה ברורה אליהם. האם שינוי 5 לתמ"מ 6 הוא שינוי המוחק את השטח שסומן בתמ"מ 6 מתחתיו על כל התכליות שלו, או שמא זו תוכנית מפורטת שמשאירה את תמ"מ 6 על כל תכליותיה וכל מפותיה ורק מהווה מעין תוכנית מפורטת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זו תוכנית של מינהל התכנון, אורי היה צריך לענות לך, אבל אני מענה. זה עלה בהרבה התנגדויות, אי הבהירות הזאת, שהתוכנית הזאת היא בעצם תהיה התמ"מ ותמ"מ 6 תתאים את עצמה, לפחות בהוראות תקבע שהתמ"מ הזאת היא הגוברת. התמ"מ אינה תכנית מפורטת.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני מדבר אם היא מוחקת את התוכנית. לתמ"מ 6 הרי אין תוקף עדיין. השאלה אם אי פעם אני אגיש איזושהי תוכנית כלשהי, בקשה להיתר בניה או תוכנית מקומית, האם יבואו ויגידו לי - סליחה, לפי תמ"מ 6 זה אסור, או יגידו לי - תמ"מ 6 לא חלה על השטח שלך, יש רק את תיקון 5/6.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ככל שאנחנו מבינים, התמ"מ הזאת מפרטת את השטחים ברמה של תמ"מ יותר מאשר תמ"מ 6. היא זאת שתגבר. היא זאת שתקבע.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל היא לא מבטלת, זה מה שאת אומרת לי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אתה מדבר איתי בשפה משפטית שאני מתקשה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

היא לא מבטלת את תמ"מ 6.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני חושבת שאלו שתי תוכניות באותה רמה. אחת יותר מדברת על השטח העירוני, שזה תמ"מ 6, על שטחי הפיתוח. אני חושבת שתמ"מ 5/6 בעצם נכנסת לרזולוציה יותר גבוהה בכל הקשור לשטחים הפתוחים, ולכן היא זאת שתקבע לגבי השטח הפתוח. זו דעתי.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

שתייהן בהיררכיה התכנונית נחשבות כתוכניות מתאר מחוזיות. אבל תמ"מ 6 היא לכלל שטח המחוז, מדיניות יותר כללית, לעניין ייעודי הקרקע השונים ואם אתה מסתכל על תמ"מ 5/6 היא יותר מפורטת. היא לא נחשבת כתוכנית מתאר מקומית וגם לא כתוכנית מפורטת. רק אם אתה לוקח את קנה המידה למשל, זאת 50 אלף וזאת 20 אלף, אז רמת הפירוט מטבע הדברים יותר גבוהה. הרזולוציה יותר מדויקת בתוכנית הזאת. אבל היא לא מבטלת באופן פורמלי את תמ"מ 6 בשטח הזה, היא פשוט מפרטת אותה ואלה התייחסו בהקשר של השטחים הפתוחים.

בנושא הוראות לגבי אחוזי בניה ביישובים, צפיפויות ביישובים, התמ"מ הזאת לא מתייחסת, למרות שהיא כוללת בתוכה שטחי יישובים. ואז ההוראות של תמ"מ 6 תחולנה בנושא של צפיפות מגורים או דברים שהם יותר קשורים ליישובים. בהקשר של השטחים הפתוחים תמ"מ 5/6 היא רלוונטית. עוד הסתייגות אחת - שתי התוכניות עדיין לא אושרו.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אז מדבריתם אני מבין, ששתי התוכניות חלות על השטח במידה שווה, אם אפשר לומר. כאשר תוכנית אחת אם היא עומדת בסתירה לתוכנית השניה, הרי תגבר תוכנית התיקון.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

היות ושתי התוכניות לא נדונו בולנת"ע או במועצה הארצית, אני מניח שהסוגיה של הממשק או היחס של תוכנית אחת לתוכנית השניה, תעלה גם במישור המשפטי וגם במישור התכנוני בעת הדיונים בולנת"ע, הן לגבי תמ"מ 6 וההתנגדויות שלה והן לגבי תמ"מ 5/6, כך שאני לא רוצה לקבוע מסמרות ולהגיד חד משמעית מה יחליטו מוסדות התכנון העליונים בסוגיה הזאת. בסופו של דבר המועצה הארצית והולנת"ע הם אלה שיקבעו את הקשר ואת הזיקה בין שתי התוכניות ומה תקבע כל תוכנית ביחס לתוכנית השניה ומה יהיה הממשק ביניהן.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

תודה רבה. שאלה שניה שרציתי לדעת - האם אתם מוסמכים גם להכריע כאן בשאלות משפטיות, אם אני אעלה אותן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה יכול לעלות אותן. במילא זו לא ישיבת הכרעה. יש לנו אפשרות להתייעץ עם מומחים שונים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נוכח מה שאמרתם, אני רוצה להעלות את הטענה המשפטית שלפי סעיף 86 לחוק התכנון והבניה לא ניתן להגיש את תמ"מ 6 משום שאם מדובר שזה שינוי או פירוט, הרי כל עוד לא קיבלו אישור להאריך את המועד מעבר לשישה החודשים הקבועים בחוק, מיום הפקדתה של תמ"מ 6, הרי חלף המועד ולא ניתן להכניס שינויים יותר. אני לא אפרט, זה סעיף שכתוב בחוק, אני אבקש התייחסות לזה אם תוכלו לתת בהחלטות שלכם.

עוד איזושהי הערה אחת שכואבת לכולנו, ואני מניח שאני לא הראשון שמתייחס אליה. עצם העובדה שתמ"מ 6 הופקדה לפני קרוב ל - 5 שנים ועד היום לא הכריעו בה דבר וחצי דבר, זה דבר פגום מייסודו במישור המינהלי, מפריע מאוד לנו, משום שאנחנו מרגישים אובדי עצות, איך להתייחס בכלל לאותה התנגדות שהגשנו בעבר.

אנחנו גם לא קיבלנו שום החלטה לגבי רוב סעיפי ההתנגדות שלנו, שהם חופפים במידה רבה לטענות שאנחנו טוענים כאן. אנחנו לא יודעים מה יהיו המלצות החוקרת שדנה בעניין. יש לנו איזה סוג של דו"ח ווי שאנחנו חושבים פה היום על מה שהיה לפני חמש שנים ויש לנו חשש כבד שאנחנו נמשיך בהליכה סחור סחור סביב הזנב של עצמנו, כאשר יבואו תיקונים מדי כמה שנים ולעולם לא תהיה הכרעה. אנחנו רואים בזה פגיעה קשה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

תסביר - מה זה יבואו תיקונים מדי כמה שנים ?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בא תיקון מהסוג הזה שבעצם מאיין במידה רבה את רוב מה שדיברנו עליו בהתנגדות לתמ"מ 6, על אותו תא שטח בדיוק ועל אותן סוגיות בדיוק. פשוט ההתנגדות של תמ"מ 6 היא חוברת עבת כרס שאני הגשתי. פה זה 45 עמודים, שם זה 130 עמודים. יכול מאוד להיות שהחוקרת קיבלה שם חלק גדול מטענותיך, ואם היא קיבלה אותם אז היינו צריכים לדעת את זה היום, משום שזה סוג של נימוק שצריך להיות נר לרגליכם ובתשתית קבלת ההחלטות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אנחנו נעשה את ההתאמות. זה ברור לי שהדוח הזה לא יכול להיות מושלם ללא החלטה. לא מסתירים פה כלום.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל אני, בתור מתנגד, צריך לדעת מה הייתה ההחלטה בהתנגדות שלי. לא יכול להיות במישור המינהלי הציבורי של מינהל תקין, שבמשך חמש שנים יסתירו ממני החלטה בבקשה שאני הגשתי.

דוחות החוקרת הם סוג של החלטה בשבילי. נכון שהמועצה הארצית צריכה להחליט אבל העיכוב הוא פשוט פגום. אמרתי את מה שאמרתי, אני אבקש להיכנס לגופו של עניין.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אני מסכים איתך שמן הראוי מהבחינה המנהלית לזרז הליכים בהקשר הזה של שמיעת התנגדויות, קבלת דוח החוקרת והדיון בהם. מסיבות שונות שאת חלקן אני אפילו לא יודע, דוח החוקרת התעכב. אני מקווה, לפי מה שנאמר לי, כי במהלך קיץ 2009 המלצות החוקרת יובאו לדיון בולנת"ע.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

וכי למה אני לא מקבל אותן, את המלצות החוקרת?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

כי המתנגדים לא מקבלים את המלצות החוקרת.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

סליחה? בהחלט כן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

המתנגדים יקבלו את המלצת החוקרת רק אחרי הדיון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

זה לא כתוב בשום תקנה חקיקתית. נהפוך הוא, יש לי זכות מלאה. הרי בעצם החוקרת זה האצלת סמכות חד משמעית של המועצה הארצית לגורם מכריע.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

החוקרת עובדת על הדוח. היא אמורה להגיש אותו במהלך יוני או לקראת סוף יוני. כל עוד אין דיון בהחלטה של מוסד תכנון, המועצה הארצית או הולנת"ע וקבלת או אי קבלת חלק או כל ההמלצות של החוקרת, אז אי אפשר לשחרר את זה. המלצות החוקרת משוחררות לציבור ואפילו לאינטרנט היום, כהחלטות מוסדות תכנון, אחרי שמוסד התכנון דן ומקבל החלטה ולא לפני.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לגופו של עניין, ברשותכם - המקור לתוכנית הזאת היה איזושהי תוכנית אב שאני מניח שמונחת גם בפניכם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כן, בוודאי.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לתוכנית האב הזאת שותף הציבור. יושבים פה אנשים שהיו שותפים בדיונים האלה ונוצרה איזושהי אורה של דין ושיח חיובית, אשר לא באה לידי ביטוי בתוצר הסופי של התוכנית. אם קוראים את הפרוטוקולים כל דברי הציבור, לרבות גורמים, כמו מנהל מחוז חדרה, יורם צור ממשד החקלאות, נשאר כתובים בלבד. אין אליהם התייחסות של ממש. הייתי שמח מאוד אם הפרוטוקולים, יעמדו גם לנגד עיניכם בעת קבלת ההחלטה.

בתוכנית סובב בקעת הנדיב היה ניסיון לשמור על איזון אינטרסים בין הרצון התכנוני, לשמר את האזור הזה ירוק, חקלאי, לבין האינטרס החקלאי לשמירה על פרנסתם של החקלאים.

יש פה סוג של ניגוד עניינים, שברור שככל שאתה מגביל את החקלאים, אתה יוצר פגיעה בפרנסה, פגיעה בקניין. האיזון הזה הופר לחלוטין בתוכנית ואני אפרט בהמשך. ההתייחסות של המתכננים - מתנשאת. זו תחושה לא טובה כאשר משתמשים לכל אורך התוכנית במלל רב של מורשת חקלאית, תרבות שימור וכל מיני מילים, שמתחתן אין שום תוכן ענייני. אתה רואה שהם רק עטיפה ורודה למשהו שהוא באמת מהווה פגיעה של ממש.

כאשר אתה יורד לפרטים, אתה מרגיש פגוע חקלאי, כאילו אתה לא מבין למה חתר המתכנן כאשר הטיל מגבלות כאלה או אחרות על בניית מבנים חקלאיים, בעיקר חממות, בתי רשת ובנייה נוספת שאמורה לשרת אותו בפרנסתו חקלאי.

ולגופו של עניין, אם אנחנו מתייחסים לתמ"מ 6, ואתם אומרים שהיא עדיין חלה, אז יש שם שטח חקלאי פתוח, שטח חקלאי מוגן, שטח חקלאי נוף כפרי פתוח ועל גבי אותם שני אלה, שמו שלושה מרקמים נוספים, בחפיפה זה על גבי זה, והבנתי שהם לא מחליפים זה את זה, מדברייכם במבוא שזה שטח חקלאי שמור, שטח חקלאי מוגן ושטח חקלאי משקי.

יצרנו כאן מארג של חמישה סוגים של שימושים חקלאיים לכאורה שונים, זה בצד זה וזה על גבי זה, כאשר הרזולוציה ביניהם מבחינת האבחנה מה ההבדל בין זה לזה בלתי ברורה לחלוטין. אם אני אשאל אתכם מה ההבדל בין שטח חקלאי נוף כפרי פתוח לשטח חקלאי שמור, ותרדו לפרטי הפרטים של הגדרות התוכנית, לא תמצאו כמעט הבדלים וזה יצר תהייה למה בכלל קיימים חמישה סוגים כאלה, ואם נשווה את זה לתוכניות מחוזיות במקומות אחרים, לא נמצא דבר כזה.

כלומר, אם אתה נע בתא שטח מדרום חדרה לצפון חדרה בואך פרדס חנה, אתה יכול לעבור בשטחים חקלאיים במדינת ישראל, זהים לחלוטין, נושקים זה בצד זה, אתה עובר את גבול תחום שיפוט אזור המרכז לאזור תחום שיפוט מחוז חיפה ופתאום אתה מגלה שיש דין שונה לחקלאי הפרטי או החקלאי המחזיק בקרקע מינהל במושב הנמצא על גבול אחד של התוכנית, לאותו חקלאי זהה לחלוטין שנמצא בגבול השני. נראה לי שחוסר הבהירות הזאת הוא פגם בתוכנית.

בתוכניות מתאר, בדרך כלל, ב-99 אחוז מהמקרים, הטרמינולוגיה היא זהה. יש שטח לבינוי, שפ"פ, שצ"פ, אחוזי בניה, בין אם אתה קורא את התוכנית באילת או בראש פינה. פה יש שפה חדשה, שנוצרה וקיימת אך ורק למחוז חיפה. זה לא סביר ולא הגיוני. יש מקום, לאחד כמו בכל תוכנית אחרת במדינת ישראל את השפה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

רק הערה קטנה - שפת התכנון הזוהה או הוראות המבא"ת חלות רק על תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות. במחוזיות יש הבדלים בין המחוזות בהגדרות השונות.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

זה הבדל ממש זניח, למעט מחוז חיפה. אני יכול לעשות לך מערך השוואתי. כמה סוגים של שטחים חקלאיים יש במחוז המרכז?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

בסדר, אני יודע.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני שואל אותך. כל האזור החקלאי כמעט, בלי יוצא מן הכלל, הוא אחד, למעט כמה קטעים נקודתיים שנחשבים לשמורים. באזור שלנו יצרו בתא שטח קטן שבין בנימינה, פרדס חנה, גבעת עדה וזיכרון, חמישה סוגים. זה יוצר בלבול וחוסר ודאות, זו לא מטרתה של תוכנית מתאר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

סליחה רגע, האם אתם לא שייכים לקואופרטיב החקלאי של זיכרון יעקב? האם אתה מייצג חקלאים אחרים שלא שייכים לקואופרטיב?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני אבהיר את נקודת הייצוג. בתמ"מ 6 אני מייצג את זיכרון יעקב. בתיקון 5 אני לא מייצג את זיכרון יעקב. יחד עם זאת, מתוך 444 חקלאים שחתמו לי על יפוי כוח להתנגד, חלק שייכים לזיכרון יעקב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני אגיד לך למה, כי אתה בטח מכיר את תכנית 1130/ש, אשר אימצה את השפה של תמ"מ 5/6.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בסדר, אבל אני לא מייצג את עורכי התכנית.

טענה משפטית נוספת אומרת שיש הגדרה ומעמד בחוק למונח קרקע חקלאית. סעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה קובע במפורש שמותרת בניה בקרקע חקלאית, לשימושים חקלאיים, וזאת ללא צורך בתוכניות מתאר בכלל. אני אומר שהתוכנית הזאת, על פי כל ההגבלות שבה, עומדת בסתירה לאותו סעיף בחוק, היא בעצם מתיימרת לעמוד מעל החוק. אני טוען את הטענות האלה כאן, משום שאני לא בטוח שהדיון שאני מנהל אותו היום פה יסתיים. יכול להיות שהוא יגיע לבית המשפט.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

רק עוד נקודה לגבי השאלה הקודמת ששאלתי, האם אם תוכל להביא לי איזושהי השלמה, מי מהחקלאים פה שייך לקואופרטיב.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני מחזיק ביפויי כוח. אני לא יכול להגיד לך עכשיו ולהתחיל לעשות ניתוח של גוש חלקה בין בעלים ללא בעלים. מה שעשיתי זה צרפתי להתנגדות לתמ"מ 6 טבלה מאוד מפורטת של כל שמות האנשים, הבעלות בחלקות, וצריך עכשיו לנתח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני אומרת - לא יכול להיות שהחקלאים ששייכים לקואופרטיב, מצד אחד מגישים את 1130 שהיא תואמת את 5/6 ומצד שני הם אומרים - לא, אנחנו בעצם לא מסכימים לזה, אנחנו מתנגדים לתוכנית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

יכול בהחלט להיות. חקלאי הוא אדם פרטי. הקואופרטיב עומד בפני עצמו. החקלאי זה לא מושב. אנחנו אנשים פרטיים, מחזיקים בקרקעות פרטיות. הקואופרציה הזאת לא מחייבת אותנו בכלל. כל אחד יכול להגיש את ההתנגדות שלו במעמדו הפרטי. זה שהוא שייך או לא לקואופרציה זה לא נוגע אחד לשני. במבחן השוואתי לתמ"מ 3, שזה אזור המרכז, אני רק רוצה לצטט בתמצית, שם מותר בשטחים החקלאיים, מתקני ספורט ונופש, נופש ותיירות, חניונים, קמפינג, מסעדות, מזנונים ותחנות תדלוק. אין את זה אצלנו בכלל, כמובן שצריך תוכניות לצורך כל הדברים האלה. מדובר בהבדלים מאוד גדולים בין אזורים חקלאים זהים במדינת ישראל.

נוכח מה שכתוב בפתח לתוכנית, לכאורה נאמר שהתוכנית הזאת לא באה לבטל תוכניות מתאר אחרות, אלא אם כן נאמר זאת במפורש. קראתי בעיון רב את התוכנית מתחילתה ועד סופה, בשום מקום לא נאמר - אנו מבטלים תוכנית מתאר זו וזו שיש לה תוקף. כלומר, אין ציון של אף אחת מתוכניות המתאר אשר בוטלו מכוח תוכנית זו. אני אזכיר לכם שכמעט כל תוכנית מתאר, כתוב בפתח שלה שהיא מהווה שינוי לתוכניות אלה ואלה. זה בעצם אפילו מופיע בכותרת של התוכנית - שינוי לתוכניות אלה ואלה. כאן לא רק שלא כתוב למה היא משנה, כתוב שהיא לא משנה אף תוכנית. זה יוצר בלבול וחוסר בהירות, הייתי אומר - משוע. משום שאם ניקח את הדברים הכי בסיסיים, שזה ש/11, ש/23, א', ש/17 ו - ש/18, שאלה תוכניות היסטוריות, של בנימינה, פרדס חנה וגבעת עדה, החלות על השטחים החקלאיים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

התבלבלת. זה ש/1.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

ש/1, יכול להיות, נכון. אני אבדוק את זה מיד.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל גם 17 ו - 18 זה בסדר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בכל אופן, זה כולל כמובן גם תוכניות אחרות, אני לא אכנס לכולן, שחלות על השטחים החקלאיים, הן מאפשרות בניה לצרכים חקלאיים, אפילו לבתי מגורים. כתוב שם שאפשר לבנות בתי מגורים אחד לחמישה דונם. אם לא כתוב בשום התייחסות לתוכניות האחרות, לכאורה, זה נשמע אפילו ציני להגיד, אני יכול להגיש בקשה להיתר בניה לבית מגורים בשטח החקלאי שלי ולא יוכלו לטעון בפניי שתמ"מ 6 או תמ"מ 5/6 עומדת בסתירה לכך, משום שאין שום התייחסות לאפשרות הזאת. זה פגם שלדעתי נוצר אפילו בכוונה כדי ליצור ערפול, על מנת למנוע ממני לתבוע לפי סעיף 197 ולהגיד - פגעו בזכויות של הבניה שלי, כי הם תמיד יכולים לבוא ולהגיד - לא פגענו, הנה, התוכניות שרירות וקיימות כולן. אתה יכול להמשיך לבנות לפי כל אחת מהתוכניות שהיו בהיסטוריה. אבל כשאתה קורא את התוכנית ברור שאתה לא יכול לבנות. אז למה שלא יהיה כתוב, והרי כל המטרה היא לחדד ולהבהיר ולעשות בהירות, למה לא לכתוב שהיה ויש סתירה בין התוכניות, תחול התוכנית האחרונה, לפחות את המשפט הזה. גם זה לא מופיע, דבר אלמנטרי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בסדר, יש לך את סעיף 1.4.3 א' שהיא פחות או יותר אומרת את הדבר הזה. תוכנית מקומית שאושרה קודם תישאר בתוקף, אלא אם נאמר אחרת.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

זה בדיוק מה שציטטתי וזה חוסר הבהירות. בשום מקום לא כתוב שהיא בטלה. לכאורה כל התוכניות חלות, זו בצד זו, על גבי זו, וכאילו אפשר לקיים את כולם. זה סעיף פגום. צריך שיהיה כתוב סעיף אחר, אם יש סתירה בין התוכניות. אז זה קובר את התוכנית הזאת, כדי שאני אדע לפחות לבוא אחר כך, שאני

יוצא מפה ומגיש את התביעה שלי, לבוא ולהגיד - הנה, זה ההבדל. פה היה מותר לי לבנות בתי מגורים, פה אסור לי. אחרת איפה אנחנו עומדים?

אני רוצה לעבור לנושא הקמת החממות. היום החקלאות המודרנית, כמו שהיא צריכה להיות, כמו שאפשר לראות אותה באיטליה, בהולנד ובמקומות אחרים, הכל מתקדם לקראת קירוי שטח ובתי רשת וחממה. זה לא משהו שרק נוצר ליצור מיקרו אקלים, זה נועד לפעמים לסנן סוג מסוים של קרינה, נגד חרקים, לקיים חקלאות אורגנית, נגד מחלות. היום התחכום והטכנולוגיה הם כל כך רבים, אתה לא יכול להישאר עם החקלאות הישנה כמו שהייתה בימי הברון, אתה חייב להתקדם.

בפועל המטרה של התוכנית הזאת, שלא יהיו חממות בשטח. כי אם אתה הולך ומקרה את כל השטח בחממות, המתכננים, במידה רבה של צדק, מנקודת מבטם, רואים בזה פגיעה נופית קשה. אז למה לא להגיד בפשטות ולעניין, יש בזה פגיעה נופית, לא נתיר הקמת חממות בשטח. לא אומרים את זה משום שלא רוצים שאנחנו נתבע לפי 197 את הנוק שנגרם לנו ומשום שלא רוצים שאנחנו נבוא ונעמוד על זכויותינו לקבלת פיצויים בדרך אחרת. פשוט באים ומכניסים אותנו לדרך שהיא מסלול חתחתים, רווי מכשולים שאין לו שום אפשרות להגיע בסופו של יום לתוצאה של קבלת היתר בניה. אני חושב שאתם צריכים לחשוף את האמת בתוך התוכנית היפה הזאת. אני אומר בשמם של כל החקלאים, אנחנו לא באים ומבקשים בתיים, אלא מבקשים להתפרנס מחקלאות. אם החקלאות יש בה פן שהוא לא ירוק, ואתם מגבילים אותי בזה שאני לא יכול להתפרנס מסוג מסוים של חקלאות, בבקשה, יש אמצעים בחוק, אפשר לפצות, בין אם לפי סעיף 197 ובין אם לפי שיטות שקיימות בכל העולם המערבי לתשלומים שמשלמים לחקלאים, אני יכול להביא דוגמאות.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית, בנימינה :
בוקרים בצרפת מקבלים 500 יורו לפרה על זה שהם נמצאים בשטח.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
באוסטרליה, צרפת ושוויץ, נותנים כסף לדונם לשמירת ירוק. אז בואו ניתן לחקלאי את האלטרנטיבה שלו. למה אנחנו צריכים להעמיד אותו במין מבוך שהוא צריך להוכיח את תביעתו האמיתית? גם אי אפשר להגיד שאין כאן פגיעה, משום שאם אני צריך להתחרות בחלקה החקלאית שלי מול חקלאי שנמצא מדרום לחדרה, אני לא יכול לעמוד בתחרות נגדו, אני יכול להפיק מהקרע פחות. ובעצם יצרתם כאן הגבלה בשימוש החקלאי. סליחה, זה המקצוע שלי, אני רוצה להתפרנס ולהפיק מאמצעי הייצור שלי את המקסימום. תוכנית מתאר לא יכולה להגביל שימוש בלי לתת פיצוי. אם זו הכוונה, ובואו נחשוף את האמת - זו הכוונה, להגיד - לא יהיו כאן בתי רשת, לא יהיו כאן חממות, אז בואו נשים את זה על השולחן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אבל אתה מתכחש לתוכנית ש/1130 שנעשה פה מאמץ. האם אתה לא חלק מהתכנית?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
ש/1130 לא חלה בכלל בהתנגדות שלי. אני עומד כאן מחוץ למסגרת הזאת. אני מבקש, ש/1130 זה לא אני. אני מבקש לציין מה האזור שאני מתייחס אליו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה התחום של זיכרון, הוא מגיע עד בנימינה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
על איזה שטחים אתה מדבר?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אני לא מייצג את התוכנית הזאת, אני לא מייצג את הקואופרטיב הזה. אני לא צד לו ואני מבקש לא להתייחס אליו. אני גם לא מכיר את התוכנית. אף אחד לא הציג לי אותה. יש פה אנשי בנימינה, פרדס חנה וגבעת עדה עם רב תא השטח ואני מבקש להתייחס אליו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
התוכנית הזאת היא דוגמא לדרך, כמו שראו המתכננים, מה צריך לעשות. הם איפשרו במסגרת התוכנית הזאת לבנות חממות ומבנים חקלאיים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בסדר. את יודעת כמה חקלאים בזיכרון מחזיקים קרקעות שהתוכנית הזו לא חלה עליה? אלו קרקעות פרטיות, זה לא מושב.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני אומר - ש/1 במקום ש/11, זו הייתה טעות בכתב.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אז בלי ש/11, בלי זיכרון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל התוכנית הזאת זה שטחים של זכרונים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני לא מדברת על הבעלות, אני שואלת האם ההתנגדות שלך נוגעת לשטחי שיפוט זיכרון?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אמרתי שלא. אמרתי שבתמ"מ 6 כן, פה לא. אבל זה לא עניין שמי, יש אנשים מזיכרון שמחזיקים גם קרקעות מבנימינה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בסדר, אתה אומר שההתנגדות לא נוגעת לשטחי זיכרון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא אמרתי שהיא לא חלה על שטחי זיכרון. אני לא מייצג את זיכרון בהתנגדות. את באה ומנפנת לי באיזושהי תוכנית מסוימת שמונחת לנגד עיניך ואני מרגיש גם לא נח באיזושהו מקום. אתם יוצרים כאן איזושהי אווירה, במערך היחסים שביני לביניכם, כאילו אתם אמורים להגן על התוכנית, ולדעתי זו לא המטרה. מטרתכם, היא להיות אובייקטיביים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא, מטרת נציגת המחוז ונציג מינהל התכנון היא להגן על התוכנית. זה מה שהם עושים פחות או יותר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

עצם העובדה שהם יושבים לצידך, זה כבר פגום. הם צריכים לשבת כאן, לידי. כמו שיושב כאן תובע וכאן יושב סגור, ואת צריכה להכריע. זה שאת מעמידה אותם משני צדדיך, זה ממש לא ראוי. אבל אני לא מדבר על הקטע הצורני, אני מדבר על התחושה שזה נותן. אני לא מנהל ויכוח איתם. הם צריכים לשבת בשקט, אני אגמור את ההתנגדות, יביעו את דעתם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יש פה כל מיני שאלות הבהרה. הם יכולים להגן על התוכנית, זו זכותם.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

את החוקרת היחידה כאן?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

נכון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

תודה. אז אני מפנה את העניינים אליך, ברשותך, ומבקש לקיים דיון שאם אני אבקש מהם התייחסות אז הם יתייחסו, ואם לא יגידו בסוף. בסדר? ברשותך. ואז אני אוכל להשיב כמו המשיבים בהליך משפטי ראוי. כי התחושה שזה נתן לי שאני מדבר עם הצוות המכריע.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא. אני לא שוכחת את זה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

גם לפרוצדורה של הדיון יש איזושהי משמעות. התוכנית בעצם באה ואומרת שצריך על מנת להקים חממה, להכין תוכנית מתאר מקומית אשר אם בסופו של יום יחליטו בתוכנית המקומית שיש בה משום פגיעה נופית, היא תבוטל. זה יוצר חוסר בהירות מעניניו של המסתכל. כל תוכנית מתאר, מטרתה להגיב בצורה חדה וחד משמעית, מותר לך לבנות כך וכך מטרים בכך וכך קומות, ואתה יוצר בהירות וחד משמעית מה מותר ומה אסור.

לא יכולה להיות סיטואציה שיגידו לו- אתה קונה תא שטח לבנות איזשהו מבנה, אבל ההיתר תלוי באם זה לא יפגע בעניניו של המסתכל בנוף, לשיקול דעתו הבלעדי. זה אבסורד, זו לא מטרתה של תוכנית מתאר. תוכנית מתאר צריכה לתת כלים ברורים.

הדבר השני - מדוע בכלל לעשות תוכנית מתאר מקומית, אין בזה שום צורך. לפי החוק מותר לבנות חממות בכל השטחים החקלאיים. באה התוכנית הספציפית הזאת, שהיא, כמו שאמרת, מפרטת את תמ"מ 6, ויורדת לרזולוציה ואומרת שאם רוצים להקים חממה אז יש רשימה ארוכה של מגבלות.

ולמה לא די בכך? הרי הנספחים של התוכנית הזאת קובעים רמה מאוד גבוהה של מגבלות להקמת חממות. אז בשביל מה הצורך לקחת חקלאי בודד שרוצה להקים חממה בשטח שלו ואין לו את הקואופרטיב של זיכרון? הוא בא ומגיש תוכנית, ותאמינו לי - אין תוכנית להיתר בניה כל כך פשוטה מחממה, ואומרים לו - סליחה, קודם כל תבחר תא שטח, תעשה עליו מדידה באמצעות מודד, תשלם לו לכל מטר, אתה מצפה שניתן לך תשובות לבעיות ניקוז, לבעיות ויזואליות, לנספחי נוף, לנספחים מאיכות הסביבה, ומה הוא רוצה, בסך הכל החקלאי? לקחת את השסק שלו ולקרוא אותו בחממה. זה פשוט בלתי אפשרי מבחינתו. אז עם כל הכבוד לקואופרטיב של זיכרון, אולי יש עוד קואופרטיבים כאלה בערבה או במקומות אחרים, יצרו תוכנית שאתם שמים אותה לפתחנו, אבל זה לא מה שקורה אצלנו. אין לי קואופרטיב כזה, אין התאגדות כזאת, זה חקלאים פרטיים, זה לא מושבניקים, אין להם אגודה שיתופית שעומדת מאחוריהם. כל אחד בפני עצמו, קנו את האדמה והם חיים ממנה. איך אפשר לדרוש מאדם בודד, לצורך קבלת היתר בניה, הכנת תוכנית מרחבית? אין אדם בעולם שיממן את זה. זה בעצם להגיד לו - לא ניתן לך להקים חממה. בנוסף הוא צריך לצרף לזה גם אינסוף חוות דעת של מתכנן נוף ושל אדריכל וגם כשהוא מגיש את זה צריך לאשר את הכל במשרד החקלאות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל זה נכון גם היום.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא לבניית חממות. אדם יכול להקים חממה, הוא לא צריך להביא אישור ממשרד החקלאות. לבניית מבנים - כן, לחממה - לא.

אחרי שהוא הכין את התוכנית שלו ונניח שהוא עמד במטלה הבלתי אפשרית הזאת והעלות הבלתי נסבלת הזאת, אז אומרים לו - אנחנו לא ניתן לך היתר בניה במסגרת הוועדה המקומית. אתה תצטרך לקבל המלצה מהוועדה המקומית, אבל רק הוועדה המחוזית תחתום לך על הבקשה להיתר. אין בשום מקום במדינת ישראל, מגבלה כל כך קיצונית, וזה אפילו מעליב את הוועדה המקומית שלא סומכים עליהם במתן היתרים. אני מדבר על היתר הבניה, כבר לא מדבר על תוכניות מתאר.

המכשול הוא לא רק פרוצדורלי, זה גם כשאומרים לי - תביא תוכנית ניקוז של מהנדס, שתבחן על ידי הוועדה המקומית, הם מסובבים אותי בסבב של רשות הניקוז ומשרד החקלאות ואין סוף גורמים שאתה מרגיש שמנסים להקשות עליך סתם. כאילו גם לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית אין הבנה מינימלית לקרוא תוכנית ניקוז לחממה בצד הנחל.

לגבי מבני עזר חקלאיים - גם בנספח 2, יש פירוט מקסימלי. כתוב מה הגודל והגובה ואיזה פתרונות ביוב נדרשים, ושפתרונות הביוב צריכים להיות מאושרים על ידי משרד הבריאות, וכך שכל ארון לחומרי הדברה צריך לקבל אישור של הגנת הצומח והיתר רעלים מהגנת הסביבה, ואיזה מתקני ריסוס ודישון יכולים להיות בתוך המבנה, ואיזה מתקן צריך להיות לסילוק פסולת, צריך אלף ואחד פרטים, כדי להגיש בקשה להיתר. הוא צריך להשתלב בסביבה, בצבע ובצורה שלו, ושהוא צריך להיות נטוע לאורך כל המבנה מסביבו בסוגי צמחייה וכתוב שסוגי הצמחייה צריכה להיות מוגשת באמצעות גנן או מתכנן נוף שיאושר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

הכוונה לאדריכל נוף.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מי אתם רוצים שיכין חוות דעת על הסתרה הנצפית של המבנה מכל צדדיו? כן כתוב שתוגש תוכנית נפרדת למפלס הקרקע, ותוכנית נפרדת לכניסה, ולשטח הפתוח שמגודר ותוכנית פיתוח קרקע לחצר שמול המבנה

ותוכנית צמחיה ותוכנית לגג וחתך לכל צד אחד של המבנה ובסופו של דבר יוצגו חתכי אורך ורוחב המבטאים יחס של כל הטופוגרפיות הנצפות במרחב המתייחס לסככה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני מציעה שלא תקרא לנו את כל הנספח.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

למה אני מציג את זה? זו רק דוגמא קטנה. את צודקת, אין מה להיכנס לזה, אם אלו התנאים, מדוע צריך תוכנית מקומית? הכל כתוב. כתובה התכנית וקו בניין והכל. אז למה אני צריך להכין תוכנית מקומית. אני חקלאי קטן, אני צריך עכשיו להשקיע כספים בלהכין תוכניות שאף אחד לא יממן אותם? אם אתם רוצים ואתם חושבים שמהו חסר כאן כדי להגיש בקשה להיתר תוסיפו אותו. לדעתי לא חסר שום דבר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם התנאים המפורטים בנספח 2 מקובלים על החקלאים שאתה מייצג?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מקובלים!! תראי כמה עמודים כתבתי נגד. הדבר הראשי שלא מקובל עלי שאני צריך להכין תוכנית מתאר מקומית. אני התנגדתי לכל דבר שכתוב פה, אמרתי שזה בלתי אפשרי לבנות ככה. מה זה הסוואה בצמחיה? אני לא מכיר תוכניות מתאר שאומרים לי איזה סוגי גינות ואיך אני צריך להסתיר את הצמחים. לא תוכנית מחוזית. אני גם לא נגד להסתיר את המבנה בצמחיה.

ומה אם בטופוגרפיה הספציפית שלי, המבנה כן נצפה מרחוק? מה לעשות? השטח שלי על גבעה, אז לא יתנו לי היתר, נכון? איך אני יכול להגיש תביעה ל-197 היום? לא יכול. למה אני לא יכול? כי אם אני אגיש מחר תוכנית כזאת, יעברו שלוש שנים עד שיאשרו אותה? איחרתי את המועד לקבלת פיצויים לפי 197. וכאשר התוכנית הזאת שאני אגיש לבניית המבנה תכשל, יגידו לי - סליחה, היא נכשלה, מה לעשות? לא עמדת בתנאים, אין כבר אפשרות להגיש תביעת פיצויים. והחקלאי נפגע בקניינו ופרנסתו, מה לעשות? אז אתם צריכים להוציא אותנו מהמעגל השוטה הזה, ולהגיד, כתבתם פרטים, תשחררו אותם מהצורך להגיש תוכנית מפורטת, כי זה בעצם מוקש בשביל למנוע ממני לקבל את הפיצוי לפי 197.

