

23/07/2014

לכבוד
 גב' רות יוסף
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז
 משרד הפנים
 שדי הרצל 91, קריית הממשלה
 רמלה - 72430
 באמצעות דואר רשום ובפקס 08-9788493

הנדון: תכנית מס' מח/255 - תכנית מתאר ג'לג'וליה
- התנגדות -

המתנגדים

1. אחמד סאלח
2. איימן חרוב
3. קאיד חרמוש
4. סוקי סמיח
5. מוטיע גיוסי
6. מוחמד עבד אלגאפר
7. ג'אבר ג'אבר
8. עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)

מתנגדים 1 עד 7 הם **קבוצת תושבים ביישוב ג'לג'וליה**, אשר מבקשים לשמור על האינטרסים של כלל תושבי המקום במסגרת תכנית המתאר המקומית מח/255 המוצעת. דאגתם נובעת בעיקר לאור הפער הקיים בין המציאות הנוכחית ביישוב לבין הפתרונות המוצעים בתכנית המתאר הנדונה, אשר אינם תורמים למציאת פתרונות נאותים למחסור הקשה בעתודות קרקע לפיתוח מקומי. המחסור מתבטא בעיקר בצרכי המגורים של התושבים, ומן הראוי כי הפתרונות המוצעים יהיו תואמים לצרכי היישוב בעוד 20 שנה קדימה לכל הפחות. ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת מבט ציבורית, כמי שחיים במקום ויצטרכו להתמודד מדי יום עם השלכותיה של תכנית המתאר המוצעת.

מתנגדת מס' 8 הינה עמותת **במקום - מתכננים למען זכויות תכנון**, אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **במקום** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך יותר מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עבדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

היישוב ג'לג'וליה

ג'לג'וליה הינו יישוב ערבי הממוקם באזור השרון, בעל היסטוריה ארוכת שנים. ההתיישבות במקום התפתחה מפני היותו הצטלבות בין שתי דרכים עתיקות, "דרך היס" ממצרים לסוריה, והדרך בין יפו לשכם. לאור זאת הוקם חאן כבר בתקופה הממלוכית, לפני יותר מ-500 שנה, כדי לשרת את מי שהיו בדרכם ממקום למקום. העובדה שערץ נחל קנה חוצה את האזור בסמוך למפגש בין אותן דרכים תרמה אף היא לתהליך מתמשך של התיישבות קבע, כפי שמעידים השרידים הארכיאולוגיים הרבים שבמרחב ג'לג'וליה.

כיום ג'לג'וליה היא מועצה מקומית אשר מונה קרוב ל-9,000 תושבים, כולם מוסלמים. שטח המועצה המקומית הינו כ-1,894 דונם, והיא מוקפת מכל עבריה על ידי המועצה האזורית דרום השרון. היישובים הסמוכים ביותר הם המושבים שדי חמד, חגור, ירחיב וקיבוץ חורשים. מבחינה טופוגרפית מדובר בשטח מישורי יחסית, נוח לבנייה, עם שיפוע מתון היורד ממזרח לכיוון מערב. ערוץ נחל קנה חוצה את ג'לג'וליה בחלקו הדרומי של היישוב ופותח על ידי כך הזדמנות ליצירת מרחב פתוח איכותי לכלל תושבי המקום (ראו מפה מס' 1).

מסיבות שאינן ברורות, שטח של כ-150 דונם אשר מתוכנן ובנוי במלואו במרכז ג'לג'וליה¹, כמו גם שטחים בהיקף כולל של כ-370 דונם בשני מתחמים המיועדים לפיתוח מקומי של ג'לג'וליה במסגרת תכנית מח/255 המופקדת², נותרו עדיין בתחום המועצה האזורית דרום השרון. כך שהשטח הבנוי והמיועד לפיתוח של היישוב גדול יותר מזה שבתחום הרשות המקומית. מצב בלתי סביר זה פוגע ללא ספק ביכולתם של פרנסי ותושבי היישוב לקדם ולנהל את מאמצי הפיתוח המקומיים בצורה יעילה.

עיקר השטח של ג'לג'וליה, בו נמצאים אזורי המגורים הקיימים והמתוכננים שלו, מתחמים על ידי שלוש כבישים בין עירוניים: כביש 6 ממזרח, כביש רוחב 531 מדרום וכביש אזורי 444 ממערב. אזור התעסוקה המתוכנן של המועצה המקומית כולא בין הכבישים 531 ו-444 ושטחים חקלאיים מרוחקים מהשטח הבנוי, מדרום-מערב לכביש 531. מכאן שהכיוון היחיד לפיתוח עתידי של ג'לג'וליה הינו מצפון לשטח הבנוי שלו.

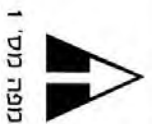
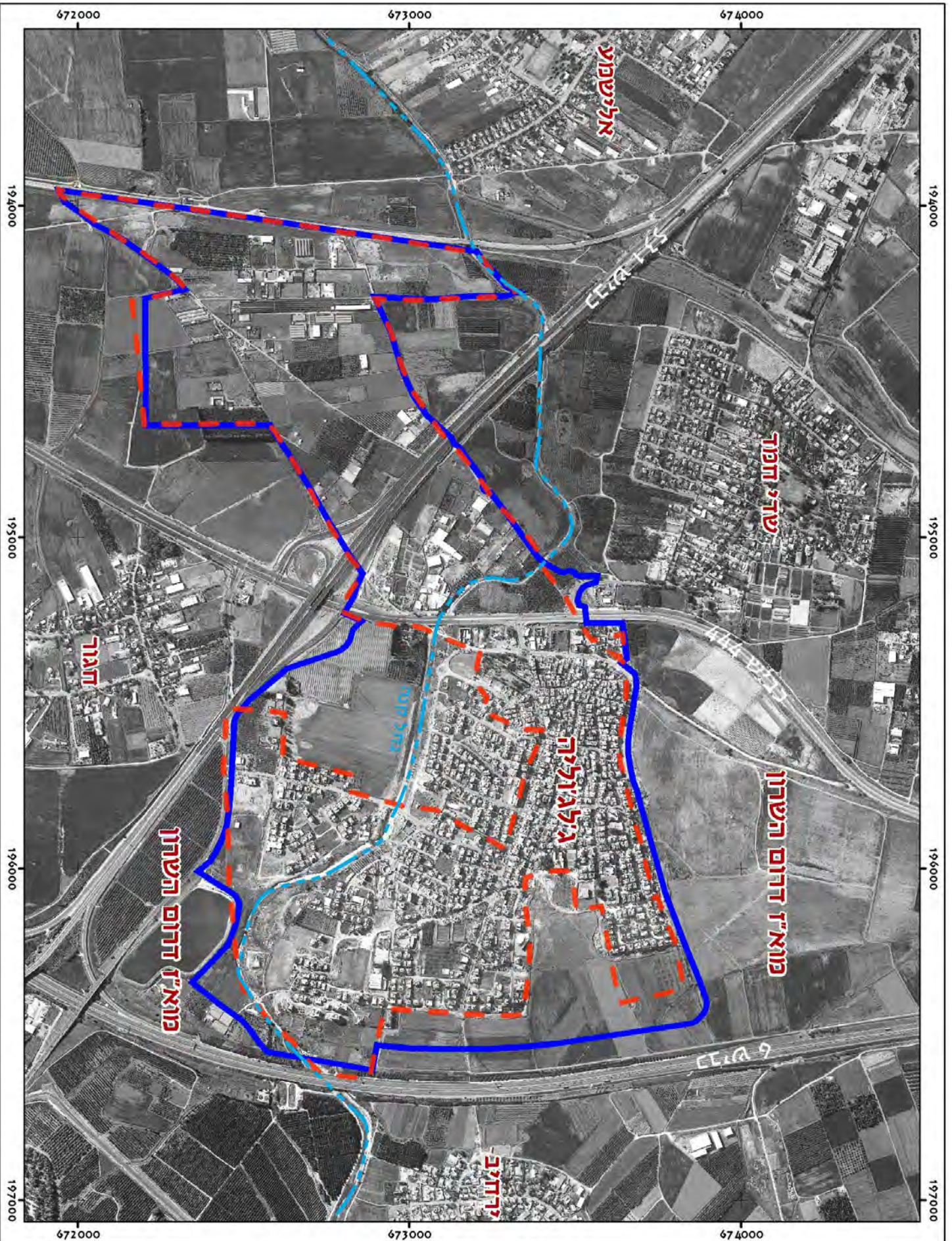
לפי התכניות התקפות ברמה המחוזית³, השטח הבנוי של ג'לג'וליה מוגדר "אזור פיתוח עירוני" וממערב לו "אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה". בסך הכול השטח המיועד לפיתוח מקומי ביישוב ג'לג'וליה לפי תכניות אלה הינו כ-1,850 דונם. ברמה הארצית, לפי הוראותיה של תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, תמ"א/35, ג'לג'וליה מוגדר "יישוב מיוחד גדול" והאוכלוסייה שלו יכולה להגיע לכדי 20,000 תושבים⁴.

¹ לפי תכנית שד/1004/1 שקיבלה תוקף בשנת 1991.

