

08/07/2015

לכבוד
גב' אורנה הוזמן בכור
מנכ"ל משרד הפנים
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
קריית בן גוריון, רח' קפלן 2 ירושלים

תכנית מתאר ארצית מס' תמ"א/47/ד/1 (כביש 200 במערב לוד)

- התנגדות במסגרת הליך של הערות והשגות הציבור -

המתנגדים

1. אבראהים אלעש (ת"ז 9-0593885)
2. סלמאן אלטורי (ת"ז 026423897)
3. יוסף אבו מעמר (ת"ז 204365902)
4. ג'מעאן אלטורי (ת"ז 028384022)
5. האשם אבו מעמר (ת"ז 057621278)
6. בדר אבו מעמר (ת"ז 039186838)
7. חדר אלעש (ת"ז 029159035)
8. ראיד סלאמה (ת"ז 023223308)
9. איבראהים אבו חק (ת"ז 051753838)
10. סאבר מסאלחה (ת"ז 43112663)
11. איבראהים אלעש (ת"ז 023220619)
12. עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון** (ע"ר)

מתנגדים 1 עד 11 הם **תושבים בשכונת פרדס שניר בעיר לוד**, אשר רואים עצמם נפגעים באופן ישיר מקידומה של תכנית מתאר ארצית מס' תמ"א/47/ד/1 המוצעת. דאגתם של המתנגדים מתעוררת לאור העובדה שהתכנית המוצעת מבקשת לחסום חלק מדרך שכונתית לטובת כביש בין עירוני ללא מתן פתרון תחבורתי ראוי עבורם. עוד הם חוששים מכך שהתכנית חוסת את הגישה למתחמים שלמים בתוך השכונה, שזה עתה הסתיימו הליכי התכנון שנועדו להסדיר את הגרתה. לפיכך, ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת מבט אישית וציבורית, כמי שחיים בשכונת פרדס שניר בעיר לוד ויצטרכו להתמודד מדי יום עם השלכותיה של תכנית המתאר הארצית המוצעת.

מתנגדת מס' 12 הינה עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון**, אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **בִּמְקוֹם** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה,

ממזרח. תכנית לד/1300/1, התייחסה לשטח של כ-120 דונם בחלק המערבי ביותר של פרדס שניר וקיבלה תוקף רק בשנת 2005. במקביל לתכנית לד/1300/1 קודמה תכנית מפורטת משלימה בתחום המועצה האזורית עמק לוד שמספרה גז/24/475¹ שקיבלה תוקף רק בשנת 2012 לאחר הליך משפטי ארוך. מטרתה העיקרית של תכנית גז/24/475 הינו להגדיר את זכות הדרך עבור הרחוב המערבי בשכונת פרדס שניר אשר הינו כאמור ציר התנועה המרכזי בשכונה (ראו מפה מס' 1).

תכנית מפורטת מס' לד/1300/2, בשטח של כ-160 דונם, מתייחסת לחלק הדרומי של שכונת פרדס שניר וקיבלה תוקף רק בשנת 2014 כמו גם רוב התכניות בסדרת התכניות לד/1300, לאחר שהליך הכנתן התעכב שנים ארוכות במוסדות התכנון². לתכנית לד/1300/2, כמו ליתר התכניות של שכונת פרדס שניר, צורף נספח תנועה אחיד שקובע כי דרך מס' 8, הרחוב המערבי של השכונה אשר זכות הדרך עבורו נקבע כאמור במסגרת תכנית גז/24/475, יהיה ציר התנועה הראשי המקשר בין הרחובות הניצבים לו: דרכים מס' 2, 13, 9 ו-10, והוא מהווה גם גישה לבתים ומתחמי המגורים הסמוכים אליו ממזרח (ראו מפה מס' 2).

כדי להשלים את התמונה התכנונית נציין כי לאחר אישורן של תכניות לד/1300 תושבי שכונת פרדס שניר אמנם אינם מתגוררים עוד בשטח שייעודו חקלאי, אבל הליכי התכנון טרם הסתיימו מבחינתם. לצורך קבלת היתרי בנייה נדרשת עדיין הכנתן של תכניות מפורטות עם הוראות בינוי וחלוקה למגרשים.

