

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

אני, החתומה/ה מטה, \_\_\_\_\_, תושבת/ת ג'סר א-זרקא, מגישה/ה בזאת את התנגדותי לתכנית המתאר הכוללנית המוצעת עבור המועצה המקומית ג'סר א-זרקא שמספרה 353-0191023. תכנית המתאר המוצעת אמורה לקדם את פיתוחה של המועצה עד למועד בו אוכלוסייתה תגיע ל-24,000 תושבים, אך כפי שיוצג להלן, התכנית לוקה בחסר ואינה עונה על מטרותיה.

**הנימוקים להתנגדות**

- חישוב שגוי של יחידות הדיור הנדרשות:** התכנית מציעה שטח כולל למגורים בהיקף של 1,053 ד' בהם ניתן יהיה לבנות 6,880 יח"ד בצפיפות של 6.5 יח"ד לדונם, מניחה גודל משק בית ממוצע של 4.6 נפשות כך שקיבולת הבנייה בפועל תהיה 5,270 יח"ד (מימוש של 75%). הנחות אלה שגויות ביסודן: גודל משק בית ממוצע כיום הינו 4.6 נפשות ולפי הערכה מקצועית סבירה הוא צפוי להצטמצם במהלך השנים ל-4.2 נפשות, כך שבפועל יידרשו לכל הפחות 5,760 יח"ד. לפי מימוש של 75%, יש צורך ליעד שטח למגורים לטובת 7,680 יח"ד. בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד, יידרש שטח מגורים של 1,280 דונם, כלומר 230 ד' נוספים למוצעים בתכנית.
- מחסור בשטחי ציבור:** בהתאם להנחיות מעודכנות בעניין הקצאות לצרכי ציבור, השטח הדרוש למבני ציבור עבור 24,000 תושבים הינו 220 ד' ועבור שטחים פתוחים נגישים 210 ד'. לעומת זאת, התכנית מציעה 97 ד' למבני ציבור ו-168 ד' נוספים לשטחים פתוחים. שטחי ציבור המוצעים בתכנית נותנים מענה לצרכי האוכלוסייה הנוכחית של ג'סר א-זרקא שמונה כ-14,000 תושבים.
- מיקום בעייתי של אזור התעשייה:** התכנית מציעה למקם אזור לתעשייה קלה ומלאכה, כולל תחנת מעבר לפסולת, בחזית החדשה של ג'סר א-זרקא לאורך כביש החוף. אין כל הגיון במיקום המוצע, במיוחד לאור הכוונה להפוך את היישוב למוקד תיירותי ייחודי כמקור פרנסה של התושבים והרשות המקומית. מן הראוי למצוא מיקום חלופי לאזור תעשייה כדי שלא יהווה מפגע מכל סוג.
- חוסר תפקוד של מערכת התנועה:** התכנית מסתמכת על שדרוג חלקי של אותן שתי כניסות הקיימות היום, למרות גידול של 70% במספר התושבים והמאמץ המופנה לפיתוח תחום התיירות. על תכנית המתאר להציע פתרון תחבורתי שייצור מערך תנועה היקפי על ידי התווית דרך חדשה מדרום למרקם הבנוי במקום הסוללה המפרידה עם היישוב קיסריה עם התחברות חדשה לכביש החוף.
- חוסר ישימות של התכנית:** המוקד העיקרי לפיתוח לטווח הביניים והארוך לפי התכנית המוצעת מחייב את הסטתו של כביש החוף לכיוון מזרח, על מנת לצרף מתחם של 200 ד' ממזרח למרקם הבנוי עד לתוואי כביש החוף החדש. הצעה זאת הינה בעייתית מכיוון שאם כביש החוף לא יוסט, לא ניתן יהיה לממש את עיקר תוספת השטח לטובת ג'סר א-זרקא. לכן יש למצוא פתרון תכנוני לפיו יוצרכו שטחים זמינים לבנייה לטובת רווחת תושבי המועצה בזמן הקרוב וללא כל תלות בגורמים אחרים. מתחם נוסף המיועד לבנייה למגורים בשטח של 60 ד' נמצא ממזרח לנחל תנינים ומימושו אף הוא בעייתי מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות פרטית שתחייב הכנתה של תכנית לאיחוד וחלוקה שעשוי להמשך זמן רב. מתחם שלישי שמוצע בתכנית המתאר כפתרון למגורים הינו "השכונה המערבית" שתכניתה מקודמת במקביל לתכנית המתאר. זהו מתחם של 180 ד' בו מתוכננות 510 יח"ד על קרקעות מדינה זמינות לבנייה, ומהווה פתרון למצוקת הדיור הקיימת כבר היום במועצה, אשר נאמדת במחסור של מאות יח"ד ולכן לא ניתן להגדיר את השכונה המערבית כעתודת קרקע למגורים לטווח ארוך.

