

08/11/2016

לכבוד  
 מר יוסף משלב  
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 שד' הפלי"ם 15 - חיפה 33095  
 פקס 04-8633432

**הנדון: תכנית מפורטת מס' 353-0190348 - ג'סר א-זרקא מערב**

**- התנגדות -**

**המתנגדים:**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1. ג'ורבאן אחמד | 7. ג'רבאן חאלד   |
| 2. ג'רבאן בדר   | 8. ג'רבאן רנא  |
| 3. ג'ורבאן היפא | 9. עמאש מחמוד  |
| 4. ג'ורבאן היא  | 10. ג'ורבאן סאחרה  |
| 5. עמאש רביע    | 11. ג'ורבאן עובדיה   |
| 6. עמאש סאיד    | 12. עמותת <b>בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון</b> (ע"ר) |

מתנגדים 1 עד 11 הם **תושבים ביישוב ג'סר א-זרקא**, אשר מבקשים לשמור על האינטרסים של כלל תושבי המקום במסגרת תכנית מפורטת מס' 353-0190348 "ג'סר א-זרקא מערב" המוצעת. דאגתם נובעת בעיקר לאור הפער שנוצר בין המציאות הקיימת ביישוב לבין הפתרונות המוצעים בתכנית הנדונה, אשר אינם נותנים מענה סביר לבעיות המהותיות מהן סובלים כיום כלל תושבי המקום. ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת מבט ציבורית, כמי שחיים ביישוב ויצטרכו להתמודד מדי יום עם השלכותיה של התכנית 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, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **בִּמְקוֹם** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך למעלה מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עבדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

## היישוב ג'סר א-זרקא

ג'סר א-זרקא הינו היישוב הערבי היחיד השוכן על חוף הים התיכון בתחום מדינת ישראל והוא הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1963 כאשר אוכלוסייתו מנתה כ-1,600 נפשות<sup>1</sup>. בסוף שנת 2014 מנה כ-13,690 תושבים<sup>2</sup> ושטח השיפוט של המועצה המקומית הינו כ-1,610 דונם בלבד. מבחינה חברתית-כלכלית מדובר באחת הרשויות המקומיות העניות במדינה, שמדורגת באשכול 1 מתוך 10 וממוקמת במקום 4 בלבד מתוך כל 252 הרשויות המקומיות<sup>3</sup>.

תחילתו של ג'סר א-זרקא במיקומו הנוכחי לפני כ-90 שנה, לאחר שתושביו הראשוניים פונו ממקום 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, ועובדה זאת תרמה להישארותם במקום 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.

תושבי ג'סר א-זרקא סובלים מזה שנים רבות מהעדר שטחים לפיתוח מקומי ומצפיפות בנייה גדולה ביותר. 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 ללא היתר כדי לייצר פתרון דיור בסיסי עבורם וילדיהם. אחרים עוזבים את היישוב.

כפי שניתן ללמוד מהלוח להלן, המבוסס על נתוני אוכלוסייה ודיור של הלמ"ס בין השנים 2001-2014<sup>4</sup>, בסוף שנת 2014 היו בג'סר א-זרקא 2,193 יחידות דיור שסיפקו קורת גג עבור 13,689 תושבים שהתחלקו לכ-2,926 משקי בית<sup>5</sup>. 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**. על מנת להעניק פרטיות לכל משק בית, יחידות הדיור המקוריות מחולקות כאמור לדירות קטנות יותר ונבנות לא פעם תוספות בנייה ללא היתר.

בחינת אותם נתונים לאורך השנים מלמדת לא רק שמדובר במצב שנמשך מזה שנים רבות, אלא מצב שהולך ומחמיר משנה לשנה. בשנת 2001 היו בג'סר א-זרקא כ-9,800 תושבים שהתחלקו לכ-1,670 משקי בית שהתגוררו ב-1,415 יחידות דיור, כך שהמחסור 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 בדיור 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 באותה יחידת דיור. סביר להניח שישנם מקרים בהם יותר משני משקי בית מתגוררים באותה יחידת דיור.

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

<sup>2</sup> למ"ס, [הרשויות המקומיות 2014](#).

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

<sup>4</sup> הנתונים נלקחו מתוך למ"ס, [פרופיל מועצות מקומיות](#), שנים 2001 עד 2014.

<sup>5</sup> מספר משקי הבית ביישוב הינו הערכה המבוססת על ניתוח והצלבה של נתוני הלמ"ס אודות מספר התושבים ביישוב, מספר המשפחות המקבלות קצבאות ילדים, מספר הילדים עד גיל 18, מספר הצעירים עד גיל 24 (גיל ממוצע לנישואים).