הנימוקים להתנגדות

במסגרת הליך הכנתה של תכנית מס' תמ"א/47/ד/1 נבחנו חלופות לתוואי הכביש המוצע אשר אינן עוברות בסמיכות לשכונת פרדס שניר. אמנם, המתנגדים החליטו שלא לעסוק בשאלה מדוע לא נבחר תוואי אחר לזה העובר ליד שכונת פרדס שניר, ולכן הם מתמקדים במניעת הפגיעה בשכונת פרדס שניר. אין לפרש זאת כמי שמרוצים מההחלטה לסלול כביש בין עירוני בסמוך לבתייהם. ההיפך הוא הנכון: מבחינתם עדיף לסלול את כביש 200 בתוואי אחר, לא ליד שכונת פרדס שניר. במידה ולא תהיה ברירה והתוואי המוצע כעת הוא זה שייסלל, המתנגדים מבקשים לדחות את התכנית במתכונת המופקדת מהסיבות הבאות:

1. שימוש פסול בזכות דרך המיועדת לרחוב שכונתי

התכנית המוצעת מבקשת לעשות שימוש פסול בקטע באורך של כ-200 מ' של זכות הדרך המאושרת לטובת רחוב שכונתי ראשי, דרך מס' 8 לפי התכניות המאושרות עבור שכונת פרדס שניר (לד/1300/2, גז/24/475 שקיבלו תוקף כאמור בשנים האחרונות) לטובת סלילת כביש בין עירוני, כביש 200 "עוקף לוד מערב", אשר אינו משרת כלל את תושבי השכונה (ראו מפה מס' 1).

נטילת זכות הדרך מתושבי שכונת פרדס שניר במסגרת תכנית מתאר ארצית הינו מעשה של חוסר אחריות תכנונית, בו המדינה לוקחת מאזרחים מן השורה את הזכות הבסיסית לקבל גישה לבתייהם מבלי להציע פתרון חלופי כל שהוא. תושבי פרדס שניר המתינו שנים ארוכות כדי לקבל הכרה לשכונתם, מתוכן למעלה

¹ תכנית זאת התפרסמה כ-"חומת הפרדה בין שכונת פרדס שניר למושב ניר צבי".

² תכניות מס' לד/1300/3, לד/1300/4, לד/6/1300 קיבלו תוקף במהלך שנת 2014. ככל הידוע לנו, תכנית מס' לד/1300/5 שמתייחסת לשטח למבנה ציבורי עבור מסגד אלדעה שבשכונת פרדס שניר, אינה מקודמת כעת. תכניות אלה אינן צמודות לתוואי המוצע עבור כביש 200 ולכן אין אנו מרחיבים את הדיון בהן.

מעשור של הליכי תכנון שהתנהלו בעצלתיים עד שרשויות התכנון השלימו שלב תכנוני משמעותי, אך לא סופי. כעת, רגע לאחר שכל אלה הסתיימו ורגע לפני שמתחילים לקדם את התכנון המפורט המובטח ואמורות להתחיל העבודות לפיתוח התשתיות בשכונה³, מבקשת המדינה בצורה לא מידתית לקחת לעצמה קטע מתוך רצועת הקרקע החיונית ליצירת מערכת הדרכים השכונתית.

נראה שעורכי התכנית העדיפו שלא להתאמץ במציאת פתרונות חלופיים שלא יפגעו בתושבי פרדס שניר, ובקטע מהכביש בו נוצר "צוואר בקבוק" הם החליטו להשתמש בזכות הדרך המאושרת למטרות אחרות לטובת עצמם. נראה גם שכלל לא עלה בדעתם האפשרות לבחון פתרונות אחרים כמו מינהור או הקמת גשר, אשר יכולים להיות יקרים אך כאלה שפוגעים פחות ברווחת התושבים.

כל זאת באמצעות תכנית מתאר ארצית, כדי להמחיש כביכול את חשיבותו של הכביש הבין עירוני המוצע על פני הצורך המידי בפיתוח דרכים ותשתיות שכונתיות, ולטשטש את זכותם של תושבי שכונת פרדס שניר לקום ולהתנגד לתכנית המוצעת. בנוסף לכך, מסמכי התכנית המופקדת אינם מציגים תמונה ברורה ומדויקת לגבי השלכות התכנית על תושבי השכונה.

