



06/09/2011

תכנית מתאר מקומית לעיר קלנסווה - תכנית מס' מח/276

התנגדות

תוכן עניינים

כללי

הטענות להתנגדות

1. תחזית אוכלוסייה, שנת היעד וצפי מימוש של התכנית
2. בנייה קיימת
3. אזורים חדשים לפיתוח
4. דיור בר השגה
5. מערכת דרכים
6. חוסר התייחסות למצב הקיים
7. העדר שיתוף ציבור

סיכום

נספח - חוות דעת חברתית

כללי

א. המתנגדים

הוועד העממי של תושבי קלנסוה, הינו גוף התנדבותי של תושבי קלנסוה אשר הוקם בשנת 2008 כתגובה לגל של הריסות בתים שבוצע בעיר. הוועד התארגן מתוך הבנה כי תושבי קלנסוה מצויים במלכוד תכנוני כפול: מצד אחד, במצב של העדר תכניות מתאימות ברמה המקומית, אין כל אפשרות לקבל היתר בנייה ולכן מי שזקוק לקורת גג נאלץ לבנות ללא היתר ולהסתכן בהריסת ביתו והטלת קנסות כבדים עקב כך; מצד שני, בהעדר תכניות מתאימות ברמה המקומית, הבעלות הפרטית על הקרקע היא זאת שמכתיבה את המיקום שאדם יבחר להקמת ביתו, דבר שמנוגד לא פעם לתכניות מתאר ברמה המחוזית או הארצית. חברי הוועד מונים כ-20 תושבים המגיעים מתוך קבוצות שונות של החברה המקומית, אשר מנסים למצוא פיתרונות למצוקת הדיור ממנה סובלים תושבי העיר, בעיקר הצעירים שביניהם ולהיאבק נגד הריסות בתים. הוועד העממי של תושבי קלנסוה זוכה לתמיכה של כלל התושבים, אשר קיבלה ביטוי במסגרת המאבק נגד תכנית המתאר המקומית.

המרכז ערבי לתכנון אלטרנטיבי הינו ארגון לא ממשלתי ללא מטרות רווח, אשר נוסד ונרשם כעמותה בתחילת שנת 2000. הקמת **המרכז** קיבלה את ברכת הוועד הארצי של ראשי הרשויות המקומיות הערביות, ועדת המעקב העליונה לענייני האוכלוסייה הערבית וגורמים ציבוריים ופוליטיים המייצגים את הציבור הערבי בישראל. **המרכז** הציב לעצמו כמטרה עיקרית, את ייצוג האינטרסים והצרכים האמיתיים של האוכלוסייה הערבית בישראל בתחומי התכנון, הקרקע, הדיור, הצמיחה והפיתוח. המרכז פועל למען השגת שיווין בהקצאת משאבי קרקע ובמשאבי פיתוח ותכנון, למען העצמה של האוכלוסייה הערבית כדי להגן על הזכויות הבסיסיות שלה, למען שיתוף הציבור הערבי בהליכי תכנון, ולמען שיתוף פעולה ערבי-יהודי לפיתוח כלכלי, חברתי ואנושי, של כל האזרחים במדינה.

עמותת **במקום - מתכננים למען זכויות תכנון**, הינה עמותה 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. **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה ופועלת עם ולטובת אוכלוסיות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **במקום** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים שוויונית והוגנת בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך שנות פעילותה, רכשה העמותה ערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן עבדה ועובדת העמותה, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים מולם מיוצגות אותן קהילות.

ב. התכנית המוצעת

העיר קלנסוה ממוקמת באזור השרון, באזור שהיה מוקף באדמות חקלאיות שנתנו לה את גב הכלכלי להתפחות של ישוב קבע. תושבי קלנסוה הוותיקים מספרים כי אדמות העיר הקיפו שטח של כ-30,000 דונם, אשר רובם הופקעו לאחר הקמת המדינה. כיום קלנסוה מוקפת על ידי מושבים שהוקמו בתקופות התיישבות שונות כמו כפר יעבץ ועין ורד שהוקמו בשנות ה-30 של המאה הקודמת או פורת, תנובות, ניצני עוז, שער אפרים שקמו בשנות ה-50. תחום השיפוט של קלנסוה הינו כ-8,340 דונם והיא מוקפת

על ידי המועצה אזורית לב השרון כמעט מכל עבריה, פרט לכיוון דרום-מזרח בו קלנסוה גובלת עם העיר טייבה. כביש 6 וכביש 57 תוחמים את המרחב של קלנסוה ממזרח ומצפון. ראו **מפה מס' 1**.

תכנית המתאר המקומית של קלנסוה מס' מח/276 המופקדת, הינה תכנית אשר מגדירה יעדי פיתוח לעיר לקראת שנת יעד 2020, כאשר אוכלוסייתה תגיע ל-25,700 תושבים. לפי דברי ההסבר וסעיף 2.1 "מטרות התכנית", מדובר בתכנית המבקשת להרחיב את התחום המיועד לפיתוח עירוני, מגדילה זכויות בנייה, מסדירה מערכת דרכים פנימית ואזורית ועוד. למעשה, התכנית המוצעת אינה מתמודדת עם הבעיות האמיתיות המציקות את תושבי העיר וכמעט אינה תורמת דבר לפיתוחה של קלנסוה, מעבר להוספת שטחים מצומצמים לבנייה למגורים ברמה המתארית. התכנית אינה מתמודדת עם מצוקת הדיור של זוגות צעירים רבים חסרי קרקע שאינם יכולים לרכוש מגרש לבנייה או דירה למגורים עקב המחירים הגבוהים במקום.

התכנית המופקדת מסתמכת על עתודות קרקע לבנייה בתוך תחום השיפוט של קלנסוה, שהן קרקעות בבעלות פרטית, אינה מציעה תוספת שטחים לתחום הפיתוח המבוסס על קרקעות מדינה שיכולות להיות פיתרון למי שאינם בעלי קרקע.

התכנית המוצעת מתייחסת מתוך זווית צרה לעובדה שבתחום קלנסוה ישנם מעל 200 מבנים ללא היתר בשלושה מוקדים עיקריים מסביב לתחום הבינוי המאושר, בהם מתגוררים כ-1,800 תושבים, ואינה מציעה פיתרון להסדרתם התכנונית, הן ברמת המבנה הבודד והן ברמת השכונה, שיהיה בר מימוש.

התכנית המוצעת מאמצת את מערכות התשתיות והדרכים הארציות והאזוריות החוצות את תחום השיפוט של קלנסוה ומגבילות את האפשרויות של פיתוח עתידי של העיר מבלי לתרום כמעט דבר לטובתה או לטובת תושביה. התכנית אינה בוחנת פתרונות להסתם ולו חלק מאותן מערכות תשתית ודרכים, או לחילופין למציאת קרקע שיכולה להיות תחליף לפיתוח מקומי במקום זאת שמופקעת או השימוש בה מוגבל בגלל הצורך לשמור על מרחקי בטיחות.

התכנית המופקדת התגבשה מבלי שהתקיים הליך ראוי של שיתוף הציבור בהליך התכנון, למרות שעריכתה עד לשלב ההפקדה נמשך כ-8 שנים, זמן רב למדי. למרות שהתקיימו מספר פגישות עם קבוצות תושבים, הערותיהם לא נלקחו בחשבון ואף הוצגו בפני התושבים פתרונות תכנוניים שלבסוף לא קיבלו ביטוי במסמכי התכנית המופקדת. יזם התכנית ועורכיה אף התעלמו מהשלטון המקומי, המהווה הנהגה נבחרת של הציבור, ובשנה האחרונה לא הציגו בפני ראש העיר, מר מחמוד חדיג'ה, וגם לא בפני מועצת העיר החדשה, את מסמכי התכנית העומדים לקראת הפקדה.

ג. בקשה לדחות את התכנית

התכנית המופקדת מצמצמת ומגבילה את אפשרויות הפיתוח של קלנסוה במקום להרחיב אותן בכדי להציע פתרונות של ממש.

לכן, ולאור הטענות המפורטות בהמשך, **אנו מבקשים מוועדת ההתנגדויות לדחות את תכנית המתאר המקומית המוצעת לעיר קלנסוה, תכנית מס' מח/276, במתכונתה המופקדת ולהורות על עריכתה מחדש תוך יישום עקרונות תכנוניים שיאפשרו לקדם פתרונות לבעיות בתחום התכנון מהן סובלים תושבי קלנסוה.**



התנגדות לתכנית מתאר קלנסווה מח/276

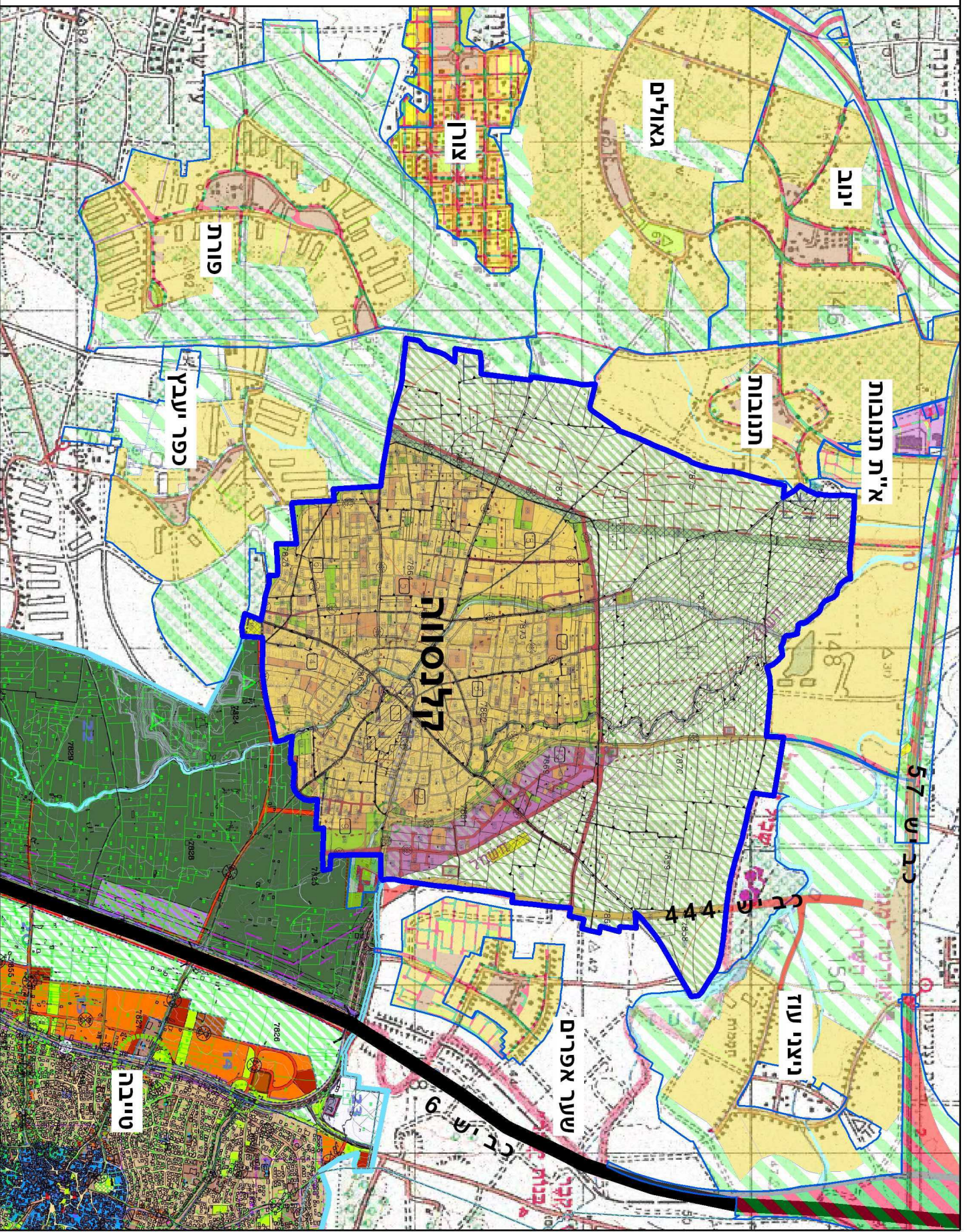
מפת התמצאות



במקום מתכנים למתן רשות תכנון (טר) מחולקת מן אגף حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM



المركز العربي للتخطيط البديل
المركز العربي البديل للتخطيط
The Arab Center for Alternative Planning



הטענות להתנגדות

1. תחזית אוכלוסייה, שנת היעד וצפי מימוש של התכנית

ראשית כל יש לבחון מספר נקודות בסיסיות ביחס להנחות המוצא של תכנית המתאר המוצעת, כגון שנת היעד של התכנית, צפי גידול האוכלוסייה, גודל משק בית וצפי המימוש של השטחים המיועדים לבינוי וכן מידת התאמתם של הפתרונות שהתכנית המופקדת מציעה עד לשנת יעד 2020.

א. צרכי מגורים לשנת 2020

תכנית המתאר המקומית של העיר קלנסוה המוצעת לוקה בהנחות עבודה בלתי סבירות, ולכן אינה נותנת מענה אפילו לצרכי המגורים של אוכלוסיית העיר לקראת שנת 2020. חוסר הסבירות מקבלת ביטוי בעיקר במידת הציפוף המוצעת במסגרת הפיתוח החדש על קרקע שבבעלות פרטית, ובצפי המימוש של התכנית העומד על 100% מפוטנציאל הבינוי שבה¹.

תכנית המתאר המקומית מח/276 המופקדת מאפשרת בינוי בהיקף מירבי של 9,670 יח"ד² בצפיפות בנייה גבוהה במיוחד ובצפי מימוש של 100%. מכיוון שישנן לא מעט טעויות בנתונים הכמותיים אשר מהווים בסיס לחישוב פוטנציאל הבינוי בעיר, נתייחס תחילה למידת ההענות של התכנית לצרכי האוכלוסייה עד לשנת היעד 2020 כפי שמציעה התכנית המופקדת.

(1) היקף הפרשות לצרכי ציבור

לא נראה סביר להפריש 15% בלבד מהשטח הנועד לפיתוח למגורים לצרכי ציבור ברמה שכונתית. **יותר נכון להתייחס להפרשות בהיקף של כ-25%.**

(2) צפי מימוש של פוטנציאל הבינוי

חישוב היקף יחידות הדיור הצפויות בקלנסוה במסגרת תכנית המתאר נעשה לפי "מימוש מלא"³ של פוטנציאל הבינוי המוצע. כפי שיוסבר בהמשך, לא נכון להתייחס למימוש מלא של הקיבולת הנומינלית של יחידות דיור בתכנית בישובים ערבים, כאשר מדובר בקרקע בבעלות פרטית. גם אם ניתן יהיה לאשר תכניות ברמת צפיפות גבוהה, אין לרשויות התכנון כל אפשרות לחייב את בעלי הקרקע לממש את כל הבנייה המותרת במגרש. **יותר נכון להתייחס לאחוז מימוש של כ-50% בלבד, כפי שקיים היום בתחום הבינוי של קלנסוה.**

(3) צפיפות מגורים בקרקע פרטית

צפיפות המגורים בשטח העיקרי המוצע לפיתוח למגורים (מתחם 8), בהתייחס להפרשה של 15% לצרכי ציבור כפי שנאמר בהוראות התכנית, הינה 7.6 יח"ד לדונם, שהיא צפיפות גבוהה במיוחד⁴ שאין לרשויות התכנון כל אפשרות לאכוף אותה כאשר מדובר בקרקע פרטית. **יותר נכון להציע במתחם זה צפיפות ממוצעת של 5 יחידות לדונם.**

¹ לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", בהוראות תכנית מספר מח/276.

² לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", בהוראות תכנית מספר מח/276.

³ לפי סעיף 2.3 בהוראות התכנית "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית".

⁴ צפיפות גבוהה יותר ממה שמתחייב מהוראות התכנית לפי סעיף 6.13.8 "מתחם 8 - האזור הצפון מערבי", בהוראות תכנית מספר מח/276.

4) פוטנציאל הבינוי במתחם מס' 8

תחזית המימוש של פוטנציאל הבינוי המוצע במסגרת תכנית המתאר יוצאת מתוך הנחה כי תוך פרק זמן של פחות מעשר שנים תוכננה תכניות מפורטות עבור מתחם של כ-440 דונם הדורש הליך של איחוד וחלוקה מורכב, ויהיו במקום תהליכי פיתוח ובניה בהיקפים חסרי תקדים של למעלה מ-2,800 יחידות דיור. **יותר נכון לצפות כי עד שנת 2020 יוכן התכנון המפורט של המתחם ואיכלוסו יתחיל רק לאחר מכן.**

לאור דברים אלה, יש להתייחס לתוספת נטו למגורים של כ-330 דונם במסגרת תכנית מח/276, בהם ניתן יהיה לבנות כ-1,650 יח"ד בסך הכול, בצפיפות של 5 יח"ד לדונם. בהתחשב באחוז מימוש של 50% בלבד⁵, סביר לחשב צפי בנייה של כ-825 יחידות דיור, שיכולות לתת מענה לכ-4,700 תושבים (לפי ממוצע של 5.7 נפשות למשק בית). מכיוון שעל פי התחזיות, אוכלוסיית קלנסוה אמורה להגיע בשנת היעד 2020 לכ-25,700 תושבים, שהם כ-7,020 תושבים יותר מהנתונים שמפרסמת הלמ"ס לשנת 2009, קיים מחסור של כ-410 יח"ד עבור כ-2,320 תושבים שמתחלקים לפי 5.7 נפשות בממוצע למשק בית.

על מנת להציע פתרונות תכנוניים סבירים עבור אותם 410 משקי בית, בהתייחס למימוש של כ-50% בלבד בקרקע בבעלות פרטית, יש להגדיר שטחים נוספים לפיתוח למגורים עבור מספר יחידות דיור כפול, כלומר, 820 יחידות. לפיכך, נדרשת תוספת שטח של כ-165 דונם נטו למגורים (לפי צפיפות של 5 יח"ד לדונם בקרקע פרטית), שהם כ-275 דונם ברוטו לפני הפרשות של 40% לצרכי ציבור.

חוסר הוודאות שבהליכי תכנון ארוכי טווח מחייב לנקוט במשנה זהירות ולכן יש להתייחס למקדם ביטחון של 25% בעת התכנון ברמה מתארית. לפיכך, **נדרשת תוספת שטח של כ-350 דונם ברוטו למגורים עד לשנת היעד 2020 במסגרת תכנית המתאר המוצעת.**

כלומר, בתכנית המתאר המופקדת יש מחסור של כ-350 דונם ברוטו ברמה מתארית כדי לתת מענה לאוכלוסיית יעד של כ-25,700 תושבים בשנת 2020. מן הראוי כי חלק משטחים אלה יבחנו מתוך אדמות מדינה בכדי לתת מענה לאוכלוסייה שאין בבעלותה קרקע פרטית. בקרקעות מדינה ניתן יהיה לתכנן בנייה בצפיפות גבוהה יותר מזו שבבקרקע בבעלות פרטית.

נציין כי תחזיות אלה הן אופטימיות למדי מכיוון שהן מתייחסות למימוש של פוטנציאל הבינוי המוצע במסגרת תכנית המתאר תוך פרק זמן של פחות מעשר שנים, בהן יהיה צורך לקדם ולהביא לאישורן של תכניות מפורטות הדורשות תהליכים מורכבים של איחוד וחלוקה, ויהיו במקום תהליכי פיתוח ובניה בהיקפים חסרי תקדים. **יותר נכון לצפות כי עד שנת 2020 יושלם התכנון המפורט של המתחמים החדשים ורק אז ניתן יהיה לתת התרי בנייה בתחומם.**

ב. שנת היעד של התכנית

תכנית מח/276 המוצעת מתייחסת באופן מוטעה לשנת היעד 2020. שנת יעד זאת קרובה למדי במונחים תכנוניים, במיוחד ביחס לתכנון מתאר שאמור לספק פתרונות תכנוניים לווח זמן ארוך. לכן, אין זה נכון להתייחס אליה במסגרת של תכנית מתאר מקומית, שאמורה לממש חזון תכנוני של העיר בטווח הביניים ולהכשיר את הקרקע לפיתוח מקומי בטווח הארוך. עד שהתכנית תאושר וניתן יהיה לכנין

⁵ ראו להלן סעיף ד' בפרק זה.