זה לא נותן לי ודאות היום אם אני יכול לבנות או לא יכול לבנות. וככה לא כותבים תוכניות מתאר. תוכניות מתאר צריכות לדבר בשחור ולבן, בכך ולא. לפחות כל התוכניות שאני מכיר, שאינן מתייחסות לשטח הזה.

אז אני לא אכנס כאן לכל הפירוט של ההתנגדות, זה כתוב כאן על פני חמישה עמודים, אבל זה קטע אקוטי מבחינתי, משום שאני אומר לכם מתוך נקודת מבט חקלאית לחלוטין וכמובן בשם של כל החקלאים שנמצאים פה, אנחנו לא רואים את החקלאות המודרנית כמו שרואים אותה בתכנית. בתכנית כתוב כי רוצים לשמר את החקלאות ולעזור ולסייע לחקלאים להתפתח ולהתפרנס. בפועל חקלאות מודרנית בעולם, זה חוות חקלאיות ריכוזיות, כאשר החווה נמצאת במרכז השטח החקלאי, ומסביבה, שטחים חקלאיים, בין אם זה אלף דונם ובין אם זה מאה דונם, והחקלאי מרכז את הפרויקט, את המיון, את חומרי האריזה וחומרי ההדברה.

זה פשוט נובע מחוסר הבנה, אף אחד לא יכול להבין את המתכנן החושב שחקלאי שקטף אפרסקים יארוז את הפרי בשטח שהוא ישכור ממישהו אחר, באיזושהי סככה שאולי הוא יבנה באזור תעשייה, ששם תרכוז את כל המבנים החקלאיים, זה דבר הזוי ובלתי אפשרי.

צריך פעם אחת, יום אחד בחיים להצטרף לחקלאי בבוקר, ללכת איתו לעבודה, לקטוף איתו אפרסקים, כדי להבין שאי אפשר לשנע את הפרי הזה לשום מקום אלא לארוז אותו בשטח. וכל הפטנטים האלה של בואו נרכז את אמצעי האריזה והמיון והסככות החקלאיות באיזושהי מקום, זה פשוט לא פרקטי, לא מעשי, זה לא קיים בשום מקום בעולם, זה קיים בקיבוץ. אבל אנחנו לא קיבוץ, אנחנו חקלאים פרטיים והתכנון מלכתחילה הוא לא קיבוץ.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה גודל החלקה המעובד?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

גודל חלקה נע בין 5 ל- 20 דונם. החלקות שאנחנו מדברים עליהן במתחם הזה הם חולקו ככה עידן ועידנים מתקופת פיק"א.

לא יאשרו לי, אם לא תהיה לי נקודה שבה אני שם את האשפה שלי מצד המבנה. אבל לא יאשרו את אותה נקודה אם לא תהיה תחנת מעבר לפסולת חקלאית במתחם. הרי ברור שלא תהיה תחנת מעבר. אף אחד לא יכין כאן בתוך המתחם הזה תחנה לאיסוף פסולת חקלאית. זה לא יקרה אף פעם, אז ברור שזו מלכודת שאני לא אוכל לצאת ממנה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

דווקא שמענו מזיכרון שהם עומדים לתכנן תחנה כזאת.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נהדר. אני רוצה לראות שהתחנה תקום בשטח הזה. לא יתנו להקים תחנה לאיסוף פסולת חקלאית בתוך המתחם הזה, זו פגיעה נופית קשה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בתוכנית של זיכרון, יש תחנה כזו בשטח החקלאי משקי. אתה לא צריך שלכל אחד יהיה בחלקה שלו. אם יש פתרון לכולם אתה יכול להסתמך על זה. אין כוונה שלכל חלקה תהיה תחנת טיפול בפסולת חקלאית. כתוב או "או פתרון אחר". כמו שהיום נותנים פתרונות.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בנספח 2 סעיף 2.1 ה' נקבע - "תנאי לקבלת היתר בניה - הפעלת תחנת מעבר לפסולת, כולל פסולת חקלאית, באזור או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פתרונות זמניים מאושרים לפינוי הפסולת". אני לא יכול לעשות בחצר של הבית שלי תחנה לאיסוף פסולת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל אף אחד לא מצפה שתעשה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

את מצפה שאני אעשה את זה איפה? מי יעשה את זה? מי יכין? על האדמה שלי?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

כתוב - באזור. אני רוצה לתת לכם דוגמא. בתוכנית של זיכרון, בייעוד החקלאי משקי, נכנס בהוראות התוכנית שניתן באזור להקים תחנה כזו.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

איפה זה ייעוד חקלאי משקי? זה בחצר הבית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, זה השטח הירוק הבהיר. בתוך הייעוד הזה אתה יכול לאתר שטח להקמת תחנת מעבר, טיפול בפסולת חקלאית ואפילו מפעל קומפוסטציה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

ואיפה יש לך את זה בשטח שלי?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זיכרון כבר מקדמים היום היתר בניה לתחנה אזורית כזאת. גם כתוב במפורש שניתן להציג מסמכים המוכיחים על פתרון זמין אחר. גם אם לא היה כתוב את זה, כיום ועדה מקומית, לאור כל מיני הנחיות של איכות סביבה, בודקת נושא כזה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני חושב שיש בזה טעם רב לגבי זיכרון. גם בצורת ההתארגנות שלהם, הם דומים באמת במבנה הארגוני שלהם לקיבוץ או מושב שיכול לתת פתרונות כאלה. אנחנו חקלאים שכל אחד חי בעצמו.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

דוגמא קטנה - לקחנו מכולה ואמרנו - נשים שם לרכז את מכלי הריסוס. מי השתמש בזה? כל תושבי בנימינה זרקו את הזבל שם. אז אני אחראי על זה? איפה אני אעשה את זה? יש שטח ציבורי? כל המדינה תשתמש בזה. יש פינוי פגרים מרכזי, זה פשט את הרגל. זו ראייה של הממשלה, לא שלי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
את הפסולת החקלאית שלך, אתה במילא מפנה אותה, זה מה שכתוב פה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
מה זה פסולת חקלאית?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המכלים הריקים של הריסוס, זה פסולת חקלאית. במילא צריך לפנות אותה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
למה אני לא יכול לפנות את זה באופן עצמאי? יש לנו הנחיות מהמשרד לאיכות הסביבה איך לפנות ולאן לפנות. מדוע זה צריך להופיע פה כתנאי לקבלת היתר?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
מדובר פה אפילו על גזם. אני הייתי מבקש, ברשותך, משהו אולי שנשמע לא שגרתי, אבל אפילו שופטים בבתי המשפט עושים את זה בואי תעשי ביקור בשטח. אני חושב שדבר כזה יתרום בצורה מאוד משמעותית להבנת העניין.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אני אכן מתכוונת לעשות סיור בשטח.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אני מאוד אשמח. אבל אני רוצה שהביקור יהיה ביחד איתנו. על מנת שנוכל להציג. חלק גדול מהטענות האלה. כשאתה רואה אותן בשטח בעיניים של המסתכל מול החקלאי, ואתה מראה לו - הנה הפתרונות שלי, כך אני פותר את בעיית הגזם, כך אני פותר את הבעיה של שקי הדישון שלי, אז זה פותר את הבעיה. גם אם לא תתני לחקלאי להקים מחסן בשטח, אז מה? הוא לא מדשן את חלקותיו? הוא לא מרסס את חלקותיו? אין לו אריזה בשטח? הוא גם אורז והוא גם מרסס והוא גם מדשן וכל הפסולת קיימת. אז אל תתני לו מבנה, לאיזה תוצאה הגעת? שאם הוא מפנה זה בסדר ואם הוא לא פינה, זה נשאר בשטח. אני אומר - אל תכבידו עלינו סתם בפתרונות. תבואי לשטח, לא תראי בעיה. את רוצה שהמצב יישאר היום כמו שהוא, שאני ממלא את שק הדשן שלי וזורק את השק בצד הדרך? זה הפתרון שאת מציעה לי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אתה מדבר אלי?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
כן. משום שאת אומרת לי - אם אתה רוצה לרכז את זה באיזשהו מבנה אתה צריך פתרון אזורי. עם כל הכבוד, אני בעצם אומר לכם, תשאירו אותנו לנפשנו, אל תטילו עלינו מגבלות ותשאירו אותנו כמו שאנחנו חיים היום. זה יותר טוב אפילו לכם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
מאיזה בחינה זה יותר טוב?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
זה יותר טוב לכם, משום שאני לא רואה שהחקלאות, כפי שהיא קיימת היום בשטח, בלי כל המגבלות האלה, פוגעת בצורה כלשהי בנוף. יש ניסיון חיים. אנחנו חיים בשטח. בואו נסתכל איך נראה השטח ונראה בעצם מה אתם מנסים לעשות. ואם במילא השטח הוא ירוק ואם במילא הבקשות להיתרי בניה לחממות הן זעומות, ואם במילא המצב בנחלים כמו שהוא, אז אל תטילו עלינו אינסוף מגבלות כדי שאנחנו רק נשמע איך לא להתפתח, אלא כל דבר ידון לגופו של עניין. אני חושב שהמצב בשטח מדבר בעד עצמו מספיק שנים, כדי לראות שכל התוכנית הזאת, לפחות לגבי מגבלותיה, מיותרת.

רצועת הנחל וסביבתו - יש כאן כמה נחלים, ובאמת הביקור בשטח הוא דוגמה קלאסית למה חשוב לי שתהיי שם. הנחלים ההיסטוריים האלה מאוגמים לאזור פרדס חנה בתעלת מנשה. אספו את זה בשנות השבעים. התעלה הזאת מובילה את כל המים לאותה נקודת השקעה למי תהום. התעלה היום לא מסומנת בתוכנית בכלל, היא למעשה נתיב המים היחיד שהוא חי אפילו בקיץ. כל היתר מיושב והפך להיות תעלת ניקוז, חד משמעית. נכון שזורמים בהם גם מי גשם, אבל זה נדיר. מה שאנחנו עושים בתעלות האלה, שהם כבר מזמן לא נחלים, הם רק כתובים ככאלה, זה מדי כמה זמן רשות הניקוז באה, חופרת, מעמיקה את

הואדי, הורסת את כל הצמחייה תוך כדי טיפול בתעלה. אנחנו בתור חקלאים מעבדים את השטח שלנו עד כ- 4 - 3 מטרים מהנחל, שזו הדרך שעומדת בין אפיק הנחל ובין השטח החקלאי. גם הבעלות שלנו היא עד לנחל. רוב הנחלים ההיסטוריים, היו מפותלים ויישרו אותם איפשהו בשנות הארבעים והחמישים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה אומר שהתעלה הזאת בכלל לא מסומנת בתוכנית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

התעלה ההיא לא מסומנת בתוכנית והנחלים הפכו להיות תעלה. התעלה היא בעצם הנחל.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

על איזה נחל אתה מדבר? נחל תנינים?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא. עכשיו אני אגיע לנחל התנינים. אני מדבר על שני הנחלים האלה.

עד לנקודה הזאת הנחל יבש, בנקודה הזאת הביוב של כפר גליקסון נכנס. אבל גם זה יגיע לפתרונו ולא ישאר מזה. אבל בעקרון התעלה היא תעלה ואין בה מים. מה שאתם קוראים נחל עדה, מיובש לחלוטין, אין בו מים. כל ימות השנה, למעט ימי גשם. באופן טבעי, כל מה שהיה פעם צמחיית נחלים, בעלי חיים של נחלים כבר לא קיים שם.

עכשיו, אני חושב, ובאמת בעיניו של המתכנן, חשוב לשקם וליצור, עד כמה שניתן, אפשרות להחיות משהו. אבל כאשר אתה הולך ומסמן שלושה צירים שאתה קורא להם רצועת נחל בתא שטח כזה, וכאשר ברור לחלוטין שעבודות השיקום עולות הרבה כסף, והם מחייבים בלי ספק הזרמת מים באיזושהי צורה סרקולטיבית או תוך ויתור על שאיבת מים ממקורות, ממעיינות אלונה או ממעיינות שוני, דבר שהוא הזוי, אז אחד מהשניים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

או הזרמת קולחים בנחל.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא. אין לנו מכון טיהור באזור. מכוני הטיהור שלנו, גם המתוכננים לא אמורים להזרים מים בשטח הזה. אני אומר - בואו תשקמו נחל אחד כמו שצריך, מאשר שלושה ולא תעשו בהם כלום, אז צריך להציג את האמצעי הכספי לזה. אני לא אצטט כאן פסקי דין, שאם תרצו אני אפנה אתכם אליהם, הם מתוארים פה ולפחות באסמכתאות, שכל מיני שמורות טבע באזור בוטלו משום שהאמצעי הכספי בשביל לקיים אותם לא קיים וברור שגם לא יהיה קיים.

אם תסתכלו גם על פרוטוקולים של הדיונים, בנוגע לשיקום נחל התנינים בסובב בקעת הנדיב, אז תראו שכל מי שדיבר שם אמר שזה הזוי לחשוב היום במדינת ישראל, שמקורות תווהר על שאיבת המים ממקורות הנחל בשביל להזרים מים בתוך הנחל. אנחנו יודעים באיזה מצוקה אנחנו חיים. אז גם אם זה משהו אלטרנטיבי עתידי, כשיגיע הזמן בעתיד תיצרו את המגבלה באותה עת. כל עוד אין לכם היום את האמצעים, אל תגבילו אותי בלהקים את הקורדונים שלי או את בית הרשת שלי על פני כל השטח שלי. ומה שאני אומר צריך לראות בעיניים, כל החלקות בתא השטח הזה של עשרות אלפי דונמים, אם לא 100 אלף דונם, הן חלקות צרות וארוכות שהולכות מצפון לדרום ניצב לנחל, ולא לאורך הנחל. אז כל אחד נפגע מהם בצורה זו או אחרת. כשאתה בא ויוצר מגבלה כללית של 100 - 50 מטר מציר הנחל, לבניית חממה, זה סתם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל היכן אתה רואה שאסור עיבוד חקלאי?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא עיבוד. אמרתי - הקמת חממה, בית רשת או כל דבר אחר במרחק מציר הנחל. גם אם אני אכין תוכנית מתאר מקומית, זה בעצם לבוא ולהגיד לי - אנחנו חותכים לך את החלקה. אם אני יכול לגדר את החלקה שלי, אם אני יכול והכרמים הם בלאו הכי קורדונים שאי אפשר לעבור דרך החוטים והעמודים, אז מה זה משנה אם תתנו לי כבר להקים את החממה עד קצה גבול החלקה שלי? אם מישהו חושב באמת שיש פה איזושהי ציר אקולוגי אמיתי של בעלי חיים עם בתי צמיחה, עם בעלי חיים, שיראה לי חוות דעת אחת. אני אוכיח לו שזה לא נכון.

בתוך השטח עצמו בחלקה שלי חיה ארנבת בדיוק כמו שהיא נמצאת בתעלת הניקוז הזאת שאתם קוראים לה נחל עדה או נחל אחר. אין שם שום קינון, ואם אתם הולכים להפוך את זה לשבילי אופניים, בוודאי שזה לא יהווה בית גידול לבעלי חיים. ואני אומר שהתוכנית היא יפה, רק צריך לתת לה את הכלים, ואם רוצים כלים אז לרכז אותם בנחל אחד, כדי שזה יהיה מעשי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
זו תוכנית למאה שנה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא, אני חושב שתוכנית למאה שנה צריכה להיות פרקטית. אם היא לא פרקטית לחמישים שנים הקרובות אל תגרמו לי נזק בחמישים השנים הקרובות. תנו לי לחיות את חמישים השנים הקרובות שלי כמו שהן. יש כאן שטח שנקרא חקלאי שמור או חקלאי מוגן. כתוב פה שהמטרה של השטח לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש קרקע דומיננטי. אתם לא מעודדים בתוכנית הזאת בשום דבר. סובסידיה, איזושהי הטבה, הקלה במחיר המים, משהו כדי לעודד אותי לעשות חקלאות יותר ממה שיש. זה נשמע מאוד יפה כאשר אתה מנסה לנתח בפרקטיקה מה עומד מאחוריהם, אתה רואה שזה כלום, סתם מילים. אני לא יכול שם לעשות שום מבנה לבעלי חיים ולא יכול לעשות שם כל גדר.

בכלל, ההסתכלות על השטח הזה היא הסתכלות כנחלת הציבור, ואני יכול להבין את המתכנן שבא ואומר - רבותי, השטח החקלאי הפרטי שלך הוא חלק מהנוף, וברגע שאמרתי את זה גם הופך להיות משהו ציבורי. ויש לי זכות להגן על זה.

אתה אומר בשפה אחרת - אני מפיקע את השטח הפרטי שלך לטובת הציבור, או לפחות מטיל עליו מגבלות לטובת הציבור, שיוכלו לטייל שם, שישעו שם עם אופניים, שיראו שם שהכל ירוק ויפה כמו ביערות הכרמל, אבל שיכתבו את זה בצורה הכי ברורה. אנחנו מגבילים אותך ב - א', ב', ג', ד'. תנו לי לבוא ולהגיד - זו פרנסתי, פגעתם בה ב - 10 אחוז, אני רוצה 10 אחוז פיצוי, ושחררו אותי. הקושי עם התוכנית שמנסים להסתיר את זה במילים.

אפרופו המטרות של השטח הזה. עשיתם חמישה סוגים של תכליות, אחד על גבי השני, וכשאתה קורא אתה בעצם אומר - זה הכל אותו דבר, אין שום הבדל ביניהם, זה סתם מילים - "תוך שילובה בתוך הנוף המסורתי ובסביבה הטבעית". "תוך מתן תמריצים לקיומה של החקלאות בשטח החקלאי השמור". כך כתוב. בעצם זה סתם מילים, לא נותנים תמריצים, לא מעודדים אותנו לשום דבר, אנחנו נשארנו עם החקלאות שלנו, עם השטח שלנו, עם העצים שלנו, ועם הפלחה שלנו בדיוק אותו דבר. אז בשביל מה כל המילים האלה עם הצבעים האינסופיים האלה, זה על גבי זה וזה בצד זה.

עוד פעם, סעיף מטרות חדש - הרי אין סוף מלל. עמודים שלמים - שימור, טיפוח, שיקום של שטחים פתוחים, והכל בשטח החקלאי שלי, תוך הגנה עליהם מפני פיתוח, בשל איכותם החקלאית הנופית הסביבתית והתרבותית. רבותי, זה חקלאי, לא יהיה פה פיתוח, אני לא רוצה פיתוח. באמת, רבותי, זה לא שיר של אהוד מנור על בנימינה. זו תוכנית מתאר שצריכה לדבר בשפה של תוכניות מתאר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם אתה יכול בכל זאת להפנות אותנו לסעיפים?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בוודאי שאני יכול. סעיף המטרות - שטח חקלאי שמור. סעיף 4.5.1. אני רוצה להזכיר לכם - מדובר על השטח החקלאי שנטוע ומעובד על ידי. כתוב : לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש חקלאי. לעודד קיום חקלאות פעילה, המדגישה את איכויותיו, מאפייניו של האזור, לרבות תמריצים לקיומה של החקלאות בשטח החקלאי השמור, תוך שילובה בנוף המסורתי ובסביבה הטבעית. מה זה המילים האלה? אין בזה כלום. לשמור שטחים פתוחים כאמצעי הגנה על ריכוז של משאבי טבע, נוף ומורשת. שימור וטיפוח ושיקום של שטחים פתוחים להגנה עליהם מפני פיתוח, בשל איכותם החקלאית הנופית והסביבתית והתרבותית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה יודע שסעיף מטרות הוא במילא לא סעיף אופרטיבי.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל רבותי מה כתובים סתם? בשביל לעשות רושם על מי שקורא? אף אחד אחר לא קורא את זה. ומהנדסת הוועדה, ביום שאני אתן לה תוכנית מחוזית. זה סוג של מלל שמטרתו, כאשר אני אבוא לתקוף את התוכנית, להגיד לי - סליחה, יש פה מטרות נעלות. אבל באמת, מתחתם אין כלום. כי מאחורי כל המטרות האלה תראי לי אמצעי אחד לקיומם.

הדר, אני שואל אותך - תראי לי אמצעי אחד לקיום כל אחד מארבעת המטרות. איך את מממשת את המטרות בשטח החקלאי השמור, החקלאי מוגן על פי המטרות האלה. תראי לי דבר אחד שהופך את זה לפרקטי. אני אשמח לקבל תשובה. ואם אני אשווה את זה, דרך אגב, למה שכתוב בתמ"מ 6, בדיוק אותו דבר, אין שום הבדל. אני עכשיו מבקש לקבל תשובה. קרא את מטרות התוכנית ותגידי לי מה הבדל בין תמ"מ 6 לתוכנית הזאת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
אין הבדל.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אין הבדל. אז למה כל כך הרבה כסף נשפך, כמה דיונים וארבע שנים של עיכובים? סתם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
לדעתי יש הבדל, יש יותר מגבלות כאן. זו דעתי האישית.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
אני אגיד לך במילים אחרות, כשאני יוצא לשטח ואני אעבור את הגבול בין תא השטח היותר כהה או יותר בהיר, אני מניח שאני לא אראה הבדל. מעבר לזה, אני לא רוצה להתייחס למה חשב המתכנן או צוות התכנון, זה לא בקונטקסט הזה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
ברור לגמרי שלא תראה הבדל. הוא קיבל הרבה כסף, הוא היה צריך להוציא הרבה ניירות עם מרווחים כאלה של שוליים רחבים, כדי שתהיה לו הרבה סיבה למה הוא עשה עבודה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
אם אתם הייתם יודעים מה זה גרם לאנשים, שיש להם חלקות פתאום מסומנים בצבע הזה, אנשים שהם לא צעירים כבר, אני חושב שכל מתכנני התוכניות האלה היו לוקחים את כל התוכניות שלהם חזרה. אבל יש לי פה כמה נקודות מאוד עקרוניות. ואני ישבתי בוועדות ההיגוי והעיתי את ההערות האלה. אחד הדברים הראויים לפגם בכל התנהלות ציבורית, שהפרוטוקולים של ועדות ההיגוי, שהיו אמורים להגיע, הייתה רשימה של כל המשתתפים. למי הם הגיעו? הגיעו לצוות התכנון ולעוד שניים - שלושה אנשים. כשאני הרמתי טלפון ושאלתי למה אני לא מקבל? הייתי בישיבה, אמרתי דברים. אמרו, שלחנו, לא הגיע אדוני, אנחנו נשלח לך. מכל הישיבות שישבתי, קיבלתי פרוטוקול אחד. בשביל זה יש פה הרבה דברים שעו"ד שטילמן ציין, אמר את זה ככה בפתיח של הדברים שלו, ששום דבר לא נלקח בחשבון. אבל אחרי שעו"ד שטילמן יסיים את דבריו, יש לי כמה דברים מאוד עקרוניים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אז עו"ד שטילמן, תקצר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אני צרפתי אפילו קטעים מתוך תוכנית האב. אני אקרא לכם סתם קטע. שם מוסבר בצורה מאוד ברורה, זה כתוב בעמוד 22, "ערכו של השטח הפתוח בסובב בקעת הנדיב נשען במידה רבה על הנוף החקלאי. חלק ניכר מהשטח בבקעת הנדיב עצמה בעמקי הנחלים שבין הגבעות אלונה ובמישור חוף כברה הינו שטח חקלאי מעובד. יתר על כן, מדובר כאן בנוף חקלאי ייחודי בעל גידולים אופייניים של מטעי נשירים וכרמים, בעל צורה מובהקת וקישור תרבותי היסטורי לנוף מושבות הנדיב הידוע והעלייה הראשונה. מסיבות אלה בוחרת התוכנית, סובב בקעת הנדיב לעסוק באופן נרחב ומעמיק בנושא עידוד העיבוד החקלאי, תוך התאמה ככל הניתן לתנאי המציאות בישראל". רוצים לשמר חקלאות, תעזרו לנו, אל תטילו מגבלות.

"החקלאות בסובב בקעת הנדיב, כבכל מקום אחר, מצויה במשבר מתמשך - המשבר במשק המים, הרעה בתנאי הסחר והנגיסה בשטח הפתוח מצד בינוי ותשתיות הינם רק חלק מהאיומים המתחזקים והולכים בקיומו של הענף, שמירת הנוף החקלאי שהינה מטרה מרכזית של תוכנית סובב בקעת הנדיב, הינה בהכרח שמירה על רצף עיבוד חקלאי ועל קיומה הכלכלי והחברתי.

תוכנית סובב בקעת הנדיב אינה יכולה להסתפק ביעדיה הצרים של תוכנית מתארית, כמו שקראתי לעיל. אין מדובר כאן בהסדרה של ייעודי הקרקע השונים, שכן ללא ממשות כלכלית של ענף החקלאות יאבד המרחב את ערכו המרכזי. מכאן שהתוכנית נדרשת להרחיב את היריעה ולעסוק בנושאים כלכליים שאינם בדרך כלל מעניינה של תוכנית מפורטת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
כל זה אתה מדבר על תוכנית האב.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

קראתי מתוכנית האב. - זו הגישה הנכונה. רוצים לשמר חקלאות בגלל הערכים הנעלים היפים, שאני מסכים להם, תנו לנו את האמצעים הכלכליים. במקום לתת את האמצעי הכלכלי, חתכת לנו את היד בנוסף לכל הצרות שיש לנו. אני לא בא להתכניין על המים פה, אבל אני אומר לכם - אנחנו נמצאים במשבר קשה. תנו לנו לפחות את הכלים לשמר את החקלאות, חרף הבעיות האחרות שיש לנו. ואתם יודעים, הייתה פה רשימה ארוכה, אני יכול להעביר לכם חמישה כלים שינתנו בסובב בקעת הנדיב, לא אחזור עליהם. תמרוץ כמו בגידולי חיטה, תקצוב והקלות במיסוי. זה מלל, לא עומד מאחורי זה כלום. אף אחד במדינת ישראל לא ייתן כסף, לא בהקלות במיסוי ולא בשום צורה אחרת לחקלאי כדי שישמר את חלקתו. אנחנו נצטרך להלחם על זה בכוחות עצמנו. התוכנית לא נתנה פתרון.

אני יכול להביא סתם לצורך הדוגמה - אתה רוצה לשמר מבנים בתל אביב, אז אתה מציין אותם כמבנה, אבל אתה מיד רואה ברחוב רוטשילד איך אתה נותן זכויות בניה עצומות לבית הצמוד על מנת שזה יהיה כלכלי לשמר אותו, אחרת זה לא יהיה כלכלי, הוא יתמוטט בסופו של יום. ככה משמרים מבנים, ככה צריך לשמר חקלאות. תן משהו שיהיה כדאי לשמר.

הכוחות הכלכליים בסופו של דבר הם יותר חזקים מהמכחול של המתכנן. רק פתרונות כלכליים יאפשרו לך להגיע לתוצאה הזו.

אני רואה שזמני ארוך, אני בעמ' 25 מתוך 45 עמודים. הפתרון שנקרא תיירות חקלאית, זה הפתרון היחיד שאומץ כאן. כפתרון לאותם חקלאים שאתה מטיל עליהם מגבלות כאלה ואחרות. אבל בואו נסתכל על הדבר הזה שנקרא תיירות. מה בעצם שמו בתוכנית? קודם כל התיירות שתולה בתוכנית במובן זה שאנחנו רוצים לעודד את המטיילים בתוך השטח, עם אופנועים, גיפאים, עם כל דרך שהיא. זה חלק מהעניין וזה בסדר מבחינת המתכנן, הרי זו מטרת התוכנית, ליצור כאן נוף תיירותי. אבל זה לא עוזר לי בתור חקלאי, זה לא הפתרון, זה בעצם מזיק לי.

במהלך השיחות והפגישות שנערכו עם אוכלוסיית החקלאים הושמעה העמדה כי התיירות פוגעת ביכולת עיבוד הקרקע. התיירות פוגעים בתוצרת, קוטפים פרי, מלכלכים את השטח, נכנסים עם רכבים לתוך השטחים, תוך פגיעה ורמיסה של היבול. החשש מפני פגיעת התיירים בשדות החקלאים הוא מוצק. באו ואמרו - ניתן לכם תיירות.

עכשיו אני באמת שואל אתכם - איך אני, חקלאי, מחזיק חלקה, שתיים או חמש, יכול להתפרנס מהתיירות הזאת? הרי אותם כתמים, ששם מותר לקיים, הם לא בחזקתי, לא בבעלותי, זה בבעלות פרטית של מישהו אחר. בודדים יוכלו לעשות תיירות כפרית, יקבים, בתי בד. אני מייצג 444 חקלאים, כמה בתי בד יהיו? כמה אנשים יגידו - אני מוריד את הבגד החקלאי שלי והופך להיות תעשיין, יינן או מייצר, זה פשוט לא ריאלי. זה ייתן פתרון נקודתי לאדם אחד או שניים, שלושה מקסימום וזהו.

וכל הסיפור של שוק איכרים, שאני גם לא יודע איפה ימוקם ואיך יתנו לי זכויות לפתוח את הדוכן שלי, זה באמת הסתכלות, טיפה מתנשאת על החקלאי. האם חקלאי, שמעמיס את כל היבול שלי על סמי טרילר ושולח אותו לממן, שיטוס לשווקי אירופה הנרחבים, צריך לעמוד ולמכור בשקיות על דוכן את הפרי שלי בשוק איכרים? זו הפרנסה האלטרנטיבית שאתם נותנים לי? זה חוסר הבנה מינימלי בחקלאות מודרנית. גם הסתכלות לא ריאלית על החקלאי. אבא שלי בן שמונים לא ילך היום למכור, הוא לא עשה את זה אף פעם, בצמתים או על איזה דוכן, כאשר המגבלות הן שזה יהיה שטח כורכר מהודק לא מקורה, כאשר כל הציוד ושולחנות הדוכנים פריקים. זו הסתכלות לא ריאלית על החקלאות, בושה וכלימה מנקודת מבטו של החקלאי.

אפרופו השטח החקלאי השמור המוגן הזה, בשימושים המותרים, ואני מפנה לסעיף 4.5.2 כתוב - מה השימוש המותר? זה אותם כתמים של חקלאות פר אקסלנס, "שמורות טבע, נוף, גנים לאומיים, יער וייעור, שטח פתוח טבעי ורצועת הנחל וסביבותיו".

גב' אורלי נעים, חוקרת :

רק לא קראת את המילה חקלאות בהתחלה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בכוונה לא, כי זו רק חקלאות. איך אתם באמת שמים למטרה לקחת את השטח החקלאי, זה הרי שקוף לחלוטין.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

השטח החקלאי הפרטי.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון, השטח הפרטי שלי, ולכתוב שהמטרה שלו - שמורת טבע, גנים לאומיים, יער וייעור, אם זו באמת המטרה, בבקשה, אין לי בעיה. קחו את השטח, תפקיעו אותו. אבל תמחקו את זה. מה זה צריך להיות? אנחנו רואים, המפות האינסופיות האלה גם בתמ"מ 6 מראות איפה יש יער ואיפה יער ואיפה יש שמורת טבע ואיפה יש גן לאומי.

עכשיו אני רוצה להפנות את תשומת לבך, ברשותך, למשהו שהוא פשוט מקומם, זה קומם אותי גם כשקראתי את תמ"מ 6. לכאורה המתכנן צבע את השטחים שלו לפי שיקולים תכנוניים, כך זה נראה. ואם אני הולך וניגש לשטח הזה, אני אומר לך באחריות שהשטחים האלה שהם החקלאי המשקי, הם כולם בבעלות מדינה של מינהל מקרקעי ישראל, וכל השטחים החקלאיים המוגנים והשמורים הם בבעלות פרטית. עכשיו תסבירי לי איך סטטיסטית זה יכול להיות. חריג היחיד זו הרצועה הזו מדרום לבנימינה. 100 אחוז מקרקע מינהל הוא בסוג אחד תכלית, 100 אחוז מהקרקע הפרטית בבעלות אחת. איזה מבחן סטטיסטי יכול להוכיח שזה היה סתם ככה ידו של המתכנן? ואני אומר שזה מכוון, זה לא יכול להיות אחרת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כן, הבנו.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

הרי המשקי הוא במהות שלו כמעט לא שונה מאחרים. ההבדל היחיד שהוא בעל רגישות פחותה. ואני אומר - נהפוך הוא. לכל המושבניקים והקיבוצניקים האלה, יש אלטרנטיבה בתוך המשק החקלאי שלהם, הן לפי הוראות המינהל והן לפי התוכניות הספציפיות של מחוז חיפה. כמו בכל הארץ, לתוך ה - 2.5 דונם יש להם אזור שהוא גם לשימושים ולמבנים חקלאיים והוא לעולם יישאר כזה על פי ההחלטות הקיימות היום, וגם יכולים לעשות פעילות לא חקלאית, פל"ח. מותר להם, - 500 מ"ר לכל חקלאי. אז למה אצלם לתת את ההקלה שאני משוע לה ואין לי מקום בחצר של הבית שלי בבנימינה ובזיכרון. הרי החקלאות היא אותה חקלאות. לו יש את הפתרון בחצר הבית, למבנה המשק החקלאי שלו, ולי אין את הפתרון הזה. וזה צועק לשמים.

לא אכנס פה, מחוסר זמן, למגבלות שיש גם שם, להקמת מבנה משק וייצור, שהם כפופים, לתוכניות מקומיות. לדעתי, ואני מכיר היטב גם תוכניות מתאר מקומיות של מושבי אלונה, לא צריכה בכלל התוכנית לחול על השטחים, לא על חצר הבית ולא על חצר המשק ולא חלקה א' שלהם. הנושאים האלה מוסדרים בצורה מצוינת, גם בתוכנית המתאר הספציפיות שלהם וגם בהוראות המינהל. שם האכיפה היא לגמרי לא רעה, לפחות לאחרונה, עם המדיניות הקיימת.

שם יש זכות, לתירות כפרית בשטח החקלאי המשקי של כל אחד ואחד. כלומר - שם יש פתרון וזה יפה. נותנים פתרון, לכל חקלאי מושבניק - אלטרנטיבי, סמי חקלאי, לטפל, בין אם בתוצרת החקלאית שלו ולשווקה, ובין אם להתעסק עם מה שאנחנו קוראים - תירות כפרית. החל מצימרים וכלה באותו פלח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

נותנים לו במסגרת פל"ח, לא בתוכנית הזאת.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון, אבל הפתרון קיים. מאחר והוא קיים אני אומר שהתוכנית הזאת לא צריכה להטיל עליו מגבלות נוספות, ויש מגבלות. אני שם את התוכנית הכפרית של אזור בורג' בנימינה לחוד. אני ארצה שאבי גולדשטיין ידבר על זה אני אגיע לזה בהמשך.

ביחס למסדרונות האקולוגיים בתכנית- חיפשתי בכל האוניברסיטאות, בכל המקומות, ולא מצאתי ולו מפה אחת שמפרטת את המסדרונות האקולוגיים האמיתיים, שמבוססים על איזשהו מחקר זואולוגי, שבו נמצא כי בעלי החיים נעים בצירים האלה בתא השטח הזה, למעט נקודה אחת, וזה מופיע במפה הארצית של מסדרונות אקולוגיים, בשטח הזה. יש רק מחקר מרכזי אחד שמוכיח שכאן יש מסדרון אקולוגי של ממש.

