

19/01/2017

לכבוד
 יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה
 שד' הפלי"ם 15, חיפה
 באמצעות פקס' 04-8633432 וגם דואר רשום

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר כוללת מס' 353-0191023 - ג'סר א-זרקא

- התנגדות -

המתנגדת

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. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

במקום פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח המקומי. לאורך למעלה מעשור וחצי של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה, הן בקרב הקהילות איתן היא עבדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

עמותת **במקום** מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965).

היישוב ג'סר א-זרקא

ג'סר א-זרקא הינו היישוב הערבי היחיד השוכן על חוף הים התיכון בתחום מדינת ישראל, הוא הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1963 כאשר אוכלוסייתו מנתה כ-1,600 נפשות¹. בסוף שנת 2015 אוכלוסיית המועצה מנתה כ-13,960 תושבים², שטח השיפוט שלה הינו כ-1,610 דונם בלבד. מבחינה חברתית-כלכלית מדובר באחת הרשויות המקומיות העניות במדינה, שמדורגת באשכול 1 מתוך 10 ומוקמת במקום 4 בלבד מתוך כלל 252 הרשויות המקומיות³.

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), [רשימת היישובים, מאפיינים גיאוגרפיים ואוכלוסייה 1948-1995](#).

² למ"ס, [קובץ היישובים, אוכלוסייתם וסמליהם לשנת 2015](#).

³ למ"ס, הרשויות המקומיות 2014, [פרופיל מועצות מקומיות](#), עמ' 566.

תחילתו של היישוב ג'סר א-זרקא במיקומו הנוכחי לפני כ-90 שנה, לאחר שתושביו הראשוניים פונו ממוקום מושבם המקורי באזור ביצות כבארה באזור זיכרון יעקב של היום בעקבות ייבושן. היות ורבים מהם עסקו בעבודות לייבוש הביצות, הוסדר עבורם מיקום חלופי של היישוב על חוף הים, ולכן הם גם נשארו שם אחרי הקמת המדינה. נכון להיום, ג'סר א-זרקא כלוא בין הים התיכון ממערב וכביש מס' 2 ממזרח, ובין קיסריה מדרום וקיבוץ מעגן מיכאל ושמורת טבע נחל תנינים בצפון. מבחינה מוניציפאלית, המועצה האזורית חוף הכרמל עוטפת את המועצה המקומית ג'סר א-זרקא מצפון, מזרח ודרום.

מבחינה תכנונית, המועצה המקומית ג'סר א-זרקא סובלת מזה שנים רבות ממצב של העדר תכנית מתאר מקומית מעודכנת. תכנית המתאר המקומית (תכנית מס' ש/356), קיבלה תוקף בשנת 1993 לאחר הליך תכנוני שהחל בתחילת שנות ה-80' ונמשך כעשור. כלומר, עקרונות התכנון שמנחים את היישוב נקבעו לפני למעלה מ-30 שנה. שטחה הכולל של תכנית ש/356 הינו כ-1,230 דונם; מתוכם כמחצית (כ-620 דונם) נועדו לשני סוגים עיקריים של אזורים מגורים (א', ב') בצפיפות של 4 עד 6 יחידות דיור לדונם בהתאמה, כ-22 ד' נועדו לתעשייה ומלאכה זעירה בדרום היישוב, כ-51 לטובת מבני ציבור ברחבי היישוב, ויתר השטח לדרכים, שטחים פתוחים, שמורות טבע וחקלאות.⁴

חוסר התאמתה של תכנית ש/356 לצרכים של תושבי ג'סר א-זרקא הביאה לכך שהמועצה המקומית נאלצה להתמודד עם הליך תכנוני מתמיד על מנת להביא לפתרונות מתאימים עבור הבעיות הבערות של הרגע. לכן במהלך השנים נערכו מספר תיקונים לתכנית המתאר במטרה לא רק להשלים את הליכי התכנון המפורט, אלא גם כדי להגדיל את פוטנציאל הבנייה המותרת ביישוב. כבר בשנת 1995 הוחל בהכנתה של תכנית מפורטת מס' ש/519 בשטח של כרבע מתכנית המתאר ש/356 (כ-315 ד'), אשר קיבלה תוקף בסוף 1999. במקביל לה הוכנה תכנית מס' ש/מק/733 שנועדה להקל על הוראות הבנייה שנקבעו בתכנית ש/356 בכלל היישוב וקיבלה תוקף במהלך 1998. בחודש יוני 1998 הוחל בהכנתה של תכנית ש/730 שנועדה להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים בכל מגרש לפי תכנית ש/356 בכל רחבי היישוב. תכנית ש/730 קיבלה תוקף בחודש מרץ 2002, וכבר בחודש מאי באותה שנה הוחל בהכנת תכנית ש/מק/1076 אשר הגדילה את הצפיפות המותרת לפי תכנית ש/356 להיקף של 7 עד 9 יח"ד לדונם בהתאם לאזורי המגורים השונים, וקיבלה תוקף כעבור שנתיים, בחודש מאי 2004. חודש לאחר מכן הוחל בקידומה של תכנית ש/1111 במטרה להפוך את אזור המלאכה שבדרום היישוב לאזור מגורים, כך שיעוד הקרקע במקום יהיה תואם למציאות לפיה המתחם הפך להיות שכונת מגורים במקום ייעודי המקורי. תכנית ש/1111 קיבלה תוקף בחודש אפריל 2009.⁵

מכיוון שהקרקע ביישוב הינה רובה ככולה בבעלות פרטית, נוצר מצב בו מצד אחד קיימת מצוקת חריפה של קרקע לצרכי מגורים שמביאה לבנייה צפופה ביותר, ואילו לצידה ישנם מספר מתחמים לא מבונים. תושבים שאין ברשותם קרקעות זמינות לבנייה נאלצים לבנות ללא היתר מעל הבנייה הקיימת שברשות המשפחה או על מגרשים שלא נועדו לבנייה אך היו ברשותם. לעומתם, מי מבין תושבי היישוב שהיה ברשותם מגרשים זמינים לבנייה למגורים, שמרו עליהם לטובת הדורות הבאים בקרב בני המשפחה והשתמשו בקרקע במסורה מתוך ידיעה שמדובר במשאב במחסור. מסיבות אלה כמעט ואין בתחום המועצה שוק מקרקעין.

⁴ לפי הוראות תכנית ש/358 התקפה מחודש אפריל 1993.

⁵ הנתונים לגבי הליכי התכנון הינם בהתאם למידע שבמאגר התכנון של מינהל התכנון; המידע התכנוני בהתאם להוראות של התכניות השונות.

חלקם הגדול של תושבי ג'סר א-זרקא סובלים מהעדר שטחים לפיתוח מקומי ומצפיפות בנייה גדולה. צעירים רבים דוחים את מועד נישואיהם בגלל מחסור בדירות. מי שיכולים ממשכים לחיות יחד עם ההורים לאחר חתונתם, וכאשר מתאפשר מפצלים את בית ההורים או בונים תוספות לבית המקורי ללא היתר כדי לייצר פתרון דיור בסיסי עבורם וילדיהם. אחרים עוזבים את היישוב בלידת ברירה.

כפי שניתן ללמוד מהלוח להלן, המבוסס על נתוני אוכלוסייה ודיור של הלמ"ס בין השנים 2001-2014⁶, בסוף שנת 2014 היו בג'סר א-זרקא 2,193 יחידות דיור שסיפקו קורת גג עבור 13,689 תושבים שהתחלקו לכ-2,926 משקי בית⁷. כלומר, קיים מחסור של למעלה מ-730 יחידות דיור שגורם לכך ש-25% ממשקי הבית ביישוב מתגוררים באותה יחידת דיור מאושרת יחד עם משק בית אחד אחר לפחות. במילים אחרות, כדי לאפשר קורת גג הולמת וראויה לכלל תושבי ג'סר א-זרקא נכון להיום, יש צורך להוסיף יחידת דיור אחת על כל שלוש יחידות דיור קיימות. הפתרון שמוצאים התושבים על מנת להעניק פרטיות לכל משק בית, היא כאמור, לחלק את יחידות הדיור המקוריות לדירות קטנות יותר ולבנות תוספות בנייה ללא היתר ובכך להסתכן בקבלת קנסות וצווי הריסה.

לוח מס' 1: נתוני אוכלוסייה ודיור במועצה המקומית ג'סר א-זרקא בין השנים 2001-2014

מאזן יחידות דיור [הערכה]	מספר נפשות מוצע במשק בית [הערכה]	סה"כ משקי בית [הערכה]	מספר תושבים שאינם מקבלים קצבת ילדים [הערכה]	סה"כ תושבים במשפחות עם צעירים עד גיל 24 [הערכה]	ילדים וצעירים עד גיל 24 [הערכה]	משפחות (משקי בית) המקבלות קצבת ילדים	מספר יחידות דיור	סה"כ אוכלוסיה	שנה	מאזן יחידות דיור		
										[%]	[הערכה]	
-25.1%	-733	4.68	2,926	1,800	11,889	7,837	2,026	2,193	13,689	2014		
-25.1%	-711	4.74	2,834	1,745	11,684	7,760	1,962	2,123	13,429	2013		
-24.0%	-673	4.81	2,800	1,752	11,725	7,877	1,924	2,127	13,477	2012		
-27.6%	-738	4.84	2,675	1,602	11,344	7,596	1,874	1,937	12,946	2011		
-26.1%	-648	5.12	2,484	1,277	11,432	7,742	1,845	1,836	12,709	2010		
-25.1%	-603	5.16	2,402	1,191	11,204	7,592	1,806	1,799	12,395	2009		
-26.4%	-612	5.20	2,319	1,112	10,949	7,423	1,763	1,707	12,061	2008		
-24.7%	-546	5.27	2,212	973	10,687	7,235	1,726	1,666	11,660	2007		
-23.5%	-501	5.34	2,137	909	10,500	7,134	1,683	1,636	11,409	2006		
-21.5%	-441	5.42	2,047	826	10,266	6,998	1,634	1,606	11,092	2005		
-21.4%	-419	5.52	1,956	802	9,998	6,888	1,555	1,537	10,800	2004		
-21.7%	-404	5.63	1,865	711	9,789	6,769	1,510	1,461	10,500	2003		
-17.3%	-306	5.77	1,767	625	9,575	6,665	1,455	1,461	10,200	2002		
-15.2%	-253	5.87	1,668	553	9,247	6,463	1,392	1,415	9,800	2001		

בחינת נתונים אלה מלמדת שהמחסור ביחידות דיור הינו מצב שהולך ומחמיר מזה שנים רבות. בשנת 2001 אוכלוסיית ג'סר א-זרקא מנתה כ-9,800 תושבים שהתחלקו לכ-1,670 משקי בית שהתגוררו ב-1,415 יחידות דיור, כך שבאותה שנה המחסור ביחידות דיור הסתכם בכ-250 דירות. בשנת 2007 האוכלוסייה מנתה 11,660 תושבים שהיוו כ-2,210 משקי בית שהתגוררו ב-1,666 יחידות דיור, והמחסור בפתרונות דיור

⁶ הנתונים נלקחו מתוך למ"ס, פרופיל מועצות מקומיות, שנים 2001 עד 2014.