### נתוני אוכלוסייה ודיור במועצה המקומית ג'סר א-זרקא בין השנים 2001 - 2014

מאזן יחידות דיור [הערכה]	מספר נפשות ממוצע 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	משפחות (משקי בית) המקבלות קצבת ילדים	מספר יחידות דיור	סה"כ אוכלוסיה	שנה	
										[%]
-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

המועצה המקומית ג'סר א-זרקא סובלת מזה שנים רבות גם ממצב של העדר תכנית מתאר מקומית מעודכנת. תכנית המתאר המקומית התקפה (תכנית מס' ש/356), קיבלה תוקף בשנת 1993 לאחר הליך תכנוני שנמשך כעשור. כלומר, עקרונות התכנון שמנחים את ג'סר א-זרקא היום נקבעו בשנות ה-80, לפני למעלה מ-30 שנה. תכנית המתאר הכוללנית החדשה (תכנית מס' 0191023-353) אמורה לספק את התשתית התכנונית הנדרשת להמשך התפתחותו של היישוב, עם פתרונות ארוכי טווח עד להגיעו לאוכלוסייה של 24,000 תושבים<sup>6</sup>, אך היא הופקדה לעיון הציבור רק לאחרונה.

חשוב לציין כי גם לאחר אישורה, ספק האם תכנית המתאר הכוללנית תיתן מענה אמיתי על כלל הצרכים התכנוניים של היישוב, מכיוון שלצורך מימושה המלא יידרש לא רק עריכתן ואישורן של תכניות מפורטות, אלא גם הסתתו של כביש מס' 2 לכיוון מזרח בהתאם להוראותיה של תת"ל/31, אשר טרם אושרה על ידי הממשלה<sup>7</sup>. הליכים תכנוניים אלה, ובמיוחד הסטתו של כביש החוף, עשויים להימשך שנים רבות ולא ניתן לחזות את מועד סיומם. לאור זאת, אין כל אפשרות להסתמך על תכנית המתאר הכוללנית כישות תכנונית שביכולתה להציע פתרונות תכנוניים ראויים לתושבי ג'סר א-זרקא בטווח הזמן המידי.

<sup>6</sup> לפי סעיף 2.1 "מטרות התכנית" בהוראות תכנית המתאר הכוללנית מס' 0191023-353 המופקדת.

<sup>7</sup> לפי פרוטוקול הדיון של הוועדה לתשתיות לאומיות מתאריך 05/09/2016.

## התכנית המוצעת

תכנית מס' 353-0190348 הנדונה משתרעת על שטח של כ-183 דונם בין המרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא לבין חוף הים, על קרקעות בבעלות המדינה אשר יעודן הינו "אזור פיתוח עירוני בתחום חופי" לפי תכנית המתאר המחוזית התקפה תמ"מ/6. התכנית מאפשרת את הקמתן של כ-510 יחידות דיור בשטח כולל של כ-52 דונם ולצידן 4 מגרשים למוסדות ומבני ציבור בשטח כולל של 6.5 דונם, כ-33 דונם של שטחים פתוחים ברמות שונות<sup>8</sup>. בנוסף ישנם כמה מגרשים בהיקף כולל של כמעט 42 דונם למסחר, מלונאות תיירות ונופש ברמה עממית תוך הישענות על הקרבה והנגישות לחוף הים<sup>9</sup>.

ההליך התכנוני הרשמי של תכנית מס' 353-0190348 החל בשנת 2014, עת נערך דיון מקדים על התכנית בוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולח"ף)<sup>10</sup>. ההליך התכנוני התקיים במקביל לזה של תכנית המתאר הכוללנית החדשה של ג'סר א-זרקא (תכנית מס' 353-0191023), שהחל באותו זמן<sup>11</sup>. למרות היותה תכנית מפורטת שתפקידה לאפיין ולפרט את הוראותיה של תכנית מתאר מקומית, ניכר כי עקרונות התכנית המפורטת הוטמעו בתכנית המתאר הכוללנית, ולא להיפך.

התכנית הנדונה הופקדה לעיון הציבור בעיתונים בתאריך 05/08/2016. לפי החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה מתאריך 28/09/2016, המועד האחרון להגשת ההתנגדויות הינו ה-14/11/2016.

חשיבותה של התכנית הנוכחית נעוצה בהיקף הבינוי המוצע לצרכי מגורים לטובת תושבי המקום ובהזדמנויות לפיתוח כלכלי הטמונות בה. בכוחה של התכנית הנדונה להציע פתרונות דיור לטובת מי שהיום אין בידיהם כל פתרון סביר, אפילו לא פיצול דירה קיימת. היות ומדובר בתכנית מפורטת על קרקע מדינה שזמינה לפיתוח, ניתן יהיה להתחיל בביצוע התשתיות ושיווק המגרשים מידי לאחר אישורה. לכן חשוב כי התכנית תצא לפועל ותיתן את הפתרונות התכנוניים המיידים הנחוצים עבור התושבים והרשות המקומית כאחד. פתרונות תכנוניים לטווח ארוך אמורים לקבל ביטוי במסגרת תכנית המתאר הכוללנית שבהפקדה, ואשר בעקבותיה יהיה צורך בהכנתן של תכניות מפורטות נוספות.