2. חסימת הגישה לבתים ומתחמי מגורים

ביטול הקטע הדרומי של דרך מס' 8 בשכונת פרדס שניר (בין חתך 1042 לחתך 1058 לפי נספח התנועה של התכנית המופקדת), חוסם באופן מוחלט את הגישה לבתים וגם למתחמי מגורים שלמים בחלקה הדרומי של השכונה. כל האזור הצמוד לדרך הקיימת נשען עליה כציר תנועה וגישה ישירה, וכך גם אמור להישאר המצב על פי התכנון המועדכן של השכונה שקיבל תוקף לפני פחות משנה.

השטח הכולל אליו תיחסם הגישה אליו הינו קרוב ל-35 דונם, חלקם עדיין לא מבונים, בשני מתחמים מצפון ומדרום לדרך מס' 10 (ראו מפה מס' 3). בשטח זה ישנם כבר היום מעל 30 מבנים בני קומה אחת עד 5 קומות בהם מתגוררים עשרות משפחות, ועל פי הוראותיהן של תכניות לד/1300 ו-לד/1300/2 ניתן יהיה לבנות בסך הכול בין 100 ל-150 יחידות דיור.

התכנית המוצעת אינה נותנת שום פתרון חלופי לביטול קטע מדרך מס' 8 והחסימה הצפויה בגישה לבתיהם של תושבי המקום ומניעת הגישה לשטחים שעדיין אינם מבונים לא רק שנעשתה ללא כל התחשבות בצרכי התושבים של שכונת פרדס שניר, אלא שנעשתה ביוזעין. אין הסבר אחר לעובדה שמצד אחד מוצג מידע חסר מבחינת יעודי הקרקע החדשים שבעקבות אישר התכנית ומצד שני נספחי התכנית אינם מספיק ברורים.

למעשה, השינויים המוצעים בהסדרי התנועה בתוך השכונה משפיעים לא רק על אותם אנשים שמתגוררים בסמוך לאותן דרכים: 8, 9 ו-10. מדובר בשינויים משפיעים על שכונה שלמה בה מתגוררים היום כ-5,000 תושבים, ובה צפויים להיבנות בסך הכול כ-3,500 יחידות דיור בהתאם לסדרת התכניות לד/1300 שהוזכרה לעיל, קרוב לשליש מתוכן בחלקה המערבי של שכונת פרדס שניר, אשר מקבל שירות תחבורתי באופן ישיר ממערכת התנועה שהותוותה כחלק בלתי נפרד מתכניות לד/1300 שקיבלו תוקף רק לפני שנה. יתרה מזאת,

³ בהתאם להצהרותיו של ראש העיר לוד עו"ד יאיר רביבו בדיון של ועדת הכלכלה של הכנסת בתאריך 20/01/2014, לפיהן יפעל לחיבור הבתים בשכונת פרדס שניר לרשת החשמל [http://main.knesset.gov.il/News/PressReleases/Pages/press200114-11.aspx]; וכן על פי דבריה של רבקה אבלסון, מתאמת הפרויקט לביצוע תשתיות בשכונת פרדס שניר מטעם משרד ראש הממשלה, עמה שוחח הח"מ במספר הזדמנויות לאחר אישורן של תכניות לד/1300.

אם תכנית המתאר המקומית של העיר לוד, תכנית מס' לד/10000, תתממש והאזור כולו ייבנה עד לגובה של 6 קומות, מספר יחידות הדיור בשכונת פרדס שניר עשוי להיות עוד יותר גדול.

3. שינויים משמעותיים בהסדרי התנועה בתוך השכונה

עורכי התכנית לא מצאו לנכון להציג בצורה ברורה ונהירה את ההשלכות החמורות של התכנית המוצעת על מערכת הדרכים השכונתית והפגיעה הצפויה בחיי היום-יום של תושבי המקום, ורק לאחר עיון מדוקדק במסמכים השונים של התכנית המופקדת ניתן להבין את גודל החומרה. כדי לאפשר את סלילתו של כביש 200, התכנית המוצעת דורשת:

- לבטל את הקטע הדרומי שח דרך מס' 8 בתוך פרדס שניר באורך של כ-200 מ';
- לחבר את הדרכים 8 ו-9 באופן שאינו מאפשר תנועה לכיוון דרום;
- להפוך את דרך מס' 10 לרחוב ללא מוצא בקצה המערבי שלו;
- להפוך את החצר של בית פרטי למגרש חניה ותמרון של כלי רכב.