⁷ מספר משקי הבית ביישוב הינו הערכה המבוססת על ניתוח והצלבה של נתוני הלמ"ס אודות מספר התושבים ביישוב, מספר המשפחות המקבלות קצבות ילדים, מספר הילדים עד גיל 18, מספר הצעירים עד גיל 24 (גיל ממוצע לנישואים).

הסתכם בכמעט 550 דירות. לפיכך, אם המחסור בדירות בשנת 2001 הקיף כ-15% ממשקי הבית אשר נאלצו להתגורר באותה יחידת דיור יחד עם משק בית אחר, בשנת 2007 המחסור בדירות הקיף מעל 24% ממשקי הבית. שיא התופעה היה בשנת 2011, כאשר יותר מ-27% ממשקי הבית בג'סר א-זרקא התגוררו יחד עם משק בית אחר (או משקי בית אחרים) באותה יחידת דיור.

התכנית המוצעת

לאור הדברים שתוארו לעיל, אין ספק לגבי נחיצותה של תכנית מתאר חדשה, אשר תציע פתרונות תכנוניים ארוכי טווח ותספק את התשתית הנדרשת להמשך התפתחותו של היישוב לשנים רבות קדימה. הכנתה של תכנית 353-0191023 הנדונה החלה באופן רשמי בתחילת 2015, לאחר עריכת תכנית אב בין השנים 2009 עד 2013.⁸ ההחלטה על הפקדת התכנית בתנאים התקבלה בתאריך 22/06/2015, ודבר הפקדת התכנית לעיון הציבור והגשת התנגדויות לתקופה של 90 יום פורסם בעיתונים בתאריך 07/10/2016 ובלוחות המודעות בתחום התכנית בתאריך 26/10/2016. המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו 24/01/2017.

תכנית המתאר הכוללת המופקדת מקיפה שטח של כ-1,805 ד', ואמורה לקדם את פיתוחה של המועצה המקומית ג'סר א-זרקא עד למועד בו אוכלוסייתה תגיע ל-24,000 תושבים.⁹ על מנת לעשות זאת התכנית מבקשת להרחיב את השטח הכולל המיועד לפיתוח מקומי של ג'סר א-זרקא בהיקף של כ-190 ד', בעיקר לכיוון מזרח על חשבון שטחה של המועצה האזורית חוף הכרמל, מתוכם פחות מ-160 ד' לפיתוח נטו.

התכנית מציעה, כביכול, להגדיל את השטח המיועד למגורים מ-650 ד ל-1,052 ד' ואת השטח למבנים ומוסדות ציבור מ-72 ד' ל-97 ד'. התכנית אף מוסיפה יעודי קרקע שלא היו קיימים בתכניות קודמות כגון מסחר ותיירות (34 ד') ותעשייה קלה ומלאכה (17 ד').¹⁰ אך כפי שיפורט בהמשך, הצהרות אלה ריקות מתוכן והתכנית המופקדת לוקה בחסר בהיבטים רבים ואינה עונה על מטרותיה לפיה היא אמורה לייצר "מסגרת תכנונית להתפתחות היישוב" או "חיזוק כלכלת המועצה כמוקד תיירותי אזורי".¹¹

עוד נציין כי גם לאחר אישורה, קיים ספק רב האם התכנית המוצעת תיתן את המענה האמיתי והדרוש לכלל הצרכים התכנוניים של תושבי ג'סר א-זרקא. לצורך מימושה המלא של התכנית ידרש לא רק עריכתן ואישורן של תכניות מפורטות עם הוראות לאיחוד וחלוקה, אלא גם את הסטת כביש מס' 2 בהתאם להוראותיה של תת"ל/31 שקיבלה תוקף רק לאחרונה. הליכים תכנוניים אלה, ובעיקר הסטת כביש החוף, עשויים להימשך שנים רבות ולא ניתן לחזות את מועד סיומם. לפיכך, אין כל אפשרות להסתמך על תכנית המתאר הכוללת מס' 353-0191023 במתכונתה הנוכחית כישות תכנונית שביכולתה להציע פתרונות ראויים לתושבי ג'סר א-זרקא לטווח הזמן המידי והארוך.

על כן אנו מגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית מתאר כוללת מס' 353-0191023 כמפורט להלן.

⁸ הדו"ח המסכם של תכנית האב למועצה המקומית ג'סר א-זרקא הוצג בפני ועדת ההיגוי בתאריך 18/07/2013.

⁹ לפי סעיף 2.1 "מטרות התכנית" בהוראות התכנית.

¹⁰ לפי סעיף 3.2 "טבלת שטחים" בהוראות התכנית.

¹¹ לפי סעיף 2.1 "מטרות התכנית" בהוראות התכנית.

הנימוקים להתנגדות

1. העדר אופק תכנוני

תכנית המתאר המוצעת קובעת, כאמור, יעד אוכלוסייה של 24,000 תושבים. בהתבסס על תחזיות לגידול האוכלוסייה במדינת ישראל עד לשנת 2035¹², יש להניח כי אוכלוסיית ג'סר א-זרקא תגיע למספר תושבים זה בין השנים 2035 עד 2040. אמנם מדובר בטווח זמן סביר לתכנון, אבל זאת בתנאי שתכנית המתאר הכוללת שעונה על הצרכים האמיתיים של תושבי ג'סר א-זרקא תקבל תוקף תוך שנים בודדות, על מנת שישאר פרק זמן של לפחות 20 שנה בין מועד אישורה של התכנית לבין המועד הצפוי למימוש תחזית האוכלוסייה אותה היא אמורה לשרת.

כפי שיוצג להלן, להערכתנו התכנית המוצעת חסרת אופק תכנוני ולכן אינה נותנת מענה ראוי ושלם לכלל הבעיות התכנוניות של היישוב בתחומים של מגורים, מבני הציבור, שטחים פתוחים והפיתוח הכלכלי. לכן יש לערוך תכנית מתאר חדשה שתתייחס לעתודות הקרקע הנדרשות באופן מפורט עבור כל אלה לטובת אוכלוסיית יעד שקובעת התכנית, ובנוסף להן לטובת גידול שצפוי מעבר ליעד האוכלוסייה שנקבע בתכנית, כך שניתן יהיה לדעת כבר כעת מה הם כיווני ההתפתחות העתידיים של היישוב מעבר ליעדי התכנית.

2. הנחות יסוד שגויות

מטרתה של התכנית המופקדת הינה לספק פתרונות דיור עבור 24,000 תושבים ולשם כך מוצע להגדיר שטח ברוטו לצרכי מגורים בהיקף של כ-1,053 ד'. לפי הערכותיהם של עורכי התכנית, צפיפות המגורים המוצעת באזורי הבינוי החדשים יחד עם המשך הבינוי באזורים הוותיקים יותר, מדובר בקיבולת נומינלית של 6,880 יחידות דיור וקיבולת ריאלית של 5,270 יחידות¹³ (לפי חישוב של פוטנציאל מימוש ממוצע של 75% מתוך פוטנציאל הבנייה הכולל). יצוין שקיבולת הבנייה הריאלית מחושבת בהתאם לאופיו של כל מתחם ולסוג הבעלות על הקרקע (פרטית או ציבורית)¹⁴.

בבסיס התכנון המוצע עומדות כמקובל מספר הנחות יסוד ביחס למספר נפשות למשק בית, היקף המימוש הבנייה למגורים, ועוד. **הנחות היסוד של עורכי התכנית שגויות וגורמות לכך שנקבע פרוגרמה שהינה משקפת את הצרכים של תושבי ג'סר א-זרקא, הן בתחום הדיור והן בתחום של שטחי הציבור השונים.**

א. גודל משק בית ממוצע

בהסתמך על מסמכי התכנית המוצעת, ניתן לומר שלדעת עורכי התכנית ניתן יהיה להגיע לקיבולת בנייה ריאלית של 5,270 יחידות, וזאת בהתחשב באחוזי מימוש שונים בהתאם לאופי הבעלות על הקרקע. יחידות דיור אלה אמורות לספק קורת גג עבור 24,000 תושבים, כך שהנחת היסוד הינה שגודלו של משק בית ממוצע בעת מימוש התכנית יעמוד על כ-4.6 נפשות.

¹² למ"ס, תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2035.

¹³ לפי "דברי הסבר לתכנית" (עמ' 3) המצורפים להוראות התכנית וגם **נספח חברתי-כלכלי**, "פרק ג' - הערכת קיבולת מרבית לתכנית ללא שנת יעד" (ע' 17), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

¹⁴ לפי **נספח חברתי-כלכלי**, "פרק ב' - היצע המגורים בתכנית המתאר" (ע' 8), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

בהתאם לנותנים אודות אוכלוסייה ודיוור בין השנים 2001 עד 2014 שהוצגו בפרק הקודם, ניתן להעריך ברמה גבוהה של ודאות שגודל משק בית ממוצע נכון לסוף שנת 2014 היה קרוב ל-4.7 נפשות. יש להניח שמספר הנפשות הממוצע למשק בית ילך ויצטמצם עם השנים ולכן **אנו סבורים שניתן להעריך במידה גבוהה של ביטחון שבעת מימוש התכנית גודל משק בית ממוצע יהיה בן 4.2 נפשות**. משמעות הדבר הינה שנדרשות יותר יחידות דיוור עבור אותו גודל של אוכלוסיית יעד.

ב. מימוש פוטנציאל הבנייה למגורים

התכניות התקפות מאפשרות צפיפות בנייה למגורים של 7 עד 9 יח"ד לדונם נטו בהתאם לשני אזורי מגורים (א' ו-ב' בהתאמה)¹⁵. לפי החישובים של עורכי התכנית, כיום ישנם 650 ד' נטו לבנייה למגורים בהם קיימת קיבולת בנייה נומינאלית של כ-5,370 יח"ד¹⁶ ומכיוון שביישוב היו קרוב ל-2,200 יחידות דיוור בשנת 2014, מימוש הבנייה למגורים נאמד על כ-41% בלבד. על סמך חישוב מדויק יותר, פוטנציאל הבנייה למגורים הנומינאלי הינו נמוך יותר ונאמד על כ-4,900 יח"ד בשטח של פחות מ-635 ד'י¹⁷.

כמו כן, מן הראוי לבחון את מידת המימוש של פוטנציאל הבנייה בהתחשב במספר הסתייגויות. קודם כל יש להתייחס למספר משקי הבית הקיימים בשנת 2014 (כ-2,930) כנתון לחישוב מידת המימוש של פוטנציאל הבנייה, ולא למספר יחידות הדיוור הקיימות באופן מוצהר, כך שמיוש פוטנציאל הבנייה למגורים הינו כ-60% במוצע בכלל היישוב. בנוסף יש לשים לב לכך שמיוש פוטנציאל הבנייה למגורים אינו אחיד, אלא משתנה בהתאם להיקף הקרקע הזמינה למגורים שעומד לרשותה של כל משפחה. לכן סביר להניח שישנם מגרשים בהם הבנייה למגורים מיצה את כל הזכויות הקיימות ואף מעבר לכך, ובמקביל ישנם מגרשים ריקים או בבנייה דלילה, בהם הבנייה תמומש לאורך השנים. הבחנות אלה חשובות כדי לעריך בצורה נכונה את היקף הבנייה הדרוש על מנת להציע פתרונות דיוור לכלל תושבי ג'סר א-זרקא.

