



# תכנית מתאר כוללנית

סדנת שיתוף לניתוח מצב קיים  
29.11.2016





## תוכן

<u>2</u> .....	<u>מבוא</u>
<u>3</u> .....	<u>תרשים זרימה של תהליך הכנת התכנית</u>
<u>4</u> .....	<u>תיאור סדנת ה-SWOT</u>
<u>5</u> .....	<u>תוצאות הסדנא</u>
<u>5</u> .....	<u>קבוצה א'</u>
<u>6</u> .....	<u>תוצאות קבוצה א' - לפי הקטגוריות השונות</u>
<u>10</u> .....	<u>סיכום עיקרי הדיון - קבוצה א'</u>
<u>12</u> .....	<u>תמונות מהדיון - קבוצה א'</u>
<u>13</u> .....	<u>קבוצה ב'</u>
<u>14</u> .....	<u>תוצאות קבוצה ב' - לפי הקטגוריות השונות</u>
<u>17</u> .....	<u>עיקרי הדיון - קבוצה ב'</u>
<u>19</u> .....	<u>תמונות מהדיון - קבוצה ב'</u>

## מבוא

המועצה האזורית גזר החליטה להכין תכנית מתאר כוללנית למועצה, תכנית שמטרתה לגבש חזון תכנוני ולהוות בסיס אסטרטגי סטטוטורי משותף להשגת היעדים של חזון זה. התכנית תגדיר את השלד המרכזי הראשי של המועצה ותתאם בינה לבין תכניות הישובים, התכניות הארציות והמחוזיות ומדיניות הממשלה. התכנית תנחה את הכנתם של תכניות מפורטות ותואמות בסמכות הועדה המקומית.

בשלב הראשון בהכנת התכנית, שהוא השלב הנוכחי, נעשה ניתוח של עצמות המועצה והאתגרים העומדים בפניה והתוצר של שלב זה יהיה מסמך ניתוח המצב הקיים במועצה. בשלבים הבאים יכללו גיבוש חזון ופרוגרמה חלופות תכנון למועצה, בחירת חלופה מועדפת או משולבת ופירוטה. בהמשך התכנית הועדה המקומית והועדה המחוזית ידונו בתכנית עד לאישורה.

הכנת תכנית המתאר הכוללנית למועצה מבוססת על עקרונות התכנון האסטרטגי והקיימות, עקרונות שמנחים הן את הובלת תהליך התכנון והן את תכולתם של תוצרי התכנון. כנגזרת מעקרונות אלה, המתודולוגיה להכנת התכנית מבוססת על עבודה בשני מימדים השזורים זה בזה: מימד שיתוף בעלי העניין ומימד העבודה האנליטית. שיתוף בעלי העניין מביא לתהליך התכנון את הידע והניסיון שקיימים באזור, יוצר מחויבות, הסכמות רחבות ותמיכה בתכנית, ועל ידי כך משפר את סיכוייה להתממש. שיתוף בעלי העניין הופך את הכנת התכנית האסטרטגית למהלך דמוקרטי חגיגי, מקיף ומשתף של תושבי המועצה ונציגיהם. בתהליך משתתפים מגוון בעלי העניין הקשורים למועצה האזורית גזר: תושבים, נבחרי ציבור ועובדי מועצה, נציגים של משרדי ממשלה, ארגונים חברתיים, ארגונים ירוקים ועוד.