אני אומר לכם, שהמסדרון האקולוגי, שמרחיבים אותו בתנאים מסוימים כמו פה לאורך ציר דרך המושבות, הוא מלאכותי לחלוטין. אין בו שום דבר מאחוריו, חוץ מאשר רצון ליצור רשת של מגבלות זו על גבי זו, במקומות שאבסורד בכלל להתייחס אליהם כאל שטח שבכלל יכול לשמש כמסדרון אקולוגי או בית גידול לבעלי חיים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני הבנתי שיש עבודה של הגופים הירוקים, של החברה להגנת הטבע. טרם ראיתי את התכנית.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
יהושע שקדי הכין את התכנית.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
אין שם עדרים נודדים בקטע הזה או עופות עפים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אנחנו לקחנו את ציר המושבות שנע בין פרדס חנה לבנימינה וסימנו אותו מצפון לדרום, כאילו תנועת בעלי החיים נעה מבנימינה לפרדס חנה לאורך הציר, כאילו בכלל יש להם איפה להגיע. בעלי החיים יוצאים מפרדס חנה, הולכים לאורך הציר. זה הציר האקולוגי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
נדמה לי שלגבי הנקודה הזאת זה עלה באחת ההתנגדויות ונדמה לי שמה שאמרה מרים שהחברה להגנת הטבע הורידה את זה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
ממש עשתה לנו טובה גדולה. אני בא לומר - למה שמו את זה? אנחנו יודעים למה. כי מצד אחד קבעו את הציר הזה של דרך המושבות יש לתת שם פתרונות תעסוקתיים. ומצד שני שמו על הציר הזה שתי מגבלות זו על גבי זו. קודם כל שטח חקלאי שמור וכן מסדרון אקולוגי. זה כל כך לא רציני. זה בעצם להגיד - ניתן לכם, אבל אנחנו לא יכולים לתת לכם. אותו דבר בדיוק לגבי מכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה. כאן תיירות וזה בית גידול. איך זה יחיה ביחד? בית גידול בתוך התיירות? זה סתם מילים, אין בזה שום דבר, זה אחד על גבי השני כדי שיהיה כלי איזשהו, ביום שהוא יתנגד, להגיד - סליחה, פה זה מעבר של בעלי חיים. ארבעה נתיבים אמורים לחצות פה. פה יש כביש שמתוכנן לעקוף את פרדס חנה ממערב. הוא עוד לא קיים. כאן יש כביש שאמור לחצות ממזרח למערב ולהגיע לצומת אורות, מסומן בתוכנית. כאן יש כביש שנסלל בימים אלה, המחבר את בנימינה לדרך הבורג. על כל אלה יש לנו את כביש בנימינה פרדס חנה שעובר פה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
תראה לנו את התחמ"ש.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
זה התחמ"ג, מסומן פה, 16 מנועים סילוניים J-79 מיצרים חשמל, כאשר הם מופעלים, אצל ההורים שלי בבנימינה שומעים אותם. פה עובר, כביש מס' 4. כאן אור עקיבא עושה דרך היקפית מסביב לאורות. כאן עובר כביש אור עקיבא היקפי. אוסיף לכם עוד נתון שאני בדקתי עם מתכננים בירושלים, הם מתכננים עכשיו את הרכבת שתעבור עוקף בנימינה. אבל זה בלי לבטל את זה. זה תא שטח שגודלו 2 ק"מ על 1.5/2 ק"מ. זה מעבר אקולוגי. כאן יכולים בעלי חיים לחיות? ציפורים בגובה של מאה מטרים לא יכולות לעוף שם, ואתם באים ואומרים - זה מורחב מיוחד? זה לא רציני. על זה תוסיפי תיירות כפרית, כי אנחנו רוצים שישתובבו פה ויהיו פה בתי בד ואנשים וחניות, זה לא רציני. אתם לא יכולים לבוא ולהגיד לנו שבכלל יכול להתקיים פה איזה מסדרון אקולוגי. אני אגיד לכם עוד מעבר לזה - הדברים שנעשו כאן הם לא היו מלכתחילה והם הוטמעו בגלל תוכניות פיתוח שאנשים הגישו ספציפי לשטח. הוגשה כאן תוכנית פיתוח מסוימת על ידי אנשים לתא שטח מסוים, באו ואמרו - בואו נטיל עליהם מגבלות, בין היתר נסמן את זה כרשת אקולוגית. עשו שם, בכלל סובב בקעת הנדיב לא הגיע לקטע הזה, שעוקף, דרך אגב, פה את בנימינה ונכנס בתווך הצר הזה עד כביש מס' 4. אם את תבואי איתי לשטח ואני אעמיד אותך פה, את תראי שזה מלאכותי להכניס את סובב בקעת הנדיב הנה. בכלל, זה טבעי, אתם רואים את השטח הירוק שהולך מצפון לדרום? מחיפה ועד חדרה יש את הצבע הזה. אתם יודעים מה תכליתו. הוא נקרא - שטח חקלאי נוף כפרי פתוח. הירוק הבהיר, אפשר לעשות פה כל מיני תכליות חקלאיות. זה רק טבעי שהצבע הזה, ירד לכל האורך עד למטה. איך זה קורה שפתאום בסובב בקעת הנדיב נכנס פה כמו איזה פיור פנימה בתוך התחמ"ש. וכן עובר פה קו חשמל מתחת הכוח בחדרה, וזה גם מסדרון אקולוגי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
זה, אגב, מסדרון אקולוגי טוב.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אני בהחלט חושב שהוא שם והוא ישאר שם, אבל לקרוא לזה מסדרון אקולוגי, רבותי, זה לא רציני.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מתחתיו אין בניה וזה דווקא כן יכול לשמש כמעבר לבעלי חיים.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אבל הוא חוצה את הקו האקולוגי שלהם, הוא לא במקביל אליהם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

הזכרת פה בהתנגדות שלך איזשהן תוכניות ש/1075, ש/1047. מה המעמד של התוכניות האלה. מופיע בעמודים 35,36.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

קודם כל אני רוצה לשאול אתכם מה המעמד של התוכניות האלה. ש/1079 זה מה שנקרא, מה שמסומן אצלי זה ש/1047, שאני לא יודע מה מצבה הסטטוטורי. זה מה שקראתי - אזור פיתוח תיירות כפרית בבנימינה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה התוכנית הזאת אומרת?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

התוכנית הזאת אומרת ייעוד השטח להקמת מתחם לתיירות חקלאית בנימינה, קביעת הנחיות בינוי בשטחים שייעודם תיירות חקלאית. אני חושב שהתוכנית הזאת, מוגדרת תוך שמירה על השתלבותם בסביבתם החקלאית, היא טובה, צריך לעודד אותה, צריך לאפשר אותה, ובתוכה יש תוכנית של אתר בורגי בנימינה שזה ש/1141.

יש שם מדרום בהמשך תוכנית שיועדה בעבר לבית עלמין בנימינה. הנושא הזה הוגש בהרחבה בהתנגדות לתמ"מ 6, אני לא יודע מה היו ההחלטות. אני מודה שגם לי יש מעורבות אישית שם. זה שתי חלקות על 36 דונם שסומנו על ידי איציק פרוינד בתוכנית אב של בנימינה כבית העלמין הטבעי. הייתה התנגדות מצד הבעלים, לרבות מצדי לבית העלמין, ולאחר שההתנגדות לא הועילה אז הוחלט בעצה אחת יחד עם המועצה, להגיש תוכנית מפורטת לבית עלמין, שחלקה אחת היא אזורית ואחת היא מקומית, עם הרבה נימוקים. קרן קיימת, רשות הניקוז, משרד התשתיות, נציבות המים והשירות ההידרולוגי אישרו את המקום, גם משרד החקלאות, מנהל המחוז, נתן המלצתו למקום, גם משרד הבריאות נתן. גם פורום ירוקים אישר שיש שם בית עלמין. גם תה"ל שעשו חקירה על כל הנושא של פגיעה במי התהום אישרו את המקום. כמובן ששרד הדתות דאז הוא זה שנתן את האישור הראשון שלו להקמת בית עלמין במקום הזה. למעשה עבר את האישור של כל הגורמים, בלי יוצא מן הכלל.

בסופו של דבר ועדת המשנה באה למקום, בדקה, נתנה המלצה חמה להקים שם בית עלמין, ואז הגיעה תמ"מ 6. זה הכל. לדעתי זה שטח מופרע, במובן של הפרעות אינסופיות מסביבו, כבישים חוצים אותו מימינו, משמאלו, מלמעלה, מלמטה, לרבות התחמ"ג. אין שום סיבה שבנימינה לא תמצא פתרון לבית עלמין בין שתי החלקות הקטנות האלה. ממילא גם יש שם דרך גישה חדשה שאמורה להגיע עד לשם.

התנגדות אבי ושרה גולדשטיין**מר אבי גולדשטיין, מתנגד :**

אני רוצה לומר שאנחנו מקדמים כבר למעלה מעשר שנים, את שתי התוכניות האלה, את התב"ע הנקודתית לבורג' וגם את התיירות החקלאית. כל העיכובים בעצם וכל התוכניות האלה וכל התכליות שמונעות מאיתנו נולדו בעקבות תמ"מ 6 ותמ"מ 5/6. אם לא היו מוגשות התוכניות האלה אנחנו היינו כבר מסדירים את הכל. התכליות שלנו לפי ההחלטות של הוועדה המחוזית, בעקבות תמ"מ 6 ו- 5/6 בבורג' לא יכולנו לקבל גן אירועים בגלל הדברים האלה, כלומר - התוכנית הזאת פוגעת ביכולות שלנו לממש את האתר ההיסטורי. אתר בורג' בנימינה בכלל לא מופיע כאתר היסטורי בתוך התוכניות האלה. בעקבות ההחלטה האחרונה אני חושב שכדאי להכניס אותו כבר כאתר היסטורי מרכזי וחשוב, כפי שהוועדה מצאה לנכון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

זה נכון, מבנה צלבני מרשים, זה כתוב, פרטני את זה. תמוה שהוא לא סומן. אני אשמח אם תבואי לשם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני יודעת, הייתי שם.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

לפחות הנושא הזה שמאלץ אותנו להיכנס פה לאתרי ביקור לפי תמ"מ 6 ו- 5/6 ומגביל אותנו בהיקפי בניה. אנחנו לא מסוגלים לקבל שם בניה שתהיה מספיקה כדי להפוך את התוכניות האלה לכלכליות. אנחנו נדרשים שם לתכליות שימור מאוד קשיחות ואנחנו לא מרגישים שאנחנו מקבלים את האמצעים הכלכליים כדי לשמר את הדברים האלה, בגלל מגבלות של כל מיני הגדרות בתוכניות.

אם ניקח את תוכנית סובב בקעת הנדיב, ההמלצה של מוטי קפלן בתוכנית האב היתה לשים שם מלון כפרי, ואני שואל פה שאלה - זה חאן דרכים עתיק היסטורי. אנחנו יודעים שחאן הדרכים הזה בעצם שווה כמו בורג' אל ברג'נה בצפון ובורג' אל עארב באלכסנדריה, ויושב על דרך היס, עם הכניסה של דרך עתיקה בתוך מרכז הארץ. זה היה חאן דרכים גדול, הביקור המלכותי האחרון שהיה בחאן הזה היה ב- 1898, המשלחת של הקיסר הגרמני ויליאם השני עצרה לילה אחד במקום הזה, במסע שלהם שאורגן על ידי חברת קוק. הקימו גשר מיוחד מעל נחל עדה ומעל נחל תנינים. אנחנו גילינו בחודשים האחרונים שהמרחב הזה הרבה יותר גדול ממה שאנחנו רואים היום, ואני פה שואל למה לא לקחת את כל ההמלצות שקיבלנו בתוכנית אב לסובב בקעת הנדיב ולתת אותם בתוכנית הסטטוטורית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מה גם שזה עונה בדיוק לכל הנושא של חקלאות תיירות כפרית אמיתית.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

במקום הזה חאן דרכים אמיתי. מקום לשים את הראש ומקום, בואו נשחזר, נלך אחורה, נזרום בקטע הזה ביחד עם התוכניות ולא נגד. אבל בגלל הגדרות כמו שזה מוגדר כרגע, אנחנו לא מסוגלים לפתח את המקום הזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

איפה בהגדרות של התוכנית? הרי השטח הוא שטח חקלאי משקי.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

זה מסומן בנקודה אדומה. עכשיו, מתברר לנו שזה הרבה מעבר לדברים האלה היום. המקום הרבה יותר חשוב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

השאלה אם התוכנית מפריעה לכם. יכול להיות שהיא לא חיזקה את זה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, אבי, בזה יש לכם טעות. אתם לא אתר ביקור. אין לכם הגבלה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

למה לא?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא בגלל שזה אתר ביקור. אתם נכנסים בתוך החקלאי משקי, יש לכם כוכבית כזאת של פעילות חקלאית
תיירותית מיוחדת, שצריך לעשות תוכנית, וזו התוכנית שנמצאת עכשיו בהכנה. אין שם מגבלות בניה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אז למה אתם חיפשתם כל הזמן לתת לנו את ה - 500 מ"ר?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

להזכיר לך ממה זה בא? שבדיון הראשון המתכנן שלכם בא ואמר - אני רוצה פה 500 מ"ר. זה בא מזה, זה
לא בא מאיתנו.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

האם אני יכול לרשום מפיך שאפשר לבנות יותר מ - 500 מ"ר?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ההחלטה האחרונה מלפני כחודש וחצי שהחליטו להפקיד את התוכנית, היתה לגבי שטחי בניה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אני רוצה לרשום את זה. זה פרוטוקול מוקלט, אני רוצה לדעת בצורה ברורה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זה לא קשור לתמ"מ 5/6. זה יקבע בתוכנית המפורטת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, הוא אומר שהגבילו אותו בשטח. אני אומרת שלא.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

ההגבלה שהוא אומר נובעת מתמ"מ 5/6.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל אתם לא באתר ביקור, ולא מוגדרים כאתר ביקור. אתם בפעילות חקלאית. אני מצהירה את זה חד
משמעית. אני אומרת שה - 500 מ"ר באו מהצהרת המתכנן בעת הדיון.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אבל אתם הובלתם אותנו לשם.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא נכון. אני מצהירה שהמגבלות של ה - 500 מ"ר של אתר ביקור לא חלות במקרה שלכם, אתם פשוט לא
אתר ביקור. כל המכלול לא אתר ביקור.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אז איך אנחנו נקראים?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הבניין הוא בתוך פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

זה סעיף 4.6.3 ב'.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אל תעשו את הדיון עכשיו על תוכנית מפורטת.

גב' שרה גולדשטיין, מתנגדת :

יש פה אי הבנה מאוד בסיסית.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אז אולי אפשר שם באמת לתת בינוי כמו שצריך? שנשחזר את המקום כמו שצריך?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל אנחנו הלכנו על מה שאתם הצעתם.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

הדר, כמה פעמים ניסינו לתת יותר מ - 500 מ"ר וזרקתם לנו את התוכניות בחזרה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבי, זה ממש לא נכון. תשאלו את המתכנן שלכם.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

המתכנן שלנו רוצה לתת 800 מ"ר ולא נתתם לו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

תקרא את הפרוטוקולים טוב, את התמלילים, זה ממש לא נכון. מגבלה לא הייתה. הייתה מגבלה בתוכנית הראשונה שנדחתה, מגבלה של שימושים, אמרו לכם - תלכו, תביאו משהו שתואם את תמ"מ 6. זו תמ"מ 5/6 המתייחסת לשימושים, לא לשטחים. השטחים באו מכם.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

בסדר, אז אנחנו שמחים לשמוע שבשימושים כן יש מגבלה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הנה, תוכנית של ש/1047 היא כבר הגיעה ל ג', ד'.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בשימושים, יכול להיות שהתוכנית הזאת כן מגבילה אותו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

גן האירועים גם ככה לא תואם את מדיניות התכנון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

למה לא? דרך אגב?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

כי מדיניות התכנון אומרת שלא לתמוך בגני אירועים בשטחים הפתוחים.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

קחי את הפרוטוקול או החלטה של ועדה מחוזית מרכז לגבי איפה מוכנים לתת גני אירועים, בדקתי סעיף סעיף, אין מקום בארץ שנופל להגדרות של ועדה מחוזית מרכז יותר טוב מבורג' בנימינה. לא קיים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה? האם האזור הוא צמוד דופן?

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

הוא צמוד דופן לבניה העתידית של בנימינה. תמ"מ 6 מגיעה עד אליו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

תמ"מ 6 מגיעה כמעט עד אליו. אמרו - להפך, אנחנו לא רוצים שאתה תיצור מטרד. אבל זה כבר משהו שהיה לפני ארבע שנים. השימושים התיירותיים שבתוכנית שלכם נדחו, לא תמכו בגן אירועים משתי סיבות - גם היא מגיעה לקרבה למגורים עתידיים וגם המגרש הזה לא תאם את תמ"מ 6. ואז תמ"מ 5/6 הייתה בחיתוליה. תמ"מ 5/6, ייעדה את כל המתחם הזה לאזור של פעילות חקלאית תיירותית שמאפשרת מגוון גדול של שימושים. הצענו לכם למשל להוסיף גלריה והוספתם. אני לא חושבת שאתם רוצים שיהיה לכם בית בד.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
לא, אבל יקב למשל כן.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אז אם אתה רוצה שבתוך המבנה לשימור יהיה לך יקב, אתה חושב שזה הולך? לא חנות מפעל ליקב, יקב לייצור. אז יכול להיות שבתוכנית הגדולה שעכשיו בנימינה עושה גם יאתרו את זה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
האם תגבילו שימושים? אנחנו בתב"ע הנקודתית צמצמנו את השימושים. מחר בבוקר תבוא על זה התיירות החקלאית, הוא ירחיב לנו את השימושים גם בבורג?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
השימושים יורחבו באזור. לא יכולה להגיד לך בדיוק בתוך המבנה ההיסטורי.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
אז אני מבקש לקחת את ההמלצה של מוטי קפלן לגבי התכליות והשימושים שיש שם על המקום ולקבל את כולם, לא רק חלק מהם, בתכנית לתיירות חקלאית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אבל הם כבר עובדים על זה, זה מה שעושים.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
בסדר, אבל אני מבקש להכניס שם גם לינה וגם מלונאות כמו שמוטי קפלן המליץ.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אני לא רואה פה לינה בתיירות חקלאית רק בחקלאי משקי. עזוב את תוכנית האב עכשיו. אני מבקשת שתמקדו את הדיון.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
יש לנו שתי תוכניות שאחת קשורה/תלויה בשניה. התיירות החקלאית, ש/1047 וש/1141.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אנחנו ניתקנו בין שתי התוכניות, כי אחרת היינו צריכים לחכות עם התוכנית של הבורג' שלך עד שהגדולה תתקדם.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
אבל זה שתי תוכניות שמתייחסות לאותו תא שטח.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
לאותו אזור, נכון, אבל אתם יכולים לרוץ בנפרד.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
מה שאני מבקשת, למקד את הנקודה איפה תמ"מ 5/6 פוגעת בתוכניות העתידיות שלכם. אל תגידו לי - התוכנית המפורטת אמרה ככה והגבילה ככה. תצביע לי בדיוק על הסעיפים.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :
אז יש פערים בין ההמלצות של מוטי קפלן בתוכנית האב סובב בקעת הנדיב לבין מה שמופיע בתקנון של 5/6. אם פה יש המלצה, הבורג' - תוספת מלון כפרי קטן. זה לא קיים בתקנון.

התנגדות ועדות חקלאיות פרדס חנה, בנימינה וגבעת עדה ו-444 חקלאים (המשך)**עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :**

יש לי עוד הרבה מה להגיד, אני פשוט מסתכל על השעון ואני רוצה לתת לכם קודם לדבר. אני לא סיימתי את הכרונולוגיה, אבל אני מעדיף לעשות PAUSE ולתת לאנשים לדבר ואחר כך אני אעשה השלמות.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

אני לא אכנס לצד התכנוני, ואני מכבד מתכננים, בכל אופן הם אנשים מלומדים. אבל הצרה הכי גדולה בדברים שבא מתכנן ומסתכל רק מפי עטו, מפי מחשבתו על תכנון עתידי זה הדבר הכי גרוע. הוא קודם כל צריך לבוא לצלם את השטח ולשמוע את פי השטח איך שהוא מתנהל. וחלק גדול מהטעויות שנעשו פה זה מחוסר ידיעה איך מנהלים חקלאות, מה זה חקלאות, איך מתנהל שטח, וזה צועק לשמים. אני דור שלישי של חקלאים והבן שלי דור רביעי עובד. במגבלות שיש בתוכנית הזאת לא יהיה דור חמישי, אני לא יודע אם הדור הרביעי ישרוד, מפני שהתוכנית באה רק מה לא. אין פה פן אחד חיובי. במלל יש, אבל במלל לא חיים ואי אפשר ללכת למכולת ואי אפשר להשאיר את הצבע הזה ירוק. כולם רוצים שהעמק הזה ישאר ירוק, על המפה הוא מצטייר יפה. במציאות, אם יישמו את כל חסמי התוכנית, לא יהיה פה ירוק. יהיה פה יבש. כבר היום לוטשים עין כל מיני גורמים נדל"ניסטים, גם פליליסטים, וגם בני דודינו, ולוטשים עין לקנות אדמות של אנשים שחנוקים לכסף, ואז הם לא יהיו אנשי חוק כמונו, הם יצפצפו על התוכנית האלה ואף גורם במדינת ישראל לא יוכל לאכוף את החוקים, וזו תהיה מכת המוות. חייבים לשמר את החקלאות אבל לבוא איתנו, לשבת, לראות מה החקלאות דורשת. אני ידיד של חיים צבן, הוא הוגה הצד החקלאי פה, ותפסתי אותו בפינה ואמרתי לו - חיים, אני מתפלא.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

איך אתה מסביר? חיים היה שותף לתוכנית.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

מפני שחברת צנובר קיבלה כסף להביא תוכנית והוא מילא את הדפים האלה בתוכניות אבל אין להן שום תכלס. אף מדינה לא תיתן סובסידיה, וזו מילת גנאי במדינת ישראל היום. אף אחד לא ייתן הנחה במים, רק מעלים את מחיר המים. כל הנושא של קו בצורת זה רק מדובר על פלחה. גם במשרד החקלאות אין לנו מענקים, כי אנחנו שייכים לתא שטח נדל"ניסטי. החוכמה היא לקחת תא שטח כזה ולראות מה התשומה של כל דונם חקלאי, אם זה טון פרי, אם זה כמות, מה הכמות שכל שטח יכול להפקיד, לכמת אותו בכסף, כושר נשיאה של שטח בכל ההיקפים, אם זה מרעה, אם זה פלחה. ויש חוות דעת של כלכלן, של קאופמן, הוא עשה את זה נהדר ונעשתה עבודה במדינת ישראל שבממוצע, אם לוקחים את כל הדונם הזה שתמך לציבור - ויזואלית, לאיכות הסביבה, מה הוא תרם לכל מי שנהנה וסיכמו את זה, בערך 73 דולר לדונם. אבל מישוהו צריך לשלם את זה. מי ישלם את זה? משרד הפנים הוא משרד ממשלתי. אבל המדינה לא נותנת פתרונות. היום לא רוצים לשמוע את המילה - סבסוד. מה עוד, שגם בהסכמי גת העולמיים (הסכמיים חופשיים, הסכם סחר עולמי) אסור לסבסד. בארגון מגדלי בקר לבשר בשמירת שטחים פתוחים, החליטו - לא נותנים סובסידיה ישירה על הפרה אלא נותנים על שמירה בשטחים פתוחים. למה לא יחילו את זה על דברים אחרים? בנוסף לוקחים את כל תא השטח הגדול הזה ושרמת הנדיב, ומחילים עליהם אותם מגבלות.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אין דין שמורת טבע מעגן מיכאל, ברכת התמסח, נחל תנינים או רמת הנדיב. אי אפשר לראות את זה בראיה אחת עם השטח החקלאי הפרטי שלי.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

זה לא הולך. זה כמו ההבדל בין יער נטוע אדם או שמורה טבעית. פה חייבת התערבות. זה לא יכול להיות אותו פרוטוקול או אותם הכללים על כל תאי השטח. צריך לפלח אותו לתאים, צריך לשבת איתנו החקלאים ולדעת לתכנן את זה, בכדי לשמור על חקלאות היסטורית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא הבנתי למה אתה אומר שזה אותו טבע. שמורות טבע, הוא הכי מחמיר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בסך הכל לוקחים פה תוכנית אחת ואתה רואה שהמכנה המשותף של המגבלות זה אותו דבר. בין אם אתה לוקח שטחים חקלאיים צמודים לאזורים של שמורות טבע ובין אם אתה לוקח את השטח החקלאי הזה שהוא נטוע מטעים, קורדונים, כרמים. זה לא אותו דבר בשטח, תסתובבי, את תראי שזה שונה לגמרי.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

לשמחתי כוחות השטח יותר חזקים מהכוחות התכנוניים, כי זה ייפול אבל הוא יפיל איתו עוד הרבה אנשים. ואז מה עשינו? לשקם את הכל? מי ישקם את הכל? אין ואקום, יכנסו גורמים אחרים לשם. בעמק שפיה 700 דונם מכורים לעורכי דין של כספים שבאים מהנסיכות. יודעים את זה גם גורמים ממשלתיים, כולם מתנערים מזה.

גב' שרה גולדשטיין, מתנגדת :

כל האזור יהפוך לדבר כזה.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

אני רוצה לפתוח בשאלה, אם מותר לי - בשביל מה עשו את התוכנית הזאת? מישהו יכול לענות לי על זה? ובוא ניקח את זה כשאלה רטורית.

לטעמי התוכנית הזאת לא הייתה בכלל צריכה לקום. אם האינטרס שלה זה לשמור על החקלאות כהגדרה ואף לעודד אותה, היא לא הייתה צריכה להיות קיימת. מתכנני התוכנית או הוגי התוכנית הגדירו לנו את אזור סובב בקעת הנדיב והפתרונות הצפוניים של פרדס חנה, כטוסקנה. מי עשה את זה? המדינה עשתה את זה? לא. החקלאים הפרטיים עשו את זה בידיים שלהם.

אני דור רביעי לאנשים שעובדים בחוות פרדס חנה. שלושה דורות בפרדס חנה. הסבא שלי עבר לפרדס חנה בימי הפרעות ב - 1929.

הקשר של רוב החקלאים באזור הזה למדינה חזק מאוד, וזה נובע מעבודת האדמה והחקלאות. חקלאות זו גאוה, וחקלאי הוא אחד שצריך לדעת לתכנן, ואחד שצריך לדעת לעשות ולנהל. דינו מבחינתי כדין כל אחד שגומר תואר שני באוניברסיטה. השמירה על החקלאות והיצירה של החקלאות באזור הזה, אף אחד לא עשה את זה, לא נתנו לנו שום דבר. החקלאים הפרטיים קנו את האדמות, עשו וגידלו את הירוק היפה הזה כמו ידיהם.

אם רוצים לשמור את זה, ממה רוצים לשמור? מה אתם רוצים לשמור? שזה יישאר ירוק? למה פתאום התעוררה התוכנית הזאת? תשאלו אותי.

מי שצריך לאכוף, רשויות האכיפה על העבריינים פשטו את הרגל. לא הצליחו נגד אלה שרצו להשתלט שם וכאלה שבנו בניה בלתי חוקית ורכשו קרקעות ונכנסו לשטחים האלה. ולא הצליחו להזיז אותם. לפי דעתי רק בגלל זה קמה התוכנית הזאת. מה עשיתם בתוכנית? מה התוכנית הזאת משנה? היא הביאה איזה חקלאים אחרים, עודדה אותם לבוא לעבוד באזור הזה? נהפוך הוא - הקשתה על האנשים שקיימים באזור הזה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

בגלל שאנחנו לא מסוגלים להתקדם לחקלאות של שנות אלפיים. צריך בתי אריזה וכד', אנחנו לא מסוגלים לעשות את זה. עם המגבלות של התכנית סוגרים אותנו לחלוטין.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

החקלאות זה אורח חיים ואף אחד לא ילמד אותנו. אני ישבתי בכל ועדות ההיגוי, עם הירוקים, עם שמורות הטבע ובהתחלה הם לא הבינו על מה מדברים בכלל. זה כמו שאמר לך עו"ד שטילמן, צריך לבוא לשטח ולהבין מה זה חקלאות.

עכשיו אני חוזר לירוק שאנחנו יצרנו. אני רוצה שתראו לי כלי אחד שמעודד אותי להמשיך את החקלאות. כל התוכנית הזאת אני צריך להיאבק ב"לא". בשביל מה שינו את השטח הירוק? הייתה הגדרה - קרקע חקלאית- חקלאית. קרקע לבניה- לבניה. בתוך השטח החקלאי מה מותר לך, מה אסור לך, הגדרות נפלאות, מסודרות. שום דבר גרנדיוזי לא קרה בתוך השטחים החקלאים של האנשים שמתפרנסים מחקלאות ולא היה צריך להגביל אותם בשום דבר, לא היה צריך להמציא תוכנית.

היום אנשים צריכים לחשוב- איך אני אתפתח בחקלאות. היום טוב לי שסק לא מקורה, מחר אני חייב לקרות אותו. ואם אני מקרה אותו ברשת נגד ברד או בחממה, מה קרה לערכי הנוף? כל הירוק הזה מסביב, מה, הכל יהיה שם ניילונים? אני לא מבין את התפיסה הזאת שבמקום לעודד אותי באים ומקשים עלי.

אף אחד פה לא רוצה להפוך את הקרקע החקלאית לבניה. ומה יקרה היום? אנשים בסוף ימכרו. ולמי ימכרו? ימכרו לכל אלה שיבואו ויקנו את זה בניזיד עדישים. חקלאות הם לא יעשו שם, הם יישו את כל

השטחים האלה ויחכו ליום שם היוזמים, ואז לכו תתמודדו איתם, רשויות התכנון, רשויות האכיפה וכל התוכניות. אז איתם תלכו להתמודד, אבל חקלאות לא תהיה. אני רוצה לחיות מחקלאות, אני רוצה את מה שהמדינה רוצה. כל עוד המדינה לא מאפשרת לי - למה אני צריך כאלה תוכניות? שאלתי את מתכנני התוכניות - תגידו לי, במה אתם מעודדים אותנו? קם חיים צבן והציג את החלופות. אמרתי לו - תגיד לי, איך אתם יכולים לאשר תוכניות בלי שבכלל משרד אחד יודע מהמשרד השני בכל הממשלה הזאת? משרד החקלאות יודע מזה? משרד הפנים? המשרד לאיכות הסביבה? שום דבר. במצב התקציבי של היום בכלל אין מה לדבר. מי ייתן לך כסף בכלל? הלכנו והשקענו בשביל לשפר השקעות ישנות. הבטיחו לנו כספים בתור מענקים באחד המשרדים. אחר כך אמרו לנו - לא אישרו את זה בתקציב, אתם לא מקבלים. אני הוצאתי 80 אלף שקל בשביל לשפר מערכות צנרת, אז עשו לי טובה, אמרו לי - נכניס אותם בהסכם כזה, תקבל 7000 שקל מתוך הסכום. התוכנית הזאת, חבל על הכסף שהשקיעו בה, עם כל הכבוד, ואדם קולמן, לא היו לו תשובות. והפרוטוקולים שאני דיברתי, לא יצאו. למה לא יצאו? בשביל מה עשו שיתוף ציבור? יש אנשים שקיבלו כסף על זה. אבל אנחנו שרוצים לראות איך אנחנו ממשיכים את החקלאות, לא קיבלנו תשובות. כשרצו לפתח את הנגב, מה עשו? הגדירו אותו כאזור פיתוח, נכון? שפכו שם כספים על ימין ועל שמאל, המשיכו את השפדן לשם, נתנו מענקים לאנשים שיקימו שם פרדסים. עשו משהו. אז תגדירו את השטח הזה כשטח פיתוח. תנו לו איזושהו סיווג, תנו לו איזושהי הקלה, בעובדים, במחירי מים, במיסוי, ותתנו כלים לעודד.

ישבתי בשעתו עם מהנדסת המועצה של פרדס חנה, ישיבה באוניברסיטת חיפה ועדה לפיתוח חקלאות בר קיימא. והתחילו לדבר מה תורמת החקלאות. אז מצד אחד מרססים, אנחנו הורסים את הסביבה. אבל מצד שני הירוק שלנו תורם, האזור היפה הזה, תורם לאיכות הסביבה. רבותי, הדבר הזה בסופו של דבר לפי דעתי צריך להימחק, כל המשבצות האלה, להחזיר לחקלאות, והמדינה, עם כל הכבוד, שתפעיל את אמצעי האכיפה ואת בתי המשפט.

אתם חושבים שאנחנו צריכים התניות בשביל לפנות את הזוהמה ואת האריזות בשטח או את הפלסטיקים? אנחנו יותר ירוקים מכל הירוקים שיש פה במדינה. ההבדל שאנחנו עושים, השורשים שלנו באדמה. הירוק שלנו צומח מהאדמה שאנחנו משקיעים בה את הכסף ואת הפרנסה שלנו ואת החינוך של הילדים שלנו. הגיע הזמן שהמדינה תבין שיש פה אנשים, מלח הארץ. תתחילו להבין איפה העיקר ואיפה התפל. כל התהליך של שיתוף הציבור היה מבוזה, כי אם הוא היה אמיתי היו מתייחסים לדברים שאמרנו. אמרנו דברים, או שרשמו או שלא רשמו ובישיבה החליטו, כאילו לא אמרנו שום דבר.

וגם אמרו כי לאורך הציר הזה ניתן לכם פתרונות תעסוקתיים. אתם מבינים שזה לא לכלל הציבור הפתרון שאתם נותנים? תנו פתרון נקודתי למי שגובל בכביש הזה. אז מה עשיתם? זה לא איזושהי אדמה שהיא של כולם. צריך להבין על מה אתם מתכננים. כל תוכנית צריכה להיות מיוחסת לשטח שעליו הולכים לתכנן. זה לא יכול להיות שייקחו את הכול ויעשו אותו לכלל. אם היום בחלק מהשטחים שלי מופיע בגבול של פרדס חנה שטח ירוק כהה, אז מישהו יכנס ויפקיע לי עכשיו את ה - 40%, כי רוצים לבנות גן ילדים ציבורי, באדמה הפרטית שלי? איפה יש דבר כזה? זו דוגמא לחוסר ההבנה, שברגע שאתה הולך ואתה מצייר ואתה עושה תוכנית, תבין על מה אתה מתכנן.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

הוא דיבר על משהו אחר. מדרום לפרדס חנה בתמ"מ 6 יש שטח שצ"פ חקלאי. זה קיים גם פה, זה קיים גם בבנימינה, הכתמים האלה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה כמו שטחים אחרים, אין בעיה עם זה. זה לא להפקעה.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

אז בשביל מה לצייר את זה?

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

אני לא חשבת שהולכים להפקיע, אני רק נתתי לכם איזושהו דבר קטן, שהפסים האלה שמסמנים שם הם לא תמיד רלוונטיים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

דרך אגב, זה בוטל כבר.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

זה בוטל לפני חמש שנים. את מחזיקה תוכנית כל כך מיושנת שהיא הצעה לתמ"מ 6. תרשמי לעצמך לקחת את המפה האחרונה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו המפה האחרונה.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

זו לא המפה האחרונה. איך נותנים לחוקרת מפה שהיא לא מעודכנת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני לא בטוחה שזו לא המופקדת.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

לסיכום, אני חושב שגוף שמכבד את עצמו לא יכול לעשות תוכנית בלי שהוא נותן פתרונות, ומבחינתי היה צריך להשאיר את השטח ירוק ולאפשר לחקלאים, כלים שיעודדו אותם ויעזרו להם כלכלית לפתח את השטח הזה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מאחר ונשמעה פה נימה חיובית מפיך שאת מתכוונת לעשות ביקור בשטח, ביחד איתנו, אז אני שומר את זכותי, אפילו שזה לא מוקלט, אני רואה שאנחנו מדברים פה לאוזן קשבת, אני מניח שתבוא מישהי יחד איתך ותכתוב פרוטוקול בכתב. אם לא צריך, נמצא דרך גם לארח אותך באיזשהו מקום כדי לסכם את הדברים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני מציעה, בכל זאת תגמור את הטיועונים. הסיור זה להתרשמות.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

אולי רק בסוף יסבירו לנו איך התוכנית הזאת רוצה לעזור לנו.