תכניות מפורטות מכוחה כדי לממש את אפשרויות הפיתוח שבה, בסיס הנתונים וההנחות אליהם התייחסו עורכי התכנית כבר לא יהיו תקפים ויהיה צורך להתחיל בהכנתה של תכנית מתאר חדשה.

תכנית המתאר עוסקת בעתידה התכנוני של העיר קלנסוה ואמורה לתת פתרונות בתחומים רבים כגון מגורים, תעסוקה, צרכי ציבור, מערכת דרכים ועוד. הכנת התכנית החלה בשנת 2003, ועד לשלב ההפקדה עברו 8 שנים, תקופה ארוכה למדי. סביר להניח כי הליך שמיעת ההתנגדויות, אישורה, התאמת המסמכים לאור הדיון בהתנגדויות ומתן תוקף לתכנית יארך בין שנה לשנתיים. בסך הכל מדובר בפרק זמן ארוך למדי של 10 שנים לצורך עריכת תכנית מתאר חדשה. משתמע מכל אלה כי במקרה הטוב התכנית תקבל תוקף לא לפני סוף שנת 2012. במצב כזה ייוותרו רק 8 שנים עד למיצוי אפשרויות הפיתוח הגלומות בתכנית בהתאם לתחזיות האוכלוסייה וניתוח צרכי התושבים והעיר הנובעים מכך.

על תכנית מתאר מקומית לדאוג לפתרונות תכנוניים למצוקות הקיימות כבר היום בראיה של 20 שנים קדימה ממועד אישורה. לכן, לדעתנו יש לקבוע את השנה 2035 כשנת היעד של תכנית המתאר של העיר קלנסוה ולהגדיר יעדים ומטרות תכנוניים בתחומים השונים של הפיתוח העירוני בהתאם לכך. כמו-כן יש להגדיר שלביות יישום של התכנית תוך התחשבות באופי היישוב והאוכלוסייה. לאור דברים אלה, **יש לתקן את שנת היעד של תכנית מתאר מקומית מס' מח/276 לשנת 2035 לכל הפחות ולעדכן בהתאם את תחזיות האוכלוסייה והפרוגרמה לצרכי ציבור.**

ג. תחזית אוכלוסייה ומספר נפשות למשק בית

בסוף שנת 2009 מנתה העיר קלנסוה 18,680 תושבים⁶. תכנית המתאר מח/276 מתייחסת לאוכלוסיית יעד של כ-25,700 תושבים בשנת 2020⁷. כדי להציע פתרונות דיור לאותה אוכלוסייה, מוסיפה תכנית המתאר המוצעת שטח מגורים בהיקף של כ-440 דונם ברמה של שטח מגורים ברוט ברמה השכונתית⁸.

צפי האוכלוסייה בעיר קלנסוה לאותה שנת יעד, על סמך תחזיות לגידול אוכלוסייה המתפרסמות על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁹ הינו 25,560 תושבים. כלומר, תכנית המתאר המוצעת אינה מתחשבת בעובדה כי בעת הכנתה של תכנית ארוכת טווח, נדרש להביא בחשבון מקדם ביטחון של 25% לצורך חישוב מספר יחידות דיור, היקף מבני ציבור, נפחי תנועה ועוד, וכן על מנת ליצור גמישות תכנונית במידה ולא כל האזורים שמיועדים לפיתוח יקודמו בצורה הרצויה. לכן, מן הראוי לקבוע כי תחזית האוכלוסייה לקראת שנת היעד 2020 של תכנית המתאר המוצעת הינה 32,000 תושבים.

⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), **קובץ הישובים לשנת 2009** [www.cbs.gov.il/ishuvim/ishuv2009/bycode.xls]. נתון זה עמד בבסיס החישובים השונים שבמסגרת ההתנגדות. נציין גם כי לפי הערכות של גורמים בעריית קלנסוה התושבים בעיר עומד כיום על כ-20,000.

⁷ לפי דברי ההסבר של התכנית והן לפי סעיף 2.1.1 בהוראות.

⁸ לפי סעיף 2.3 בהוראות התכנית "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית".

⁹ בהתאם לתחזית לגידול האוכלוסייה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2004), מכיוון שאוכלוסיית קלנסוה הינה בעלת אופי עירוני, לצורך החישוב התייחסנו לאחוז הגידול השנתי של האוכלוסייה המוסלמית במדינת ישראל בחלופה הבינונית כמפורט בלוח 1: אוכלוסייה בשנת הבסיס 2000 ותחזית לשנים 2010 ו-2025. לפיכך אוכלוסיית קלנסוה צפויה לגדול כ-3.2% בשנה עד לשנת 2010, ו-2.8% בשנה עד לשנת 2025.

[http://www.cbs.gov.il/publications/popul2005/pdf/t01.pdf]

אם נתייחס לנאמר לעיל, בכך שמן הראוי כי שנת היעד של תכנית המתאר צריכה להיות 2035 ולא 2020, אזי תחזית האוכלוסייה הבסיסית הינה 38,675 תושבים¹⁰. כאשר מחשבים את גודל האוכלוסייה לפי מקדם ביטחון של 25% מגיעים לכך שיש להגדיר את אוכלוסיית היעד של קלנסוה ל-48,350 תושבים. **במילים אחרות, על תכנית המתאר להתייחס לאוכלוסיית יעד בסדר גודל כמעט כפול מזאת שאליה היא מתייחסת כעת.**

מספר יחידות הדיור בעיר קלנסוה בסוף שנת 2009 היה 11,326¹¹; לפיכך, ובהנחה כי כל יחידת דיור מייצגת משק בית אחד, גודל משק בית ממוצע נאמד על כ-5.7 נפשות. בהנחה כי גם גודלו של משק בית ממוצע ילך ויקטן במשך הזמן באותו שיעור כמו אחוז הגידול השנתי של האוכלוסייה¹², ניתן להעריך כי בשנת היעד 2035 יעמוד משק הבית בקלנסוה על כ-5 נפשות בממוצע. מכאן שמספר יחידות הדיור הדרוש כדי להציע פתרונות סבירים לכלל אוכלוסיית קלנסוה בשנת היעד 2035 עומד על כ-7,750 יחידות. בהתייחס למקדם ביטחון הנדרש של 25% במסגרת של תכנית מתאר, מספר יחידות הדיור הדרוש לתכנון בשנת היעד 2035 עומד על כ-9,690 יחידות.

ד. צפי מימוש בקרקע פרטית

מקדם הביטחון התכנוני מהווה כלי בסיסי לתכנון ארוך טווח המאפשר כאמור גמישות תכנונית. גמישות זאת מאפשרת לייצר מלאי נוסף של קרקעות זמינות לפיתוח אשר מהווים עתודה למקרה שפיתוחו של מתחם מסויים מתעכב מסיבות שונות. מקדם הביטחון מאפשר גם לייצר מאגר של עתודות קרקע שעומד לטובת פרנסי הישוב במידה ועריכתה של תכנית מתאר חדשה תתעכב ולא תוכן במועדה בעתיד.

באופן תיאורטי, תכנית המתאר המקומית מח/276 מאפשרת בינוי בהיקף מירבי של 9,670 יחידות¹³ בצפיפות בנייה גבוהה במיוחד ובצפי מימוש של 100%. ניתן היה לומר שיש בכך כדי לענות על צרכי המגורים לשנת יעד 2035, כולל מקדם ביטחון של 25% ובהנחה כי מיצוי עתודות הקרקע המוצעות לפיתוח בתחום העיר אכן יעמוד על 100%. אבל לאור עובדה כי הבעלות על הקרקע המיועדת למגורים בתחום קלנסוה הינה רובה ככולה פרטית, למעט מגרשים בודדים, הנחות יסוד אלה אינן סבירות ומביאות ליצירתה של תכנית לא מציאותיות.

תחום השיפוט של העיר קלנסוה, כמו גם זה של מרבית הישובים הערבים, כולל באופן כמעט בלעדי את האדמות הפרטיות של התושבים. מכאן שגם תוכניות המתאר של הישובים הערבים מתייחסות לרוב אך ורק לאדמות פרטיות של התושבים שהם בעלי אדמות. באופן טבעי, חלוקת הבעלות על הקרקע איננה שוויונית בין כל המשפחות, וקיימים מי שיש ברשותם קרקעות רבות ולצידם מי שאין קרקעות כלל. למוסדות התכנון אין כל אפשרות לשלוט ולכוון תהליכי פיתוח שנקבעים בחלקם בהתאם לקצב הגידול הטבעי של אותן משפחות בעלות קרקע.

¹⁰ בהנחה כי אחוז הגידול השנתי ימשיך להיות 2.8% אחרי שנת 2025.

¹¹ למ"ס, הרשויות המקומיות בישראל 2009 [www.cbs.gov.il/publications11/local_authorities09/pdf/287_0638.pdf].

¹² כלומר, כ-12.5% (מ-3.2% לשנה ל-2.8% לשנה).

¹³ לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", בהוראות תכנית מספר מח/276.

אמנם בתחום קלנסוה מתקיים שוק נדל"ן פעיל יחסית, דבר אשר מבטא גישה פרגמטית של תושבי העיר כלפי הקרקע, בעלת ערך סחיר. זאת, להבדיל מישובים ערבים אחרים בהם גוברת התפיסה המסורתית לפיה הקרקע נשמרת בבעלות המשפחה ככנס על מנת לתת פתרונות לדורות הבאים. למרות זאת, ייתכן מצב בו בעלי קרקע לא יסכימו לקדם פיתוח חדש על נכסיהם, או להעמיד אותם למכירה ואז ייווצר מחסור בקרקעות זמינות לפיתוח. לכן אין זה סביר להסתמך על תהליכי שוק לא ברורים כדי להבטיח פתרונות דיור עתידיים.

נציין כי מוסדות התכנון מתייחסים בשנים האחרונות לנושא של מימוש עתודות קרקע בישובים הערבים בבואם לקבל החלטה ביחס לתכניות המוגשות להם. בין 2004 ל-2005 קיימה ועדת המשנה לתכניות ונושאים כלל מחוזיים שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז צפון מספר דיונים בסוגיה "אופן ניצול עתודות קרקע בישובים הערבים" ביחס לתכניות המתאר המקומיות של הישובים טוראען, חורפיש ובית ג'אן¹⁴. הדיונים התקיימו בעקבות הדרישה להרחיב את התחום המאושר לפיתוח בתכניות התקפות של ישובים אלה לאור המחסור בעתודות קרקע זמינות למגורים. בכל המקרים נגע הדיון בהעדר יכולתן של רשויות המדינה בכלל, ושל מוסדות התכנון בפרט, לכוון את הפיתוח בישובים הערבים כפי שניתן לעשות זאת בישובים היהודים, לאור העובדה כי הבעלות על הקרקע הינה פרטית ברובה. מאותה סיבה נאמר כי **בישובים הערבים לא ניתן להגיע לשיעור מיצוי גבוה של עתודות קרקע המאושרות לפיתוח.**

הדיון התייחס בהרחבה לאופן החישוב של קיבולת הבנייה ביישובים ערביים וסוכם כי **במקרה בו רוב עתודות הקרקע בישוב ערבי נמצאות בבעלות פרטית, אין זה נכון לחשב את היקף ניצול הקרקע לפי קיבולת נומינלית של התוכניות המאושרות כפי שהדבר נעשה ביישובים יהודיים.** זאת מכיוון שכך לא מובא בחשבון המרכיב של חלוקת הקרקע בין משפחות שונות, דבר אשר משפיע באופן משמעותי על היכולת לנצל אותה.

ניתן לומר כי מוסדות התכנון מתחילים לגלות מודעות לכך שאין זה נכון להתייחס לצפי מימוש של 100% מפותנציאל הבינוי ביישובים הערבים, וכי בכלל לא ניתן להגיע בהם לשיעורי מיצוי גבוהים. ככל הידוע לנו, טרם נערך דיון עקרוני מקיף במוסדות התכנון ובו ראייה רחבה ומקיפה יותר בנושא מיצוי עתודות קרקע לפיתוח ביישובים הערבים, אשר כלל המלצות יישומיות לפתרון הבעיה.

לראיה, מתוך פוטנציאל בנייה של כ-6,820 יחידות דיור בעיר קלנסוה היום¹⁵, בסוף שנת 2009 היו קיימות 3,265 יחידות דיור בלבד¹⁶, כלומר מיצוי פוטנציאל בנייה של כ-48%. הפער נובע בין היתר מכיוון שבמקרים רבים העדיפו בעלי המגרשים לבנות בית בודד או מספר קטן של דירות בצפיפות נמוכה מזו המותרת במגרש, במקום לבנות מספר רב ככל האפשר של יחידות דיור בצפיפות גבוהה יותר. כאמור, אין למוסדות התכנון אפשרות לאכוף את הוראות הבינוי המירביות, דבר אשר מתבטא במימוש נמוך של פוטנציאל הבינוי במקום. כתוצאה מכך נוצר מחסור במגרשים המותרים לבנייה, דבר אשר מתבטא במצוקת דיור קשה אצל זוגות צעירים במשפחות שהן חסרות קרקע בתוך השטח המיעוד לפיתוח עירוני.

¹⁴ הדיונים התקיימו במסגרת ועדת המשנה לתוכניות ונושאים כלל מחוזיים שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז צפון. בתאריך 24/06/2004 נדונה תכנית ג/12779 שביקשה להרחיב את תחום המתאר של הכפר טוראען, ובתאריך 10/11/2005 נדונו הפרוגרמות להרחבת הישובים חורפיש ובית ג'אן.

¹⁵ לפי סעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", בהוראות תכנית מספר מח/276.

¹⁶ למ"ס, הרשויות המקומיות בישראל 2009 [www.cbs.gov.il/publications11/local_authorities09/pdf/287_0638.pdf].

מצוקת הדיור הקיימת בעיר מתבטאת בין היתר במחירים גבוהים של הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים, ואפילו של קרקעות חקלאיות מחוץ לשטח הנועד לפיתוח עירוני למרות שאינן מאפשרות לקבל היתר לבנייה למגורים. לאור זאת, בשנים האחרונות ישנה מגמה הולכת וגוברת של בנייה צפופה יותר בתוך מתוך נסיון לנצל באופן מיטבי את הקרקע הזמינה לפיתוח כדי להוזיל את העלות הכרוכה ברכישת מגרש, אך עדיין כפי שראינו, אחוז המימוש של פוטנציאל הדיור אינו עולה על מחצית היקף הבנייה האפשרי.

על מנת לתת פיתרון ראוי למצב זה, מן הראוי להפשיר קרקעות בבעלות מדינה לטובת תושבי העיר קלנסווה. כפי שיפורט בהמשך, בצמידות דופן לשטח הבנוי של העיר ישנם מספר מתחמים הראויים לפיתוח למגורים שניתן לבחון את התכנות צירופם לתחום השיפוט של קלנסווה ויעודם למגורים. אין ספק כי בקרקעות שבבעלות מדינה אפשר יהיה לבנות בצפיפות מגורים גבוהה יותר וצפי המימוש של פוטנציאל הבינוי יתקרב ל-100%.

סביר להניח כי אחוז המימוש של השטח המיועד לפיתוח בתוך העיר יילך ויגבר עם השנים, אך לעולם לא יגיע ל-100% כפי שקורה ביישוב בו הבעלות על הקרקע נמצאת בידי המדינה והיא זאת שמכתיבה את קצב הפיתוח במקום. כדי לבחון את צפי מיצוי של פוטנציאל הבנייה כפי שמוצע בתכנית המופקדת מח/276 בשנת היעד 2035, אנו מעריכים כי השטחים המיועדים לפיתוח חדש במסגרת התכנית (מתחם מס' 8 בעיקר), בשטח של כ-440 דונם ברוטו ברמה שכונתית (כ-330 דונם לאחר הפרשה של 25% לצורך הקמת מבני ציבור, יצירת שטחים פתוחים והשלמת מערך הדרכים ברמה השכונתית), בהם ניתן יהיה לבנות כ-1,650 יח"ד בצפיפות של 5 יח"ד לדונם בלבד¹⁷. בהנחה כי ניצול פוטנציאל הבינוי עד לשנת 2035 יעמוד על כ-60% מכלל יחידות הדיור, ניתן לצפות לבנייה של כ-990 יח"ד במסגרת מתחם 8.

לצורך חישוב פוטנציאל המימוש בשנת 2035 אנו מעריכים גם כי בתחום השטח הבנוי של היום יגדל מספר יחידות הדיור בכ-20% ביחס למצב הקיים. כלומר, כ-655 יחידות דיור נוספות ל-3,265 יחידות קיימות היום. פוטנציאל הבינוי המתוקן (לפי 5 יח"ד במתחם 8) בתכנית המתאר המוצעת עומד על כ-8,470 יחידות דיור¹⁸; ואילו צפי הבנייה בתחום המוצע לפיתוח בעיר יעמוד על כ-4,910 יחידות דיור¹⁹. כלומר, היקף מימוש של כ-58% בלבד בשנת 2035, לעומת מימוש של כ-48% הקיים היום. לפיכך, **לצורך עריכת תחזית צרכי הדיור של תושבי העיר נתייחס לפוטנציאל מימוש של כ-60% בעיר קלנסווה בשנת היעד 2035.**

לפי הניתוח לעיל, לפיו צפי המימוש בשנת 2035 יעמוד על כ-60%, יש לבחון היקף עתודות קרקע לתכנון גדול בהתאם ביחס לשטח הנדרש עבור 9,690 יח"ד לפי תחזית האוכלוסייה ומקדם הביטחון לתכנון. כלומר, תכנית המתאר המקומית לשנת 2035 צריכה לתת מענה עבור 16,150 יח"ד, כ-7,680 יחידות דיור מעבר לפוטנציאל הבינוי המתוקן של התכנית המוצעת.

היקף הקרקע הדרוש לתכנון במסגרת תכנית המתאר עשוי להשתנות בהתאם לצפיפות המגורים האפשרית בכל אחד מהמתחמים המוצעים בהמשך, אשר הינה נגזרת מאופי הבינוי וממבנה הבעלות על הקרקע.

¹⁷ בניגוד לנאמר בסעיף 6.13.8 "מתחם 8 - האזור הצפון מערבי", בהוראות תכנית מספר מח/276.

¹⁸ בהתייחס לפוטנציאל קיים היום של 6,820 יח"ד ותוספת של 1,650 יח"ד במתחם 8 המוצע.

¹⁹ בהתייחס לתוספת של 655 יח"ד בתחום הבינוי היום ועוד 990 יח"ד במתחם 8.

באופן כללי, בהתייחס לצפיפות נטו ממוצעת של 5 יחידות לדונם ולהפרשות לצרכי ציבור בהיקף של 40% ברמה כלל עירונית, עבור אותן 7,680 יחידות דיור נוספות לקראת שנת היעד 2035, נדרש שטח מגורים נטו של כ-1,540 דונם, או שטח של כ-2,570 דונם ברוטו לפיתוח למגורים ברמה של תכנית מתאר מקומית. זאת, בנוסף למוצע במסגרת תכנית המתאר מח/276 המוקדמת.