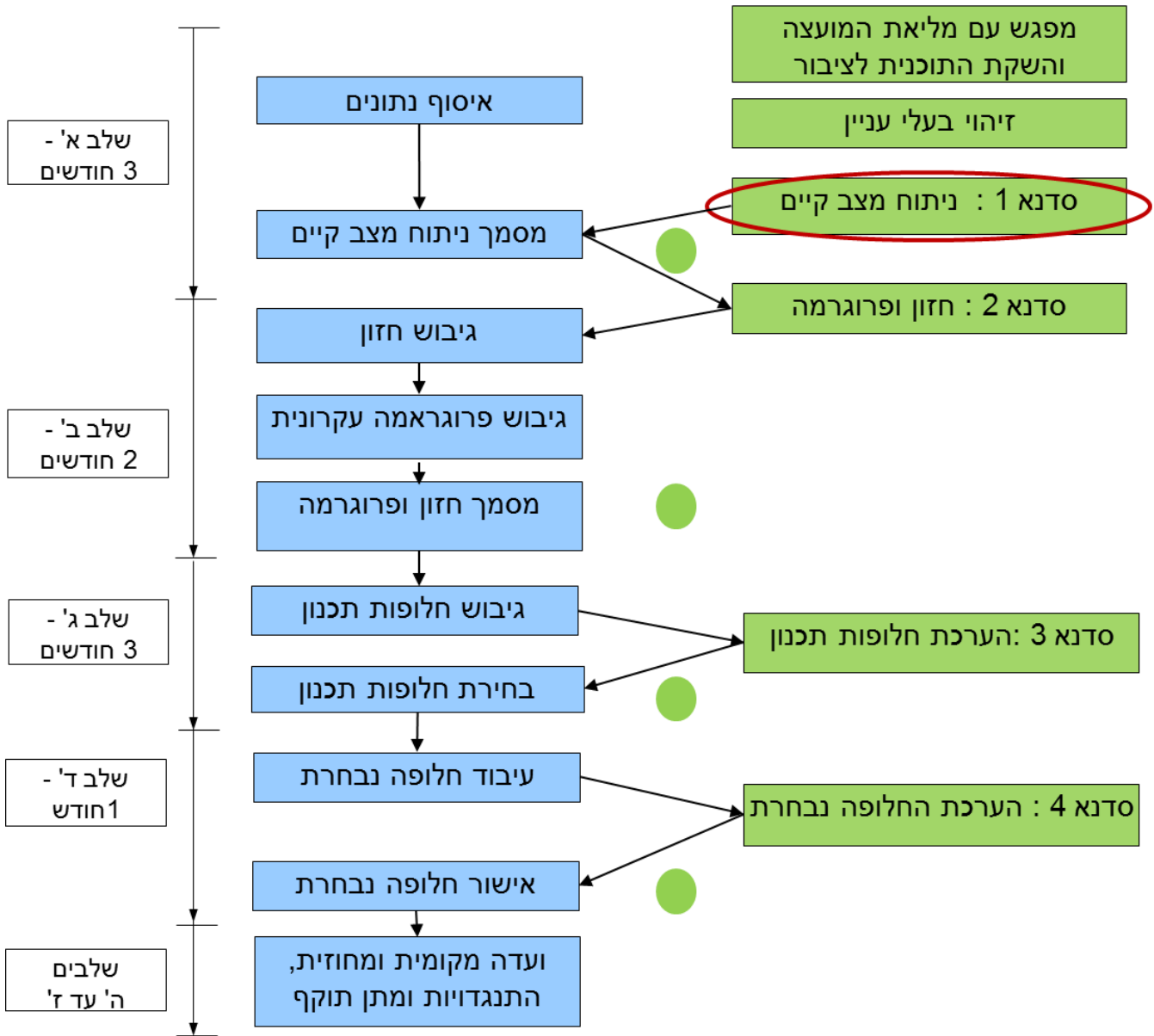
אחד המנגנונים לשיתוף בעלי עניין הוא עריכת דיונים מובנים של בעלי עניין מוגדרים: תהליך שיתוף מתמשך עם קבוצה של כמה עשרות בעלי עניין שכולל עריכת ניתוחים להערכת מוצרים תכנוניים בשלבים המוקדמים של התכנית, משלב הנוכחי של הברור המוקדם ואיסוף הנתונים ועד לשלב הערכת פרוט החלופה התכנונית המועדפת.

דו"ח זה מתאר את הדיונים על המצב הקיים שנערכו עם קבוצת של 32 בעלי עניין מוגדרים ב-29.11.16 דיונים אלה הם חלק משלב הראשון בהכנת התכנית, שלב העוסק באיסוף נתונים ובניתוח המצב הקיים של המועצה.

להלן תרשים זרימה של תהליך הכנת התכנית. פעולות שיתוף בעלי העניין מסומנות ברקע ירוק. סדנת ניתוח המצב הקיים מסומן באובל אדום.



תרשים זרימה של תהליך הכנת התכנית



- מקרא:
- צוות התוכנית
  - שיתוף ציבור
  - ועדת היגוי



## תיאור סדנת ה-SWOT

הדיונים על ניתוח מאפייני המועצה התקיימו בסדנא ב-29.11.2016 שהתחלקו לשתי קבוצות ובהן השתתפו כ-32 משתתפים סך הכל.

כל קבוצה ערכה ניתוח המצב הקיים במועצה ביחס לנושאים בהם עוסקת תכנית המתאר הכוללנית למועצה. הדיון נערך באמצעות שיטה של ניתוח SWOT:

S	Strength	חוזקות	מה הן נקודות החוזקה של המועצה
W	Weaknesses	חולשות	מה הן נקודות החולשה של המועצה
O	Opportunities	הזדמנויות	אילו הזדמנויות טמונות בסביבת המועצה
T	Threats	איומים	אילו איומים יש בסביבת המועצה

כל קבוצת הדיון דנה בנושאים בסדר הבא: חולשות, חוזקות, הזדמנויות ואיומים. כל משתתף ומשתתפת התבקשו להעלות בכתב על גבי שלוש כרטיסיות את הגורמים החשובים לדעתו/ה ביחס לנושאים שבהם עוסקת תכנית המתאר הכוללנית למועצה האזורית גזר בכל אחד מתחומי הניתוח. המנחה הדביק את הכרטיסות שלו על הלוח, ובמידת הצורך התקיים דיון על פרוש הכרטיסות.

- כסיכום לדיון בכל תחום גובשו על ידי המשתתפים אשכולות נושאים. לדוגמא זהו חוזקות: "פוטנציאל תיירותי בקרבה זמינה למרכזי אוכלוסייה", "פוטנציאל המיקום למשוך אוכלוסייה חזקה, "מוקפת בערים מתפתחות...". חוזקות האלה גובשו תחת אשכול שכותרתו "מיקום אידיאלי" בסוף כל שלב ביניים התבצעה הצבעה עבור המרכיבים החשובים ביותר בעיני המשתתפים בכל תחום ניתוח (חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים). ההצבעה נערכה ברמת האשכולות של הנושאים המפורטים.