למרות דברים אלה, הפתרון המוצע על ידי התכנית הנדונה הינו חלקי בלבד מבחינת המחסור ביחידות דיור ממנו סובלים תושבי ג'סר א-זרקא כבר היום, ואינו תואם את צרכיהם. התכנית אינה מציעה פתרונות ראויים לצרכי הדיור של אוכלוסיית המקום, אינה תורמת מספיק כדי לפתור את המצוקה במבני ציבור ביישוב, ומעמיסה תנועה של כלי רכב על מערכת הדרכים המקומית הצנועה הקיימת מבלי להציע כלים לשיפור.

**על כן אנו מגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית מפורטת מס' 353-0190348 "ג'סר א-זרקא מערב", כמפורט להלן.**

<sup>8</sup> שטח ציבורי פתוח וגן לאומי.

<sup>9</sup> כל הנתונים לפי סעיף 3.2 בוראות התכנית המופקדת.

<sup>10</sup> לפי פרוטוקול הדיון של ולח"ף שהתקיים בתאריך 28/05/2014, בו נבחנה האפשרות לקדם את תכנית 353-0190348 במסגרת הוועדות לדיור לאומי (הווד"ל).

<sup>11</sup> לפי פרוטוקול הדיון של הוועדה המחוזית חיפה שהתקיים בתאריך 25/05/2015, הוועדה המקומית שומרון דנה בתכנית כבר בחודש פברואר 2014.

## הנימוקים להתנגדות

### א. אופי הבנייה המוצעת למגורים

מצבה העגום של מצבת יחידות הדיור במועצה המקומית ג'סר א-זרקא הוצגה לעיל. התושבים הצעירים ביישוב הם אלה שסובלים היום במיוחד מהעדר מגרשים זמינים לבנייה או פתרונות דיור סבירים אחרים עבורם. כתוצאה מכך רבים מהם דוחים, כאמור, את מועד חתונתם, דבר אשר גורם לתסכול רב בקרבם ולבעיות משפחתיות וחברתיות שלא היו מוכרות עד עכשיו בחברה הערבית. התכנית הנוכחית מהווה הזדמנות פז לתיקון חלקי, אם כי מייד, של מצב זה. אך למרות זאת, מבחינת אופיו של הבינוי המוצע, התכנית לוקה בחסר במספר מובנים עיקריים ולא תתרום כדי להביא לפתרון המיוחל.

ראשית, התכנית מייצרת מתחמי בינוי מוגדרים שאינם משתלבים זה בזה וקובעת הבחנה חדה בין השכונות הקיימות לבין השכונה החדשה מבחינת צורת הבינוי המוצעת, אשר תודגש על ידי רצועה ירוקה בתפר שבין הקיים והחדש. בתוך השכונה עצמה תהיה חלוקה חדה נוספת בין שני אזורי המגורים המוצעים כך שהם יהיו מובחנים בינם לבין עצמם ובינם לבין מתחמי התיירות השונים. בחלקו המרכזי של התכנית ישנו אזור מגורים ב' בשטח נטו של כ-34.6 דונם בו מותרת בנייה בהיקף של כ-335 יח"ד ב-56 מגרשים בגודל משתנה בין 490 ל-587 מ"ר; ואילו בחלקה הדרומי של התכנית ישנו אזור מגורים ג' בשטח נטו של כ-17.4 דונם, בו מותרת בנייה של כ-190 יח"ד ב-11 מגרשים בגודל שנע בין 1,190 ל-2,000 מ"ר<sup>12</sup>. גודלם של המגרשים ואופי הבינוי המוצע אינם תורמים להשתלבותם עם המרקם הבנוי הקיים.

בעיה עיקרית נוספת הינה חוסר התאמתו של הבינוי המוצע והיקף הבנייה המוצע בכל מגרש עבור אוכלוסיית היעד, אשר עלול להקשות על יישומה של התכנית. זאת, מכיוון שבאופן מסורתי האוכלוסייה הערבית נוטה להתגורר במבנים בבנייה עצמית בבעלות משותפת של בני המשפחה, כאשר הבנייה מתבצעת על ציר הזמן, ומספר יחידות הדיור בכל מגרש משתנה בהתאם לצרכים של כל משפחה ומשפחה. מגרשים המיועדים עבור 6 יחידות דיור כפי שמוצע באזור מגורים ב' עשוי להקשות על התארגנות של הדיירים לעתיד, בני אותה משפחה תושבי המקום, שמעוניינים לרכוש מגרש במשותף כדי לבנות את ביתם ביחד באופן עצמאי על מנת להוזיל את העלויות שלהם. מגרשים בהם ניתן לבנות עד 20 יחידות דיור בצורה של בית משותף כפי שמוצע באזור מגורים ג', אינם מתאימים כלל עבור תושבי ג'סר א-זרקא.

אנו סבורים שנכון יותר יהיה אם בתחום התכנית יוגדרו מגרשים שגודלם בין 300 ל-500 מ"ר, כאשר בכל אחד מהם ניתן יהיה לבנות מספר מצומצם של יחידות דיור עם גישה פרטית ככל האפשר לכל אחת מהן, בבנייה עצמית. ראוי שלכל יחידת דיור תהיה גישה משלה לחללים החיצוניים של הבניין דוגמת חצר, מרפסת או עלייה לגג, שיכולים להוות פתרון מקובל בחברה הערבית לדרישה ליהנות ממרחב פתוח אישי שהוא חלק בלתי נפרד מהבית. בנספח א' ניתן לראות כמה דוגמאות של מגרשים בגדלים אלה עם טיפוס בנייה שונים, אשר יכולים להיות בסיס לתכנון השכונה החדשה. יודגש, שאין בהצעה זו בכדי לפגוע בצפיפות ממוצעת של 10 יח"ד לדונם כפי שמציעה תכנית 353-0190348 המופקדת.

עוד מבקשים המתנגדים כי בכל מתחם מגורים יהיו מגרשים מגדלים שונים בכדי לא ליצור מרקם אחיד של בנייה חדשה, אלא שהשכונה החדשה תהיה דומה יותר לבנייה הקיימת היום ביישוב, אשר התפתחה ללא יד מכוונת לאורך שנים רבות. יש לזכור כי צורת הבינוי המקורית, ללא חוקים תכנוניים ואדריכליים

<sup>12</sup> לפי סעיף 5 בהוראות התכנית המופקדת.

נוקשים, היא זאת שמקנה ליישוב ג'סר א-זרקא את הנופך הציורי שלו ומהווה את המקור למשיכה התיירותית אשר גם עורכי התכנית הנדונה וגם עורכי תכנית המתאר, רואים בו בעל פוטנציאל לפיתוח כלכלי מקומי.

**בנייה של מספר מצומצם של יחידות דיור במגרשים קטנים תתאים יותר למאפיינים החברתיים והתרבותיים של תושבי ג'סר א-זרקא היום. בעתיד תתאפשר לדיירים לפעול על מנת להגדיל את אחוזי הבנייה במטרה לבנות עוד יחידות דיור בקומה נוספת בהתאם לצרכים המשתנים של כל אחד, ובכך ניתן יהיה לתת פתרונות דיור על ציר הזמן במשך שנים רבות.**

### **ב. העדר שטחי ציבור לכלל התושבים**

היישוב ג'סר א-זרקא סובל ממחסור משמעותי בקרקע לצרכי ציבור, במיוחד עבור מערכת החינוך לגיל הרך והיסודי, כפי שמפורט בנספח החברתי-כלכלי שבמסגרת תכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0191023 המופקדת<sup>13</sup>. הפתרונות המוצעים בעניין מבני ציבור במסגרת תכנית המתאר הכוללנית אינם זמינים באופן מידי מכיוון שמתבססים על השטחים שיצורפו לתחום המועצה המקומית לאחר הסטתו של כביש 2 לכיוון מזרח. עד ליישומה של תכנית המתאר והכשרת הקרקעות לפיתוח העתידי של היישוב יש צורך לתת פתרונות, גם בתחום של מבני ציבור, שהם ברי מימוש תוך פרק זמן קצר.

על אף זאת, התכנית המוצעת כמעט ולא מגדירה שטחים לצרכי ציבור לטובת כלל התושבים. בסך הכול התכנית מייעדת כ-6.5 ד' למבני ציבור בארבעה מגרשים שונים<sup>14</sup> לטובת מעון יום, שני גני ילדים טרום חובה וגן חובה אחד (9 כיתות בסך הכול)<sup>15</sup>. על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור של התכנית, הפתרון עבור בית ספר יסודי (12 כיתות) ובית ספר על יסודי (12 כיתות) הנדרשים עבור האוכלוסייה שצפויה להתגורר בשכונה החדשה יהיה בתחום היישוב הקיים, מחוץ לשכונה<sup>16</sup>.