² מתחמים 03 ו-06.

³ תמ"מ/21/3 שקיבלה תוקף בשנת 2003, וכן תמ"מ/16/21/3 שקיבלה תוקף בשנת 2013.

⁴ לפי "לוח 3 - יישובים מיוחדים" בהוראות תמ"א/35.



טופה מס' 1

תכנית מתאר
ג'ל'א'ל'יה מוח/ 255

התנגדות
עמותת במקום
מפת התמצאות

- תחום שיפוט
- גבול תכנית מתאר מוח/ 255
- נחל קנה



1:15,000

מקומות יישובים באזור

התכנית המוצעת

הליך הכנתה של תכנית המתאר מס' מח/255 ליישוב גילגוליה החל לפני למעלה מעשור. בשנת 2005 הוגשה למוסדות תכנון גרסה מגובשת אשר כללה שטח של כ-2,660 דונם עם פוטנציאל בנייה של 5,005 יח"ד⁵, הוגשה למוסדות התכנון בתחילת שנת 2005, וכבר בחודש ספטמבר של אותה שנה הוחלט על הפקדתה בתנאים. התכנית נועדה מצד אחד לתקן מצב לא סביר לפיו בגילגוליה אין עד היום תכנית מתאר מקומית ומצד שני להציע פתרונות תכנוניים לטווח הארוך. התכנית הופקדה לעיון הציבור רק כעבור תשע שנים, בחודש יוני 2014, לאחר ששטח התכנית צומצם בכ-7.4% ונותר ב-2,463 דונם ואילו פוטנציאל הבנייה קטן ב-21.8% והינו כעת 3,916 יח"ד⁶.

בהעדר תכנית מתאר מקומית, הליכי הפיתוח והבנייה בגילגוליה מתנהלים היום בהתאם למספר תכניות מפורטות מרכזיות שקודמו וקיבלו תוקף מזה למעלה מ-20 שנה: תכנית מס' אפ/34 משנת 1988, אפ/34 ב משנת 1990, אפ/במ/39 משנת 1992, שד/1/1004 משנת 1991. על סמך אותן תכניות מאושרות, פוטנציאל הבנייה הקיים בגילגוליה מוערך ב-2,477 יח"ד⁷, והן אינן יכולות לספק עוד מענה לצרכים ההולכים וגדלים של היישוב בתחום המגורים, התעסוקה ושטחי הציבור.

תכנית מח/255 המוצעת (ראו מפה מס' 2) מאמצת את הוראותיהן של כל אותן תכניות מאושרות, ובנוסף את הוראותיהן של שתי תכניות מפורטות שמקודמות בעשור האחרון בחלקו המזרחי של גילגוליה: תכנית מס' שד/5/1004, אשר אושרה למתן תוקף בחודש יולי 2012 בתנאי שיימצא פתרון קצה לביוב, והן תכנית מס' ק/3300, אשר אושרה להפקדה בתנאים בחודש ינואר 2013. פוטנציאל הבנייה בשתי תכניות אלה עומד על כ-920 יח"ד⁸, כך שלאחר אישורן פוטנציאל הבינוי הכולל בגילגוליה על פי תכניות מפורטות מאושרות ובהליכים יהיה כמעט 3,400 יח"ד. חישוב פשוט מלמד שתוספת הבינוי המוצעת במסגרת של תכנית המתאר המקומית מח/255 הינו כ-520 יח"ד בלבד.

במילים אחרות, תכנית המתאר מח/255 המופקדת אמנם מרכזת את כלל אפשרויות הפיתוח בגילגוליה תחת מסגרת תכנונית אחת, אך מעבר לכך, מדובר בתכנית שכמעט ואינה מציעה שום פתרון תכנוני חדש עבור תושבי גילגוליה, אשר חיים במצב של מצוקת מגורים קשה שנמשך שנים רבות. תכנית מתאר מקומית ליישוב אמורה להציע פתרונות דיוור לטווח הארוך, אבל תכנית מח/255 המופקדת אינה עושה זאת.

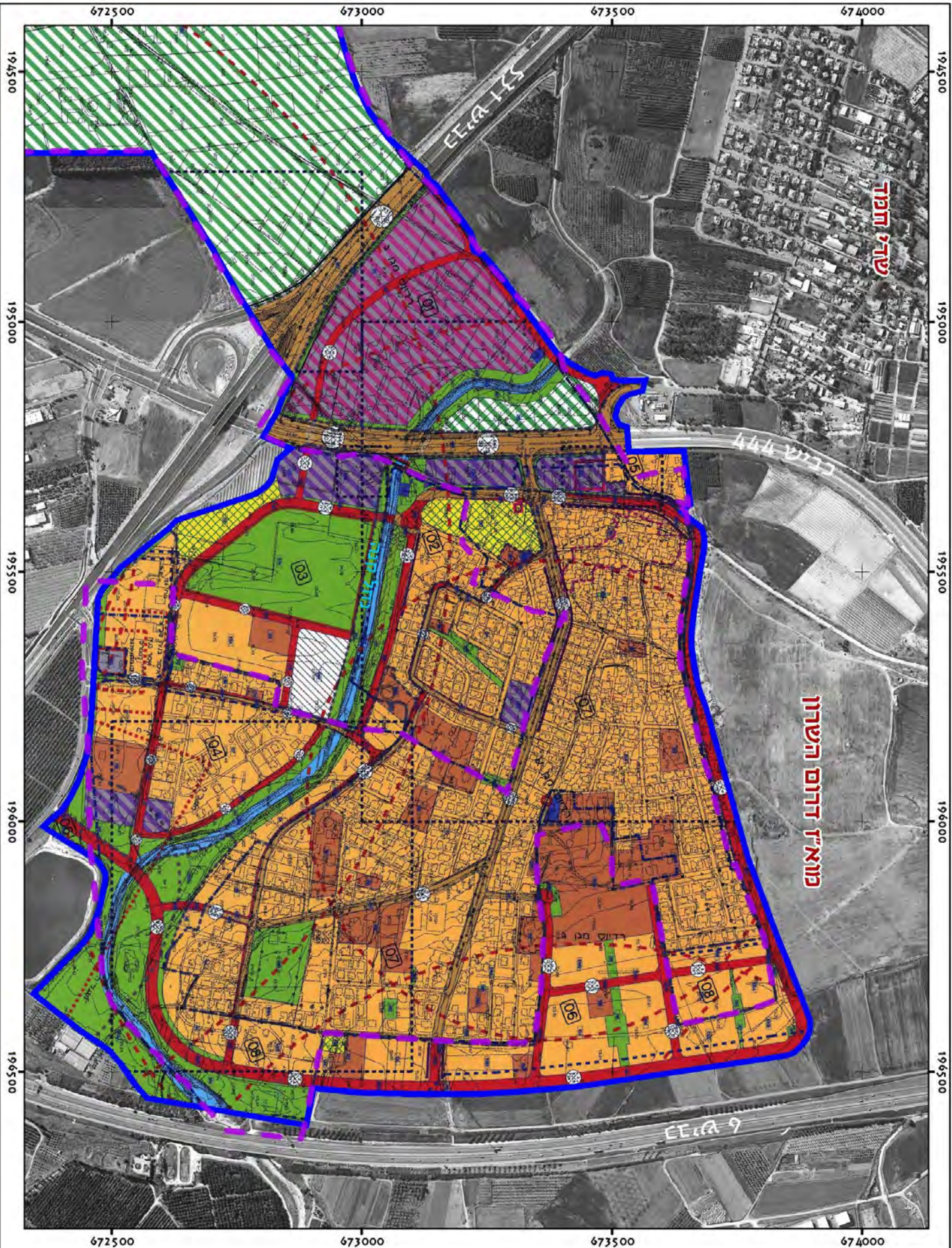
התכנית המוצעת אינה מקדמת שום תשתית לפיתוח ראוי ומושכל של היישוב בשנים הבאות ואינה מתמודדת עם המצוקה הקיימת בתחום הדיוור, בעיקר בקרב הזוגות הצעירים. **על כן אנו מגישים את התנגדותנו לתכנית מס' מח/255 - תכנית מתאר ג'לג'וליה.**

⁵ מתוך הוראות תכנית מתאר מס' מח/255 בגרסתה מחודש פברואר 2005.

⁶ לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" בהוראות תכנית מס' מח/255 המופקדת.

⁷ שם.

⁸ בתחום תכנית שד/5/1004 ניתן לבנות כ-550 יח"ד ובתחום תכנית ק/3300 כ-370 יח"ד.