להלן סיכומי הדיון בכל קבוצת הדיון, הכולל תיאור הלוחות שהתגבשו בכל קבוצה ותיאור עקרי הדיון. הסיכומים נכתבו בלשון זכר אך מתייחסים לשני המינים.

הערות לגבי מבנה הלוחות:

- כותרות לאשכולות – בקבוצה א' ניתנו על ידי המשתתפים, בקבוצה ב' החלוקה לאשכולות ומתן שמות לאשכולות בוצעה במסגרת עריכת סיכום זה.
- מלים בסוגריים מרובעים [ ] מבארות נושאים כפי שהוסברו בדיון.
- המספר בסוגריים ליד כותרת אשכול או ליד נושא, מצוין את מס' הנקודות שקיבל האשכול או הנושא ע"י המשתתפים עפ"י מידת חשיבותו.

ללא קשר לדירוג, כל נושא שהועלה יהווה חלק מניתוח המצב הקיים במועצה.



## קבוצה א'

מנחה: גידו סגל

רשמה: נעמה בוקסר

המשתתפים:

מס'	שם	ישוב
1	אורי גולן	גני הדר
2	אלכס וייס	כפר בן נון
3	רותי גלילי	נען
4	חיים דמיר	נען
5	אודי רטי	שעלבים
6	בר לביא יעקב	סתריה
7	רבקה ברליא	סתריה
8	דורון טוויג	עזריה
9	תמיר שלומי	כפר ביל"ו
10	יהוא פלג	חולדה
11	מיה הימן	כרמי יוסף
12	גלית הופמן	רמות מאיר
13	ג'ודי הלפר	גזר
14	אבי שטרית	כפר שמואל
15	חיים שטרית	כפר שמואל
16	ישראל פרץ	בית חשמונאי
17	עומר גרפינקל	סתריה



## תוצאות קבוצה א' - לפי הקטגוריות השונות .

חוזקות (S)
<p><b><u>מיקום אידיאלי (9)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ פוטנציאל תיירותי בקרבה זמינה למרכזי אוכלוסייה</li> <li>▪ מוקפת בערים מתפתחות מודיעין, רמלה, לוד ובתשתיות כבישים מתפתחות</li> <li>▪ פוטנציאל תיירותי</li> <li>▪ מיקום - צריך רק לדעת לנצלו</li> <li>▪ מיקום מעולה על מפת ישראל</li> <li>▪ פוטנציאל המיקום למשוך אוכלוסייה חזקה</li> </ul>
<p><b><u>פסיפס אנושי (5)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ פסיפס אנושי מצוין</li> <li>▪ תשתית אנושית</li> </ul>
<p><b><u>מועצה איתנה (5)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הקפדה על כללי מנהל תקין</li> <li>▪ תקציב מאוזן</li> <li>▪ מינהל תקין</li> <li>▪ התנהלות מאוזנת כלכלית</li> <li>▪ לא נכנסת הרפתקאות ולכן אין לה גירעונות</li> <li>▪ מועצה איתנה</li> </ul>
<p><b><u>סל שירותים (5)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ראש המועצה פתוח לשמוע כל חבר ויש יום קבלת קהל</li> <li>▪ שיפור התקשורת עם התושבים - פייסבוק, אתר וניוזלטר</li> <li>▪ מנהלי היחידות במועצה קשובים ונותנים מענה לעניינים מוניציפליים</li> <li>▪ שרותי רווחה</li> <li>▪ פיתוח מערכות חינוך</li> </ul>
<p><b><u>צביון כפרי (4)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור כפרי</li> <li>▪ שימור אופי הכפרי</li> <li>▪ כוונה לשימור שטחים פתוחים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מודעות שמירה על איכות הסביבה</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ למועצה אין עניין לחפש את המתיישבים בניני חריגות במשקים</li> </ul>