גב' אורלי נעים, חוקרת ::

שאלתם, הבנו את הנקודה של הקשר עם אמצעים משלימים. זה בבדיקה. אני מקווה שיהיו תשובות. עכשיו אין לי תשובות.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אנחנו אומרים - זה תנאי. הקטע הזה של הדיבור הכלכלי שפה אחת עם התוכנית זה בעצם מה שאנחנו חושבים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה חוזר על אותה נקודה. אני הבנתי את זה, אמרו את זה כמה פעמים, גם אחרים אמרו. אני הגעתי, לנקודה שהזכרת בהתנגדות שכונת מגורים ב - 760/ש שהיא בעצם תוכנית לא מאושרת שנמצאת במזרח בנימינה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מה שמסומן פה במזרח בנימינה, זו תעלת תמסח. זה לא נחל, זו תעלת ניקוז שאוספת מים לאזור החקלאי הקטן הזה ומזרימה אותו לאורך הבתים של שכונת ז'בוטינסקי בבנימינה אל נחל התנינים. התעלה הזאת מסומנת פה כאזור נחל וסביבתו. אין שם מים, אין מקורות מים, גם לא יהיו מקורות מים, היא יבשה כל השנה כמעט. לדעתי השטח החקלאי שמור, זה מלאכותי. אין הבדל בפועל בין השטחים החקלאיים השונים. זה אותו שטח בדיוק, מבחינה נופית, השימושים שלו, כל דבר ועניין, וגם אין שום הסבר מדוע זה צריך להיות יותר שמור פה. זה לא לגיטימי בעיניי שאתה מקשה על החקלאי רק על מנת למנוע הכנת תוכנית לבינוי. כאן יש איזושהי תוכנית מאוד קטנה שלא מאושרת. אם תראי את ההיסטוריה של התכנית, היא כתובה, אישרו אותה בעבר כמעט כל הגורמים. אם צריך לשחרר באיזשהו מקום לחצים כלכליים, זה המקום. אבל אנשים פה באמת השקיעו הון תועפות, בקניית הקרקע, ועשו את זה על סמך הצהרות של ראש המועצה המקומית בנימינה. ההצהרות כתובות וברורות. אז תשחררו לחצים במקומות שבאמת הפגיעה הכלכלית נעשתה בדיעבד באותם גורמים, אני לא מצדד בהם, אני אומר - יש בזה הגיון כלכלי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

היזמים של התוכנית הזאת זה אותם גורמים שיש להם שטחים חקלאיים והם חקלאים? איזה לחצים קיימים?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

היזמים של התוכנית אינם אותם גורמים שיש להם שטחים. אני לא בא ומייצג את האינטרס החקלאי, אני מייצג את האינטרס התכנוני ההגיוני, שבא ואומר - בוא תיישר קו עם האצבע הזאת של בנימינה. מה קרה? לא קרה שום דבר. זה לא אסון גדול. כאשר אתה משחרר שטח לבנינו, אתה יכול לאסוף כסף בהיטלי השבחה כדי לשקם את פינת הנחל. זה איזונים כלכליים. אני בטוח שנחל התנינים היה יכול להיות משוקם אם כספים היו מיועדים לשקם את הנחל. אז פה יש הזדמנות מאוד ברורה לשחרר כאן איזשהו תקציב, מתוך פיתוח קטן, זעום, אם אני לא טועה יש שם איזה 80 יחידות מגורים, בשביל לתקצב את אותה שמורת נחל, 50 מטר פס ירוק שיצרו במילא בתוכנית. התוכנית הזאת הוגשה, במסגרת תמ"מ 6. מתוך נקודת הנחה שכל התוכניות יעמדו לנגד עיניכם.

יש מלחמה שלמה על הכביש הזה שנקרא כביש 652. המלחמה, לעניות דעתי, צריך לחלק אותה לשני שלבים. יש את השאלה איפה יעבור עוקף בנימינה והשאלה השניה - איפה יעבור עוקף פרדס חנה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

ויש שאלה נוספת - איפה יהיה 653.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני אומר לך - המלחמה הזאת, זה לא איפה יעבור 653, אלא אם יהיה 653 - אחד, או שניים. וכי למה? קיים קטע כביש בין הגשר מעל פסי הרכבת לבין אווה הכסף. בתוכנית הוא לא סומן, הייתי שמח אם תסמני את הכביש.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל זו דרך מקומית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

היא קיימת בתוכנית המתאר, 24 מטרים רוחב. אני מציע שתראי את התוכנית הזאת. זה כביש רחב וקיים. הקטע הזה הוא קטע שאני לא צריך להרחיב עליו מילים, מפני שפה יש התנגדויות, האולמות פה מלאים בדיונים על הכביש הזה כל הזמן. בסופו של יום הכביש הזה יהיה. זה כבר ברור, ידוע. כבר הייתה צעקה שהוא נמצא במצב סלילה כל כך מתקדם שבעצם אפשר לשחרר את הפתיחה של הגשר מעל הרכבת. זה היה הדיון האחרון שהתקיים. זה כביש שהולך להיות, הוא ממשיך עד כביש 4. אז הכביש הזה במילא כאן, כאשר כל התנועה שצריכה להגיע מכביש 6, לנקז את התנועה מפרדס חנה לכיוון צפון יכולה לעבור דרך הכביש הזה ולעקוף את בנימינה מדרום. אבל כביש זה לא נותן פתרון לתנועה שבאה מזיכרון יעקב דרומה. היא צריכה לחצות את בנימינה. ולכן אם היא רוצה להגיע לכביש 4 צריך לאפשר לה את המעבר הקטן הזה בצפון.

על התוואי הצפוני יש מלחמה שנראית לי מיותרת לחלוטין. למעשה קטע הכביש במחצבה עד פסי הרכבת כבר קיים וסלול. נשאר פה אולי קילומטר. הכביש מוכרז וקיים בתוכניות.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

יש תוכנית מקומית של בנימינה שמגיעה עד לכביש מקומי עם חיבור לתוך בנימינה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה בלי אפשרות למעבר מעל רכבת ולא מתחבר בתוך בנימינה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אז לאן זה מתחבר?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

זה כביש סטטוטורי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

שלושים שנה, לא חשבו שצריך לעבור את הרכבת. בתוואי הכביש ורוחבו המאושר אי אפשר לעשות את מעבר המפלסים מעל הרכבת. חוץ מזה, בבנימינה, מאז אושרו כל מיני תוכניות והיום החיבור בתוך בנימינה לא מתחבר לכלום, אלא לתוך בית מגורים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לדעתנו תוואי הכביש הצפוני הכרחי, כי אחרת לא רק שכל התנועה מבנימינה צריכה לעבור דרך הכבישים הקטנים של בנימינה, אתה בעצם שואב תנועה ממקום אחר. אין שום סיבה בעולם, זה נראה כאילו הורגים את הנוף. תעברי שם בשטח, בסך הכל השטח הזה מופר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אולי רק בתחום המחצבה הוא מופר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון, אבל באמת, קטע כביש כל כך קטן, ואם תסתכלי עליו בראיה מרחבית ולא בראיה צרה, שכאן אני הורס את הנוף הזה של בנימינה לעומת כמה תועלת זה יביא, שבנימינה לא תצטרך להתנקז רק דרך הקטע הדרומי. איך מתחברים עם כביש 6, עם כל הכבוד אנחנו יודעים שיש 2, 4, 6 וכביש רוחב אחד. פה יש גשר לא מסומן, משום מה בחרו לא לסמן אותו. יש סיבה בעולם שכביש 4, מחדרה ועד זיכרון לא יהיה לו עוד חיבור אחד באמצע? הרי זה מתבקש. יש פה קטע כביש קטן, חברו אותו, תגמרו עניין. איך מגיעים לג'סר אל זרקא אם לא מפה? אף אחד לא נוסע לג'סר אל זרקא דרך כביש 2, אין דבר כזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו דרך מקומית אז לא סימנו אותה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון, אבל זה מטעה. לג'סר אל זרקא אין ירידה מכביש 2, יש להם רק ירידה מכביש 4. זה יישוב ענק, כל הירידה שרואים מפה, אז מה? אתה לא מסמן את זה? זה קיים וגם המחלף. חבר את כולם, תראה - יצרת ציר תנועה רוחבי במדינת ישראל, כמו שעושים בכל מקום, שמחבר את כביש 6 עם כביש 4, עם כביש 2 בצורה מסודרת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

איך מחברים את כביש 6?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אין שום סיבה בעולם שלא יהיה חיבור מחלפי פשוט אלמנטרי שישחרר את כל האזור הזה ושנחנו לא נצטרך לנסוע הרבה בשביל להגיע אליו.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

שקלו את זה והורידו את החיבור לכביש 6.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל אני מביע את דעתי גם במישור המרחבי וגם הנקודתי. הציר הזה צריך שישאר קיים. יחסית לזה שתושב בנימינה שגר כאן צריך לחצות את כל בנימינה כדי להגיע. ואיפה? בתוך כבישים שהרוחב שלהם הוא 8 מטר. יצרו כאן פקק אינסופי בלי פתרונות עתידיים. כביש היקפי צפוני, כביש היקפי דרומי. זו הייתה התוכנית מלכתחילה, זה לא אני המצאתי, זה קיים. אז למה היום מורידים אותו? סתם. עכשיו אני ממשך - הציר העוקף את בנימינה ממזרח, הייתה מלחמה היכן הוא יעבור. האם יעבור בתוך ההפרעה הקיימת במילא של חברת החשמל. הלכו והרגו קטע שטח, עם כמה עמודי מתח גבוה שעומדים זה בצד זה והם רצועת חשמל קיימת. אי אפשר לבנות לא בצידם, לא מתחתם. זו מגבלה נופית, מגבלה ויזואלית, מגבלה כבר קיימת. אז בשביל מה ליצור כאן שתי מגבלות? למה לא לאחד את המגבלות האלה זו בצד זו, אחת מתחת לשניה ולגמור את הבעיה? למה המלחמה קיימת? משום שבאיזשהו מקום, אמר מי שאמר, 'אני אדחוף את הכביש הזה מה שיותר קרוב לבנימינה כי אני רוצה שהכביש יהווה מחסום עתידי לבניה. כי אם אני עושה את זה פה, התנועה ההגיונית של הבנייה של הרחבת בנימינה תהיה עד לכביש'. אבל זה לא שיקול. זה בדיקת הפוך.

משום שאם אתה סימנת את זה כירוק אז תעמוד על זה שזה יישאר ירוק לנצח. השיקול התחבורתי לא צריך לבוא במקום השיקול- איפה תהיה הבניה בעתיד. אני רוצה שזה יישאר ירוק לנצח בלי שום קשר אם הכביש יהיה פה או לא.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה יכול לעבד מתחת לרצועת החשמל ואז אין לך בעיה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בוודאי, אבל זו הפרעה נופית.

אני ממשיך הלאה- התוואי הדרומי שמתחיל מהצומת הזה ויורד דרומה ועוקף פה במרכז את השטחים הכי רגישים מבחינה חקלאית, הוא אבסורד. זה כביש שלא קיים, הוא לא נמצא במציאות, צריך לסלול אותו מחדש. לוקחים במקום הכי רגיש המסומן כשטח חקלאי שמור והולכים ועושים כביש היקפי חדש בתוך מרכז השטחים החקלאיים, מעל נחל עדה, מעל השטחים החקלאיים השמורים, והוא מקביל לכביש דרך המושבות וגם לרכבת.

ואני אומר- תאחדו את הציר של רכבת ישראל. כמו שעשו את איילון, לקחו את ציר הרכבת, הריצו עליו כבישים משני הצדדים.

מה המטרה של הכביש הדרומי הזה בכלל? הוא נועד לשחרר את המעבר דרך פרדס חנה, אז שחררו את זה דרך הרחוב הקיים במילא בשטח הזה. זה גם לא מפריע אם תעשו את זה בצד של אזור התעשייה. זה לא מפריע לאף תושב לחיות שם.

יש כאן כפילות מיותרת של הפרעה נופית תוך פגיעה בחקלאות ובסתירה מוחלטת למטרות שבתוכנית.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אותו כביש שסימנו שם עכשיו בתוכנית 1131 שאושר, שמתכננים עליו כבר, אנחנו מכירים מסמכים שקוראים לו כבר 653, הוא גובל בשכונות דרומיות, בדיוק מאותה סיבה שאני לא קיבלתי גן אירועים, אז הכביש שם האזורי שלא רוצים אותו בדרך העלייה ולא רוצים אותו בתוך המושבה, אז על השכונה שתקום זה בסדר, כי הם עוד לא קנו את הבתים כדי להתנגד לכביש הזה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני אראה לך, כשנגיע לבנימינה, ואני מקווה שהסיוור הזה יהיה בהקדם, את הבעייתיות התנועתית שיש בתוך בנימינה עצמה כדי להבין את הנושא.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני מכירה את זה מצוין.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

הקטע הנוסף שלדעתנו הוא - חלמאות.

יש פה כביש שהוא טבעי, הוא נקרא דרך יפו, דרך היסטורית, מה הסיבה שלא הפכו את התוואי לכביש אזורי? במילא נוסעים עליה, במילא היא קיימת, סימנו אותה כדרך נופית. זה גם סלול בקטע הזה, יש פה את הדברים שכאילו אסור לדבר עליהם במפעל התעשייה של חומרי הנפץ. זה כל כך מתבקש תחבורתית שהכביש הזה צריך להמשיך. הוא גם יהווה ציר תנועה לכל התושבים שחיים באזור הזה, צפונה ודרומה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

וגם יש לו תקצוב כבר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

יפה. עכשיו הלכו ומחקו אותו. זה לא נראה טבעי. למה קראו לזה דרך יפו? כי זה ציר התנועה המרכזי, פה הכל היה ביצות, זה היה ציר התנועה שכל העולם נע בו, לפני ביצוע כברה ולפני שחולות חדרה נסללו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האמת היא שקצת קשה לי לעקוב אחרי הרציונל של ההתנגדויות שלך והעדפות שלך לגבי מערכת הדרכים. אתה מייצג את החקלאים ולא מתכנן תחבורה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

את צריכה לראות את השטח. אני מייצג את החקלאים אבל אני מסתכל גם על אלמנטים תחבורתיים באותה נקודה.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :
אבל דרך יפו משרתת גם את החקלאים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אנחנו נוסעים שם. זה לא פוגע בי, הכביש מסומן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
למה אתה מעדיף שהדרך המקומית תהיה והתוואי הדרומי המסומן אתה לא רוצה שתהיה דרך? אני לא מדברת עכשיו על ההגיון התחבורתי. אני מדברת על הנושא של חציית שטחים חקלאיים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
אני אסביר לך - פה קיימת דרך עם שטח מופקע בלתי מעובד. התוואי הדרומי הוא תוואי חדש שחוצה במרכז השטחים החקלאיים. בשביל לסלול את הדרך הזאת צריך לעקור מטעים, כרמים, זיתים.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :
ולהפקיע שטחים. זה לפגוע בפרנסה של אנשים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
זה פוגע בחקלאות. זה לא קיים בכלל, כל הקטע הזה. זה ממילא קיים, זה כבר מסומן כמטרקה תורכית ברוחב קיים.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :
אחרי המילה "חקלאות" יש אנשים שמתפרנסים, אז אם עוקרים גפנים וזה, פגעו במישהו.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
לגבי גבעת עדה - בנימינה, אני מדבר עליהן בנשימה אחת, למרות שזו נצבעה כאן וזו לא נצבעה בכלל. תסתכלי, הדבר הזה הוא גבעת עדה. הדבר הזה הוא מושבים. למה צבעו את זה בצבע אחר? זה אותו דבר, זה אותו ישוב. צבעו את זה כי זה קרקעות מינהל - סימן קריאה ואלו קרקעות פרטיות - סימן קריאה. אני מוכן להגיד לך את זה במיליון אחוז.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
גם בצד השני יש קרקעות מינהל.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
לא, אין, לא תמצאי.

גב' שרה גולדשטיין, מתנגדת :
זה כל כך בולט.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
זה נחשב למושבה בנויה כאגודה חקלאית פרדס חנה. הגבעה בהתחלה הוקמה כיחידת מגורים על קרקעות נפרדות. מבחינה כפרית, זה בדיוק אותו דבר. זה חלק בלתי נפרד מגבעת עדה, צבעו אותו בצבע שונה, נתנו ייעוד אחר, בתור פיתוח כלכלי, בניגוד לפיתוח אזורי כפרי עירוני. זה אותו יישוב. לדוגמא - בתוך בנימינה יש דבר דומה לחלוטין, נקרא נחלת זבוטינסקי. הוא בנוי כנחלות בדיוק כמו זה. שם זה צבוע כאזור פיתוח כפרי עירוני.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אני מניחה שזה בגלל תמ"מ 6, בגלל תמ"מ 35.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :
את מניחה, אבל את התשובות את לא יודעת. אני אומר לך את התשובות. ואין סיבה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אז מה הפואנטה? תשתדל להגיד דברים עם פואנטה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

גבעת עדה לכשעצמה לא נתנו לה שום עתודה לפיתוח, כלום. אין. לקחו את קו גבול הבתים, אפילו הייתי אומר מעבר לזה, את רואה את הקטע הזה? פה בנויים בתים, לאורך הנחל בנויים בתים וכל רצועת הנחל, הם בנויים, יש שם שכונת מגורים קיימת, סימנו אותה כרצועת נחל כמו פה, אפילו גרעו שטחי בינוי קיימים בתוכניות עם היתרים, וסימנו אותם כדברים שהם בלתי אפשריים. אבל אין עתודה בכלל לגבעת עדה להתפתח. ניסיתי לברר למה, אמרו לי - אדוני, היא בנויה בצפיפות כזאת שאפשר להוסיף בתים לתוך היישוב עצמו. אבל זה לא מעשי. אדם שבנה את ביתו במרכז חלקתו והוסיף לו את הסככה החקלאית, לא יתחיל עכשיו להרוס את הכל בשביל להתחיל להפוך את הבית שנמצא באמצע הדונם שלו, לארבעה בתים לדונם, זה לא עובד ככה במציאות. כשאתה אומר - בואו נשחרר בתוכנית הזאת אזורים לבינוי, אתה צריך לתת פתרונות לגבעת עדה, איפה יוסיפו את קטעי הבינוי שלה.

דובר רבות על אחת מהאלטרנטיבות, או לחבר את שני שטחי המושבה, דבר שכביכול פוגם בנחלה, ואני אומר לך כביכול כי זה כבר בנוי עד גדות הנחל בצד השני, או מצד שני לקחת את תא השטח במשולש הזה, ולשנות את ייעודו, ולהגיד - כמו שהוספנו לבנימינה 900 דונם, נוסיף לגבעת עדה את 150 הדונם שלה. צריך לתת אפשרות לפיתוח. גם לפי התוכנית העתידית של תמ"מ 6, לגבעת עדה יש אפשרות להוסיף עוד 1500 תושבים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

היכן תוספת השטחים לבנימינה ?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

כל השטח שאת רואה פה וכל השטח הזה זו תוספת שטחים חקלאיים לבנימינה. זה לא מסומן אצלך נכון, דרך אגב. כל השטח הזה, שמתחיל מאזור התעשייה, מגיע עד כרמי בנימינה, כולל את המשולש הזה שזה יער בנימינה ויורד עד בורג' בנימינה שסימנו. זה 900 דונם, פה הוסיפו עוד רצועה. אלה עתודות הקרקע של בנימינה לבניה עתידית. לגבעת עדה אין שטחי פיתוח נוספים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני חושבת שהנקודה האחרונה, לפי הסדר שיש אצלי זה לגבי פרדס חנה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

המדובר בגוש 10100 שהוא כלוא בין שטחים חומים. מה הבעיה איתו?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

ציר התנועה הזה של פרדס חנה, שאמור לחצות, הרי גם פרדס חנה נמצאת במבוך שאתה לא יכול לחצות. יש כאן ציר תנועה ראשי שמתחיל מפה, עובר בגשר מעל הרכבת, מגיע לפקק בנקודה הזאת. אין לו כאילו מוצא לדרך ההיקפית שיוצאת החוצה. זה מאוד לא בולט בתוכנית הזאת, צריך לשים עליה קומפילציה מול תוכנית תמ"מ 6 ולהבין, אנחנו מדברים על הדרך שאמורה לעבור כאן.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

זה בצד המזרחי של פרדס חנה, גובל בין פרדס חנה למשמרות. באזור יש היום פיתוח.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לפי מה שכתוב אתם ביקשתם בהתנגדות שזה יכלל כשטח לפיתוח עירוני ולא כשטח פתוח כזה או אחר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון. מה שאת רואה זה בתים קיימים ישנים, זה לפני ארבע שנים לדעתי. השכונות פה הן כבר בנויות. פה בכרכור צפונה, הכל שכונות בנויות. כל הגושים האלה כבר בנויים. מה שקורה היום, אני חושב שהוועדה כבר אישרה חלק מזה, היות ופה רוצים להקים כביש.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

ההמשך של הכביש נמצא מחוץ לתוכנית, לתוכנית אין השפעה עליו. אבל מה שכתבתם שהשטח החקלאי בגוש 10100 הממוקם ממזרח לשכונת רסקו, מסומן כשטח חקלאי משקי.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

נכון, הוא גם ממזרח לרסקו, אבל הוא הולך מפה לפה. היות ופה אמור לעבור כביש, נכון להיום מה שרוצים זה להפשיר בניה רק בחלק הזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל התוכנית לא קובעת שום דבר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אבל תמ"מ 6 כן קובעת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל זה לא תמ"מ 6. ההתנגדות שלך היא לתמ"מ 5 / 6.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל זה לא קשור לכביש.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

גוש 10100 קשור לכביש.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה שאני מבקשת, תעבירו איזה השלמה לגבי הנקודה הזאת, על מה אתם מסתמכים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אני רוצה להגיד לכם רק דבר אחד שאנחנו מסתכלים, ובוה אני רוצה לסכם את דבריי, רק לחדד, בתור דוגמא. דבר שכתבתי גם בשביל להראות את חוסר הבהירות בחלוקת השטחים. תפתחי פה את תמ"מ 6. נניח ולנגד עינינו בקטע הזה, את רואה שבתא השטח בין נחל עדה ועד לצומת אווז הכסף, יש לנו פה שלושה סוגים של שטחים: רצועת הנחל, שטח חקלאי מוגן והשלישי זה שטח חקלאי נוף כפרי פתוח. על גבי השטח הזה באה התוכנית שלנו והוסיפה עוד שני סוגים של שטחים שזה שטח חקלאי משקי ושטח חקלאי מוגן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה אומר כי יש חפיפה בין השטחים.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

לא רק שיש חפיפה, אני אומר לך - בכל השטחים, כמעט כל 70 מטר יש הגדרה אחרת. אני הולך ברגל ככה, תוך כדי הליכה, בין העצים שלי אני פתאום עובר בשטח חקלאי מוגן, שטח פתוח, שטח אחר, וזה מגוחך להחריד. זו רק דוגמא קטנה. אני יכול לעשות חיתוכים כאלה לכל אורך התוכנית. יצרנו כאן מבוך של צבעים, במקום ליצור בהירות וודאות, שאנשים ידעו מה הם יכולים ומה הם לא יכולים לעשות בחלקתם, יצרנו כאן סלט אינסופי של צבעים ירוקים זה על גבי זה.

אני מאוד הייתי שמח אם הוגי התוכנית או רשויות התכנון היו נותנים תשובה פשוטה לשאלה - למה כל הצבעים האלה? למה לא להשאיר חקלאי כחקלאי? ולמה התוכנית הזאת נהגתה בכלל.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אני יכול לתת לך תשובה ברמה העקרונית. השאלה הייתה גם קודם. בעקבות אישור תמ"מ 35 נקבעה מדיניות של הכנת תוכניות במרקמים מוטי שימור, או חיץ ירוק. הכוונה היתה לעשות רצועות ירוקות שיפרידו בין האזורים האורבניים הבנויים במרכז הארץ. לכן הוכנו תוכניות למרקמים מוטי שימור מבקעת הנדיב בצפון, סובב בקעת הנדיב דרך נחל פולג, מרחב נחל הירקון, נחל שורק ונחל שקמה בדרום. לכל הנחלים האלה הוכנו תוכניות, חלקן ברמת שינוי תמ"מ, חלקן ברמה של תוכניות מתאר מקומיות כוללות, והם בנויות ממרקמים מוטי שימור, תוך הדגש על שימור השטחים הפתוחים, וזה חלק מאיזשהו קונספציה רחבה שמאורגנת בתמ"מ 35. משם במקביל למעשה כרונולוגית התחילו את התכנון של כל המרקמים האלה, כל אחד בתחמו.

מר יובל בר עוז, יו"ר ועדה חקלאית פרדס חנה כרכור :

אבל אם היו צובעים צבע אחד ירוק חקלאי זה לא מספיק? אם את הכסף הזה שנתנו על התכנון היו נותנים לפתרונות כלכליים לאזור אז היינו ירוקים יותר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

במסגרת אותה תוכנית נקודתית שדיברתי עליה, בית עלמין בנימינה, יש גם חוות דעת, המצוטטת בתוכנית, הייתי מבקש שתביעו את דעתכם. יש מצוקה של מקומות קבורה בנימינה. מחפשים את הפתרון. לא צריכה להיות שום סיבה שאחרי שכל הגורמים בלי יוצא מן הכלל, לרבות הירוקים, הביעו את דעתם בצורה ברורה וחד משמעית ואישרו, שאנחנו צריכים לשמר את תא השטח הזה, הנמצא באזור הכי מופרע, עם כבישים מימינו ומשמאלו. השטח נמצא בצמוד לתחמ"ג, יושב בין כל הכבישים, כביש שמתחבר לצומת אור עקיבא מצד אחד, כביש העוקף מצד שני, הכביש המסומן 653 מצד שלישי, והכל צמוד כמעט לאזור התעשייה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

ואיפה בית העלמין?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

כאן, ממש בפניה הזאת של הנחל.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בתשובתי לא אכנס לפרטים, כי גלשנו מאוד בזמן, רק לדברים העיקריים. נלך מהסוף - גבעת עדה, השטחים שנקבעו פה לפיתוח הם על פי תמ"מ 6, ונקבעו לפי פרוגרמה והתוכנית הזאת לא אמורה לקבוע, את שטחי הפיתוח או להגדיל אותם. ולגופו של עניין יש תוכנית מתאר שנמצאת בהכנה, ושם כבר מסרנו את כל הפתרונות הפרוגרמטיים, והם אינם מוטמעים פה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

אז איך זה עומד בסתירה לזה?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא, השאלה אם התוכנית הזאת תסכל את הפיתוח שם.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, לא תסכל. יש אפשרויות לפיתוח, לחילופי שטחים, לגמישויות מסוימות. לא צריך לדאוג לגבעת עדה, הפתרונות לפיתוח העתידי שלה נמצאים עכשיו בתוכנית המתאר בבדיקה וכנראה שאין כל כך בעיה. בית העלמין בנימינה ש/1079, תוכנית שנדחתה בוועדה המחוזית לפני כמה שנים. ערר שהוגש לוועדת הערר גם הוא נדחה. בכל מקרה, המדיניות היום של המחוז היא ללכת לבתי עלמין אזוריים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מתי היה דיון בוועדת הערר?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לפני כארבע שנים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

עם ההשלמה שלך, האם תוכל להעביר לי את הפרוטוקול של ועדת הערר וההחלטה בענין זה?

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

בוודאי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

המחוז יצא למכרז לבית עלמין אזורי לדרום המחוז. נמצא בשלב של בחירת מתכנן.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

מה זה קשור לבנימינה? את מדברת על בית עלמין אזורי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יצא מכרז לתכנון בית עלמין אזורי לדרום המחוז, נמצא בשלב של בחירת מתכנן. שם ימצאו את הפתרון גם עבור בנימינה. תשובות ניתנו כבר בתוכנית המתאר של בנימינה בהקשר הזה. לבנימינה לא יהיה בית עלמין נקודתי שלה. זה נאמר גם לאור עקיבא, וגם לפרדס חנה וגם לזיכרון. כולם באו אלינו עם אותה צרה.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

זה שירות לאזור.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בסדר, יש לנו תפיסות עולם שונות. אתה אמרת את שלך, אני אומרת את שלי. לא נתווכח. כל מערכת הכבישים, התמ"מ היא בהתאם לשינוי 78 תמ"מ 3.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

למעט הכביש הדרומי. הוא לא מופיע.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

החלטות של המועצה הארצית בשינוי 78 הנחו את מע"צ לבדוק את החלופה הדרומית. הוועדה המחוזית הנחתה גם במסגרת התוכנית שלה את העוקף הצפוני, זה נמצא כרגע בבית המשפט.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אני רוצה לחדד פה- תמ"מ 3 שינוי 78 לא סימנה את התוואי הדרומי. התוואי הזה סומן רק בהחלטת הולנת"ע בעת הפקדת תמ"מ 5/6.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

נכון.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

יש לי שאלה - אם אתם מאשרים את התוואי הדרומי, האם זה הופך להיות סטטוטורי?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יצטרכו לעשות שינוי לתמ"מ 3.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה לא שינוי, כי בהחלטות של תמ"מ 3 הם הורו לבחון את זה. לגבי השכונות שמצפון לנחל תמסח- ש/1075 היא תוכנית שנדחתה. ועדת הערר של המועצה הארצית גם דחתה אותה. אנחנו חושבים, כמו שבא גם לידי ביטוי בתמ"מ 6 הרגילה, שנחל תמסח הוא גבול הפיתוח של בנימינה. השטחים לפיתוח חדש של בנימינה הם מדרום. ש/768, אני פשוט לא יודעת מה זה, אז לא אתייחס לזה. לנושא של שמורות טבע וגנים לאומיים בתוך החקלאי השמור, עלתה טענה איך בשטחים החקלאיים מציעים שמורות טבע וגנים לאומיים. אז אמרנו שאנחנו חושבים שבאמת אין מקום לשימושים האלה. הנושא של תיירות חקלאית כפרית בש/1047, שהינה תוכנית שנדחתה לפני כשנתיים שלוש, אי אפשר היה לאשר אותה כפי שאושרה. עכשיו בנימינה נמצאת במהלך של הכנת תוכנית חדשה לאזור הזה, לתיירות חקלאית שנעשית בהתאם לעקרונות של התמ"מ 5/6. יש כל מיני עיכובים, אבל בעקרון התהליך הוא כבר בדרך. מכיוון שעוד אין לה מה להטמיע אז אין תוכנית מגובשת, אין אפילו חלופות.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

אבל למה רק שם ולא באזור אחר?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

כי התמ"מ חשבה שבאזור הזה אפשר.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

את אמרת לי שזה גובל, אז למה לא?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה לגבי האזור של ש/1047, שם גם לגבי משפחת גולדשטיין נתנו אפשרות לשימושים תיירותיים נוספים, כי זה חל על כל האזור הזה, אבל אני לא חושבת שצריך לתת אפשרות לאכסון מלונאי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אכסון מלונאי זה במסגרת התוכנית הנקודתית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבי גולדשטיין אמר שבמסגרת התוכנית הכוללת הוא רוצה גם מלון. האכסון המלונאי, לפי תפיסת התמ"מ הרגילה וגם תמ"מ 5/6 צריך להיות בתוך היישובים.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

אני מבקש את כל השימושים שמוטי קפלן הציע, לתוך התב"ע הנקודתית. היא צמודה לבינוי עתידי. גם אם האתר הזה שימש מלון במשך אלפיים שנה, אז עכשיו עצרנו את העסק?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

המחוז לא חושב שצריך באזורים כאלה, שבעקרון האוריינטציה היא של שטחים פתוחים, את האכסון המלונאי. זו תפיסת העולם, זו המדיניות התכנונית בכל הארץ.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

כן, אבל בכל זאת יש שם אתר יוצא דופן.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אתה יכול תיירות אבל לא אכסון.

המסדרונות האקולוגיים זה נספח מנחה. גם בהחלטה של הוועדה המחוזית החליטו להשמיט כמה מהם. אני כרגע לא זוכרת, יש בהחלטה, אני לא יודעת להגיד לך בדיוק איזה מהמסדרונות. יש ארבעה מכלולים כאלה, ארבעה אזורים.

הנושא של בניית מבנים חקלאיים, התוכנית מאפשרת להקים מבנים חקלאיים או בחקלאי משקי, או באזורים נוספים שיש סעיף גמישות, כמו שנעשה בתוכנית של זיכרון, במקומות שיבחן ומצא לנכון בתוכנית מתאר מקומית.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

ואיך זה מתייחס לתוכניות קיימות לגבי ש/1 בפרדס חנה, לדוגמא?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ההמלצה של הוועדה המחוזית כי התוכנית לא משנה ולא פוגעת בתוכנית מאושרות.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

זו לא המלצה. זו הצהרה שלך.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, זו לא הצהרה שלי. אני מפנה אותך לסעיף 8 להחלטת הוועדה המחוזית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו המלצתה של הוועדה המחוזית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יש מי ששומעת ומקבלת החלטה.

מר אבי גולדשטיין, מתנגד :

זה נהדר, אני ממש מבסוט, אני מגיש בקשה לבנות בית מגורים כל 5 דונם.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הנושא של נספח נופי סביבתי בחממות, זה נדרש. בעקרון אפשר להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה למבנים לקירוי צמחי שכולל חממות, בתי רשת, מנהרה עבירה. רק בשני ייעודים, שזו רצועת נחל וחקלאי השמור, שם צריך היתרי בניה.

המגבלות האלה לא נמצאות בכל השטחים הפתוחים בתמ"מ. רק להזכיר שהיום גם ש/1, גם ש/11, גם ש/23 א', כל היתר בניה למבנה חקלאי בתחום השטח החקלאי טעון אישור ועדה מחוזית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מכוח איזה תוכנית?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ש/1, ש/11, ש/23 א'.

הוועדה המקומית שומרון, הביאה לנו עכשיו בתחום ש/11 היתר בניה לחממות. מבנה חקלאי. אלו תוכניות ישנות. באמת יש איזה מידה של אי סבירות שכל היתר בניה במבנה חקלאי יגיע לוועדה המחוזית. התוכנית מנחה שברגע שיכינו על בסיסה תוכניות מפורטות כבר לא יצטרכו להגיע לוועדה המחוזית, כמו שנעשה עכשיו בתוכנית של זיכרון.

רצועות הנחל - זה לפי תמ"מ א' 34 ב' 3. שם יש הגדרה של רצועת ניקוז ורצועת נחל. התוכנית לא עושה שינוי מהתמ"מ א'.

מר יחיעם אלטשולר, יו"ר ועדה חקלאית בנימינה :

אגב, רשות הניקוז מתנגדת לזה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

שיגישו התנגדות. אנחנו לא מתוכחים. אני עונה.

לבקשה לאפשר תיירות בכל השטח. לדעתי דבר ראשון זה סותר, מצד אחד רוצים להיות חקלאים, מצד שני תיירות זו לא חקלאות. אנחנו גם חושבים שלאפשר תיירות בשטחים פתוחים זה מנוגד לכל מדיניות התכנון הארצית והמחוזית. לכן התמ"מ איפשרה פיתוח תיירות במקומות או מוקדים מסויימים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לאיזה סעיף עברת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני לא מצאתי את הסעיף בהתנגדות, הוא אמר בעל פה.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

מה שציינתי שהתוכנית מצאה איזון לפתרונם של בעיות החקלאים במתן תיירות חקלאית כפרית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

התוכנית באה ובראייה כוללת גם במטרה של פיתוח התיירות, לא כעזרה לחקלאים דווקא, אמרה- איפה אפשר לעשות פיתוח תיירות ונתנה מגוון של אפשרויות.

נספח 2 - הנושא של כל המגבלות וזכויות הבניה - הוועדה המחוזית המליצה על זכויות הגובה והמגבלות שיהיו בהתאם לעבודה המקצועית שנעשתה בתוכנית ש/1130, שהיא מתקדמת יותר מהתמ"מ וגם יותר מקצועית.

נכתב פה שהתוכנית משנה את תמ"מ א' 35 על כל הקשור לשטחה של גבעת עדה ובנימינה ומצמצמת אותם. בתמ"מ א' 35 זה שטח שמור משולב, הוא לא קובע גבולות פיתוח, ולעניין הזה תמ"מ 5/6 באה לשטחי הפיתוח שנקבעו בתמ"מ 6, ונעשו על סמך הפרוגרמות. אין שום קשר לתמ"מ א' 35 והתכנית לא משנה אותה. בנושא של הפגיעה בהקשר לתוספת הראשונה, התוספת הראשונה אתם יודעים שהיא לא תוכנית ואי אפשר לבנות מכוחה. כדי לבנות צריך תוכנית, לא מכוח התוספת הראשונה.

אני חושבת שעניתי על הדברים העיקריים. לגבי היתר יש החלטה של הוועדה המחוזית.

עו"ד גד שטילמן, יו"ר התאחדות האיכרים :

הייתי מבקש, אם אפשר לא להגיב, הייתי רוצה לקבוע תאריך לפגישה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו לא פגישה, זה סיור.