סופה מוס' 2

תכנית מתאר

ג'לגוליה מוח/ 255

התנגדות

עמותת במקום

תכנית מוח/ 255

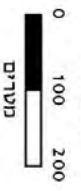
מופקדת

(אזור לפיתוח)

תחום שיפוט

גבול תכנית מתאר
255/ מוח

1:10,000



במקום יחסי אקאום

הנימוקים להתנגדות

א. שנת היעד של תכנית המתאר

הגדרת שנת יעד במסגרת של תכנית מתאר מקומית מסייעת בקביעת יעדי התכנון, בעיקר מבחינת גודל האוכלוסייה, שטחי המגורים הנדרשים עבורה, שטחי ציבור, מוקדי תעסוקה, מערכות דרכים ותשתיות ועוד. העדר של שנת יעד בתכנית מתאר מקומית שמובאת לעיון הציבור בשלב מתקדם של ההליך התכנוני מהווה פגיעה לא רק באפשרות לשפוט את התכנית המוצעת, אלא גם ביכולתם של מוסדות התכנון ורשויות המדינה השונות ושל הרשות המקומית עצמה בראש ובראשונה, לכוון את מאמצי הפיתוח המקומיים. ברמה הבסיסית ביותר, חוסר הידיעה של שנת היעד אינו מאפשר לדעת מתי התכנית אמורה למלא את יעודה, לעקוב אחר יישומה ולהיערך בהתאם לקראת עדכונה בעתיד.

למרות החשיבות שבקביעת שנת יעד לתכנית מתאר, המסמכים המחייבים של תכנית המתאר מס' מח/255 המופקדת ליישוב ג'לג'וליה אינם מציינים מה היא שנת היעד שלה. אמנם, במהלך ההליך התכנוני נאמר במספר הזדמנויות כי שנת 2020 היא שנת היעד של התכנית ואף שנת 2016 מוזכרת כשנת יעד של התכנית⁹, אך כאמור אין בתכנית המופקדת כל אמירה מחייבת בעניין. רק באופן עקיף ניתן למצוא רמזים לשנת יעד של התכנית המוצעת: במערכת למעקב תכניות שבאתר האינטרנט של משרד הפנים מצוין כי תכנית זאת הינה "תכנית מתאר לג'לג'וליה לשנת 2020"; ובנספח התנועה של התכנית, שהוא מסמך מנחה בלבד, ישנה התייחסות לשנת 2020.

ככל הנראה התייחסויות אלה הן שאריות מהגרסה המקורית של תכנית מח/255 שהובאה לדיון בפני מוסדות התכנון. כך למשל, בהוראות ובתשריט התכנית מחדש פברואר 2005 אכן נאמר כי תכנית מח/255 הינה "תכנית מתאר לג'לג'וליה לשנת 2020", וכן בסעיף 2.2.4 בהוראות באותה גרסה נאמר כי התכנית נועדה "לטווח היעד 2020." (ראו נספח א').

שנת 2016 מוזכרת כשנת יעד של תכנית מח/255 רק במהלך אחד הדיונים בתכנית, אין כל ספק שאינה יכולה להיות שנת יעד לתכנית מתאר מקומית שהופקדה רק במהלך 2014. בנוסף לכך, גם אם התייחסות הלא מחייבות לשנת יעד 2020 מצביעה עליה ככוונתם של מוסדות התכנון בעת הכנת תכנית מח/255, חשוב לציין כי גם היא אינה יכולה להיות שנת יעד עבור תכנית מתאר מקומית שמופקדת לעיון הציבור במחצית שנת 2014, היות ומדובר בשנת יעד קרובה מדי במונחים תכנוניים. אין זה נכון להתייחס אליה במסגרת של תכנית מתאר מקומית, שאמורה לממש חזון תכנוני של יישוב שלם בטווח זמן ארוך. עד שהתכנית המופקדת תאושר יהיה כבר צורך להתחיל בהכנתה של תכנית מתאר חדשה.

סביר להניח כי הליך שמיעת ההתנגדויות, קבלת החלטה, התאמת המסמכים לאחר הדיון בהתנגדויות ומתן תוקף לתכנית הנדונה יארך לכל הפחות שנה נוספת, כך שהתכנית הנדונה תקבל תוקף רק לקראת סוף בשנת 2015 ואז יוותרו רק 5 שנים ליישומה. במילים אחרות, **התכנית המוצעת לוקה בכך שהיא נעדרת כל אופק תכנוני.**

על תכנית מתאר מקומית לדאוג לפתרונות תכנוניים בראיה של לפחות 20 שנה קדימה אחרי המועד הצפוי לאישורה. לכן, מתוך הנחה כי ניתן לקבל את טענותינו נגד התכנית המוצעת ולהכין תכנית נכונה יותר

⁹ שנת היעד 2020 מוזכרת בפרוטוקול הדיון של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז מרכז מתאריך 26/06/2006 וגם בפרוטוקול הדיונים שהתקיימו בוולנת"ע בתאריכים 25/03/2008 ו-06/05/2008.

שתאושר בפרק זמן של שנה, **אנו מציעים לקבוע את השנה 2035 כשנת היעד של תכנית המתאר המוצעת עבור ג'לג'וליה ולהגדיר בהתאם את היעדים התכנוניים בתחומים השונים של הפיתוח המקומי וכן את שלביות הפיתוח בתוך היישוב.**

ב. אוכלוסיית היעד וגודל משק בית ממוצע

הוראות תכנית מח/255 קובעות כי אוכלוסיית היעד של ג'לג'וליה הינה 13,500 תושבים¹⁰, עבורם התכנית מציעה שטחי מגורים בהיקף של 844 דונם¹¹, בהם צפוי פוטנציאל בנייה של כ-3,916 יח"ד¹². בהעדר ציון שנת היעד אין זה ברור מתי ג'לג'וליה אמור להגיע למספר תושבים הצפוי בתכנית, והאם מדובר בתחזית נכונה. מה שברור הוא שנתונים אלה אינם מתייחסים בצורה נכונה לגודל משק בית ממוצע וכתוצאה מכך, למספר יחידות הדיור הדרוש ביישוב.

כפי שצינו לעיל, על פי הנתונים המוצגים בהוראות התכנית, בג'לג'וליה קיים היום פוטנציאל בנייה של 2,477 יחידות דיור. יחד עם זאת, וכפי שקורה ביישובים ערביים רבים, פוטנציאל זה אינו ממומש במלואו, וצפוי שכך יהיה גם בעתיד. הסיבות לכך נובעות מצד אחד מאופי הבעלות הפרטית על הקרקע, אשר מאפשר לכל תושב בעל קרקע להחליט מתי לממש את זכויות הבנייה שעומדות לרשותו. מצד שני, ישנם היבטים תרבותיים אשר אינם מאפשרים קידום של בנייה יזמית אשר תממש את מלוא זכויות הבנייה הקיימות מתוך כוונה למכור או להשכיר את הדירות למי שזקוקים לפתרון דיור ואין ברותם קרקע. ניתן לחשב את אחוז מימוש הבנייה בג'לג'וליה על סמך נתונים מתוך מרשם מבנים ודירות של הלמ"ס: מתוך פוטנציאל של 2,477 יח"ד, מספר הדירות למגורים הקיימות בשנת 2012 נאמד על כ-1,596 דירות¹³. כלומר, מדובר במימוש של קרוב ל-65% בלבד.

בהנחה שאחוז המימוש יישמר לאורך השנים, ניתן לומר כי מספר יחידות הדיור הריאלי לבנייה בג'לג'וליה הינו כ-2,550 יחידות דיור עבור אוכלוסיית היעד של 13,500 תושבים. מכאן ניתן להניח כי עורכי התכנית צופים שגודל משק בית הממוצע בג'לג'וליה יעמוד על כ-5.3 נפשות. זאת **הערכה גבוהה מדי, מוטעית, שאינה משקפת את המציאות ביישוב ולא יכולה להוות בסיס להכנת תכנית המתאר.**

ניתוח נתוני האוכלוסייה, כולל פילוח לפי גילאים, בעשר השנים האחרונות מלמד כי גודל משק הבית הממוצע בשנת 2004 עמד על כ-5.1 נפשות, אבל הלך וקטן בהדרגה עד שנכון לשנת 2012 **משק הבית הממוצע בג'לג'וליה מונה כ-4.4 נפשות** (ראו נספח ב'). נתונים אלה משקפים מגמות דמוגרפיות הולכות וגוברות בחברה הערבית לפיהן הצעירים מתחתנים בגיל מבוגר יותר ומביאים לעולם פחות ילדים מאשר הוריהם. ייתכן כי מגמה זאת תימשך גם בעתיד, אך לצורך הדיון אנו מניחים כי גודל משק הבית הממוצע יישאר כפי שהיום.