ג. צפיפות הבנייה למגורים

צפיפות המגורים הקיימת בג'סר א-זרקא הינה 7 יח"ד לדונם באזור מגורים א' ו-9 יח"ד לדונם באזור מגורים ב'. בהתחשב בחלקו היחסי של כל אזור מגורים בסך השטח המיועד למגורים, מדובר בצפיפות נומינאלית נטו של 7.8 יח"ד לדונם במוצע. לפי חישוביהם של עורכי התכנית צפיפות המגורים הקיימת הינה נמוכה מאוד ונאמדת על 3.3 יח"ד לדונם בלבד¹⁸. אמנם הם מציינים כי "... אולם הצפיפות הנתפסת הינה גדולה מזו, בשל ניצול יתר של אחוזי הבנייה", אך אינם נותנים את דעתם על כך.

לפי החישובים שערכנו מלמדים שהצפיפות הבנויה המוצהרת, שמתייחסת למספר יחידות הדיוור שהיו קיימות בסוף שנת 2014, הינה 3.5 יח"ד לדונם. אולם, זאת אינה צפיפות המגורים הראלית, אלא "צפיפות חשבונאית" בלבד. בהתייחס למספר משקי הבית שהיו קיימים באותה שנה, הצפיפות הראלית נאמדת על 4.5 יח"ד לדונם, שהיא כמחצית מהצפיפות המרבית המותרת.

למרות חוסר ההיגיון המובהק והסטירה בין הצפיפות הקיימת הנמוכה מאוד לבין הצפיפות הנתפסת

¹⁵ בהתאם לתכנית המתאר ש/356 והשינויים שנערכו לה במשך השנים.

¹⁶ לפי "דברי הסבר לתכנית" (עמ' 3) המצורפים להוראות התכנית.

¹⁷ בהתייחס לשתי תכניות מפורטות 353/0244459 ו-353/0244467 אשר קיבלו תוקף במהלך 2016 ומטרתם גריעה של שטחים שהיו מיועדים למגורים לטובת מבני ציבור.

¹⁸ לפי **נספח חברתי-כלכלי**, "פרק ב' - היצע המגורים בתכנית המתאר" (ע' 11), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

הגבוהה וניצול היתר של זכויות הבנייה מצד שני, התכנית המופקדת מציעה שבאזורים הוותיקים ניתן יהיה להגדיל את הצפיפות המגורים הקיימת בתנאים מסוימים¹⁹, וכי הבנייה במתחמים החדשים תהיה בצפיפות גבוהה יותר מזאת המותרת כיום, ותגיע לטווח של 8 עד 10 יח"ד לדונם²⁰. להבנתנו **מדובר בצפיפות בנייה גבוהה במיוחד שלא ניתן יהיה לממש באופן מלא.**

ד. מחסור קיים ביחידות דיור

הוראות התכנית המופקדת קובעות כי יחידות הדיור המוצעות במרבית שטח התכנית (מתחמים 1 עד 4) הינן בהתאם לזכויות בנייה מאושרות בתכניות התקפות; ואילו רק במתחמים 5, 6 ו-7.2 מוצעות כ-1,510 יחידות דיור שהן חדשות על פי התכנית המוצעת²¹.

עורכי התכנית התעלמו מהעובדה שלמרות הצפיפות הממוצעת הנמוכה יחסית לטענתם, קיים מחסור חמור של יחידות דיור ממנו סובלים כלל תושבי ג'סר א-זרקא, אך בעיקר הזוגות הצעירים. משום מה עורכי התכנית לא מקשרים נתונים אלה עם העובדה שזוגות צעירים רבים ממשיכים להתגורר בבית ההורים, במבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה על מנת לפצל אותם למספר יחידות דיור. מציאות זאת תוארה באופן ברור בעת הדיון בהתנגדויות לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/5/6 "בקעת הנדיב" על ידי ראש המועצה המקומית ג'סר א-זרקא דאז, מר עזאלדין עמאש²². המועצה המקומית מתנגדת לתכנית "בקעת הנדיב" מכיוון שהיא מציעה להגדיר את השטח החקלאי שממזרח לכביש החוף כ-"שטח חקלאי שמור" למרות שהוא מהווה את עתודת הקרקע המשמעותית היחידה להתפתחות היישוב.

נכון לסוף שנת 2014, המחסור בפתרונות מגורים עבור תושבי ג'סר א-זרקא נאמד ביותר מ-730 יח"ד. לכן פוטנציאל הבנייה החדש צריך לתת פתרונות דיור לקבוצה זאת מקרב תושבי המועצה, בנוסף ליחידות הדיור הנדרשות לטובת גידול האוכלוסייה הצפוי בהתאם ליעדי התכנית.

ה. מספר יחידות דיור דרוש

פוטנציאל הבינוי בתוך המרקם הבנוי הקיים כעת נמצא על קרקעות שבבעלות משפחות בודדות²³ ולכן מדובר בעתודות קרקע למגורים של אותם משפחות עבור הדורות הבאים בקרב ילדיהן. יש להניח שמימוש הבנייה למגורים בקרקעות אלה ימשך שנים רבות ויתורגם למעשה באחוזים בודדים מכלל הבנייה העתידית ביישוב.

על מנת לתת מענה אמיתי לצרכים של תושבי ג'סר א-זרקא שהם חסרי קרקע זמינה לבנייה למגורים, על תכנית המתאר המוצעת להציע פתרונות דיור עבור מלאו גידול האוכלוסייה הצפוי, ללא קשר לפוטנציאל הבנייה שטרם נוצל מכוחן של תכניות תקפות. לפיכך, **לטובת תוספת אוכלוסייה של כ-10,000 תושבים, ולפי משק בית ממוצע בן 4.2 נפשות, תכנית המתאר צריכה להגדיר שטחי מגורים עבור כ-2,380 יחידות**

¹⁹ לפי סעיף 6.1.1 "הוראות לתכניות מפורטות" בהוראות התכנית.

²⁰ לפי סעיף 6.2 "הוראות למתחמים" בהוראות התכנית.

²¹ שם.

²² ראו פרוטוקול הדיון בהתנגדויות לתכנית תמ"מ/5/6 מתאריך 30/04/2009, עמ' 21-33. יחד עם ראש המועצה הופיעו בדיון מהנדס המועצה מר יעקב גיבראן וגם מספר תושבים שהגישו התנגדויות לתכנית המתאר המחוזית מתוך ראייה ציבורית והציגו את אותה מציאות. תכנית "בקעת הנדיב" מקודמת במוסדות התכנון משנת 2005 ולמרות שהשימוע בפני החוקרת התקיים במהלך 2009 טרם התקבלה החלטה בהתנגדויות הרבות שהוגשו לה.

²³ משרד הפנים, מינהל התכנון והמועצה המקומית ג'סר א-זרקא, ג'סר אל זרקא תכנית המתאר הכוללת, דו"ח גיבוש תכנית מתאר - חלופה נבחרת, ועדת היגוי 18.07.2013 (עמ' 17). אנו מתייחסים לעובדות ביחס לאופי הבעלות על הקרקע אך חולקים על המסקנה לפיה מימוש הבנייה יהיה בטווח התכנית.

דיוור חדשות. זאת, בנוסף ליחידות הדיוור הנדרשות כדי לתת פתרון למחסור הקיים כבר היום, כך שבסך הכול תכנית המתאר צריכה להציע תוספת של 3,110 יחידות דיוור חדשות לכל הפחות.

3. צפיפות בנייה ושטח דרוש למגורים

התכנית הנדונה מציעה שטח ברוטו כולל למגורים בהיקף של כ-1,053 דונם²⁴ לצורך בנייתן של כ-6,880 יח"ד, כ-1,510 מתוכן יח"ד חדשות²⁵. יחידות הדיוור במתחמים 1 עד 4, אשר מהווים את מרבית שטח התכנית, הינן על פי צפיפות וזכויות הבנייה שכבר מאושרות בתכניות תקפות, אך בתנאים מסוימים ניתן יהיה להגדיל את הצפיפות המותרת בהם²⁶. רק במתחמים 5, 6 ו-7 מוצעות כ-1,510 יח"ד חדשות ברמה מתארת בצפיפות של 8 עד 10 יח"ד לדונם²⁷. חשוב לציין כי עבור מתחם מס' 7 מקודמת במקביל תכנית מפורטת מס' 353-0190348 "ג'סר א-זרקא מערב", בה צפיפות הבנייה המוצעת למגורים הינה 10.1 יח"ד לדונם. מבחינת השטח המיועד למגורים לראשונה במסגרת תכנית המתאר 353-0191023 הנדונה, מדובר בפחות מ-250 ד' ברוטו ברמה שכונתית²⁸.

מכיוון שהתכנית הנדונה הינה תכנית מתאר כוללת אשר לא מפרטת יעודי קרקע ברמה שכונתית, השטח המיועד למגורים נמדד כשטח ברוטו שכולל בתחומו דרכים ומבני ציבור ברמה שכונתית, אשר לא מקבלים ביטוי במסגרת חישוב השטחים הכולל. כתוצאה מכך נוצרת הטעיה ביחס לשטח נטו המיועד למגורים ושימושים אחרים וקיים קושי בעת חישוב פוטנציאל הבינוי המוצע.

להבנתנו הצפיפות המוצעת הינה גבוהה במיוחד ואינה מתאימה למקום כמו ג'סר א-זרקא. יתרה מזאת, על סמך הוראות תמ"א/35 לאורה הוחלט להפקיד את התכנית הנדונה, לא ניתן להציע צפיפות מגורים גבוהה במיוחד כפי שמוצע. צפיפות המגורים המינימאלית עבור יישוב במרקם חופי בגודלו של המועצה המקומית ג'סר א-זרקא (בין 5,000 ל-20,000 תושבים) הינה 4 יח"ד לדונם, והצפיפות המרבית (כפל הצפיפות) 8 יח"ד לדונם²⁹. ראוי לזכור שניתן לחרוג מהצפיפות המינימום במקרה ומדובר ביישוב שנמנה באשכול חברתי-כלכלי נמוך מהחציון וגודל משק הבית של האוכלוסייה הצפויה גדול מהממוצע הארצי לאורך השנים³⁰.

עוד נציין בהקשר זה כי היות ומדובר ביישוב בעל אופי כפרי-פרברי השוכן על חוף הים, אין סיבה תכנונית ונופית לקבוע צפיפות גבוהה במיוחד. הדבר בולט לעין כאשר בוחנים את היישובים הסמוכים, כמו למשל העיר אור עקיבא שדומה מבחינת הגודל האוכלוסייה שלה (כ-17,100 תושבים)³¹ והמרקם הבנוי המכונס. תכנית המתאר המקומית החדשה עבור העיר אור עקיבא מציעה לבנות 13,875 יח"ד עבור 35,000 תושבים בשטח כולל למגורים של כ-2,350 דונם³², כלומר צפיפות ממוצעת של 5.9 יח"ד לדונם.

²⁴ לפי סעיף 3.2 "טבלת שטחים" בהוראות התכנית.

²⁵ לפי "דברי הסבר לתכנית" (עמ' 3) המצורפים להוראות התכנית.