**להבנתנו מן הראוי לנצל את העובדה שהקרקע עליה מתוכננת השכונה החדשה הינה בבעלות מדינה כדי לתרום לפתרון במצוקת הקרקע הקיימת בתחום של מבני ציבור על ידי הקצעת חלק משטח התכנית לטובת כלל התושבים ללא הליכי הפקעה שעשויים להמשך שנים רבות. אנו סבורים שניתן לבחון את האפשרות להקצות חלק משטח התכנית בכדי ליצור מגרש לבית ספר יסודי שיהיה זמין לבנייה מיד עם אישורה של התכנית, במקביל לבנייה למגורים בשכונה החדשה.**

עוד נציין כי בחלקו הדרומי של ג'סר א-זרקא ישנו צורך במרכז קהילתי שייתן מענה לפעילות של ילדים ונוער לאחר שעות הלימודים. המרכז הקהילתי הקיים בצפון היישוב אינו פעיל כיום וחסרונו ניכר היטב, בעיקר על ידי הורים לילדים. אך גם כאשר המרכז הקיים בצפון היישוב אינו פעיל כיום וחסרונו ניכר היטב, בעיקר על ידי הורים לילדים. ולתושבים בכלל, אשר מתגוררים במרכז ובדרום היישוב. ניתן לבחון אפשרות של שימושים משולבים של מבני הציבור, כך שמבנה בית הספר למשל יוכל לתפקד כמרכז חוגים בשעות אחר הצהריים. בנוסף לכך, יש לבחון שימושי קרקע אחרים מבחינת צרכי ציבור, אשר הצורך לתת להם מענה עולה בעקבות הגידול באוכלוסייה, כמו למשל מוקד לשעת חירום שיכלול מרפאה לרפואה דחופה,

<sup>13</sup> לפי תכנית מתאר כוללנית ג'סר א-זרקא, נספח חברתי-כלכלי (עמוד 19) המצורף לתכנית המתאר הכוללנית המופקדת.

<sup>14</sup> לפי סעיף 3 בהוראות תכנית 353-0190348 המופקדת.

<sup>15</sup> לפי נספח א' - פרוגרמה למוסדות ציבור 500 יח"ד שמצורף לתכנית הנדונה.

<sup>16</sup> שם.

מרכז לשיטור קהילתי ושימושים אחרים. אנו מבקשים לבחון את האפשרות לתת מענה לצרכים אלה בתחום התכנית המופקדת.

### ג. מערכות התנועה והתשתיות

התכנית המופקדת נשענת על מערך הדרכים הקיים ביישוב, אשר לדעתנו אינו מסוגל לשאת את תוספת התנועה הצפויה בעקבות בנייתן של יותר מ-500 יחידות דיור וכן הקמתם של מיזמים תיירותיים אשר כוללים כ-100 צימרים, כ-300 יחידות אירוח מלונאי, אתר קמפינג וכן כמה מגרשי חניה במבואה הצפונית של השכונה החדשה עם קיבולת כוללת של כ-270 מקומות. מסמכי התכנית קובעים שהשפעתה של התכנית המוצעת מבחינה תחבורתית תהיה בעיקר על ציר התנועה המרכזי שחוצה את ג'סר א-זרקא ממזרח למערב ומגיע מהכניסה ליישוב שבמעבר הצר מתחת לכביש מס' 2 ועד לכפר הדייגים שעל חוף הים.

נפח התנועה בציר הראשי שחוצה את היישוב מערב-מזרח עשוי להכפיל את עצמו בשעות השיא, ואילו כלל נפח התנועה ביישוב עשוי לגדול ביותר מ-40% ביחס למצב הקיים היום<sup>17</sup>. מכיוון שלא ניתן יהיה לפתח את כל המרכיבים של השכונה המערבית מבלי לערוך שדרוג משמעותי במערכת הדרכים הקיימת<sup>18</sup>, נקבעו מספר שלבי פיתוח כתנאי ליישום התכנית<sup>19</sup>. נציין כי אמנם אנו מדברים כאן באופן פרטני על היבטים של מערכת הדרכים, אך אין ספק שיש לראות את כלל מערכות התשתית כמקשה אחת ומן הראוי לשדרג את כלל המערכות במקביל לשדרוג מערכת הדרכים.

לדעתנו אין זה סביר למקם חניון ציבורי בחלקה הצפוני של התכנית, ליד תל תנינים. הצעה זאת הינה בעייתית מבחינה תחבורתית, סביבתית וגם תפקודית. מצד אחד, מן הראוי שלא לייצר מוקד שמושך אליו תנועה של כלי רכב שאינה הכרחית בתחום היישוב ומעמיסה עוד יותר על המערכת המקומית; מצד שני מדובר בשטח הנגיש ביותר לחוף הים בסמוך לתל תנינים. **שימוש מושכל של השטח שנתפס על ידי מגרשי החנייה הוא על ידי פעילויות מזמינות קהל בשטח פתוח כמו למשל סדנאות או ירידים. לטובת האורחים והמבקרים ניתן יהיה להפעיל מערך של הסעות מאורגנות מחניון ציבורי שימוקם מחוץ לישוב.**

שלבי הפיתוח המחייבים של התכנית המופקדת קובעים כי ניתן לקדם תחילה את הבנייה בחלק הצפוני של השכונה החדשה: 120 יח"ד, כ-1,500 מ"ר מסחר ומלונית עם 24 יחידות אירוח<sup>20</sup>, מבלי לשדרג את המערכת הדרכים הקיימת. לפי אותם תנאים, יש להתנות את שלב האכלוס (מתן טופס 4) בשיקום הדרכים הקיימות המובילות למתחם מהכניסה ליישוב מתחת לכביש מס' 2 על ידי הצבת רמזורים לניהול התנועה במעבר והסדרת שני צמתים מרכזיים בהתאם להוראותיהן של תכניות תקפות. עוד קובעת התכנית המופקדת כי לצורך מתן היתר בנייה לקידום שלבי הפיתוח המאוחרים יותר בשכונה המערבית, יש צורך לשדרג את כלל מערך הדרכים ביישוב באופן ניכר ולשם כך מוצעות מספר חלופות. קביעת החלופה המועדפת מבחינת מערכת הדרכים תיעשה לאחר הכנת בחינה של ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) מעודכנת<sup>21</sup>.

להבנתנו אין כל הגיון בתנאים אלה. עבודות הפיתוח של התשתיות בשכונה החדשה והבנייה של כל המבנים הכלולים בשלב פיתוח א' תחייבנה בעצמן גידול משמעותי בתנועה של כלי רכב בתוך היישוב, במיוחד תנועה

<sup>17</sup> לפי נספח התנועה מס' ד' - בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת), ע' 8, שמהווה חלק ממסמכי התכנית.

<sup>18</sup> לפי סעיף 7 בהוראות התכנית, אשר מתייחס גם לשלבים לשדרוג כלל מערכות התשתית ביישוב.

<sup>19</sup> לפי סעיף 7 בהוראות התכנית וכפי שמפורט בנספח התנועה מס' ו' - שלבי ביצוע ושלבי הסדרי תנועה, שמהווה חלק ממסמכי התכנית.

<sup>20</sup> לפי סעיף 7.1 בהוראות התכנית.

<sup>21</sup> לפי נספח התנועה מס' ו' - שלבי ביצוע ושלבי הסדרי תנועה, ע' 24.

גוברת של משאיות וכלי רכב כבדים, הבאה של חומרי בניין, הגעה ויציאה של פועלים לאתר הבנייה, תנועה של בעלי מקצוע ומפקחים בכל שעות היום, ועוד. על כן, **אנו סבורים כי התנאים לקביעת שלבי הפיתוח בשכונה החדשה אינם מספקים. מן הראוי להתנות את מתן היתרי העבודה בשטח והבנייה לשם ביצוע שלב א' של התכנית, בביצועם של כל אותם תנאים המפורטים בהוראות התכנית כתנאים למתן טופס אכלוס של המתחם הצפוני.**

חשוב להבהיר כי במעבר תת-קרקעי אשר מהווה הכניסה המרכזית ליישוב ישנו נתיב נסיעה אחד בלבד, שמאפשר נסיעה לסירוגין לכל כיוון, עבור כלי רכב שגובהם אינו עולה על 3.80 מ'. הנחיות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים בעניין מכשולי גובה קובעות כי ניתן להסתפק בסף מעבר מינימאלי של 3.80 מ' כאשר בקרבת מקום קיימת דרך חלופית<sup>22</sup>. אמנם, במרחק של כקילומטר מצפון למעבר התת-קרקעי קיימת כניסה נוספת לג'יסר א-זרקא מעל כביש 2, אך היא אינה מובילה באופן ישיר אל המתחם המיועד לפיתוח וכל התנועה של כלי הרכב אל אתר הבנייה תצטרך לעבור דרך הסמטאות הצרות של היישוב.

לכן **אנו דורשים כי דרך מס' 81 (דרך מס' 150 או דרך הים לפי תכנית המתאר הכוללנית, שבחלקה מאושר לפי תכנית מפורטת מס' 519/ש) שלאורך שמורת הטבע נחל התנינים, מהכניסה הצפונית ליישוב ועד להתחברות עם הכיכר מס' 1 לפי נספח התנועה של התכנית המופקדת, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית מס' 353-0190348 ותבוצע במסגרת התכנית הנדונה, כך שגם סלילתה ופתיחתה לתנועה לרווחת כלל תושבי היישוב תהיה תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במתחם הצפוני של השכונה המערבית.** לשם כך יש לכלול את התוואי המלא של דרך מספר 81 כחלק מהתכנית הנדונה כדי שניתן יהיה לאשר אותה ברמה מפורטת יחד עם תכנית מס' 353-0190348. לחילופין ניתן לקדם תכנית מפורטת עבור דרך מס' 81 לכל אורכה, כך שהפקדתה יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית זאת, וביצועה יהיה תנאי, כאמור, למתן היתר הבנייה הראשון במתחם הצפוני.