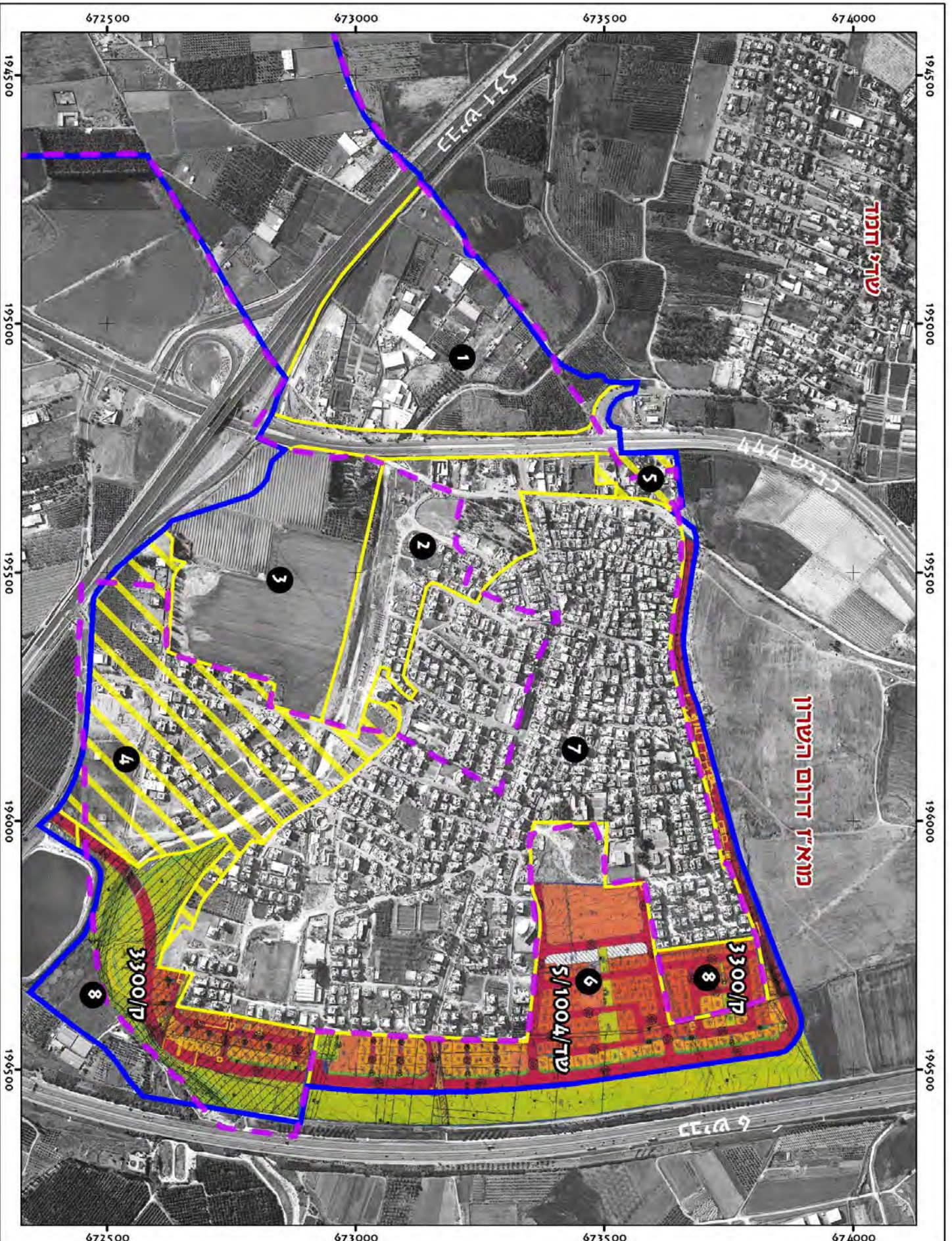
בהתאם לכך אוכלוסיית ג'לג'וליה שתמנה 13,500 תושבים זקוקה ל-3,070 יחידות דיור שתיתנה קורת גג ראויה לכולם. נתון זה דומה אמנם למספר יחידות הדיור שכביכול מספקת תכנית המתאר מח/255 המוצעת, אך היות ומדובר בתחזיות, אנו סבורים שיש להשתמש במקדם ביטחון של כ-20% ולכן נכון יותר

¹⁰ לפי סעיף 2.1 "מטרות התכנית" בהוראות התכנית.

¹¹ לפי סעיף 3.2 "טבלת שטחים" בהוראות התכנית. יש לשים לב כי על פי התשריט, השטח המיועד למגורים כולל גם רחובות פנימיים ולפי כך מדובר בשטח מגורים נטו מצומצם יותר.

¹² לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" בהוראות התכנית.

¹³ למ"ס, **הרשויות המקומיות בישראל 2012 (פרסום מס' 1573), פרופיל המועצה המקומית ג'לג'וליה**, www.cbs.gov.il.



סופה מס' 3

תכנית מתאר
ג'ילגוליה מוח/ 255

התנגדות
עמותת במקום

ניצול שטחים
לפיתוח לפי
תכנית מוח/ 255

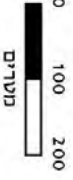
תחום שיפוט
גבול תכנית מתאר
255/ מוח

גבול מוחם
בנייה קיימת באזור
מויעד לפיתוח

מספר מוחם
תכנית מפורטות
בהליכים:

5/1004/שד
3300/ק

1:10,000



במקום **بمكום** אקאמו

שתי תכניות מפורטות: תכנית שד/1004/5 ותכנית ק/3300, אשר מציעות היקף בנייה כולל של כ-920 יחידות דיור¹⁴ בצפיפות נטו של 8.33 יח"ד/דונם ו-9.4 יח"ד/דונם בהתאמה. לאור הנתונים המוצגים כאן, היקף הבנייה המוצע בשתי תכניות אלה מהווה מענה מידי בלבד עבור המחסור המתמשך ביחידות דיור הקיים בג'לג'וליה.

קיים ספק האם אוכלוסיית ג'לג'וליה תהיה מוכנה להתגורר בצפיפות המוצעת בחלקו המזרחי של היישוב ומכאן שלא ברור האם ניתן יהיה לממש את מלוא פוטנציאל הבנייה המוצע. במידה וכן, סביר להניח כי יתרת יחידות הדיור ייבנו ויאוכלסו תוך פרק זמן קצר בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה. מכאן שאין למעשה ברצועת הקרקע שבמזרח ג'לג'וליה בשורה של ממש בתחום הדיור לטווח הארוך, כפי שמצופה מתכנית מתאר מקומית ראויה. תכנית מח/255 במתכונתה הנוכחית חסרה אופק תכנוני ועל כן אנו מבקשים לדחות אותה.

נציין עוד כי חלק מהשטחים הנוספים המוצעים לפיתוח מקומי במסגרת התכנית הנדונה בנויים בפועל, כמו למשל באזור המתחמים 04 ו-08. לפי תצלומי אוויר משנת 2014, במקומות אלה ישנם כבר מעל 60 מבנים ולכן היקף תוספת הבנייה המוצעת בתכנית מח/255 המופקדת קטנים למעשה מהתמונה המוצגת במסמכים שלה. על כן, מן הראוי לתקן את התכנית המוצעת מח/255 ולצרף לתחומה שטחים נוספים לפיתוח, כך שבאמצעותה אכן יינתן מענה לצרכי האוכלוסייה בטווח של 20 שנה לאחר אישורה.

ד. שטח דרוש לתכנון

צפיפות המגורים הממוצעת המוצהרת בתכנית מתאר מס' מח/255 הינה 5.8 יח"ד לדונם¹⁵. למעשה, צפיפות המגורים נטו גבוהה יותר מכיוון שחלק לא מבוטל מהרחובות הפנימיים ביישוב מוגדרים בתור "אזור מגורים" ומצד שני, קיימת תופעה של פיצול יחידות דיור על מנת לתת פתרון לזוגות צעירים.

צפיפות ממוצעת של 5.8 יח"ד לדונם תואמת את הוראות תמ"א/35, אשר קובעת כאמור שאוכלוסיית ג'לג'וליה אמורה להגיע לסדר גודל של כ-20,000 תושבים, ולכן מדובר ביישוב מדגם 4 עם צפיפות בנייה מינימאלית למגורים של 6 יח"ד לדונם נטו¹⁶. נדגיש כי זאת צפיפות גבוהה יחסית ליישוב ערבי בעל אופי כפרי כמו ג'לג'וליה.

למרות זאת, מוסדות התכנון לא מצאו לנכון להקטין את צפיפות המגורים המוצעת בתכנית, כפי שניתן לעשות על פי סעיף 12.2.2.2 שבהוראות תמ"א/35. זאת מכיוון שהיישוב ג'לג'וליה מדורג באשכול חברתי-כלכלי מס' 2 לפי הלמ"ס¹⁷, וכפי שהוצג לעיל גודל משק הבית הממוצע גדול מהממוצע הארצית לאורך השנים. על כן, מוסדות התכנון רשאים לאשר חריגה מצפיפות הבנייה המינימאלית של 6 יח"ד לדונם נטו המתחייבת לפי תמ"א/35.

הצפיפות ממוצעת למגורים הקיימת היום בג'לג'וליה על פי התכניות המפורטות התקפות במרכז היישוב הינה של 5 יח"ד לדונם. אנו סבורים כי מן הראוי להגדיר צפיפות מגורים נטו נמוכה מזו שקובעת

¹⁴ לפי הוראות ותשריטת תכנית שד/1004/5 ניתן יהיה לבנות בתחומה 550 יח"ד. לפי פרוטוקול דיון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז מתאריך 28/01/2013, בתחום תכנית ק/3300 ניתן יהיה לבנות 372 יח"ד.

¹⁵ לפי סעיף 4.1.2 ה. בהוראות תכנית מח/255.

¹⁶ לפי "לוח 1 - צפיפות נטו ממוצעת למגורים" בהוראות תמ"א/35.

¹⁷ למ"ס, הרשויות המקומיות בישראל 2012 (פרסום מס' 1573), פרופיל המועצה המקומית ג'לג'וליה, www.cbs.gov.il.