<b>חולשות (W)</b>
<p><b>העדר תעסוקה (12)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ המועצה לא לוקחת בחשבון משקים לא עובדים וללא פרנסה ( לאפשר חוות סולריות)</li> <li>▪ אין הכנסה לתושבים בסיוע להקמת פרויקטים למתיישבים הותיקים ולמשקים מושבתים</li> <li>▪ אין יצור פרויקטים למועצה להקלה בנטל</li> <li>▪ העדר מקומות תעסוקה אזור תעשייה/תיירות</li> <li>▪ חוסר באזורי תעשייה ומסחר מניבים העדר אזורי תעשייה</li> <li>▪ ייבוש החקלאות ?</li> <li>▪ אין חקלאות מתקדמת</li> </ul>
<p><b>העדר תקציבים (10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חוסר תקציב לועדי הישובים</li> <li>▪ תקציב אינו מחולק באופן שווה</li> <li>▪ העדר מקורות תקציביים לישובים</li> <li>▪ תמיכה בקבוצת ספורט הגדולה</li> <li>▪ הגדלת תקצבי הפיתוח לועדים מקומיים</li> </ul>
<p><b>העדר תשתיות (5)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ דרכים לכבישים שאינם מתאימים לגודל הדמוגרפי של האוכלוסיה במועצה</li> <li>▪ פיתוח תשתיות</li> <li>▪ תשתיות ישנות</li> <li>▪ [העדר] דרך בטוחה/אופניים/ רגלית המחברת בין ישובים קרובים</li> </ul>
<p><b>מפגעים סביבתיים (4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בעיות לאיכות הסביבה</li> <li>▪ מטמנת נעמן פח הזבל האזורי</li> <li>▪ נשר - זיהום אויר</li> </ul>
<p><b>תיירות לא מפותחת מספיק (4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניצול מינימלי של משאבי טבע ונוף</li> <li>▪ תיירות לא מפותחת</li> <li>▪ העדר תיירות מפותחת</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניגוד אינטרסים (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חוסר תקציבים לנושאי שימור (1)</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אין נגישות לשירותים (1)</li> <li>▪ חוסר אכיפה לעברות תכנון ובניה</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מיסי מועצה גבוהים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אינה מעניקה מספיק שירותים ליושבים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מגוון בתי ספר</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תקציב אפסי למדרכות וכבישים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אין מספיק שיתוף תושבים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אי הקמת בריכת שחיה</li> </ul>
<p><b>הזדמנויות (0)</b></p>
<p><b><u>פיתוח חקלאי (9)</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניצול קרקע חקלאית לגידולים חדשים</li> <li>▪ צריכת מזון אורגאני- חקלאות מתקדמת</li> <li>▪ ייצור חשמל פנלים סולריים בקרקע</li> </ul>
<p><b><u>פיתוח תשתיות תחבורה (7)</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חיבור לרכבת קלה</li> <li>▪ פיתוח והרחבת כבישים ונגישות עידוד תיירות</li> <li>▪ שיפור תשתיות ותחבורה</li> <li>▪ חיבור כביש המטמנה לכביש 6</li> </ul>
<p><b><u>פיתוח טכנולוגיות חדשות (2)</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימוש בטכנולוגיות ליעל ולהוזיל עלויות</li> <li>▪ שימוש בפיתוחים טכנולוגיים ליעל את עבודת המועצה ולהוזיל עלויות-</li> </ul>
<p><b><u>מקורות מימון חלופיים (1)</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לפתוח בנק למועצה לעידוד והשקעה וחיסכון עם ריביות נמוכות והכנסות אופטימאליות</li> <li>▪ לפתוח קרן הלוואות לעידוד פיתוח משקית</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ פיתוח כלכלי באזור מודיעין (2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ התפתחות תרבות הפנאי והבילוי (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ להגדיל את פרויקט המתנדבים (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שינויים בצורת העבודה: עבודה מרחוק, שוק פתוח ליזמות (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קידום כישרונות בכל התחומים לחיזוק התרבות (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שיפור התיירות ע"י שימוש בשיפור הכבישים ותחנות רכבת</li> </ul>



(T) איומים
<p style="text-align: center;"><b><u>מגבלות בנייה (7)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הזדקנות ישובים ללא עתיד בניה</li> <li>▪ קרקעות בניה</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b><u>התפשטות הערים על שטח המועצה (7)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ דרישות הנדל"ן של הערים הסמוכות</li> <li>▪ מרקם עירוני עירונית</li> <li>▪ שינוי ייעוד קרקע, בעיית הגבולות</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b><u>מפגעים סביבתיים (4)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ זיהום אויר</li> <li>▪ גני אירועים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עשית סדר בבניה בלתי חוקית (2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חלוקה לא שווה של תקציבים מהמדינה (2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אדישות לתוכנית מתאר (2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [העדר] הערכות המועצה למתקפה, שרפות וטילים (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תש"ן (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ רגולציה/אכיפה חלשה, באישור פרויקטים מזיקים (1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תל נוף</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BRT</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יבוש הקרקע להשתלטות בדואים וגורמים עוינים</li> </ul>

## עיקרי הדין - קבוצה א'

המשתתפים סבורים שהמועצה נהנית מ**מיקום אידיאלי** במדינת ישראל, שצריך לנצל, הן למשיכה של אוכלוסייה חזקה והן לפיתוח פעילויות של תיירות, פנאי ונופש ישרתו את אוכלוסיית הערים שבקרבת המועצה. הצביון **הכפרי**, המתבטא בעיקר בשטחים הפתוחים, הוא יתרון נוסף של המועצה, שיש לשמר ולנצל, בשונה מהמצב הנוכחי, שבו ניצול מינימלי של משאבי הטבע והנוף. אם זאת, דובר על האיום שנגרם מהתפשטות הערים על שטח המועצה, הבא לידי ביטוי, בין היתר, בסימון חלקים מהמועצה כמרקם עירוני על פי תמ"א 35 ובוועדות הגבולות.

היית ההסכמה שהמועצה מורכבת מ**פסיפס אנושי** מצוין, שמהווה תשתית טובה לפיתוחה. עם זאת, נאמר **ההגבלות הבנייה** מאיימות לפגוע איזון הדמוגרפי של הישובים, שמזדקנים. נאמר שקיימים **ניגודי עניינים** בין תושבים וותיקים, המעוניינים להתפרנס מחקלאות, לבין תושבים שרואים בישובים מקום למגורים בלבד.