התנגדות קואופרטיב חקלאי ובנוי זיכרון יעקב בע"מ**מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :**

נמצא איתי אשר גרף, שהוא יושב ראש הוועדה החקלאית של זיכרון. אנחנו הגשנו את ההתנגדות בשם קואופרטיב חקלאי ובנוי זיכרון יעקב בע"מ. זה חקלאים שהקרקעות שלהם בעיקר בזיכרון יעקב, אני מניח שלחלק מהחקלאים יש גם קרקעות אחרות. ש/1130 שהיא עיקר העניין שלנו פה, מתייחסת לגבי תחום השיפוט של זיכרון יעקב בלבד. כל ההתנגדות שלנו מתייחסת, לחלק הצפוני בירידה מזיכרון יעקב לכיוון בנימינה ונקרא לזה- חלק יחסית גדול של סובב בקעת הנדיב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יש לנו פה איזושהי בעיה. קודם נשמעה ההתנגדות של ועדה חקלאית של בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה. גם דיברו בשם חקלאי זיכרון. זאת אומרת, מצד אחד חקלאי זיכרון, הולכים ומקדמים תוכנית ומצד שני הם תוקפים אותה.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

הם לא גילו לי את זה, וזה בסדר, אין לי טענות.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית זכרון :

גדי שטילמן מייצג אותנו למעשה בהתנגדויות של תמ"מ 6, שלמעשה 5/6 נגזרת מתוכה, והוא מייצג אותנו, את כל החקלאים, של זיכרון, של בנימינה, של גבעת עדה ושל פרדס חנה, כחלק מזה שעשו אותנו שמורת טבע בהגדרה עדינה. אני קורא פה עכשיו, מה שנקרא- מוטי שימור. לפני כן האדון הנכבד אמר שאנחנו, יש תכנונים כאלה על כל מיני נחלים, זה נכון, על הנחלים יש אבל על השטח עדיין אין, חוץ מסובב בקעת הנדיב. זה ניסיון ראשון.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

זה משהו כמו, אם אני לא טועה, 300 ומשהו אלף דונם. זו תפיסה ניכרת של הנגב, שנחל שקמה הוא במרכזה אבל היא כוללת שטח שהוא בערך פי 3 משטח התוכנית הזאת.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

כל השאלה היא מה שיש שם, מה מגדלים שם ומי החקלאים שחיים על זה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה שאני ניסיתי לומר, אני רוצה שתציג את ההתנגדות שלך. אני את השאלות שלי אשאיר לסוף.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

אני חוזר לעיקר ההתנגדות. חקלאי זיכרון יעקב הם בעלי קרקעות רבות בקטע שאנחנו מדברים עליו. רב בקעת הנדיב, הן קרקעות בבעלות פרטית.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

כולה.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

זה לא כולה. תן לי להגיד מה שאני יודע. תאמין לי שאני יודע, לפחות כמוך, אשר. רובה ככולה קרקעות פרטיות, לא כולה קרקעות פרטיות. אלה חקלאים שהם דור שלישי ורביעי שמעבדים את הקרקע. זה חשוב להדגיש את זה מכיוון שאנחנו יודעים שבהרבה מקומות כבר אין דור שלישי ורביעי.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

חמישי.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

אני הופעתי בפניך, אשר, בשבוע שעבר ואמרתי שהמכלול נקבע בגלל שזה אזור חקלאי. אין שם שום דברים יוצאי דופן. נוצר שם מכלול כתוצאה מהעיבודים החקלאיים, ואת רואה את זה בצורה מאוד יפה, כשאת יורדת מזיכרון יעקב וכל בקעת הנדיב פרוסה לפניך.

דרך אגב, אותם דברים אמורים לגבי החלק המערבי של האזור של מעגן מיכאל. אבל בקעת הנדיב, זה האופייני לה. אם מישהו הולך ברגל בבקעת הנדיב ואם מישהו נוסע ברכב בבקעת הנדיב, הוא לא יראה כלום, אין שם הרים גבוהים ואין שם עמקים עמוקים. זה אזור מאוד מתון, מאוד יפה, היופי נובע מעיבוד חקלאי. ולכן חייבים לראות איך שומרים על העיבוד החקלאי. אלה אנשים פרטיים.

במאמר מוסגר, אומר כי יש כאן גם מכירות של קרקעות, וזה מאוד חשוב. החקלאיים אומרים את זה, שלכאורה רוצים לשמר אבל פוגעים. ויש במידה מסוימת בתוכניות למיניהן, ובתוכנית זה בולט במידה לא קטנה, שיש בהם פגיעה. זאת אומרת, אומרים להם - 'תשמעו', והם חקלאים שעיקר הפרי שלהם הוא לייצור. היום השוק האירופי ושוקים אחרים גם, יש להם דרישות מאוד גבוהות. הדרישות הן לגבי סוג השירותים, גובה החרסיה בשירותים, רמת ניקיון וכו', שאם הם לא יענו עליהם אז הם לא יוכלו למכור לשוק האירופאי, מה לעשות? אז הוא יחפש שווקים חדשים. אני לא יודע כמה שווקים חדשים הוא יכול-לאפריקה, לאסיה, לאן הוא ישלח? שולח לאירופה ולאמריקה. ולכן זו נקודה חשובה.

דרך אגב, היא באה אצלנו לידי ביטוי בתוכנית 1130, נעשה התיאום. אנחנו התחלנו לפני סובב בקעת הנדיב להכין את תוכנית 1130 ואנחנו שיתפנו פעולה מלאה לכל האורך עם עורכי התמ"מ, וחלק גדול הם הטמיעו גם בהוראות התוכנית, לא הכל, באופן טבעי גם בגלל הרזולוציה שהיא שונה, וגם בגלל שהם ראו את זה באופן שונה, וזה בסדר גמור, וגם מכיוון שאנחנו יודעים שתוכנית, אנחנו יודעים איך היא נכנסת, אנחנו לא יודעים איך היא יוצאת.

בהתאם לבקשת הוועדה המחוזית, כמעט בחוסר ברירה, הטמענו את, ייעודי הקרקע בש/1130, כמו בסובב בקעת הנדיב. אנחנו טיפלנו בתוכנית הזאת הרבה שנים. כל תוכנית היום לוקחת הרבה שנים. תקופת ההפקדה הסתיימה, והוגשו תשע התנגדויות לתוכנית. כאשר כבר היה לנו מועד, הם דחו את זה, אבל זה אמור להיות במהלך חודש מאי או יוני. ולכן אני מניח שעוד לפני הוועדה המחוזית תקבל החלטה ואז כמובן תוכלי גם להתייחס אליה, כי אני מניח שצריכה להיות התאמה בין שתי התוכניות האלה. על כל פנים, אם אני חוזר לעניין עצמו, מעבר לסימונים וכדומה, האם את עברת על התוכנית?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כן.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

אז אני אדגיש את הדברים העיקריים.

אותם שני אזורים שבסובב בקעת הנדיב החליטו לסמן אותם, שאפשר להקים בהם, מבנים וסככות חקלאיות למיניהן, לרבות גם פעילויות נופשיות שקשורות לחקלאות או תיירות חקלאית, כפי שמכנים את זה היום. הם מועתקים במדויק ואנחנו לא התנגדנו אליהם. בשונה מסובב בקעת הנדיב, וזו הנקודה החשובה שאנחנו מבקשים שאתם בהוראות תתייחסו לתוכנית. כי אני לא חושב שברזולוציה הזו יש טעם להיכנס ולסמן את הנקודות, לאחר בדיקה מאוד מפורטת, נקבעו נקודות. הנקודות האדומות שסומנו בתשרי התכנית זה נקודות שבהן מותר להקים מבנים בגודל מסוים, שהוא תלוי בהיקף השטח שהחקלאי מעבד, ומה הוא מעבד ובאישור משרד החקלאות. הרי לא עיבוד של שסק, לעומת מי שמגדל זיתים. וזה בא לידי ביטוי בתוכנית.

הדבר הראשון שאנחנו מבקשים זה לכלול בתוכנית בצורה כזו את התוכנית כאשר תהיה מאושרת, אם זה יהיה לפני האישור של תמ"מ 5/6, אז שזה יכנס לפני.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

מה? שיסומנו הנקודות האדומות?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

לא, מספיק שיגידו, לדוגמא- שתוכנית ש/1130 תקפה, ותמ"מ 5/6 לא משנה אותה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אמרת שיש משהו שהוא לא תואם את תמ"מ 5/6.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

מה שלא תואם זה הנקודות האלה, שהוועדה המחוזית אישרה, לאחר בחינה פרטנית של סיוורים והדמיות. ואני רוצה להדגיש, שהתוכנית שלנו מתייחסת אך ורק לפעילות של מטעים, לא לבעלי חיים. מלכתחילה זו הייתה הכוונה, הם לא מתעסקים בבעלי חיים, ולכן- מה שאתם רואים פה זה למעשה באמת התפעול הישיר. הסיבה, הם מחייבים את הפעילות קרוב לאזורים שבהם נמצאים המטעים שלהם. הדבר השני, היום הפעילות של חלק מהחקלאים נמצאת בתוך זיכרון יעקב, דבר הגורם למטרדים קשים מאוד לתושבי זיכרון יעקב.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

מה זאת אומרת? פעילות האריזה של הפירות?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

פעילות האריזה, הטרקטורים, הפעילות מארבע בבוקר, זה פוגע בשכן הלא חקלאי. יש שם עשרים וכמה סככות.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

האם היום, לאחר אישור תוכנית ש/1130, פעילות של אריזה או אחרת, תעבור מתוך היישוב זיכרון יעקב, למבנים החקלאיים בשטח הזה?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

נכון מאוד.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

זאת הכוונה של כל החקלאים. להקים כזה מבנה היום זה לא עסק קל. התחלנו את התוכנית הזאת ב - 1999. אנחנו לא רחוקים משם רק ב - 2009.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

כלומר, גם בשנה שנתיים לאחר אישור התוכנית, עדיין תהיה חלק מהפעילות החקלאית, בתוך היישוב. נגיד - אריזת פרות.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

אריזה, חדרי קירור, מלגזות להעמיס אותם. כן. עד שכל אחד יתארגן, יגמרו את התוכניות, זה לוקח זמן. כל אחד יגיש תוכנית, זו תוכנית טיפשית, עד שזה יתגלגל בוועדות ויאושר, זה גם כן לוקח שנים, לצערנו.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

דרך אגב, בעניין הזה אני רוצה להגיד, בתוכניות המאשרות שחלות היום באזור הזה, זאת אומרת - פרדס חנה, בנימינה, אני לא חושב שזה נכון. יחד עם זאת, מה שחשוב להדגיש שהוועדה המחוזית הגישה כתבי אישום. כתוצאה מכתבי האישום התחילה להתגלגל התוכנית ש/1130, שגם בית המשפט נתן את דעתו. אבל שוב, אני לא אומר את זה למען ההתפלמסות, אלא כדי שתבינו ש - א'. הכוונה של החקלאים היא באמת לעשות ומי שעצר אותם זה רשויות התכנון, על ידי תביעות, כתבי אישום, עד כדי צווי הריסה, לגבי סככות חקלאיות בקרקע חקלאית. אני מדגיש בקרקע חקלאית. ולכן זה חשוב להבין. בשלבים הראשונים כשהכנו את התוכנית, בלי שאמרו את זה בצורה בוטה, אבל מאחר ואנחנו חיים את הנושא הזה, הרגשנו שהם חשבו שהוא הולך לעשות שם גן אירועים. והתשובה שלי הייתה פשוטה - כשהוא יעשה גן אירועים, כשהוא יקבל היתר לסככה, אתה פשוט תגיש נגדו כתב אישום על זה שהוא לא בנה בהתאם להיתר שלו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה הגישו את כתבי האישום? כי לא היו היתרי בניה?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

המחוזית טענו שפועלים שלא כדון, ואז היא הלכה והגישה את כתבי האישום כנגד היתרי בניה שהוציאה הוועדה המקומית. הם רוצים לבנות את הסככות, רוצים לתפעל את השדות שלהם ולחיות מזה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

לא הבנתי למה הוציאו כתבי אישום אם ניתנו היתרי בניה.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

הוועדה המחוזית טענה שזה בלתי חוקי. היא אמרה את זה, לא אני. היא אומרת - לדעתי, על בסיס התוכניות המאשרות אי אפשר להוציא היתרי בניה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל יש ויכוח משפטי בעצם?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
עכשיו כבר אין ויכוח משפטי. אם תהיה התוכנית הזאת הכל יסתדר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
הוועדה המקומית בעצם הוציאה לחקלאים היתרי בניה. ואז אתם בתם ותבעתם והוצאתם כתבי אישום. בעצם בחושבכם שזה לא בסמכות הוועדה המקומית.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
הוגשו בקשות להיתרי בניה על ידי חקלאים בזיכרון יעקב והוועדה המקומית הוציאה להם היתרי בניה. באה הוועדה המחוזית ואמרה - לא, ההיתר הוא בלתי חוקי. הגישה כתב אישום, זה הכל.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אני לא מכירה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
השאלה אם התכניות הקודמות לא איפשרו.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
נכון, הוועדה המחוזית טענה, כתוב שם - מבנים אחרים בקרקע חקלאית. היום זה לא משנה, אנחנו הגשנו את התכנית ואנחנו מקווים שהכל יבוא על מקומו בשלום, עוד לא הגענו לזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
מה שאותי מטריד שפה, נגיד אשר, מצד אחד הוא בא, רוצה לאשר את התוכנית הזאת שבעצם מקלה ובעצם היא ברוח של תמ"מ 5/6 ומצד שני אתם מתנגדים לתמ"מ 5/6.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
אנחנו מתנגדים לתמ"מ 5/6 בדברים מסוימים. אז אמרת - דבר ראשון, הרי על פי תמ"מ 5/6 הוא לא יכול להקים שם סככה. איפה שאת מצביעה, הנקודה האדומה, הוא רוצה להקים איפה שאת מצביעה סככה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
האם ש/1130 היא דרישת מינימום?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
למה היא דרישת מינימום?

גב' אורלי נעים, חוקרת :
הוא אומר - את זה יש לי כבר, יופי, נהדר. בהנחה שזה יאושר. אני אומרת - אם התוכנית הזאת תוטמע בתוך תמ"מ 5/6, האם תסירו את התנגדותכם מתמ"מ 5/6?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
אורלי, עוד אין לו את זה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
אני רוצה להגיד לך - לא צריך להטמיע את ש/1130 בתמ"מ 5/6 כי תמ"מ 5/6 בסעיף 4.5.3 א' 3 אומרת שניתן להקים מבנים חקלאיים במקרים חריגים, אותם 20 מבנים או 14 מבנים בתחום התוכנית, שלצורך העניין נקרא להם מבנים חריגים, יוקמו מכוחה של תוכנית מתאר מקומית כוללת לשטחים החקלאיים של הרשות המקומית, כמו שנאמר בסעיף קטן 3.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
זה מה שעשינו.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
הגעתם פה לולנת"ע, אישרה אותם. זו תוכנית כוללת לכל שטח היישוב ואתם עומדים בהוראות הסעיף.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
נכון.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
לכן זה בסדר. אם בנימינה היו עושים אותו דבר כמוכם על השטחים של כלל השטחים החקלאיים ומגישים את זה לולנת"ע, מסמנים 20 מבנים חקלאיים בתחום התוכנית, זה גם היה בסדר ותואם את התוכנית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
לפי דעתי הם רוצים גם וגם.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
לא, אנחנו לא רוצים גם וגם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
כי למשל אשר, אתה פה חתום בהתנגדות, אתה מבין? אני חוזרת להתנגדות הקודמת ששמענו. אם התוכנית תאושר, הכל טוב ויפה, תוכל לבנות בנקודות האדומות. אתה אומר- זה לא מספיק לי. זה נכון, יופי, אני עכשיו אבנה בנקודות האדומות אבל אני ארצה עוד נקודות.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :
לא, מה פתאום? בהתנגדויות האלה אנחנו לא מדברים על עוד נקודות. אנחנו מדברים על נושאים נוספים כמו: הגדרות סוגי קרקע ועל הגדרות שטחים חקלאיים, שמור, מוגן וכל מיני מגבלות אחרות. פה אני אצטרך לבקש אישור להקים בית רשת ופה אני לא אצטרך להקים בית רשת, כי אנחנו חקלאים ואנחנו היום מגדלים את השסק בחלק הזה. השסק הזה התבגר, הגיע לגיל 20, 30, החלטנו להוציא אותו ולעשות שסק בחלקה אחרת, ויודעים שהחלקה האחרת היא מתאימה ופתאום מופיעה באזור השמור, ואז אני צריך ללכת ולהגיש תוכניות לוועדה המחוזית, שהיא תאשר לי להקים שם בית רשת מעל השסק. ככה לא מנהלים עניינים חקלאיים.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
בגלל התוכנית הזאת, באופן פרדוקסאלי, הבעיה של איכרי זיכרון עם תמ"מ 5/6 היא לא המבנים החקלאיים אלא בתי הרשת והחממות.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :
נכון. התחלנו בתוכנית הזאת לפני שהתחילה תוכנית סובב בקעת הנדיב בכלל. כשאנחנו התחלנו את זה עוד לא המציאו את השם בקעת הנדיב.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
ההתנגדות היא לתפיסת עולם שהתמ"מ מציגה. זה בעצם מקור, שתופסים בתוכנית זו כמגבילה לעומת חופש הפעולה שהיה לפני.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :
אני שוב לא מתייחס לגבי ההתנגדות האחרת שהם כלולים בה. אני מתייחס רק לגבי ההתנגדות שאני הכנתי עבורם. את אומר אותו דבר שגם אמרתי בפעם הקודמת. החשש של החקלאי שהוא יצטרך עכשיו לרוץ, להוציא היתר בשביל בית רשת. זאת הבעיה.
כל אופייה של בקעת הנדיב הוא חקלאי, אז תנו לחקלאים לפעול. כאיש תכנון אין ספק שצריכות להיות פה הנחיות ותוכנית. אבל צריכים להיות, לגבי חקלאים, אני מדגיש, גמישים בעניין, כדי שהוא יוכל לעבד בנוחות את הקרקע שלו, זה הכל, וזה בא לידי ביטוי בנושא, ואני לא אפרט, אותם סעיפים לגבי הוצאת היתר.

חלק מההיתרים, אני צריך להגיע לוועדה המחוזית? כמעט אני רוצה לומר, - הזוי. באמת, היתר בניה לחממה? מה, למה אני צריך להגיע לוועדה המחוזית? אפילו אם זה בתוך רצועת נחל וסביבותיו. כשהוא בעל קרקע פרטית והמטע שלו או הגידול שלו מגיע קרוב לנחל באותם 100 מטרים, לא ב- 25 מטרים, והוא מגיע לשם, כי זו קרקע שלו, והוא לא רוצה לפגוע בניקוז והוא לא רוצה לפגוע בזרימה והוא ייתן לאנשים לעבור, ומה שכולם רוצים, שיהיה שטח פתוח, אבל תנו לו לעבד את הקרקע ולא לשגע אותו. את זה אמרתי בשני משפטים והם כתובים פה לגבי הסעיפים הרלוונטיים ואני לא צריך לחזור עליהם.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית:

אני חייב כמה דברים כלליים להוסיף. דברים שאיזיק אמר, אני רוצה טיפה לחדד. אנחנו היום עובדים חזק בייצור, אנחנו עובדים לפי תקן אירופאי שנקרא יורופ-גאפ, שמגדיר בדיוק איזה בית אריזה צריך, גודל מבנה, גודל חדר אוכל לפי מספר העובדים, שירותים, מקלחות. הוועדה שלנו, שהיא לפני משורת הדין, גם הכריחה אותנו לעשות שם מרחב מוגן מוסדי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה:
הוועדה המקומית? זה הג"א מחייב.**מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית:**

זה לא הג"א. חבריה, בכל המושבים באלונה יש סככות חקלאיות לא אחת ולא שתיים, בכל חוף כרמל יש סככות חקלאיות. אין לאף אחד מרחב מוגן ולפנינת הברון אין מרחב מוגן, ואיך נקרא השני? גני אליזה, אין מרחב מוגן. שם באים מאות אנשים בערב לאירוע ואין שום מרחב מוגן, ואנחנו נעבוד שם עם עשרה פועלים למיין פרי, ונעשה מרחב מוגן עם בטון מזוין, עם דלתות, עם חלונות, עם כל מה שקשור לזה. עשיתי את התוכנית וכבר שיניתי אותם פעם שניה והם עלו לי שלוש פעמים ואחר כך גם הבניה תעלה לי פי שלוש כי לבנות את זה יהיה קצת הרבה יותר יקר. אז אנחנו חייבים לעמוד בתקנים של יורופ גאפ, שבזה אין לנו ברירה, כי אחרת לא יקבלו את הפרי שלנו באירופה, אם הוא לא יארוז ואם המבנה לא יעמוד בתקנים, והם באים לבקר ולבדוק, אין פה הרבה חוכמות.

אני לא יודע איך מגדירים את זה, אבל סבא שלי נולד בזיכרון ב-1893 ואני עדיין עובד שם, ובינתיים אצלו יש חקלאות, עוד לא קם גן אירועים אחד. אחרי שיקום ונחגוג, נעשה בו איזה אירוע, אז נוכל להגיד שאחד החקלאים התעשר ועשה גן אירועים. בינתיים כולנו מגדלים חקלאות והבקעה הזאת קיימת וכולם לוטשים אליה את העיניים, בגלל שאנחנו יושבים שם ומעבדים אותה וקמים כל יום בבוקר ויוצאים משם בערב. לטישת העיניים הזאת, אתה יודע מה? היא כבר עברה את גבול הטעם הטוב, בוא נאמר, ואנשים מטיילים שם ואין עם זה שום בעיה. ואנחנו חשבנו בהתנגדויות שלנו, חלק מזה זה נושא של תיירות כפרית או חקלאית, מה שקודם עניתם לעו"ד שטילמן. אם אני היום אקים שם סככה ואחליט לעשות ריבות או מתקן תיירותי לשמן זית, אני לא חושב שזה לא הגיוני, או יקב קטן, ויש לנו בזיכרון היום שבעה או שמונה או תשעה יקבים של יקבי זיכרון.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח':
הם יכולים את זה רק בשני אזורים שהצבעתי.**מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית:**

שבעה או שמונה או תשעה יקבים של בני זיכרון. אין שום סיבה בעולם שאחד החקלאים שקיבל אישור להקים סככה, לא יוכל להעביר את היקב שלו מתוך זיכרון לשם. כי הוא יושב עם הסככה בתוך הכרם שלו, וזה מקובל בכל מקום בעולם, ואני מניח שכולנו היינו בטוסקנה או בפרובנס או בכל מקום אחר ושם נמצא היקב בתוך כרמים. וכשאנשים באים ואומרים - הנה, זה הענבים, אלה הקברנה סובניון, וזה המרלו וזה האיזבלה, והנה היין המתאים שיצא מזה. בזיכרון מתוכנן - פארק היין.

אנחנו מנסים להיות חקלאים. הקטע הזה של לצאת מזיכרון זה היה בזמנו, התוכנית הזאת של 1130 יוזמה של החקלאים ושל המועצה. מכיוון שיש בעיות קשות מאוד בזיכרון של מיון, אריזה, רעש ממקררים ממלגוזות וממשאיות שבאות להעמיס ולפרוק, אנחנו מתחילים בבוקר עם אור ראשון (היום זה 5:20, בשעון חורף זה שעות אחרות) הטרקטורים מניעים, לפעמים קצת לפני כדי להגיע באור ראשון לשטח, אין מה לעשות. ואם לא מוצא חן בעיניי השכנים, אז אני לא יודע מה תעשו לי. אבל אם רוצים שזה יעבוד בצורה מסודרת אז צריכים לתת לאנשים אפשרות. והייתה הבטחה, אני יכול להבין את בר עזר שהבטיח לי אישית בשנת 1997 לתת לי אפשרות לבנות בשטחים, כדי לא להרוס בתוך מרכז המושבה ולסבך את העניין. והיום יש לנו חקלאי אחד, שהשכנים צילמו אותו אורז ומעמיס והמקררים שלו וקנה עכשיו מלגזה חשמלית, כדי שהמלגזה של הדיזל לא תעשה רעש, ויש לו תחנת דלק ויש לו מכל סולר של 500 ליטר שהוא מתדלק את המלגזה ועשו ממנו תחנת תדלוק, ופנו למשרד הבריאות וראש המועצה כל היום עסוק באיך לפשר שם ואיך לסדר את העניינים כדי ששם לא יהיה פיצוץ. אנשים באו לגור בזיכרון, מקום נהדר, שם יפה, אבל אנחנו היינו קצת לפניהם, אנחנו רוצים רק לחיות לא יותר מזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת:

אני רוצה רגע לשאול שאלה את איציק-למה ש/1130 לא עסקה גם במבנים לגידול בעלי חיים?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח':

משתי סיבות. אחת - כי החקלאים בזיכרון לא מתעסקים בבעלי חיים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כדי שלא לאפשר להם להתעסק בבעלי חיים?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
בדיוק.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

זו הסיבה הפרוזאית. שתיים- נאמר לי – להכין רק תוכנית אב, אנחנו לא צריכים תוכנית סטטוטורית. על כל פנים, הדבר השני הוא שאין ספק שבעלי חיים וכדומה היה יוצר שהתוכנית הזאת הייתה הרבה יותר מורכבת ומסובכת. את יודעת, ביובים וכולי, זה סיפור שונה לגמרי. עם זאת אנחנו מתעסקים עשר שנים, עם בעלי חיים היינו מתעסקים עשר פלוס, וכל אחד כאוות רצונו יוסיף את מספר השנים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הוא צודק. וגם זה הבעלות פה וסוג הגידולים, זה לא כמו מושב. גידולים לבעלי חיים זה חוות ענק.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

אנחנו מדברים בעיקר על מטעים וכרמים, זה הכל.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

מבנה הבעלות הוא לא כזה שמאפשר את זה. גם האזורים מאוד רגישים ולא נראה היה שמתאים.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

זה היה במודע, זה לא במקרה.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

דרך אגב, מהנדסת הוועדה המקומית חווה ארליך בהתנגדות שלה, מדברת על הקטע הזה שלא מופיעים פה עניינים של בעלי חיים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

היא דיברה על חוות סוסים.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

כרגע זה חוות סוסים. מחר יהיה מישוהו, ואני ככה מסתכל על זה, ירצה להקים חוות עזים קטנה על המחלבה.

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

זה לא רלוונטי.

מר אשר גרף, יו"ר ועדה חקלאית :

זה לא רלוונטי לחקלאים שלנו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

סיימתם את ההתנגדות?

מר יצחק פרוינד, ועדה חקלאית זיכרון ואח' :

כן. הכל רשום גם, רק הרחבתי.

התנגדות ניר דנית בע"מ**מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :**

מסומנת בעיגול תחנת תדלוק. היא מאושרת אך לא קיימת בפועל.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני רוצה לציין כי שני פסקי הדין הגדולים בעליון של אדם טבע ודין על תחנות תדלוק. זה אחד מהם.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

נכון.

על כל פנים, החלקה שלהם היא חלקה גדולה וכמובן שתחנת התדלוק היא רק על חלק קטן. דרך אגב, כתוצאה מההליכים תחנת הדלק צומצמה והיא היום יחסית קטנה. מה שהם רוצים, באותו שטח, הם לא מבקשים לשנות ייעוד, הם אומרים - הקטינו לנו את תחנת התדלוק מבחינת היקף השטח המותר וכדומה, ואז הם מבקשים שיהיו דברים דומים, כגון - יקב, כי הם עוסקים ביקב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה הם רוצים שם? יקב ליד הדלק? זה בדיוק הרי החשש של מוסדות התכנון.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

את החששות של מוסדות התכנון אנחנו מכירים. זאת הבקשה לגבי האתר הזה של נירי דנית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה גודל החלקה שלהם?

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

החלקה שלהם היא 5 דונם. החלק המיועד לתחנת התדלוק, למיטב זכרוני זה 3 דונם. אם תצטרכי אנחנו נמציא לך. זו לא תוכנית שאני הכנתי, אבל זה לא משנה, אבל היא תוכנית מאושרת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

מה שאת רואה בתוכנית זה לא אומר שמותר להם לבנות.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

בשטח שנמצא בתחום המיועד לתחנת התדלוק הוא עדיין מאוד גדול. תהיה שם תחנה קטנה. זו דרך שהיא אמנם אזורית אבל באזורים סביב אין הרבה אוכלוסיה. ולכן תמיד היא תהיה תחנה קטנה, בכל קנה מידה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לגבי ההתנגדות הקודמת, אתה יכול להעביר לי במייל את ההוראות של ש/1130?

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

בוודאי. אין שום בעיה. אני אעביר לך. הם גמרו לערוך את תוכנית סובב הנדיב ה לפני שאנחנו גמרנו את כל התיקונים עם הועדה המחוזית, אבל באופן כללי הם קיבלו מאיתנו את הוראות התוכנית וחלק גדול הם הטמיעו בתוכנית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

מה שקרה ב - ש/634, בתחנת התדלוק בתוכנית שמאושרת, היו לה שטחי בניה גדולים ושימושים של מסחר ותעירות כזאת ואחרת.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

הורידו אותה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בדיוק. בעקבות ההחלטה של בית המשפט העליון המועצה הארצית לא אפשרה את כל השימושים האלה בשטחי הבניה, היא אפשרה רק 120 מ"ר. מה שהם אומרים עכשיו, שהם לא מקבלים את החלטת המועצה הארצית. זה היבט אחד. ההיבט השני - אני חושבת שהעמדה שלנו צפויה ואיזיק בטח יודע אותה, שזה

מנוגד לתפיסה התכנונית שלנו ולמדיניות שלנו לתת שימושי תיירות בלב שטח פתוח. מה שאושר אושר אבל בטח שזה לא מנוף לפתח דווקא שם פעילות תיירותית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם תחנת התדלוק אושרה בוועדה המחוזית או בוועדה המקומית?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המחוזית.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

היא לא נבנתה. היו לנו שם ויכוחים עם אחת מחברות הדלק. אני לא יודע, אני לא הכנתי את התב"ע.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
קודם שיבנה את התחנה.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :
אני מניח שהוא יבנה. איני יודע.

התנגדות שלומי בן ארי

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

החלק השני, מתייחס לחלקות 41, 42 ו - 45 בגוש 10168. זו דרך המושבות, היא נמצאת באזור הזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
זה שלומי בן ארי?

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

כן. שלומי ומשה בן ארי.

האזור הזה מוגדר כשטח חקלאי שמור וגם כמכלול הנוף, נוף ותרבות וגם דרך המושבות. המשמעות של הצרוף של שלושת ייעודי הקרקע והמכלולים זה שלמעשה הם לא יכולים לעשות שום דבר. יחד עם זאת, בהנחיות, נספח מס' 1, להכנת תוכניות מקומיות למכלולי נוף ותרבות בסעיף 4 נקבע שהמתחם שמתאפיין בפעילות חקלאית ותיירותית אפשר לכאורה, ואני מדגיש את המילה "לכאורה", לעשות גם פעילויות כאלה. ובאמת הבקשה היא שבחלקות שלהם, אותן חלקות 41, 42 ו - 45, הם יוכלו לקיים פעילות תיירותית. היום יש להם שם כרם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם הם גובלים בדרך המושבות?

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

כן. הם גובלים במערב בדרך המושבות, והם חלקות ארוכות וצרות.

קצת יותר צפונה מתחנת התדלוק. זה מדרום לדרך היום, הדרך שמעל מסילת הרכבת, שמתחברת בחזרה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
איך הם רוצים שיבטאו את זה ברמה של תמ"מ.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

יש פה מעין סתירה בין מה שנקבע במכלול תיירות ונוף לבין מה שנקבע לייעוד הקרקע שמדבר על כך שזה אזור שטח חקלאי שמור. מכיוון שבשטח חקלאי שמור אומרים שאי אפשר לעשות כלום.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

למה? כתוב - בתוכנית למכלול, בנוסף לשימושים המותרים על פי ייעודי הקרקע, גם שירותי נופש בחיק הטבע. זה סעיף 4.10.3. אבל זה בתוכנית למכלול.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

זה הוספנו בהמשך. זאת אומרת שהמכלול הוא מכלול די גדול. זאת אומרת שאם מחייבים, ואני מדגיש- הקרקע שם פרטית, כפי שאמרתי. בכל האזור הזה של בנימינה, זיכרון יעקב, הקרקע רובה ככולה פרטית. בוודאי שמה שמסביבם הוא פרטי. הדרישה או הבקשה לעשות תוכנית למכלול שלם הינה בעייתי. הדר, את מוכנה להפנות לסעיף שקודם קראת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

4.10.3 ב' 3 או ב' בהתחלה. עמ' 19. בעקרון אין סתירה. עכשיו אני אומרת משהו שהוא דעתי אישית ולא נכנסו לזה בפרטים בהחלטת הוועדה המחוזית. מה שכן יהיה מותר במכלול זה שירותי נופש בחיק הטבע. זו לא פעילות מסחרית וגם לא יהיו יקבים וגם לא בתי בד.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

אבל במכלול מותר יקבים ובתי הבד. זה מה שאני הצבעתי. זאת הבקשה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בגלל שאתה בתוך המכלול הזה, בעצם כאילו שאתה יכול לעשות את השימושים האלה. אתה רק לא בטוח, בגלל שזה מוגדר שטח חקלאי מוגן.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

נכון, אני רוצה שזה יובהר שזה אפשרי. בשביל זה אני מעלה את זה ואת תשקלי את זה ותמליצי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני מסתכלת מה אומר הנספח על המכלול הספציפי הזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

צריך לבדוק מה הייתה כוונת המשורר.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה נופש בחיק הטבע.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

אני מניח שהם לא יעשו נופש בחיק הטבע כי יהרסו להם גם את הכרם שלהם.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יכול להיות שהיה צריך להגיד ששימושים תיירותיים יהיו צמודי דופן לדרך המושבות. סתם לדוגמא.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הוראות פיתוח על הדרך.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

את מכירה את השדרה הזאת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני אישית לא חושבת בכלל שצריך שם פיתוח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אז בשביל מה המכלול?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

המכלול, יש לו דקלרטיבה מפורש שזה מכלול מיוחד.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

לעניין הזה אני סיימתי. אני רק רוצה להוסיף לגבי מעגן מיכאל, מה שביקשתי ממך, דבר קטן מאוד. החלק הדרומי, בריכות הדגים של מעגן מיכאל הם בפועל משמשים כפארק לצפרות מזה שלושים שנה. אני לא יודע אם העבירו לך את המכתבים או לא, אני יכול להשאיר לך גם, אם את רוצה, מהחברה להגנת הטבע.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא הזכירו את הנקודה הזאת.

מר יצחק פרוינד, מייצג מתנגדים :

אם את צריכה אני אעביר לך גם את זה וגם המרכז הבינלאומי לחקר נדידות ציפורים. הם מבקשים שזה יבוא לידי ביטוי בתוכנית, או על ידי סמל, או על ידי הוראה וכדומה.

התנגדות חברת עיראי השקעות בע"מ**עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :**

חברת עיראי קברט והתנגדות של זיפ נכסים והשקעות. אנחנו נטען גם עבור זיפ. בעצם זה שתי חברות.

המיקום שלנו, הראיתי כבר לאורי, ברביע הצפון מזרחי, כאן רואים את הפטיש הזה, הוא זה. זה גבול הבינוי העירוני על פי תמ"מ 35. זה הבינוי על פי תמ"מ 6. בקשתנו כאן היום להמליץ בכלל על יציאה, קו הבינוי. אנחנו נוצא מגדר החקלאי מוגן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

תוכל אחר כך להשאיר לי את השרטוט?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

בוודאי. סימנתי בקווקו כחול את קו הבקשה.