לוח 1 - סיכום הנחות יסוד וצרכי המגורים במסגרת תכנית המתאר של העיר קלנסוה

מזב קיים	תכנית מתאר מח/276	בדיקת צרכים לשנת יעד 2020	בדיקת צרכים לשנת יעד 2035
שטח נטו קיים למגורים			
1,855 ד'			
תחזית אוכלוסייה	25,700 תושבים	25,560 תושבים	38,675 תושבים
שטח מוצע למגורים ברמה שכונתית לפי תכנית מח/276	440 ד' קרקע פרטית	440 ד' קרקע פרטית	440 ד' קרקע פרטית
הפרשות לצרכי ציבור	15%	25%	25%
צפיפות מגורים נטו בקרקע פרטית	3.7 יח"ד לדונם	5 יח"ד לדונם	5 יח"ד לדונם
פוטנציאל בנייה	6,820 יח"ד	1,650 יח"ד	1,650 יח"ד
אחוז מימוש	48%	50%	60%
בנייה קיימת	3,265 יח"ד		
צפי בנייה	655 יח"ד	825 יח"ד	990 יח"ד
סה"כ שטח נוסף דרוש לפיתוח למגורים ברמה של תכנית מתאר מקומית	לאור הנחות עבודה שגויות, התכנית אינה מציע פתרונות ראויים	350 ד' ברוטו קרקע פרטית וציבורית	2,570 ד' ברוטו קרקע פרטית וציבורית
צפיפות מגורים נטו בקרקע ציבורית			7 יחידות לדונם

2. בנייה קיימת

כפי שציינו, תושבי קלנסוה, כמו רוב התושבים בישובים ערבים, מצויים במלכוד תכנוני כפול. מצד אחד, במצב של העדר תכניות מתאימות ברמה המקומית, אין כל אפשרות לקבל היתר בנייה ולכן מי שזקוק לקורת גג נאלץ לבנות ללא היתר ולהסתכן בהריסת ביתו והטלת קנסות כבדים עקב כך. מצד

שני, בהעדר תכניות מתאימות ברמה המקומית, הבעלות הפרטית על הקרקע היא זאת שמכתיבה את המיקום שאדם יבחר להקמת ביתו, דבר שמנוגד לא פעם לתכניות מתאר ברמה המחוזית או הארצית. כלל תושבי העיר סובלים ממצוקת הדיור שנוצרה עקב כך, אך עיקר הפגיעה הינה אצל הצעירים שביניהם, אשר בהדער של פתרון דיור אינם יכולים להקים משפחה.

ניתן היה לצפות כי תכנית המתאר של קלנסווה, מח/276, תיתן מענה ראוי לנושא של הבנייה ללא היתר בתחום השיפוט של העיר אך מחוץ לתחום המאושר לפיתוח לפי תכניות קיימות. לפי הערכות של גרמים שונים, בתחום קלנסווה קיימים יותר מ-200 מבנים ללא היתר בהם כ-300 יחידות דיור המאכלסות מספר דומה של משקי בית. מספר התושבים הגרים במבנים ללא היתר נאמד בכ-1,800. עיקר הבנייה ללא היתר הינה ממערב לרצועת המוביל הארצי, באזור החקלאי שמצפון לתחום הפיתוח ומצפון מזרח לקו מתח עליון החוצה את תחום השיפוט.

חלק מהבתים היו קיימים במקום עוד מלפני קום המדינה וחלק נוסף נבנה לפני שחוק התכנון והבנייה הנוכחי נכנס לתוקף. בתים אחרים נבנו בהיתר של מבנה חקלאי שהוסב לאחר מכן לבית מגורים. המצב אינו תקין, ומן הראוי היה כי תכנית המתאר המקומית היה מתמודד עם התופעה ומציעה פתרונות מקובלים על האוכלוסייה.

עורכי התכנית היו מודעים לבעיה והתקיימו לא מעט דיונים במטרה להגיע לפשרה ביחס למועד הקובע לפיו מבנים שהוקמו לפניו יקבלו הכשר במסגרת תכנית המתאר. כלומר, היתה הסכמה לגבי כך שמן הראוי להסדיר את המצב התכנוני של אותם מבנים והשאלה שנתרה פתוחה היתה אלו מבנים: כאלה שהוקמו עד לתחילת הליך התכנון בשנת 2002, או מועד הפקדת התכנית. **אנו סבורים כי הדבר הנכון הינו להגדים את תאריך הפקדת תכנית המתאר מח/276 כמועד הקובע בהקשר זה.**

למרות דיונים אלה, התכנית המופקדת נדונה את כל המבנים הקיימים ללא היתר להריסה בצורה גורפת. סעיף 6.16 בהוראות התכנית קובע למעשה כי כל מבנה שנבנה שלא בהתאם להיתר שניתן על סמך תכנית תקפה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה, יוגדר כמבנה חורג אשר תכנית מפורטת יקבע לגביו תקופת מקסימום כמשתמע מפרק ז' לחוק התכנון והבנייה. במילים אחרות, תכנית המתאר המופקדת לא רק שאינה נותנת פתרון לבנייה הקיימת מחוץ לתחום הפיתוח המאושר, אלא שגם חוסמת כל אפשרות לפתרון עתידי במסגרת תכנית מפורטת שתוכן מכוחה. הוראות אלה מעידים על חוסר התייחסות למצב הקיים ולצרכי האוכלוסייה אותה אמורה תכנית המתאר לשרת.

אנו דורשים כי כל המבנים הקיימים עד למועד הפקדת תכנית המתאר המקומית מח/276 יסומנו בתשריטת התכנית כמבנים קיימים שהפיתרון התכנוני להסדרתם ייבחן במסגרת תכנית מפורטות שתוכנה בהמשך.

כמו כן, אנו מציעים כי שני המתחמים הגדולים של בנייה ללא היתר, המוזכרים להלן, יוגדרו כחלק מתחום הפיתוח המקומי של קלנסווה, כסוג של שכונות כפריות חקלאיות בשלב זה, אשר יהיו לעתודות קרקע לפיתוח עירוני בעתיד. לשם כך ישנו צורך להגדיר מערך של דרכים פנימיות ולחלק את האזור למתחמים לבינוי, תוך התייחסות לבעלות על הקרקע המכתיבה את החלוקה לחלקות ומגרשים, לאופי הבנייה הקיימת ולאפשרות לשדרג את התשתיות הקיימות במקום. **פיתוח האזור ברמה של בנייה כפרית לא רק ייתן מענה לצרכי התושבים המתגוררים במקום כעת וגם לצרכי העיר עצמה, הזקוקה**

למגוון פתרונות מגורים עבור תושביה, אלא שגם יאפשר הסדרה תכנונית נכונה של האזור לטובת העיר וסביבתה המיידית.

(1) מערב לרצועת המוביל הארצי

א) הסדרת הבנייה הקיימת במתחם והגדרת השטח כבעל אופי כפרי-חקלאי עם צפיפות נמוכה יחסית של 2.5 יח"ד לדונם נטו עם מגרשים גדולים בהם מתאפשרת פעילות חקלאית לצד המגורים. הבנייה למגורים תתאפשר לבעל הקרקע שמעוניין לגור במקום ולעסוק בחקלאות במתכונת של נחלה.

שטח המתחם הינו כ-725 דונם, לאחר הפרשת של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-435 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי חקלאי-כפרי. לפי צפיפות של 2.5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-1,090 יח"ד.

ב) קיימת אפשרות לצרף חלקה בקצה הצפוני של השכונה החקלאית שנמצאת בבעלות מדינה (חלקה 1 בגוש 7874) לתחום הפיתוח העירוני שתהיה צמודת דופן לשכונה החקלאית. היות ומדובר בקרקע בבעלות מדינה ניתן יהיה לבנות בה בצפיפות גבוהה יחסית של 7 יח"ד.

שטח החלקה הינו כ-60 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-35 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-245 יח"ד.

(2) צפון-מזרח

הסדרת הבנייה הקיימת במתחם והגדרת השטח כבעל אופי כפרי-חקלאי עם צפיפות נמוכה יחסית של עד 2.5 יח"ד לדונם נטו עם מגרשים גדולים בהם מתאפשרת פעילות חקלאית לצד המגורים. הבנייה למגורים תתאפשר לבעל הקרקע שמעוניין לגור במקום ולעסוק בחקלאות במתכונת של נחלה.

שטח המתחם הינו כ-835 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-500 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי חקלאי-כפרי. לפי צפיפות של 2.5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-1,250 יח"ד.

3. אזורים חדשים לפיתוח

אנו מציעים מספר מתחמים הראויים להיות חלק תחום הפיתוח המקומי של קלנסוה. גיבוש רשימת המתחמים נעשתה בשיתוף פעולה עם נציגים מהוועד העממי של תושבי קלנסוה וזוכה לתמיכתם. מגוון הפתרונות המוצעים מאפשרים, להבנתנו, לשרטט אופק תכנוני חדש עבור תושבי העיר, תוך מתן תשובה למצוקה הקיימת בתחום הדיור.

א. תוספת שטחים לפיתוח עירוני

בעיר קלנסוה קיים צורך מיידי בהרחבת השטחים המיועדים לפיתוח למגורים, ובכלל זה הצורך לפתח אדמות מדינה על מנת ליצור חלופה למשטר הקרקעות הקיים. למרות זאת, התכנית המוצעת מציעה להוסיף שטחים מצומצמים לפיתוח למגורים. על מנת למלא את המחסור בשטחים לבנייה למגורים, יש להוסיף שטחים לפיתוח עירוני מסביב לשטח הבנוי של היום, תוך שימת דגש למקומות בהם קיימת בנייה מחוץ לתכניות התקפות ושמירת העקרון של צמידות דופן לפיתוח הקיים.

השטח הבנוי של קלנסוה "כלוא" בין תחום השיפוט של העיר לבין שטחים בעלי מגבלות פיתוח שונות, כגון כבישים, רצועות של תשתיות ארציות ושטח המוצע להישאר פתוח בתור "נחל וסביבותיו". לכן צריך לבחון גם את האפשרות להרחיב את האזורים המיועדים לפיתוח מקומי מעבר לתחום השיפוט, בעיקר בחלק הדרומי של העיר. בין היתר, יש למצוא פתרונות דיור לזוגות צעירים בתחום העיר, וגם לעודד בנייה להשכרה לטובת זוגות צעירים ותושבים אחרים שאין בבעלותם קרקע פרטית לבנייה. כמו כן, יש להשלים את המחסור בשטחים לצורכי ציבור.

לדעתנו לא ניתן יהיה לפתור את המחסור בעתודות קרקע למגורים למי שאינם בעלי קרקע, מבלי להגדיל את היקף הקרקעות הזמינות לפיתוח למגורים בעיר. אנו סבורים כי יש להרחיב את תחום הפיתוח העירוני לשטחים נוספים, על ידי הפשרת קרקעות לבנייה למגורים בשולי השטח המאושר כבר לפיתוח או המוצע עתה לפיתוח במסגרת תכניות המתאר המופקדת. חשוב גם ליצור הזדמנויות פיתוח למגורים עבור מי שאינם בעלי קרקעות באדמות מדינה. לצורך זה נדרש לבחון את צירופן של קרקעות בבעלות מדינה לתחום הרשות המקומית כדי שניתן יהיה לייעדם למגורים בהמשך. כדי לא ליצר מוקדי פיתוח מנותקים מגוף הישוב מוצע לצרף קרקעות מדינה בשתי רצועות מדרום לשטח הבנוי של קלנסוה, תוך העתקת תוואי כביש הטבעת לכיוון דרום, כפי שמפורט בהמשך.

ברמה של יישום התכנית, וכדי לייעל את רמת הניצול של הקרקע, מומלץ לבחון דרכים שתאפשרנה פיתוח רב דורי של המגרשים, כך שמשפחה גרעינית תוכל לבנות את ביתה על אותו מגרש בקצב המתאים לצרכים שלה ולפי בנייה בשלבים על ציר הזמן. כך, בסופו של דבר תושג הצפיפות הממוצעת הרצויה של 5 יח"ד לדונם כפי שמציעה תכנית המתאר המופקדת, ואולי אף יותר. סוג זה של פיתוח ידרוש ביצוע מלא של התשתיות ההנדסיות כבר בשלב הראשון בכדי לענות על הצרכים במגרשים השונים בהתאם להתפתחות מדורגת על פי מספר דורות בכל אחד מהם.

מוצע גם כי הן הרשות המקומית והן משרדי ממשלה האחראים לפיתוח מקומי כמו משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה יהיו שותפים לייזום של תכניות מפורטות של בעלי קרקעות פרטיות כדי לקדם את התכנון לקראת פיתוח וכמובן את עבודות הפיתוח עצמן, לאחר אישור התכנון המפורט. בעל הקרקע יהיה מחוייב בתשלום אגרת פיתוח בעת קבלת היתר הבנייה.

ב. צורך באדמות מדינה לפיתוח מקומי

ישנו צורך בתוספת אדמות מדינה לפיתוח מקומי של קלנסוה כדי לקדם בנייה למגורים עבור מי מבין התושבים שאינם בעלי קרקע. זאת, מכיוון שכמעט כל הקרקעות בתחום שיפוט של קלנסוה הן קרקעות בבעלות פרטית של תושבי העיר. עובדה זו מהווה חסם למתן מענה לצרכי בנייה למגורים למחוסרי קרקע. נושא זה עוד יותר מחריף, עקב העובדה כי אופי הבנייה השכיח בתוך היישוב הינו של בנייה עצמאית המיועדות למגורים של בני המשפחה, ורק במקרים בודדים מיועדות להשכרה או מכירה. אנו רואים חשיבות רבה בהקצאת קרקעות מדינה למגורים בתוך קלנסוה. קרקעות אלו מהוות את ההזדמנות היחידה למתן מענה לצרכי מגורים עבור מי שהם חסרי קרקע, שבחרים להמשיך ולגור בתוך הישוב.

חוו"ד המצורפת מצביעה על תופעה הולכת ומתרחבת של צעירים שדוחים את חתונתם לזמן לא ידוע בגלל העדר מקום לגור בו; מדובר בבעייה חברתית קשה שקשה לצפות את ההשלכות שלה לטווח ארוך.

הפתרון לבעיה זאת נמצא לא רק בהפשרתן של יותר קרקעות פרטיות לפיתוח למגורים, אלא גם בהפשרתן של קרקעות מדינה, בהן הזוגות הצעירים יוכלו לרכוש דירת מגורים במחירים סבירים.

עורכי התכנית לא הקדישו מחשבה או תשומת לב מיוחדות לעובדה זו, ועשו לעצמם עבודה קלה ונוחה בהיצמדותם לתחום השיפוט של הישוב שכול הקרקעות בתוכו הן קרקעות בבעלות פרטית, תוך התעלמות מוחלטת מחשיבות הקצאת קרקע למגורים למי שהינם מחוסרי קרקע, כאילו שמלאכה זו אינה במסגרת האחריות של תכנית מתאר מקומית.

תכנית המתאר המופקדת אמורה לספק מענה לצרכי בנייה מגורים לתושבי קלנסווה עד לשנת יעד 2020, אך כפי שראינו עורכי התכנית לא עמדו בחובתם, ואפילו לא הציגו הצעות לפתרונות אפשריים. בחינת הרכב הבעלויות בישוב, יחד עם בדיקת אפשרויות הפיתוח לפי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות, יחד עם בדיקת תנאים מאפשרים כמו צמידות דופן לשטחי פיתוח קיימים, מצאנו כי קרקעות בבעלות המדינה, שיכולות להוות פוטנציאל למתן מענה לצרכי בנייה למגורים לתושבים חסרי קרקע שבוחרים להמשיך ולגור בתוך קלנסווה הינן זמינות בצד הדרומי של הישוב קלנסווה.

ג. אזורים מוצעים לפיתוח חדש

להלן נציג את המתחמים המוצעים לפיתוח נוסף, הדרושים כדי לתת מענה לצרכי העיר עד לשנת היעד 2035, ניתן לראות את איתור המתחמים במפה מס' 2.

3) דרום-מזרח

א) שטח כלוא בין המשך הכבישים מס' 2 ו-18 (כביש הטבעת הדרומי) המוצעים במסגרת תכניות המתאר של קלנסווה ושל טייבה, בתחום השיפוט של עיריית טייבה, אך בהמשך ובצמוד דופן לשטח המאושר לפיתוח עירוני של קלנסווה. הקרקע נמצאת בבעלות פרטית, ברובה של תושבי קלנסווה והשאר של תושבי טייבה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתוך "מרקם עירוני" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור נחל וסביבותיו" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-150 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-90 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לפי צפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-450 יח"ד.

ב) ניתן להרחיב את המתחם על ידי העתקת תוואי כביש מס' 18 (כביש הטבעת הדרומי) מדרום לבית הקברות "אמגאזיין" והסתת המשך התוואי של כביש מס' 2 לכיוון מזרח. התוואי החדש של שני הכבישים מבוסס על דרכי עפר קיימות, חלקות דרך (מטרקות) וגבולות בין חלקות. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתוך "מרקם עירוני" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" (פרט לחלק המערבי ביותר, המוצע להרחבת בית הקברות הקיים) לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור נחל וסביבותיו" וגם "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הנוסף, הינו כ-405 דונם בבעלות פרטית של תושבי טייבה וקלנסווה. לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור (כולל הרחבה של בית הקברות הקיים) נותרים כ-240 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני בצפיפות מגורים של 5 יח"ד לדונם נטו. לפיכך ניתן יהיה לבנות במקום כ-1,200 יח"ד.