אין צורך להכביד במילים ביחס להשלכות על חייהם של תושבי המקום, מחסימת הגישה לביתים ועד עומסי תנועה הצפויים בגלל הפיכתו של דרך מס' 10 לרחוב ללא מוצא. לא מדובר רק בפגיעה באיכות החיים של התושבים, אלא גם בסכנה של ממש: כבר היום מתקשים שירותי חירום להגיע לשכונה כדי לסייע לתושבי בעת מצוקה, יישום התכנית המוצעת רק יחריף את המצב הקיים.

למרות שלכאורה חלק משינויים אלה (כמו למשל חסימת התנועה בקטע הדרומי של דרך מס' 8 והחיבור המוצע עם דרך מס' 9) הם בגדר "הסדרי תנועה בלבד", לא ניתן יהיה לומר שהם אינם מצריכים תשתית סטטוטורית מתאימה. שינויים אלה בהסדרי התנועה משפיעים על שכונה שלמה בה מתגוררים היום כאמור כ-5,000 תושבים וצפויים להיבנות כ-3,500 יחידות דיור. גם אם ניתן היה לומר (שוב: "לכאורה") ששינויים אלה דווקא הם בגדר "הסדרי תנועה בלבד", הפיכתו של דרך מס' 10 לרחוב ללא מוצא מחייבת הפקעה של חצר פרטית. למרות זאת, מסמכי התכנית מסתפקים בסימון עמום בנספח התנועה בלבד, ללא סימון ייעודי הקרקע המתאימים בתשריט כמתחייב. הרחבת קצה דרך מס' 10 אינה מסומנת כלל בתשריט התכנית המופקדת, אלא רק כדרך אגב בנספח התנועה שלה. ללא הפקעת חצר הבית שצד הדרומי בסוף דרך מס' 10 אין כל אפשרות להרחיב את קצה הרחוב כך שתתאפשר תנועה הלוך וחזור של כלי רכב באופן סביר, וזאת בלי להתייחס לכך שסביר להניח שתהיה במקום תנועה של כלי רכב גדולים כמו משאיות אספקה למיניהן, פינוי השפעה, ועוד.

מדובר במעשה חמור של הסתרת מידע מהותי אודות השלכות התכנית על חיי האוכלוסייה. על יזמי התכנית הייתה חובה ליידע באופן אישי על בעלי הבתים והזכויות במקום כדי שיוכלו להתארגן באופן מתאים וראוי. רק מסיבה זאת יש כדי לדחות את התכנית המופקדת, ייתכן שבכלל יש מקום לבטל את תהליך ההפקדה לאור הסתרת המידע שבמסמכים המופקדים.

4. מניעת האפשרות להסדרת הבנייה ופיתוח חדש בשכונה

לאחר שנים רבות בהן חיכו תושבי פרדס שניר להכרה בשכונה שלהם, להסדרת הבנייה והגדרת אפשרויות הפיתוח בה, מבקשת המדינה כעת לבטל בהינף יד את כל אותן תקוות יחד עם התכניות שקיבלו תוקף לפני

פחות משנה. ללא אפשרות גישה מדרך ציבורית, לא ניתן יהיה לקבל היתר לבתים הקיימים על מנת להסיר מעליהם את האיום של הריסה, וגם לא תתאפשר קבלת היתר בנייה חדשה בחלקה הדרומי, בשטח של כ-35 דונם.

יתרה מזאת, התכניות השונות לשכונת פרדס שניר קובעות כי לשם השלמת הליכי התכנון יש להכין תכניות מפורטות לכל מתחם, בהתאם למערך הדרכים הכולל המאושר היום, ומערכת של דרכי גישה בתוך מתחמי המגורים אשר ניתנת לשינוי. הצפיפות הקיימת בשכונה אינה מאפשרת לערוך שינויים משמעותיים במערכת הדרכים ההיקפית, אלא רק להתאים את הדרכים שבתוך המתחמים השונים אל המציאות הבנויה לפי חלוקת הבעלות על הקרקע בין התושבים.