דובר על **העדר תעסוקה**, שבא לידי ביטוי מצד אחד הקטנת מספר המועסקים בחקלאות ומצד שני בהעדר מקומות תעסוקה חלופיים בתעשייה, במסחר ובתיירות. הודגש שה**תיירות לא מפותחת** מספיק, למשל בניית צימרים בנחלות. דובר על ההזדמנות לפיתוח **חקלאי** הכולל פיתוח גידולים חדשניים, לרבות מזון אורגני. המועצה הייתה צריכה להקים אגף חקלאי שיפיץ רעיונות ומידע לחקלאים. דובר על פיתוח **מקורות מימון חלופיים**, כגון בנק של המועצה למתן הלוואות להשקעה בפיתוח מקורות תעסוקה. כמו כן, דובר על רשות מקרקעי ישראל כגורם שחוסם את הפיתוח בגלל הדרישה לתשלומים גבוהים לאישור היתרי בנייה.

הייתה הסכמה לגבי **העדר תשתיות** בתחום המועצה, בעקר כבישים שאינם מתאימים לגודל האוכלוסייה ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים שיחברו בין ישובים קרובים. מצד שני, צוין שבעתיד צפוי **פיתוח תשתיות תחבורה**, הכוללות שדרוג כבישים קיימים, חיבור כביש המטמנה בנען לכביש 6 וחיבור לרכבת הקלה שתגיע עד צומת ביל"ו. בהקשר זה נאמר שתוואי הרכבת הקלה מאיים לחסום את הכניסה למושב ביל"ו א'.

דובר על **מועצה איתנה**, המקפידה על כללי המנהל התקין ועל התנהלות מאוזנת מבחינה כלכלית. היו חילוקי דעות לגבי מיסי המועצה, חלק מהמשתתפים טענו שהמיסים גבוהים מדי, אחרים טענו שהם יחסית נמוכים בהשוואה למועצות אחרות. נאמר שהמועצה מספקת **סל שירותים** ראוי, מפתחת את מערכת החינוך והרווחה ומתנהלת תוך כדי הקשבה לתושבים, החל מראש המועצה וכלה במנהלי היחידות השונות. חל שיפור בתקשורת עם התושבים על ידי שימוש במדיה החדשה: אתר אינטרנט, דף פייסבוק וניוזלטר. אם זאת, היו משתתפים שאמרו שהמועצה לא מספקת מספיק שירותים, למשל בפיקוח על התברואה, בחינוך למחזור וכד'. כמו כן, נטען שהמועצה לא מספיק נגישה לתושבים, שיש צורך להביא מעת לעת חלק משרותי המועצה, כגון העבודה הסוציאלית, לישובים עצמם. נטען שקיים מפעל התנדבות בקרב האוכלוסייה בוגרת, שניתן להרחיב. כמו כן, קיימים הרבה פיתוחים טכנולוגיים שיכולים לייעל את עבודת המועצה. דובר על **העדר תקציבים** לוועדי הישובים ועל העובדה שהתקציב אינו מחולק בצורה שווה. נטען שהמועצה הכפילה את כמות התושבים, ההכנסה מארנונה גדלה אבל הישובים לא מקבלים תקציבים יותר גבוהים.