תמ"א/35, אשר תהיה תואמת לאורח החיים והמצב החברתי של האוכלוסייה ולאופי הבנייה הקיימת במקום. על כן, אנו סבורים כי לצורך חישוב צרכי המגורים של אוכלוסיית היעד יש להגדיר את הצפיפות הממוצעת בג'לג'וליה לפי 5 יח"ד לדונם נטו בלבד.

כדי לתת מענה תכנוני לאוכלוסיית ג'לג'וליה בהיקף של 13,500 תושבים, יש לחשב את השטח הדרוש לפיתוח מקומי כדלקמן:

מספר יחידות דיור לתכנון	-	5,700 יח"ד
שטח מגורים דרוש לפי צפיפות דיור נטו של 5 יח"ד לדונם	-	1,140 דונם נטו למגורים
שטח מגורים מוצע לפי תכנית מח/255 המופקדת	-	844 דונם ¹⁸
שטח נוסף הדרוש לפיתוח לצורך מגורים	-	כ-300 דונם נטו
שטח דרוש לצרכי ציבור (לפי חישוב של 40%)	-	כ-200 דונם לצרכי ציבור
סה"כ שטח דרוש לפיתוח עתידי	-	כ-500 דונם ברוטו

על כן, על מנת לתת מענה תכנוני הולם לצרכים של תושבי ג'לג'וליה במסגרת תכנית המתאר המקומית מח/255 המוצעת, יש להגדיר שטח נוסף המיועד לפיתוח עתידי של היישוב בהיקף כולל של כ-500 דונם. לדעתנו, השטחים החקלאיים שמצפון ליישוב הינם המתאימים ביותר לשם כך מכיוון שכאמור, ג'לג'וליה מוקף מצד מזרח, דרום ומערב על ידי כבישים ברמה ארצית ואזורית. ככל הידוע לנו, מדובר בקרקעות מדינה ובשנים האחרונות לא נעשה בהן שימוש חקלאי על ידי היישובים הסמוכים המחזיקים אותן.

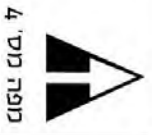
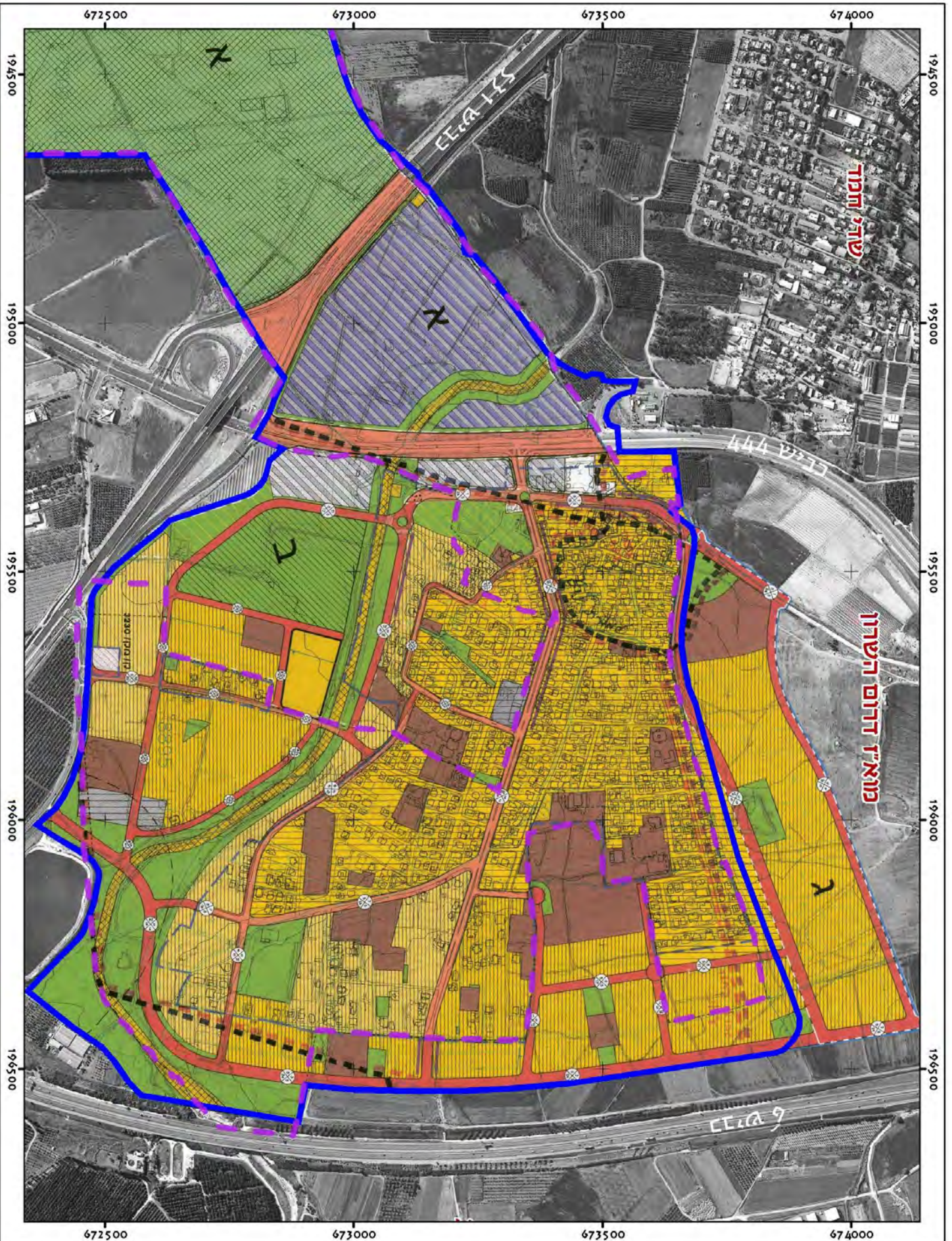
חשוב לציין כי כל מניעה תכנונית ברמה המחוזית או הארצית לצירוף שטחים אלה לתחום הפיתוח של ג'לג'וליה. כפי שנאמר לעיל, השטח הכולל המיועד לפיתוח עבור ג'לג'וליה לפי תכנית המתאר המחוזית הינו כ-1,850 דונם. הוראות תכנית תמ"מ/21/3 מאפשרות להרחיב את השטח המיועד לפיתוח עירוני המאושר ביישוב בשיעור של עד 10%, בעת הכנתה של תכנית מתאר מקומית כמו תכנית מח/255 הנדונה כל עוד נשמרים מספר כללים כגון פיתוח צמוד דופן לפיתוח עירוני קיים או הרחבה בשטחים חקלאיים בלבד¹⁹. עבור יתרת השטח הדרוש לפיתוח מקומי יש צורך לערוך תיקון לתכנית המתאר המחוזית התקפה למחוז מרכז, תמ"מ/21/3.

על מנת לייעל את ההליך התכנוני אנו מציעים כי בשלב ראשון יצורף לתחומה של תכנית מח/255 המופקדת רצועת הקרקע שמצפון למרקם הבנוי של ג'לג'וליה בהיקף של כ-200 דונם שנגרעה ממנה בשנת 2006 (ראו מפה מס' 4). זאת, על סמך הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 אשר מאפשרות לקדם את השינוי ביעוד הקרקע מבלי צורך לתקן את תכנית המתאר המחוזית. במקביל לכך, יש לקדם תיקון לתכנית המתאר המחוזית אשר תגדיר רצועת קרקע נוספת של כ-300 דונם לפיתוח עירוני וכן תכנית מתאר מקומית משלימה לתכנית מס' מח/255 כדי לתת מענה ראוי לצרכי הפיתוח העתידיים של היישוב (ראו מפה מס' 5).

כאן המקום להזכיר כי הגרסה המוקדמת של תכנית המתאר מח/255 שהובאה לדיון במוסדות התכנון כללה רצועת קרקע של כ-200 ד' מצפון לשטח הבנוי של ג'לג'וליה כשטח לפיתוח עתידי של היישוב, אשר סומנה כמתחם ג' (ראו מפה מס' 4). לאור ההתנגדות שהתעוררה בקרב תושבי המושבים הסמוכים

¹⁸ לפי סעיף 3.2 "טבלת שטחים" בהוראות התכנית. כאמור, יש לשים לב כי על פי תשריט התכנית שטח המגורים כולל גם רחובות פנימיים ולכן השטח המיועד למגורים נטו הינו מצומצם יותר והצפיפות בפועל תהיה גבוהה מ-5 יח"ד לדונם.

¹⁹ לפי סעיף 7.1.2.2 בהוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז מרכז תמ"מ/21/3.