אנחנו צריכים לדבר על חמישה נושאים. הנושא הראשון הוא היחס בין תמ"מ 6 הכללית לתמ"מ 6/5 הספציפית. הנושא השני הוא מדוע יש לראות בקרקע שלנו נושא מיוחד שאינו נופל בגדרו של כל אלה אשר סברו שתמ"מ 31 נותנת להם משהו ביד, ובתמ"מ 6 לוקחים. אנחנו לא נאיבים כדי לטעון שהיה לנו כרטיס כניסה להיות בבניינים בתמ"מ 31, אנחנו מקרה מיוחד, ואנחנו נסביר למה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

סליחה שאני שואל, למה אתה נכנס לתמ"מ 31 שכבר בוטלה בינתיים? תמ"מ 35 החליפה אותה. אתה עדיין נתלה על תמ"מ 31 כעל איזה ארגומנט תכנוני.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

נכון. אני אענה לזה. רק שאלת ביניים - מתי קיבלה תוקף תמ"מ 35?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

ב - 27 בדצמבר 2005.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מתי הופקדה תמ"מ 6 להתנגדויות?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

בינואר 2004.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אז הדבר הזה הוא ראשית התשובה אליך, כי אנחנו בעצם נמצאים פה במדרגות סלמה. שים לב - בתקופת תוקפה של תמ"מ 31 מופקדת תמ"מ 6, נכון? עכשיו אני אומר לפרוטוקול - בעוד אני מגיש התנגדות לתמ"מ 6 ומסתמך על תמ"מ 31, שהיא בתוקף, ממנים חוקרת לתמ"מ 6, גב' נורית גרבי, אדריכלית ושמאית. עודני במצב שלא הוגשו המלצות החוקרת ולא ניתנה החלטת המועצה הארצית לגביהם, וכבר נדרש להגיש התנגדות לתמ"מ 6/5, אשר יסודותיה בנויים על אותה תמ"מ 6 שהופקדה לעת שתמ"מ 31 בתוקף.

וכאן אני ניצב היום ונשאל על ידי מר אורי גדרון, נציג מינהל התכנון, הרי תמ"מ 31 זה פסה. כשאני אבוא לבית המשפט לתקוף את החלטות המועצה הארצית שיאמצו את החלטות החוקרת, אטען את כל השרשרת הזאת, ושופטים מבינים את זה. עניתי לאדוני? תודה. אני אמשיך. הנושא השני- מדוע אני גוף מיוחד.

הנושא השלישי- הוא המשמעויות הכספיות, לא רק על הוועדה המקומית אלא גם על מדינת ישראל, בגלל תביעות כספיות שאני אתבע להחזירי מס שבח בגין עסקאות שבוצעו בהסתמך על מסגרת תכנונית. טיעון חדש, אבל גם מגן על טוביה, שלפני חודשיים שלושה נתן לוורד פרי את ההוצאות בעליון. אף אחד לא ידע שזה יהיה נכון. אתם יודעים על מה אני מדבר?

למה אני אומר? כי הדר היא מאוד מנוסה והיא בשנים בוועדות התכנון ושנים היא שומעת משפט אחד - מוסדות תכנון לא מתעסקות עם תביעות ולא מתעסקות עם כסף, אלא הן חושבות שיקולים תכנוניים. פסה. בוטל. היה. נמחק. איפה? בעשרות פסיקות של בתי המשפט. זאת אומרת, צריכים להתעדכן. כל מה שנטען היום, אתם מתבקשים לשקול וגם תתייעצו בוודאי, אולי עם יהודה זמרת, אולי עם הבנות שלו שם באזור, אבל תתייעצו, שמא השיקול הכלכלי, במיוחד בתקופתנו, בצונמי כלכלי, הפך לשיקול תכנוני אינהרנטי. ואם אכן אני צודק ותביעות כספיות אדירות יוגשו על הדבר הזה, שמא אתם גם רוצים להמליץ להתחשב בהם. אז זה הנושא השלישי שאני אדבר עליו. הנושא הרביעי הוא עניינים שקשורים לכביש 652, לתשתיות, לכיוון ההתפתחות של בנימינה.

עכשיו אני אפתח את דבריי- מבחינה משפטית המועצה הארצית פועלת בשני שלבים. בשלב המנהלי היא מחליטה להפקיד תוכנית. זו החלטה מנהלית. בשלב השני היא יושבת כגוף מעין שיפוטי על ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית. החוקרת היא בעצם השלוח שלה כגוף מעין שיפוטי. על השלב הראשון חלים כללים רגילים של שיקול דעת, סביר, הגיוני. בשלב השני כבר חלים כללים אחרים. למשל- כללי השימוע, לכן זימנת אותי לכאן היום. אני צריך להישמע וכולי. הכללים האלה הם כללים מסוג אחר.

למה אני מציין את זה? כי קרה פה באמת מצב שאני נדרש היום להתייחס למצב קיים שיצרה תמ"מ 6, ואם יאמר- לא היא, אלא יצרה אותו ש/23 הקדומה, שיצרה את המצב החקלאי, אני אומר שהשוני הוא שכאן היום ברמה תמ"מית אני נדרש להתייחס לכך שאני בירוק זית חקלאי מוגן.

יתירה מכן- לו היה נדרש כדי ליישם את מכלול תמ"מ 35, לשים אותי בפנים, הייתי מבין, אבל אני חלק מתחום הקו הכחול של תוכניתכם, אבל אינני חלק משני המכלולים שאתם מיישמים, לא מכלול התרבות ולא המכלול הנופי, אני מחוץ לשניהם.

אם יאמרו - נכון, אנחנו צריכים להבטיח גם את השטח שמחוץ למכלולים, אז אני אשאל- כאשר שמים עלי פלומבה נוספת כאן, האין כאן כבילה של שיקול הדעת. באיזה מובן? שהגוף השיפוטי, המועצה הארצית, עוד לא אמר את דברו בתמ"מ 6 וכבר הגוף אמר את דברו או המנהלי, כמי שכבר יודע מי יחליט אותו גוף בכובעו השיפוטי, וכל זה האם הוא נדרש להגיד את דברו או לא. הוא רק סימן אותי כחלק מהקו הכחול.

מה הייתה ההצדקה, כך ישאל השואל, לשים אותי בתוך התוכנית שלך, כשלא רוצים להגיד עלי אמירה. האם זה רק להכשיל אותי שהתנגדותי לא יכולה להתקבל? האם זה לא משליך על זה שההתנגדות שלי בתמ"מ 6 לא תשמע בלב פתוח ונפש חפצה, ובעצם זומנתי לכאן היום כי אני בתוך תחום התוכנית, מקום שלא הייתי צריך להיות בתוך תחום התוכנית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
למה לא היית צריך?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מכיוון שאחד משתיים- או שהכרעתם כבר בזמן, כי יש משמעות לזמנים, ולקח לכם חמש שנים עד החוקרת. יש איזה משמעות לזמן. פסק דין מרכז ברוך ציפורה וכולי. או שתכריעו בזמן, ואם אתם לא יודעים להכריע בזמן זה בסדר, מינהל התכנון לוקח לו את הזמן שלו, אז אל תגידו עלי שום דבר. אל תגידו עלי מילה, שימו אותי מחוץ. אתם לא צריכים אותי למכלול! תוציאו אותי החוצה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה מכלול! זה גם הסימון של השטח החקלאי. זה ייעוד קרקע. זה לא רק המכלול.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אבל זה פעם שניה ברמה תמ"מית שאתם אומרים עלי אותו דבר כשבפעם הראשונה עוד לא נקבע עלי שום דבר לגבי התנגדותי. יש משמעות לגבי ההתנגדות שלי הקודמת? למה זימנתם אותי בכלל? זו הטענה. אני טוען טענה משפטית לחלוטין. זה שהכשרתו של אדוני היא לא משפטית זה לא אומר שאני מנוע מלטעון אותה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

זו כבר סוגיה משפטית.

החוקרת שוקלת את שיקוליה התכנוניים, אבל טענות משפטיות מהסוג הזה, מוסד התכנון שידון גם בהתנגדויות של תמ"מ 6 וגם בהתנגדויות של תמ"מ 6/5, אני מניח שהוא יידרש לממש או לקשר.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אני משוכנע שהוא לא יידרש ופעם ראשונה נפגש עם יהודה זמרת בפרקליטות בעוד שלוש שנים בעתירה, אבל אלה יהיו סתם חילוקי דעות. אפרת סול. תכריע. הוא לא שוקל שום דבר, למה שהוא ישקול את זה? אבל זה דעות, זה סתם דעות. אני עכשיו טוען, המקצוע שלי לטעון, ושלך, אתה יודע.

אז אני אומר- יש פה פגם, אז הסברתי. עד כאן סיימתי את החלק הראשון מבין ארבעה נושאים, והוא נושא היחס בין התמ"מים, ולמה אני בכלל לא הייתי צריך להיות בתוך תחום התוכנית, שהרי כפי שאמרתי, אתם כגוף מינהלי, אתם המועצה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זה לא רק אתה, זה בעצם כל התוכנית לא הייתה צריכה להיות. למה רק אתה?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

למה? כל מי שמחוץ למכלולים.

אני קורא דברי הסבר לתמ"מ - מה כתוב בדברי ההסבר? שזו תוכנית המיישמת את המכלול. אני התוכנית הראשונה שמיישמת את המכלולים של תמ"מ 35. יפה. אז אני פותח את המכלול ומסתכל.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

המכלול של תמ"מ 35.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

בוודאי. לא הובנתי עד עכשיו. לא הובנתי.

בוודאי. המילה "מכלול" הומצאה על ידי שמאי אסיף בתמ"מ 35, אין לה משמעות אחרת בעולמנו.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אבל אף אחד לא אמר שתוכנית על שטח כלשהו במחוז חיפה צריכה להיות חופפת במדויק אחד לאחד לשטח מכלול נוף בתמ"מ 35. היא יכולה להיות על מכלול נוף אבל היא יכולה להיות גם על יותר ממכלול נוף. ולראיה, תמ"מ 35 והוראותיה, קבעה מושג שנקרא- אזורי תכנון, והמליצה לוועדה המחוזית להכין תוכניות לאזורי תכנון אחד או יותר שיכללו שטח שהוא לא חופף רק למכלולי נוף, ולכן אני אומר- אפשר להכין תוכנית לשטח שהוא יותר ממכלול נוף ולצורך העניין, אזורי תכנון, כמו שמוגדר בתמ"מ 35, ואני לא אומר שהשטח הזה חופף במדויק לאזורי תכנון על פי הגדרתם בתמ"מ 35, אבל אף אחד לא אומר שהתכנון האזורי מחוץ צריך להיות חופף למכלול נוף.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אני חוזר על הנקודה שלך לראות אם הבנתי ואני עונה לה. אתה אומר - אין שום כלל משפטי או תכנוני המחייב הצמודות למכלול. הבנתי את הנקודה של אדוני?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

נכון, ולראיה - אני מגדיר את המושג אזורי תכנון, שלמעשה אליו כיוונה תמ"מ 35 שאמרה תכינו תוכניות אזוריות.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מצוין, אני רוצה לענות. טוב שחידדת וזה מחדד גם את התשובה.

אינני אומר שאינם מוסמכים להתעסק עם שטח יותר מהמכלול, רק אני אומר שאין לכך הצדקה ובנסיבות שנוצרו יש בכך משום פגיעה מהותית בי, ומדוע? אם אינך רוצה להסדיר עלי דבר, מדוע אתה מביא לי כאפה פעמיים, כמו שאומרים בחברה?

יש סמכות להרביץ לי, אבל כשלא חייבים, כשזה לא סביר באופן קיצוני, בית המשפט לפעמים מתערב. הוא אומר - רגע, רגע, עוד לא גמרו לשמוע אותך על הטיעון הראשון שלך שאתה לא צריך להיות שם, כבר שמים עליך עוד פעם, אומרים- זה מי שאתה. הרי ההתנגדויות זה הליך מעין שיפוטי. אתה מבין אותי, אורי? זו הטענה. אז אם מתכוונים ברצינות לשאול אותי למה מגיע לי מכות או לא מגיע לי מכות, אז אני מסביר, אז

אי אפשר לתת לי מכה ולהגיד - 'תשמע, כנראה שהמכות הראשונות שהיו מתאימות לך, קבל עוד פעם'. לא שאין סמכות להרביץ לי פעמיים, אבל זה לא סביר באופן קיצוני. הדר, הייתי רוצה לשמוע את דבריך.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יש את הנושא של כאפה פעמיים ויש את הנושא האם נכון, בלי קשר ליחס בין שתי התמ"מים לשתי הכאפות, האם בכלל כאפה אחת מותר, נכון? התמ"מ בדברי ההסבר לא מדברת בכלל על מקלול של תמ"א 35. תוכנית זו אינה משנה במסגרת תוכניות למרקמים מוטי שימור את תמ"א 35. לא מדברים פה על המכלול, הגבול הוא לא המכלול. הגבול במקרה הזה, ההצדקה שלו שנצמדו לגבול הפיתוח.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

זה נכון.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

תן לי להוסיף עוד משהו - גם המושג - מרקם מוטה שימור הוא לא מושג שנתחם באופן גיאוגרפי ברור על ידי תמ"א 35. תמ"א 35 אמרה אמירה כללית לגבי מרקמים מוטי שימור, אבל היא לא אמרה מה יהיו הגבולות המדויקים שלהם, או בכלל לא הגדירה אותם בשטח. ולכן לבוא ולהגיד שהם מרקם מוטה שימור באזור בקעת הנדיב, צריך להיות זהה בשטחו או בקו הכחול שלו למכלול נוף על פי תמ"א 35. אז היו שיקולים של צוות התכנון שהחליטו שהם יהיו שונים מכל הנוף.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

יפה. עכשיו בוא נשקול אותם ונבדוק אם הם קיימים או לא. שואל אני את עצמי - במה הוסיפה תמ"מ 5/6 זו את '1, אמירה אחת, ניואנס אחד לגבי השטח שלי, וסימנתי לכם איפה הוא נמצא. אינני מוצא שום תשובה. הוראותיה לגבי חקלאי מוגן זהות לחלוטין להוראות תמ"מ 6.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כן? אז זה מצוין, מפני שכולם באו והתלוננו ואמרו, שהתוכנית הזאת מכבידה יותר לגבי שטח חקלאי מוגן.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

לגבי לא, מכיוון שאני לא באתי לעשות חקלאות, אז אחרים אמרו, אני לא רוצה לדבר על זה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אז הבעיה שלך המקורית היא עם תמ"מ 6 בכלל.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

בדיוק ככה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אז אתם אומרים - יש שגיאה אחת, אל תגררו את המשך השגיאה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

לא רק זה, אני אנסה להמריץ אתכם גם לתקן דברים שאפשר עדיין, כי אתם רואים את הדבר באופן הכי עדכני. אתם למשל יודעים ש - 652 אושר לאחרונה. נורית גרבי שמעה אותי לפני שלוש שנים. אתם הגוף הכי עדכני עכשיו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

חוץ מהנושא של תמ"א 31, שהוא נושא סטטוטורי, למה אתה חושב שבאמת ראוי לשנות את הגבול. מבחינת השטח אתה אומר - אין בכלל הצדקה להכניס אותי. אני אומרת - יש הצדקה מלאה וחייבים להכניס אותך. זה מעבר לנחל תמסח, אתה בשטח הכלוא בין שני נחלים. נחל תמסח הוא לא רק תעלת ניקוז, הוא נחל, זה אזור שלא מיועד לבניה ולא מתאים לבניה. כל הפיתוח החדש של בנימינה, הולך דרומה. נחל התמסח הוא גבול גיאוגרפי ברור שבין פתוח לבנוי. אתה כבר בתחום בקעת הנדיב. כלומר, אני מנסה להסביר לך גם בלי קשר לסטטוטוריקה, למה השטח הזה בכלל לא מתאים לפיתוח.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אני קופץ לנושא הרביעי ואני מרים את הכפפה שלך. בסופו של דבר מה שהדר אומרת לי זה- עזוב אותך מהתחייבויות, כי אם זה לא נכון תכנונית אף אחד לא ילך עם זה. אם זה נכון אז ההתחייבויות יכולות לעזור לך, אז בוא נדבר על תכנון, מקובל עלי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה לא מה שאמרתי, אבל בסדר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני גם עוד לא הבנתי איפה היו ההתחייבויות.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

תכף תשמעי, רק התחלנו. אני אבקש גם מאמנון שושני, שהוא איש השטח להשלים אותי. אתם רואים את השפיץ הזה? הוא רגולרי? יש לו איזה הגיון תכנוני? לא. למה הוא קיים? פוליטיקה. בסדר, בנימינה, זה לא פורום חוקר, נכון? זה לא הגיוני. מה כן הגיוני? הגיוני שלישיוב יהיה גבול רגולרי. אני סימנתי פה בבקשה שהגשתי לכם, את הגבול הרגולרי שנראה לי. כי זה גבול התמ"מ. זה גבול הבינוי בפועל, זה גבול תמ"מ 6.

מה אני אומר? תהיו קוהרנטים. אם הגדלתם בתמ"מ 6 את זה ככה, אז תגדילו כבר את זה ככה. ואם אתם תכף תשמעו את הפרק שלי על הצביעות וכל הבלגן המשפטי הזה, אז גם תבינו למה כדאי לכם לגרום למצב שאני אהיה מרוצה והכל יסתדר, כי יש משמעות לדברים שאנשים עושים. נושא ראשון - הרגולריות של הגבול.

נושא שני - גבול נחל תנינים. בעבר דיברו על זה שתמסח צריך להיות גבול, אבל זה נפרץ כבר על ידי השכונה הזאת. מבחינת נצפות, אני כבר מבין שלא תמליצו להעתיק את 652 אל מסדרון התשתיות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יש כאלה שביקשו את זה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

ביקשו, אבל זה מאוחר מדי נכון? זה ברמה של תמ"מ א. נגיד שאתם היום ממליצים לשנות את זה ל - 652. זה עושה הבדל?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בסדר, זה מופיע בתמ"מ א 3. זה שינוי לתמ"מ א.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

לא זה מה שיעשה הבדל. אבל אתם צריכים להבין שכתוצאה מכך ש - 652 לא נצמד למסדרון תשתיות ובאמת תרם בכך את תרומתו לקיומה של בקעת הנדיב, אני חושב שמן הדין הוא לאזן את זה, והאיזון של זה הוא לפחות עד 652, לתת בינוי. למה זה מצחיק, אורי?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה מצחיק, כי אתה לא קובע תחום פיתוח לפי כבישים. זה לא השיקול. להפך, זו דרך אזורית.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אני אגיד לך למה - המדיניות של כיווני הפיתוח של השוק, כמו בנימינה, לא נקבעים לפי איפה עובר עוקף בנימינה המזרחי, אלא לאיזה מקום נכון יותר להפנות את הפיתוח של בנימינה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

נכון.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

ומוסדות התכנון שקלו וחשבו והגיעו למסקנה שיותר נכון לפתח את בנימינה לדרום מערב ולדרום מזרח, ולכן הטיעון הזה שמישהו שם מתח קו אדום שלדעתי לא יהיה אבל מסומן במפות ככביש, הוא הארגומנט התכנוני שלפיו צריך להיצמד.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מצוין. אני ממש שמח על הדיאלוג הזה, באמת, זה לא מובן מאליו שאתם מקדמים לי את החשיבה ככה. אם אני מתרגם את מה שאורי אומר לי, הוא אומר לי - אדוני, דרום מזרח זה כיוון ההתפתחות, אתה לא שם ואני לא אשפץ לך את הזווית בשביל לקרב אותך לכביש בגלל שעובר שם כביש. יש כיוון תכנוני.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

לא הולך שם כביש.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

תראו, כל זה היה נכון אם שלושה דברים היו מתקיימים - 1. הייתי מבקש בקשה שבאמת משנה את כיוון ההתפתחות של בנימינה. ולא היא - אני מבקש ליישר את הדיאגונואל המשונן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתה רוצה לעבות את השכונה שמעבר לתמסח.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

ממש כך. משחטאתם תעשו את זה לפחות יפה. זה נושא ראשון. דבר שני, אתה אומר - מוסדות התכנון אמרו את דברם. אני יודע שמיקי מנספלד מחיפה כבר שנים מנסה לארגן את תוכנית האב החדשה של בנימינה, ואם תשאל אותו מה אמרו מוסדות התכנון, הוא לא יודע מה אמרו על דרום מערב.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אני חושבת שכל הישיבות של צוות ההיגוי חוץ מהמועצה המקומית בנימינה, ראש המועצה הקודם, כי החדש עוד לא היה, אף אחד לא רוצה ללכת צפונה מנחל תמסח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא צפונה, מזרחה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

צפונה מכאן. לכיוון ההוא. גם לא לכאן. זה ראש המועצה הקודם.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

בינתיים הוא עזב את תפקידו.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

הדר, אני רוצה להקשיב טוב למילים שאת אמרת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הדברים שאני מבינה שהגיעו עד היום, כי עוד לא ממש הגענו לשלב של בחירת חלופה וזה, באמת הייתה הסכמה רחבה, חוץ מזיתוני, שלא הולכים לכיוון הזה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אבל אני רוצה לשאול אותך שאלה מדויקת. את אמרת שאף אחד לא אמר - בואו נתפתח צפון מזרחה, זה אני קולט. אבל גם אף אחד לא אמר בשום פנים לא נשפץ, אלא אמרו - בגדול אנחנו רואים את הכיוון לשם.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

עו"ד גלאון, כלל לא הגענו לשלב תשריט שמתחילים לדבר על הגבולות. לצערי הרב אנחנו הרבה לפני.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

האם זה לא מענה למה שאורי שואל, שהוא אומר לי - אדוני, אני לא אשפץ לך את הדיאגונואל, כי הם אמרו את דברם.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אני רוצה לדייק - אני לא אמרתי שיש כבר תוכנית מתאר כוללת חדשה שכבר קבעה מסמרות. אבל המדיניות, היא כמו שאמרתי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה נכון. הייתה החלטה די בהתחלה, שהקווים בתוכנית המתאר מתאימה לתמ"מ 6 ותמ"מ 5/6. זיתוני רצה לפרוץ נושאים שונים במקומות שונים. אבל הוא היה תמיד קול יחידי. אני אומרת את זה בכנות רבה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם נאמר על השפיץ הזה הקטן שאישרו שזו בעצם טעות?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בואי נגיד את זה ככה - אם הייתה באה לפה תוכנית אף אחד לא היה מאשר. זה נעשה בתקופת הול"לים, בתחילת שנות התשעים. אישרו כמו שאישרו בינינו הרבה תוכניות.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

זה הנושא השלישי. התוכנית הזאת בנויה, הכבישים קיימים. היום היישוב הוא לא רגולרי והדיאגנוזה לא יפה ויש לזה משמעויות. יש לכם הזדמנות היום, לשפץ את הדבר הזה. וגם, עכשיו אני מגיע לפרק הבא.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

תמ"מ 6 הרי עוד לא אושרה, נכון? מותר לי להתערב?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אני הזמנתי אותך להתערב, כן.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

תמ"מ 6 עוד לא אושרה. אני שואל- אם לא לפני שתמ"מ 6 אושרה, שתמ"מ 6 קמה, היו תוכניות שכן היו בתוקף. האם הרוח שלהם גם דחפה באוויר שהיה נכון, תוכניות שבתוקף, ללכת לפיהן.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

איזה תוכנית בתוקף לא הלכו לפיה?

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

התוכניות שהיו אז באוויר, שהיו מאושרות במוסדות התכנון. היו תמ"מ 31, אני לא פותח את זה שוב פעם. הייתה התוכנית הזאת שאושרה וקיבלה תוקף, שהכבישים בה נגמרים אפילו בלי מקום להסתובב, ושהיו אמורים להמשיך לתוך תוכנית האב של בנימינה שאושרה במועצה ובוועדה המקומית והייתה בדרכה לוועדה המחוזית, עם אדם, שהיה מהנדס הוועדה המקומית, והתוכנית הזו שעליה אנחנו מדברים, שנהגתה על ידי המועצה המקומית, דיווחה למשרד הפנים ולמוסדות התכנון, כולל לכל המוסדות.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

ש/760 מספרה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה זה "דיווחה"? מה זאת אומרת?

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

עד כמה שאני יודע, באישור משרד הפנים, שבכל זאת הממונה על התכנון, ואני מניח שזה באישור, משום שאסור לעשות את זה בלי אישור, אני לא מניח שהמועצה, כולם פעלו.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

הגישה המלצה להפקדה והיה דיון בוועדה המחוזית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

למה? היא סוברנית להגיש איזה תוכנית שהיא רוצה.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אבל אסור לה בלי אישור משרד הפנים לקחת מליון שקל. הייתה מגמה תכנונית ברורה אז שעל בסיס המגמה הזאת נעשו, בהסכמת מוסדות התכנון, אני לא אומר דווקא הוועדה המחוזית, אבל בהסכמת מוסדות תכנון מסוימים פעולות מסוימות. יש לזה משמעות מסוימת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
ממש לא בהסכמה.**מר אורי גדרון, מינהל התכנון :**

יש הבדל בין הבטחה בכתב או בעל פה של ראש מועצה מקומית שאומרים - מתכוונים, רוצים, מעוניינים לפתח צפונה מזרחה, לבין החלטה של ועדה מחוזית לאשר או לא לאשר.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אורי, הדיון שלנו הרבה יותר ברמה מאשר להגיד שזיתוני חתם לי. אני לא באתי לכאן ברמה כזאת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

ככה זה משתמע מהדברים שלו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אמנון אומר - הייתה בזמנו מדיניות של מוסדות התכנון לקדם שם תוכניות. אז הצעתי לך שתי תוכניות ש/1075 ועוד תוכנית אחת של המינהל, גם באזור הזה, קצת יותר מערבית מכס, שלא קודמו. ש/1075 גם תמ"א 31 שטח למרקס עירוני, אני לא זוכרת איך זה היה מוגדר אז בתמ"א 31 ולא קודמו. האיש של המינהל, אני לא יודעת, לפעמים מגיע לדיונים להפקדה. ש/1075 נדחתה בוועדה המחוזית. המועצה המקומית הלכה עם זה לוועדת הערר וגם שם התוכנית נדחתה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

זה שטח עירוני המיועד לבניה כמוני, את אומרת, כן?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ככל שאני זוכרת, כן, כי אני זוכרת שזה עלה בדיונים שלהם.

חוץ מזה שתמ"א 31, גם זה אמרתי לכם, במרקס העירוני שלהם, הפיתוח העירוני, זה לא אומר שהשטח מיועד לבניה. זה בדיוק כמו היום מרקס עירוני ותמ"א 35. בשטחים שמיועדים לפיתוח עירוני, יש גם שטחים פתוחים ועצים ואפילו שמורות טבע, זה לא אומר שזה נותן לך זכות לבניה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אחרי שדייקתי מה אנחנו מבקשים, סימנתי בכחול את הקיווקו, ואחרי שעניתי להדר לגבי למה אני חושב שתכנונית ודיברתי ברמת השפיץ והפטיש, ולא התחלתי להגיד לך שאני רוצה לתכנן את הכיוון הצפון מזרחי ככיוון המוביל של בנימינה. לא באתי בדיבורים גדולים. אני אסביר למה אני מקרה מיוחד. המקרה המיוחד, אני גם לא אבוא ואומר שבגלל תמ"א 31 אתם חייבים להמליץ למועצה הארצית. אני מקבל את מה שאומרת הדר לגבי שיש חיצים וזה מגמות וייעוד.

המקרה המיוחד שנובע מכך שתביעת הנזיקין שהמדינה תשלם, לא אמרתי הוועדה המקומית, המדינה. דייקתי ואני אסביר, היא שיקול כלכלי תכנוני שאתם לא יכולים להתעלם ממנו. לא את כחוקרת וממליצה ולא המועצה שתדון בהמלצות, ואסביר. אינני אומר שהבטחה שלטונית תמיד של חוזה, שלוקח כסף ממני, ולקחו ממני מעל מליון שקל, היא דבר שאני יכול לתבוע פיצויים עליו. לא כל חוזה כזה. זה רק שלב א', אינני אומר שעשרות התבטאויות שוטפות של מועצה מקומית במסמכים, דיוד, זיתוני, צוות היגוי וכולי, שנותנים לי הבנה - תרכוש עוד, מהוות עילה לתביעה נגד המדינה. אבל אני כן אומר שכשלוקחים ממני מס שבח בשומות וכותבים לי שומות של שמאי ממשלתי ומביאים לי את כל הפרוטוקולים האלה של זיתוני, ואת כל ההסכמים ואת הפניה לוועדה המחוזית, וכשהוועדה המחוזית כותבת בפרוטוקול שהיא רואה בסדר את רעיון לאשר אותי, רק היא רוצה שיגמרו קודם כל את תוכנית האב של בנימינה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

הוועדה המקומית אמרה זאת.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

לא. הועדה המחוזית בהחלטה שלה להסיר את התוכנית מסדר היום, אומרת את המילים הבאות- אני מסירה, מכיוון, בתאריך 9.10.97, מפנה לסעיף 52 בהתנגדותי הראשונה, יש לדון קודם בתוכנית האב של בנימינה ולאשרה, ולאחר מכן תתקיים פגישה בעניין התוכנית המוצעת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה דיון בוועדה המקומית. נכון שאני אז לא טיפלתי בוועדה המקומית שומרון אז אולי זה היה לפני זמני, אני גם לא מכירה את פרטי המקרה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

ב- 1999, סעיף 59 שלי, לא להפקיד מהסיבות הבאות- תוכנית האב טרם הוצגה בפני הוועדה המחוזית. לא אמרתי שהפקידו, אני אומר שהשמאי הממשלתי, בשומות שלו, שהוא לקח ממני מס שבת, שקנתי קרקע במליוני דולרים, אמר- הנה, תוכנית האב טרם הוצגה אבל בנימינה אומרת שהיא רוצה אותך שם. אז משתזג יאשרו אותך. מי סבור? השמאי הממשלתי. כלומר, מדינת ישראל היטב יודעת להעשיר את קופתה, מזה משכורות משולמות של כולם פה בבניין הזה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל איך אתה יכול להגיד על סמך החלטת ביניים כזאת של לחזור ולדון ולהשהות. אני לא מתמצאת, איך השמאי הממשלתי נכנס לזה?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

הוא כותב שומות על הקרקע. כשאני מתווכח איתו במס שבח אני אומר לו - אני מכרתי קרקע במחיר X. הוא אומר לי - מה פתאום? המחיר האמיתי הוא Y. הוא פותח לך את השומות. הוא אומר - המחיר האמיתי Y, כיוון שפה תהיה הפשרה של הקרקע.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

איך הוא יכול לקחת על מצפוני?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

על מצפוני? הוא רוצה כסף.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

במתחם הזה נעשו עסקאות במחיר שמגיע למעל מאה אלף דולר לדונם, על סמך ציפיות להפשרה של התוכנית. אבל מה שאומר יובל, שאם באו אחר כך לעשות עסקאות למשל ב - 70 אלף דולר לדונם, באה מדינת ישראל ואמרה להם - 70 אלף דולר זה לא מחיר נכון לקרקע הזאת שעומדת להיות מופשרת, והוציאה שומות, ויש את השומות האלה של המדינה, שקבעה וחייבה את הקרקע הזאת בכספים. גבתה כסף וגם אמרה לאנשים- אתם רמאים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

סליחה, רק לידע כללי. נגיד אתה שילמת סכום מסוים, נגיד 70, אבל היא יכולה לגבות ממך שומה לפי 100?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

נכון.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

ואז היא אומרת לך שני דברים ששניהם מעליבים. אחד, היא אומרת לך- אני רוצה ממך עוד כסף, לפעמים יותר ממה שקיבלת במס שבח. זאת אומרת, תביא כסף מהבית. הדבר השני היא אומרת לך - אתה שקרן.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

היא אומרת בעצם - זה לא מחיר אמיתי שרכשת. פותחים את השומה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מתי אתה משלם את זה?

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

בקרקע זו נעשו עסקאות לאורך הזמן. הקרקעות האלה מתחילת התהליך נרכשו, סביב ה- 50 אלף דולר לדונם. נעשו פה חוזים מסודרים עם המועצה ועם הרשויות. אחר כך נעשו שם עסקאות במחירים עולים, עד למחירים שהגיעו ל- 110-120 אלף דונם. לימים כשהתהליך נתקע אז אנשים עשו עסקאות יותר נמוכות, נניח שוב פעם - 50 או 60, ואז המדינה חיבה אותם בעוד כסף.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

הנקודה היא זאת- אתם כמוסד תכנון, ואני מדבר כרגע עם המועצה הארצית, אתם כמוסד תכנון חייבים, על פי כל הפסיקות האחרונות, לשקול את השיקולים הכלכליים בין שיקולכם. אתם לא צריכים להמיר את האמת התכנונית, חס וחלילה. אתם לא צריכים ליצור כיוון התפתחות חדש לבנימינה בגלל, איך אמרה לי פעם מרים רובינשטיין, מבקרת המדינה? כשעושים טעויות משלמים כסף, זה בסדר, המדינה משלמת. אבל כשכל מה שאני מבקש זה לעגל את השפיץ, כשכל מה שאני רוצה זה לראות פודרה על הפרונקל ולא פרונקל ליד, כשכל מה שאני מבקש זה לאזן נזק מוכח שאני אתבע מול המדינה, כי השומות האלה אמרו לי - אתה שקרן, בעצם יש כך וכך. בית המשפט לא מקבל את הדברים האלה. אתם ראיתם השבוע פסיקה בעניין מס הכנסה, את בית המשפט לא מעניין שאת יושבת כאן היום כמועצה ארצית וחושבת רק - אני פטורה מכל הדבר הזה. הוא אומר - מדינה שרוצה לארגן לעצמה את התכנון המיטבי, שתשלם על זה. אתם מכירים את זה, בנושא שימור. אני רותם אותך, אני מזמין אותך להמליץ, להתחשב בדבר הזה. זה הטיעון.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אני מרחיב את נושא בקעת הנדיב. אני חושב שבכל מרחב תמ"מ 6, אין מקרה כזה של קרקע צמודה, שהיה לגביה איזושהו תהליך תכנוני בתהליך, שיש לגביה כזו מערכת או כזו מסכת של התחייבויות משפטיות וכספיות והליכים חוזיים שנעשו בינה לבין הרשות. זה כאן ברור שיש מתחם שיקול דעת. אבל אם היה בא מישהו והיה אומר - תשמע, באמצע בקעת הנדיב הקמתי כפר ונעשו לגבי זה וזה, ומדיניות התכנון פורצת, וזה פורץ את כל מדיניות התכנון של בקעת הנדיב, היה הרבה טעם בדברים. אבל בהינתן מה שנאמר קודם, שהמיוחדות, שאנחנו, אני חייב להגיד שכבוצת הבעלים אנחנו לצערנו בתוכה. זה לא סוג עיסוקנו בהשקעה בקרקעות חקלאיות ואנחנו נכנסנו לדבר הזה רק בגלל שלא הייתה תמ"מ 6.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

האם הכנתם תוכנית? אני רוצה לראות את התוכנית עצמה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

בוודאי, ש/760 הומלצה להפקדה על ידי המקומית והוועדה המחוזית. שקראתי לך לפני כמה דקות, אומרת - אני אשוב ואדון בה אחרי שאני אראה מה תוכנית האב שלכם.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

היא רוצה לראות תקנון תשריט. אני אמציא לך. יש גם בתוכו הסכם שהוא משלם מליון שקל לתכנון. זה לא סתם - נעשה כמיטב מאמצינו. הוא שילם את הכסף גם.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

בתוך האירוע הזה, שבאה רשות ורוצה לפתח שטח ואין לה כסף והיא באה ליזמים פרטיים בעלי הון, והם מוכנים לתת, זה הכל חיובי. ברור שיוזמים גם רוצים להרוויח כסף, זו לא מילה גסה, הם קנו את הקרקע, לא איזה קרקע חקלאית שקנו ב- 3000 דולר וזה. היוזמים הנוכחיים קנו את הקרקע במחירים של 50 ו- 60 אלף דולר, ואלה שהיו לפנייהם, שחתמו על ההסכמים, קנו את הקרקע במחירים של 40 ו- 50 אלף דולר. באיזושהי יזמה אזורית של הוועדה המקומית, ובזמנו, בלי ציניות, הייתה מעורבת בזה המועצה המקומית, והיו כולם מיושרים ברמת הכוונה, עד לרמת הוועדה המחוזית. בתוך הסצנריו הזה יש מקום אחד שיש בו כרגע איזושהי בעיה. זה לא מעוות, לא את תמ"מ 6 ולא את סובב בקעת הנדיב. כולכם מכירים טוב את השטח ואם לא אז תלכו עוד פעם ותראו, הרי זה נמצא פה בריבוע הזה. פה במילא יש קו מתחת שזו הצמדת קו לתשתיות. את בטח היית בשטח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני אהיה עוד פעם ואני אגש לשם שוב.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אם תהי עוד פעם בשטח, אני מבקש שתציני לפנייך שאנחנו מדברים על האזור הזה. בגלל שנעשתה כאן הבניה הזאת ואני מסכים, זאת הייתה טעות, אבל זו טעות קיימת. מאחר ופה יש שלוחה שמגיעה עד לכאן עם קו תשתיות, לקו הזה שמסתכלים במילא לא רואים שום דבר מעבר לשלוחה ברוב השטח. כשמסתכלים מפה במילא רואים את השטח הזה בנוי ובתים נראים. אם פה ימלאו את האזור הזה עוד 50 מטרים או פחות 50 מטרים, זה לא מה שיעשה את הדברים. כשמסתכלים מפה, במילא רואים בנוי, כי קו הבתים, זה לא משנה, לא רואים מאחוריו שום דבר.