²⁶ לפי סעיף 6.1.1 "הוראות לתכניות מפורטות" בהוראות התכנית.

²⁷ לפי סעיף 6.2 "הוראות למתחמים" בהוראות התכנית.

²⁸ הכוונה לתאי שטח 204-205, 214, 219, 225, 227, 229-230. תאי שטח 201 ו-207 אינם שטחים חדשים לבנייה למגורים, מכיוון שהם מבונים בחלקם ולמעשה הם מהווים הסדרה של בנייה קיימת. תאי שטח 214, 225, 227, 229-230 מהווים את תכנית מפורטת מס' 353-0190348.

²⁹ בהתאם לסעיף 12.2.1 בהוראות תמ"א/35.

³⁰ בהתאם לסעיף 12.2.2 בהוראות תמ"א/35.

³¹ למ"ס, **קובץ היישובים, אוכלוסייתם וסמליהם לשנת 2015**.

³² לפי הוראות תכנית המתאר המקומית המופקדת מס' 353-0135988 לאור עקיבא אשר מקודמת משנת 2013 ונמצאת לקראת סיום ההליך התכנוני.

בנוסף, אנו חושבים שהימנעות מיצירת צפיפות מגורים גבוהה במיוחד תסייע בשמירת אופיו הכפרי של ג'סר א-זרקא, בו הבנייה התפתחה בצורה הדרגתית לאורך שנים, ולא בנייה לגובה בהינף אחד, אשר עלולה למחוק את אופיו כיישוב ערבי שגדל ללא תבנית קבועה מראש. מן הראוי גם להתייחס לאופי האוכלוסייה המקומית והאופן בו היא משלבת בין החללים הפנימיים והחיצוניים בתוך המגרש, כאשר ככל הניתן, לכל יחידת דיור ישנה גישה משלה³³.

על מנת לענות על דרישות אלה אנו סבורים כי צפיפות ממוצעת נטו של 8 יח"ד לדונם, בדומה למצב הקיים היום במרקם הבנוי של היישוב, הינה צפיפות מתאימה ביותר עבור ג'סר א-זרקא. עוד נבקש כי בכל מתחם מגורים חדש יהיו מגרשים מגדלים שונים על מנת לא ליצור מרקם אחיד של בנייה חדשה, אלא שתהיה אפשרות להקים שכונות חדשה שתיהנה דומה לבנייה הקיימת שהתפתחה ללא יד מכוונת לאורך השנים. יש לזכור כי צורת הבינוי המקורית, ללא חוקים תכנוניים ואדריכליים נוקשים, היא זאת שמקנה ליישוב ג'סר א-זרקא את הנופך הציורי ומהווה את המקור למשיכה התיירותית שעורכי התכנית הנדונה רואים כפוטנציאל לפיתוח כלכלי מקומי.

כאמור לעיל, על תכנית המתאר המוצעת להציע פתרונות דיור בהיקף של לפחות כ-3,110 יחידות דיור חדשות על קרקעות בבעלות ציבורית. בהנחה שמימוש הבנייה בקרקע ציבורית יהיה גבוה יחסית ויעמוד על כ-85%, תכנית המתאר צריכה להציע שטח חדש ביעוד מגורים שייתן מענה עבור 3,660 יחידות דיור: יותר מכפול ממה שמציעה התכנית המופקדת. לפי צפיפות נטו ממוצעת של 8 יח"ד לדונם יש צורך בתוספת של 460 דונם נטו למגורים מעבר לשטחים הקיימים היום ביעוד זה ביישוב.

4. מחסור בשטחים למבני ציבור

התכנית המוצעת אינה נותנת מענה מספק מבחינת היקף השטחים לצורך הקמת מבנים ומוסדות ציבור עבור אוכלוסיית יעד של 24,000 תושבים. על סמך ההנחיות המעודכנות אודות הקצאת קרקע לצרכי ציבור³⁴, השטח נטו הדרוש למבנים ומוסדות ציבור עבור 24,000 תושבים הינו כ-210 ד' (ראו נספח א').

לפי התיאור של המצב הקיים בתכנית המופקדת, השטח נטו הקיים עבור מבני ציבור בתחום ג'סר א-זרקא נאמד ב-72.2 דונם³⁵. נתון זה אינו כולל שני תאי שטח בסך של כ-11.6 ד' שנועדו למבני ציבור במסגרת שתי תכניות מפורטות אשר קיבלו תוקף בחודש ספטמבר 2016³⁶, אך מסומנות כשטחים לצרכי ציבור בתשריט "מצב מוצע" של התכנית המופקדת. בהתחשב בכך, כדי להעניק את מלוא השירותים עבור אוכלוסיית יעד של 24,000 תושבים, על תכנית המתאר המוצעת להוסיף שטח נטו של כ-125 דונם ביעוד של "מבנים ומוסדות ציבור" מעבר לשטחים הקיימים היום ביישוב.

למרות זאת, התכנית המופקדת מציעה שטח כולל ברמה מתארית (ללא שטחים ברמה שכונתית) של 97 דונם בלבד לטובת "מבנים ומוסדות ציבור", אשר כוללים שטחים למבני ציבור קיימים במרקם הבנוי של היישוב. עיון בתשריט "מצב מוצע" מלמד שלמעשה, תוספת השטח ברמה המתארית עבור מבני ציבור מסתכמת במתחם חדש אחד בלבד ממזרח לתוואי הנוכחי של כביש החוף, תא שטח 57 (16.5 ד') ובנוסף

³³ לפי נספח חברתי-כלכלי, "פרק ב' - היצע המגורים בתכנית המתאר" (ע' 11), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

³⁴ מינהל התכנון, מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (2016).

³⁵ לפי סעיף 3.2 "טבלת שטחים" בהוראות התכנית.

³⁶ תכנית מס' 353/0244459 שינתה שטח של כ-6.9 ד' מיעוד מגורים ב' למבני ציבור ותכנית מס' 353/0244467 שינתה שטח של כ-4.7 ד' מיעוד מגורים א' למבני ציבור.

הרחבת המתחם בו נמצא המתנ"ס בצפון היישוב, תא שטח 53 (תוספת של 14.1 ד'). יוצא אפוא שהתכנית המופקדת מציעה להגדיר לראשונה ביעוד של "מבני ציבור" שטח מצומצם ביותר של כ-30 דונם בלבד ברמה של תכנית מתאר.

בנוסף להם צפוי שיוגדרו שטחי ציבור ברמה שכונתית במסגרת של תכניות מפורטות במתחמי בינוי החדשים (5, 6 ו-7), אך אין בהם כדי להשלים את החסר למילוי המכסה של שטחים למבני ציבור. זאת מכיוון שמתוך שטח כולל של כ-184 ד' שבתכנית מפורטת מס' 353-0190348 "ג'סר א-זרקא מערב" (מתחם 7 בתכנית המתאר), מוצעים ארבעה תאי שטח בני דונם עד דונם וחצי בלבד לטובת "מבנים ומוסדות ציבור", כ-6.5 ד' בסך הכול³⁷. אפשר להעריך שבתחום מתחמים 5 ו-6, שהשטח הכולל שלהם הינו כ-380 ד' לפי תכנית המתאר המופקדת, ניתן יהיה לייעד עוד כ-20 ד' לטובת מבני ציבור ברמה שכונתית.

לאור דברים אלה, כלל השטח לטובת מוסדות ומבני ציבור המוצעים בתכנית המופקדת (או שניתן יהיה לייעד לשימושים אלה מכוחה) הינו בסך הכול כ-140 דונם נטו³⁸. שטח זה יכול לספק מענה אך ורק לצרכי הציבור של האוכלוסייה הנוכחית של ג'סר א-זרקא, אשר בסוף שנת 2015 מנתה קרוב ל-14,000 תושבים ועל פי אותם עקרונות מעודכנים להקצאת שטחי ציבור, נדרש עבורה שטח למבני ציבור בהיקף של כ-130 דונם נטו. כדי לשרת אוכלוסיית יעד של 24,000 תושבים נדרשים עוד כ-70 דונם נטו לצרכי ציבור, בנוסף למוצעים היום בתכנית המתאר המופקדת.

5. העדר שטחים פתוחים איכותיים

השטחים הפתוחים המוצעים בתכנית המופקדת סובלים מבעיה כפולה. מצד אחד, וכפי שהוצג לעיל לגבי השטח הדרוש למוסדות ומבני ציבור, אין מספיק שטחים פתוחים כדי לענות על הצרכים של אוכלוסיית יעד בת 24,000 תושבים. מצד שני, חלק לא מבוטל מהשטחים הפתוחים המוצעים אינם נגישים, או שהם באיכות ירודה ולכן אינם ממלאים את יעודים.

התכנית המוצעת מתיימרת להגדיר "פארק סובב ג'סר" כרצף של שטחים פתוחים מסביב ליישוב, מחברת בין השכונות השונות ומהווה חיץ עם כביש החוף³⁹. למרות הכוונות הטובות, ניתן לראות רצף של שטחים פתוחים איכותיים רק במערב וצפון היישוב, ואילו לאורך הסוללה המפרידה עם קיסריה ולאורך כביש החוף המוסט מדובר ברצועות קרקע ברוחב של 15 מ' בלבד שאינן יכולות לענות על הגדרה של "פארק ליניארי" שמעניקה התכנית המופקדת.

על פי עקרונות עדכניים להקצאת קרקע לצרכי ציבור⁴⁰, **דרוש שטח ציבורי פתוח נטו, ברמות השונות שלו, בהיקף של כ-240 דונם** (ראו נספח א'). על אף זאת, התכנית המופקדת מציעה בסך הכול כ-168 דונם של שטח ציבורי פתוח ברמה כוללנית, כאשר קרוב למחציתם אינם יכולים לתפקד ככאלה. מתוך סך השטח המוגדר "שטח ציבורי פתוח", כ-42 ד' הינם תוואי של שתי אמות המים העתיקות שחוצות את המרקם הבנוי של היישוב ולמעשה מדובר באתרים ארכיאולוגיים לגביהם קיימים לא מעט מגבלות למימושם כשטח ציבורי פתוח יעיל, ועל חלק מהם במרכז היישוב אף קיימת בנייה המשמשת למגורים. הרצועות

³⁷ לפי תשריט מצב מוצע וסעיף 3 "טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית" בהוראות תכנית מס' 353/0190348 המופקדת.
³⁸ כולל הערכה לגבי שטחי ציבור שכונתיים במסגרת של תכניות מפורטות במתחמים 5 ו-6 שנותרו ללא תכנון מפורט.
³⁹ לפי סעיפים 1.9 "הגדרות בתכנית", 2.2 "עיקרי הוראות התכנית", וגם 6.2 "הוראות למתחמים" שבהוראות התכנית.
⁴⁰ מינהל התכנון, **מדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור** (2016).

הצרות של שטח ציבורי פתוח בדרום ובמזרח היישוב, אשר יעילותן מוגבלת, מהוות כ-41 דונם נוספים. לפיכך, **תכנית המתאר המוצעת מגדירה 85 דונם בלבד שיכולים לשמש כשטח ציבורי פתוח עם פוטנציאל אמיתי לניצול לטובת תושבי ג'סר א-זרקא**. מתוכם, כ-35 דונם מוגדרים כבר היום כשטח ציבורי פתוח על סמך התכניות התקפות.