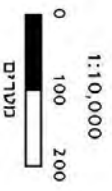
4. מפה מס' 4

תכנית מותרת
ג'לגוליה מוח/255

התנגדות
עמותת במקום

תכנית מוח/255
(שנת 2005)

תחום שיפוט
גבול תכנית מותרת
255/מוח



1:10,000

במקום **بمكهم** אסאוב

לגילגוליה להכללת רצועה זאת בתחום התכנית המתאר, הוחלט לגרוע את השטח מתוך ניסיון להגיע להבנות עם נציגי המושבים והמועצה האזורית דרום השרון. על מנת לגשר על עמדות הצדדים נקבע עוד כי יתקיים הליך של גישור בסיועו של ראש המועצה המקומית כפר קאסם.²⁰

בדיון שהתקיים בפני הולנת"ע בתאריך 06/05/2008, מחה ראש המועצה המקומית ג'לגוליה דאז, מר פאיק עודה, על גריעת השטח המיועד לפיתוח שמצפון ליישוב במקביל לכך שנקבע כי שנת היעד של התכנית הינה 2016. לדבריו, מן הראוי היה כבר אז להחזיר את רצועת הקרקע בהיקף של כ-200 דונם מצפון לשטח הבנוי לתחום התכנית כשטח שנחוץ לתכנון עתידי.²¹

ניסיון ההידברות בין שתי המועצות לא צלח בסופו של דבר, ולכן במהלך שנת 2009 הוחלט להקפיא את הדיון בהרחבת ג'לגוליה לכיוון צפון לתקופה של 5 שנים ולחזור ולדון בנושא לאחר אותה תקופה.²² למרות הקפאת הדיון והרצון להגיע להסכמות עם המושבים השכנים, תושבי ג'לגוליה רואים בחטיבת הקרקע שמצפון ליישוב את עתודת הקרקע היחידה שיש לפיתוח עתידי לצורכי מגורים ואין בכוונתן לוותר על כך.

על כן אנו מבקשים מהוועדה המחוזית להחזיר לתחום תכנית המתאר המקומית מח/255 את רצועת הקרקע שהייתה חלק ממנה בשנת 2005 ולהתחיל בהליך של תכנון מפורט באותם שטחים באופן מידי. במקביל, יש לקדם הליך לתיקון תכנית המתאר המחוזית ועריכת תכנית מתאר מקומית משלימה על מנת לצרף שטח נוסף של כ-300 דונם לתחום הפיתוח של ג'לגוליה.

מבחינת התכנון ברמה הארצית, ג'לגוליה נמצא בתחום מרקם שמור משולב לפי תשריט המרקמים של תמ"א/35. מטרתו של מרקם שמור משולב הינה ליצור רצף מצפון לדרום של ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת...". לפי הוראות תמ"א/35, אין מניעה לצרף לתחום הפיתוח המקומי שטחים נוספים בתחום מרקם שמור משולב. בהיותו "יישוב מיוחד גדול" חלים על ג'לגוליה הוראות סעיף 8.2.1 אשר מאפשרות להכין תיקון לתכנית מתאר מחוזית שתאפשר תוספת בנייה לצורך הגעה ליעד האוכלוסייה שעל פי תמ"א/35, וזאת בתנאים הקבועים בסעיף 8.2.2. כמו כן, בהיותו ג'לגוליה בתוך "מרקם שמור משולב" חלים גם הוראות סעיף 7.4.1. לפיהן ניתן לקדם תיקון לתכנית מתאר מחוזית שתאפשר תוספת שטח לפיתוח מקומי.

ה. צורך באדמות מדינה לפיתוח מקומי

אופי הבנייה השכיח בחברה הערבית הינו של בנייה עצמית במגרש הפרטי המיועד למגורים של בני המשפחה בלבד. לצד זה, כמעט ולא קיים שוק מקרקעין שיכול ליצור אפשרויות או הזדמנויות מגורים חדשות עבור מי שזקוק לפתרון דיור ואין ברשותו קרקע זמינה לבנייה. לאור זאת קיימת חשיבות רבה בצירוף קרקעות מדינה לצרכי מגורים ומבני ציבור בתחום ג'לגוליה. קרקעות מדינה מהוות את ההזדמנות היחידה למתן מענה לצרכי מגורים עבור מי מבין הדור הצעיר בג'לגוליה שאין ברשותו או ברשות משפחתו קרקע זמינה לבנייה והם מעוניינים להמשיך להתגורר ביישוב.

חשוב לציין כי העדר של פתרון דיור היא אחת הסיבות לכך שצעירים רבים דוחים את הנישואים שלהם. לעומתם יש מי שמחליטים לפצל את דירותיהם של ההורים ובדרך זאת מייצרים עוד יחידות דיור על

²⁰ מתוך פרוטוקול הדיון שהתקיים במליאת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז מרכז בתאריך 26/06/2006.

²¹ מתוך פרוטוקול הדיון שהתקיים בוולנת"ע בתאריך 06/05/2008.

²² מתוך שיחה עם מר גיאבר גיאבר, ראש המועצה המקומית ג'לגוליה בין השנים 2008-2013, החתום על התנגדות זאת.

תשתית נתונה, או מי שמחליטים לבנות ללא היתר בשולי היישוב ומסתכנים בקבלת צווי הריסה, התמודדות מול בית משפט ותשלום קנסות כבדים. מעבר לבעיה המידית של צפיפות מגורים בלתי סבירה ולפגיעה באמון במערכת התכנונית, אשר נתפסת כגורם מעכב ומפריע להתנהלות היום יומית של האזרחים, נוצרות בעיות לא מבוטלות בכל הקשור לאופן הראוי לפתח את היישוב. מצד אחד, ישנה פגיעה בתשתיות הקיימות (מערכות מים, ביוב, חשמל, מבני ציבור וכו') מכיוון שהן אינן ערוכות לגידול לא מבוקר באוכלוסייה. מצד שני, פתרונות עצמאיים אלה אינן מסייעות כדי לפתור במאת אחוזים את המחסור ביחידות דיור והבעיה החברתיות שנוצרות עקב כך.

חשוב שתכנית המתאר החדשה של ג'לג'וליה תיצור מגוון הזדמנויות פיתוח למגורים, במיוחד באדמות מדינה, כדי לתת מענה למי שאינם בעלי קרקעות פרטיות ביישוב. היות והשטחים המבוקשים לפיתוח מצפון לג'לג'וליה הם קרקעות בבעלות מדינה, יש בהן כדי לתת פתרון לפלח זה באוכלוסייה. על כן **אנו דורשים לצרף לתחום הפיתוח של ג'לג'וליה קרקעות בבעלות מדינה שמצפון ליישוב אשר ייתנו מענה תכנוני לתושבי המקום שאין ברשותם קרקע פרטית שמיועדת לבנייה למגורים.**

1. שטחים לצרכי ציבור

בחינת פרוגרמה מפורטת של השטחים המיועדים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) עבור תושבי ג'לג'וליה לפי אמות מידה מקובלים²³ מלמדת כי בתכנית מס' מח/255 המופקדת ישנו חוסר איזון בין כלל השטחים המיועדים למטרות אלה, כפי שיפורט להלן.

היקף השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הנדרשים עבור אוכלוסייה בת 13,500 תושבים נאמדים ב-168 דונם, מתוכם 130 דונם הינם לצורך מערכת החינוך משלב של מעונות יום ועד לכיתה י"א, ועוד 38 דונם הם לצורך שימושים שונים כגון מרפאות, מרכזי תרבות וספורט, מבנים לרשות המקומית, שירותי חירום ועוד. לעומת זאת, תכנית מח/255 המופקדת מקצה כ-149 דונם בלבד עבור שימושים אלה כך שקיים מחסור של כ-20 דונם לצורך מבני ציבור ביישוב.

במקביל לכך, השטחים הפתוחים, החל מגינות שכונתיות, מגרשי ספורט ועד לפארק ברמה של כלל היישוב, שאמורים לתת מענה לאוכלוסיית ג'לג'וליה נאמדים בכ-180 דונם. תכנית מח/255 מציעה כ-196 דונם של שטח פתוח ציבורי, 62 דונם המיועדים לספורט ונופש ובנוסף להם כ-41 דונם עבור רצועת נחל קנה. כלומר, קיים עודף של כ-78 דונם מבחינת השטחים הפתוחים שהוקצו בתכנית הנדונה בכלל, והמיועדים לספורט ונופש בפרט. אם נתחשב בעובדה שניתן לשלב את ערוץ הנחל בפארק לינארי לרווחת כלל התושבים, אזי שמדובר בקרוב ל-120 דונם שיעודם אינו תואם את הצרכים של תושבי ג'לג'וליה.

בתחום ג'לג'וליה ישנם מספר בתי קברות פעילים המשרתים את אוכלוסיית המקום, חלקם במסגרת של הקדש דתי (וקף). תכנית מח/255 המופקדת מגדירה מספר מתחמים לבתי קברות בשטח כולל של כ-33 דונם, למרות שהשטח הדרוש לשימוש זה עבור אוכלוסיית ג'לג'וליה הינו קטן בהרבה ומוערך בין 3 ל-4 דונם בלבד²⁴. בהקשר זה נציין גם כי שטח של בית קברות במסגרת הקדש מדרום לערוץ נחל קנה וממזרח

²³ משרד החינוך, התרבות והספורט, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר (2005) **תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור**, המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה (ע"ר), תל אביב.