מבחינה סביבתית כמעט מכל מקום שמסתכלים, רואים את הריבוע הזה. האזור הזה לא ישנה את מראה בקעת הנדיב. ויש פה באמת, חברה, עיוות, שגם חווה בטח מכירה אותו, עיוות שצריך לתקן.

תשמעו, אם הקרקע הזאת תישאר חקלאית אף אחד מהבעלים שלה לא יפשוט את הרגל. זה קבוצות של בעלי הון. אנחנו לא נהיה רעבים ללחם, אבל בטיעון שהוא אולי לא כל כך טיעון משפטי, יש פה משהו לא צודק שצריך לתקן אותו. אני גם מהצד השני של בקעת הנדיב ורוצה שבקעת הנדיב תישאר ירוקה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה זה הצד השני? אלונה?

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

גבעת עדה צופה לבקעת הנדיב. אנחנו מדברים על משהו שהוא, אין מושלם אבל הוא לא רצף בקעת הנדיב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בוא, אני רוצה להיות קצת אולי יותר פרקטית, אני לא יודעת. אני רוצה להבין- על כמה מגרשים מדובר?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

את רואה X ו- X ועיגול ועיגול. אמרתי לך בהתחלה שיש שתי חברות. מי שעומד כאן, האדום הזה זה ה-X. אם את רוצה להיות נחמדה איתו ממש את מדברת איתו על גבול ש/760. נחמדה פחות - את מדברת על הדבר הזה פה.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אגב, הולק"ח בזמנו אישרה את הקו הזה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני רוצה לשאול אותך, אני לא מגובשת אבל אני הולכת למשהו אחר. נניח ששילמה X והתוכנית הזאת תרצה לפצות אותך, אבל בכל מגרש כזה, ונניח שיהיה את אותו בינוי כמו פה, אז ברור שהיא לא צריכה לתת לך את אותו שטח. היא יכולה לתת לך אותו שטח, אני לא יודעת, אולי כזה, סתם אני אומרת, ואולי כזה, ותקבל את כל הפיצוי. עשית את החשבון הזה?

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

היא אומרת - נגיד אני רוצה להביא אותך לתקרת המינימום, אני לא חייבת לך כלום. ואז לא יהיו לך טענות שהפסדת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אני מדברת עכשיו על שווי כלכלי. לא מדברת על דונמים.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

אני גם מדבר רק על שווי כלכלי, שבחלקות האלה שמסומנות ב-X יכניס סדר גודל של חצי מהחלקה לתוך התוכנית, אז רואים מכירים פחות או יותר את ההשקעה, בסך הכל.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

מה הגודל של החלקות הארוכות האלה?

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

יש פה ביחד - פה 30 דונם, פה 20 דונם. כל חלקה כאן היא 20 דונם.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מספרי החלקות שאמנון הראה לך כרגע זה 13 ו - 14.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

13, 14 ו - 15. פה בזמנו הייתה החלטה של הולק"ח, שיש אותה גם כן בחוברת, שקבעה עד חלקה 7. דודי בריל קבע שיש לפתח את המושבה עד חלקה 7. דודי בריל ישב בולק"ח.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אבל זו לא הייתה החלטה של מוסד התכנון. בגלל זה אני שואלת. זה משהו של דודי בריל, לא של הוועדה.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

הוא הוציא את זה מטעם הוועדה. מה, הוא מוציא המלצות בעצמו באופן אישי?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יש הבדל נגיד כמו שאדם הוציא מכתב מטעמו, כי הוא מתכנן מחוז, לבין זה שהוא מוציא מכתב מטעם ועדה מחוזית שהיה בדיון, ויש החלטת ועדה.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

זה לא דיני נפשות, זה רק כסף. אבל זה באמת, אני אגיד לך - יכול להיות, ואם אני טועה אז יש אחד אבל אם יש במתחם התמ"מ עוד מקרה כזה שבו רשות מקומית חתמה על התחייבות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא, אבל אני מנסה פה לנסות להתכנס למשהו אתה לא עוזר לי. אי - אי אפשר להגיד את זה ככה באופן כללי, יכול להיות שצריכים לעשות פה איזה עבודה שמאית. אני לא יודעת.

מר אמנון שושני, בעל קרקע :

בגדול אם פה יקחו איזשהו קו שיכלול את החלקות האלה.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

מה אני מתכוון? שאני לא אפול פה, בצ'ופרים שיתנו לי עכשיו פה, אני אפול בלוע התנין.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בסדר, הבנו את הטיעונים שלכם. אני צריכה לחשוב, לראות, לבדוק את תמ"א 31, לראות את הדברים. יש לכם תוכנית בקנה מידה יותר מפורט? אתה יכול להעביר? שלח לי בדואר.

עו"ד יובל גלאון, ב"כ חברת עיראי השקעות :

אני מסכם, גב' החוקרת - ראשית, בין אם נשיג הישגים מעשיים בהמלצות ובין אם לא, אני חייב באמת להחמיא, הדיון פה היה מקצועי ברמה שאנחנו לא רגילים לו במוסדות תכנון.

קיבלתי פה את נציג מינהל התכנון, את נציגת ועדה מחוזית, קיבלתי היסטוריונית שמכירה את תמ"א 31. במכה אחת אתה מקבל את הכל, זה לא מובן מאליו.

אנחנו יודעים שתמ"מ 5/6 לא היה המנוף שיחזיר אותי לחיים. הוא בכלל לא רצה לדבר עלי, אבל אין מה לעשות - עליכם אני מבקש להטיל את המשימה, כי מאז תמ"א 31 אני במדרון תלול ועם נורית גירבי עוד לא גמרתי, ואני רק נכנס לתוך לוע התנין.

אז אני ממש מבקש, זה הרגע, כי בסופו של דבר הצונמי הזה יתממש. הרי מה יש לבעלים האלה? קרקע כבר אין להם, חקלאות הם לא רוצים לעשות. אז עורכי הדין ירוויחו. עצרו את זה. זה הזמן.

התנגדות הוועדה המקומית שומרון

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

כשהתחילה התוכנית הזאת היינו שותפים, בצוות היגוי מאוד מורחב. היו הרבה דיונים ופגישות ואנחנו היינו מאוד נלהבים, כי חשבנו שיש לנו הזדמנות לעשות תקדים תכנוני. התוכנית הזאת מאוד ייחודית, היא באה מתמ"מ 35 והייתה אמורה להיות בין הראשונות שיעצבו את המושג של שטח מוטה שימור. אפשר לראות חלק מהדברים בתוכנית האב, היו שם המצאות חדשות, שאני גאה להגיד שאני חלק מאוד גדול בפיתוח שלהם, ולצערנו ברגע שזה עבר למסלול הסטטוטורי, הרבה מאוד מהדברים הייחודיים והחדשניים נפלו בדרך. עם התקדמות התהליך הסטטוטורי, הרגשנו מיותרים. אני לא אגיד שממש נטשנו, כי היינו מגיעים לישיבות ולדיונים, אבל היה לנו מאוד קשה עם התוצר שהלך והתגבש. חלק מזה העלינו על הכתב בהתנגדות, בהשוואה בין תוכנית האב לתוכנית המחוזית. עיקר ההתנגדות נובע מזה שהתוכנית, לדעתנו, כפי היא מופקדת, פשוט מיותרת. זו רגולציה נוספת שלא עושה את מה שהבטיחה. במקום להתיר היא אוסרת ובמקום לפרט היא מגדירה דברים שאין שום כלים למימוש שלהם.

בקעת הנדיב היא אזור חקלאי, הנוף השמור הזה שמנסים לשמר הוא חקלאי, הוא לא איזה יער בראשית שמוצאים אותו במקומות אחרים בישראל. הוא גם לא יער נטע אדם שבתמ"מ אות אחרות מנסים לשמר. אם לא יתנו לחקלאות הזאת את האפשרות לנשום ולהתפתח ולהיות מותאמת להיום היא פשוט לא תהיה, ויש כמה אזורים אצלנו, בפרדס חנה למשל, בשולי המרחב, שרואים את זה, שיבשו פרדסים וזה פשוט אדמות חומות. הן עדיין שטח פתוח כי לא בנו עליהן, אבל הן כבר לא מתפקדות כמו שהתוכנית הזאת מאוד רוצה שהבקעה תישאר ירוקה וחקלאית.

אז האמירה הכללית שלנו היא שהתוכנית, במקום לנווט או לנתב חלק מלחצי הפיתוח לשוליים או למין מסדרונות שאנחנו חשבנו שהם מאוד ראויים, היא פשוט אמרה לא לכל דבר, והסכנה שבה היא יותר גדולה מהתועלת.

הוועדה המקומית שומרון קיבלה תביעה מאוד גדולה על תמ"מ 35, על השטח מוטה השימור, 1.3 מיליארד שקל, מחקלאים. לא כולם מהבקעה, חלק ממקומות אחרים, אבל הרבה מאוד מאזור זה. התביעה מתייחסת בעיקר להגדרות של השטחים הירוקים בתמ"מ 35. זה נמצא כרגע בדיון, אני לא יודעת לאן זה ילך, אבל זה 1.3 מיליארד. מי יכול בכלל להעלות בדעתו סכום כזה. אומרים, תגישו תביעה על מליון שקל, יש על מה לדבר. אבל 1.3 מיליארד, אנחנו ככה משתהים. כמובן אנחנו לא קובעים פה עמדה אבל זה אומר שהחקלאים סבורים שמהו קרה כאן. בתביעה שלהם הם מציינים את תמ"מ 6 ואת תמ"מ 5/6 ככאלה שמפרשות כבר את תמ"מ 35. הם אומרים - בסדר, תמ"מ 35 זאת אמירה כללית ואי אפשר לדעת אולי, אבל הנה, יש כבר שתי תוכניות מחוזיות שכבר לקחו את ההגדרה הזאת ופרטו אותה ואנחנו יודעים שיש נזק. אני יודעת שגם רשויות אחרות הכינו חוות דעת יותר ספציפיות, שמאיות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא זה המקום להתייחס שמאית, אלא להתייחס להיבטים פרטניים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לדעתנו, התוכנית לא מתאימה לשטח חקלאי, בגלל שהיא לוקחת כלים שמשמשים בהם בתכנון עירוני, ומפעילה אותם על שטח חקלאי. מה המשמעות בעצם? שהעלות של המשך השימוש החקלאי עולה, בגלל שאם אתה צריך להגיש X מסמכים, לא משנה אם קצת יפחיתו, יורידו, או ישנו, אבל עדיין אתה צריך לעשות משהו שלא עשית עד היום, אתה מעלה את העלות לדונם. ככל הידוע לי, הצרכים של החקלאים משתנים, למרחקי שינוע יותר קטנים, כך שיעמדו בתקנים אירופאים, שישראל מאמצת. ולכן להגדיר שיש חובה להכין תוכנית ונספחים סביבתיים, על כל בקשה, זה מעלה את העלות לדונם.

זו לדעתנו שכבת תכנון מיותרת, שמהווה למעשה קומפילציה של תוכניות מתאר ארציות. אם אתם מסתכלים בשכבות, יש רק ניואנסים, אבל הם לא ממש נתנו פירוש חדש, גם לא בהוראות. גם ההוראות שולחות הרבה מאוד פעמים לתמ"מ אות אחרות במקום להגיד אמירה עצמאית.

הדבר האחרון שאומר זה נושא הקשיחות של התוכנית. יש בה מידה רבה של הגדרות מאוד קשיחות. אני חושבת שתוכנית, בכל זאת צריכה להשאיר מנגנוני גמישות ושיקול דעת, שלא הכל יהיו תוכניות שינוי לתוכנית מתאר מחוזית. בתור ועדה מקומית אני יודעת שלעולם מתכנן לא יכול לחשוב על כל הניואנסים שצפויים להיות. אחרת היו עושים את הכל ממוחשב V, V ויוצא היתר.

כאן הקשיחות הופכת למשהו מאוד דרמטי, כל שינוי אפילו הכי קטן, צריך להיות שינוי מחוזי. אין מנגנונים של גמישות. במיוחד כשקנה המידה של התשריטים ושל כל המסמכים הוא 1:20,000. הרזולוציה היא כל כך גדולה, שמספיק שיש ויכוח על עובי הקו, אם אתה נופל ביעוד הזה או לא ואנחנו כבר במצב בלתי אפשרי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

יש לנו שתי תוכניות לפחות שמונחות כרגע לדיון בוועדה המקומית ויגיעו גם לוועדה המחוזית. אלו שטחים בבנימינה שרוצים להרחיב, בגלל המעבר מעל פסי הרכבת. נוצרו שם מובלעות. ככל שפותרים את התוכניות עם זכויות מגדלת יהיה גאון מי שיחליט אם היא נופלת בתמ"מ הזאת או לא.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

על מה את מדברת? על התפר עם בנימינה?

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

ממש, עם כזה תשריט וכזה עובי של קו כחול, זה בדיוק נופל על השטח שאנחנו צריכים להחליט אם זה כן לפי התמ"מ או לא.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

ואם זה ירוק כזה או ירוק אחר.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

זו אחת הדוגמאות. ביישוב כמו בנימינה, שטחים כאלה יכולים להיות מאוד קריטיים לפיתוח המקום, מה גם שבתמ"מ 6 לפחות אחד מהשטחים מופיע כשטח לפיתוח עירוני. גם חוסר הסנכרון הזה בין שתי התמ"מים, למרות שהן באותה תקופה. מבחינת מי שיושב בוועדה המקומית, זה מאוד מדאיג, כי בסופו של דבר את ההוצאה לפועל של המסמכים האלה, נצטרך לעשות אנחנו. אם כבר בשלב הזה אנחנו לא יכולים לנתח נכון את מסמכי התכנון אז אני רואה את הויכוחים והתיקונים, שיהיו בהמשך.

אני גם רוצה להגיד שהתייחסות דומה לנושא של קנה מידה של תוכנית ורקע מדידה, העלינו בפני החוקר לתמ"מ 34 ב' 5. בסופו של דבר, המועצה הארצית, החליטה לפי המלצת החוקר, להוציא את התחומים של הרשויות המקומיות בגלל הנושא של רגישות שימושי הקרקע.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

היו בתמ"מ הזאת תשריטים נוספים שהיו מין הגדלות של השטח.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

לא, לא היו.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל זאת הייתה אחת החלופות לפתרון. נגיד שלוקחים מקומות מסוימים ועושים עליהם זום עם קנה מידה יותר גדול, כחלק מהתמ"מ.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

אזור פרדס חנה והאזור של פרדיס, מרושתים בכל מיני קווים כחולים בכל מיני עוביים. מחר מישהו בא, מבקש ממני היתר בניה, איך אני נותנת מידע תכנוני על בסיס תוכנית זו על קו שכאני מעבירה אותו לרזולוציה שלי, יוצא משהו כמו 40 מטר, שזה לא הגיוני בכלל. בתמ"מ 34 ב' 5 החליטו לא להחיל על המרחבים העירוניים. כדאי שתראו את ההחלטה של המועצה הארצית.

אנחנו גם מעלים את זה פה כסוגיות שהן לגמרי לא טכניות, נניח הנספח של שבילי האופניים. כשאתם מודדים את השביל המסומן זו רצועה של 40 מטרים. הנספח הזה הוא לכאורה מנחה, ואז מפשפים בהוראות התוכנית ורואים שפתאום הוא הופך להיות לא כל כך מנחה, כי כל תוכנית צריכה להתחשב בו. אנחנו סבורים ששבילי אופניים זה באמת עניין פרטי ופנימי של הרשות המקומית ואיך היא מתייחסת למרחב הפתוח שלה, וזו בטח לא סוגיה לתוכנית בסדר גודל כזה. גם שביל חוצה ישראל לא מופע כיעוד קרקע אלא כסימבול, אבל בטח לא כאילו הוראה מחייבת שכל תוכנית צריכה להתחשב בה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

הניסיון שלנו הוא שהנספחים המנחים עם הזמן הופכים להיות פחות ופחות מנחים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יתכן וצריך לשנות את ההוראה. אני חושבת שהרעיון הוא להראות מספר צירים מרכזיים לשבילי אופניים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל זו קרקע פרטית. מה זאת אומרת להכניס שביל אופניים לתוך שדה של מישהו, בין שני מטעים? הרי שביל זה מין משהו ציבורי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אין הכוונה כאן לאיזושהיא הפקעה. השביל יסלל רק ע"י בעל הקרקע.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל הנספח הזה, בחלק שלנו בכל אופן, רוב השבילים הם בקרקע פרטית. אז נכון שהיום רוכבים עם אופניים בין המטעים, בתוך המטרות, או במרווחים ביניהם. אבל כשזה הופך למסמך סטטוטורי, צפויות גם תביעות לפי 197. אבל גם התזה פה האומרת שכל עם ישראל יכול עכשיו לבוא ולהגיד - סליחה, יש תוכנית מתאר מחוזית, המסמנת שביל אופניים, אני נוסע לך בתוך האבוקדו. זה אומר שמחר בבוקר יהיו לי על השולחן עשרות היתרים לגדרות. זה גם פוגע במטרה של התוכנית עצמה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

השאלה אם אתם יכולים להצביע כרגע איזה שבילים ספציפית הם בעייתיים? כי כולם אומרים איזושהי אמירה כללית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני יכולה להגיד לך שבמרחב שלנו, שממש בלב הבקעה זו קרקע פרטית. כל השטח שצמוד שם לאזור התעשייה של בנימינה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

חלק מהשבילים מסומנים על דרך השירות של נחל תנינים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אבל כל החלקות החקלאיות מעובדות ממש עד לנחל. ותמ"מ 34 ב' 4 גם מאפשרת את זה. אי אפשר להשיג את הבעלים בגלל שביל אופניים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

השאלה היא למה סימון שבילי אופניים לא יכול להישאר ברמה של היישוב? כמו שפרדס חנה עשו לעצמם תוכנית לשבילי אופניים אשר אינה סטטוטורית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

כי הרעיון כאן הוא להראות את הקשרים בין היישובים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני מבינה את הרעיון. אני אומרת לך מה השיקולים האחרים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אני הייתי מקבלת הנחיה בתוכנית, שתוכן תכנית מפורטת. יש לך עכשיו את התוכנית הזאת של יערות אלונה, שהיא על כמה מרחבי תכנון. אז יקחו בחשבון את הנגישות שבין היישובים למרחב הפתוח כאיזושהי אמירה כללית. אבל מצד אחד שמים את זה ומצד שני אי אפשר להכריח כמה יישובים לבוא באיזה קונגלומרט כזה של הכנת תוכנית משותפת. ירצו יכינו, לא ירצו לא יכינו. מדוע לשמור שטח למשהו שיכול להיות שלעולם לא יתרחש? אז קיבעו אמירה כללית, וכשתבוא תוכנית יבחנו את האמירה הזאת לאור התוכנית וינסו למצוא גם את השביל המיטבי.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לא מצליחה להבין גם מה האמירה, כי אם זה במילא לאורך דרכי הנחלים, אם זה במילא מטרות או לא צריך את האמירה הזאת. אנשים נוסעים וזהו. הבעיה שלי שזה הופך להיות מסמך סטטוטורי, גם אם הוא מנחה. יש לזה השלכות.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

אני גם חושבת, בתור רוכבת אופניים לשעבר, כי חלק מהחוויה של הרכיבה על אופניים בשטח הפתוח היא הניסוי, התהייה, השימוש בכל מיני שבילים. נראה לי כי כל ההכוונה הזאת מלמעלה, בשטח שאמורים לגלות אותו, לחשוף אותו, ליהנות ממנו, בעייתית. אני חושבת שהקטע של שבילי האופניים הוא אפילו מגחך את זה בצורה קיצונית.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אולי צריך לקרוא לזה שבילי טיול ולא לתת הנחיות כאלה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

למה צריך את זה בכלל? זה ייעוד קרקע.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

מצד שני זה הצהרות דקלרטיביות טובות. למשל השבילים במעגן מיכאל, בכל השטחים החקלאיים שלהם וגם במעיין צבי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

אני לא חושבת שמישהו יבוא לחוף הים עם האופניים שלו מגבעת עדה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

דווקא עושים את זה. זה אזור מאוד מטויל עם אופניים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

מה שאנחנו בעצם באות וטוענות שהנוף פה, שכל כך רצו לשמור עליו הוא בעצם נוף היסטורי, הוא לא נוף קדום. עם כל הקטע של המשמעות ההיסטורית שלו, הוא עבר הרבה מאוד מהפכות, וחלק מהמהפכות היו ממש קשות, כולל מהפכות כלכליות, של קניין פרטי וכל מיני דברים מהסוג הזה, ובכל זאת הוא נשמר ושרד. וגם אם אובדן לכאורה של השטח, זה ממש בשולי השוליים. אנחנו ממש לא מזהים פה איזושהי בניה ספורדית במרחב בקנה מידה שמאיים עליו. הפשרות הקרקע הן ממש בשולי היישובים. כל הקטע שהיה בשנות התשעים, שחילקו את הקרקעות וניסו לשווק אותן, לא קיים היום. בעיה זו נעצרה, הודות, לפעולות שביצעו בהנחיית הוועדה המקומית של פרסום בעיתונות. גם גני אירועים לא היו פה אף פעם.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

בדיוק הבוקר אחד החקלאים סיפר לנו, שעכשיו מכרו באזור בקעת הנדיב חצאי דונמים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

בסדר, מוכרים פה כל השנים. ובכל זאת הנוף הזה הצליח להישמר, בלי כל הכלים הרגולטיביים האלה שבתכנית. אני חושבת שחלק מהאחריות העקרונית שלכם היא לבחון האם הסט הזה הוא מה שיבטיח את השימור של הבקעה, ובעצם מה התוספת השולית שנותן הסט הזה. כי אלו דרישות דרקוניות למי שחי פה.

לעומת זאת אנחנו לא רואים שנותנים פה איזה כלים המאפשרים את קיום החקלאות. נניח אם רוצים לנייד קולחים ולאפשר השקיה, לאור הקיצוץ במכסות למים שפירים. אנחנו לא רואים שמאפשרים פה לדוגמא, לבנות מאגרי מים או כל מיני דברים שימשיכו את החקלאות. כלים כאלה נשכחו בכלל, כשדובר על חקלאות. או שהוא חושב שהוא חי, באזור יערות הגשם. זו עונה יבשה של כמעט תשעה חודשים בשנה. מאיפה בדיוק יגיעו פה מים, עם כל מהי שקורה במדינת ישראל? זה הרי כלי שהיה צריך לתת.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו דווקא נקודה חדשה שלא העלו אותה. יש לכם איזו הצעה ספציפית לאמירה בנושא של תשתיות מים?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

היא מדברת על פרויקטים שקונקרטית עכשיו קורים. אם את לא יכולה להצביע על מאגר ספציפי, תציעי איזו הצעה לתקנון, כדי שיראו בפרוייקטים מהסוג הזה חלק אינהרנטי מהתכנית.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

בסופו של דבר מיקום של מאגרים, בריכות מים וכל התשתיות האלו, זה שיקולים הידרולוגיים והנדסיים. אבל ניתן להוסיף הוראת בנושא לתקנון.

התוכנית הזאת, בדומה להרבה מאוד תוכניות מתאר מחוזית, שמה לה כשכבה ראשונה את כל תוכניות המתאר הארציות המאושרות, בעיקר אלה השומרות על הטבע והנוף. אבל שמנו לב כי בטרמינולוגיה של תוכנית המתאר המחוזית, גם שינו את התמאות ובעיקר הרחיבו אותן איפה שאפשר.

ניתן אמנם לומר כי גם בתוכנית מתאר מקומית אפשר לקבוע שמורת טבע, אני לא צריכה בשביל זה את תמ"מ 8. השאלה היא מה המדד הסביר פה? זאת אומרת, אם על הדרך תיקנו את תמ"מ 22 ותיקנו את תמ"מ 8, אז אני חושבת שיש מקום מצוין לעשות זאת, בתוכנית מתאר ארציות ייעודיות נושאות לנושאים האלה. אני חושבת שיש פה מדד הסבירות, עד כמה אפשר במסגרת תוכנית כזאת לשנות תוכניות ארציות, ועד כמה זה עניין בעצם לתוכניות הנושאות, שהן עדיין חיות וקיימות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לא רק זה. לוקחים את הוראות תמ"מ 22 ומחילים אותם על שטחים שלא כלולים בתמ"מ 22, שהם כלולים רק בתוכנית הזאת. יש פה עיוות סטטוטורי.

בהגדרות של התכנית הזו כתוב- גן לאומי על פי התוכנית או יער לשמירה על פי התוכנית, אלו אזורים חדשים, ואז שולחים להוראות של התמ"מ אותם. הם עשו יער טבעי לשימור, יער טבעי לטיפוח. זה מה שאנחנו מצאנו, את המושגים האלה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

אתן מדברות על השמורות והיערות המוצעים? הרי התמ"מ קובעת שכל השימושים המדויקים יקבעו בתוכנית מפורטת. גם בתמ"מ 22, יש שישה סוגי יערות.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

נושא נוסף שמוסר מה תמיד עולה בהסתייגויות של חווה ושלי לתוכניות מתאר ארציות, הנטייה הזאת שהולכת וגוברת לשנות הסדרים שהם דרך חוק התכנון והבניה, או תקנות על פיו, באמצעות תוכניות. גם התוכנית הזאת לדעתנו נדבקה בשפעת החזירות הזאת, ויש פה כל מיני סעיפים, בעיקר כל מה שקשור באיך מגישים תוכנית, איזה נספחים היא צריכה לכלול.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני אתן דוגמא, למשל בעניין של היתרים. לדוגמא סעיף 4.8.3 ד' 3, כתוב כך "בתחום תוכניות מפורטות מאושרות טרם תחולתה של תוכנית זו, מוסד תכנון ישקול האפשרות לדרוש בהיתר הבניה את הדרישות הכלולות בסעיף זה". האם הוראה זו גם משנה תוכניות מאושרות?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה עשו גם בתמ"מ 34 ב' 4.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :

אמרנו שאנחנו מתנגדות לזה בצורה עקבית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

את מוסיפה שכבה סטטוטורית יותר מאוחרת, זה כאילו שינוי לתוכנית, נכון שזה אפשרי. אבל אנחנו בתור ועדה מקומית סוברות שזה מאוד בעיתי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

היתר בניה ניתן להוציא רק על סמך תוכנית מאושרת.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

כתוב לגבי מוסד תכנון. לא כתוב ועדה מחוזית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני מדברת עלי, מקומית.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

כתוב "ישקול את האפשרות".

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
תשמע, ניסחו את זה בזהירות, אתה צודק, אבל אנחנו מתנגדים לזה. אנחנו חושבים שאי אפשר לשנות הוראות של תוכניות מאושרות.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
זה לא שמעבירים את זה לוועדה המחוזית, נכון?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
לא, מה שאומרים פה, שמי שרוצה עכשיו, להקים לדוגמא איזו גדר, אפשר להגיד לו בשלב היתר הבניה - עד שלא תביא לי נספח כזה וכזה לא תקבל היתר. דברים שלא כתובים בתוכנית המאושרת.. דרישה כזאת, הם לא יוכלו להגן על זה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני חוזרת לנקודת המוצא שאנחנו חושבים שהתוכנית הזאת מוסיפה הכבדות שלא לצורך. אז אני לא יודעת עד כמה יהיה כאן אומץ להרחיק לכת ולבטל את התוכנית, אבל לפחות במימוש שלה, אני חושבת שאלה הסעיפים שמכבידים שלא לצורך.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אפשר היה לנסח את זה אחרת ולהגיד את אותו דבר. "מוסד תכנון ישקול שיקולים נופיים וזה, בבואו לאשר". אני לא יודעת. משהו כזה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
יכול להיות. אנחנו פרטנו עוד כמה דברים שמצאנו, אם את רוצה שנעבור על זה, יש שם תנאים בסעיף 6 להתנגדות שלנו.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
זה המקומות שזיהינו שהם בעייתיים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אז בואו נעבור פה, זה לא כל כך הרבה סעיפים, נעבור על הסעיפים הספציפיים, שיהיה ברור. מה לגבי הצורך בהקמת תחנת מעבר לפסולת?

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
אין לנו בעצם תחנות מעבר לפסולת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אבל למה זה לא בסדר שכתוב - "או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פתרון זה?" זאת אומרת, שהוא חייב לפנות את הפסולת.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
אנחנו במשך השנים מוציאים היתרי בניה במרחב הזה. כל בקשה שלא הייתה בניה למגורים בתחום היישוב עצמו, עברה דרכי בתור מתכנת סביבתית. אני לא חושבת שאי פעם פספסנו איזשהו היבט סביבתי, כולל מתן אפשרות לפתרון לפינוי פסולת. פה מתקבעים על פתרון מסוים, אבל יש גם דרכים שהן חוץ לתכנונית, שהן לאו דווקא באות לידי ביטוי בתוכנית מתאר. יש רשיון עסק לדבר כזה, יש כל מיני פתרונות של קומפוסטציה בחקלאות, דברים אחרים שהם לאו דווקא צריכים לבוא לידי ביטוי כהסדר תכנוני סטטוטורי ויכולים לבוא לידי ביטוי גם במסגרות אחרות.

מה רוצים? שנתחיל לפזר פה תחנות מעבר לפסולת? שנתחיל לעשות פה מפעלי קומפוסטציה? שנתחיל להמציא כל מיני פתרונות? רוצים לשמור על הבקעה. אז אם האזור הזה במשך כל השנים האלה עם כל הפעילות שחלק ממנה זה חקלאי, הצליח, הבעיה פה היא לא פסולת חקלאית. זו לא הבעיה, אם נותנים היתר אז בדרך כלל הפסולת מסודרת. הבעיה היא בדרך כלל עם אלו שבאים ממקומות אחרים ועל הדרך מישהו שופך ביוב, עם זה תוכנית כזאת לא יכולה להתמודד. שאלנו למשל את שי אילן מהמשרד לאיכות הסביבה, האם כתוצאה מהשינויים של השנים האחרונות, שאנחנו יותר מקפידים בהיתרים על הנושא של הפסולת, האזור שלנו הוא יותר נקי? הוא אמר במפורש שכן. יש כל מיני הסדרים, כולל בתקנות התכנון והבניה, שמסדירים את הנושא של פסולת. למה צריך לחזור על זה גם בתוכנית כזאת? מה לתוכנית כזאת

ולנושא הזה בכלל? נושא כל כך מורכב של טיפול בפסולת. לכל המעט זה מס שפתיים ולכל היותר זה משהו שיעשה פה את הוצאת היתרי בניה כבלתי אפשרי.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני רוצה להציע בדומה למאגרי המים, אולי אפשר לשקול איזושהו יעוד המאפשר מיקום לתחנות מעבר.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
אנחנו הגשנו את ההתנגדות שלנו ל - 1130/ש של זיכרון, שחלקים ממנה נופלים בתוכנית הזאת, וביקשנו לאפשר הקמה של תחנות מעבר.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
כן, ראינו שאין את זה במפורש.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני מסתכלת שוב על סעיף 4.6.3, הוא מתייחס להכנת תוכנית. האם אפשר שזה יהיה ברור שזה רק מתייחס לתוכניות חדשות? זאת אומרת, הטענה שלנו היא תמיד ביחס למצב סטטוטורי קיים. שזה יהיה תנאי שיהיה בתוך התוכנית? זה נראה שכאילו כתנאי להפקדת התוכנית כבר צריך להיות קיים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
למה לזה מצאו להגיד תנאי כל כך ספציפי, שזה בעצם הנחיות כלליות להכנת תוכנית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
זה תנאי להפקדה. זה מה שאני מבינה. כי כתוב - תופקד אך ורק בהתקיים התנאים הבאים. יש פה אי בהירות בגלל שזה תנאי מאוד ספציפי. אולי צריך לנסח כך שזה יהיה ברור. אנחנו מעלים בכלל את שאלת נחיצותו של התנאי בתמ"מ. יתכן ובתוכניות מפורטות יקבעו את זה, אבל לא בתמ"מ.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
מה התייחסותכם לסעיף 4.10.3 הקובע כי יש להכין תוכנית למכלול?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
יש פה איזה אבסורד מסוים. מצד אחד אומרים - תכינו תוכנית. מצד שני, בינתיים ת/מ/מ/6/5 תקפה. ומה זה אומר תוכנית למכלול.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אני מבינה מה זה תוכנית למכלול. באמת הניסוח נראה אולי לא ברור, כל עוד אין תוכנית למכלול ומישהו עכשיו מגיש תוכנית חדשה, אז הוא צריך לתאם לייעודי הקרקע בתמ"מ.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
המכלול הוא מרכז דרך מקומיות, חמישה יישובים. על מה את מדברת?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
המכלול עצמו הוא לא עומד בפני עצמו כאיזה יישוב, הוא לא ייעוד.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
המכלול הוא שכבה נוספת, כמו שאני מבינה את זה, ונבדוק את זה. אתה צריך לעשות עכשיו תוכנית למכלול נוף תרבות ובה אתה תוכל להרחיב את הייעודים שיש לך בתוכנית בתמ"מ 6 / 5. כמו למשל - שירותים תיירותיים, שירותי נופש.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אבל הניסוח לא ברור.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
אבל אם יבוא מישהו עם תוכנית קטנה של שירותים תיירותיים, והוא לא מצליח, דווקא בגלל שזה הרבה קרקע פרטית והכל, הוא לא מצליח לגייס את כל המכלול לטובתו. צריך גם להבין קצת את המימוש של הדברים האלה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

יש את העניין של עצם התוכנית, המכלול, שלדעתי כתבנו את זה גם בסעיף אחר, אבל יש פה איזושהי סתירה מסוימת שנראה לי שכבר הבנתם למה התכוונו.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

סעיף 5.5 הינו בעייתי, למשל יש לנו חממה, נציג השר לאיכות הסביבה יחליט, אם בכלל צריך תסקיר השפעה לחממה.

אני שואלת אותך, אורי, אתה לא יודע איך נראית חממה במגזר החקלאי? אתה צריך בשביל זה נספח נופי? מה זה, זה איזה מבנה חדש של בניה ירוקה חדשנית או איזושהי משהו שלא נראה אי פעם במרחב החקלאי הארץ שמפריע כל כך לנוף שצריך לשפוט אותו דרך נספח נופי? למה בהיתר בניה אי אפשר לשפוט איך נראית חממה? חממה, זה מגזר חקלאי, האנשים אמורים להתפרנס מהחקלאות. בשביל זה עשו את התוכנית. להגן עליהם, לאפשר להם.

אני רוצה להגיד עוד משהו - מה זה תסקיר השפעה או מסמך סביבתי? יש תקנות התכנון והבניה. הם קובעים בדיוק לאיזה שימושים חובה להגיש תסקיר. לאיזה שימושים רשאים להגיש תסקיר, איך רשאים לפטור מתסקיר. מה לתוכנית כזאת של חקלאות ותסקיר השפעה על הסביבה?