4) חלקות דרומיות

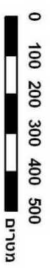
א) שטח פרדסים מדרום לתוואי המוצע של כביש מס' 18 (כביש הטבעת הדרומית). מדובר בקרקע ביעוד חקלאי בבעלות מדינה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח



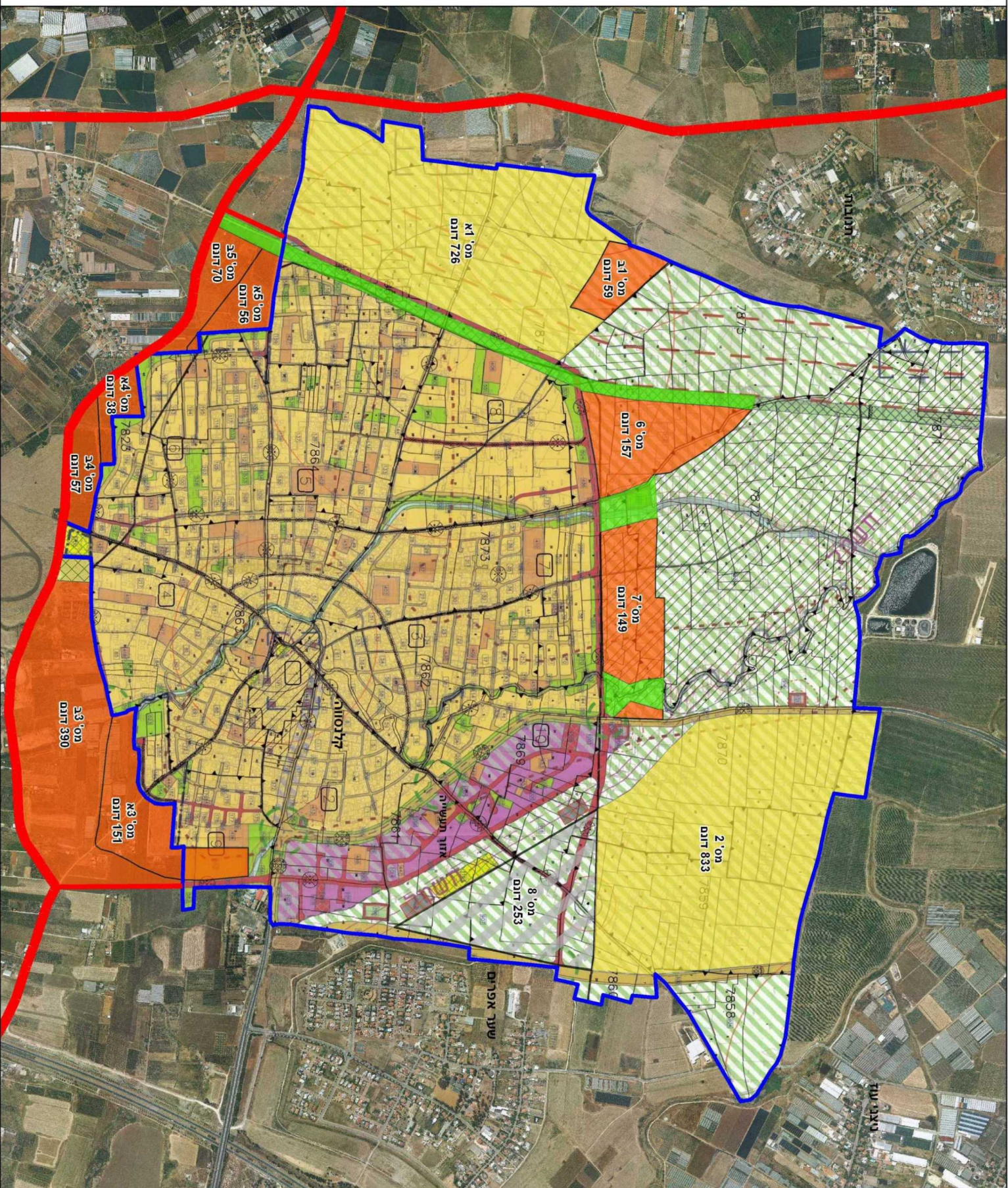
התנגדות לתכנית מתאר קלנסווה מח/276

שטחים מוצעים לפיתוח

- גבול תכנית המתאר
- בני עירוני
- שכונת חקלאית
- שט"פ
- בית קברות
- מתון לירכב כבד
- שטח לפיתוח בעתיד
- כביש אזורי מוצע
- כביש מקומי מוצע



במקום מתכננים כמעט תמיד רמתו נע"ר
بمكالم مخططات من اجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIKOM
 المرکز للمدی التخطيط البديل
 המרכז החדש לחינוך אלטרנטיבי
 The Arab Center for Alternative Planning



נמצא בתוך "מרקם שמור משולב" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-50 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-30 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לאור העובדה שהמתחם יהיה גבול הפיתוח של קלנסוה, בטווח עם המושב כפר יעבץ, מוצע שצפיפות המגורים תהיה נמוכה מהממוצע, עד 4 יח"ד לדונם נטו. לפיכך ניתן יהיה לבנות במקום כ-120 יח"ד.

(ב) העתקת כביש הטבעת לכיוון דרום כפי שהוצע לעיל יאפשר לכלול בתחום הפיתוח העירוני של קלנסוה שטח פרדסים נוסף שככל הנראה אינו משויך לאף ישוב בתחום המועצה אזורית לב השרון. מדובר בקרקע ביעוד חקלאי בבעלות מדינה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתוך "מרקם שמור משולב" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הנוסף הינו כ-45 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-25 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לאור העובדה שהמתחם יהיה גבול הפיתוח של קלנסוה, בטווח עם המושב כפר יעבץ, מוצע שצפיפות המגורים תהיה נמוכה מהממוצע, עד 4 יח"ד לדונם נטו. לפיכך ניתן יהיה לבנות במקום כ-100 יח"ד.

(5) דרום-מערב

(א) שטח כלוא בין שני הכבישים 18 ו-4 (כביש הטבעת הדרומי וכביש הטבעת המערבי המקביל לרצועת המוביל הארצי). מדובר בקרקע ביעוד חקלאי בבעלות מדינה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתוך "מרקם עירוני" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-55 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-30 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-210 יח"ד.

(ב) העתקת כביש הטבעת לכיוון דרום כפי שהוצע לעיל יאפשר לכלול בתחום הפיתוח העירוני של קלנסוה שטח נוסף. מדובר בקרקע ביעוד חקלאי בבעלות מדינה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתוך "מרקם שמור משולב" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הנוסף הינו כ-70 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-40 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לאור העובדה שהמתחם יהיה גבול הפיתוח של קלנסוה, בטווח עם המושב כפר יעבץ, מוצע שצפיפות המגורים תהיה נמוכה מהממוצע, עד 4 יח"ד לדונם נטו. לפיכך ניתן יהיה לבנות במקום כ-160 יח"ד.

(6) משולש צפון-מערבי

חטיבת קרקע שמהווה המשך טבעי של השטח הבנוי של קלנסוה הממוקמת בין גבול הפיתוח העירוני המאושר, רצועת המוביל הארצי ושטח נחל וסביבותיו. מדובר בקרקע ביעוד חקלאי בבעלות פרטית של תושבי קלנסוה. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתחום "מרקם שמור משולב" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-155 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-90 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לפי צפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-450 יח"ד.

(7) רצועה צפונית

חטיבת קרקע שמהווה אף היר המשך טבעי של השטח הבנוי של קלנסוה הממוקמת מצפון לגבול הפיתוח העירוני המאושר. מדובר בקרקע בבעלות פרטית ביעוד חקלאי שתכנית המתאר מבקשת להחיל עליה הוראות מגבילות של אזור נחל וסביבותיו. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתחום "מרקם שמור משולב" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור נחל וסביבותיו" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-205 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור (כולל הגדרה של שני המתחמים בקצוות המתחם כשטח ציבורי פתוח) נותרים כ-125 דונם נטו להקמת שכונה בעלת אופי עירוני. לפי צפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-625 יח"ד.

8) משולש צפון-מזרחי

חטיבת קרקע מצפון-מזרח לפרוזדור קו מתח עליון שחוצה את תחום השיפוט של קלנסוה ומגביל את הפיתוח בישוב. מדובר בקרקע בבעלות פרטית של תושבי קלנסוה ביעוד חקלאי הנמצאת בתחום מרקם עירוני לפי תמ"א/35. מכיוון שהשטח מנותק מהמשך תחום הפיתוח העירוני בגלל קו החשמל ואזור התעשייה, מוצע להגדיר אותו כ"שטח לתכנון בעתיד" במסגרת תכנית המתאר מח/276, ולבחון בהמשך את הדרך הטובה ביותר ליצירת החיבור עם תחום הפיתוח הטבעי של העיר. מבחינה של תכנון מתאר ארצית ומחוזית, השטח נמצא בתחום "מרקם עירוני" עם "רגישות נופית-סביבתית גבוהה" לפי תמ"א/35 ובתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" לפי תמ"מ/21/3.

שטח המתחם הינו כ-260 דונם, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור נותרים כ-160 דונם נטו לפיתוח עירוני. במידה ויוחלט להקים במקום שכונה בעלת אופי עירוני בצפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו ניתן יהיה להקים במקום כ-800 יח"ד.

בהקשר זה נציין גם כי תוואי קו החשמל מתח עליון החוצה את תחום השיפוט של קלנסוה פוגע באופן חד משמעי באפשרויות הפיתוח של העיר ומותיר קבוצה גדולה של תושבים ללא קרקע לבנייה. אנו סבורים כי יש מקום לבחון את העתקתו על קו החשמל לכיוון מזרח, לאורך תוואי כביש מס' 444 כדי לצמצם את הפגיעה בקרקעות הנדרשות לפיתוח מקומי על ידי כך שמאחדים את מגבלות הבטיחות של קו החשמל וקווי הבניין מהכביש. במסגרת של הליך נכון של תכנון מפורט, ניתן יהיה להגדיר את השטחים שעדיין יותרו ללא יכולת להשתמש בהם בגלל מרחקי הבטיחות מקו החשמל כשטחים פתוחים ציבוריים ולפצות את בעלי הקרקע במסגרת של איחוד וחלוקה.

אזור התעשייה

התכנית המפורטת של אזור התעשייה, שמספרה מש/33/1/7, נמצאת לקראת מתן תוקף לאחר הליך תכנון ארוך במיוחד. הגרסה הנוכחית של התכנית, בשטח של כ-426 דונם, הוגשה לרשויות כבר בסוף שנת 1997, ופורסמה להפקדה כעבור 11 שנים, בחודש יולי 2008. כעת, לאחר הליך דיון בהתנגדויות ותיקון מסמכי התכנית שנמשך כ-3 שנים נוספות, התכנית אמורה לקבל תוקף. נציין כי הגרסה המקורית של תכנית אזור התעשייה, תכנית מס' מש/33/1/7, הוגשה ללשכת התכנון המחוזית לפני 20 שנה, בחודש אוגוסט 1991. למרות שהופקדה לצורך הגשת התנגדויות תוך שנה וחצי, בפברואר 1993, הליך הדיון בהתנגדויות התארך ובמהלכו הוגשה תכנית מתוקנת (מש/33/1/7). מוסדות התכנון החליטו על ביטולה של התכנית המקורית בחודש אפריל 2007 על סמך קידומה של התכנית הנוכחית של אזור התעשייה.

לאור הזמן הרב שחלף מאז הוחל התכנון של אזור התעסוקה, קיים ספק האם מדובר בתכנית שעונה לצרכי העיר קלנסוה. בין מסמכי תכנית המתאר המופקדת לא מצאנו התייחסות לפרוגרמה של התכנית המפורטת של אזור התעשייה. מן הראוי היה כי במסגרת תכנית המתאר היה נבחון מחדש את הצורך ביצירת אזור תעשייה בהיקף רחב כל כך, במיוחד בפריסה שמגבילה אפשרויות לפיתוח למגורים שהן חיוניות יותר עבור תושבי העיר.

מוצע כי פיתוח אזור התעשייה יתחיל מדרום לצפון ובתכנית המתאר ייקבע כי לאחר פרק זמן של 10 עד 15 שנים לאחר ארישור התכנית המפורטת יבחן מחדש הצורך באזור תעשייה אל מול צרכים אחרים בעיר. כך ניתן יהיה להחליט בהמשך האם לפתח את החלק הצפוני יותר או שלהמיר את יעוד הקרקע למגורים.

במקביל, מוצע לבחון את האפשרות להקים אזור תעשייה משותף עם מועצה אזורית לב השרון, כהרחבה של אזור התעשייה תנובות הסמוך לכביש 57.

אנו ממליצים כי 3 המתחמים המסומנים במספרים 3א, 4א ו-6 יתנו את המענה מידי לצרכי הפיתוח והדיוור של תושבי קלנסוה לקראת שנת 2020. במקביל לקידום הליכי תכנון ופיתוח מוגברים באותם מקומות, יש להתחיל בהליך תכנוני רחב היקף אשר יביא מצד אחד להסדרתה של הבנייה הקיימת

במתחמים 1א ו-2, ולהכשרת יתר המתחמים לפיתוח עתידי על מנת לתת מענה לצרכי העיר בשנת היעד 2035.

ד. בחינת מגבלות תכנון באזורים המוצעים לפיתוח חדש

1) תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור - תמ"א/35

למרות שחלק מהשטחים המוצעים לפיתוח מקומי נוסף בתחום העיר קלנסוה חורגים ממרקם עירוני העוסף את העיר לפי תמ"א/35, הוראות תכנית זאת אינן מונעות את האפשרות כי במסגרת של תכנית מתאר מחוזית תיבחן את הרחבתו של השטח המיועד לפיתוח.

כפי שדברים באים לידי ביטוי בהוראות סעיפים 7.4.1 ו-7.4.2, למוסדות התכנון הסמכות לבחון את הרחבת תחום הפיתוח העירוני מעבר לגבול של מרקם עירוני לתוך מרקם שמור משולב, כפי שנדרש בקלנסוה. הדבר אפשרי כאשר מדובר, בין היתר, בפיתוח צמוד דופן, תוספת השטח המוצע לפיתוח אינו מהווה שינוי מהותי של המצב הקיים וקיימת התייחסות ראויה ומתאימה למידת ניצול עתודות הקרקע בתוך הישוב. כפי שצויין לעיל, מיצוי עתודות קרקע בישוים ערבים, בהם הקרקע הינה בבעלות פרטית, אינו מגיע לאחוזים גבוהים ומוסדות התכנון נתנו את הדעת לנושא זה. כל התנאים מתקיימים בשטחים המוצעים לתוספת לטובת פיתוח למגורים לטובת העיר קלנסוה. מדובר בשטחים צמודי דופן לפיתוח הקיים, המשך הפיתוח אינו משנה את המופע של העיר במרחב, שכן מדובר באותן צפיפויות קיימות, והדבר נעשה תוך היענות לאילוצים של האופי הבעלות על הקרקע ומידת מיצוי של עתודות קרקע קיימות בעיר.

יש לשים לב גם לעובדה כי הן תמ"א/35 והן תמ"מ/21/3, לא הותירו לקלנסוה עתודות קרקע רחבות במיוחד. סה"כ השטח שנועד לטובת פיתוח מקומי במסגרת תכנית המתאר המחוזית, למשל, הינו כ-3,105 דונם (מתוכם ב-345 ד' לתעשייה). תכנית המתאר המקומית המוצעת מח/276 מבקשת להגדיל את השטח המוצע לפיתוח מקומי ביותר מ-34% ביחס לכתם לבינוי עירוני לפי תכנית המתאר המחוזית, עד כדי 4,167 דונם. תוספת השטח הדרושה כדי לתת מענה לצרכי העיר והתושבים עד לשנת יעד 2020 הינה קטנה יחסית: כ-350 דונם ברוטו. תוספת השטח הדרוש עד לשנת היעד 2035, כ-2,570 דונם ברוטו (מתוכם כ-350 עד שנת 2020), מהווה תיקון שמתחייב מתוך המצב של תכנון חסר בו נמצאת כיום העיר קלנסוה.

2) תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים: נחלים וניקוז - תמ"א/34/ב/3

לפי תשריט מס' 2 של תמ"א/34/ב/3, אפיק נחל אלכנסדר, יחד עם שניים מהיובלים שלו, חוצים את העיר קלנסוה מדרום לצפון וממערב למזרח ויוצרים, עקב המבנה הטופוגרפי של האזור, פשט הצפה רחב מאוד אשר נפרס על כמחצית מהשטח המאושר כבר היום לפיתוח בתחום קלנסוה. מכאן שבתחום קלנסוה קיימת סכנת הצפה מתמדת, אשר מחייבת טיפול יסודי, אך אינו יכול למנוע את המשך הפיתוח של הישוב. כל אזור חדש שמוצע לפיתוח מקומי מחייב תכנון וביצוע של עבודות ניקוז מתאימות. אפיק נחל אלכנסדר החוצה את קלנסוה, כמו גם האפיק הנוסף החוצה את העיר מדרום לצפון, מתועלים במטרה למנוע הצפות.

מפה מס' 3



התנגדות לתכנית מתאר קלסווה מח/276

פירתוח ברתמ"א 35 וברתמ"מ 21/3

-  אזור לפיתוח קלסווה
לפי תמ"מ 21/3
-  מרקם עירוני
לפי תמ"א 35
-  אזור לפיתוח
לפי תכנית מתאר מח/276



במקום מסכמים רשות מקומית
במסגרת של שיתוף פעולה
Planners for Planning Rights BIMKOM
شركة القوي للتخطيط الحضري
התוכנית "מגיד" ארץ ישראל
The Arab Center for Advancement Planning



לכן, אנו סבורים כי ניתן להאריך את התייעול הקיים של הנחל, ובמידת הצורך של קטעים בשני היובלים, כדי לאפשר פיתוח למגורים ראוי וסביר, הן בתחום הבנוי של העיר, והן בשטחים נוספים המוצעים לפיתוח בהתנגדות זאת. ניתן לבחון גם אפשרות לשלב קטעים פתוחים של הנחל, תוך ביצוע עבודות הגנה מתאימות, במערך השטחים הפתוחים של קלנסוה. דברים אלה תואמים מצד אחד את הוראות סעיף 8 מתוך תמ"א/34/ב"3, ואת הוראות 9.2.2 מתוך תמ"א/35; והן עולות בקנה אחד עם מטרותיהן של שתי התכניות הארציות.

במילים אחרות, התייחסות ראויה לאפיקי הנחלים לא רק שתאפשר להוסיף שטחים יקרים לפיתוח מקומי, אלא שגם תסייע בשמירה על הסביבה בתחום העיר ובמרחב המידי שלה. כיום אפיקי הנחלים מחוץ לתחום הפיתוח של קלנסוה מוזנחים ומהווים מטרד סביבתי של ממש, עם פסולת מכל הסוגים שפזורה לאורכם שגורמת לזיהום מקורות המים, ובמקרים מסויימים גם בנייה לא מבוקרת בסמיכות לאפיק ואף בתוכו.

3) תכנית מתאר ארצית ליער ויעור - תמ"א/22

תמ"א/22 מגדירה בתחום העיר קלנסוה שתי רצועות של "נטיעה בגדות נחלים" לאורך האפיקים של נחל אלקסנדר ואחד היובלים שלו. בהיותה תכנית מתאר ארצית, אין תכנית זאת עוסקת בנושא של הפקעות לצרכי ציבור. סביר להניח גם כי לרוב, שטחי היער השונים נמצאים בקרקעות שבבעלות מדינה, ולכן אין כלל צורך לעלות את השאלה לדיון.

המצב שונה מאוד כאשר מדובר בשטחי יער שנקבעו בקרבנתם או בתחומם של ישובים ערבים בהם הבעלות על הקרקע הינה פרטית ויש צורך להפקיע את הקרקעות בטרם ניתן לנטוע בהן בהתאם להוראות תמ"א/22. הפתרון לבעיה זאת נמצא, ככל הנראה, במסגרת התכנון המפורט שמתחייב מכוח הוראות סעיף 5.ב., שהוא תנאי לקיום הפעילות היערנית. במסגרת של תכנית מפורטת רחבה, אשר מאפשרת לייצר מתחם של איחוד וחלוקה ניתן להגדיר את השטחים המיועדים לנטיעה בגדות הנחלים במקרה זה, כחלק מהשטחים הפתוחים המיועדים להיות מופקעים לצרכי ציבור בעקבות אישורה של אותה תכנית מפורטת. על יד כך ניתן לצמצם את הפגיעה בבעלים הפרטים להם יש קרקעות בקרבת אפיקי הנחלים.

כמו כן, כדי שיהיה הגיון תכנוני בנטיעות בגדות נחלים ותושג המטרה של שמירה על מאפייני השטח הטבעי לאורך אפיק הנחל, יש צורך לתכנן קטע רציף של הנחל, ולא נטיעות בודדות. לכן, מן הראוי כי במסגרת האזורים החדשים המוצעים לפיתוח במסגרת תכנית המתאר, יקבע בכלל כי הרצועות המיועדות לנטיעה בגדות נחלים לפי תמ"א/22 יהיו חלק מהמתחמים לתכנון המפורט. זאת, כדי שניתן יהיה לערוך הליך של איחוד וחלוקה של הקרקעות הפרטיות ולא תהיה פגיעה לא מידתית בבעלי הקרקע. בדרך זאת ניתן יהיה גם לתכנן את המתחמים המוצעים לפיתוח במסגרת ההתנגדות זאת מבלי שהוראות תמ"א/22 תהוונה מכשול תכנוני.

4) תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז - תמ"מ/3/21

גם הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3/21, אינן מונעות את האפשרות שבמסגרת של תכנית המתאר המקומית של קלנסוה תיבחן האפשרות של פיתוח צמוד דופן לתחום פיתוח עירוני קיים.

ראשית, נציין כי קיים ספק האם ההגדרה של "אזור נחל וסביבותיו" לאורך נחל אלכסנדר מצפון ומדרום לקלנסוה עדיין תקפה.