חלק מהמגרשים המאושרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" הוגדר כאזור מגורים בתשריט המצב המוצע, היות ומדובר בתכנית כוללת. ניתן להעריך שבעקבות הכנתן של תכניות מפורטות יוגדרו שטחים פתוחים ברמה שכונתית בהיקף של כ-20 דונם נוספים, וכמו במקרה של "שטחים למוסדות ומבני ציבור", אין בהם די כדי להשלים את החסר. לכן, **תכנית המתאר החדשה של ג'סר א-זרקא צריכה להגדיר שטח נטו של כ-130 דונם ביעוד של "שטח ציבורי פתוח" מעבר למוצע כעת בגרסה המופקדת**.

על מנת ליצור פארק ליניארי סובב ג'סר א-זרקא שתהיה ריאה ירוקה איכותית לתושבים כפי שמבקשים עורכי התכנית, אנו מציעים להישען על המרכיבים הטבעיים הסובבים את היישוב, כפי שנעשה מצפון ומערב לאורך האפיק של נחל תנינים. התוואי הנכון כדי להשלים את מעטפת הירוקה ממזרח ליישוב הינו לאורך האפיק של נחל עדה, אשר יכול לשמש גם כשטח חיץ בין המרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא לבין השטחים הפתוחים הסמוכים. ניתן להכשיר את אפיק הנחל כמסלול טיולים עבור הקהל הרחב שיאפשר כניסת מבקרים לתוך היישוב כדי שיוכלו ליהנות מאירוח מקומי ולסייע בפיתוח ענף התיירות והסעדה. באותו אופן מוצע להכשיר את אמת המים המזרחית, על שתי הזרועות שלה, כאתר ביקור ליניארי דרכו ניתן יהיה גם להיכנס ולבקר ביישוב.

6. מיקום וגודל אזור התעשייה

הנספח החרתי-כלכלי שמלווה את תכנית המתאר המופקדת מציעה לפתח שלושה עוגנים מרכזיים כדי לקדם את הכלכלה המקומית ולשפר את המאזן הכספי שלה: מרכז אזרחי חדש ממזרח לתוואי כביש החוף הנוכחי, מרכז מסחרי בסמוך לכניסה החדשה מצפון ליישוב ופיתוח מתחמי התיירות בשכונה המערבית⁴¹. בסיום סקירה מפורטת אודות היתרונות הצפויים ליישוב מפיתוחם של אותם מתחמים, ולאור העובדה שהמועצה המקומית ג'סר א-זרקא תהיה שותפה בהכנסות הצפויות מ"מתחם התחנה" בזיכרון יעקב⁴², מומלץ שלא לשלב מתחם ייעודי לתעשייה במסגרת של תכנית המתאר המוצעת של ג'סר א-זרקא מפת המצוקה הקיימת בקרקע⁴³.

למרות המלצה זאת, תכנית המתאר המופקדת מציעה להקים אזור לתעשייה קלה ומלאכה, אשר יכלול תחנת מעבר לפסולת וחניון לילה לרכב כבד⁴⁴, בחזית החדשה של ג'סר א-זרקא ליד כביש החוף. אנו סבורים שאכן נכון להציע פתרונות תעסוקה לבעלי עסקים ויזמים מקומיים בתחום היישוב על מנת לייצר מקורות פרנסה עבור התושבים והרשות המקומית כאחד. אך מצד שני, לדעתנו אין כל הגיון תכנוני במיקום המוצע עבור אזור התעשייה בחלון הראווה החדש של היישוב, בעיקר לאור הכוונה להפוך אותו למוקד תיירותי ייחודי. עורכי התכנית אף מציינים במפורש שבעת התכנון המפורט של מתחם מס' 5

⁴¹ לפי נספח חברתי-כלכלי, "פרק ו' - כלכלה ותעסוקה" (ע' 36), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

⁴² תכנית מס' ש/1479/חכ/100 עבור אזור תעסוקה משותף בין מספר רשויות מקומיות מקודמת מזה מספר שנים ובחודש מאי 2016 הוחלט לאשרה בתנאים. המתחם ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת העתידית של זיכרון יעקב, בין מסילת הברזל לכביש 4.

⁴³ לפי נספח חברתי-כלכלי, "פרק ו' - כלכלה ותעסוקה" (ע' 39), המהווה חלק ממסמכי התכנית.

⁴⁴ לפי סעיף 6.2.5 "מתחם מס' 5 - השכונה המזרחית" שבהוראות התכנית.

"תינתן תשומת לב מיוחדת לנצפיות מהתוואי החדש של דרך מס' 2"⁴⁵.

השטח המוקצה עבור שימושים אלה (תעשייה קלה ומלאכה, תחנת מעבר לפסולת וחניון רכב כבד) הינו 17 דונם ברוטו בלבד. מדובר בשטח מצומצם ביותר, שספק האם יוכל להכיל את כל השימושים המוצעים או להביא לתועלת כלשהי מבחינה כלכלית. מדובר בשטח שהוא קטן באופן ניכר מזה שנועד למטרות דומות בשנת 1993 במסגרת תכנית המתאר הישנה של ג'סר א-זרקא, תכנית מס' ש/356, כאשר אוכלוסיית המועצה מנתה כ-7,100 תושבים⁴⁶. תכנית ש/356 ייעדה שטח של כ-22 דונם עבור "אזור תעשייה"⁴⁷, שהם כ-3.1 מ"ר קרקע לתעשייה לכל תושב בעת אישורה⁴⁸. לעומת זאת, תכנית המתאר הנדונה מציעה שטח של כ-17 דונם עבור מגוון שימושים, שמהווים כ-1.2 מ"ר קרקע לתושב במועצה המקומית ג'סר א-זרקא בסוף שנת 2015, או כ-0.7 מ"ר קרקע לתושב לפי אוכלוסיית היעד של התכנית המופקדת.

חוסר הסבירות של השטח המוצע לתעשייה ומלאכה זעירה בתחום ג'סר א-זרקא בולט לעין כאשר עורכים השוואה בינו לבין השטח המוצע עבור אותה מטרה ב תכניות המתאר המקודמות בימים אלה עבור יישובים סמוכים דומים בגודל אוכלוסייתם כמו העיר אור עקיבא והמועצה המקומית פרידיס⁴⁹.

לוח מס' 2: שטחי תעשייה בתכנית המתאר של אור עקיבא, פרידיס וג'סר א-זרקא

ג'סר א-זרקא	פרידיס	אור עקיבא	
1,805	4,338	5,747	שטח תכנית המתאר המוצעת [ד']
24,000	21,000	35,000	אוכלוסיית יעד
17	158	401	שטח מיועד לתעשייה [ד']
4,000	99,300	511,600	פוטנציאל בנייה לתעשייה [מ"ר]
0.71	7.52	11.46	קרקע לתעשייה לנפש [מ"ר לנפש]
0.17	4.72	14.62	שטח בנוי לתעשייה לנפש [מ"ר לנפש]

כפי שניתן לראות בלוח מס' 2, למרות שאוכלוסיית היעד בפרידיס קטנה מעט מזאת של ג'סר א-זרקא, הקרקע המיועדת לאזור תעשייה בפרידיס גדולה ביותר מ-10 מונים מזאת המוצעת בג'סר א-זרקא, ואילו מבחינת פוטנציאל הבנייה מדובר בשטח לנפש שהוא גדול כמעט ב-28 מונים לטובת פרידיס. תכנית המתאר של אור עקיבא נדיבה עוד יותר: הקרקע המיועדת לתעסוקה לנפש באור עקיבא גדולה פי 16 ביחס לזאת המוצעת בג'סר א-זרקא, ואילו פוטנציאל הבנייה גדול פי 86!

אנו סבורים שעל תכנית המתאר של ג'סר א-זרקא להציע מקורות הכנסה ופתרונות תעסוקה מגוונים, כך שאוכלוסיית המועצה לא תמצא את עצמה בפני פתרון תעסוקתי יחיד בענף התיירות והשירותים הנלווים שלו. לכן מן הראוי להגדיר שטח ייעודי לתעסוקה מקומית לטובת המועצה המקומית ג'סר א-זרקא שיאפשר פוטנציאל בנייה של לפחות 6 מ"ר לנפש, כלומר כ-150,000 מ"ר: לפי היקף בנייה של 150% מדובר בשטח קרקע של 100 דונם נטו.

⁴⁵ שם, תת סעיף 8.ד.

⁴⁶ הערכה על פי נתונים מתוך למ"ס, **רשימת היישובים, מאפיינים גיאוגרפיים ואוכלוסייה 1948-1995**.

⁴⁷ תכנית ש/356 לא הגדירה גודל השטח שנועד לכל יעד קרקע. הנתון הינו לפי תשריט תכנית ש/1111 אשר שינתה את יעד הקרקע מ"אזור תעשייה" ל"אזור מגורים ב" בשנת 2009.

⁴⁸ לתכנית המתאר ש/356 לא נקבעה שנה או אוכלוסיית יעד ולכן ההשוואה נערכה ביחס לגודל האוכלוסייה בעת אישורה.

⁴⁹ בהתאם לנתונים שבהוראות תכנית המתאר 353/0135988 המופקדת לעיר אור עקיבא ותכנית המתאר 353/0271387 המופקדת עבור המועצה המקומית פרידיס.

ההכנסות הצפויות מארנונה מ"מתחם התחנה" בזיכרון יעקב תסייענה ללא ספק לכלכל את פעילות המועצה המקומית, אך אין בהן כדי לסייע לצורך הבסיסי של תושבי ג'סר א-זרקא למצוא פתרונות תעסוקה בקרבת מקום המגורים שלהם. לכן יש למצוא מיקום לאזור תעשייה שלא יהווה מטריד או יפגע באפשרות לפתח את ענף התיירות המקומית ולצורך כך ניתן לבחון מקומות אחרים בעלי נגישות גבוהה עבור יזמים מקרב תושביה כדי להקים אזור תעסוקה בשיתוף עם רשויות מקומיות סמוכות.

בהקשר זה נציין שאנו רואים באופן חיובי את הכוונה להגדיר מוקד מסחרי יעודי בסמוך לכניסה ליישוב מכיוון כביש החוף כפי שמוצע בתכנית המופקדת בהיקף של כ-15 דונם. מדובר בהזדמנות פז לנצל את נקודת המפגש בין הכביש המהיר למקום יישוב לא רק באמצעות שירותי דרך מזדמנים, אלא אזור שהוא מבואה למגוון מוקדי תיירות כמו שמורת הטבע נחל תנינים מצפון, דרך הים החדשה עם טיילת לאורך הנחל שמובילה אל כפר הדייגים ולחוף הים הנדיר של ג'סר א-זרקא.

7. מערכת תנועה לקויה

התכנית המופקדת נשענת על שדרוג חלקי של מערך הדרכים הנוכחי ועל אותן שתי כניסות הקיימות היום, למרות הגידול הצפוי של 70% במספר התושבים מצד אחד, והמאמץ שתכנית המתאר מפנה כדי לפתח את ענף התיירות כמנוע לקידום הכלכלה המקומית. לדעתנו למערכת התנועה הקיימת אין כל יכולת לשאת את תוספת התנועה הצפויה בעקבות יישום תכנית המתאר.