**הפתרון הדרוש**

ג'סר א-זרקא כולא בין הים התיכון לכביש החוף, והיישובים קיסריה ומעגן מיכאל, ואין בתחומם עתודות קרקע זמינות לבנייה. לכן אין אפשרות אחרת מאשר למצוא את הפתרון לכלל הצרכים בתחומי המגורים, מבני הציבור, השטחים הפתוחים ואזור התעסוקה בשטחים הסמוכים ליישוב ולא בתוכו. לרוב מדובר בקרקעות מדינה שמבטיחות אפשרויות פיתוח זמינות לטובת תושבי ג'סר א-זרקא ללא תלות בביצוע תכניות אחרות. המתחמים העיקריים שיש לכלול בתחום תכנית המתאר הם:

- (1) שטח בריכות הדגים הדרומיות של מעגן מיכאל (360 ד') לטובת מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מסחר ותיירות בקרבה לנחל תנינים וחוף הים;
- (2) חטיבת הקרקע בין התוואי הנוכחי של כביש החוף לבין נחל עדה (760 ד') לטובת אזורי מגורים, מבני ציבור ומרכז מסחרי משני;
- (3) הרצועה מדרום למרקם הבנוי של ג'סר א-זרקא לאורך סוללת ההפרדה (180 ד') לטובת דרך גישה חדשה מכיוון דרום שתתחבר לשכונה המערבית כדי ליצור מערכת תנועה הקפית.
- (4) אם לא ניתן יהיה למצוא מקום ראוי לאזור התעשייה בתוך הגבולות המבוקשים לעיל, מוצע לבחון חלופות עבורו שלא צמודות דופן לאזור הבנוי של ג'סר א-זרקא, בשיתוף עם היישובים השכנים.

**סיכום**

לאור דברים אלה, אנו מבקשים לדחות את התכנית המופקדת ולהורות על הכנתה של תכנית מתאר חדשה שתתחשב במאפיינים הייחודיים של תושבי ג'סר א-זרקא. במקביל לתיקון תכנית המתאר יש לפעול להרחבת תחום השיפוט של המועצה המקומית.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ כתובת למשלוח דואר: \_\_\_\_\_

**תצהיר**

אני, \_\_\_\_\_, (ת"ז \_\_\_\_\_), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה/ה בזה כדלקמן: (1) אני נותנת/ת תצהיר זה לפי סעיף 103א לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965) כתמיכה בהתנגדותי לתכנית מתאר כוללנית מס' 353-0191023 "ג'סר א-זרקא"; (2) הנני תושבת/ת המועצה המקומית ג'סר א-זרקא; (3) העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות לעיל הן נכונות למיטב אמונתי; (4) אני מצהירה/ה כי השם לעיל הוא שמי, החתימה להלן חתימתי, וכי תוכן התצהיר אמת.

\_\_\_\_\_ חתימה

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשרת/ת כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, אשר זיהיתי באמצעות ת"ז מס' \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי אותה/ו עליו/עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה/ה את נכונות התצהיר וחתמה/ה עליו בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_