תמ"מ/21/3 קיבלה תוקף בתאריך 12/11/2003, ואילו תמ"מ/27/3 "תכנית מתאר מחוזית לצפון רצועת נחל אלכסנדר", המתייחסת לרצועת הנחל שמצפון לכביש 57 ואינה כוללת את אזור העיר קלנסוה, קיבלה תוקף שנה וחצי מאוחר יותר, בתאריך 14/04/2005.

לא ידוע לנו על הכנתה של תכנית מתאר מחוזית חלקית לדרום רצועת נחל אלכסנדר כפי שמתחייב מהוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3. סעיף 5.2.2 בתכנית המתאר המחוזית קובע כי:

"בתכנית המחוזית החלקית לאזור נחל וסביבותיו ... ייקבעו הוראות והנחיות לגבי שיקום הנחל ... שמירה וטיפוח של ערכי טבע ..."

כמו-כן, קובע סעיף 7.7.1.2 כי:

"עד לאישורה של תכנית המתאר המחוזית החלקית יותרו באזור נחל וסביבותיו שימושים המותרים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, כמפורט בסעיף 7.5 לעיל."

כלומר, בהעדר תכנית מתאר מחוזית חלקית לקטע הדרומי של נחל אלכסנדר, אשר תוחם את העיר קלנסוה מצפון ומדרום, יש להתייחס לשטח של "אזור מנחל וסביבותיו" כאילו מדובר ב-"אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח". לפיכך, אין מניעה להרחיב את תחום הבינוי של קלנסוה לשטחים אלה, כפי שנקבע בהוראות סעיף 7.5.2.2, לפיו:

"יהיה בסמכותה של הוועדה המחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי שלא ייפגע אופיו הפתוח של האזור כמוגדר בתכנית זו."

תכנית המתאר המחוזית אף קובעת במסגרת סעיף 7.1.2.2 את התנאים להרחבת תחום הבינוי של ישובים עירוניים:

"יהיה זה בסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בהסכמת המועצה הארצית או ועדת משנה שלה ובכפוף לתנאים הבאים:

*א. התוספת בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" בלבד.
ב. התוספת בהמשך וצמוד דופן.*

ג. התוספת בשטח תחושב כך שסך כל תוספות ההרחבה מיום תחילת התכנית לא יעלו על 10% מהשטח המיועד לאזור פיתוח עירוני של הישוב כמסומן בתשריט.

ד. הוגש סקר הבוחן את השטחים הפנויים בתחום האזור המיועד לפיתוח עירוני ...

*ה. הבינוי העירוני המוצע לא יפגע באופי המרקם הכפרי הסמוך.
ו. הבטחת קיום מערכות תשתית עירוניות ואזוריות נאותות."*

מדברים אלה עולה כי ניתן לייעד לפיתוח עירוני את השטחים המוצעים לכך במסגרת התנגדות זאת. תכניות המתאר המחוזיות והארציות אינן מונעות את האפשרות, בתנאי שהדבר ייעשה במסגרת המתאימה, כלומר באמצעות תיקון לתכנית המתאר המחוזית התקפה. ישנם לא מעט תקדימים לתיקון תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 במטרה להרחיב את תחומי הפיתוח של ישובים בעלי אופי עירוני בתחום מחוז מרכז על חשבון שטחים שהוגדרו כ"אזור נחל וסביבותיו" או "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח", כמו למשל:

- תמ"מ/59/3 "א"ת קריית אריה";
- תמ"מ/56/3 "ראש העין";
- תמ"מ/24/3 "גני יהודה";
- תמ"מ/16/21/3 "גילגוליה";
- תמ"מ/24/21/3 "כפר ברא".

גם כאשר הגדרת השטח כ-"אזור נחל וסביבותיו" עדיין תקפה, אנו סבורים שהרחבת תחום הפיתוח של קלנסוה היא אפשרית ואינה סותרת את הוראות תכנית המתאר המחוזית התקפה, תמ"מ/21/3, כפי שנקבע בסעיף 7.7.2.7:

"יהיה בסמכותה של הוועדה המחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים לאזור נחל וסביבותיו בתנאי שלא ייפגע אופי האזור כמוגדר בתכנית זאת."

היקף השטח המבוקש לפיתוח מתוך "אזור נחל וסביבותיו" במסגרת התנגדות זאת אינו משמעותי ביחס לכלל השטח המוגדר כך לפי תכנית המתאר המחוזית. מדובר בכ-480 דונם מתוך כ-8,100 דונם מדרום לקלנסוה (כ-6% מהשטח), ועוד כ-122 דונם מתוך כ-2,390 דונם מצפון לעיר (כ-5% מהשטח). לפיכך, אין אנו רואים כי השינוי ביעודי הקרקע המוצע לטובת פיתוח למגורים במסגרת ההתנגדות, מהווה שינוי מהותי של המצב הקיים או שעלול לפגוע באופיו של האזור.

לאור כל אלה, ניתן לדעתנו להרחיב את תחום הפיתוח של קלנסוה מבלי לסתור את מדיניות התכנון המחוזית כפי שזאת משתקפת מניתוח הוראות התכנית והתיקונים שנעשו מעת לעת לתכניות המתאר התקפה.

ה. צורך בהוראות בינוי מכוונות

תכנית המתאר המקומית של קלנסוה חייבת לענות לא רק על צרכי המגורים של תושבי העיר מבחינה מספרית, אלא גם מבחינת אופיו של הבינוי העתידי. כפי שניתן ללמוד מחוות הדעת החברתית המצורפת, ללא התאמתה של התכנית המוצעת למציאות התרבותית עבודה היא נועדה, התכנית לא תוכל לתמוך בתהליכי השינוי שהתושבים עוברים ולא תוכל לענות לציפיות לפיתוח עירוני, בהתייחס למבנה החברתי והתרבותי של תושבי קלנסוה. **במילים אחרות, ללא התחשבות למאפיינים החברתיים והתרבותיים של התושבים, לא ניתן יהיה ליישם את התכנית.**

על מנת לתת מענה למאפיינים התרבותיים, מוצע להוסיף להוראות בינוי מכוונות בעת הכנתן של תכניות מפורטות מכוח תכנית המתאר המוצעת. הוראות מכוונות אלה מתייחסות למרחב שנע בין "פרטי" ל"ציבור", ומנסות לתת ביטוי למצבים חברתיים שמתרחשים בסביבת המגורים ואשר הם ייחודיים לאוכלוסייה הערבית.

להבדיל מתכנון מרחבי לטובת אוכלוסייה כללית, הטרוגנית, אשר נעשה מתוך עקרונות תכנון כלליים, תכנון לטובת מאפיינים ייחודיים חייב להתייחס לדברים שלא תמיד מובנים מעליהם. מכיוון שרוב הבנייה העתידית תהיה ברמת צפיפות גבוהה מזו שנהוגה היום בקלנסוה, ובהסתמך על הממצאים שעולים מחוות הדעת, חשוב לדעתנו כי תכנית המתאר המקומית מח/276 תיתן הכוונה לתכניות מפורטות שתוכנה בעקבותיה בנושאים כגון אופי הכניסות לבניינים משותפים, חצרות ומרפסות. להלן נציג בקצרה את עקרונות בינוי אלה.

- כניסה לבניין דירות משותף

רצוי כי לכל בניין מגורים יהיה מספר רב של כניסות ככל האפשר, כדי לצמצם את מספר יחידות הדיור שחולקות בינהן את אותו חדר מדרגות. כך למשל, ניתן לציין כי לדירות בקומת הקרקע תהיה כניסה ישירה מהרחב, ושהגישה לקומות עליונות תהיה דרך חדר מדרגות חימום, פתוח, אשר מגדיר בצורה ברורה את המרחב הפנימי של הבית.

- חצרות פרטיות

מוצע כי התכנון הפנימי יינצל את המבנה הטופוגרפי כדי לאפשר הצמדתן של חצרות למספר גדול של דירות. הדבר אפשרי בקלות יחסית במגרשים שיש בתוכם הפשרי גבהיים, כך שיש יותר מקומה אחת שיושבת על הקרקע. הוראה מכוונת יכולה לסייע ביצירת הפרשי קרקע כאלה, כאשר דירה בקומה עליונה יכולה לעשות שימוש בגג של חניה או מחסן בקומה שמתחתיה. ניתן לעודד יזמים לבנות חנייות מקורות על ידי תוספת אחוזי בנייה. מנגנון של תוספת זכויות יכול להיות חלק מהוראותיה של תכנית מפורטת.

- מרפסות

המרפסת הפרטית מהווה תחליף לחצר. אין הכוונה למרפסת רגילה קומה מעל קומה, אלא לסוג של "מרפסת סוכה" בולטת מקו הבניין, פתוחה לשמיים, ללא גג מיידי בקומה מעל. בנייה באופן כזה לא תאפשר את סגירת המרחב החיצוני המוצמד לדירת המגורים מבלי להיות מודע לכך שאותו מרחב יקר ערך הולך לאיבוד מבחינתו של בעל הדירה.

אלה רק דוגמאות בודדות כדי להמחיש את הרעיון שמאחורי "הוראות מכוונות". ייתכן כי ישום הוראות בינוי כאלה עלול לייקר את הבנייה ואת מחיר הדירות עצמן בסופו של דבר. אך מצד שני, **סביר להניח כי ישומן של הוראות בינוי מכוונות לא רק יעלה את ערך הנכס ותגביר את מידת האטרקטיביות שלו, אלא גם ייצור סביבת מגורים נאותה יותר למי שמתגוררים באותו בניין, כך שתתאפשר שכנות טובה יותר ותשפר את הדימוי הירוד של מגורים בבתים משותפים.**

4. דיור בר השגה

א. דיור בר-השגה ותמהיל של יחידות דיור בגדלים שונים

לדיור בר-השגה, המיושם במדינות רבות בעולם, יש חשיבות תכנונית וחברתית רבה. מדיניות המבוססת על עקרונות של דיור בר-השגה צריכה להבטיח בנייה חדשה, בצד שמירה על מלאי קיים ומגוון של דיור בר-השגה בבעלות פרטית וציבורית, אשר מתאים בסוגו ובמחיריו לזכאים. מדיניות כזו באה להבטיח שקבוצות אוכלוסייה, המאופיינות ברמת הכנסה מגוונת וברקע תרבותי שונה, יחיו בסביבת מגורים משותפת. זאת בין היתר על ידי יצירת תמהיל של יחיד בגדלים שונים. סביבת מגורים הטרוגנית יש בה כדי לקדם אינטרסים ציבוריים שונים, ובכלל זה לצמצם פערים חברתיים, למנוע התהוות של ריכוזי עוני ולהגדיל את השונות התרבותית במרחב הציבורי.

מוסדות התכנון רשאים להתנות תוספת זכויות בנייה בביצוע מטלה ציבורית, כמו הקמת שצ"פ, והדבר נעשה דרך שגרה בתוכניות מתאר מקומיות ומפורטות רבות. דיור בר-השגה יכול שייחשב כמטלה ציבורית, ומוסדות התכנון רשאים לקבוע כי במסגרת תוכנית מפורטת, המגדילה באופן ניכר את זכויות

הבנייה ואשר אינה כוללת כל מטלה ציבורית אחרת, היזם יצטרך להקצות חלק מיחידות הדיור שתיבנה לטובת דיור בר-השגה.

יתרה מזאת, תמ"א/35 קובעת בסעיף 12.1.3 בהוראות התכנית כי תוכנית מקומית להרחבה ניכרת או אשר מוסיפה 100 יח"ד או יותר, תאושר רק בתנאי ש"מוסד [ה]תכנון בחן את הצורך ב'דיור בהישג יד' וקבע, במידת הצורך, את כמות יחידות הדיור הנדרשות לכך ואת תמהיל גודלי יחידות הדיור המוצעות בהרחבה". אין חולק שהתוכנית המופקדת כפופה לתמ"א/35. אנו סבורים כי על תכנית המתאר של קלנסוה לקבוע הנחיות להתייחסות לדיור בר-השגה במסגרת של תכניות מפורטות עתידיות.

יש לשים לב כי דיור בר-השגה אינו רק דיור למכירה במחיר מוזל. כאשר כוללים דיור בר-השגה בתוכנית, ראוי להגדירו במגוון צורות בעלות, ביניהן בעלות מלאה, שכירות ואף בעלות משותפת. מרכיב חשוב של דיור בר השגה הינו דירות במגוון גדלים, ובכלל זה להגדיר גודל מקסימום ומינימום של יחידת דיור בתחום העיר.

בהוראות מסוג אלה יש היגיון תכנוני רב, מפני שהיא מאזנת בין הצורך להגדיל את הצפיפות בתחום התוכנית לבין הצורך למנוע הקמת יח"ד קטנות ובלתי פונקציונליות. כמו-כן, זהו דגם מגורים שתואם את הערכים התרבותיים של האוכלוסייה. כפי שניתן ללמוד מחוות הדעת המצורפת, דפוס המגורים של המשפחה הרב דורית הוא שכיח מאוד ובמקרים רבים לא מתקיים מתוך חוסר ברירה.

מוצע כי במסגרת של תכניות מפורטות יצויין תמהיל מדויק של גודל הדירות בתחום התכנית, כפי שדורשת תמ"א/35, ולקבוע הוראה מחייבת בדבר פיזור של יחידות הדיור המיועדות לדיור בר-השגה בין המבנים השונים בתחום התוכנית, כדי למנוע את ריכוזן במבנה אחד ולהבטיח בדרך זאת הטרוגניות בהרכב הדיירים בכל מבנה. בנייתן של דירות בגדלים שונים באותו בניין תאפשר למשפחות מורחבות לייצר סביבת מגורים דינמית, אשר יכולה לתת מענה לצרכים המשתנים של המשפחה הרב דורית בתוך הבית המשותף. בני משפחה שמתגוררים באותו בית משותף יכולים להתאים ביניהם את דירת המגורים בהתאם לצרכים המשתנים עם השנים, כפי שמצב זה מתרחש בפועל.

5. מערכת דרכים

למיטב הבנתנו, במסגרת תכנית המתאר של קלנסוה לא נעשתה בחינה מקיפה של צרכי העיר ביחס לתשתית הכבישים המתוכננת ברמה האזורית, שבעקבותיה ניתן להצביע על מספר שינויים שיכולים לא רק לשפר באופן משמעותי את רמת הנגישות של תושבי העיר, אלא גם להסיר מחסומים לפיתוח מקומי עתידי. ברמה המקומית, נדרש להרחיב את מגוון הפתרונות המוצע כדי לייצר תשתית לפיחוח העתידי של קלנסוה, בעיקר בתחום האזורים החקלאיים.

א. ביטול תוואי כביש 554

מרחב העיר קלנסוה רווי בכבישים בכיוון צפון-דרום: כביש 6 הקיים, כביש 444 הקיים בחלקו והמתוכנן, כביש 5714 המהווה כניסה צפונית לעיר ומשלים כעת את כביש 444, כביש 554 המוצע במסגרת תמ"א/3, כביש 562 המתוכנן ברמה מפורטת.

מכל אותם כבישים, היחיד שלא זכה עד כה להליך של תכנון מפורט הינו כביש 554, ככל הנראה, לא במקרה. תוואי כביש 554 הוצע לאורך רצועת המוביל הארצי, כדרך אזורית מוצעת כפי שהדבר אושר במסגרת הגרסה המקורית של תמ"א/3 בשנת 1976. למרות הזמן הרב שחלף מאז, השינויים שהיו במערך שישובים ובמערך הכבישים באזור, לא נבחן התוואי של כביש 554 במתכונת המוצעת או בכלל הצורך להמשיך לשמור על רצועת הדרך עבורו.

תכנית המתאר המופקדת משמרת לטובת התכנון העתידי לש כביש 554 רצועה ברוחב של 300 מ' לצורך תכנונו העתידי של כביש 554, ובכך מונעת כל אפשרות לתכנון החלק המערבי של העיר ופוגעת ביכולתם של תושבי השכונה שממערב לרצועת המוביל הארצי להסדיר את מעמד הבנייה ללא היתר של בתיאם. בסך הכל מדובר בשטח בהיקף של כ-850 דונם, שהם 10% מתחום השיפוט של קלנסוה, שטח משמעותי ביותר ביחס לתחום השיפוט המצומצם. מן הראוי היה כי עורכי התכנית היו בודקים את הצורך בכביש זה. לדעתנו, כביש 562 שנמצא במרחק של כ-... ק"מ ממערב לתוואי כביש 554 יכול לתת מענה טוב יותר לצרכי התחבורה בכיוון צפון-דרום מכיוון שבניגוד לתוואי כביש 554, כביש 562 ממשיך מצפון לכביש 57, דבר שמשפר את הנגישות מעבר למרחב המידי של העיר. בנוסף, כביש 562 מתוכנן כבר ברמה מפורטת במסגרת תכנית מס' מח/128/א' שקיבלה תוקף בחודש נובמבר 2005, ולכן יש להניח כי ביצועו יקדים את תכנונו של כביש 554.

חיבור בכיוון מזרח-מערב בין העיר קלנסוה לבין כביש 562 כמפורט בהמשך מיתר לדעתנו את הצורך בכביש 554 על פי התוואי המוצע כיום. לאור דברים אלה, ניתן לבחון 2 חלופות ביחס לכביש 554, כפי שניתן לראות במפה מס' 4:

1) הסטת החלק הצפוני של התוואי לכיוון מערב לאורך תוואי מאושר של דרכים לפי תכנית מס' משמ/133/צש של מושב תנובות ותכנית מס' משמ/85/צש של המושב פורת, עד להתחברות עם כביש 562 סמוך למחלף עם כביש 57. נציין כי הדבר אפשרי לאור העובדה כי במסגרת תכנית המתאר המקומית של העיר טירה, תכנית מס' מח/281, הוסט התוואי של כביש 554 לכיוון מערב, עד להוצאתו מתחום השיפוט של העיר.

2) ביטול החלק הצפוני של כביש 554, כך שהקטע הדרומי יתחבר עם הכביש המוצע לחיבור מזרח-מערב מדרום לקלנסוה.

ניתן לערוך את התיקון של תוואי כביש 554 במסגרת תמ"א/3 באמצעות ההליך התכנוני של תכנית המתאר המקומית מח/276 המופקדת, בהסתמך על התקדים לפיו שונה הדירוג של קטע מכביש 574 ועקב כך נגרע מתחום תמ"א/3. הליך זה התקיים בשנה האחרונה, לפי תיקון מס' 98 ל-תמ"א/3 שנערך במסגרת הליכי התכנון של תוכנית המתאר המקומית של המועצה המקומית זמר, תכנית מס' מש/1005/8. במקרה זה, הובא תיקון 98 לדיון ואישור מוסדות התכנון מכיוון ש בעת בחינה כוללת של מערכת הדרכים במרחב המועצה המקומית זמר נמצא כי כביש 574 אינו מתפקד ככביש אזורי, אלא כציר מקומי, ולעומת זאת יש לו חלופה ברמה האזורית בדמותו של כביש מס' 444 המתוכנן²⁰. נציין כי גם במקרה זה, הכביש החלופי, כביש 444, נמצא מספר ק"מ ממערב לקטע של כביש 574 המתבטל.

בחינה מעמיקה של מערך הכבישים האזורי תסייע לא רק במציאת חלופה נאותה לכביש 554 החוצה את קלנסוה, אלא גם תאפשר לתכנן בצורה מושכלת את השטח שיתפנה בעקבות כך ממגבלת הפיתוח שנגזרה על העיר ותושביה ללא צורך.