אנו סבורים ששתי הכניסות הקיימות במרכז היישוב ובחלק הצפוני שלו אינן מספקות מענה תחבורתי ראוי, גם לאחר השדרוג הצפוי במסגרת תכנית מתאר ארצית לתשתית לאומית מס' 31 (תת"ל/31) "דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת - מחלף זיכרון יעקב". לכן, על מנת לאפשר גישה יעילה לכל חלקי היישוב ולהבטיח את התנועה של כלי הרכב אל ומהיישוב, יש ליצור כניסה/יציאה שלישית מדרום ליישוב, ולאפשר מערכת תנועה מעגלית בתוך היישוב שתחבר בין השכונות המערביות לבין המתחם החדש המוצע בחלקו המזרחי. לשם כך יש להתוות דרך חדשה מדרום למרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא בהתאם לתוואי הסוללה המפרידה בינו לבין קיסריה, אשר תחבר את השכונה המערבית עם מחלף נוסף על כביש החוף בצד הדרומי של ג'סר א-זרקא. המחלף הנוסף ישמש ככניסה שלישית ליישוב.

המיקום המוצע עבור מחלף חדש באזור התפר בין ג'סר א-זרקא לבין קיסריה נמצא במרחק של כ-2.5 ק"מ ממחלף אור עקיבא מדרום וכ-2 ק"מ מחלף הכניסה הצפונית לג'סר א-זרקא המתוכנן במסגרת תת"ל/31. מרחקים אלה עונים על תקנים מחייבים של משרד התחבורה, אשר קובעים כי המרחק בין שני מחלפים סמוכים יהיה לפחות 1.4 ק"מ⁵⁰.

בהקשר של מערכת הדרכים הפנימית ביישוב נבקש להסיט את דרך מס' 150 (דרך הים) לכיוון מערב ולהצמיד אותה לרצועה של נחל תנינים על מנת לאפשר פיתוח מרבי בתחום של מתחם מס' 6. מדובר בקרקע שמפוצלת באופן לא יעיל לחלקות צרות וארוכות בבעלות פרטית מרובת שותפים. האפשרות היחידה לממש את הבנייה במתחם תלויה בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה, תהליך ארוך ומורכב, ולכן ראוי להגדיל ככל האפשר את זכויות הבנייה האפשריות במתחם כדי לתת תמורה סבירה לכל בעלי הקרקע.

⁵⁰ משרד התחבורה (2012) הנחיות לתכנון גיאומטרי של דרכים בין-עירוניות, צמתים ומחלפים, פרק 11, סעיף 11.3.5 "מרחק בין מחלפים". נציין כי קיימים מקרים רבים של מרחקים קצרים יותר, כמו למשל בין מחלף מורשה למחלף הכפר הירוק על כביש 5 (2.3 ק"מ), ממנו למחלף גלילות מזרח (2.3 ק"מ) וממנו למחלף גלילות מערב (0.8 ק"מ). גם על כביש 2 ישנם מרחקים קצרים יחסית כמו בין מחלף גלילות מערב למחלף הסירה (2.4 ק"מ) או בין מחלף פולג לבין מחלף גשר השלום (1.5 ק"מ).

8. חוסר ישימות של התכנית

תכנית המתאר המופקדת מציעה שלושה מתחמים מרכזיים לפיתוח עתידי של ג'סר א-זרקא: מתחם מס' 5 "השכונה המזרחית" (בשטח של כ-248 ד'), מתחם מס' 6 "שכונת נחל תנינים", ומתחם מס' 7 "שכונת החוף". יישומה המלא של תכנית המתאר המופקדת יהיה בשני שלבים עיקריים: בשלב הראשון ניתן יהיה לפתח את שני המתחמים המערביים (מתחמים מס' 6 ו-7) ורק לאחר הסטת כביש החוף לכיוון מזרח בהתאם להוראות תת"ל/31 ניתן יהיה לפתח את מתחם מס' 5 ממזרח למרקם הבנוי היום ועד לתוואי של כביש החוף החדש⁵¹.

מתחם מס' 7.2 בשטח כולל של כ-180 ד' נמצא בימים אלה בהליך של תכנון מפורט מתקדם⁵², לפיו ניתן יהיה לבנות בתחומו כ-510 יח"ד ובנוסף להקים מספר מיזמים תיירותיים ומכיוון שמדובר בקרקעות בבעלות ציבורית, סביר להניח שפיתוח ושיווק המקום יהיו מהירים יחסית. יחידות הדיור המוצעות במתחם זה מהוות פתרון מידי למצוקת הדיור החמורה הקיימת כבר היום במועצה. כפי שצוין לעיל, ישנן מאות משפחות צעירות מקרב תשובי ג'סר א-זרקא שהן חסרות דירה ומתגוררות בבתיהם של ההורים אשר פוצלו כדי לאפשר את הקמתן. לפיכך, **מתחם מס' 7 אינו מהווה פתרון מגורים לטווח הארוך כפי שתכנית מתאר מקומית אמורה לספק.**

מתחם מס' 6, בשטח כולל של כ-130 ד', הינו חטיבת קרקע בבעלות פרטית. לצורך מימוש הבנייה בו יהיה צורך בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה של המתחם, אך לאור ריבוי הבעלויות שבמקום צפוי שמדובר יהיה בתהליך שיימשך שנים ארוכות. מכאן **שלא ניתן להגדיר את 270 יחידות הדיור שצפויות להיבנות במתחם מס' 6⁵³ כפתרון מגורים לטווח הקרוב או הביניים, אלא לטווח הארוך.** יתרה מזאת, היות ומדובר בקרקעות בבעלות פרטית, ניתן להניח כפי שנאמר לעיל, שמי שיבנו במקום יהיו בעיקר בני משפחה של בעלי הקרקע ולא תהיה תועלת גדולה עבור כלל תושבי היישוב.

יוצא אפוא שהמוקד עם עתודות הקרקע העיקריות לפיתוח לטווח הביניים והארוך, לטובת כלל תושבי ג'סר א-זרקא, המוצע במסגרת תכנית המתאר המופקדת הינו מתחם מס' 5 הממוקם בחלקו המזרחי של היישוב, בשטח כולל של כמעט 250 ד'. כאמור, מתחם 5 יתווסף לשטח המיועד לפיתוח מקומי של ג'סר א-זרקא רק לאחר הסטתו של כביש החוף לכיוון מזרח. למעשה, **יישום השלב השני בפיתוח תכנית המתאר המוצעת מותנה בביצוע מיזם ברמה לאומית שלא ברור מה לוח הזמנים שלו.**

שלביות זאת ביישום תכנית המתאר הינה בעייתית מכיוון שכל עוד לא יוסט כביש החוף (מסיבות תכנוניות, הנדסיות או תקציביות), לא ניתן יהיה לממש את עיקר תוספת השטח המיועדת לפיתוח מקומי של ג'סר א-זרקא במסגרת תכנית המתאר המופקדת. **לכן יש למצוא פתרון תכנוני לפיו יצורפו שטחים זמינים לבנייה שניתן יהיה למנות כעתודות קרקע שמעניקה תכנית המתאר הכוללת לרווחת כלל תושבי המועצה ללא כל תלות בגורמים אחרים.**

קביעת תוספת של שטח לפיתוח מקומי בעקבות הסטת כביש ברמה ארצית אינו מהווה תקדים או דבר

⁵¹ לפי סעיפים 6.1 "הוראות לתכנון מפורטות", 7.1 "שלבי ביצוע" שבהוראות התכנית, וגם נספח התנועה בו מוגדרים שני שלבי פיתוח: "שלב א' - טרם הסטת כביש מס' 2" ו-"שלב ב' - לאחר הסטת כביש מס' 2".

⁵² לפי תכנית מס' 353-0190348 "ג'סר א-זרקא מערב", אשר הופקדה לעיון הציבור בחודש אוגוסט 2016.

⁵³ לפי סעיף 6.2.6 "מתחם מס' 6 - שכונת נחל תנינים" שבהוראות התכנית.

ייחודי במסגרת תכנית המתאר של ג'סר א-זרקא. תכנית המתאר החדשה של פרידיס למשל, מציעה להגדיר מתחם חדש לפיתוח מקומי, בעיקר לצרכי מגורים, בשטח שיתפנה בעקבות הסטתו של כביש מס' 4 לכיוון מערב⁵⁴. ההבדל המרכזי בין שני המקרים הינו בכך שבתחום המועצה המקומית פרידיס ישנן עתודות קרקע רבות בחלקו המזרחי של היישוב, שניתנות לפיתוח בשלב מיידי והביניים, עד להסטת הכביש לתוואי החדש שלו. פיתוח פרידיס בשנים הקרובות אינו מותנה בהסטת כביש ברמה ארצית כפי שקוה עם פיתוחה של ג'סר א-זרקא.

לכן על מוסדות התכנון לשקול מחדש את ההצעה להסיט את כביש מס' 2 לכיוון מזרח. אנו מציעים לשדרג את כביש החוף על פי התוואי הקיים היום על ידי הרחבת רצועת הדרך בדופן המזרחי שלה מבלי להסיט את הכביש ממיקומו הנוכחי. דרישה זאת מסתמכת על החלטתה של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות בעניין תת"ל/31 "כביש 2 ממחלף חבצלת למחלף זיכרון יעקב" מתאריך 21/10/2013 לפיה " ... תכנית על פי דין שתוגש לשינוי התוואי ותכלול מתן גישה ישירה למעגן מיכאל במקטע זה לא תהווה שינוי לתת"ל/31"⁵⁵. אנו סבורים כי חשיבה מחודשת של מקטע כביש מס' 2 באזור ג'סר א-זרקא וקיבוץ מעגן מיכאל יביא לפתרון מיטבי ומושכל עבור תוואי הדרך ומחלף משותף בהתאם לצרכים של שני היישובים.

הימנעות מהסטת כביש החוף תאפשר להתחיל באופן מיידי בהליכי התכנון המפורט של רצועת השטח שממזרח לתוואי הקיים ועד לנחל עדה ובפיתוחו מיד לאחר מכן, מבלי להמתין לשדרוג והרחבת תוואי הדרך. אחרת הרחבת השטח המותר לבנייה לטובת תושבי ג'סר א-זרקא תידחה למועד בלתי ידוע.

הפתרון התכנוני הדרוש

היישוב ג'סר א-זרקא כלוא בין הים התיכון לכביש החוף, והיישובים קיסריה ומעגן מיכאל, ואין בתחומם עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים וצרכים אחרים. לכן אין כל אפשרות מאשר למצוא פתרון לכלל הצרכים בתחומי המגורים, מבני הציבור, שטחים פתוחים ואזור התעסוקה במרחב הסמוך ליישוב ולא רק בתוך תחום השיפוט שלו.

