29 אוגוסט, 2017
ז' אלול תשע"ז

לכבוד
מר גבריאל מימון
יו"ר הועדה הגיאוגרפית
מחוז מרכז
משרד הפנים

הנדון: בקשת מועצה מקומית אבן יהודה לשינוי גבול מוניציפלי עם מועצה אזורית חוף השרון - מתאריך פברואר 2015

שלום רב,

מוגשת בזאת עמדת המועצה האזורית חוף השרון בעניין בקשת מועצה מקומית אבן יהודה (להלן: אבן יהודה) לשינוי הגבול המוניציפלי בין שתי הרשויות. אנו מתנגדים לבקשה לשינוי הגבולות עמנו כפי שיפורט כלהלן:

1. מוא"ז חוף השרון מוצאת לנכון להתנגד לבקשה של אבן יהודה לשינוי הגבול המוניציפלי בין שתי הרשויות. אנו סבורים שלבקשה זו אין כל ביסוס ענייני ואין כל סיבה תכנונית לכך. בקשה זו ככל שנוגעות למוא"ז חוף השרון סותרת את כל התכניות המתאריות המקומיות, מחוזיות וארציות.
2. אבן יהודה מבקשת לשנות את גבול השיפוט שלה , ובפועל יוצא גם את גבול התכנון שלה (אם כי זה מצוי בידי משרד האוצר) עם שתי רשויות: מועצה מקומית קדימה-צורן ועם מוא"ז חוף השרון.
3. החלק הארי של בקשת אבן יהודה לשינוי גבולות מוניצפליים מוקדש לשינוי תחום שיפוט עם קדימה-צורן. הבקשה של אבן יהודה מלווה בניתוח כלכלי שנערך על ידי משרד יועצים צ'מנסקי – בן שחר ושות' בע"מ. בקשת אבן יהודה מבוססת בעיקר על ניתוח כלכלי של הכנסות וצרכי הרשות מול הרשות השכנה קדימה-צורן. עיקר טענות אבן יהודה מבוססות על חיובי ארנונה והצהרה בדבר חוסר איזון כלכלי בין שתי הרשויות. דרישת אבן יהודה היא לקבל נתח מאזור התעשיה של קדימה-צורן על מנת לעמוד במאזן הכלכלי שהיא מוצאת לנכון עבור עצמה (ראה מסמך תשובה למשרד הפנים מ-25/12/2015 בעריכת משרד צ'מנסקי – בן שחר). חברת היועצים עצמה במסמך שנלווה לפניית אבן יהודה שבנדון, ערכה השוואות כלכליות דמוגרפיות עם ישובים (מועצות מקומיות) בסדר גודל דומה לאבן יהודה (בין אם מצב קיים כיום לבין שאיפות אבן יהודה עתידיות). הסוגיה העומדת על הפרק עם קדימה-צורן הינה שינוי גבולות וחלוקת הכנסות על שטחים בנויים ומניבים.
4. סוגיית שינוי הגבולות עם מוא"ז חוף השרון שונה לחלוטין. אבן יהודה מבקשת לספח לתחומה שטח חקלאי בתחום שיפוט של המוא"ז. עסקינן בגוש 7794 חלקות 26, 28, 30, 36. השטח המבוקש הוא כ-230 דונם. יעוד השטח הינו חקלאי לפי תכנית המתאר חש\10\2 של מוא"ז חוף

השרון, והוא אמור להסתפח לשטח חקלאי לפי תכניות המתאר של אבן יהודה. הנימוק לבקשה הינו "רצף טריטוריאלי" בלבד. השטח מוגדר כחקלאי-נוף כפרי פתוח לפי תכנית המתאר המחוזית תממ\3-21. דהיינו לא שטח לפיתוח עירוני, יתרה מזאת, כל המטרות התכנוניות המותרות בשטחים אותן אבן יהודה רוצה לספח מקדימה-צורן אסורות ביעוד קרקע חקלאית – נוף כפרי פתוח. הוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א\35 לא קבעו את השטח נשוא הבקשה כשטח לפיתוח עירוני אלא קבעו הוראות לציפוף ישובים כדוגמת אבן יהודה.

5. אבן יהודה מקדמת בימים אלה תכנית מתאר כוללנית לישוב, ערוכה על ידי אדר' עמוס ברנדייס. תכנית זו עברה מספר ישיבות היגוי בלשכת התכנון המחוזית והיא עומדת לקראת דיון להפקדה. הפרק הכלכלי והשמאי לתכנית נערכו על ידי רן חקלאי ומילה נוימן כלכלה אורבנית בע"מ ועל ידי גנות נדל"ן בע"מ – שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים. מעיון במסמכי התכנית השונים אין ספק שגם רוח דו"ח צ'מנסקי – בן שחר שורה בה. התכנית מציינת שמתוך 214 דונם תעסוקה לישוב פותחו עד כה כ-84 דונם (כ-39% !). תכנית המתאר הכוללנית, שמטרתה לתכנן את הישוב ל--20 30 שנה הבאות קובעת קיבולת של 38,000 תושבים בכ-10,900 יח"ד. אבן יהודה בוחרת במודע להישאר במעמד של מועצה מקומית פרברית במרחב כפרי ולא בעיר רישה. נציין שציפוף הבינוי בישוב הינו נמוך כאשר גובה הבינוי המקסימלי הוא 9 קומות בקצה מתחמים פריפריאליים של הישוב.
6. תכנית המתאר הכוללנית של אבן יהודה תוחמת את פיתוח הישוב רק לחלק המצוי צפונית לכביש 553. כל שטח השיפוט של הישוב המצוי דרומית לכביש זה – בו מצויה הקרקע החקלאית של מוא"ז חוף השרון – נשאר ללא שינוי ביעוד החקלאי שלו. דהיינו אבן יהודה עצמה ואיתה מוסדות התכנון מעל הועדה המקומית כגון הועדה המחוזית אינם מוצאים – ובצדק – כל סיבה לשנות את יעוד הקרקע החקלאית המצויה דרומית לכביש.
7. כל הסיבות, שלכאורה, יתכן והן נכונות ומצדיקות את שינוי הגבולות המבוקש עם קדימה-צורן, אינן קיימות בבקשה לשינוי גבול שיפוט עם מוא"ז חוף השרון. עניינו בקרקע חקלאית שאינה מניבה ושלא תניב (על פי כל קריטריון כלכלי כמצוין במסמך צ'מנסקי – בן שחר) . כך, שעל פי כל קריטריון תכנוני, כלכלי, תפעולי וגם חקלאי – <u>אין כל סיבה ענייינית לשינוי תחום שיפוט הקרקע החקלאית והעברת לתחום אבן יהודה.</u>
8. יתרה מזאת, כיום החקלאות תופסת תאוצה בדרישה לתוצרת מקומית ומהווה משאב אסטרטגי לאומי לכלכלת המדינה. רשויות המדינה ומוסדות התכנון עושות כל מאמץ לשמור על משאב קרקע זה גם לעת קידום המהלכים לקידום פתרונות דיור. מכאן שאין לשנות גבולות שיפוט בין מועצה אזורית שבין תפקידיה והתמחותה היא שמירת השטחים הפתוחים והחקלאיים לבין מועצה מקומית שאמנם נכללים בתוכה שטחים חקלאיים, אולם לא בהם מקודם פיתוח. מועצה אזורית מסרה שטחים לפיתוח עירוני להרצליה (מתחם תע"ש נוף ים להרצליה) ולנתניה (שטחים בכפר נטר וצפונית לכביש 561) . <u>מעולם לא הועברו כשטחים חקלאיים לשימוש חקלאי ממוא"ז חוף השרון לרשות עירונית גובלת</u>. ועדת הגבולות האחרונה שהתקיימה בין נתניה לחוף השרון דחתה בקשת

עירית נתניה לסיפוח שטחים חקלאיים ולהשאירם ביעוד זה תחת הטענה שהיא זקוקה גם לשטחים מסוג זה. דהיינו ישוב עירוני\מועצה מקומית אינם זקוקים לשטח חקלאי.

9. בהתאם לכך אנו סבורים שמועצה אזורית חוף השרון (וכל מועצה אזורית לצורך העניין) צריכה היא לכלול בתוכה ולנהל שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים. זה יעודה, זה התמחותה וזה תפקידה. אנו מבקשים לדחות את בקשת אבן יהודה לסיפוח שטחים חקלאיים מתחום מוא"ז חוף השרון. זהו מהלך סרק שאין לו כל תכלית ענינית. יתרה מזאת , אנו מוצאים לנכון לבקש מהועדה הנכבדה בכל דרך חוקית לספח את השטחים החקלאיים בתחום אבן יהודה (דרומית לכביש 553) לתחום שיפוט מועצה אזורית חוף השרון. רשימת הגושים והחלקות תימסר בנפרד לפי פניה כנדרש בנוהלים.

בכבוד רב,

אד' ירדן ערמון
מהנדס הוועדה

העתק:
- מר אלי ברכה – ראש המועצה
- מר מאיר דור – סגן ראש המועצה
- גב' הילה טרייבר – מנכ"ל המועצה
- עו"ד ישראל נשבן – יועץ משפטי
- מר ליאור רגב – מ"מ מתכננת המחוז – לשכת התכנון המחוזית
- גב' רות יוסף – ממונה על המחוז – משרד הפנים