²⁴ לפי חישוב מחמיר של 2.7 פתירות ל-1,000 נפש עבור כל אוכלוסיית היעד למשך 30 שנה, ובהנחה כי הקבורה תמשיך להיות קבורת שדה בצפיפות של 400 יחידות לדונם. בעניין קביעת השטח הדרוש לבית קברות ניתן לעיין במסמך **איתור שטחים לבית**

לתוואי כביש 444, מיועד בתכנית הנדונה ל"מסחר ומשרדים" (תא שטח 222) באופן מוטעה. אנו מבקשים להגדיר את כל בתי הקברות הקיימים, אשר המשרתים את אוכלוסיית ג'לג'וליה ביעוד בתי קברות במסגרת של תכנית המתאר מח/255. לאחר שיתברר את היקף השטח של בתי הקברות, ניתן יהיה לגרוע שטחים שאינם מוקדשים ואינם נחוצים למטרה זאת.

קיים קושי רב ביישום תכניות מתאר ביישובים ערביים בהם ישנו אחוז גבוה של הפקעות לצרכי ציבור. לכן אין זה סביר שתכנית המתאר של ג'לג'וליה תצטיין דווקא בעודף של שטחי ציבור. מצב זה מצביע על כך שהתכנית לוקה בחסר בכל הקשור לקביעת צרכי הציבור של אוכלוסיית היעד. אנו סבורים כי על מנת לתת פתרונות תכנוניים נכונים עבור אוכלוסיית ג'לג'וליה יש להכין מחדש את הפרוגרמה לצרכי ציבור שמלווה את תכנית המתאר המוצעת ובהתאם לכך לתקן אותה ולייעד את השטחים העודפים המיועדים היום לצרכי ציבור לטובת אזורי מגורים.

ז. מערך הדרכים

מערך הדרכים המוצע בתכנית המופקדת מח/255 לוקה אף הוא בחסר במספר היבטים, כמו למשל התחזיות של נפחי התנועה העתידיים או החיבורים של מערכת הדרכים הפנימית של היישוב אל המערכת הדרכים האזורית והארצית.

ראשית אלינו לציין כי הדו"ח המילולי של נספח התנועה של תכנית מח/255 המופקדת מתייחס לשנת היעד 2020 בכמה הזדמנויות. אין זה ברור כיצד נבחרה שנה זאת לצורך הכנת תחזיות תנועה, אם התכנית המופקדת נטולת שנת יעד כפי שנאמר לעיל. מצד שני, הנתונים המוצגים בנספח התנועה מצביעים על מערך דרכים שונה מזה המוצע בתשריט התכנית המופקדת, כך שקיימת סתירה מהותית בין המרכיבים השונים של התכנון לבין המוצר הסופי שהובא לעיון הציבור.

מערכת הדרכים שמהווה בסיס לחיזוי נפחי התנועה כוללת מצד אחד את השמשת התוואי הישן של כביש 444 כדרך פנימית של ג'לג'וליה שמחברת את דרך מס' 5 לפי תכנית מח/255 (עוקף צפוני) עם התוואי החדש של כביש אזורי מס' 444. מצד שני, מוצגים בתרשים שני חיבורים למערכת האזורית מכיוון דרום אל הכביש המקומי מס' 5233: החיבור הקיים עם דרך מס' 18 לפי תכנית מח/255 והחיבור העתידי עם דרך מס' 3 לפי תכנית מח/255.

למרות דברים אלה, התוואי הישן של כביש 444 אינו מהווה חלק ממערכת הדרכים המוצגת בתשריט או בגיליון נספח התנועה בו מפורטים תנוחת הדרכים וזכויות הדרך. כמו כן, החיבור של דרך מס' 18 עם כביש 5233 מיועד לביטול בגיליון זה ובתשריט התכנית. הסתירה בין המסמכים השונים של התכנית מלמדת על תכנון שאינו עולה בקנה אחד ביחס לחשיבותה ותפקידה של תכנית מתאר מקומית כדי לכוון את מאמצי הפיתוח המקומי לטווח ארוך. על כן נוצר ואקום תכנוני ביחס לתשתית התכנונית הנדרשת לביצוע בעתיד וכמובן חוסר ודאות לגבי המועד הראוי לביצוע החיבור הנוסף לכיוון צפון.

לפי תחזיות התנועה, צפוי כי 288 יר"מ, כשליש מהתנועה אל מחוץ ליישוב, ישתמשו בתוואי הישן של כביש 444 כדי לצאת מהיישוב בשעת שיא בוקר. זאת, למרות שכאמור, דרך זאת אינה חלק מהפתרון התכנוני

עלמין אזורי בדרום מחוז חיפה, שהוכן בשנת 2011 על ידי צוות מתכננים בראשו עמד איתן רונאל עבור מינהל התכנון ולשכת התכנון המחוזית חיפה.

השלם של היישוב, כפי שמשמע מהמסמכים המחייבים של התכנית. כמו כן, עולה גם השאלה באיזה אופן תתפלג התנועה של כלי הרכב בשעת בוקר, והאם היציאות האחרות מהיישוב יכולות לקלוט את עודף נפחי התנועה הצפויים.

התכנית המופקדת מציעה לבטל את הכניסה הדרומית הקיימת לג'לג'וליה מכיוון הכביש המקומי מס' 5233 (דרך מס' 18 לפי תכנית מח/255) לאחר פתיחת החיבור של כביש 5233 עם דרך מס' 3 העתידית (טבעת מזרחית). יצוין כי הכניסה הקיימת היום הוסדרה לפני שנים מעטות ולשם כך הושקעו בה כספי ציבור רבים. אנו סבורים שמדובר בגישה מוטעית מבחינה תכנונית וציבורית גם יחד ולכן יש למצוא פיתרון שיאפשר להמשיך את השימוש בכניסה הקיימת, גם אם מבחינה תחבורתית מספיקה רק כניסה אחת עבור כל הישוב מכיוון דרום באמצעות דרך עורקית כמו דרך מס' 3. להבנתנו, ניתן להרחיב את קטע הראשון של דרך מס' 18 עד להצטלבות עם דרך מס' 16, לרוחב של 17 עד 20 מ' ללא צורך בהריסת מבנים קיימים ולאפשר את המשך התפקוד של הכניסה הקיימת.

נראה כי ברוב הדרכים בתחום התכנית המוצעת נעשה מאמץ לתאם את התוואי שלהן עם המצב הקיים בשטח, אך ישנם מספר מקרים שהניסיון לא היה שלם, כמו למשל בתוואי המוצע עבור דרך מס' 8: תכנית מח/255 מבקשת להרחיב את הרוחב שלה מ-10 מ' ל-16 מ', מבלי להתייחס לבנייה הקיימת לאורכה בין דרך מס' 14 לדרך מס' 3 (עוקף מזרחי). הרחבת הדרך בקטע זה תחייב הפקעה של חצרות הבתים הצמודים לדרך. ניתן להימנע מהצורך להפקיע שטחים על ידי ביטול החנייה ברחוב ובכך להצר את חתך הדרך ולהתאים אותו לבנייה הקיימת.

עוד נציין כי התוואי המוצע עבור דרך מס' 5 (עוקף צפוני) מייצר מצב לא תקין לפיו רצועת המגרשים הצמודה אל הדרך מדרום תהיה כלואה בין שתי דרכים, עם שתי חזיתות לכיוון שני רחובות שונים. מעבר לחוסר נוחות שתיגרם לבעלי הבתים במקום, מדובר בבזבוז משאבים, היות והתשתיות שתונחנה בדרכים אלה תשרתנה מגרשים בודדים בלבד. בניגוד למצב המקובל לפיו לכל צד של דרך יש שורה של מבנים שמקבלים שירותים ממנה, כאן יש מצב הפוך בו שורה בודדת של בתים תקבל שירות משתי דרכים מקבילות. הוספת השטח המיועד לפיתוח מצפון לג'לג'וליה לתחום תכנית מתאר מח/255 תאפשר להסיט את התוואי של דרך מס' 5 ולתת פתרון גם לבעיה זאת.

סיכום

תכנית המתאר לג'לג'וליה מס' מח/255 המוצעת לוקה בפגמים רבים: אין בה שנת יעד, יש בה קביעה מוטעית לגבי פוטנציאל הדיור הדרוש כדי לתת מענה לאוכלוסיית היעד, קיים בה מחסור בעתודות קרקע לפיתוח מקומי אשר נובע מהעדר אופק תכנוני, הפרוגרמה לצרכי ציבור לקויה, וכך גם מערכת הדרכים המוצעת.

האפשרויות לפיתוח מקומי המוצעות בתכנית מח/255 המופקדת מוגבלות ונותנות מענה לצרכים מיידיים בלבד של האוכלוסייה. למעשה, התכנית המוצעת אינה נותנת מענה ראוי למצוקות התכנוניות הרבות הקיימות בג'לג'וליה ובראשן פתרונות בתחום המגורים והדיור לתושבי המקום בטווח של חמש שנים ומעלה.

לאור כל אלה, מן הראוי לדחות את תכנית המתאר מס' מח/255 במתכונתה הנוכחית ולערוך בה את השינויים הנדרשים על מנת לאפשר את התאמתה לצרכי האוכלוסייה של ג'לג'וליה, בכל ההיבטים שלה, לטווח של 20 שנה קדימה אחרי אישורה.