נציין כי המועצה המקומית ג'סר א-זרקא פועלת בכיוון זה מזה מספר שנים. בשנת 2008 מונתה ועדת חקירה בעניין, אך עבודתה הופסקה שנה מאוחר יותר עד לגיבושה של תכנית המתאר הכוללנית הנדונה כעת. עם התקדמות ההליך התכנוני, גיבשה מחדש המועצה המקומית את התפיסה שלה ביחס לעקרונות שצריכים להנחות אותה לקראת יישום התכנית והרחבת תחום השיפוט, ובהתאם לכך הגישה בחודש מאי 2016 בקשה מחודשת להרחבת תחום השיפוט שלה על חשבון שטחים שנמצאים היום בתחום השיפוט של המועצה האזורית חוף הכרמל. בסך הכול מבקשת המועצה המקומית ג'סר א-זרקא להרחיב את שטח השיפוט שלה בהיקף של כ-1,160 דונם לכיוון מזרח, צפון, מערב ודרום⁵⁶.

⁵⁴ דוגמה נוספת הינה הסטתו של כביש מס' 57 לכיוון צפון לטובת הרחבה של כפר יונה.

⁵⁵ ההחלטה באה בעקבות ההסגה של קיבוץ מעגן מיכאל לתוואי המוצע של כביש 2 על מנת להסדיר כניסה ישירה לקיבוץ מכיוון כביש החוף.

⁵⁶ ג'סר א-זרקא, בקשה להרחבת תחום השיפוט עם המועצה האזורית חוף הכרמל (2016). הבקשה אמורה להיות נדונה על ידי

אנו סבורים שאין אפשרות לתת מענה למצוקת הקרקע והדיור ממנה סובלים תושבי ג'סר א-זרקא אלא על ידי בחינת פתרונות תכנוניים שחורגים מתחום השיפוט הנוכחי של המועצה המקומית, כפי שנעשה בתכנית המתאר המופקדת. אולם, להבדיל מהמוצע בתכנית המתאר המופקדת, עתודות הקרקע החדשות חייבות למלא שני תנאים יסודיים: ראשית, היקפן צריך להיות רחב בהרבה מהמוצע בתכנית המופקדת; דבר שני, מימושו צריך להיות בלתי תלוי בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה של המועצה המקומית.

9. היקף קרקע נדרש

על מנת לתת מענה תכנוני הולם למצוקה של תושבי ג'סר א-זרקא יש לייצר תשתית תכנונית שתאפשר פיתוח ראוי ומושכל של היישוב בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל. לוח מס' 3 להלן מסכם את השטחים הנדרשים לצורך כך: תחילה מוגדרת פרוגרמה עקרונית בסיסית הנדרשת עבור אוכלוסיית יעד בת 24,000 תושבים כפי שנקבעה עבור תכנית המתאר הנדונה. לאחר מכן מפורטים השטחים המאושרים היום לפיתוח בהתאם לתכניות תקפות, וכן תוספת השטח הנדרשת כדי לתת מענה לאוכלוסייה הצפויה.

לוח מס' 3: סיכום שטחי הפיתוח הנדרשים עבור 24,000 תושבים

השלמה נדרשת עבור 24,000 תושבים	מוצע בתכנית המופקדת ממערב לכביש 2 הקיים	סה"כ תוספת דרושה	מצב קיים היום	שטח נטו דרוש	שימושי קרקע לפי פרוגרמה עקרונית
2,880 יח"ד	780	3,660	4,900	8,560	קיבולת יח"ד
380 ד'	80	460	635	1,095	מגורים שטח [ד']
100 ד'	כ-25 ⁵⁷	כ-125	כ-85	210	מוסדות ומבני ציבור [ד']
167 ד'	כ-38 ⁵⁸	205	35	240	שטחים פתוחים [ד']
100 ד'	0	100	0	100	תעסוקה
15 ד'	0	15	0	15	מוקד מסחרי
757 דונם	תוספת שטח נטו דרושה לתכנית המתאר הכוללת של ג'סר א-זרקא				

בהמשך מוצגים השטחים שמציעה תכנית המתאר הכוללת מס' 353-0191023 במתכונתה הנוכחית ממערב לתוואי הנוכחי של כביש החוף. היות ואנו מבקשים שלא להסיט את כביש החוף במסגרת השדרוג הצפוי, אין התייחסות לתוספת השטח המוצעת בתכנית המופקדת בין התוואי הקיים לזה המתוכנן מכיוון שיש לערוך תכנון מחודש של כל המתחם. לבסוף מפורטים השטחים החסרים בתכנית המתאר על מנת להשלים את הפרוגרמה העקרונית.

על מנת לאפשר פיתוח יעיל של יישוב בן 24,000 תושבים, נדרשים כ-760 דונם נטו מעבר למוצע בתכנית המופקדת בצידו המערבי של כביש החוף. כדי לתת מענה לשטחים אלה, מוצע להרחיב את התכנית הנדונה ממזרח לתוואי הקיים של כביש החוף ועד לאפיק נחל עדה ולכיוון מערב על חשבון בריכות הדגים הדרומיות של קיבוץ מעגן מיכאל.

נבהיר כי מדובר בשטח נוסף נטו לטובת שימושים אלה, מעבר למוצע בתכנית המופקדת ממערב לכביש 2,

הוועדה הגיאוגרפית למטרופולין חיפה במהלך שנת 2017.

⁵⁷ לפי 14.1 ד' בתא שטח 53, 6.5 ד' מתוכננים ברמה מפורטת במתחם מס' 7, ועוד כ-4.5 ד' לתכנון עתידי במתחם מס' 6.

⁵⁸ לפי כ-50 ד' שמוצעים בתכנית המתאר (או מכוחה), פחות כ-12 ד' בתא שטח 109 במתחם 5 שנדרש לעבור תכנון חדש.

ואליהם יש להוסיף שטח לדרכים ומתקני תשתית ככל שיידרש. נציין גם כי על מנת לקבל תמונה נאמנה של שטחי המגורים החדשים במסגרת התכנית המוצעת, יש להציג את ייעודי הקרקע המאושרים באופן מפורט גם בתשריט "מצב מוצע" ולסמן בהתאם להנחיות של תכנית מתאר כוללנית רק את המתחמים החדשים המוצעים לפיתוח בתכנית הנדונה.

10. יצירת תכנית מתאר בלתי תלויה

הפתרון התכנוני הדרוש, כפי שבא לידי ביטוי במפה המצורפת, מבוסס על קרקעות מדינה שמבטיחות אפשרויות פיתוח זמינות לטובת תושבי ג'סר א-זרקא ללא תלות בביצוע תכניות אחרות. להבנתנו יש לכלול את המתחמים והמרכיבים התכנוניים הבאים כחלק מתכנית המתאר כדי שזאת תוכל לענות על מטרותיה:

א. שטח בריכות הדגים הדרומיות של מעגן מיכאל

מדובר בשטח של כ-130 דונם המבוקש לטובת יצירת מתחם משולב של מוסדות ומבני ציבור ושטחים פתוחים ברמה של כלל היישוב. השימושים האפשריים הם בניין לרשות המקומית, מרכז קהילה ותרבות כלל יישובי, שטח פתוח ציבורי מרכזי לטובת התכנסויות, קיום הופעות, שוק פתוח, אירועים שמזמינים קהל מבקרים, פעילות תיירותית בקרבה לנחל תנינים וחוף הים.

הגבול המדויק של המתחם לכיוון דרום ומזרח ייקבע בהתאם לגבולות של שמורת הטבע לאורך נחל תנינים אשר נקבעה לפי תכנית המתאר הישנה של קיבוץ מעגן מיכאל, תכנית מס' משח/19⁵⁹, ושטח לרצועת נחל וסביבתו שנקבעה בתכנית המתאר החדשה של קיבוץ מעגן מיכאל, תכנית מס' חכ/9⁶⁰.

ב. חטיבת הקרקע ממזרח לכביש החוף עד לאפיק נחל עדה

הכוונה הינה לכוון את הפיתוח החדש של ג'סר א-זרקא לחטיבת קרקע של כ-520 דונם שתיווצר בין כביש החוף המשודרג בהתאם לתוואי הנוכחי שלו לבין אפיק נחל עדה לטובת אזורי מגורים בצפיפות משתנה. הבנייה במקום תכלול גם מבני ציבור ושטחים פתוחים ברמה שכונתית, מוקד מסחרי משלים לשירותי המסחר הקיימים בגלעין הוותיק של היישוב ושירותי אחרים שנמצאים במחסור.

נחל עדה מוגדר כעורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון לפי תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז (תמ"א/34/ב/3). לפיכך גבול הפיתוח בדופן המזרחי של המתחם ייקבע בהתאם להוראות התמ"א, אשר אינן מונעות פיתוח בקרבת נחלים, כל עוד נשמרים מרחקי בטיחות מתאימים כפי שנעשה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית של אור עקיבא.

ג. רצועת הקרקע מדרום למרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא

רצועת הקרקע עליה הוקמה סוללת ההפרדה בין המרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא לבין קיסריה בשטח של כ-55 דונם. השטח מיועד לסלילת דרך גישה חדשה ליישוב מכיוון דרום והשלמת מתחמי המגורים הקיימים.

דרך הגישה מכיוון המחלף המוצע מדרום לג'סר א-זרקא חיונית לא רק כדי לווסת את התנועה אל

⁵⁹ תכנית משח/19 קיבלה תוקף בחודש יולי 1985.

⁶⁰ תכנית חכ/9 קיבלה תוקף בחודש ינואר 2010.

ומהישוב, אלא גם כדי ליצור תנועה טבעתית שתחבר את החלקים השונים של היישוב: המרקם הבנוי הוותיק ממערב לכביש החוף והאזור החדש המוצע לפיתוח ממזרח לכביש החוף.

ד. הקמת אזור תעסוקה משותף

לאור המגבלות הקיימות מבחינת גודל השטח הדרוש לאזור תעסוקה וחוסר היכולת להגדיר מיקום שלא ייצור מטרדים בתוך השטח המוצע לפיתוח בתחום ג'סר א-זרקא מוצע להקים אזור תעסוקה משותף עם אחד או יותר מהיישובים הסמוכים. החלופות המוצעות נמצאות במרחק הליכה קצר מהשטח המיועד לבנייה ממזרח לכביש החוף, ובכך תינתן הזדמנות ליזמים מקומיים להקים עסקים בקרבת הבית.

החלופות להקמת אזור התעסוקה נשענות על הנגישות הגבוהה של האזור למערכת התחבורה הארצית באמצעות כביש 2 וכביש 4. ההצעות הן:

(1) להשתלב באזור התעשייה הצפון-מערבי של אור עקיבא ולהרחיב אותו לשם כך. הגישה מכיוון ג'סר א-זרקא וכביש החוף תהיה באמצעות דרך חדשה שתחבר בין שני היישובים בגבול של שמורת הטבע שעל פי תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ/6. מיקום זה יוכל ליהנות מהיתרונות לגודל של אזור התעסוקה הקיים של אור עקיבא.

(2) להקים מתחם תעסוקה ומסחר חדש באזור צומת בית חנניה, בצד המערבי של כביש 4. הגישה אליו מכיוון ג'סר א-זרקא תהיה באמצעות דרך 6531 הקיימת.