אנו מבקשים גם שתהיה הנחייה חד משמעית לכך שהעבודות לשדרוג כלל מערכות התשתיות ביישוב תהינה במקביל לשדרוג מערכת הדרכים, בהתאם לאותם תנאים לקידום שלביות הביצוע של התכנית.

#### **ד. היקף השטחים לצרכי תיירות**

נדמה כי התכנית המוצעת מיועדת בעיקר לטובת פיתוח תיירותי ופחות כדי לתת פתרונות לצרכי המגורים של תושבי היישוב. זאת, לאור העובדה שהיקף השטחים ביעוד מסחר, מלונאות ותיירות מהווה כ-23.0% משטח התכנית, כאשר השטחים המיועדים לצרכי מגורים מהווים כ-28.3% מתוכה. כלומר, היקף השטחים המיועדים למגורים מצד אחד ולמסחר ותיירות מצד שני, דומים. מוסכם כי על התכנית לתת מענה למיזמים כלכליים שיכולים לסייע לרשות המקומית וגם להציע פתרונות תעסוקה לתושבים, אבל יחד עם זאת נשאלת השאלה אם לא מדובר בשטחים בהיקף גדול מן הדרוש. זאת, מכיוון שהניתוח של הביקוש לאכסון תיירותי מבוסס על "אופנה" (של המקום), או "הרגלים" (של קהל היעד)<sup>23</sup>, דברים שקשה לחזות מראש בכדי לבסס עליהם את הפוטנציאל העסקי של המקום.

ייתכן שניתן היה להסתפק בהנחות אלה כנקודת מוצא לתכנון אם לא היה מדובר ביישוב אשר סובל ממחסור חמור בקרקעות לבנייה למגורים ולצרכי ציבור. אבל, כאשר זה המצב מן הראוי לבחון שיקולים

<sup>22</sup> לפי **הנחיות להסדרי תנועה בסביבת מכשולי גובה**, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, 2006, פרק 2 (עמ' 6).

<sup>23</sup> לפי סעיף 1 "מצב קיים" בנספח מס' 18 ג' - **מסגרת ביקוש והיצע לאכסון תיירותי**, שהוא חלק ממסמכי התכנית המופקדת.



אלה במשנה זהירות לפני שמייעדים שטחים רבים כל כך לצרכי מסחר ומלונאות. קיים חשש שבמידה והמאמץ לשיווק המגרשים למיזמים תיירותיים לא יצלח, יישארו בשכונה החדשה שטחים יקרים לא מפותחים הנחוצים כדי לתת מענה לצרכים מיידיים של האוכלוסייה בתחום של מגורים ומבני ציבור.

יתרה מזאת, כפי שמוסבר בבירור בנספח "יישום ואמצעים משלימים" שמצורף לתכנית המתאר הכוללנית, יש לקדם את פיתוחן של התשתיות המקומיות לטובת כלל תושבי ג'סר א-זרקא על מנת לשפר את החזות התיירותית של היישוב<sup>24</sup>. אין ספק שהכוונה אינה אך ורק לשיפור מערכת הדרכים או צנרות המים והביוב, אלא גם שיפור מצבת מבני הציבור שמשרתים את כלל תושבי המקום, וגם את התיירים לעתיד על ידי כך שמקימים למשל אולם לקיום הופעות והצגות. מכאן, שאין לראות בפוטנציאל התיירותי כמנותק משימושים אחרים ומהחזות הכללית של היישוב: מדובר בתנאי הכרחי כדי להביא להצלחתם של המיזמים התיירותיים המוצעים בתכנית הנדונה, אשר יהיו מבוססים על היתרון היחסי המובהק של ג'סר א-זרקא: קרבתו לים. מדובר ביתרון שיווקי משמעותי אם כי לא מספק ולכן חייבים ליצור במקביל מגוון של תנאים משלימים.

**לפיכך אנו מבקשים לצמצם את השטחים התיירותיים בהיקף של 5 עד 10 דונם לטובת הקמתו של בית ספר יסודי שבחלקו יוכל לשמש כמבנה רב תכליתי שמתפקד גם בשעות אחר הצהריים והערב. בנוסף לכך, על התכנית המוצעת לתת כלים לרשות המקומית כך שניתן יהיה לשנות את ייעודי הקרקע מתיירות, מלונאות ומסחר ותיירות ליעודי קרקע אחרים אם לא ניתן יהיה לממשם לאחר פרק זמן של 10 שנים ממועד תחילת הפיתוח בתחום התכנית.**

## סיכום

התכנית המוצעת לשכונה מערבית ביישוב ג'סר א-זרקא לוקה במספר פגמים כמפורט לעיל: אופי בינוי מוצע שאינו תואם את אופייה של אוכלוסיית היעד, העדר שטחים לצרכי ציבור, חשש להיקף של שטחי מסחר ומלונאות שהינו גדול מיכולת הפיתוח של היישוב, והשענות על מערכות דרכים ותשתיות שאינן תומכות את היקף הפיתוח המוצע.

