

22 מאי, 2022

לכבוד
גב' מגי ברטן
מנהלת תחום שטחים פתוחים
האגף לתכנון מתארי

גב' ליאת פלד
סגנית למנכ"לית מנהל תכנון לתכנון מרחבי

ג.נ. שלום רב

**הערות מרכז השלטון האזורי לטיטוט נוסח אחיד תכנית מתאר מחוזית למסדרונות מה-
26.04.2022 ולמתווה המוצע לתשריט המסדרונות**

רקע: מטרתם של מסדרונות אקולוגים היא הגנה על המגוון הביולוגי ועל בריאותה של המערכת הטבעית בישראל באמצעות שמירה על השטחים הפתוחים, רציפותם וטיפודם.

רוב המסדרונות האקולוגים מותווים בתחומי השיפוט של המועצות האזוריות כשהשטחים החקלאיים הם חלק מובנה בפסיפס השטחים המרכיבים את המסדרונות האקולוגים. שטחים חקלאיים מהווים קישור בין רצף שטחים פתוחים טבעיים ומוגנים ובמחוזות הביקוש הם אלו שהיוו הלכה למעשה את רצף השטחים הפתוחים. למסדרונות האקולוגיים ברמה הארצית ולעיתים המחוזית מוקנית הגנה סטטורית כזו או אחרת, אך לשטחים החקלאיים אין הגנה כלל. במקומות בהם ישנו קונפליקט בין פיתוח עירוני לחקלאות, ידה של הרשות המפתחת על העליונה. בו בזמן, לשטחים טבעיים – שמורות טבע, שטחי יער, ערוצי ניקוז וגדות נחלים ישנה הגנה סטטוטורית, וכשנוצר קונפליקט בינם לבין החקלאות הם עלולים לפגוע בהמשך העיבוד החקלאי.

עמדה עקרונית - המועצות האזוריות מנהלות את השטחים הפתוחים הטבעיים ואת השטחים החקלאיים ורואות עצמן כנאמנות על פסיפס שטחים אלו על כל מרכיביו, הן למטרות החקלאות והן לתועלת הסביבה, למען כל תושבי מדינת ישראל. ככל שהמסדרונות האקולוגים יאפשרו את המשך העיבוד החקלאי בד בבד עם שמירת רציפות השטחים הפתוחים – כולנו נצא נשכרים.

בהתאם לאמור מעלה, מרכז השלטון האזורי תומך בשינויים המוצעים בהוראות תכניות מחוזיות למסדרונות אקולוגים. שינויים אלה מטמיעים את שטחי החקלאות כחלק מהמסדרון האקולוגי ונותנים להם הגדרה חדשה – **מסדרון אקולוגי חקלאי**, שמוסיפה להם הגנה לטובת המשך העיבוד החקלאי.

בהזדמנות זו אנו מבקשים לציין את הדיאלוג והדיון הפורה עם נציגי מנהל התכנון, משרד החקלאות והחברה להגנת הטבע.

יחד עם זאת, מצאנו כי מהצד האחד - אין בקידום התכנית בכדי לתת הגנה עליונה 'והרמטית' על שטחים פתוחים והחקלאיים ותמיד שמורה לגופי הפיתוח דרך עקיפה לתכנון ולפתח על חשבון המסדרונות. אם בדרך של 'מסדרון חליפי', אם בדרך של יצירת תשתית ירוקה במקום מסדרון ואם על ידי כך שקיימת מגבלה לשנות את ייעודי הקרקע על מנת ליצור מסדרון אקולוגי אמיתי ומתפקד.

מהצד שני – התכנית מוסיפה מגבלות בירוקרטיות בעלויות כספיות גבוהות שמוטלות בעיקר על החקלאים ויזמים פרטיים בבואם לקדם תכניות מקומיות בעלות השפעה קטנה על המסדרון. ועל כך נרחיב בהמשך.

לפיכך ועל מנת להבטיח את המטרות העליונות של שמירת הרצף, על קיום בר קיימא של המערכות האקולוגיות והמערכות החקלאיות בו זמנית אנו מבקשים להטמיע את ההערות והתנאים הבאים בהוראות הגנריות של התמ"מ:

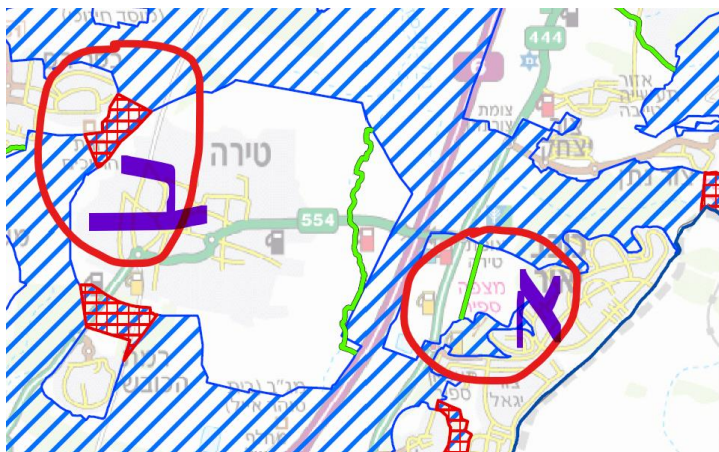
א. הערות עקרוניות

1. לצורך הגברת ההגנה על המסדרונות – אנו מציעים את האפשרויות הבאות:

1.1. **אפשרות אחת** - טרם הפקדת תשריט מחוז מרכז, יש לתקן את כל הקונפליקטים בין סימון המסדרון בתשריט אשר בפועל אינו מתפקד (ראו דוגמא א' מסדרון כוכב יאיר, או דוגמא ב' - צוואר בקבוק בטירה כפר הס במפה להלן). ובמסגרת שינוי 50 לתמ"מ **יש לשנות את תשריט המסדרונות בתמ"מ** ולשנות יעודי קרקע. באותם מקרים חריגים, יש לפעול במקביל לשינוי יעודי הקרקע בתמ"מ, וזאת על מנת שתכנית המסדרונות לא תהא "אות מתה".

1.2. **אפשרות שנייה** – **לצמצם את רוחב המסדרונות**, לדייק ולתאם את המסדרונות בהתאם לנתונים מקצועיים שנאספו הן במסגרת תכניות כוללניות של המועצות האזוריות והן במסגרת הסקרים של רשות הטבע והגנים ולתת להם הגנה עליונה של "אל געת" בהגבלות הקבועות בטיטת הנוסח האחיד על פי הגדרת המסדרון – אקולוגי/אקולוגי חקלאי.

מפה מס' 1: דוגמאות להתוויה שאינה מייצגת את המציאות בחלק המזרחי של מסדרון מחוז מרכז



- א. התווית המסדרון חלה על שטח כביש ואזור מבונה, שאינם מתפקדים כמסדרון, זאת במקום סימון מסדרון באזור השטח חקלאי ממערב לכוכב יאיר ישנו סימון תשתית ירוקה (המוגדר ביעוד קרקע לפיתוח בתמ"מ)
- ב. המסדרון המערבי של המרחב ממערב לטירה מוגדר כצוואר בקבוק ולאחרונה אושר השטח כתכנית תמ"לית

2. **מסמך רקע מקצועי** - מבוקש שהתווית המסדרונות תהיה מבוססת על מערכת קריטריונים ואמות מידה שיאפשרו בקרה, מעקב ותיקוף. יש להוסיף את המסמך למסמכי התמ"מ בסעיף 'רקע מקצועי' או במסמכים נלווים.

3. **תשתית ירוקה** - ההגדרה בפרק 6 לטיטת ההנחיות הגנריות, אינה מייצרת וודאות תכנונית, לא עבור המתכנן ולא עבור המסדרון האקולוגי, התשתית צריכה לקבל קנ"מ, פרופורציה, ביחס לתפקידה ותיפקודה. מוצע לייצר מסמך מנחה שכולל בין השאר רוחב מינימלי מחוייב לתפקוד,

או ביחס לאורכה של התשתית, או ביחס לרוחב השטח לפי מקומו במסדרון המחוזי וכן הוראות בדבר ממשקי ניהול וכיו"ב.

1. **מסמכים נלווים** - לוועדות המקומיות והמרחביות אין יועצים אקולוגיים, כמו כן, לא נכון להטיל על חקלאי או על יזם פרטי אחר המקדמים תכניות בהיקף קטן ומקומי מטלות בירוקרטיות ומקצועיות בעלויות גבוהות. לפיכך אנו מבקשים כי התמ"מים יילוו במסמכי הנחיות מקצועיות בנושאים הבאים שיאפשרו למוסד התכנון לקבל את ההחלטה המושכלת:

- ✓ מסמך הנחיות למזעור השפעות שוליים, בהיבטים של תאורה, אצירת פסולת וכד'
- ✓ הגדרות והוראות לתכנון תשתית ירוקה
- ✓ הוראות תכנון עבור גדרות ידידותיות למעבר בעלי חיים וכיו"ב פתרונות
- ✓ קריטריונים לקביעת מסדרון חליפי מתפקד

2. **מסדרון אקולוגי חקלאי** – הגדרות פרק 6, הוא קודם כל שטח חקלאי. במקרים של קונפליקט, השימוש החקלאי גובר על המטרות האקולוגיות שלו, למעט מתן האפשרות לרציפות ותיפקוד נאות של המעבר האקולוגי. אי לכך מבוקש לשנות את הניסוח של הגדרת המסדרון.

3. **ההוראה בדבר מסדרון חלופי** (סעיף 9.4) היא בעייתית, ראשית כיון שההוראה מעורפלת ומעלה את הסוגיות הבאות - האם המסדרון החלופי יכול להתקיים על שטח אשר בייעוד לפיתוח (ככל שהוא עדיין פתוח)?, האם ישנה מחוייבת לחפיפה בין השטח המוצע כחלופי לבין השייך הקנייני / מוניציפלי /תכנוני של השטח? .