²⁰ כפי שנאמר בדברי ההסבר לתיקון 98 לתכנית מתאר ארצית לדרכים, תמ"א/3



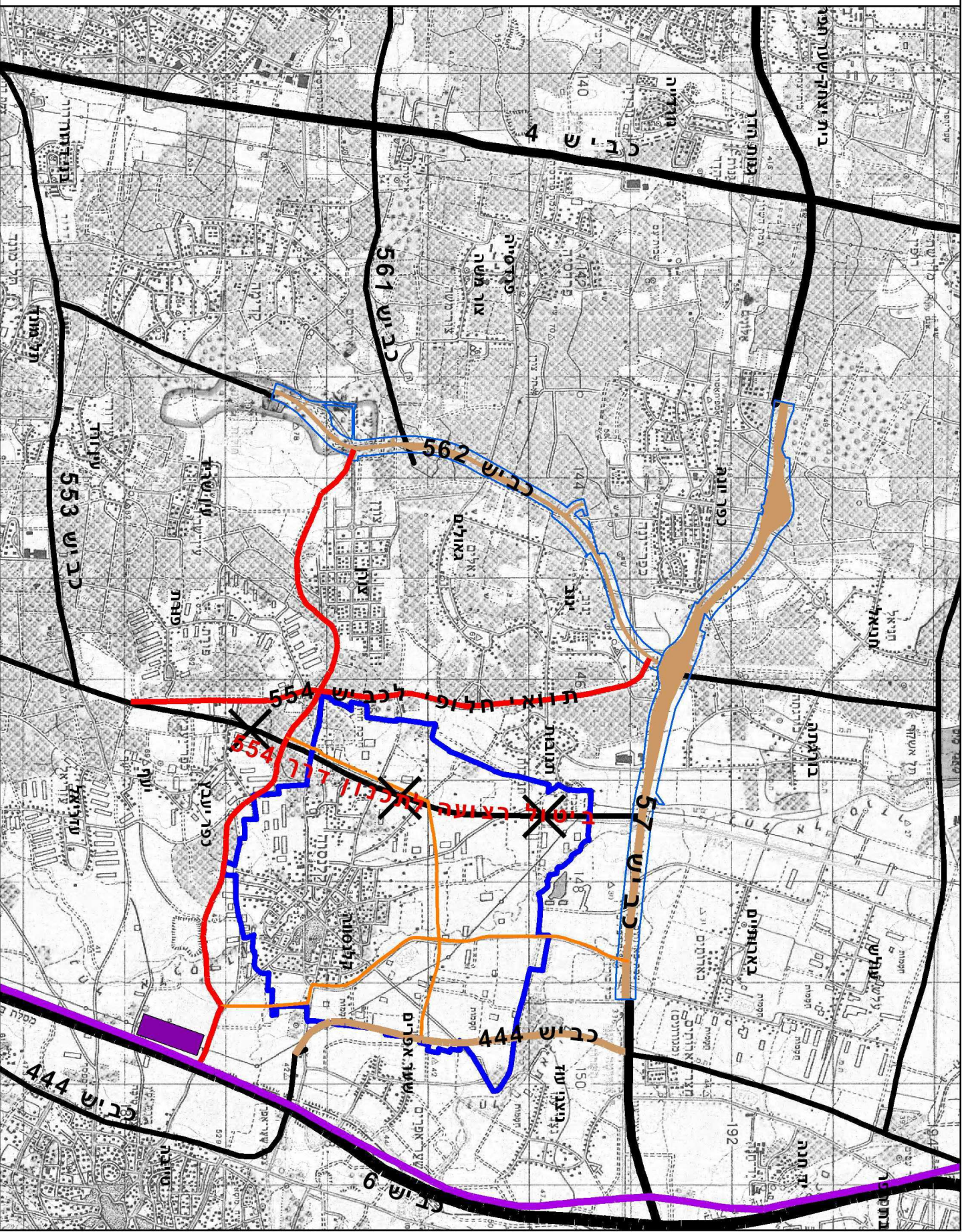
התנגדות לתכנית מתאר קלנסווה מח/ת 276/מח

מערכת תחבורה תלופית

- מסילת רכבת
- כביש אזורי מוצע
- כביש מאושר ברמת תפורת
- כביש מקומי קיים/מוצע
- גבול תכנית המתאר
- דרכים בממ"א 3
- מהיר
- ראשי
- אזורי
- ביטול דרך
- מתנת רכבת

0 250 500 750 1,000 מטרים

במקום מתכננים לשווק אתר תשתית עירונית
 من أجل حقوق التخطيط
 Planners for Planning Rights BIMKOM
 المركز العربي للتخطيط البديل
 د.מרבדו תרדיר לובנדו אלטרנטיבי
 The Arab Center for Alternative Planning



ב. תכנון כביש מזרח-מערב

לעומת המצב הקיים במערך הכבישים בכיוון צפון-דרום, חסרים במרחב זה כבישים בכיוון מזרח-מערב. למעשה, הכביש היחיד בכל המרחב בכיוון מזרח-מערב הינו כביש 57 הקיים, שנמצא בהליכי תכנון שונים לקראת שדרוג ומיחלוף התוואי.

מסמכי תכנית המתאר המופקדת של קלנסוה מרמזים על הכוונה להתוואות כביש חדש בכיוון מזרח-מערב, אשר מסתמך בחלקו על כביש הטבעת הדרומי המוצע בתחום העיר קלנסוה, אך אינם משלימים את התמונה. התוואי המוצע של כביש בכיוון מזרח-מערב, המסומן בקווים כללים במסגרת תכנית המתאר מח/276, כהמשך לכביש מס' 220 שבמסגרת תכנית המתאר המקומית המופקדת של העיר טייבה, תכנית מס' טב/3400, יכול להוות בסיס לפיתרון תחבורתי אזורי. למרות זאת, הנושא לא פותח דייו והתוואי אינו שלם ואף מבוסס בחלקו על מערך רחובות פנימיים שאינם יכולים למלא את התפקיד של חיבור תחבורתי ראוי למערכת האזורית. מן הראוי כי תכנית המתאר תיתן את הדחיפה הנחוצה כדי ליצור בסיס למערכת כבישים סבירה שעונה לצרכי העיר לפי תחזית האוכלוסייה לשנת היעד 2035.

כפי שצויין לעיל, במסגרת תאור המתחמים המוצעים לפיתוח נוסף למגורים לקראת שנת היעד 2035, מוצע להסיט את התוואי של כביש הטבעת הדרומי של קלנסוה כך שיעבור מדרום לבית הקברות הקיים, ומשם להתחבר לכיוון מזרח עם תוואי כביש 220 לפי התכנית המופקדת טב/3400 ולכיוון מערב, עד להתחברות עם כביש 562 באזור הכניסה לשוב צורן בתחום המועצה אזורית לב השרון.

יש לשים לב לעובדה כי לכביש כזה בכיוון מזרח-מערב יהיה ביקוש רב בהרבה מעבר להיותו קשר תחבורתי של תושבי טייבה וקלנסוה לכיוון מערב. תושבי הישובים הממוקמים ממערב לקלנסוה ומדרום לכביש 57 יוכלו להשתמש בו בעתיד כדי להגיע ישירות לתחנת הרכבת המתוכננת בחום העיר טייבה על התוואי של מסילת הרכבת המזרחית המתוכננת במסגרת תת"ל/22, שפורסמה לצורך הגשת הסתייגויות הציבור במהלך חודש אפריל 2011. ככל הידוע לנו, רכבת ישראל מעוניינת לקדם את הסלילה של מסילה המזרחית בעתיד הקרוב, ולכן רמת הביקוש לכביש בכיוון מערב-מזרח, עד לתחנת הרכבת, צפויה לעלות.

כאמור, מן הראוי כי תכנית המתאר המקומית תתייחס גם לפתרונות הנדרשים בתחום הכבישים ברמה האזורית בכיוון מזרח-מערב ויוגדר תוואי ישים שתכנונו יושלם במסגרת של תכניות מקבילות בתחום הרשויות המקומיות הסמוכות לקלנסוה.

ג. שדרוג מערך הדרכים החקלאיות

מערך הדרכים ברמה המקומית לוקה בחסר בכך שאין בה מענה עבור הבנייה ללא היתר שקיימת בעיקר ממערב לרצועת המוביל הארצי ומצפון-מזרח לאזור התעשייה המתוכנן. מוצע כי תכנית המתאר המקומית תגדיר מערכת של דרכים חקלאיות שתוכל לשמש את התושבים המתגוררים במתחמים אלה, אשר מוצע להגדיר, כאמור לעיל, כשכונות כפריות-חקלאיות בתחום העיר קלנסוה.

מערך הדרכים החקלאיות המוצע תתחשב בבנייה הקיימת ותגדיר מתחמי תכנון קטנים יותר לקראת התכנון המפורט של האזור. בעתיד הרחוק יותר ניתן יהיה להפוך את הדרכים החקלאיות לרחובות עירוניים בשכונות החדשות של קלנסוה.

לפיכך, יש לתכנן מערך של דרכים חקלאיות כך שיתן מענה ראוי לצרכים של התושבים המתגוררים מחוץ לתחום הפיתוח של קלנסוה ויהיה בסיס לתכנון העתידי של אזורים אלה.

6. חוסר התייחסות למצב הקיים

תכנית המתאר המופקדת לוקה בחסר בהיבטים רבים הקשורים לאופן התייחסות למצב הקיים, אשר באים לידי ביטוי בהתנגדות המפורטת שהגישה עריית קלנסוה. אנו סבורים כי בידי הנציגים של הרשות המקומית המידע התכנוני המעודכן ביותר וגם שיקול הדעת הנכון כדי לבחון את מידת התאמתה של תכנית המתאר למציאות בשטח ולכן אנו תומכים בהתנגדותה של עיריית קלנסוה. **יש לתת מענה ראוי לכל הפרטים שמוצגים בהתנגדות הרשות המקומית, אשר מלמדים על חוסר ההתייחסות שעורכי התכנית נתנו למצב הקיים בשטח.**

אנו נציין רק מספר נושאים אותם יש להתאים למציאות הקיימת ולתת להם את המענה התכנוני הראוי במסגרת תכנית המתאר המקומית:

- שמירה על הציר המסחרי לאורך כביש הגישה מכיוון צפון (כביש 5614) ומניעת סגירתו על מנת למנוע את אובדן מקומות עבודה לתושבים ומקורות הכנסה לרשות המקומית;
- הגדרת הרחובות הראשיים של קלנסוה כצירים עם חזיתות מסחריות כדי לעודד את הפיתוח הכלכלי של העיר ולתת הזדמנות ליצור מקומות עבודה עבור תושבי קלנסוה;
- ביטול המיקום המוצע עבור בית הקברות מתחת לקו החשמל מתח עליון. מן הראוי להגדיר שטח ציבורי בהמשך לבית הקברות הקיים בחלק הדרומי של הישוב כדי לאפשר את הרחבתו, כפי שצויין לעיל.
- ניצול פרוזדור קו החשמל לשימושים אחרים כגון חניונים לרכב כבד, מסוף אוטובוסים וכדומה. תכנית מפורטת שתסדיר שימושים מסוג זה תיתן פיתרון לבעיה של הפקעת הקרקע בצורה רחבה על ידי כך שהשטח יצורף למתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרת התכנית המפורטת של אזור התעשייה הסמוך.
- ניצול השטחים הרחבים של "אזור נחל וסביבותיו" בצפון לשטח הנועד לפיתוח לשימושים ציבוריים כגון מגרשי ספורט לטובת כלל האוכלוסייה. זאת כדי למנוע הפקעת שטחים הראויים לבנייה למגורים למטרות אלה.
- בחינת האפשרות של העתקת קו החשמל מתח עליון לאורך כביש 444 כמפורט לעיל. ניתן גם לבחון חלופה להעתקתו לאורך תוואי כביש 6 כדי להרחיק אותו בכלל מריכוז האוכלוסייה. סביר להניח כי השוני בעלויות בין שתי החלופות לא יהיה משמעותי.

7. העדר שיתוף ציבור

א. העדר תהליך של שיתוף הציבור בתכנון

מזה זמן רב מקובלת הגישה לפיה שיתוף הציבור בתכנון ושקיפות התהליך התכנוני, מעבר להיותם עקרונות דמוקרטיים בעלי חשיבות, הנם כלים המאפשרים תכנון טוב ויעיל יותר בשל יכולתם לצמצם התנגדויות וסכסוכים. אמנם, חוק התכנון והבנייה נותן מקום להשתתפות הציבור בתהליך התכנון, אך זאת רק בתור "מתנגד". מעצם טבעה, קביעה זו מנטרלת את מעורבותו הבונה של הציבור בתהליך החשיבה והופכת אותו לגורם שלילי ומעכב בתהליך. בשנים האחרונות הולכת וגוברת ההכרה בקרב גורמי התכנון כי יש לשתף את הציבור בהליך התכנון, מעבר לזכות ההתנגדות המוקנית לו בחוק. הכרה זו באה לידי ביטוי למשל ב-"מדריך לבחינת תכניות לבנייה לגובה" בהוצאת מינהל התכנון (סעיף 2.10). כמו-כן, אנו עדים למעורבות הולכת וגדלה של הציבור בנושאים תכנוניים, לפעילות ציבורית בתחום ולהתארגנויות רבות של תושבים.

במקרים רבים נתקלים בשאלות כמו מי הוא הציבור שצריך לשתף בתהליך התכנון, או איך נבחרים נציגים של כלל הקבוצות באוכלוסייה. דווקא בקלנסוה אין כל קושי לתת מענה ראוי לשאלות אלה. תושבי העיר מאורגנים הן במסגרת של ועד עממי והן במסגרת של התארגנויות התנדבותיות רבות, גורמים אשר מאגדים קבוצה רחבה של תושבים המעוניינים לתרום מזמנם כדי לקדם את היישוב מבחינה קהילתית וחברתית. אין ספק כי אם עורכי התכנית היו פונים למסגרות מקומיות אלה, פניה זאת הייתה נושאת פרי ומייצרת תהליך תכנוני שיכול היה לגבש מדיניות תכנון ופיתוח מוסכמת.

אנו מאמינים כי ללא שקיפות בתהליך וללא שיתוף הציבור בו לא ניתן לקדם שום תכנית לפיתוח עידי של קלנסוה. תכנית המתאר המקומית הינה בעלת חשיבות רבה מכיוון שהיא מתייחסת לכל שטח הישוב ותשפיע באופן ניכר על חיי כלל התושבים, לכן היא מחייבת תהליך שיתוף ציבור פעיל לאורך כל שלבי התכנון. למרות זאת, כמעט לא נעשה מאמץ מצד הרשויות במטרה לשתף את ציבור התושבים בהליך התכנוני.

נתון חשוב שיש להביאו בחשבון בעת קביעת עובדות תכנוניות עבור האוכלוסייה בכלל והאוכלוסייה הערבית בפרט, הינו זכותה של האוכלוסייה להביע את רצונה בעניין סביבת המגורים העדיפה עבורה. נושא שיתוף הציבור בהליכי התכנון עולה תדיר לדיון בקרב העוסקים במלאכת התכנון בשנים האחרונות. הדבר מקבל משנה תוקף במיוחד לאור הניסיון התכנוני המלמד כי הסכמה עקרונית היא שלב חשוב בקידום פתרונות תכנוניים.

בהקשר של תכנית המתאר של קלנסוה, לא רק שהתקיים הליך של שיתוף ציבור חלקי בלבד, אשר תוצאותיו אינן מקבלות ביטוי במסמכי התכנית המופקדת, אלא שמוסדות התכנון אף התעלמו מבקשותיהם של נבחרי הציבור בקלנסוה, אשר מאז היבחרם לפני כ-3 שנים, עשו מאמצים רבים כדי לקבל מידע אודות תכנית המתאר בשלבי עריכתה הסופיים. בין היתר, משרד הפנים וצוות התכנון דחו הזמנה מטעם ראש העיר החדש וחברי המועצה המקומית להגיע לעיר ולהציג את התכנית בפניהם. בכלל, לא היתה כל התייחסות לבקשתם להיות שותפים בתהליך או לקבל מידע על התכנית המתגבשת. בתאריך 10/03/2011 פנה ראש העיר, מר מחמוד חדיג'יה, אל יו"ר הוועדה המחוזית, גב' רות יוסף, בבקשה שתכנית המתאר תוצג בפניו בטרם הפקדתה על מנת להעיר את הערותיו. נציין כי פנייות מסוג

זה מקובלת מאוד ומוסדות התכנון נוהגות להיענות להן²¹. במכתב צויין כי פנייה דומה מתאריך 10/06/2008 מעת ראש העיר הקודם, מר יוסף תכור, אליה צורפו הערות מטעם הרשות המקומית להחלטת ועדת ההיגוי מתאריך 12/02/2006, נותרה ללא מענה. הערות אלה נשלחו בחודש יוני 2008 בשנית, מאחר שהתברר כי הערות שהועברו בסמוך לדיון ועדת ההיגוי, בתאריך 23/02/2006, נותרה ללא התייחסות. גם הפנייה מתאריך 10/03/2011 נותרה ללא כל מענה או התייחסות.

ב. תאור הליך שיתוף הציבור בקלנסוה

דוגמה טובה לחוסר שיתוף הציבור בהליך הכנתה של תכנית המתאר המקומית לעיר קלנסוה נמצאת באופן הצגתו של התוואי המוצע לכביש 554. במהלך התכנון הוצגו לתושבים ונציגי העירייה לפחות 5 גרסאות שונות של תכנית המתאר המתגבשת, ובהן 3 חלופות אפשריות לתוואי כביש 554 המוצע.

כל החלופות לתוואי הכביש שהובאו לידיעת התושבים היו סבירות מבחינתן. בחלק מהן תוואי כביש 554 הוסט מערבה, מחוץ לתחום השיפוט של קלנסוה, ובכך לא היתה שום פגיעה באדמות הפרטיות של תושבי העיר. בחלופה אחרת הוצג תוואי של דרך צמוד לרצועת המוביל הארצי, תוך שילוב מגבלות הבנייה הנובעות משתי רצועות התשתית כדי להפחית את הפגיעה בקרקעות פרטיות. חלופה נוספת הציגה את רק את הקטע המרכזי של הדרך המוצעת, במקביל לתחום הפיתוח של קלנסוה לאורך רצועת המוביל הארצי, כסוג של כביש טבעת מערבי, ללא צורך בהתחברות לכיוון צפון או דרום.

כל חלופות אלה פגעו במידה מועטה, אם בכלל, בבעלי הקרקע או ביכולת לתכנן את השטח לצורך פיתוח עתידי של קלנסוה. יתרה מזאת, העובדה שתוואי הכביש 554 הוצג כזכות דרך מוצעת ברוחב של 16 עד 24 מ' לפי החלופה, ולא כרצועה לתכנון ברוחב 300 מ', היה בה כדי לציין מצב סופי, שברור מה תהיה רמת הפגיעה בסופו של ההליך התכנוני.

לבסוף, עורכי התכנית החליטו כי תכנית המתאר המקומית מח/276 תופקד עם "רצועה לתכנון דרך 554" ברוחב 300 מ', אשר תופסת כאמור כ-850 דונם, שהם 10% מתחום השיפוט. לא רק שהחלטה זאת אינה מידתית כלפי תושבי קלנסוה והרשות המקומית כאחד, אלא שהיא מלמדת על הליך שיתוף ציבור פגום, לא מתחשב וחסר התייחסות לעמדות ציבור התושבים.

לאור דברים אלה, אנו מבקשים לדחות את התכנית עד לקיומו של תהליך מסודר לשיתוף הציבור במטרה להגיע לעקרונות תכנון מוסכמים עם תושבי העיר.

²¹ בתחילת שנת 2009 למשל, מיד לאחר כניסתו לתפקיד, פנה ראש עיריית ירושלים, מר ניר ברקת, אל יו"ר הוועדה המחוזית דאז, גבי רות יוסף, בבקשה להשהות את הליך הפקדתה של תכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, כדי לאפשר לו לעיין בה ולגבש את עמדתו. עמדת ראש העיר ירושלים נמסרה לידי היו"ר המחוזית ירושלים בחודש מאי 2009. בעקבות עמדה זאת הועלתה תכנית המתאר של ירושלים לדיון מחדש ומאז הליך הפקדתה הוקפא.