חסימת הגישה לחלק מהשכונה יביא למניעת אפשרות להסדיר את הבנייה ולקדם בנייה חדשה באזורים הסמוכים לדרכים הנחסמות. כל העבודה שנעשתה בשנים האחרונות במימון כספי ציבור כדי לקדם את התכניות להכרה והסדרת הבנייה בשכונת פרדס שניר תרד לטמיון.

הפתרון המוצע

לדעתנו ניתן למצוא פתרון ששומר על רציפותה של דרך מס' 8 לכל אורכה לטובת תושבי שכונת פרדס שניר, גם במקרה וכביש 200 ייסלל לפי התוואי המוצע בין שכונת פרדס שניר למושב ניר צבי. לדעתנו ניתן לצמצם במעט את הרוחב הכולל של כביש 200 בקטע שבין החתכים 1045 עד 1056 כך שהרוחב הכולל שלו יהיה עד 20 מ' על ידי הצרת השוליים ואי התנועה.

בנוסף לכך, ניתן לבטל או לצמצם את רצועות הגינון הכפולות המוצעות בקטע הדרומי של דרך מס' 8, מבלי לפגוע בשביל האופניים המוצע והמדרכה המתחייבת לאורך חזיתות הבתים, כך שבצמוד לקיר תמך של כביש 200 תיסלל דרך מס' 8 השכונתית ובהמשך לה שביל האופניים והמדרכה המתוכננים בצמוד לגדרות של בתי השכונה (ראו חתכים בתרשים מס' 1).

אין כל סיבה להעדיף שתי רצועות גינון ברוחב כולל של כ-10 מ' ולבטל לטובתן את זכות דרך המאושרת של דרך מס' 8, ברוחב כולל של 10 מ' בדיוק: מסעה ברוחב של 6 מ' לתנועה דו סטרית עם חנייה בשני צידי הדרך ברוחב כולל של 4 מ', כפי שהדברים מוגדרים בבירור בנספח התנועה האחיד של תכניות לד/1300. אין כל סיבה, בוודאי שלא סיבה תכנונית הגיונית, לחסום את הגישה לבתים של מאות תושבים או למתחמי מגורים חדשים בשכונת פרדס שניר לטובת חזון של טיפוח נופי למען שביל אופניים בלבד.

צמצום הרוחב הכולל בחתך של כביש 200 והתאמת הפיתוח בצידו המזרחי למציאות בה שכונת פרדס שניר ממשיכה להתקיים ולהתפתח באופן ראוי, יכולים להביא לפתרון תכנוני מתאים עבור תושבי פרדס שניר על אף סלילתו של כביש 200 בתוואי המוצע.

לדעתנו השינויים הנדרשים בתוואי המוצע של כביש 200 על מנת שלא לפגוע בסיכויים להסרת הבנייה ופיתוח שכונת פרדס שניר הינם מזעריים וניתן ליישם אותם ללא כל סיבוכים הנדסיים. אנו מבקשים מהגורמים המוסמכים שלא לאשר את התכנית במתכונתה המופקדת ולהורות על תיקון מסמכי התכנית בהתאם להצעה לעיל.

סיכום

לאור דברים אלה, אנו מבקשים לדחות את תכנית מתאר ארצית מס' תמ"א/47/ד/1 במתכונתה הנוכחית ולהורות על עריכת השינויים הנדרשים בתוואי של כביש 200 וקו המים שלאורכו, כך שלא תהיה כל פגיעה באפשרות לסלול את דרך מס' 8 בתחום שכונת פרדס שניר לכל אורכה.