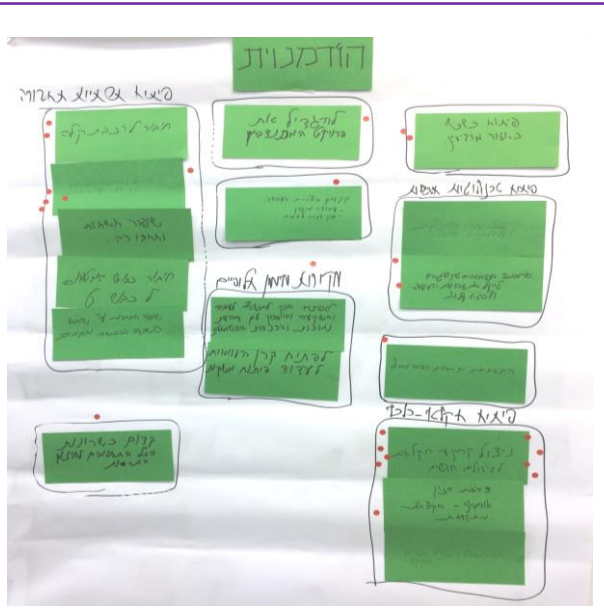
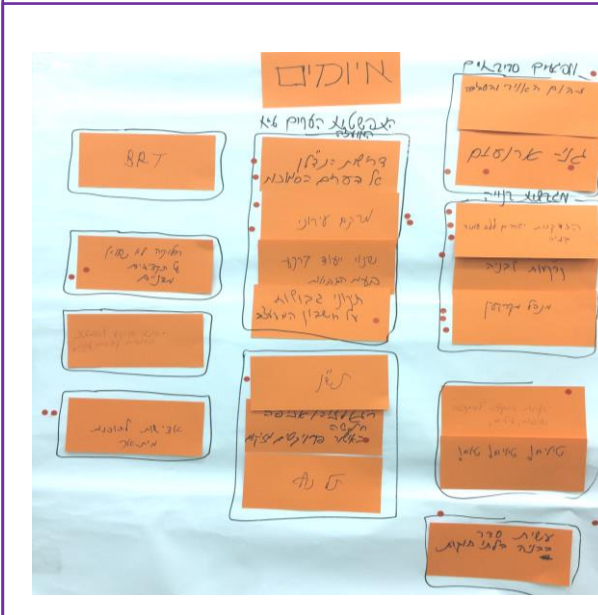
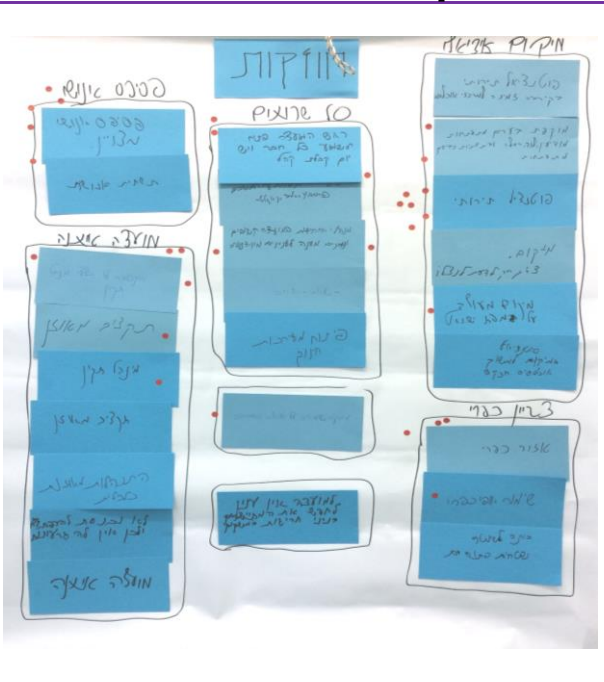
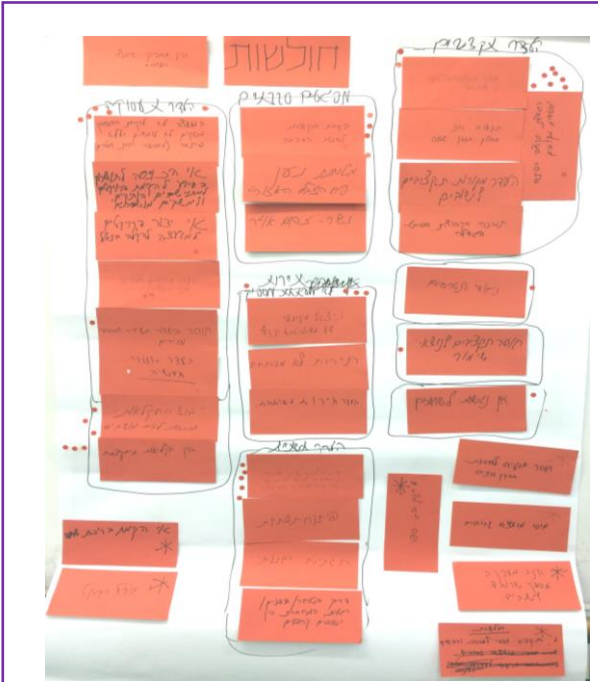


המשתתפים ציינו שהמועצה סובלת ממפגעים סביבתיים, בין היתר מזיהום האוויר שנגרם על ידי המפעל  
בנשר, מהמשאיות המובילות אשפה למטמנה בנען, הנוסעות בדרכים צרות ומאולמי האירועים שיוצרים  
מטרדי רעש. יחד עם זאת, דובר על העובדה שקיימת מודעות הולכת וגוברת בקרב התושבים לנושא איכות  
הסביבה. כמן כן, הוסכם שאין אכיפה על עברות בנייה והיו חילוקי דעות בין המשתתפים האם הדבר חיובי או  
שלילי.

נאמר שהמועצה לא ערוכה למשברים כגון שרפות ומתקפת טילים.



תמונות מהדין





## קבוצה ב'

הנחה: טובי אלפנדרי

רשמה: אדר' מילנה ודמיד

המשתתפים:

מס'	שם	ישוב
1	מיכל בורכוב	כפר בן-נון
2	דוד ויניק	משמר דוד
3	חגי דביר	גזר
4	לורה ספקטור	גזר
5	רות גליקמן מרכוס	סתריה
6	סימה קגן	סתריה
7	צבי גבע	בית חשמונאי
8	אופיר כורזים	בית חשמונאי
9	ארי חוזה	עזריה
10	יואב גודלי	נצר סירני
11	דב אורי	רמות מאיר
12	הראלה פוקס	נען
13	יחיאל (חיליק) דהאן	יד רמב"מ
14	חנה ערן	כפר בילו
15	קורן אברהם	כפר שמואל



## תוצאות קבוצה ב' - לפי הקטגוריות השונות

חוזקות (S)	
<b>שטחים פתוחים/משאבי טבע ונוף</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שטחים פתוחים/משאבי טבע ונוף - (10)</li> <li>▪ שטחים פתוחים - (1)</li> <li>▪ חיים בצימר מרווח ולא צפוף</li> <li>▪ גרים בגן עדן/מקום בעל מגוון ביולוגי רחב</li> <li>▪ חקלאות</li> </ul>
<b>מועצה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שמירה על תקציב מאוזן, שלווה כלכלית (3)</li> <li>▪ ראש מועצה אמין ומבטיח (2)</li> <li>▪ שקיפות ורצון לתת מענה, בסיס טוב (1)</li> <li>▪ ניהול תקין ואמין</li> <li>▪ מדיניות הדלת הפתוחה והקרבה לתושבים</li> <li>▪ הגינות ופתיחות</li> </ul>
<b>שירותים</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תנועות נוער (4)</li> <li>▪ דאגה לקשישים (3)</li> <li>▪ השקעות בחינוך, אזורי + גני ילדים (1)</li> <li>▪ מערכות חינוך, בסיס טוב</li> <li>▪ נוער</li> </ul>
<b>מיקום/איכויות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ צירי תחבורה ראשיים - (5)</li> <li>▪ מקום במרכז הארץ/קרוב לכביש שש (4)</li> <li>▪ אתר תיירות/תל גזר (1)</li> <li>▪ רב גוניות - (1)</li> <li>▪ ביטחון, קידום פרויקטים (1)</li> <li>▪ אתרי תיירות (1)</li> <li>▪ טיפול בדרכים (1)</li> <li>▪ אופניים</li> <li>▪ אבן שואבת לתרבות פנאי</li> </ul>