**לאור כל אלה, מן הראוי לדחות את תכנית מס' 353-0190348 במתכונתה הנוכחית ולערוך בה את השינויים הנדרשים על מנת לאפשר את התאמתה לצרכים של תושבי ג'סר א-זרקא.**

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

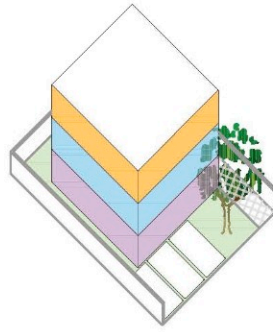
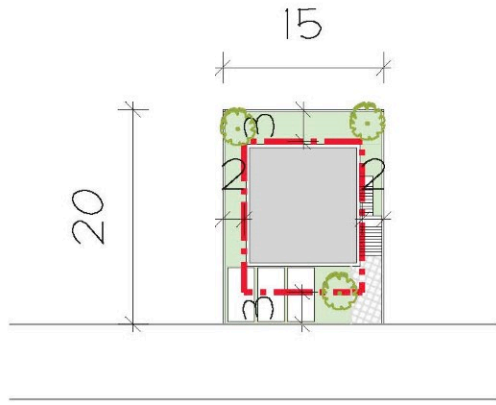
סזאר יהודקין  
מתכנן ערים

## העתק:

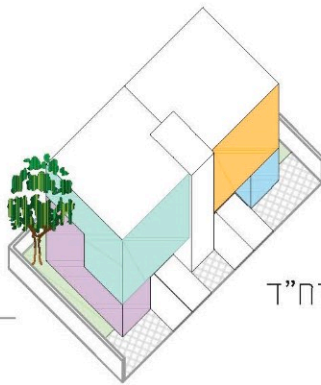
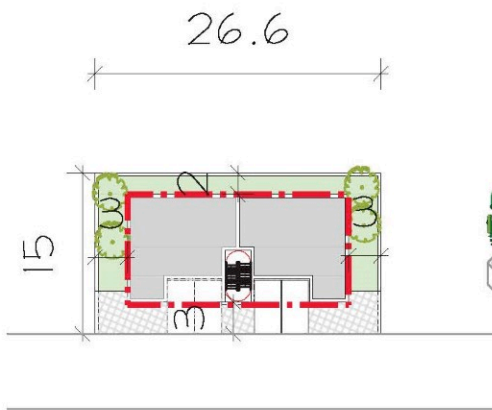
- מר ארנון גלעדי, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, רח' המייסדים 54, זיכרון יעקב 30950.
- מר מוראד פתחי עמאש, ראש המועצה המקומית ג'סר א-זרקא, 3785800.

<sup>24</sup> לפי תכנית מתאר ג'סר א-זרקא, נספח יישום ואמצעים משלימים מתאריך 30/05/2016.

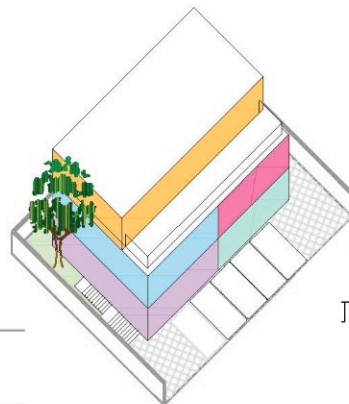
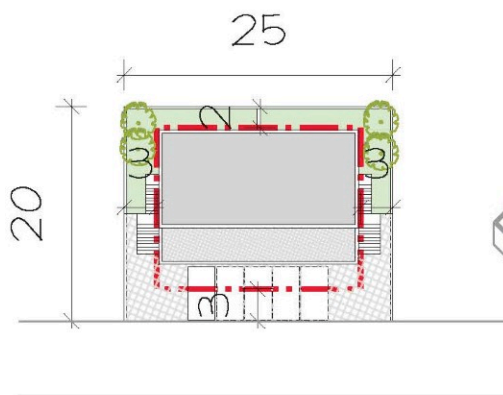
# נספח א'



שטח מגרש 300 מ"ר  
עבור 3 יח"ד  
3 קומות - יח' בקומה



שטח מגרש 400 מ"ר  
עבור 4 יח"ד  
3 קומות - חצי קומה + רבע קומה ליח"ד



שטח מגרש 500 מ"ר  
עבור 5 יח"ד  
3 קומות - 2 יח' צמודות קרקע  
2 יח' בקומה +1  
יח' עליונה + מרפסת

Scale 1:500

Meter 10 0 10 20 30 40 50 Meter

\* הנספח הוכן באדיבות האדריכלית אילה רונאל.