סיכום

תכנית המתאר המקומית המופקדת לעיר קלנסוה, תכנית מס' מח/276, אינה עונה כלל לצרכי התושבים וצרכי העיר עצמה. קיימים בה פגמים בכל הרמות: קביעת שנת יעד לא מציאותית אשר גוררת לטעות בתחזית האוכלוסייה ולמחסור בעתודות קרקע לפיתוח בטווח המידי ובטווח הביניים; חוסר התייחסות למבנה הבעלות על הקרקע אשר אינו מאפשר מימוש מלא של כלל הפוטנציאל המותר לבנייה ולמחסור הולך וגובר בקרקעות זמינות לפיתוח; אי צירוף של קרקעות מדינה לתחום השיפוט של קלנסוה כדי לפתור בעית המימוש של הבנייה בקרקעות פרטיות; התעלמות מהבנייה הקיימת ואי מתן פתרונות סבירים למי שמתגוררים בבתים ללא היתר מחוסר ברירה; בחינה לקויה של מערך הדרכים האזורי שגורמת להנצחת תוואי שאינו יעיל כלל; ועוד.

התכנית המוצעת מצמצמת ומגבילה את אפשרויות הפיתוח של קלנסוה במקום להרחיב אותן בכדי להציע פתרונות של ממש, כמצופה מתכנון ארוך טווח. התכנית המופקדת חסרת אופק תכנוני עבור תושבי העיר. לכן, ולאור הטענות לעיל, **אנו מבקשים מוועדת ההתנגדויות לדחות את תכנית המתאר המקומית המוצעת לעיר קלנסוה, תכנית מס' מח/276, במתכונתה המופקדת ולהורות על עריכתה מחדש תוך יישום עקרונות תכנוניים שמאפשרים לקדם פתרונות לפיתוח מקומי אשר תואם את צרכי האוכלוסייה.**

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף, לפרט או להרחיב את הטענות נגד התכנית המופקדת, ולהסתייע במומחים בעת הדיון, ככל שנמצא לנכון.

יחיא ג'יוסי
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

מחמוד מתאנה
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

עדאל מתאנה
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

מואייד אל עוקבי
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

חטיב עבד אלרזאק
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

ראשד קשקוש
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

עבד אלחכים נסרה
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

מחמוד אבו עלי
חבר הוועד העממי של תושבי קלנסוה

סזאר יהודקין, מתכנן ערים
עמותת במקום

ענאיה באנה, אדריכלית
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי

06/09/2011

הטמעתם של היבטים חברתיים-תרבותיים בתכנית המתאר של קלנסוה

חוות דעת חברתית

בדברי ההסבר לתכנית המתאר המקומית לעיר קלנסוה המופקדת, תכנית מס' מח/276 נאמר בין השאר:

"מרבית הקרקעות ביישוב הן בבעלות פרטית – אין כמעט קרקעות מדינה ויש קושי בהפקעת קרקעות לצרכי ציבור. הבניה למגורים מתבצעת על קרקע פרטית וביוזמה פרטית, יש מחסור בקרקע המיועדת לבניה למגורים ואת מעט הקרקעות הזמינות למגורים המשפחות שומרות עבור דור ההמשך..."

פסקה זו מביאה תיאור מתומצת של עיקר ההיבטים החברתיים – קרקעיים, שלהם השלכות תכנוניות קריטיות, אלא שהתכנית עצמה כלל לא מתמודדת עם ההשלכות התכנוניות של היבטים אלה ואיננה מציעה מענה תכנוני לדפוסי המגורים הייחודים לאוכלוסייה ולתנאים הכלכליים והקרקעיים במסגרתם היא פועלת. ללא התאמה של התכנית לתושבים בעבורם היא נעשית ולמציאות החברתית קרקעית המאפיינת את חייהם, הרי שבמקום לפתור בעיות דיור ולקדם התפתחות אורבנית הדרגתית, היא עלולה רק להחמיר את המצב הקיים ולחזק מגמה של בניה ללא תכנון וללא היתר, כמוצא אחרון בעבור מי שיש לו אדמה אך אין לא בית ואין לו קורת גג מעל לראשו.

בנייר זה אנסה לעמוד על השפעתם של ההיבטים החברתיים-תרבותיים, קרקעיים וכלכליים בבואם יחד, על דפוסי המגורים הקיימים בקלנסוה, אציג את משמעויותיהם התכנוניות ואצביע על הדרכים האפשריות, להיענות לצרכים הדוחקים של תושבי קלנסוה במסגרת תכנית המתאר.

חוות הדעת והניתוח המובא במסגרתה מתמקדים ומוגבלים לדפוסי המגורים בעיר ונמנעים במודע ובשל מגבלות הזמן והמקום מנושאים נוספים חשובים. הגענו למסקנה, כי נושא המגורים וכיוון הפיתוח מרכזיים לחיי הקהילה ולחייהם של רוב רובם של תושביה, ולתכנית המתאר השפעה קריטית בתחום זה.

חוות הדעת מתבססת על כ- 10 ביקורים בעיר במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2011 במסגרתם קיימתי סיורים בעיר, ונפגשתי עם גברים ונשים ממגוון עיסוקים ומיקומים חברתיים, ביניהם נשים וגברים, בעלי וחסרי קרקע, בעלי וחסרי דיור, צעירים רווקים, זוגות צעירים, בעלי מקצועות חופשיים ופועלים, אנשים עובדים ומובטלים, בעלי דירות להשכרה, יזמים, ועוד.

דפוסי מגורים

המרחב הפרטי

החברה בקלנסווה הינה חברה המצויה בתהליך הדרגתי ארוך ומורכב של שינוי ומעבר שכולל בין השאר גם שינוי של המרחב ושל ההתארגנות במסגרתו - ממרחב כפרי חקלאי למרחב עירוני על כל המשתמע מכך. תושבי העיר מכנים אותה עדיין כפר וברור לעין כל, כי האורבניות והכפריות משמשים בה בכפיפה אחת. כך ברמה המרחבית, כך במימד החברתי. תכנית המתאר צריכה להתחבר למציאות מורכבת זאת במקום להתעלם ממנה.

רוב הבתים בקלנסווה הם בתים משפחתיים בני קומה עד שתיים בהם גרה משפחה גרעינית אחת או משפחה מורחבת של אב ובנו הנשוי. לצד בתים אלה ניתן לראות גם בתים בני 3 וגם 4 קומות, גם הם בתים משפחתיים, ובהם גרים ברוב המקרים שלושה או ארבעה אחים, או אב וחלק מבניו הנשואים. שינויים בהסדרי הדיור המשפחתיים קשורים במחזור החיים של המשפחה המורחבת, כאשר הכוח המניע שינויים במגורים הוא מחויבות ההורים לעזור לבניהם הנישאים להקים לעצמם בית, ואם לא בית הרי שקומה בבניין משפחתי, רצוי מאוד עם כניסה נפרדת. הורים יעניקו לבנם קרקע לבניה ואף יעזרו לו בבניית הבית, ככל יכולתם. אם אין בידיהם קרקע זמינה למגורים, ו/או האמצעים לקנות קרקע לבניה, הם יבנו קומה נוספת בביתם. כאשר בן נוסף מתחתן יבנו יחידת דיור נוספת, צמודה לביתם. כאשר הבן יצליח לרכוש קרקע או שתופשר קרקע משפחתית, יבנה הבן בית למשפחתו הגרעינית ומתוך מחשבה על בניו שלו, יכין יסודות לקומות נוספות, אותן לא יממש אלה כאשר הבן יגיע לפרקו.

כאשר תכנית המתאר מחשבת אחוזי בניה ומקצה קרקע בהתאם לגידול הדמוגרפי הצפוי, עליה להתחשב במנגנון זה ובהגיון שמפעילו. זה הגיון אחר וסדר אחר ובעיקר, הוא מכתוב קצב אחר של מיצוי זכויות הבניה, ועל כן "בנק הקרקע" הזמינה לתכנון חייב להיות הרבה יותר גדול, מתוך ידיעה שהבניה תתקיים **בתוך המרחב** ולא היא שתיצור את המרחב הבנוי על פי הגיון תכנוני פיסוי בלבד.

בעבר הקרקע מצויה הייתה בשפע, וזקני קלנסווה מספרים כי אנשים היו מעבירים קרקע ביניהם גם ללא תמורה ובמתנה. בשל הפקעות הקרקע הגדולות בשנות ה-50, בשל גידול האוכלוסייה ובעיקר בשל ההתערבות התכנונית של המדינה, הקרקע הזמינה למגורים החלה להיות יותר נדירה. השתלטותם של סוחרי קרקעות על חלק ניכר מהקרקעות הזמינות לבניה תוך העלאת מחירן בעשרות אחוזים, השלימה למעשה את השינוי הדרמטי במציאות הקרקעית ובעקבותיה במציאות החברתית - תושבי קלנסווה חיים במציאות יומיומית קשה של מצוקת דיור ושל מחסור בקרקע זמינה למגורים עד כי צעירים רבים דוחים נישואיהם בשל חוסר היכולת לקנות קרקע ולבנות עליה בית.

לצד מאות הבתים הפרטיים קיימים כ-6 בניינים של דירות להשכרה. בעלי הבניינים אינם מוכנים למכור דירות אלא רק להשכיר. הבניינים מתויגים ע"י תושבי קלנסווה כבתים של "זרים" - אלה שהגיעו מישוב אחר ונישאו לנשים מקלנסווה או משפחות שהגיעו מהנגב או מהגדה המערבית ואין להם בני משפחה בעיר. אף שלעיתים גרים גם בני המקום בשכירות, בעיקר כפתרון זמני, הדעה

הרווחת היא ש"רק אנשים מבחוץ גרים שם, רק כאלה שלא מכאן". אנשים "מכאן" הם בעלי קרקע והמגורים בשכירות, לכן, לא רלוונטיים לגביהם. ואכן, בחברה שהקרקע בה פרטית, להיות חסר קרקע הינו סטטוס בעייתי המתאים יותר לזרים.

הבעלות על הקרקע והבית הם חלק מהאני החברתי של האדם, דבר שניכר גם בהשקעה הניכרת בגודל הבית ובתפארתו החיצונית. חלק מהבתים גדולים ורחבי ידיים גם כאשר גרה בהם משפחה קטנה. ברור כי גודל הבית איננו רק עניין פונקציונאלי והוא בא להקרין ולסמל הצלחה חברתית יציבות וביטחון. כאשר רוב תחומי החיים של האזרחים הערבים בישראל מאופיינים בחוסר בטחון מובנה ורמה גבוהה של חוסר ודאות, הקרקע הפרטית והבית הפרטי משמשים כאי של יציבות, בטחון ושייכות. המרחב הפרטי הוא אולי המרחב היחיד בו הוא מרגיש בעלים באמת, מרגיש שייכות והזדהות. החוויה הקולקטיבית במרחב הציבורי שונה לחלוטין. הבנה של מציאות מורכבת זו, מסבירה את החשיבות הרבה כל כך המוקנית לבית הפרטי ולהשקעה הכל כך גבוהה בו ולכך שהורים יעשו מאמץ עליון לעזור לבניהם להיכלל ברשימת בעלי הבתים. הבנה זו גם אמורה הייתה לכוון את מתכנני תכנית המתאר, הן ביחס לחשיבות המרחב הפרטי, והן ביחס לנחיצות הגבוהה ליצור ולחזק מרחבים ציבוריים כחלק מהחוויה העירונית של האוכלוסייה בקלנסוה.

מרחב ציבורי-פרטי

חלק חשוב מהבית היא הגינה המרחב הפתוח המצורף לבית. נראה כי במסגרת המרחב המשפחתי מתקיימת כמיהה וצורך ממש הן בפרטיות והן במרחב שהוא פתוח. בתים רבים מוקפים חומות המבחינות ומפרידות אותם מהבתים האחרים ומסביבתם, אך גם מאפשרים חוויה של מרחב פתוח תוך שמירת פרטיותה של המשפחה, כך נהפך המרחב שמחוץ לבית, החצר או הגינה לחלק מהמרחב הפרטי והאינטימי-משפחתי. המגורים בקומות, אינם מאפשרים שילוב זה אך מרפסת מוסתרת יחסית, גג או חצר סגורה יכולים לענות ולו גם חלקית על הצורך הכפול בפרטיות תוך התחברות עם החוץ – להיות מוגן במרחב הציבורי משמעותו להתחבר אליו דרך הפיכתו לפרטי. אלא שזו לא הדרך היחידה כמובן. ככל שיווצרו מרחבים ציבוריים מוגנים בתוך קלנסוה הם יוכלו במשך הזמן ליצר אלטרנטיבות חלקיות לפחות לצורך זה של שהיה במרחב הפתוח ולא מאחורי הקירות הסגורים.

בצמוד לבית הפרטי, רבים מבעלי המקצוע שהינם עצמאים, מכשירים חדר עם כניסה נפרדת והוא משמש להם כמשרד. החדר מופרד משאר הבית וכך נשמרת הפרטיות של בני הבית גם כשמגיעים לקוחות או אורחים אל בעל הבית. גם מי שמחזיקים מעבדה, בית מלאכה, חנות או גם מוסך, בונים אותם בצמוד לבית המגורים ועירוב שימושים היא תופעה נפוצה בעיר. התופעה קשורה כמובן בבעלות על הקרקע ובאופן ההתפתחות של העיר מתוך המציאות המרחבית הכפרית וכך קורה שהמרחב הביתי, כולל במקרים רבים גם את המשרד או המעבדה או את המוסך, החנות או המפעל הקטן.

לצד רחובות "הבתים הפרטיים", המשובצים פה ושם בבית מלאכה, חנות, מוסך, אפילו מפעל קטן, יש בעיר, בעיקר ברחובות הראשיים, גם מסעדות, בתי קפה רבים, חנויות ואף משרדים ועסקים קטנים. כמו כן נמצא פזורים בעיר ואף לאורך כביש הכניסה לעיר בחלקו הצפוני בתי עסק ומפעלים קטנים הקשורים בחומרי בניה וגם כמובן מוסכים ובתי מלאכה לסוגיהם ובתי קפה נוספים.

בין פרטי לציבורי

ככל שהאחריות והשליטה על הנעשה בתוך המרחב שבין החומות היא בידי בעל השטח והבית, הרי שמעבר לחומות שבנה סביב ביתו, מרגיש בעל הבית חסר אוניס לחלוטין. " אם יעברו ברחוב צעירים וירעישו כל הלילה, או השכנים יעשו משהו, אין לי מילה עליהם. בתוך הבית – אני הכל. בחוץ כלום. בקושי אני מכיר את השכנים, כל אחד מאחורי החומה שלו. אני לא נולדתי ברחוב הזה, גם הם לא, כל אחד קנה ובנה לעצמו, ככה זה בהרבה אזורים בקלנסוה." (ע).

ככל שהמרחב הפרטי מושקע ומטופח כך המרחב הציבורי מוזנח ושולי, ורבים המקרים של פלישה של אנשים פרטיים למרחב זה כדי להרחיב גינה פרטית או לבנות חדר נוסף ולעיתים אף הרבה יותר מכך. נדמה כי במסגרת השינויים שעובר המרחב, מכפרי לעירוני, לא ניתנה תשומת הלב המספקת, הקצאות הקרקע והמשאבים הדרושים ליצירתו לביסוסו ולטיפוחו של המרחב הציבורי כמרחב שמשרת את הכלל. אם לא נוצקים תכנים מטעם הציבור למרחב הציבורי הרי שזה לא יתקיים. נראה כי במקרים רבים נתפס המרחב הציבורי כזה שאין עליו בעלות ואינו שייך לאיש, ולא כזה ששייך לכולם. השינוי התודעתי הנחוץ, צריך שילווה בהחלטות ממסדיות בשטחים, תקציבים, ותכנון מתאים גם תרבותית. נראה שבתחום זה יש לפעול ברמה של משרדי ממשלה ולחזק את הרשות המקומית כדי שתוכל למלא תפקיד חשוב זה ביצירתו של מרחב עירוני משותף לתושבים.

הגורם היחיד, כך נראה, שפועל בתחום זה היא החברה האזרחית בקלנסוה. ככל שהיא צעירה ומגששת דרכה, היא פועלת והשפעתה הולכת ומתגברת במשך השנים. עמותת "עמוד שדרה" פועלת בעיר בנחישות ובמסירות בדיוק בתחום זה של המרחב הציבורי, ופועלת לעשותו לזה ששייך לכולם ואמור לשרת את כולם ויש ונכון לטפחו. חברים בעמותה מנדבים שעות עבודה לצד חומרים, כלים ודמי חבר קבועים. כל זאת בניסיון להכשיר ולטפח שטחי ציבור, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים וכו' ולהעלות את המודעות בקרב האוכלוסייה לכך כי שטחים אלה הם שלהם ככלל, ולא כפרט ובאחריותם לשמור עליהם. חיזוק החברה האזרחית והשלמת פעילותה הברוכה צריך שיעשה מצד הרשות המקומית ועל מוסדות התכנון למצוא את הביטויים התכנוניים שיאפשרו זאת, גם בתכנית המתאר הנוכחית. ללא הדגשת המרחבים הציבוריים והקצאת קרקע בעבורם, אנשים ימשיכו לשים כל ייבם במרחב הפרטי שהולך ומצטופף. זהו אינטרס משותף שיש למסדו במונחי תכנית המתאר.

קרקע פרטית ומצוקת דיור

אף שמיעוט בלבד בקרב התושבים מתפרנס מחקלאות במקום, מקורות פרנסה והתקיימות חלופיים משמעותיים, לא פותחו בקלנסוה, בין אם בכיוון של תעשייה כזו או אחרת, ובין אם בכיוון של תיירות ואירוח. נדמה כי נושא המגורים, והקרקע כבסיס הכרחי להם, עומדים במרכז תשומת הלב הציבורית והפרטית ותחושת המצוקה הולכת וגדלה ככל שהקרקע הזמינה למגורים, שבעבר היתה מצויה בשפע, הופכת למשאב נדיר, יקר וקשה להשגה.

רוב תושבי קלנסוה הם בעלי קרקע, אלא שרבים אינם יכולים להשתמש בקרקע לצורכי בנית ביתם או בית בניהם אם משום שהקרקע נמצאת מעבר לרצועת המוביל הארצי, מתחת לקו מתח עליון או בתחום הכל כך רחב של נחל וסביבתו. עוד רבים מנועים משימוש בקרקע שלהם לצורכי בניה, מאחר והיא מוגדרת כקרקע חקלאית בתחום קלנסוה, או שהייתה במרחק מהכפר והופקעה בשנות ה-50. הקרקע הזמינה לבניה מצומצמת, ברובה הגדול נקנתה בידי מי שזקוקים לה למימוש בהווה או בעתיד, ובידי מי שיכלו ובחרו להשקיע במשאב זה כמקור לרווח. גורמים אלה, בעלי אינטרס ברור בעליית מחירי הקרקע לוקחים חלק פעיל בתהליך עליית המחירים. בפועל, רמת המחירים, שעלו בעשרות אחוזים בעשר השנים האחרונות, היא גבוהה ביותר לכל הדעות והרבה מעבר לאמצעים הכספיים של רוב רובם של תושבי העיר. מעטים מסוגלים לקנות קרקע במחיר של כ-200 אלף דולר לדונם ועוד להוסיף על כך בניית בית. יחד עם זה, כל זוג שעומד להתחתן צריך קורת גג משלו, ולהבדיל מזוג צעיר במגזר היהודי שגם מצבו אינו קל, הרי שכאן אין ממש אלטרנטיבות מגורים בערים אחרות, בסביבה הקרובה או בכפר השכן או בהסדרי מגורים אלטרנטיביים כמו רכישת דירות או השכרתן. הסיבה היא גם תרבותית וגם פוליטית ושתייהן קשורות זו בזו.