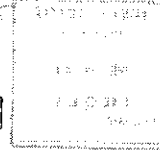
אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים בעת הדיון בהתנגדויות, וכך את האפשרות להסתייע במומחים שונים, ככל שנמצא לנכון.

סזאר יהודקין, מתכנן ערים
עמותת במקום

העתק:

- גבי סיגל לחמני, יו"ר הוועדה מקומית לתכנון ולבניה קסם, כפר קאסם, ת"ד 2583, 4881000.
- ד"ר מוטי דלגיו, יו"ר הוועדה מקומית לתכנון ולבניה דרום השרון, קריית המועצה נווה ירק, ת"ד 500, 4994500.

מחוז המרכז



מרחבי תכנון מקומיים "קסט" ו-"דרום השרון"

תחום שיפוט המועצה המקומית ג'לג'וליה
והמועצה האזורית דרום השרון

תכנית מתאר מס' מח/255

חוקרת: תכנית מתאר לג'לג'וליה 2020

המחוז שנוי לתכניות: צמ/1004/1, א-34-ב, א-9-ב-39,
א-9-55, א-9-34-א, מ/מ/085

יוזם התכנית: משרד הפנים

משרד הבנוי והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל

מועצה מקומית ג'לג'וליה

מגיש התכנית: ועדה מקומית "קסט"

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

מנהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז

דרך פתח תקווה 88 תל אביב 67012

טל. 03-6838206 פקס 03-6861358

המתכנן: אדיב דאוד - אדריכל ובונה ערים

רח' רואוס אלג'ייבאל 10

ת.ד. 410 - נצרת 15103

טל. 04-6585156, פקס 04-4565073

E-mail: a-daoud@bezeqint.net

5005 יח"ד

שטח התכנית: 2659.4 דונם

תאריך	הכנה
30.04.2003	הכנה
10.05.2004	עודכן 1
6.12.2004	עודכן 2
14.03.2005	עודכן 3

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
7504		30
7505	38	3,15,24-34,36-41
7506	1-8,12,13,17-38	7-11,14-16
7507	1-32	
7508	1,5-11,13-22,47	12
7509	12	1,7,12,15,17

ד"ר
2005

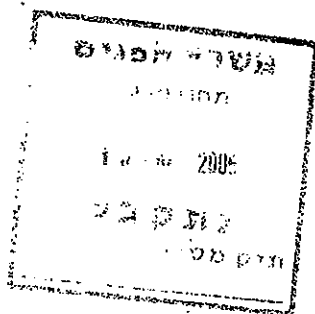
מחוז המרכז

מרחבי תכנון מקומיים "קסם" ו "דרום השרון"

תחום שיפוט המועצה המקומית ג'לג'וליה והמועצה האזורית דרום השרון

תכנית מתאר מס' מח 255/
הנקראת: תכנית מתאר לג'לג'וליה לשנת 2020

המהווה שנוי לתכניות: צש/1/1004, אפ-34-ב, אפ-במ-39
אפ-55, אפ-34-א, ממ/885



יזום התכנית: משרד הפנים
משרד הבנוי והשיכון
מנהל מקרקעי ישראל
מועצה מקומית ג'לג'וליה

מגיש התכנית: ~~מחוז מקומית "קסם"~~
הועצה האזורית דרום השרון

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
מנהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז
טל. 03/5638206 פקס 03/6461358

המתכנן:

אדיב דאוד - אדריכל ובונה ערים
רח' רואוס אלג'יבאל 10
ת.ד. 419 - נצרת 16103
טל. 6566166 - 04, פקס. 6566073 - 04
e-mail: a-daoud@bezeqint.net

פרק 1 – כללי

- 1.1 שם התכנית: תוכנית זו (להלן התכנית) תיקרא תכנית מתאר מקומית ג'לג'זליה מס' מח / 255 .
- 1.2 תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.3 גבולות התכנית : השטח הכלול בתכנית גובל ממערב בתשתיות לאומיות , מדרום הישוב בכביש רוחב מס. 5233 , מצפון בשטח השייך למועצה האזורית דרום השרון וממזרח בכביש ארצי מס. 6 – חוצה ישראל.
- 1.4 שטח התכנית : שטח התכנית 2659.4 דונם מחושבים בעזרת מיספרת מחשב. מספר יח"ד 5005
- 1.5 הקרקעות הכלולות:

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות(כמסומן בתשריט)
7504		30
7505	38	3,15,24-34,36-41
7506	1-6,12,13,17-38	7-11,14-16
7507	1-32	
7508	1,3-11,13-22,47	12
7509	12	1,7,13,15,17
שטח בנוי	במלואו	
7510	1,3-14,16-23	15
7511	18	16,17,19
7512	11-14	
7513	8	
7522	26-31,41	1,42
7523		2
7634		3,9,10
7636	30-32	2,3,35
7637	13,14	15
8895	1-7,10,12,17,19,22	8,9,11,13,18,23
8896		1,2

פרק 2 – מטרות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 קביעת מדיניות תכנון ופיתוח אשר תכוון את המשך פיתוח הישוב ותיצור הזדמנות לשיפור דמותו ולחיזוק אוכלוסייתו.
- 2.1.2 יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של הישוב ע"י קביעת יעודי קרקע לשימושים השונים וביניהם שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחים לתעסוקה ומערך התחבורה.
- 2.1.3 הבטחת איכות החיים ואיכות הסביבה בישוב, ושילוב הפיתוח תוך התחשבות בצביון הנכחי של הישוב.
- 2.1.4 קביעת עקרונות לשיפור ושיקום מערך המגורים הקיים.
- 2.1.5 שמירת ערכי טבע ונוף ושמירה על שטחים פתוחים תוך התייחסות לנחל הירקון הקרוב.
- 2.1.6 שיפור מערך התחבורה, הנגישות והחניה תוך יצירת איזון הולם בין היקפי הבניה המתוכננים לבין פיתוח תשתית התחבורה – הן רשת הכבישים והן אמצעי התחבורה הציבורית.

2.2 עיקרי התכנית:

- 2.2.1 חיזוק והדגשת המבנה של הישוב באמצעות הדגשת האלמנטים הטבעיים הקיימים בתוכו, סביבת נחל קנה והכניסה באזור הח'אן והמסגד.
- 2.2.2 הקצאת קרקע לצורכי ציבור בכמות ואיכות מתאימים.
- 2.2.3 הקצאת שטחים פתוחים על ידי יצירת מערך שטחים ירוקים, פארקים, רצועה ירוקה עיקרית מסביב לנחל קנה.
- 2.2.4 תכנון שכונות חדשות ממצרח, צפון ודרום הישוב, לצורך מתן תשובות לפיתוח הישוב, ויצירת מערך שירותי ציבור החסרים בישוב הקיים ולתכנון לטווח היעד 2020, במיוחד באזור התפר בין הישוב הקיים לשכונות החדשות והצעת מגוון טיפוזי בנייה למגורים בכמות ובאיכות.
- 2.2.5 יצירת מערך תנועה המשתלב במערך האזורי הכולל, תוך כדי יצירת היררכיה תנועתית מסודרת.

ג'לג'וליה - נתונים דמוגרפיים ומברתיים נבחרים

מספר יחידות דיוור	מספר נפשות ממוצע במשק בית	סך הנול משקי בית	משקי בית ללא ילדים וצעירים בהנחה שבכל אחד זוג מבוגרים	יתרת תושבים	סה"כ תושבים במשפחות עם צעירים עד גיל 24	צעירים בני 20 עד 24 לפי למ"ס	ילדים וצעירים עד גיל 19 לפי למ"ס	מספר מבוגרים בהנחה שבכל משפחה זוג הורים	משפחות (משקי בית) עם ילדים עד גיל 18	מספר יחידות דיוור	סך הנול אוכלוסיה	שנה
432	4.4	2,028	619	1,239	7,667	672	4,177	2,818	1,409	1,596	8,906	2012
397	4.5	1,923	545	1,089	7,620	675	4,189	2,756	1,378	1,526	8,709	2011
425	4.8	1,820	457	913	7,738	626	4,386	2,726	1,363	1,395	8,651	2010
394	4.8	1,779	434	868	7,645	604	4,350	2,690	1,345	1,385	8,513	2009
317	5.0	1,677	357	715	7,693	605	4,448	2,640	1,320	1,360	8,408	2008
264	5.0	1,598	296	593	7,439	570	4,265	2,604	1,302	1,334	8,032	2007
223	5.1	1,540	258	516	7,281	569	4,148	2,564	1,282	1,317	7,797	2006
215	5.1	1,484	235	470	7,092	563	4,031	2,498	1,249	1,269	7,562	2005
239	5.1	1,434	243	487	6,813	555	3,876	2,382	1,191	1,195	7,300	2004

מקורות:
 1 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שנים שונות) הרשויות המקומיות בישראל (קובץ ליעבוד), www.cbs.gov.il
 2 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שנים שונות) הרשויות המקומיות בישראל (פרסום מס' 1573), פרופיל המועצה המקומית ג'לג'וליה, www.cbs.gov.il