אתם יכולים לבדוק בתקנות, שדין מסמך סביבתי ותסקיר השפעה על הסביבה לפי התקנות זה אותו דבר. אני יכולה להגיד לכם, כמי שבדקה פה היתרי בניה, ששאלנו את השאלות בנוסח של מסמך סביבתי וקיבלנו את כל התשובות ואת כל הנספחים ונספח ניקוז ונספח ביוט וכל נספח שרק היה צריך התקבל. אם רוצים, גם היום אפשר לבקש מסמך סביבתי, אם חושבים שההיתר מצדיק את זה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אז למה את מתנגדת לסעיף 5.5.1?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

יש כאן התנגדות בשתי פנים. אחת - לעצם העניין של הכנת מסמך סביבתי כתנאי להיתר. וכן אנחנו מתנגדים לעצם זה שזה חובה. יש כאן איזושהי היפוך תפקידים. במקום להגיד - רשאי מוסד התכנון לדרוש, אומרים הפוך. קודם כל חייבים. עכשיו הולכים למשרד לאיכות הסביבה אז הוא יפתור. אני חושבת, שזו סמכות המוקנית על ידי התוכנית הזאת. מוסד התכנון רשאי להחליט אם לתת או לא לתת היתרים, זו הועדה המקומית. אם לא יעברו אותו אז חייבים להכין את הנספח הסביבתי. יש כאן איזושהי זכות וטו בעצם שאין עליה שום ערעור ושום שיקול דעת. אנחנו קצת חוששים מזה שכתוב פה 21 יום, גם מהיכרותנו את הזמנים שהמשרד לאיכות הסביבה עובד. זה לא שאני חושבת שמחר יוגשו עשרות היתרים והם יוצפו בבקשות לחוות דעת. אבל אני חושבת שיש כאן איזושהי היפוך תפקידים שהוא לא סביר, שתוכנית מקנה סמכויות שהן לא בעצם שלה מהחוק.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל יש כאן משהו שאני לא כל כך מבינה. "לא תופקד תוכנית.. אלא אם הנספח הועבר למשרד להגנת הסביבה". מה זאת אומרת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

את צריכה לתת להם הזדמנות 21 ימים לתת חוות דעת.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

זה לא ההליך הרגיל שהם נותנים הנחיות ואז אפשר לערער על ההנחיות ומוסד התכנון מאמץ את ההנחיות. זה לא התקנות הרגילות. אדם על דעת עצמו מגיש את הבקשה או את התוכנית פלוס הנספח, מעביר להם העתק, 21 יום קיבל תשובה - טוב. לא קיבל תשובה - סתם, זרק את הכסף.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה אני צריכה לערב באיזושהי תוכנית מקומית או בהיתר את כל הרשויות האלה?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה לקוח מתוך תמ"מ א 35, שאומרת שבמקומות של שטחים פתוחים, תוגש תוכנית. היא נותנת הנחיות להכנת נספח סביבתי, במקומות שזה לא מיועד לפיתוח בתמ"מ, כמו בבשטחים פתוחים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לקחו משהו שהיה ספציפי והחילו אותו יותר מדי. השתמשו באיזשהו ניסוח שכנראה התאים שם.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אני התנסיתי בזה עכשיו. יש לי תב"ע למאגר מים ולפי תמ"מ 35 אני צריכה להגיש נספח נופי סביבתי. פניתי למחוז הרלוונטי, תנו לי הנחיות. לפי תמ"מ 6 לא צריכים לתת לך הנחיות והמחוז בודק את הנושא כבר 3 שנים ו - 4 חודשים. צריכים להבין שכשחקלאי מגיש בקשה להיתר למתקן חקלאי כלשהוא, הוא מקבל בדרך כלל מימון מהמדינה, או ממשרד החקלאות. החקלאי, שקיבל הלוואה לשדרג את החממה שלו. ההלוואה היא בדיוק על הכלונסאות והפלסטיק של החממה. פתאום הוא צריך להגיש נספח נופי שהעלות שלו היא בערך עלות כל החממה ואין לו מימון לזה.

זה לא שקול כנגד בעל קרקע במגזר עירוני שעושה איזשהו שימוש ומבקשים ממנו את כל המסמכים האלה. אבל שם - הוא משביח, הוא ימכור דירות, סך הכל יש בזה הגיון, יש מאזן של שיקולים, יש לו שכנים, במי הוא פוגע, במי הוא לא פוגע.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

זה לא רק שיודעים איך נראית חממה, הרי היתרים נותנים לפי תוכניות מפורטות מאושרות. החקלאי לא בא ומקים, נותן לעצמו רשיון. יש מוסד תכנון בתמונה. זו הכבדה נוספת.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

ואם יש לו גם זכויות בקרקע להקים חממה? אז מה זה משנה מה אומר הנספח הנופיי? הרי יש זכות להקים חממה, הוא יקים אותה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זה לא אומר שהוא יכול להקים את זה בכל מקרה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

נכון, אבל בשביל זה יש מוסד תכנון בתמונה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

כשיבוא חקלאי כזה שהתוכנית היום מאפשרת לו חממות, ותגידו לו - תשמע, לא נראה לי. הוא הולך לוועדת ערר. לדוגמא אם צבע החממות לא נראה לוועדה המקומית, אז בגלל זה לא אישרו לו. זה מציב בעיה לוועדה המקומית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

היא אומרת הפוך ממה שאני אומרת. היא אומרת - תעזרו לוועדה המקומית להגיד לא במקרים מסוימים. אבל אני לא חושבת שדרך תוכנית מתאר מחוזית צריך לעשות את זה. אין לי התנגדות להחיל זאת במקרה של תוכנית אבל לא ביחס להיתר, זה לא אותו דבר. יש כמה סעיפים בתקנון שלדעתנו הם מיותרים, הם חוזרים על הוראות של חוק וחבל. כל דבר כזה תמיד מייצר איזשהו סתירה. יש חובת עריכת תוכנית.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

גם שימור אתרים השתנה עכשיו בתיקון 90, אני לא יודעת עד כמה בכלל סעיף 5.3 רלוונטי.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אם הסעיף ישאר בתמ"מ, אני אגיד - רגע, מה גובר? עדיף להוריד אותו. פשוט יש הסדרים אחרים חוקיים שמשתנים עם השנים. או שיהיה כתוב בתוכניות על תקני חניה, כפי שהם יהיו במועד.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

או לכתוב: "כפי שיעודכנו מעת לעת".

דיברנו על סעיפים 7 ו-1 להתנגדותכם 8, עכשיו נעבור לסעיף 9.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אנחנו חושבים שהתוכנית הזאת היא תוכנית מפלה. אם נותנים במגזר של המועצות האזוריות כל מיני שימושים שאין ספק ביתרונות הכלכליים שלהם, כמו מדגה אינטנסיבי שזה ממש בית חרושת, תנו לנו בשטחים של הכרמים להקים יקב.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אבל יש לך במכלולים הנופיים. את יכולה להגיש תוכנית.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

לא, אין לי. זה מותנה בהגשת תוכנית לכל המכלול.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

למה שלא יהיה מדגה אינטנסיבי בג'סר? יש להם אותם תנאים כמו מעגן מיכאל.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אין להם שטח לבתים, את רוצה מדגה?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני מקצינה בכונה. אני מתכוונת שהם רוצים להתרחב על חלק מבריכות הדגים.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

שיעשו מדגה בים, כמו באשדוד, בבריכות פתוחות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

תשמע, יכול להיות, למה לא? לא צריך לזלזל בזה. הבעיה שאתה מקבע כאן אמירה מאוד ספציפית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

השאלה אם יש לכם משהו ספציפי. אמירה כללית זה קשה אחר כך לתרגם. יש לכם איזה רעיון, משהו שאני לא יודעת, ששכחו פה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

לא, שתתנו לנו אפשרויות יותר מקלות לקבוע את זה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

למה מצאו לנכון להגדיר בכלל דבר כזה בתוכנית מתאר מחוזית? זה דבר של תוכניות מתאר מקומיות. מה זה משנה אם יהיה מדגה אינטנסיבי לתוכנית בקעת הנדיב?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

שלא תבוא מחר הול"חוף ותגיד - אתם לא יכולים לעשות מדגה אינטנסיבי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

מה הקשר של זה לשימור בקעת הנדיב? יש להם תוכנית מתאר.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל אין סוף לזה. יש אלף שימושים שצריך להגיד שלא יגידו ככה או ככה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אתן לכם את הרקע. סך הכל יש את תמ"מ 3/6 שהסדירה כבר לפצות חקלאים, אבל רק במועצות אזוריות. היא לא חשבה על החקלאים הפרטיים במושבות שנמצאים פה. אז צריך לעשות איזשהו איזון של הטובות הכלכליות בתוכנית בין המגזר של החקלאים במועצות האזוריות לחקלאים של המושבות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

איפה אתם רואים ששוק האיכרים הוא רק באלונה? בסעיף 4.10.6, עמוד 20, כתוב שזה מותר במכלול.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל היא מסומנת בתשריט במקום מסוים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
כל הסגול זה סימבול של אתר ביקור. אני חושבת שהעיקרון הובן. מה אתן מציעות? לאפשר בכל מקום פיתוח תיירותי או דברים מסוימים?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
למה צריך להגיד בכלל שוק איכרים בתוכנית הזאת?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה שימוש מוצע במכלול. כך אני מבינה, זה נמצא בסעיף של המכלול.
כי אחר כך תהיה תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, יבוא מישהו הרוצה להקים שוק איכרים, אז יגידו - סליחה, פה שטח פתוח בתמ"מ כזאת ותמ"מ כזאת ותמ"מ 35. אז אמרו- נסדיר את זה במכלולים מסוימים באזורים מסוימים שכן ניתן לעשות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
האמת היא שקשה לי קצת לשחזר למה חשבנו שזה רק באלונה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
היה איזה אזכור שזה רק באלונה. כמה שווקי איכרים כאלה אתם מאפשרים?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
תקראי את סעיף 4.12.2. גם בפארק בנימינה ובפארק היין מותר להקים שוק איכרים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
אלו שטחים שיש עליהם כבר תב"עות מאושרות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
פארק היין זו תוכנית מאושרת. אזור התעשייה של בנימינה ש/49, זו תוכנית מאושרת, שאמנם בתמ"מ 6 היא מיועדת לשינוי לפארק תיירותי מיוחד אבל אנחנו התנגדנו לזה שם.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
זה לא משהו שהוא תוספתני פה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
מה אכפת לך שתהיה אופציה? הם התנגדו שזה יהיה מסומן לפארק תיירותי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
לא, אנחנו טוענים אחרת.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני אגיד לך למה, כי היום זה ש/49, תוכנית תעשייתית. שיממשו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
ראש מועצה יגיש תוכנית חדשה, או מישהו ירצה, שיבוא אליכם עם היתר הבניה למין משתלה כזאת.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
מה את בעצם אומרת לי? נניח שיבוא מחר איזה מפעל שירצה שם להתמקם ב - ש/49, את הופכת אותו לשימוש חורג?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

מה פתאום, היא לא יכולה, התוכנית מאושרת.

אני אגיד לך מה הבעייתיות בהקשר של התוכנית הזאת דווקא, לא לתמ"מ 6, וזה מתקשר למה שפתחתי בהתנגדות שלי. ההפניה של כל הפיתוח של שירותי תיירות למקומות האלה. תסתכלי בכל הסעיפים הפניה לש/49 ול - ש/656 וגם למחצבה. ש/656 זה פארק היין ושייך לזיכרון. ש/49 זה אזור תעשייה של בנימינה, והמחצבה ש/1249 מופקדת היום כפארק. כלומר, שלוש התוכניות האלה הן כבר מאושרות. לתוכנית ש/1249 עוד יש התנגדויות, מקווה שהיא תאושר.

מה שאני אומרת מנקודת המבט של התוכנית הזאת, שאת כל הפיתוח התיירותי, כולל דרך המושבות, שזה בעיניי מושג מאוד יפה, שאין לו מספיק תוכן, מופנה לשם. עכשיו, נניח ש - ש/49, מחר בבוקר המינהל מחליט להוציא את הפקק ולשווק את כולה כתעשייה. מה התוכנית הזאת יודעת להגיד על זה? היא לא יודעת לחיות עם זה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זו בעיה. איך יהיה להם שטח לתעשייה?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני רוצה להגיד שהתוכנית הזאת שמה את יהבה על התוכנית שלא בטוח שיממשו אותה, כי ש/49 היא תעשייה. המינהל לא כל כך מהר יוותר על שטחי תעשייה באזור בנימינה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

בסדר, אז שתהיה תעשייה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אז מה עם זה? מה עם הכוונות, אבל לתוכנית יש מטרות. היא בקונפליקט.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אבל התוכנית אומרת שהיא לא פוגעת בתוכניות מאושרות.

היא לא פותרת את כל הקונפליקטים, היא לא מבטלת תוכניות תקפות. כי אחרת מה? מי ישלם פיצויים לפי סעיף 197?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני מסכימה איתך, אבל אם הקטע הזה כולו יורד מהמטרות של התוכנית הזאת כמקומות של שירותי ביקור, תיירות וכו', זה הכל יהפוך לתעשייה. הקטע הזה כבר מתוכנן, יש פה בעיה עם מימוש התוכנית הזאת, כי הוצאות הפיתוח שלה עלולות. אבל יש בתוכנית איזשהו פארק. אנחנו אולי נכניס שם איזשהו שימוש נוסף, אבל בעקרון היא כבר סגורה. אז איפה? איפה התוכנית הזאת נותנת שטחים לתיירות?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

זה בדיוק העניין, שהתכנית נותנת לך, כמהנדסת הוועדה המקומית, שיקול דעת, האם היתרון היחסי של זיכרון יעקב בנקודה הזאת היא לתעשייה או לתיירות

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

האם אני יכולה להגיד לא להיתר לבניין תעשייה בתוכנית מאושרת?

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אבל התכנית מעודדת את האוריינטציה לתיירות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

איפה? תראה לי כאן איפה העידוד.

גב' רלי פרינגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אם כבר זיהו את ציר המושבות, שהוא באמת ציר שהולך לאורך כל התוכנית, תמשיכו את הפיתוח לאורך כל הציר. למה לרכז את הפיתוח במקום, שהוא כבר ידוע.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אתן שוכחות שציר המושבות עובר בתוך יישובים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אל תשליכי את זה לעניין של הרצף. אנחנו לא מדברים על רצף בנוי.
אנחנו רצינו כאן בזמנו, איזשהו פיתוח מדרגה קצת יותר נמוכה. חשבנו שבשוליים של הבקעה אפשר יהיה לייצר.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
בעקרון מה שאנחנו בעצם מעלים זה לעשות איזשהו איזון בהטבות הכלכליות שהתוכנית נותנת.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אנחנו חושבים שאם יהיה מקום שאפשר יהיה לפתח, אפשר יהיה להוציא את הלחצים ממקומות אחרים.
בזמנו, באחת מהפגישות של תוכנית האב אנחנו דיברנו רק על זה - איך עושים תוכנית איחוד וחלוקה ענקית, לוקחים ונותנים את זה במקומות מסוימים. זה כלים שהם מאוד קשים ליישום אבל הם קיימים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
יש לכם הערה לגבי מסדרון אקולוגי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
כן. ההערה למסדרון אקולוגי מאוד דומה להערות שלנו לגבי שבילי האופניים.
מסדרון אקולוגי שהוא לאורך נחלים הוא משהו טבעי ושומרים אותו. אין לנו בעקרון בעיה איתו, יש גם תמ"אות אחרות שמגונות על רצועת הנחל. הבעיה היא שלקחו פה שטחים נוספים למסדרונות אקולוגיים, ושהשתמשו בשטחים שלכאורה הם מתים, כמו למשל שטחים מתחת לקווי מתח גבוה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
נחלק את זה לשניים, לירוק ולאדום. הירוק, יש בו אבסורד מסוים כי זה במילא שטח ירוק, למה צריך לסמן אותו כשטח אקולוגי? מה המשמעות של זה? הרי במילא אי אפשר לבנות. אז מה זה אומר? שאם חקלאי רוצה לגדר את השטח שלו אני לא יכולה לתת לו? איך אפשר?

גב' אורלי נעים, חוקרת :
את צריכה להתחשב בזה שזה מסדרון אקולוגי. אז צריך לכתוב הנחיה לגבי גידור, שיהיה פתח במקום מסויים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
אבל אם החיה לא תעבור דווקא שם?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני, בתור מהנדסת ועדה מקומית, אני אגיד לשים פתח, איפה, מה, מי. השטח הוא שטח פתוח במילא. מה שאני רוצה להגיד זה שקובעים את זה כייעוד קרקע.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
את צריכה להיות ערה. זו איזושהי נקודת אזהרה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני רוצה לחזור למה שאמרתי לגבי שבילי האופניים. ברגע שזה נספח, ההופך להיות חלק מתוכנית סטטוטורית, הועדה המחוזית לא נותנת לי להוציא היתרים בוועדה המקומית במקומות מסוימים. אני חושבת שהמסמך הזה הוא שוב עודף רגולציה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
דווקא זה אחד הסעיפים או הרעיונות שתוכנית מקומית לא יכולה לעשות. הנושא של מסדרון אקולוגי.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני מבקשת שיקחו את המסדרון האקולוגי ושימו אותו על ייעודי הקרקע. זה יוצר בחלק מהמקומות סתירות, שאנחנו נראה אותן רק כשתגיע תוכנית נקודתית או שתגיע בקשה להיתר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

צריכים לבדוק את הישימות ואת הכפילות והחפיפות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לגבי הצבע האדום (במסדרון האקולוגי), שהוא מעבר חיוני, אנחנו פה גם קצת השתלחנו בוועדה המחוזית בהתנגדות שלנו, שהוא סומן בכוונה תחילה במקומות מאוד רגישים. כאן יש בעיה כי לא בדקו את הקומפילציה עם הכביש ועם המחצבה ועם התוכנית של המחצבה. לא בדקו את ההתאמה. גם אם לא עשו את זה אז, אנחנו בכלל חושבים שצריך להוריד את הנספח הזה, אבל ניח אם תחליטו להשאיר, אני חושבת שלפחות את הדיון הזה יעשו, כדי שלא יהיה מצב שיהיו לי תוכניות מהיררכיות שונות ושיהיו סותרות. שימי לב, אני רוצה להדגיש כי זה נספח מחייב.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

המעבר החיוני עובר בשטחים שהם כאלה אינטנסיביים, ויש לו הוראות מחייבות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

התשריט מחייב אבל ההנחיות לגביהם מנחות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל התשריט ברמה כזאת של רזולוציה, את יודעת איזה קרבות ילכו פה על הקווים? זה 20000:1.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

עכשיו גמרו את הקטע של השדרוג של כביש 4. עשו שם מעבר לבעלי חיים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

זה קופץ לך לעין אבל אני אומרת לך שלא את הכל אנחנו גם יכולים לחזות כרגע, כי זה ב - 20000:1, אין סיכוי שאת תוכלי למצוא משהו.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אנחנו נבדוק את הבסיס למפה הזאת של המסדרונות האקולוגיים. היו לגביה הרבה הערות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אנחנו לא כל כך מבינים את העניין של המכלולים, גם שלושה מתוך ארבעה אצלנו, וחלק זה כמה רשויות וחלק זה פחות רשויות. אנחנו חושבים שזה יהיה מאוד קשה ליישום.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

יש המלצה של הוועדה המחוזית שזה לא יכלול כמה רשויות אלא יכלול רשות אחת.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני מבינה. המכלול יהיה ברמה של ההנחיות האלה של מה הוא מכיל, ייעוד הקרקע.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

הוא בעצם מאפשר לך לקבוע שימושים וייעודים נוספים מעבר למה שיש לך פה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אז אם את חלק מאיזשהו מכלול, אז באוריינטציה של המכלול הזה את יכולה להכין תוכנית מפורטת אפילו על שטח יותר קטן. אם זה יהיה בכיוון הזה אז יותר קל לנו לחיות עם זה, אין ספק. דיברנו על העניין של מצב סטטוטורי קיים, שבילי להולכי רגל. מה יהיה עם תחנות התדלוק?

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אתם רוצים תחנות תדלוק? יש לכם את תמ"מ 18.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אנחנו רוצים שתהיה לנו אפשרות לשיקול דעת לפי חוק התכנון והבניה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה תואם את התמ"א.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל נאמר כי לא תותר הקמת תחנות תדלוק בתחום תוכנית זו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
הוראה זו לא חלה על שטחים עירוניים.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
בסמכות מקומית לא ניתן. אבל בסמכות מחוזית אפשר.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל יש את הסעיף של הגמישות שאומר - שימושים שמחייבים ניתוק. טוב, זה ויכוח בינינו, ארוך שנים. לא יכול להיות שכל תחנות התדלוק הן רק בתוך יישובים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
את חייבת שהתחנה תהיה צמודת דופן. אנחנו מפרשים צמידות דופן בצמוד לשטח לפיתוח ולא בצמידות לכביש.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
לא, לא בגלל צמידות הדופן. יש שם סעיף אחר. אין לי כאן את התמ"א.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
בגלל זה אני אומרת שזה תואם את תמ"א 35 ותמ"א 18.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
לא, זה לא תואם את תמ"א 18.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
זה כן תואם את תמ"א 18. עשו שם הנחיות רק לגבי מרקמים עירוניים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
יש מרחקים מצמתים. הטיעון הוא מאוד פשוט. תחנות דלק צריכות להיות גם לאורך כבישים ארציים ברמה כזו או אחרת, לאו דווקא בתוך היישוב.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המרחקים מצמתים הם מרחקים כאלה ואחרים. תחנות הדלק צריכות להיבנות בצמידות דופן.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל למה? אם יש לי קטע דרך בכביש 65 מגן שמואל, האם לא תהיה שם אף תחנת דלק, אני רוצה להשאיר לשיקול דעת שלי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
יש שני דברים. העניין של תפיסת התכנון, היכן יהיו תחנות תדלוק, ויש על פי תמ"א 18. בתמ"א יש היבט מרחבי, לא סתם להתייחס רק למרחבים העירוניים, יש שם הנחיות ספציפיות למרקמים עירוניים, כי הנחת הבסיס שלהם, המרקמים הפתוחים, במילא אי אפשר לפי תמ"א 35, כי זה לא צמוד דופן.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אני לא מכירה את הפרשנות הזאת של תמ"א 18.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
נתקראי בדברי ההסבר.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

אנחנו מדברים בעיקר על דרך המושבות? לא נראה לי שאתם רוצים להכניס תחנות תדלוק בתוך השטח.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

האם חסרות תחנות תדלוק במרחב הזה? הרי יש אחת שאושרה ועדיין לא הוקמה אפילו. ליד גבעת עדה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

ספרנו שבע תחנות דלק מאושרות בתחום השיפוט.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

הויכוח הוא על הדרכים הראשיות.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

לא, אבל אני אומרת - נגיד דרך המושבות, איזה עוד דרכים את רואה פה?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

את יודעת שתחנות התדלוק שיושבות על כביש דרך המושבות אין להן תב"ע? אבל הן בתוך המרקם העירוני, יכול להיות שלא תהיה לי בעיה.

יש שתיים קיימות, אחת מול השניה, זה היתרים מנדטוריים של פז וסונול. הם נכנסים לסעיף 7, 8 בתמ"א 18. אבל הם צריכים להכין תוכנית כדי להיות בסעיף הזה. נשאר את זה כויכוח. אנחנו מבקשים שסעיף שבעצם לוקח מהוועדה המקומית שיקול דעת שניתן לה על פי חוק לא יתקיים בתוכנית הזאת.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

יש שיקול דעת לכל דבר. בכל זאת את עושה תכנון כדי להגיד איפה את רוצה מה, וגם איפה שאת רוצה איך לעשות.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לא, אני מדברת על מה שהחוק חשב שהוועדות המקומיות צריכות להחליט.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

פסיקת בג"ץ מלפני חודשיים אינה מאפשרת שיקול דעת של ועדה מקומית לפי 62 א' בתחנת דלק באזור חקלאי.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

זה ויכוח אם את יכולה ליצור יש מאין.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

הייתה תוכנית אחת שכבר קיבלנו את העמדה הזאת שלכם.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

בסעיף 5.6 ב' - לגבי שימוש שאינו חקלאי במבנים חקלאיים- הוועדה המקומית מתנגדת לסעיף זה. זה שוב הפקעת שיקול הדעת שלה למתן שימושים חורגים. שימושים חורגים בשטחים חקלאיים זה לא רק ועדה מקומית, זה גם עובר להחלטת וועדה המחוזית וגם לולקחש"פ. זה אומר שכאן נחסמה בכלל הדרך שמותר על פי חוק לבקש שימוש חורג. אני חושבת שיש כאן טעם לפגם. אני הייתי מתייעצת עם יועץ משפטי.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

נכון, גם שימוש חורג זה זכות מוקנית בחוק התכנון והבניה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :

לא, את יכולה לקבוע בתוכנית.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אבל זה מאוד גורף. זו תוכנית על שטח מאוד גדול. לא ניתן כאן שיקול דעת, אין התיחסות אולי לשטחים ספציפיים. אמרתם - מה שיש, ימות בסוף השימוש החורג.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה? כתוב כאן שזה לא יחול על כאלה שכבר ניתנו.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

ואי אפשר יהיה להאריך את תוקפם.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

אם מישהו היה לו מחסן חקלאי ועכשיו יש לו מקום שהוא משכיר בו אופניים. מה רע בזה? זה אפילו משהו שיכול לתמוך במטרות התוכנית, אז למה לחסום את זה מלכתחילה?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אני לא נכנסת לפרטים. אבל יש שיקול דעת. שימוש חורג נדון מול הוועדה המחוזית והולך לולקחש"פ. אני חושבת שהאיסור דרקוני מדי ובגלל הגודל של התוכנית והשונות בין סוגי השטחים החקלאיים. הסעיף אומר - לצורך שימוש חקלאי בשטחים פתוחים. זה לא עושה את הרזולוציה של ייעודי הקרקע של ההיררכיה של השטחים הפתוחים שנקבעו בתוכנית. לפחות תגידו - בשטח הכי מוגן, אני מבינה. אבל בשאר השטחים? יבדק לגופו של עניין.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :

גם באזור הזה אין לנו בכלל. יש הרבה שימושים חורגים לאורך כביש 65.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

יש לנו דרך אחת שאנחנו מאוד מתנגדים לשים אותה בתשריט, שתי החלופות של הדרומי.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

למה אתם מתנגדים? האם אתם תומכים בחלופה הצפונית?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

הדר מכירה את כל ההיסטוריה פה, זה רב שכבתי, רב אמוציות וכולי. תמיד נשאר ברקע איזשהו דיון שחלק מהאנשים סבורים שהחיבור הנכון הוא מדרום לבנימינה, וזה בעצם המקום היחידי בכל התוכנית, שמסומנת איזושהי חלופה של התוכנית, זאת חלופה לא בדוקה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

למה זה לא אחראי?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

כי התוואי הזה לא בדוק. קודם כל יש כאן דרך שמחברת לבורג', יש כאן איזו כפילות לא סבירה. אף אחד לא יעשה שני כבישים במרחק של עשרה מטרים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

בואי נניח שזו אותה הדרך.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

לא, אוי ואבוי אם זו אותה דרך. אני לא יכולה להכחיש, כשעשו את המעבר הדו מפלסי, אמרנו שזה מה שיקרה. מקבעים מצב שהעוקף של בנימינה והחיבור החדש לכביש 4 זה מה שיהיה. בכל הפרוטוקולים, ובכל התשובות – נאמר כי זו דרך מקומית של בנימינה, זו דרך שמחברת רק את היישובים.

גב' אורלי נעים, חוקרת :

זה לא הגיוני שתהיינה שתי הדרכים מדרום לבנימינה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :

אין, לא יהיו פה שלושת התוואים האלה. יהיה מעבר אחד וזהו.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :

אבל החיבור בין הכביש המקומי של בנימינה לכביש מס' 4 הוא רק עם פניה ימינה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
נכון, זו הבעיה שלו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
חוה, את אמרת שזה לא בדוק. אבל אני רוצה להזכיר שגם פה לא נבחנו חלופות והוגשה תוכנית מפורטת.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
יש לי המון חומר על חלופות שבדקנו מבחינתה של בנימינה. שכנענו את ועדה מחוזית כדי שהתוואי הזה יכנס לתמ"מ 6 ושכנעו את המועצה הארצית. זה בתיקון 78. את לא יכולה להגיד לי עכשיו שזה לא בדוק.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
אבל אל תשכחי שבאותו תיקון 78, המועצה הארצית החליטה לבדוק את זה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
מי שעשה את העבודה זו הוועדה שלנו. ואנחנו, יש לנו חוות דעת שהחיבור הדרומי הוא לא נכון.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אני אפגש עם רמי מנור שבדק עבור מינהל התכנון ואראה בדיוק מה הוא עשה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
הטענה הזאת עלתה גם בהתנגדויות.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המצב התחברתי היום מאוד שונה ברמה האזורית ממה שהיה בזמן שהוועדה המקומית עשתה את העבודה שלה, את תוכנית האב. מבחינת השדרוג של כביש 4, מבחינת מה שקורה בכביש 6.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
זה לא היה ידוע גם כשאתם עשיתם את ההחלטה שלכם. כשאת אומרת את זה עכשיו, אחרי שנתיים שלוש שאנחנו בדיונים משפטיים אז זה נשמע הגיוני ואת צודקת. אבל אני חושבת שהתוואי הדרומי מיותר.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
באחד השלבים של תוכנית המתאר, שלחנו את מתכנן התחבורה (לוי שטארק) לעשות בדיקה של החלופות. הוא מאוד הסתבך עם זה, מכל מיני סיבות. אבל באחד הדוחות, הוא הציג את ספירות התנועה שמראות שעיקר התנועה באה מהמרחב הזה ולא מהמרחב הזה. הוא בדק את המעבר הקיים, את מי הוא משרת יותר. הדברים לא בדוקים, לא זה ולא זה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
לנו יש חומר אחר.
אבל לחלק הצפוני יש יתרון שהוא בתמ"מ א 3 תיקון 78. נכון שיש שם אמירה לגבי בדיקה אבל כרגע זה התשריט. אני חושבת שפשוט צריך להוריד את החלופות הדרומיות מהתשריט הזה. אם תבוא תוכנית אחר כך, תוכנית דרך, אז בבקשה, היא לא מפריעה. אני חושבת שאמירה תכנונית היום, לא מועילה לכלום. זה לא בדוק, זה עושה נזק לאור עקיבא. אנחנו חושבים שיש שם משהו לא נכון בכפילות הזאת של הדרכים הדרומיות. אני חושבת שכדאי להוריד את התוואי הדרומי מהתשריט.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
היום כשנוסעים לכביש 2, את לא נוסעים דרך חדרה, כולם נכנסים דרך אור עקיבא.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
נכון, המחלף היום הביא תנועה ועושה קיצור לכביש מס' 2.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
את רוצה לעבור מהר לכביש 2?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
לא, אני דווקא לפעמים לא רוצה לעבור מהר.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל יהיו כאלה שלא כמו הדר, לא יעצרו בקניון וירצו לעבור מהר.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
מה שאני מתכוונת שכבר המחלף עשה חלק מהתנועה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אבל החיבור הזה יוסיף עוד. מילא המחלף, הם חיים איתו עוד בסדר, אבל זה מושך מזרחה.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אור עקיבר רצתה את המחלף.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
הם רצו, הם לא חשבו.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
מצד שני זה עשה להם טוב. אנשים פתאום באים ליישוב.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אנחנו חושבים שצריך את דרך 654. אני מתפלאת שלא אמרו את זה מיישובי אלונה.

מר אורי גדרון, מינהל התכנון :
לא מחקו אותה מתמ"א 3?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
מחקו אותה מתמ"א 3, למרות התנגדותי. התנגדתי כי דרכים ארציות אחרות במרבית המקרים בתחום יישובים יש להם מתחת או מעל תוכנית סטטוטורית אחרת. כלומר, מוציאים את זה מתמ"א 3, עדיין הדרך נשארת כדרך מקומית. פה אין. הדבר היחידי שיש זה תמ"א 3. כשמחקו מתמ"א 3 אז אין דרך.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
איזה תוכנית סטטוטורית יש?

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
היא בתוך ש/11. בקטע הזה אסור לנגוע לפי תמ"א 3.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
העניין הוא שאת מסמנת בתמ"מ את הדרכים מתמ"א 3.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אמרתי לך שאני יודעת שאני מבקשת משהו מאוד קשה, אבל זה מסומן בתוך הנספחים. אם זה יהיה מסומן כשביל אופניים אפשר יהיה לסלול את זה?

גב' אורלי נעים, חוקרת :
זו דרך חקלאית נופית. זה לא שביל אופניים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
אם זו דרך חקלאית נופית יש לה רוזטה?

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אין פה רוזטה לאף אחת מהדרכים.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
ג'סר אל זרקא- יש שם שמורת טבע שביקשנו. היא לא מופיעה בתוכניות אחרות. זו התוכנית היחידה שמסמנת את זה. ג'סר אל זרקא נכנסת עכשיו לתהליך של תכנון מתארי. אין לה הרבה שטחים לפיתוח. אני לא אומרת שלא תסומן פה שמורה. אנחנו חושבים שתוכנית המתאר המקומית היא שתסדר זאת.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
תוכנית המתאר גם תסווג את ערכי הטבע, מה ראוי לשמור ומה לא ולא מראש לחסום יישוב שגם ככה נאבק.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
מה שאנחנו אמרנו לג'סר בהחלטה, שזו לא שמורת טבע חדשה שיש לה סימון כזה. זה לפי המאושרת והמוכרות אבל זה עניין של הדיוק של הקווים פה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
האם הסימון הוא לפי השמורה המאושרת והמוכרות? כי אנחנו הבנו שלא.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
כן. אני קוראת לך מתוך ההחלטה - השטחים של שמורת טבע באזור ג'סר אל זרקא נקבעו בתוכניות אחרות ותוכנית זו אינה כפופה אליהם. חוץ מזה, אפשר ללמוד את זה מתוך הסימון של שמורת הטבע.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
איזה תוכנית, הדר? איפה זה מסומן?

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המש"ח של מעגן מיכאל. לא, זה לא בתחום ג'סר. צריך לדייק פה את הקו, בקיצור. פה יש 557, 557, ופה יש את המש"ח עם עוד איזה השלמה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
זו שמורת טבע נחל תנינים.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
נכון, וזה המש"ח.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
אני אבדוק את זה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
אני חושבת שאם זה נחל תנינים, כל מה שמדרום לנחל תנינים הוא לא במש"ח.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
המש"ח מייעד שטח לשמורת טבע. אני לא יודעת להגיד לך איפה עובר תחום השיפוט ביחס לנחל.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
גם אני לא בטוחה שזה נשמר בתוכנית המתאר החדשה שלהם. תבדקו את זה.

גב' הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית, חיפה :
למה שיבטלו שמורת טבע מאושרת מוכרות?

גב' רלי פרנגלר, יועצת לועדה המקומית שומרון :
תבדקו.
עוד דבר אחד בנושא שהוא מאוד עירוני לנו, זה נושא חוף הים. אנחנו רוצים חוף ים. אנחנו חושבים שברמה הכללית יש פה מעט מאוד משאבים בתוכנית, למרות שרוצים לשמור על מה שנקרא - נחלת הכלל. בכל זאת הלכה למעשה החוף הזה, רק יחידי סגולה יכולים לגשת אליו, על אחת כמה וכמה בעונת הרחצה.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
לגילוי הנאות - אנחנו התנגדנו לתוכנית המתאר של מעגן מיכאל על הרקע הזה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
 אנחנו חושבים שהתוכנית הזאת חייבת שיהיו לה כלים שיראו ממש דרכי גישה פיזיות לרצועת חוף שהיא כל כך ארוכה, היא כל החזית המערבית של התוכנית הזאת. אנחנו חושבים שחייבים לקבוע בתוכנית הזאת דרכי גישה, מכביש 4. מכביש 2 אין מחלפים, אבל מכביש 4 בהחלט לסמן איפה החניה או כל מה שצריך.

גב' חוה ארליך, מהנדסת ועדה מקומית שומרון :
 אם כבר יש משהו שצריך לעשות לו נספח, שישמור על איזשהו ערך, זה הנושא הזה.

גב' רלי פרנגלר, יועצת לוועדה המקומית שומרון :
 ותנאי להיתרי בניה ותוכניות זה בדיוק המקום הזה, שזו החזית המערבית.

גב' אורלי נעים, חוקרת :
 אני ב - 18 אהיה גם במעגן מיכאל אז זה בהחלט נושא שאני אסתכל עליו.

ערכה וקיצרה: אורלי עין-דר נעים

א.ע.י. דר (ע.נ.)

תמר כפיר
 מנהלת האגף לתכנון משולב,
 מינהל התכנון, משרד הפנים

אורלי עין-דר נעים

חוקרת ההתנגדויות לתמ"מ/מ/6/5

05/07/09

תאריך חתימת הפרוטוקול: