



תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

חוברת נספחים



- פרוגרמה לשטחי ציבור
- נספח סביבתי
- נספח מדיניות פיתוח כלכלי
- נספח שיתוף ציבור



פרוגרמת שטחים

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

שטח תכנית מתאר מוצעת – כ- 2,042 ד'

נתוני אוכלוסיה לשנת יעד 2033 :

800 יח"ד (קיבולת כלל התכניות ומימוש איזורי תכנון במתחמים) - 2,600 נפש (3.2 נ/יח"ד).

52 ילד לשנתון – בממוצע 2% לשנתון – 2 כיתות ; 910 ילדים מגיל 1/2 שנה ועד גיל 17 (17.5 שנתונים).

ייעוד/י שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
מרכז אזרחי/ משולב	מרכז (אזרחי) רב-תכליתי הכולל: משרדי וועד מקומי (מזכירות), משרדים למקצועות חופשיים המתגוררים בישוב, מרכז מסחרי ישובי (מצומצם לצריכה מקומית), סדנאות אמנים, מרפאות /מרפאה ישובית/מרפאת שיניים /תחנה לבריאות המשפחה, שירותי אשנב, מרכז מידע ומבני ציבור קטנים (בקומות קרקע וראשונות) מרכז מיחזור פסולת (משולב במרכז רב תכליתי)	2,500	5-3.5	1	5
			0.5	1	* 0.5
	מסחר/מקבץ חנויות ומרכול (כחלק ממרכז רב-תכליתי)	1,000	2	1	* 2
סה"כ	שטח קרקע לשימושים סחירים ורב-תכליתיים	3,500			5
מבני"צ	שלוחת מתנ"ס / מרכז קהילתי הכולל : חדרי חוגים וסדנאות – חדרי לימוד (שלוחת מכללה), ספרייה קהילתית, מרכז יום ומועדון קשישים, בית נוער, ביי"ס למוסיקה, אודיטוריום ואולם מופעים /אולם ספורט רב-תכליתי, מרכז מחול/דרמה ואומנות. מומלץ בקרבה לבי"ס ומשולב באולם רב-תכליתי	800 – 1,500	3	1	3
	מועדון נוער (ניתן לשלב בשלוחת מתנ"ס)	120	1	1	* 1
	בית כנסת	300	2.0-1.5	1	2.0
	בית עלמין	בית עלמין – השלמת שטח קיים בישוב ובגבעת ח"ן – בתיאום ובמסגרת מוא"ז לטווח של 20 שנים -1 ד'ל- 1,000 נ'	-	2.6	-
סה"כ	חברה, דת וקהילה	1,920			5
ספורט	מגרש ספורט/כדורסל /מגרש משולב - קיים ניתן לשלב באזור בריכה ישובית	פתוח/ מקורה	2	1	* 2
	אולם ספורט / רב תכליתי – משולב עם שלוחת מתנ"ס	1,000	2	1	* 2
	בריכה ישובית (אין סף כניסה – בריכה קיימת, עם אפשרות לתיפעול כבריכה איזורית ולשרת את ביי"ס)	600 (25*16)	6	1	6
סה"כ	ספורט	600			6
חינוך	מעון יום (עד גיל 3) - אשכול רב גילי-3 כיתות 2.5 שנתונים, קיבולת 64 ילד לאשכול. ביקוש – 104.80% ילד – 6 כיתות ;	460	1	2	2
	גן ילדים (גילאים 3-6) 3 שנתונים – 156 ילדים- 6 כיתות*26 ילד	140	0.5	6	3

פרוגרמת שטחים

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

שטח ייעודי/ שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
	בי"ס יסודי א-ו 6 שנתונים – 312 ילדים, 12 כיתות*26 ילד (מגרש מיזערי לבי"ס – 6 ד')	1,900	6	1	6
	בי"ס חט"ב + תיכון- במסגרת מוא"ז 6 שנתונים – 12 כיתות. אין סף כניסה	-	9	-	-
סה"כ	חינוך	3,660			11
תעסוקה	מיזמים חקלאיים; תעסוקות חקלאיות בנויות				
	מיזמים תיירותיים				
סה"כ	תעסוקה ומיזמים מקומיים				
שצ"פ/ מבנ"צ/ שביל/ דרך	גן ישובי (3 מ"ר/ני') רדיוס שירות 500 מ' שטחי משחק לילדים (2.5 מ"ר/ני') גילאי 6-12 * 2 ד' רדיוס שירות 400 מ'	-	5-10	1	7.8
	שטחי משחק לילדים (1.5 מ"ר/ני') גילאי 0-5 * 5 ד' רדיוס שירות 250 מ', בצמוד לשימוש קהילתי אחר	-	1.5-2	4	6.5
שצ"פ/ ייעור	שטחים אקסטנסיביים – בתחום הישוב או בקרבתו השלמה ל- 10 מ"ר/ני', כולל פיתוח איזור מערבי	-	-	1	7.8
סה"כ	שטחים פתוחים (10 מ"ר/ני')	-			26

סיכום	שטחים לצרכי ציבור (ללא דרכים, שבילים ושבילי אופניים, כיכרות, מעברי תשתיות)	6,180			48
	שטחים סחירים ורב-תכליתיים	3,500			5

נספח סביבתי

תכנית מס' 417-0434027

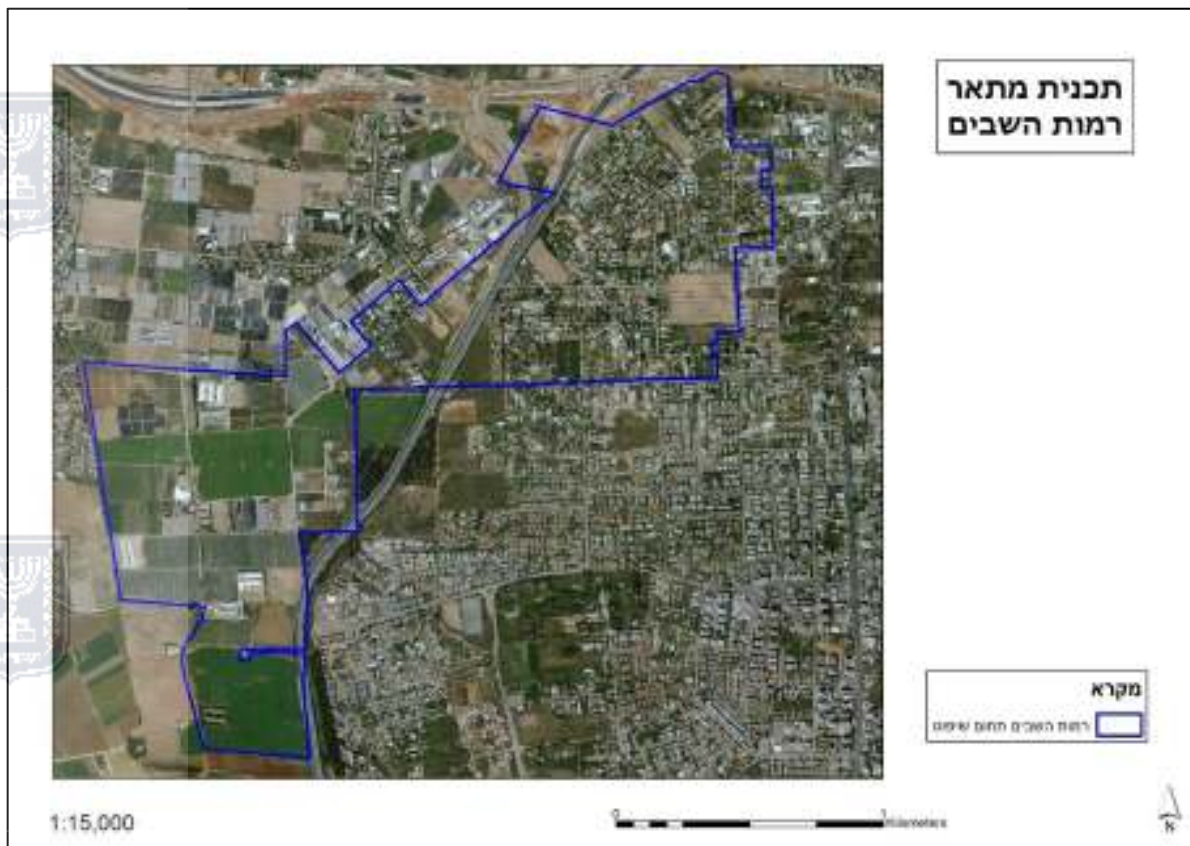
כפר רמות השבים שד/100/290

א. המצב הקיים

רמות השבים הינו יישוב כפרי-חקלאי, חלק ממועצה אזורית דרום השרון ונמצא בלב אזור מעוייר (מצפון הוד השרון וכפר סבא, מדרום הוד השרון וממערב הרצליה). מוגדר בתמ"א 35 כמכלול כפרי מוגן. היישוב בעל היסטוריה ומסורת ארוכת שנים של עיסוק בחקלאות. כיום החקלאות מאופיינת בגידולי שדה ולולים.

מבחינה גיאוגרפית היישוב מחולק ע"י כביש 4 לשתי אונות:

- אונה מזרחית - היישוב ה"ישן", שם ממוקמות שכונת מגורים, אפשרויות הפיתוח מוגבלות, רשת הדרכים מאופיינת על ידי רחובות מקומיים צרים.
 - אונה מערבית - מספר מועט של בתי אב עם מערכת דרכים משובשת ולא מוסדרת. רוב השטח חקלאי ובעל אפיון חקלאי בולט. בשטח פועלים כיום הלולים.
- החזון היישובי שהוגדר לרמות השבים במסגרת תכנית המתאר מדגיש את נושא שימור הצביון הכפרי-חקלאי.



במסגרת סקר סביבתי שבוצע בשלב הראשון של תכנית המתאר, עלו הסוגיות הסביבתיות הבאות:

- **תנועה** - למערך התחבורתי הקיים והמתוכנן ביישוב ובסביבתו השפעות סביבתיות פיסיות (עומס על תשתיות מקומיות, רציפות היישוב והשטחים הפתוחים) ובריאותיות (רעש, זיהום אוויר):
 - כביש 4 החוצה את היישוב מצפון לדרום וייתכן ויורחב בעתיד לכיוון מערב

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

- ציר משה שרת - רח' הסולטן משמש בעיקר לתנועה עוברת בין הוד השרון לרעננה.
- נגישות מוגבלת לתחבורה ציבורית. בפועל שימוש גבוה ברכבים פרטיים.

- **חקלאות** - ענף החקלאות הינו הענף הכלכלי המרכזי ביישוב. החקלאות מתפרשת על כ-50% משטחו, כאשר הענף הכלכלי המרכזי הינו ענף הלולים. המטרדים הסביבתיים מהפעילות החקלאית, נובעים בעיקר מריסוסים ושימוש בחומרי הדברה. ידוע משהו על הטיפול בפרש קרי – זבל העופות?
- **פסולת גזם ממקור ביתי** – קיימות ביישוב כמויות גדולות של פסולת גזם שמקורו בגינון ביתי וציבורי. לא קיים שטח מרכזי או נקודות מרוכזות לאיסוף פסולת הגזם וכתוצאה מכך, עלויות הפינוי גבוהות ונוצר עומס על מערכת הדרכים בישוב בשל תנועת משאיות פינוי..
- **שטחים פתוחים** – בתחום השיפוט של היישוב שטחים פתוחים נרחבים, רובם משמשים לחקלאות. רוב השטחים הפתוחים ממוקמים באונה המערבית. מאידך, ישנו מחסור בשטחים פתוחים אינטנסיביים (גינות ציבוריות, מגרשי ספורט) לצורכי פנאי וספורט בשתי האונות.
- **אזור התעסוקה** - חלק מאזור התעסוקה הינו בעל אופי מסחרי ופועלים בו חנויות, חללי תצוגה ומחסנים. כיום היישוב לא מתיר בו שימושים בעלי פוטנציאל רעש וזיהום (נגריות, מסגריות וכו'). באזור זה פועל מכון התערוכות. המכון עובד לפי התקנים המותרים בנוגע לזיהום אוויר ונערכות בו מדידות תקופתיות.

ניקוז - בחלקה המערבי של רמות השבים עובר ערוץ הניקוז ההיסטורי של נחל הדר שזורם מאזור מרכז השרון (רעננה) לנחל הירקון. כיום הנחל נקטע ע"י הבנייה של רעננה והוד השרון, אך תוואי הערוץ שימש את תכנון הניקוז האזורי. בצפון מזרח החלק המערבי של רמות השבים, על גבול הוד השרון, מצוי שטח טבעי של הנחל המקורי, כפי שמסומן בתמ"א 3/ב/34.



מתוך תמ"א 3/ב/34



נספח סביבתי**תכנית מס' 417-0434027****כפר רמות השבים שד/100/290****ב. הנחיות בנושאי סביבה וקיימות להטמעה בתכניות מפורטות****כללי: חובת הגשת מסמך סביבתי**

כל תכנית מפורטת המציעה תוספת / הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית, מגורים, מבנה ציבור וכל תכנית אחרת שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינה בעלת השפעות סביבתיות - תחויב בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתו"ב / המחלקה לאיכות הסביבה במועצה.

עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת מסמך סביבתי במסגרת תכנית מפורטת שלדעת הוועדה המקומית גורמת להשפעה סביבתית זניחה.

שטחים פתוחים

- רצועה טבעית באונה המערבית (ייעוד "פארק/גן ציבורי") דרומית לציר שרת – חלק מהתוואי ההיסטורי של נחל הדרתוגדר כשטח טבע עירוני או שטח פתוח, בה תותר בנייה תחת מגבלות במרחק של 50 מטרים (בדומה להגדרות ערוץ ניקוז משני בתמ"א 34/ב/3) משני צדי הערוץ ההיסטורי.
- לא יותר כל שינוי תכנוני ו/או סטאטוטורי בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שבאונה המזרחית ותישמר פריסתם, היקפם ותפקודם.
- בשטח המוגדר בייעוד "פארק/גן ציבורי" המתפרס באונה המערבית, יותרו שימושי פנאי, טיילות ונופש בחיק הטבע. כל פיתוח בשטח זה ישלב את הנוף החקלאי ו/או ערכים אקולוגיים טבעיים / מקומיים. השימושים המותרים בשטח זה מפורטים בהוראות התכנית.

רעש וזיהום אויר

עקב תיחומה של רמות השבים בין צירי תנועה ראשיים, נדרשת הקפדה יתרה על צמצום מפגעי רעש וזיהום אויר מתחבורה, באמצעים הבאים:

- כל תכנית מפורטת החלה בתחום לבדיקת אקוסטיקה וזיהום אויר (בהתאם להוראות תמ"א 3), בסמוך לדרך מס' 4 (מוגדרות כ"דרך פרברית"), 531 העתידית (מוגדרות כ"דרך מהירה") ולדרך משה שרת (מוגדרת כ"דרך עורקית עירונית") תציג באמצעות דו"ח סביבתי, את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש (מיגון אקוסטי סביבתי ומיגון אקוסטי דירתי) וזיהום אויר, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד התחבורה התקפות לאותה עת.

אמצעים להפחתת מפלסי רעש וזיהום אויר ממקורות אחרים:

- בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, וכל תכנית החלה על אזור התעסוקה במרכז היישוב, תינתן התייחסות לפליטות מזהמים וזיהום אויר, וכן לפתרונות לנושאי הרעש (בידוד אקוסטי, מפלסי רעש מרביים מותרים ושעות הפעלה של העסקים המותרים בתכנית).

ניקוז

ערוצי הניקוז מסומנים על גבי מפת ההנחיות הסביבתיות, המצורפת לנספח זה.

נספח סביבתי

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

בדרום מערב שטח התכנית עובר ערוץ ניקוז משני (כמפורט בהוראות תמ"א 34/ב/3), נחל הדר ההיסטורי. זהו הקצה הצפוני של ערוץ הניקוז היות ונקטע מצפון ע"י השטח הבנוי של רעננה וגבעת חן.

- בנייה ופיתוח ברצועות ההשפעה של הערוץ המשני יחויבו בהגשת נספח ניהול טיפול במי נגר עילי וניקוז, כל זאת בהתאם למפורט בתמ"א 34/ב/3.
- תינתן עדיפות ליצירת מעברי הליכה ואופניים בשטח הערוץ וברצועות ההשפעה שלו המוגדר בתשריט בייעוד "פארק/גן ציבורי".

פסולת

פסולת ביתית - הטמעת אמצעים להפרדה במקור ומיחזור:

בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם להנחיות המועצה האזורית דרום השרון.

פסולת גזם

כל תכנית מפורטת תקצה שטח ייעודי לאיסוף גזם בתחומה, אלא במקרה בו קיים שטח ייעודי יישובי אחד או יותר לאיסוף פסולת גזם, וזאת בהתאם להוראות האגף לאיכות הסביבה במועצה.

פסולת בניין ועודפי עפר - הטמעת אמצעים לטיפול ולמניעת מפגעים:

- תכניות מפורטות יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין לרבות:
 - א. הפרדת פסולת רעילה וטיפול באסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. קביעת שיעור מיחזור של פסולת בניה לצורך שימוש באתר.
 - ג. תכניות מפורטות יכללו הצגה של מאזן עודפי עפר והשימוש החוזר בהם באתר, ככל שנעשה בהם שימוש חוזר.
- היתר בנייה יינתן לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבנייה.
 - ב. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
 - ג. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 1000 מ"ק פסולת, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה. הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר יהיו רשאים לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה.
 - ד. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.

קרינה

- לא תותר בנייה למגורים ולמבני ציבור בתחום "מרחק מגורים מקו מתח עליון – 35 מטרים" המופיע במפת ההנחיות הסביבתיות, וזאת בהתאם לתמ"א 10.

נספח סביבתי**תכנית מס' 417-0434027****כפר רמות השבים שד/100/290**

- בתכניות מפורטות ובבקשות להיתרי בניה, לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים (אנטנות) ומתקני גישה.
- תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה (טרנספורמציה). לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים הן בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות ציבור. כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.
- מובהר שהנחיות אלה רלוונטיות גם לנושא קרינה מממירים של תאים פוטו וולטאים, חדרי שנאים, קווי מתח גבוה ומתקני חברת חשמל אחרים.
- בתכניות חדשות לא תותר הנחת קווי חשמל או תקשורת עיליים; כל קווי החשמל והתקשורת יוטמנו.

צמחיה ונטיעות

כל תכנית מפורטת תכלול הנחיות כמפורט:

- הצמחייה הטבעית בתחום התכנית, לרבות עצים בוגרים, תישמר ותטופח ככל הניתן. לא תותר כל פגיעה בצמחים מוגנים, ולא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים ללא תאום מראש וקבלת היתר מפקיד היערות.
- תינתן עדיפות לצמחיה המותאמת לאקלים ולסביבה, בדגש על חיסכון במים ונוחות אקלימית במרחב הציבורי (הצללה, לחות, עונתיות, רוחות).
- ישמרו שדרות העצים הוותיקות ביישוב:
 - רחוב המייסדים – שדרת הפיקוסים
 - רחוב הברושים – שדרת הברושים
 - דרך משה שרת – שדרת האקליפטוסים
 - רחוב הפרדס – שדרת הברושים

חקלאות

- הוראות אלה יחולו על הייעודים הבאים: "משק עזר", "מבני משק", "קרקע חקלאית" ו"קרקע חקלאית ונופש כפרי":
 - תותר הקמה של לולים (נוספים) באונה המערבית של התכנית תוך שמירה על מרחקים של 300 מטרים בין הלולים וזאת בהתאם לתקנות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

נספח סביבתי

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

- כל תכנית להקמה של מבנים חקלאיים בשטחים המוגדרים בייעודים אלו, תכלול מסמך סביבתי בהתאם להנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- תכניות מפורטות למגורים החלות בסמיכות לשטחים שהוגדרו בייעודים אלו יכללו התייחסות לקרבה לאזורים אלו וזאת בהתאם להוראות תקנות חומרים מסוכנים משנת 2005 בנושא שימוש בתכשירים בסמוך למבנים.
- תותר הקמה של מתקן עיכול אנארובי קטן לטיפול בפסולת פרש לולים באונה המערבית, וזאת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים במועצה האזורית.

חיסכון ושימור מים

בכל תכנית מפורטת הכוללת מבני ציבור, מבני מגורים ושצ"פים:

- יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, ברזים חסכנים, מערכות סניטריות חסכוניות וכד', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים (מים אפורים / מים מטוהרים / מי מזגנים), באופן שיעמוד בדרישות משרד הבריאות לנושא ובהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר. בתכניות בהן יתאפשר השימוש החוזר במים – יפורטו, בשלב ההיתר, האמצעים להפרדה וטיפול במים לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול / אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.
- מגבלות סביב בארות המים בשטח היישוב, יותאמו להוראות משרד הבריאות בנוגע לרדיוסי המגן והשימושים המותרים בהם.

שם קדוח	Y	X	רדיוס א'	רדיוס ב'	רדיוס ג'
פ גבעת חן 3 (גבעת חן ד)	674870	188310	10		
פ גבעת חן ג מושב	674850	187720	10	85	169
גבעת חן א	674960	188340	10	79	158
פ הדר רמתיים מבוע א'	674370	189700	10	82	165
פ כפר מלל ג	674640	188860	10	67	134
שרון דרום 111	675273	189085	10	95	190
פ גבעת חן ב	674980	188440	10	79	150

עירוב שימושים

- לא תותר הקמה של בתי עסק שהינם בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי או פגיעה בבריאות הציבור.
- כל תכנית מפורטת הנוגעת למתחם התעסוקה, תציג במסמך סביבתי מפורט את הדרכים לצמצום ההשפעות הסביבתיות למגורים באותו המבנה ובאלה הסמוכים לו.
- הנחיות להכנת המסמך הסביבתי תינתנה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה במועצה / הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון / המשרד להגנת הסביבה.

נספח סביבתי

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

צירים ירוקים

בתשריט מסומנים בייעוד "שבילים".

- תובטח נגישות חופשית וקישוריות בלתי מופרת בין שתי אונות היישוב ובין היישוב וסביבתו באמצעות צירים ירוקים - רשת שבילי הליכה ואופניים, כפי שמוצגת במפת ההנחיות הסביבתיות.
- הצירים הירוקים יפותחו כשבילי הליכה ורכיבת אופניים, לרבות הפרדה בין נתיב להולכי רגל לנתיב רכיבת אופניים.
- כל תכנית מפורטת לבניה חדשה למגורים ו/או למבני ציבור תציג את החיבור למערך היישובי הכולל של הצירים הירוקים.



תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

"חיזוק הזהות הכפרית ע"י עידוד ופיתוח החקלאות"

רמות השבים הינו יישוב כפרי, קטן ושקט בלב אזור מעוייר. היישוב בעל היסטוריה ומסורת ארוכת שנים של עיסוק בחקלאות, כאשר עיקר החקלאות מאופיינת בגידולי שדה ולולים.

בחלוף השנים, גם כאשר גדל היישוב דמוגרפית, הוא המשיך לשמור על צביונו הכפרי שהתבטא, בין היתר, בבניה נמוכה / צמודת קרקע, מיעוט יחסי של תנועה עוברת ושמירה על היקף הקרקעות החקלאיות. החקלאות היתה ועודנה חקלאות פעילה, יצרנית התורמת מבחינות רבות מעבר לרמה היישובית (השפעה חיובית על הנוף, הסביבה, אקולוגיה, שימור קרקע ויצירת חיץ בין אזורים מעויירים).

החזון היישובי שהוגדר לרמות השבים במסגרת תכנית המתאר מדגיש את נושא שימור הצביון הכפרי-חקלאי. תכנית המתאר מטרתה לעגן זאת סטאטוטורית ובמקביל, לייצר את המסגרת לפיתוחו בעתיד.

גיבוש תכנית המתאר מייצר גם את המסגרת הסטטוטורית לפיתוח הכלכלי-חקלאי העתידי של היישוב.

החקלאות ברמות השבים מחולקת לשלושה ענפים/סוגים מרכזיים, כאשר שניים מהם מרוכזים בצידו המערבי של היישוב ואחד בצידו המזרחי:

1. **ענף הלול** – שלו מסורת ארוכת שנים והוא מהווה מותג מוכר בשוק הביצים – "ביצי רמות השבים". הלולים ממוקמים בצידו המערבי של היישוב.

2. **ענף גידולי שדה** – המרוכז ברובו בצידו המערבי של היישוב.

3. **שטחים חקלאיים כלואים** – שטחים חקלאיים בצידו המזרחי של היישוב, הכלואים בין שטחי מגורים.

באזור המערבי של היישוב מוצע לבחון פרויקטים בעלי צביון חקלאי-קהילתי-חינוכי, לדוגמא: מרכז חוויתי ללימודי חקלאות, סירים חקלאיים עם אגרונים, מרכז הכשרה חקלאית וכיו"ב.

באזור המזרחי של היישוב (בשטחים הכלואים) מוצע לבחון פרויקטים שמחד יש חשיבות להימצאותם בתוך מרחב המגורים ומאידך, הם בעלי זיקה לשטחים חקלאיים/פתוחים, דוגמת: גני ילדים פרטיים, גינות לילדים, מוזיאון הלול וכו'.

הערך המוסף של הפרויקטים המוצעים הוא בהיותם מותאמים למאפיינים של רמות השבים כיום ושל המרחב הכפרי הסובב את היישוב. הפרויקטים המוצעים משקפים אורח חיים כפרי ובכך הם עשויים לעגן ולמצב את המקום כבעל אפיון כפרי או כפי שהוגדר בתמ"א 35 כמכלול כפרי מוגן, ובעל ערך מוסף חשוב עבור תושבי הערים הסובבות.

בנוסף לפיתוח המוצע בתחום החקלאות על נגזרותיה, מוצע לחזק את הזהות המקומית ליישוב ע"י גיבוש מוקד שירותי-מסחרי. העתקת מכוון התערבות, הממוקם כיום במרכז היישוב, מייצרת הזדמנות לפתח ולעבות את "מתחם לב היישוב" (הכולל כיום את מבנה בית העם ומבנה המזכירות) שיהווה את ה"לב הפועם" של היישוב.

בנספח שבעמוד הבא מרוכזות ההצעות הנבחנות בשטחים אלה ובמוקד השירותי-מסחרי.



נספח מדיניות פיתוח כלכלי

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

הצעות לפרויקטים בכלל שטחי היישוב

להלן רשימת הצעות לפרויקטים אשר נבחנים במסגרת תכנית המתאר.

מוקד שירותי-מסחרי במרכז הישוב (שטח מכון התערבות המתפנה)	שטחים חקלאיים כלואים בחלק המזרחי של הישוב	אזור חקלאי בחלק המערבי של הישוב
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מסחר/חזית מסחרית (בנוסח המדרחוב בזכרון יעקב). ▪ משרדים ומרפאות עבור בעלי מקצועות חופשיים (עו"ד, רו"ח, רופאים ומטפלים פרה-רפואיים). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ גני ילדים פרטיים / אפשרות לגני ילדים פרטיים בני קיימא (אפשרות להישענות על העורף החקלאי כחוויה מהנה לילדים הלומדים בגנים הללו). ▪ גינון טיפולי לאזרחים ותיקים. ▪ גינון לילדים ובני נוער – התנסות בחקלאות לילדי האזור בנוסח שיעורי החקלאות שהיו נהוגים לפני שנים. אפשרות לחיבור עם מוסד נוה צאלים. ניתן לבחון שיתוף פעולה עם משרד החינוך ועם משרד החקלאות. ▪ מוזיאון הלול המתעד את ענף הלול לדורותיו בארץ בכלל וברמות השבים בפרט. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ פעילות פנאי חקלאית לכל המשפחה – עריכת סיורים חקלאיים חוויתיים בהדרכת אגרונום. כולל, ביקור בחממות ובשדה, עריכת "מרוץ השדות", סדנאות חקלאות, הפעלות, טעימות וכיו"ב. ▪ "בית ספר שדה" (ללא לינה) / מרכז חוויתי ללימודי חקלאות – הקמת בית ספר ללימודי חקלאות שירכו לימודים תיאורטיים לצד התנסות בשטח. ▪ מרכז הכשרה חקלאי (תיכוני ועל-תיכוני) לימוד חקלאות מפותחת וביו-טכנולוגיה כמקצוע העתיד – כולל הכנה לבגרות ותואר במכללה – שלוחה של בתי ספר תיכוניים צמודים ובשיתוף האוניברסיטה הפתוחה ו/או הפקולטה לחקלאות ברחובות. ▪ הרחבת מסגרת חלקות ניסוי והקמת שלוחה של מכון וולקני. ▪ מסעדה אורגאנית/ טבעונית/ צמחונית. ▪ פיתוח מסלולי הליכה ואופניים תוך עשיית שימוש במטרות קיימות.



נספח שיתוף ציבור

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

סיכום פגישות עם קבוצות מיקוד

מהלך גיבוש תכנית המתאר לרמות השבים מלווה בתהליך שיתוף ציבור. כחלק מהליך זה, הוחלט על קיום מפגשים עם קבוצות מיקוד המשקפות:

קבוצות אינטרסים שונות ביישוב (אגודת אל על, מפעל המים, נוה צאלים) <

בעלי חלקות גדולות פנויות <

מתחמי מגורים מובחנים בחלקו המערבי של היישוב (שכונת התרנגול, דרך הסולטן, החצב והשמש העולה) <

במהלך המפגשים עם קבוצות המיקוד הציג לואיס רוסו, יו"ר הועד את הרקע להכנת תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון העומדים בבסיסה.

המשתתפים התבקשו להתייחס לעקרונות התכנון שהוצגו וכן לכוונות הפיתוח שלהם בהתייחס לקרקעות שבבעלותם/שברשותם.

ניתן לומר שבסך הכל על מרבית המשתתפים בקבוצות המיקוד עקרונות התכנון מקובלים.

קבוצות האינטרסים השונות (אגודת אל על, מפעל המים, נוה צאלים), מעוניינות לשמר ואף להרחיב את החקלאות ולשמר את הצביון הכפרי של רמות השבים. <

חלק משמעותי מבעלי החלקות הגדולות הפנויות מעוניין לבנות בחלקות הללו יחידות דיור עבור ילדיו ונכדיו. <

נציגי מתחמי המגורים לא הביעו התנגדות לעקרונות המתאר. הם ביקשו להדגיש את חשיבות הקשר והחיבור בין כל אזורי המגורים ביישוב. <

נספח שיתוף ציבור

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

להלן ריכוז עיקרי הנתונים והעמדות שעלו בפגישות שהתקיימו

מס'	קבוצת המיקוד	מיקום כללי + גוש/חלקה	שטח החלקה	כוונות פיתוח	התייחסות לעקרונות המתאר שהוצגו
קבוצות אינטרסים					
1	נציגי אל על	חלקו המערבי של רמות השבים גוש 6451 חלקות 236, 237, 243	כ-200 דונם (בבעלותם 2 לולים מתוך 5)	מעוניינים להשאיר את המצב הקיים כפי שהוא. אינם רואים שינוי בטווח של 15-20 השנים הבאות	<p>בחלק המזרחי – נציגי אל על נשאלו כיצד היו רוצים להגדיר את טווח השימושים במתחם? סוכם כי תגובש רשימת שימושים מותרים תחת ההגדרה של מסחר ומלאכה. הוצע שהדרך להגיע לרשימה זו תהא גיבוש רשימה של מה לא רוצים שיהיה ומרשימה זו לגבש מה כן. כל השימושים שיסוכם יהיו מותרים בכך שלא ייצרו מטרדים.</p> <p>בחלק המערבי – נציגי אל על בעד להרחיב את החקלאות של רמות השבים בחלק המערבי. הנציגים ציינו כי הם פתוחים לשמוע רעיונות לגבי אפשרויות וכיווני פיתוח בשטחים שמערב היישוב</p>
2	נציגי אגודת מפעל המים	חלקו המערבי של רמות השבים	כ-600 דונם	אגודת מפעל המים מדגישה חשיבות ייעוד הקרקע כשטח חקלאי (אפשרות להגדרה מרחיבה בהתייחס לשימושים אפשריים)	עמדת וועד המושב/החזון היישובי - שמירה על האופי הכפרי ותפוסה לפי תמ"א 35 כמסגרת לתכנית המתאר
3	נוה צאלים	חלקו המערבי של רמות השבים גוש 6451 חלקה 290	כ-11 דונם	אינם צופים שינוי רדיקאלי באופי המקום	לא הובעה התנגדות לעקרונות שהוצגו. הועלתה בקשה להתייחס לסוגיית החניות בסביבתם

נספח שיתוף ציבור

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/100/290

מס'	קבוצת המיקוד	מיקום כללי + גוש/חלקה	שטח החלקה	כוונות פיתוח	התייחסות לעקרונות המתאר שהוצגו
בעלי חלקות גדולות פנויות					
4	נציגי חלקה 22 (לחלקה שני בעלים: אלי יוגב ואריה מיזל)	חלקו המזרחי של רמות השבים (מול בית העם) גוש 6451 חלקה 22	כ-60 דונם	בעלי הקרקע הביעו רצונם לבנות ולממש את הזכויות שלהם בקרקע. רב הבעלים מעוניינים לגור בכפר ואינם מעוניינים למכור את הקרקע למטרות רווח	בהמשך להצגת החזון לפיתוח היישוב – המשך פיתוחו כיישוב כפרי, בעלי הקרקע מדגישים כי הם אינם רוצים שרמות השבים תהייה כמו צור יצחק
5	יורם וחיים קאופמן	חלקו הצפוני-מזרחי של רמות השבים גוש 6451 חלקה 3	כ-20 דונם	בכוונתם להגיש תכנית דומה לתכניות שהוגשו בעבר (בכוונתם לשריין מגרשים למשפחותיהם)	התכנית תואמת את עקרונות התכנון של היישוב
6	עופר כוזרי	חלקו הצפון-מערבי של רמות השבים גוש 6452 חלקה 364	כ-20 דונם	אין לו כוונות נדל"ניות לבינוי מאסיבי	לא הביע עמדה ברורה. ביקש לדעת ספציפית בהתייחס למגרש שלו מהי התייחסות המתאר
7	יואב כסלו, יונתן קרופניק, גלי ויאסי גרבינר	בחלקו המזרחי של רמות השבים (צמוד לכביש 4) גוש 6452 חלקות 14, 15, 358	יואב – כ-11 דונם יונתן – כ-7.5 דונם גלי ויאסי – כ-10 דונם	כל בעלי המגרשים מעוניינים לבנות בתים עבור משפחותיהם	שלושת בעלי המגרשים מעוניינים בשימור אופיו הכפרי של היישוב ומסכימים עם רוח השימור שמציעה תכנית המתאר שבהכנה



נספח שיתוף ציבור

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

מס'	קבוצת המיקוד	מיקום כללי + גוש/חלקה	שטח החלקה	כוונות פיתוח	התייחסות לעקרונות המתאר שהוצגו
8	אדר' מאיה כדיר – נציגת משפ' שרון	בחלקו המזרחי של רמות השבים (מצפון לרח' שרת) גוש 6452 חלקות 151, 152	כ-12 דונם	משפחת שרון אינה מתכננת להתגורר ביישוב. המשפחה מעוניינת לבנות יותר מ-6 יח"ד המותרות, אולם יתכן שהמשפחה תחליט להשאיר את השטח כפי שהוא היום	לא הובעה התנגדות עקרונית
9	אדר' שלום וגנהיים	בחלקו המזרחי של רמות השבים (צמוד לחלקה 22) גוש 6451 חלקה 64	כ-12 דונם		אין התנגדות עקרונית לתכנית. מדגיש חשיבות הקצאת שטח מרכזי משמעותי לשטחי ציבור (מציע שחלק מחלקה 22 וחלק מחלקה 61 המשמשים כערוץ ניקוז יפותחו כשטח ציבורי)
10	מירי מעון	בחלקו הצפון-מזרחי של היישוב (סמוך לבית הקברות) גוש 6451 חלקה 12	כ-8 דונם	מעוניינים לשמור על צביון הכפר גם כי בנותיה של מירי תרצנה להתגורר בכפר וגם מההיבט הכלכלי	על פי הבנתם, תכנית המתאר הקיימת הייתה מאפשרת להם לחלק את החלקה ל-8 יחידות בנות דונם כל אחת ולבנות על כל חלקה מבנה דו-משפחתי. דהיינו תכנית המתאר הקיימת מאפשרת, אם כן, בניית 16 יחידות דיור. בעיניהם זו היא המינימום. במידה ובכוונת תכנית המתאר החדשה להפקיע מהחלקה יותר מאחוזים בודדים, ידרשו פיצוי בהיתר לבנות אף מעבר ל-16 יחידות. בהתייחס לסוגיית הפקעות – מציינים שיש ענין של מידתיות – אחוזי הפקעה דומים מכולם. שורה תחתונה – אם ההפקעה מכלל המגרשים תהייה דומה ותתאפשר בניה של יח"ד המותרות בתכנית המאושרת כיום אזי התכנית תהייה מקובלת עליה



נספח שיתוף ציבור

תכנית מס' 417-0434027

כפר רמות השבים שד/290/100

מס'	קבוצת המיקוד	מיקום כללי + גוש/חלקה	שטח החלקה	כוונות פיתוח	התייחסות לעקרונות המתאר שהוצגו
11	שופט וברקאי	בחלקו המערבי של רמות השבים גוש 6589 חלקה 9	כ-? דונם	מעוניינים לשמר את רוח תכנית המתאר הקיימת עם פשרות בגלל מס' אילוצים ולשמר את החלקות שבאופן יחסי הן גדולות יותר. בעתיד מעוניינים לגור במקום.	הובעה התנגדות עקרונית הן להיקף יחידות הדיור (מעוניינים להוסיף יחיד על המגרש שלהם) והן לקצב התקדמות התהליך.

מס'	קבוצת המיקוד	מיקום כללי + גוש/חלקה	שטח החלקה	כוונות פיתוח	התייחסות לעקרונות המתאר שהוצגו
מתחמי מגורים מובחנים					
12	נציגי דרך הסולטן, החצב והשמש העולה	חלקו המערבי של רמות השבים גוש 6589 חלקות 159-179 וגוש 6451 חלקות 331-362, 271, 274, 280	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא הובעה התנגדות עקרונית. עלו בקשות בהתייחס לנושאים שונים בעיקרם היבטי נגישות, תחבורה וקישוריות לחלק המזרחי של היישוב
13	נציגי שכונת התרנגול	חלקו המערבי של רמות השבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא הובעה התנגדות עקרונית. עלו בקשות בהתייחס לנושאים שונים: מגורים – חלוקת יתרת יחיד בצורה מאוזנת בין מזרח ומערב היישוב. כמו כן, התייחסות להיבטי נגישות, תחבורה וקישוריות לחלק המזרחי של היישוב וכן לטפח את הסביבה/הטבע באזור המגורים (חורשת האקליפטוסים כריאה ירוקה לשימור וכיו"ב)