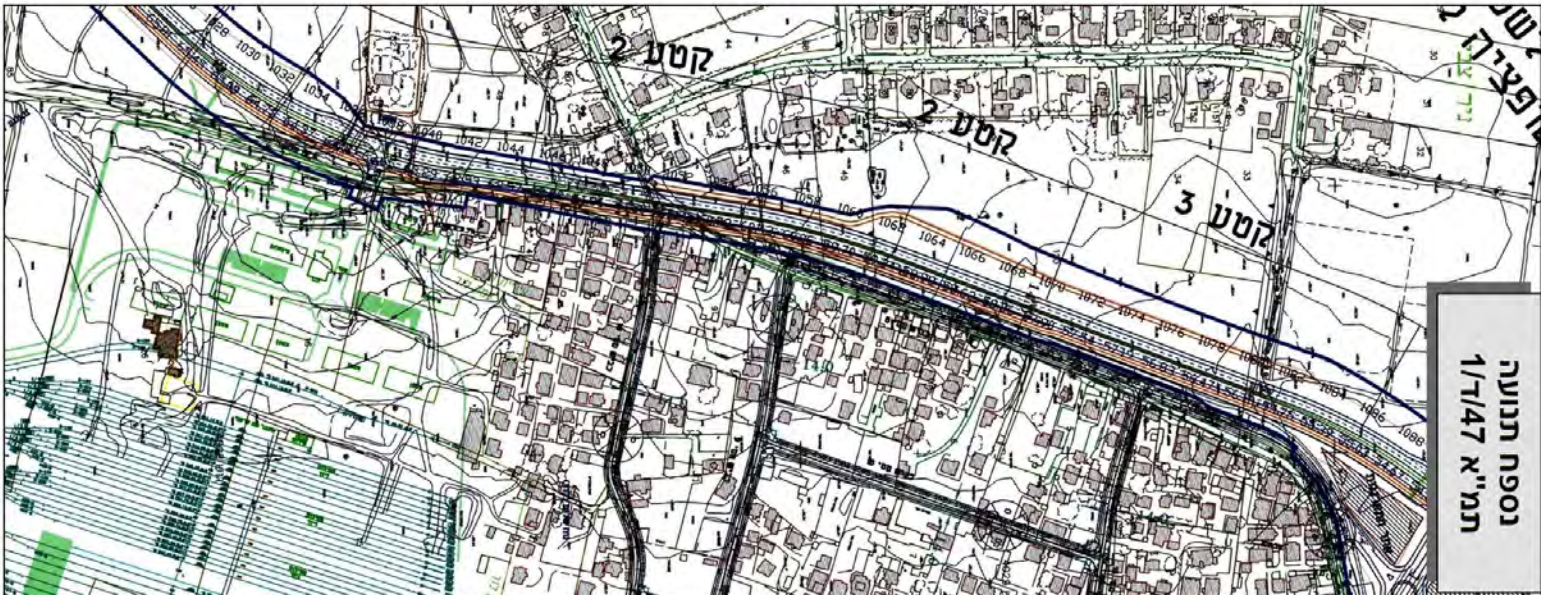
אנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב ו/או להוסיף טענות ו/או להסתייע במומחים, ככל שנמצא זאת לנכון, בעת הדיון בהערות והשגות הציבור. כמו-כן, ועל מנת להקל על ציבור המתנגדים את הגעתו לדיון בהערות והשגות הציבור לתכנית מס' תמ"א/47/ד/1, אנו מבקשים שהדיון יתקיים בעיר לוד, ולא במשרדי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בירושלים.