חולשות (W)
<p style="text-align: center;"><b>כלכלה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יזמות עסקים בתחום התיירות/פנאי (5)</li> <li>▪ משרדים/הייטק (1)</li> <li>▪ פיתוח מקורות תעסוקה (1)</li> <li>▪ אזורי תעשייה</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>פרישה והטרוגניות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הטרוגנית/סגרגציה חברתית (3)</li> <li>▪ חסר מרכז (3)</li> <li>▪ חוסר קשר בין הישובים (1)</li> <li>▪ חוסר אחידות (1)</li> <li>▪ ישובים מרוחקים/פיזור דמוגרפי (1)</li> <li>▪ חוסר ריכוז</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>תחבורה/תשתיות/תכנון</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חריגות (חוסר הלימה) (5)</li> <li>▪ תחבורה ציבורית (2)</li> <li>▪ כביש 424 קיבולת תנועה</li> <li>▪ תנועה בתוך הישובים</li> <li>▪ תשתיות</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>קליטה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ דיור לדור הצעיר (4)</li> <li>▪ יוקר הדיור (1)</li> <li>▪ גדילה דמוגרפית מוגבלת</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>חינוך ושירותים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חינוך - (6)</li> <li>▪ בינוניות בחינוך (2)</li> <li>▪ חינוך על יסודי (1)</li> <li>▪ אין חינוך גבוה</li> <li>▪ פנאי</li> <li>▪ היעדר הובלה</li> </ul>





הזדמנויות (0)

**קרבה לתשתיות לאומיות**

- כביש 6, שדה תעופה (5)
- מחלף נשרים, כביש 6 (עסקית) (3)
- תשתיות לאומיות (2)
- מערכת כבישים קרובה לישוב מאפשרת תנועה ומגדילה אופציות מגיוון: בילוי, חינוך (1)
- הגדלת בסיסים שורה/בילו
- רג"מ הקמת מרכז תעסוקה (ליד נשר) (3)

**יתרונות מיקום**

- תרבות, יותר מופעים בפארקים (2)
- פיתוח תרבות, נפש וספורט (3)
- פיתוח מרכז חינוך על תיכוני (1)
- קרבה לעיר: רמת חיים, תרבות, חינוך ובילוי

**מורשת ואטרקציות**

- תל גזר (6)
- אתרי מורשת תיירות פנים (4)
- פיתוח אתרי מורשת (1)
- "טור דה גזר"

**תכונות אינהרנטיות**

- כלכלת שיתוף (4)
- חוסר התאמה בין זכויות מנהל לרשויות (3)
- אקולוגיה



## אימים (T)

## יחס המוסדות

- חוק השבת קרקעות למדינה (6)
- הגבלת התפתחות תמ"א 35 (3)
- מבנה השלטון המקומי (3)
- כניסה ללא יחידת קבלה (2)
- מדיניות השלטון המרכזי (1)
- תקציבים "רזים", חוסר תמיכת הרשויות בתקציבים למועצה.

## כרסום שטחים

- התרחבות עירונית (10)
- צמצום בניה פרטית (3)
- הגדלת בסיסים באזור לוקחים שטחים (3)
- שטחים פרטיים במשבצת
- המרחב הפתוח

## מגמות אוניברסליות

- צמצום החקלאות (6)
- אוכלוסייה גדלה ללא שליטה

## יוצרי מטרדים

- בסיסי צה"ל (1)
- הקרבה לעיר
- תשתיות לאומיות
- פעילות כוחות הביטחון

## עיקרי הדיון – קבוצה ב'

**בצד החוזקות**, המשתתפים בסדנא מתייחסים בראש ובראשונה למיקום ואופי האזור כחוזקה המרכזית של מקום מחייתם. אזור משופע בשטחים פתוחים, בשטחים חקלאיים, במשאבי טבע ונוף, באזורי תיירות ועתיקות ברמה בינלאומית. שפע זה ממוקם במרכז הארץ - בקרבה לכבישים ראשיים כמו כביש 6 ואחרים, ובקרבה לערים גדולות, שהמועצה מהווה עבור תושביהן ותושביה היא אבן שואבת לתרבות הפנאי והנופש. מבחינת התושבים הם חיים בגן עדן עם רב גוניות מבחינה חברתית שמסתכמת באיכות חיים גבוהה מאד שמגיע גם לרמת כל יישוב בנפרד.

חוזקה משמעותית נוספת נוסעת מתפקוד ראש המועצה והמועצה בראשה הוא עומד. לגבי התושבים ראש מועצה הוא אמין ומבטיח המנהל את המועצה מתוך שקיפות, הגינות, פתיחות ורצון לתת מענה לצרכים העולים תוך שמירה על סטנדרטים של ניהול תקין ואמין ושמירה על תקציב מאוזן לאורך השנים.

איכות ניהול המועצה באה לביטוי בשירותיה השונים כמו במערכת החינוך שהיא איכותית ומגוונת, תנועות הנוער והטיפול בנוער בכלל, הדאגה לקשישים, ושמירת הביטחון של תושבי המועצה.

גורם נוסף לחוזקה הוא פיתוח בסיסי צה"ל באזור המהווים בו זמנית מקור לתעסוקה, מקור לנקלטים מתוך המשרתים בהם ודרישה לשירותים עבורם ביישובי המועצה.

המעבר של תשתיות לאומיות בתוך המועצה מהווה חוזקה משמעותית נוספת בגלל זמינותם ונגישותם של תשתיות אלו לטובת יישובי המועצה.

**בצד החולשות**, המשתתפים מזהים חוסר גיוון מספק בתחום החינוך, עם בינוניות בחינוך שאינה מובילה לשום דבר לאלה מצטרפת העובדה של היעדר מוסד להשכלה גבוהה במועצה שאינו יוצר על כן אופק מוביל בתחום החינוך.

תחום נוסף הדורש התערבות מבחינת התושבים הוא התחום הכלכלי. לדידם, אין פיתוח של תכניות לתעסוקה, יש חוסר ברור באזורי תעשייה, אין עידוד לפיתוח יזמות בתחום העסקי התיירות והפנאי לתיירות פנים וחוף ולתושבי האזור כולו. התושבים משוועים למשרדי הייטק ופתרונות תעסוקתיים, ביישובים עצמם או בסמוך להן על מנת לתת מענה להון האנושי הגבוה ולבעיות התחבורה באזור. היעדר מקומות תעסוקה כאלה מקטינים בהכרח גם את המקורות המניבים לרשות, שאינה נהנית גם מתקציבי איזון בגלל הרמה הסוציו-כלכלית הגבוהה של תושביה.

מבחינת אוכלוסייה יש שינוי במבנה החברתי של היישובים, ההופכים ליותר בדלניים ומגוונים בתוכם. יוקר הדיור הגבוה מגדיר סוג קליטה של משפחות לקנייה והשכרה תהליך שאינו מאוזן בגלל חוסר האפשרות לקלוט את הצעירים והבנים. ההטרונגניות הקיימת באופן טבעי בין יישובי המועצה כמו בגודלם, במרחקם מהמועצה, בחוסר הקישוריות ביניהם לבין השאר מתרחבת עוד יותר בגלל יכולותיהם השונות לקלוט דבר המגדיל עוד יותר את ההטרונגניות בתוך היישובים וביניהם.

בגלל המיקום במרכז הארץ בסמיכות לערים גדולות סובלים חלק מהיישובים מתנועה בתוך היישובים שהיא תולדה של תחבורה עוברת מבחוץ דרך היישובים. תנועה זו מוסיפה לבעיית התשתיות ביישובים הסובלים

מכבישים ותשתיות ישנות ופוגעת עוד יותר ביכולת לספק תחבורה ציבורית איכותית שגם ככה אינה בנמצא כל כך ביישובים

התושבים סובלים מחריגות בניה ואי הסדרה של מקורות תעסוקה בתוך היישוב דבר היוצר חוסר הלימה בין המותר לבין האפשר, ולמצב שחקלאים נאלצים להשכיר דיור כדי להתפרנס. אי הטיפול בחריגות תכנון ובניה ואי אכיפה בבניה ובחריגות הבניה מהווה בעיה קשה אותם מזהים המשתתפים.

**ההזדמנויות**, אותם איתרו משתתפי הסדנא מתייחסות לקרבה לכביש 6, לרכבת, למחלף נשרים, לשדה התעופה, צירי תנועה (רג"ם) כגורמים שניתן למנף תעסוקה ויזמות כלכלית עבור תושבי המועצה.

הקרבה ליישובים גדולים באזור משחקת ל-2 הכיוונים: מצד אחד פוטנציאל אוכלוסייה גדול לצורך אספקת שירותים בכל התחומים כולל תרבות, מסחר, נופש, ואפשרות להקמת מוסד להשכלה גבוהה ומצד שני קרבה למקווי תעסוקה גדולים, מרכזי תרבות ועוד שמאפשרים גם לתושבי המועצה ליהנות מהם, ולהפוך את המועצה אטרקטיבית לקליטה.

**האיומים**, ע"פ משתתפי הסדנא נובעים מהחשש לאובדן שטחים חקלאיים כתוצאה מהתפשטות עירונית, התפשטות של בסיסי צה"ל ופעילותם, והדרישה להעביר באזור תשתיות לאומיות. בצד הקליטה חשש לאובדן השליטה על קליטה ליישובי המועצה בגלל הביקוש הגבוה, זמינות קרקעות פרטיות בתוך היישובים ובהיעדר מנגנוני סינון מספיקים לצד החשש ההפוך של חסימת הקליטה ליישובים הכפריים ע"י תכניות ארציות. חשש לאובדן התפקיד של שומרי השטחים הפתוחים ויצירת דימוי הפוך של חוסמי הפיתוח העירונית.