איזה מרחבים פתוחים לזוג צעיר ערבי מחוץ לעירו או הכפר שלו? הישובים הקהילתיים המקיפים את קלנסוה אינם באמת פתוחים לתושבים ערבים כאשר מנגנון הסלקציה מופעל דרך ועדות הקבלה. בישובים השכנים – טירה או טייבה מצוקת הדיור לא קטנה בהרבה ואלא אם אדם נישא לאשה משם, לא ימצא בה את מקומו. יש אנשים שמשתעשעים באפשרות לגור בשכונת יוקרה בחיפה, או תל אביב, ויש מעטים מאוד שמנסים לעבור לערים המעורבות. שם הם פוגשים יוקר מחיה, שירותים חלקיים בלבד ובעיקר זרות ואי שייכות. וכך נותרת הרשת המשפחתית שהיא עדיין רשת הביטחון היסודית וקבוצת שייכות והתייחסות גם יחד, בעבור רוב האוכלוסייה. כשהחוויה הכללית של החיים במרחב הישראלי היא של הדרה, הזרה ואפליה מובנית, למעט החזקים ביותר, רוב רובה של האוכלוסייה חווה מציאות של חוסר אלטרנטיבות. על רקע זה נשמרת ואף מתחזקת התלות במשפחה. הנטייה היא לגור ליד משפחת החתן ואם זה לא מסתייע, אז ליד משפחת הכלה, אבל לא בבדידות מוחלטת. בוודאי שהדבר יהיה נכון ביחס לשכבות החלשות יותר שהן אלה שחסרות את הקרקע ו/או את המשאבים לבנות, קל וחומר לקנות ולבנות. תכנית המתאר חייבת להתחשב במציאות זו ולאפשר מרחב בחירה והזדמנויות במסגרת קלנסוה לכל תושביה.

מהן אם כן אפשרויותיו של זוג צעיר בקלנסוה? קיימת שכבה דקה של בעלי אמצעים, בעבור ילדיהם הבעיה אינה קיימת והבית המוכן מחכה לזוג הצעיר, כך למשל ע. שהוא בנו של קבלן בניין, ובעצמו הנדסאי בניין: "לנו אין בעיה. הנה לי יש בית שהיה מוכן לפני שהתחתנתי ולאחי שמתחתן אחרי רמדאן מחכה כבר בית מוכן, אבל יש לי חברים מבית ספר שהמצב שלהם שונה לגמרי ויש להם בעיה קשה של דיור. אפילו אני מכיר אחד שהיה גר בשכירות"

במקרים בהם להורים יש קרקע זמינה לבנייה, יקבל הבן את חלקו וחצי מהבעיה נפתרה. את הבית יבנה באופן עצמאי טיפין טיפין, ובינתיים יחפש בית קטן להשכרה, לחילופין יחיו תקופה בצמוד למשפחת האב, בקומה מעליו, או בחצר ביתו. במקרים רבים "הקרקע" שניתנת לבן היא הקומה מעל האב או מעל האח, תוך ניסיון לחבר לה כניסה נפרדת. ניתן למצוא בתים בני שלוש וארבע קומות בהם

גרים ההורים ובניהם הנשואים. או בתים בהם גרים 3 וארבעה אחים ומשפחותיהם. אלא שמצאי הקרקעות הפנויות באזורים המאושרים לבניה הולך ומסתיים ומחירן "בשמים".

ח. גר עם שלושת אחיו בבניין בן ארבע קומות, "קשה לפעמים, זה צפוף, הרבה ילדים ואת יודעת, פה זה בית על בית, אין מקום ציבורי שילדים ילכו לשחק והכל בבית אז גם רעש, גם צפוף וגם נוצרים מתחים". אחד האחים קנה לאחרונה שטח ביחד עם חבר. "מעין קבוצת רכישה, עשו" רק ככה יכלו לקנות. במשך הזמן יבנו או צמוד זה לזה או מעל. "אני חושב שיבנו צמוד ומעליהם ישימו את הילדים שלהם ואז תרד קצת הצפיפות גם אצלנו וגם אצלם. בעתיד לאחד האחים שגר בבית הגדול יהיה מקום לבן שלו, עוד נראה איך זה ייפתר, בינתיים הילדים קטנים. אנחנו גם מנסים להוריד את הצפיפות וגם לדאוג לילדים שיהיה להם בית כשיגדלו".

אבל מה עם המשפחות שיש להן יותר מ-3 וארבעה בנים ומה עם אלה שאין להם קרקע בכלל?

ע. בן, 27 הוא האח החמישי במשפחה ואינו נשוי. "אני מרוויח 4,000 שקל בקושי, עובד עם קבלן בת"א. האחים שלי מסודרים בבית. לי כבר אין שם מקום ולקנות היום, קרקע, המחירים בשמיים. אני לא יכול להגיע לזה שאקנה אדמה ואבנה". ולמה שלא יגור בשכירות? "ראית מי גר בשכירות? ראית איך גרים שם? ראית איך מסתכלים עליהם בכפר? לגור עם אנשים זרים? זה לא בשבילנו".

שכבה חדשה של רווקים בני למעלה מ-25, מתחילה להיווצר בקלנסוה. אלה הם האחים הצעירים שבעבורם לא נשארה קרקע ולא נשארו קומות להעלות, לפחות לא באזורים המותרים לבניה. רווקים בגיל 27 ושלושים בחברה מסורתית נמצאים במצב של תסכול עצום, גרים בבית ההורים, ללא אשה ללא ילדים, צופים באחיהם שמגיעים עם משפחותיהם כשהם עצמם נמנעים מלעלות על מסלול הנישואין מתוך התחושה שאין להם מה להציע. גם מי שיש להם עבודה קבועה, לא מצליחים להגיע לקורת גג. לאן יביא את אשתו? שלא לדבר על הערכתו החברתית בקרב מכריו ועל הערכתו העצמית כמי שאין לו בית. במקרים רבים הקרקע נמצאת אפילו בבעלות המלאה של אביו ואף לא רחוק כלל, מרחק כמה מאות מטרים, אלא שהיא מסומנת כאדמה חקלאית, למרות שהיא עומדת ככלי שאין לו הופכין. ניתן רק לדמיין את רמת התסכול של אותו צעיר, וניתן להבין את אלה שבליט ברירה בונים בית שמלכתחילה יוגדר כבית ללא היתר וינסו לחיות עם האיום המתמיד בהריסה.

זוגות צעירים שרואים את מצב השכירות כזמני, כי יש להם קרקע והם בתהליך של בניה, או שבונים קומה מעל הוריהם, יותר פתוחים לאפשרות של מגורים בשכירות. אלא שהחוויה בדיעבד מתוארת כקשה:

"לולא ידעתי שזה זמני, לא היה לי כוח להשלים עם זה", אומרת האשה. "חדר המדרגות תמיד היה מלוכלך, אלא אם אני ניקיתי, הגברים שגרו שם לא מהעיר שלנו ויצאו לחדר מדרגות בגופיה, אפילו היו שישבו ככה בחוף כאילו הם בבית. לא התחשבו בכלל. אני בטוחה שבעיר שלהם לא היו מתנהגים כך. זה לא מקום לגדל ילדים, זה בטוח".

מביקור בבתי הדירות נראה כי לא תוכננו בהתאמה לתרבות ולצרכים המיוחדים של משפחות שזרות אחת לשניה וזקוקות לתחושת פרטיות ובטחון במרחב הביתי ובמיוחד במעבר בין הרחוב לדירה בשטח שהגדרתו מעורפלת והוא יכול להיתפס על ידי האחד כמרחב ציבורי- פרטי ועל ידי השניה

כמרחב ציבורי. כניסות נפרדות דורשות משאבים הרבה יותר גדולים ויזם פרטי שבונה בניין עם דירות להשכרה, לא יכנס להשקעות כאלה.

מעט היזמים שבנו בתי דירות על אדמה שקנו, אינם מוכנים למכרן אלא רק להשכירן. הבניה בבניינים אלה איננה מכוונת לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה והדירות הן ללא מרפסות וללא חצרות פנימיות, כולם נכנסים מאותה כניסה וחולקים אותו חדר מדרגות.

בקלנסוה כאמור כ 6 בניינים שנבנו לצורכי השכרה. בעלי הבתים העידו כי כל הדירות מושכרות. למה אם כך אין יותר בתים להשכרה? " את חושבת שזה קל? באמצע הלילה מטלפנים אלי. כל בעיה בבית חושבים שאני אחראי, מתלוננים על שכנים, לפעמים יש מריבות ואני צריך כל פעם להרגיע או לפעמים להוציא דיירים. חוץ מזה קשה לאנשים ללכת לגור בשכירות, זה לא כמו תל אביב, כאן כולם מכירים וצריכים את הפרטיות שלהם. אבל אני מאמין שלא תהיה ברירה וצטרפו לגור בשכירות. אולי צריך שהמדינה תשקיע בדירות האלה. אולי יעזרו לנו ליזמים כדי שנסקיע יותר בדירות שיתאימו יותר לאנשים שלנו. אני לבד, בשביל להרויח על כל העסק לא יכול להשקיע יותר. אני לא יכול להוציא מיליונים על דירות להשכרה. אבל אם המדינה הייתה בונה על אדמה שלה דיור במיוחד לזוגות צעירים עם משכנתא כמו שמקובל אצל היהודים, היו הצעירים שיש להם קצת כסף, הולכים על זה ויש רבים כאלה"

הרוב המכריע של הצעירים בקלנסוה כיום, שייכים לקטגוריה של חסרי הקרקע (הזמינה למגורים) ולא הם ולא הוריהם, יכולים במחירים המאמירים, לקנות בעבורם שטח אדמה. הדירה או הדירות שמעל הוריהם גם הן תפוסות על ידי אחים שהקדימו חתונתם, ומה יעלה בגורלם? בתים למכירה אין, וגם דירות למכירה ללא קניית הקרקע אין.

לר. אין בית ואין אשה. הוא מתקרב לגיל 30, הבכור בין אחיו. "לקחתי אחריות על האחים שלי". להורים אין עוד אדמה ואין פרנסה. המשפחה גרה בסמטה במרכז העיר בצפיפות גדולה. בבית ההורים גרים 3 אחים נשואים. האח הצעיר ביותר התחתן ממש לאחרונה ושכר בית קטן וישן. בית שר. על פי דבריו לא היה מביא אליו את האשה עימה היה מתחתן. "שכרתי לו מקום פשוט שיהיה לו מקום לשים את הראש עד שיתדר יותר". האח שהתחתן, חסר עבודה, מנסה להשתקם אחרי תקופת מאסר. את אשתו פגש במוסד שיקום לעבריינים צעירים. "הסתבכתי עם סמים אבל עכשיו התחתנתי ואני לא רוצה לחזור לזה". במה יעבוד? "לא יודע, מנסה לקבל עבודה בעזרה במוסד של זקנים, אבל קשה בגלל התיק מהמשטרה" האח הבכור, ר. עובד כנהג הסעות עובדים בחברה ליד לוד. הרכב איננו בבעלותו. ר. מרוויח בסביבות 4000 ₪ בחודש ומוזה אי אפשר לקנות אדמה בקלנסוה ולבנות בית. הכסף בקושי מספיק לצרכים האישיים השוטפים שלו. על פי דבריו. למה אינו שוכר דירה?

"איזה אישה תסכים לזה? לא האשה שאני ארצה להתחתן אתה, ואיך יסתכלו עלי? תראי את הבתים שיש כאן בקלנסוה, אז אני אקח אשה לדירה שכורה? ואני עוד כלום, לכי תראי את כל הצעירים בעיר, אין להם שום עתיד ככה. לא להתחתן, לא עבודה טובה, לא בית, אין תקווה רק קנאה. קנאה באלה שיש להם בתים. ואיזה בתים, ראית? הסתובבת בעיר?.. אז למה זה מוביל את חושבת? אם אין סיכוי להגיע למשהו בדרך הרגילה, לא יחפשו כסף קל? ולזה מחכים להם, לפתות אותם. ומי שאין לו אומץ לזה, מתפתה לסמים ובסוף מגיע לאותו מקום... את מבינה, אין אור בקצה המנהרה הזאת רק דיכאון".

אם כן, לאן פניו של הצעיר שמבקש להתחתן? לאביו אין אדמה לתת לו. לו אין המשאבים לקנות פיסת קרקע במחיר השוק שנופח בשל המחסור הגדול באדמות זמינות לתכנון, לדיוור בשכירות לא יפנה, מה יעשה?

אחת מן השתיים: או שיפנה לאדמת משפחתו הנמצאת בתחום השיפוט של קלנסוה במה שמוגדר כאדמה חקלאית או שטחים ירוקים או שטחים פתוחים – כולם אסורים בבניה, ויכנס לסיחרור של בניה ללא היתר וחיים בצל איום הריסה, או שימנע מלהתחתן ויוציא את תסכולו בעישון נרגילה ובילוי במשחקי סנוקר, וקלפים במקרה הטוב, ובמקרה הגרוע יכנס לעולם הסמים והפשע שמחפש מועמדים כמוהו.

מסקנות

קלנסוה מצויה נמצאת בעשירון מס' 2 בסולם הסוציו אקונומי. השכר הממוצע בה בשנת 2009 היה נמוך בכ 3000 שקל מהשכר הממוצע במשק. מחירי הקרקע מרקיעי שחקים, אם בגלל שיש מחסור לעומת הצורך ואם בגלל שרוב הקרקע המצויה באזורים המאושרים לבניה מרוכזת בידי מספר גורמים שרכשו אותה ושולטים במחירה. צעירים רבים בני 27 ויותר הינם רווקים שחיים בבית הוריהם. הם זקוקים לדיוור בר השגה. דיוור כזה, בתנאים הנוכחיים וללא התערבות של המדינה לא יוכל להתקיים בקלנסוה. יש לזכור, המדינה בחרה להתערב מרגע שבחרה להסדיר את המרחב תכנונית. אבל התערבות תכנונית כאשר האדמה בידיים פרטיות חייבת להיעשות בשיקול דעת ותוך התחשבות בנורמות חברתיות בקהילה ובמציאות הפוליטית, כלכלית בתוכה האנשים פועלים. מאחר ובמערכת כזו של בעלות פרטית היוזמה איננה בידי המדינה, יוצא שהמדינה חוסמת ולא באמת מאפשרת. מכאן, או שהמדינה כלל לא תתערב במרחב, מה שאיננו עומד על סדר היום, או שתתערב בשני הכיוונים - תדאג לכך שתוצאות התערבותה לא יתמצו בחסימה ומגבלות בלבד אלא גם במימוש האפשרויות.

שני כיווני פתרון מסתמנים:

האחד הוא להפשיר כבר עכשיו את רוב האדמות החקלאיות בתוך שטח השיפוט כשכונות חקלאיות עם פיתוח שלדי בלבד ובניה בצפיפות נמוכה וכך לשחרר את סיר הלחץ החברתי-קרקעי.

הכיוון השני שפיתוחו יכול להיעשות במקביל, הוא של איתור אדמות מדינה בגבול השטח המאושר לבניה בקלנסוה, ויצירת פרויקט תכנון ובינוי של דיוור בר השגה - כאשר התכנון מותאם תרבותית-של דירות למכירה לתושבים בהתאם למעמדם החברתי-כלכלי. בנוסף יש מקום לעידוד יוזמות לבניה להשכרה בתנאי שתעשה תוך תכנון מותאם תרבותית ובניהול של גורם מקצועי, ללא מטרות רווח, יתכן אף ברמה המקומית. לחילופין ניתן ליזום שיתוף פעולה עירוני, עממי וממשלתי.

תכנית מתאר שתעלם מהאפיונים התרבותיים-קרקעיים של העיר ותתייחס לערכים של בניה רוויה כאילו מדובר בשיכוני דירות שמתמלאים על פי הגרלה, גורלה להיכשל על פי הגדרת מטרותיה שלה.

ראינו בדוגמאות שהובאו למעלה שמשפחות דואגות לצאצאיהן ושמחזור החיים המשפחתי קובע את אופי וקצב האיכלוס. כך, שטחים יכולים להישאר ריקים שנים וקומות לא להיבנות, עד שיגיעו בני המשפחה לפרקם. בסופו של יום ניצול אחוזי הבניה יקרה והאיכלוס יהיה מלא. זאת ועוד, כאשר מדובר באדמה פרטית, קצב הבניה והאיכלוס, כמו גם המכירה, מוכתב כולו בידי אנשים פרטיים. הם יבחרו למכור או לא למכור וגם למי ובכמה למכור. קלנסוה, כמו גם מקומות אחרים, איננה מתנהלת באמת כאיזה מודל אידאלי של שוק חופשי ש שמסדיר את עצמו ודואג לכולם בסופו של יום. נראה כי ההפך הוא הנכון, יש מי שמתעשרים מאוד והם יחידים ויש שכבות שלמות באוכלוסייה, גם החלשות ביותר אבל גם שכבות הביניים, שנשחקות ולא מצליחות להגיע לפתרון דיור הולם. הכתובת בקלנסוה רשומה על הקיר ולמרבה הצער חלקה כתובה בדם של ממש. האוכלוסייה החלשה בקלנסוה, לא תוכל לעמוד על רגליה ללא עזרה מסיבית בדיור, שיכול להתבצע על קרקע ציבורית בלבד. השכבה החזקה יותר של הזוגות הצעירים, זקוקה בחלקה הגדול לעזרה במסגרת דיור בר השגה. והמנגנונים לכך הוצעו. תכנית מתאר לא אמורה לסגור פרויקטים כאלה, אבל היא חייבת לסמן אותם, להקצות להם קרקע ולהדגיש חשיבותם.

בימים אלה החברה הישראלית מתעוררת בדיוק לשאלות אלה. אי אפשר ולא יתכן כי המחויבות לצדק חברתי ולשרות האזרחים לא תכלול את גורמי התכנון, לא יתכן שהיא תדלג על המגזר הערבי, בו כפי שניסינו להראות, עזרתה של המדינה נחוצה בדיוק בתהליך המעבר מחברה כפרית לעירונית. תהליך השינוי המרחבי מלווה בתהליך שינוי של קטגוריות מרחביות ועיצובן מחדש, תוך הגמשה והרחבת הגבולות של אפיונים חברתיים-תרבותיים. תכנית המתאר לקלנסוה, יכולה וצריכה לתמוך בתהליך זה.

הצבענו על חשיבות פיתוח, ביסוסו וטיפוחו של המרחב הציבורי בעיר, על חיזוקה של הרשות המקומית ושל החברה האזרחית. התקיימותו של מרחב ציבורי מוגן מבוסס ומטופח, תאפשר הישענות פחותה על המרחב הפרטי. התכנון צריך להקצות אמצעים ומשאבים לצורך זה ובכך ולתמוך בתהליכי השינוי המרחבי, התודעתי והחברתי שמתרחשים בקלנסוה, תוך התאמתם לקצב הנכון לתושביה.

חוות דעת זו התמקדה בדפוסי המגורים בעיר ולא נכנסה כלל לשאלות החשובות של חינוך מקורות פרנסה, ורווחה. מגבלות הזמן והמקום לא אפשרו זאת. יש לקוות שעל מצע חשוב זה של הסדרת המגורים תתחזק גם הכלכלה העירונית ותתחזק החברה האזרחית בה. התחזקותה של החברה האזרחית היא גורם מרכזי בפיתוח העיר ובכוחה לתרום להגדרה מחדשת של המרחב הציבורי ושל מקומם תפקידיהם וסמכותם של משרתי הציבור ונציגיו.

כתבה:

שולי הרטמן, אנתרופולוגית חברתית

יועצת חברתית, רכזת תחום חברה ותכנון חברתי

עמותת במקום