בכבוד רב,

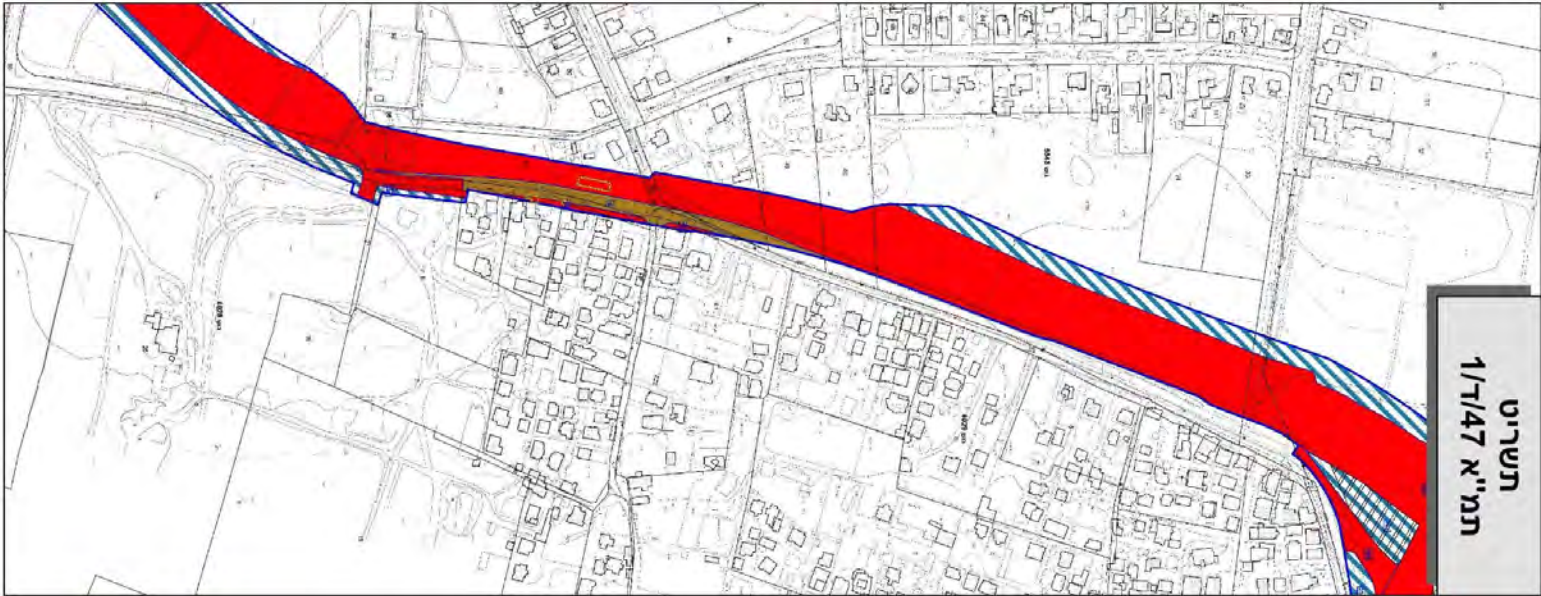
סזאר יהודקין, מתכנן ערים
עמותת במקום

העתק:

- גב' רות יוסף, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז, קריית הממשלה, שד' הרצל 91, רמלה.
- עו"ד יאיר רביבו, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד, שד' דוד המלך 2 (ככר הקומנדו), לוד.
- מר דוד יפרח, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק לוד, ת"ד 15, כפר חב"ד, 60840.



נספח תנועה
תמ"א 1/ד/47



תשריט
תמ"א 1/ד/47



תכניות מאושרות

1

תמ"א 1/ד/47
כביש 200

מעגב תכנוני
ק"ים ומוצע

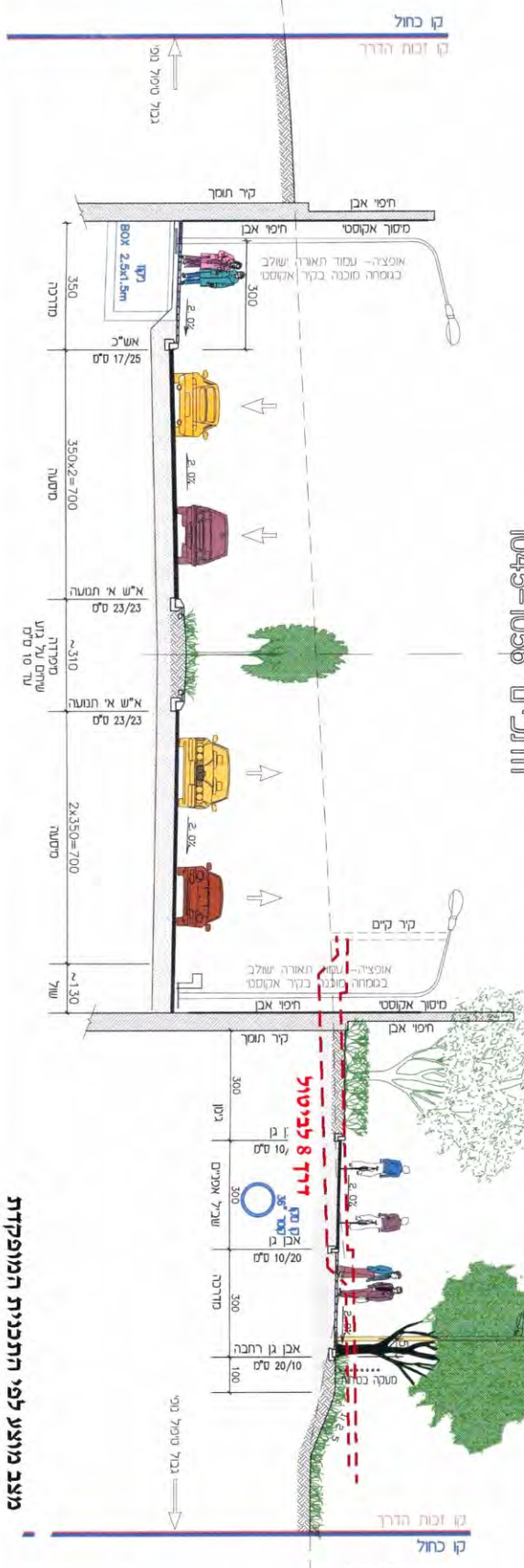
אחידות: ירתן, רמללה, מרכז תלשלים, מרכז יתרון, מרכז שער נור אבו, מרכז בני אבא, מרכז רמת יתרון