ה. יצירת חגורה של שטחים פתוחים מסביב ליישוב

על מנת לספק מערך של ראיות ירוקות איכותיות מוצע ליצור חגורה של שטחים פתוחים בעלת היבטים סביבתיים והיסטוריים מסביב ליישוב. החגורה הירוקה הסביבתית תהיה לאורך האפיק של נחל עדה ממזרח ומצפון, ולאורך אפיק נחל תנינים וחוף הים ממערב והיא יכולה להיות חלק בלתי נפרד מהמרחב הפתוח הציבורי של ג'סר א-זרקא. במקביל מוצע לבחון את האפשרות להכשיר את אמות המים היסטוריות כדי שתהיינה חלק מאותה רשת ירוקה שעוטפת ומזינה את היישוב ומנגישה את הגישה למטיילים ומבקרים אליו.

לאור המרחקים הקצרים בין האזור הבנוי לבין המרחב השובב, מוצע להכשיר קטעים מסוימים מהחגורה הירוקה כשטחים פתוחים בשימוש יותר אינטנסיבי לטובת פעילויות בשעות הפנאי. החגורה הירוקה המוצעת לאורך אפיק נחל עדה תסייע ביצירת חזית רכה של המרקם הבנוי החדש של ג'סר א-זרקא אל מול השטחים החקלאיים הפתוחים שמסביב.

סיכום

תכנית המתאר המוצעת לוקה במובנים רבים ואינה יכולה לשמש את היישוב ג'סר א-זרקא כתשתית תכנונית ראויה לפיתוח בהווה ובעתיד. כפי שמוסבר לעיל, הנחות היסוד של התכנית שגויות; השטחים המיועדים לצורכי מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים אינם מספקים, וכמעט ואין שטח לתעסוקה

לטובת תושבי המקום. התכנית מציעה אמנם להגדיל את השטח המיועד לפיתוח מקומי מעבר לתחום השיפוט של ג'סר א-זרקא, אבל זאת באופן מוגבל ולא יעיל. כמו כן, קיים ספק רב אם ניתן יהיה ליישם את התכנית כפי שהיא מוצעת, היות וחלק ניכר מהשטח החדש המיועד לפיתוח תלוי בהסטתו של כביש החוף למרות שלא ידוע על מועד צפוי לכך.

לכן מן הראוי לדחות את תכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0191023 ליישוב ג'סר א-זרקא במתכונתה הנוכחית ולערוך בה השינויים הנדרשים על מנת לאפשר את התאמתה לצרכים והמאפיינים הייחודיים של תושבי ג'סר א-זרקא על סמך העקרונות המפורטים בהתנגדות. במקביל לתיקון תכנית המתאר, יש לפעול להרחבת תחום השיפוט של המועצה המקומית ג'סר א-זרקא בהתאם לאותם עקרונות.

נבקש שהשימוע בפני החוקר/ת בהתנגדויות לתכנית יערך בתחום ג'סר א-זרקא על מנת לאפשר הן למספר מרבי של מתנגדים להגיע לדיון ולמצות את זכות הטיעון שלהם, והן כדי להגביר את השקיפות של התהליך ולאפשר לכלל תושבי המקום שמתעניינים בכך להיות נוכחים בו. שימוע התנגדויות בפני חוקר/ת מתנהל לא פעם בתחום היישוב נשוא התכנית או במקום קרוב ונגיש ולכן אין אנו רואים חריג בבקשה זאת.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים או להגיש מסמכים משלימים בעת הדיון בהתנגדויות, וכן את האפשרות להסתייע במומחים שונים, ככל שנמצא לנכון.

סזאר יהודקין
מתכנן ערים

העתק:

- מר ארנון גלעדי, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, רח' המייסדים 54, זיכרון יעקב 30950
- מר כרמל סלע, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל, עין כרמל, ד"ג חוף הכרמל 30860
- מר מוראד פתחי עמאש, ראש המועצה המקומית ג'סר א-זרקא

נספח א' - פרוגרמה עקרונית לצרכי ציבור עבור היישוב ג'סר א-זרקא

אוכלוסיית יעד 24,000
 גודל משק בית ממוצע 4.2
 גודל שנתון 2.44%
 מספר תלמידים בשנתון 586

חינוך מיוחד				חינוך רגיל				מספר ילדים בשכבה	מספר ילדים בכיתה	מספר כיתות	שטח קרקע [ד']	סה"כ קרקע [ד']
אחוז מתוך השנתון	אחוז התלמידים	מספר תלמידים בכיתה	מספר ילדים בכיתה	אחוז מתוך השנתון	אחוז התלמידים	מספר תלמידים בכיתה	מספר ילדים בכיתה					
2.0%	35	8	4	2.0%	47	12	29	30	878	0.250	7.3	1.6
2.0%	59	8	7	2.0%	70	10	39	30	1,171	0.500	29.3	3.7
2.0%	70	10	7	2.0%	70	10	130	27	3,514	0.300	52.1	2.1
	70	10	7		70	10	130		3,514	0.300	65.1	2.1
	9.5				153.7						153.7	9.5

חינוך

מוסדות חינוך משלימים לפיתוח והעשרה מרכז מחוננים 1.5
 ב"ס לחינוך וספורט ימי 3.0
 מרכז היל"ה 3.0
 מפת"נ
 מרכז חינוך "הדמנות שנייה"
 מת"א 1.0
 פסג"ה
 סה"כ שטח מוסדות משלימים 8.5

סה"כ כלל מערכת החינוך 171.7 דונם

בריאות

תחנה לבריאות המשפחה
 מרפאה שכונתית
 ללא מגרש יעודי שטח בנוי של 0.1 מ"ר לנפש, סה"כ 2,400 מ"ר בנוי.

סה"כ מערכת הבריאות כ-5 מרפאות בגודל בינוני (500 מ"ר בנוי) בשטחים סחירים

רווחה

מחלקת רווחה
 מרכז לגיל הרך
 מרכז לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים 1.5
 דיר בקהילה 1.0
 מרכז יום לקשיש 2.0
 מרכז יום למבוגרים

סה"כ שירותי רווחה 4.5 דונם

תרבות וקהילה

מתנ"ס בינוני 3.0
 מתנ"ס בינוני מועדון נוער 2.0
 1.5

סה"כ שירותי תרבות וקהילה 6.5 דונם

דת

מסגד מרכזי 2.0
 מסגד שכונתי 1.5
 מסגד שכונתי 1.5

סה"כ שירותי דת 5.0 דונם

ספורט

מגרש כדורגל 12.0

סה"כ ספורט 12.0 דונם

מינהל, חירום והצלה

בניין הרשות המקומית 3.0
 עתודה 2.0
 תחנת משטרה קטנה 2.5
 תחנת מד"א בינונית 2.0
 תחנת מכבי אש קטנה 1.5

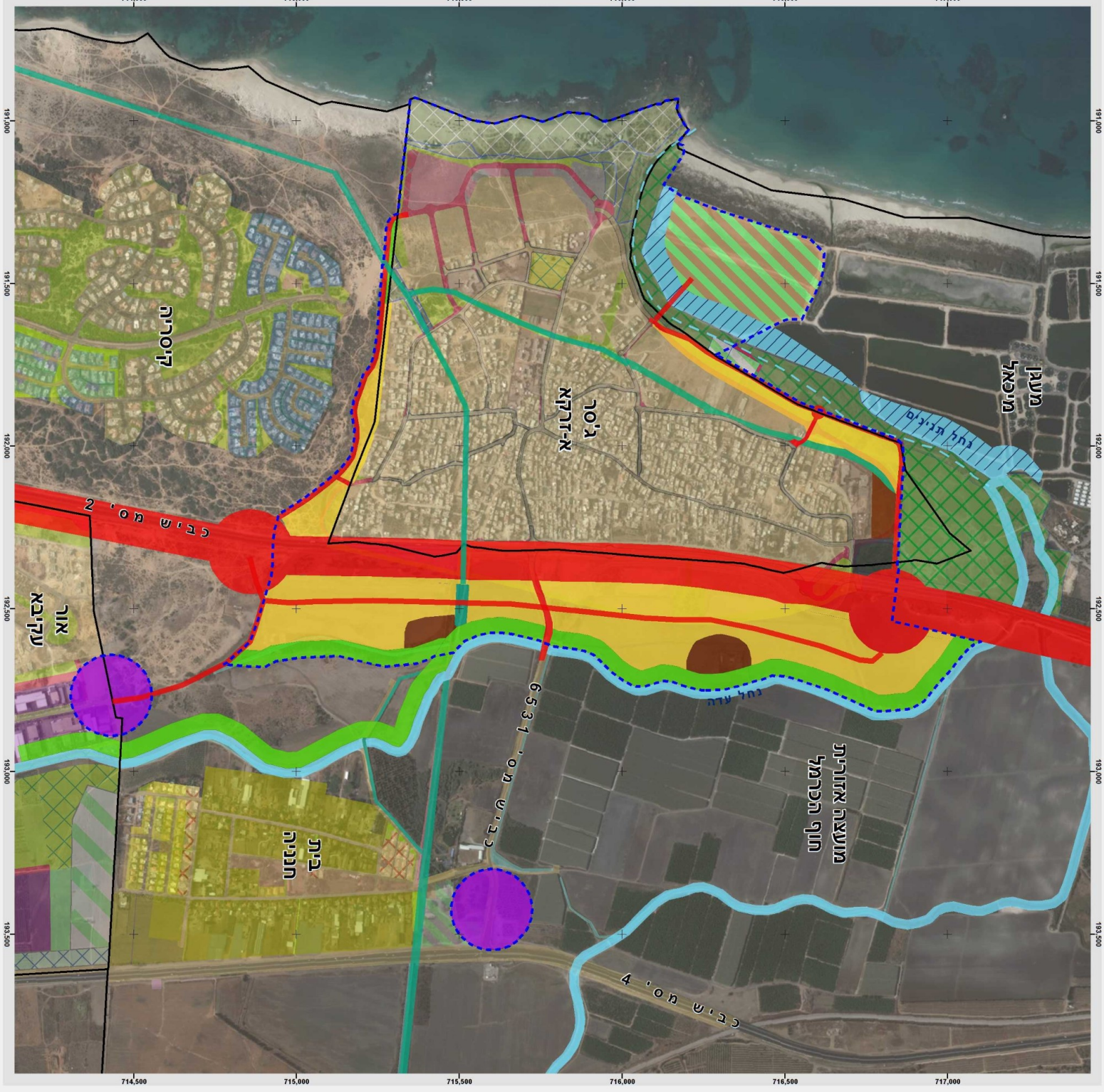
סה"כ מינהל ושירותי חירום והצלה 11.0 דונם

סה"כ שטח עבור מבנים ומוסדות ציבורי: 210.7 דונם

המרחב הציבורי

לפי 10 מ"ר לתושב 240.0
 סה"כ מרחב ציבורי

סה"כ שטח עבור המרחב הציבורי: 240.0 דונם



ג'סר א-זרקא

התנגדות לתכנית מתאר

353-0191023

פתרון תכנוני דרוש

- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------------|
| | מסחר | | גבול שטח דרוש לפיתוח |
| | מיקום מוצע לאזור תעסוקה | | גבול מוניציפלי |
| | דרך | | אזור מגורים |
| | שמורת טבע מאושרת | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | אמת מים | | מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח |
| | נהל | | שטח ציבורי פתוח |
| | נהל לילי ותכנית חקופי | | |
| | אפיק החל | | |