בנוסף, נראה כי ההוראה מאפשרת ליזם ל"עקוף את המסדרון" ובכך היא מחלישה את ההגנה הסטטוטורית על המסדרונות בעיקר במחוזות הביקוש, בהם קשה למצוא מסדרונות חליפיים. לכאורה יש כאן הקניית ברירת המחדל להתוויית מסדרון חלופי במקום בו מבוקשת התכנית ועולה קושי להתוויית הקו הכחול מעבר לתחומי התכנית. מבוקש לנסח כך שמסדרון חלופי מתאפשר רק במקרים נדירים, בתחומי/בצמידות לקו הכחול של התכנית ותוך הבטחה כי אישור התכנית המציעה מסדרון החליפי אינו פוגע ברציפות ובתפקוד המסדרון.

4. **תיאום התשריט עם תכנית מתאר כוללנית** – סעיף 16.1, יש לדייק את המסדרונות האקולוגיים בהתאם לשכבת השטחים הפתוחים והחקלאים בתכניות הכוללניות (שנקבעו ברזולוציה גבוהה), ולא כפי שכתוב בסעיף – 16.1. שהכוללנית תדייק/תתקן את השכבות שלה על סמך תכנית זו. לחילופין, במקום בו אין עדיין תכנית מתאר כוללנית יש למחוק מסעיף 16.1 ד' ואת הצורך באישור המועצה הארצית.

5. יש להעביר את התשריטים להערות כל הועדות המקומיות ונציגי משרד החקלאות טרם הפקדתם במוסד התכנון.

6. יש להתנות אישור תכנית או היתר בניה במסדרון אקולוגי - חקלאי - בחוות דעת של נציגי משרד החקלאות ולא על סמך שיקול דעתה של הועדה המחוזית בלבד.

7. **יצירת מנגנון לסימון מסדרון מדויק:** תכנית המתאר הכוללנית של מועצות מגדירות מסדרון אקולוגי, אך הן מדייקות אותו ברזולוציה גבוהה יותר. הצעתנו היא להוסיף להוראות התכנית, מנגנון המאפשר דיוק תחומי המסדרון האקולוגי בתכנית כוללנית, ברוח ההצעה של הועדה המחוזית מרכז לגמישות של 5% ועד ל 10%.

8. **הערות פרטניות** – ההערות מוטמעות בעקוב אחר שינויים במסמך טיוטת הוראות גנריות לתמ"מ גרסת 26.04.22 המצורף.

ב. הערות לעניין התשריט והמתווה לתשריט

1. הנוסח שהוצג כלל רק הוראות וללא כל תשריט. בכדי שניתן יהיה להעביר התייחסות מסודרת לתכנית יש להשלים הצגת תשריט, כדי שניתן יהיה להקיש בין ההוראות לבין האזורים המוצעים.
- לפיכך, אנו מבקשים לקבל את טיוטת התשריט הכולל מסדרונות אקולוגיים חקלאיים, תשתיות ירקות וצווארי בקבוק, להעברת הערות של הועדות המקומיות טרם דיון להפקדה.
2. **באפרים (רצועות חיץ) מסביב לישובים חקלאיים** - נאמר בעל פה שקיימים כאלו אך הנושא אינו מעוגן בהוראות הגנריות. על כן מבוקש להטמיע זאת במתווה לקביעת התשריט כולל הנחיות כיצד לקבוע את הבאפרים ומה קורה בקונפליקטים.
3. אנו מבקשים להוסיף באפרים גם מסביב **למתחמי פיתוח אזורים ומועצתיים** על מנת לאפשר אופק התפתחות.
4. כל השטחים המוגדרים כיעוד חקלאי בתמ"מים ובתכניות הכוללניות החלות במועצות האזוריות יוגדרו **כמסדרון אקולוגי – חקלאי**.
5. כפי שצויין לעיל מבוקש לתאם את התשריט עם שכבות התכניות הכוללניות הנמצאות בשלב דיונים טרום הפקדה, בשלב ההפקדה ואלו המאושרים.
6. סעיף 5 - סעיף קטן (א) מציע למחוק מסדרון אקולוגי / חקלאי בכל תכנית גם אם היא נמצאת בשלב התנגדויות, או שטרם הופקדה, מבוקש להעביר תוכניות אלו לסעיף ב, אשר דורש בחינה פרטנית ותסקיר סביבתי ואקולוגי כנדרש.

בברכה

מילכה כרמל

ראש תחום תכנון וקרקעות במרכז השלטון האזרחי

העתקים:

אשרת גני גונן, ראש המועצה האזורית דרום השרון ויו"ר ועדת תכנון וקרקעו
אילן שדה, ראש המועצה האזורית מנשה ויו"ר ועדת תכנון וקרקעות
אלי ברכה, ראש המועצה האזורית חוף השרון
שמעון בר שמעון, ראש האגף לתכנון מתארי, מנהל התכנון
איציק אשכנזי, מנכ"ל מרכז השלטון האזרחי