גבול תמ"א 1/ד/47

- שטח שיפוט
- גבול חוכנית
- מגורים
- שטח לבניני ציבור
- אזור מסחרי עם מגורים
- דרך קיימת או מאושרת
- שטח ציבורי פתוח
- מגורים לתכנון (מפורט) בעתיד

1:5,000

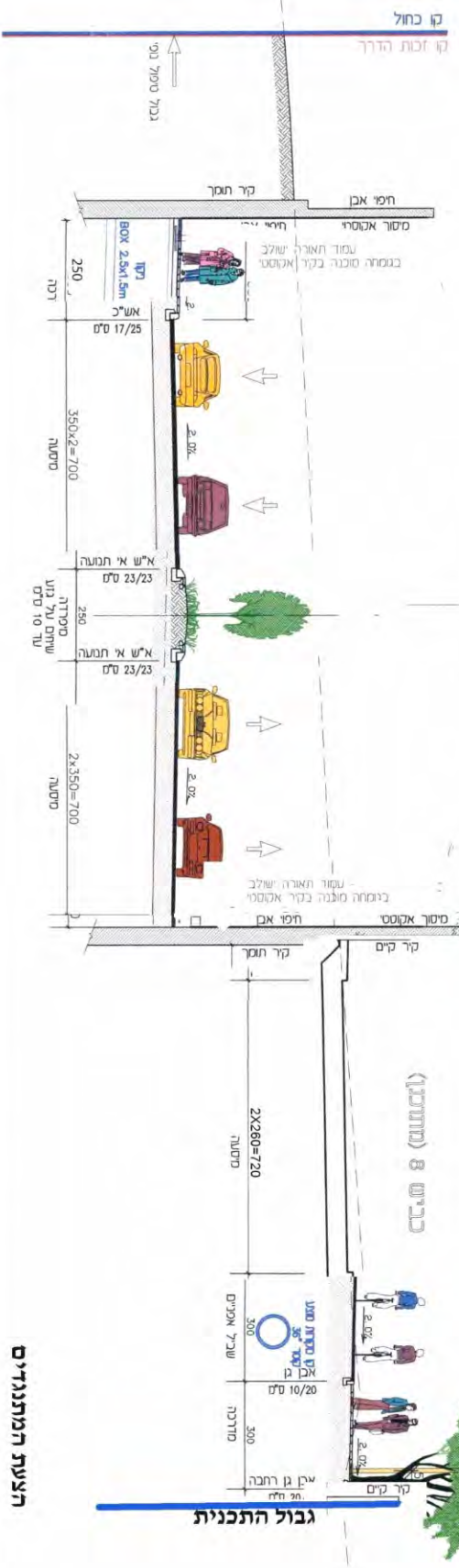
קטע 2
חזיתיים 1045-1056



מצב מנוע לפי התכנית המופקדת

1050 1440.00

קטע 2
חזיתיים 1045-1056



הצעת המתגודדים

1050 1440.00