

מפגש שיתוף ציבור – תכנית מפורטת גני הדר

מועדון גני הדר

10.11.21

משתתפים:

מטעם מועצה אזורית גזר

אדר' עמית קפוזזה, מהנדס מועצה אזורית גזר

מטעם וועד מקומי וועד אגודה שיתופית גני הדר

בעז קולודנר, יושב ראש ועד גני הדר

אורי גולן, יושב ראש אגודה שיתופית גני הדר

חברי הוועד בת-חן רון תדמור, קובי חמו, טל סלהוב, בר פרגיון

מטעם צוות התכנון

אדר' ג'ו אבקסיס, י. אבקסיס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אדר' רונית אבקסיס מינץ, י. אבקסיס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבורי

יעל גרינפלד, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו (תיעוד המפגש)

רקע לפגישה

מועצה אזורית גזר והישוב גני הדר בסיוע משרד י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ – ג'ו אבקסיס ורונית מינץ אבקסיס אדריכלים ומתכננת ערים חברתית ענת ברקאי נבו מקדמים תכנית מפורטת בישוב גני הדר. בתכנית יוגדרו צרכי הפיתוח, ימופו ייעודי הקרקע, יינתן מענה לנושאי תשתיות לרבות תחבורה, וכן לנושאי סביבה, שירותי הציבור ועוד.

כחלק מהכנת התכנית המפורטת מתקיים תהליך תכנון משותף הכולל: כנסים לציבור הרחב, קבוצות מיקוד, שאלון אינטרנטי ועוד. הכנת התכנית מלווה בשיתוף ציבור ושקיפות לאורך כל שלבי התכנית, על מנת לקדם תכנית מועילה ורלוונטית לתושבי היישוב.

כחלק מגיבוש מצב קיים הופץ שאלון דיגיטלי ונערך מפגש ציבורי למטרת הכרות, שמיעת צרכים ושאלות הנוגעות להליך התכנון. היעד במפגש הינו לגבש תמונת עתיד ליישוב ולגבש את המטרות ועקרונות התכנון.

במפגש שכלל כ- 70 משתתפים כלל שני חלקים: הצגת התכנית ורקע לתכנית ודיון עם הקהל.

מהלך המפגש

חלק ראשון – רקע לקידום התכנית ומתווה התכנון המשותף

- **ענת ברקאי נבו:** התכנית תבוצע בהליך של תכנון משותף – הכולל פגישות אישיות, קבוצות מיקוד, מפגשים, סקר צרכים ועוד. מבחינת אבני הדרך של התכנון – כל אבן דרך מלווה בשיתוף ציבור. חשוב לנו שהתושבים יהיו אקטיביים בתהליך, וירגישו שהם חלק מהתהליך. צוות התכנון ישמח לשמוע התייחסויות ותובנות בכל שלב.
- **בעז קולודנר, יו"ר וועד הישוב:** הישוב בתקופת פיתוח - בשלוש השנים האחרונות מוקמים כ- 15 בתים חדשים בנוסף ל- 80 הבתים שהיו לפני כן. גדלים דורות חדשים - שני ושלישי וקבוצות הגילאים מתרחבות, מה שמגביר את הצורך בתכנית מפורטת ליישוב. כמובן שישנם נושאים המהווים קונצנזוס ונושאים המכילים דעות שונות, יש צורך לגשר על התחומים הללו מתוך הצורך ליצור תכנון מוסדר ליישוב, דבר שחסר היום. הועד רואה את תפקידו בתהליך הזה כשופר של התושבים ותומך בהמשך קידום התב"ע ע"י המועצה תוך הטמעת הנקודות החשובות בתכנון אשר הובאו לידיעת המתכננים בראשית הדרך.

- **אדר' עמית קפוזה, מהנדס מועצה אזורית גזר:** התכנית המפורטת לישוב גני הדר - הינה תכנית שהמועצה החלה לקדם לאור העובדה שהתקבלה החלטה במליאת המועצה להכין תכנית וכל הכרוך בכך (אישור תקציב, תכנון, יציאה למכרז, בחירת אדריכל ומתכננים וכו'). המועצה החליטה לקדם את התכנית בהמשך לתביעות פיצוי הפקעה שהוגשו נגדה ובמסגרת הסדר עם האופוטרופוס הכללי אשר קיבל את אישור בית המשפט. במסגרת ההסדר נקבע כי המועצה תקדם תכנית לישוב ובמסגרתה ייבדק מציאת פתרון שווה ערך לתביעה שהוגשה. חשוב לציין כי הסדר זה מאושר על ידי בית המשפט והוועדה המקומית גזר, אך הוא אינו מחייב ובכל שלב ניתן יהיה לחזור לדיון בבית המשפט בנקודה בו הוא נעצר. חשוב לציין כי התכנית תעסוק בכלל הישוב על כל היבט התכנון שנדרש לתת להם ביטוי ומענה.
- **אדר' ג'ו אבקסיס, עורך התכנית:** תכנית המתאר המקומית המתוכננת לגני הדר (מכונה תכנית מפורטת) נגזרת מההוראות של הוועדה המחוזית בענייני שימושים שונים, קווי בניין, זכויות בניה וכו'. תכנית היישוב קובעת זכויות מגרשים, הנחיות למימוש הזכויות, פירוט השימושים המותרים בכל אזור, קווים וגבולות מגרשים, הסדרי תנועה, ניקוז, נספחים נופיים, הנדסיים ועוד. היבטים נוספים של התכנית - מדובר על שטח של כ-362 דונם - בצפון גובל בכביש 4223, בדרום ברמות מאיר וממזרח ומערב שטחים חקלאיים. אחת הבעיות שעלו בסדר דיגיטלי שנערך לתושבי הישוב היא הכביש העובר דרך גני הדר. לכן חשוב לציין שקיימת תכנית מאושרת לכביש המייצר -דרך גישה למושב יציץ שאמור לעקוף את הישוב ממזרח. התב"ע אושרה לפני כשנתיים וכעת המועצה, לאחר שקיבלה תקצוב ממשד התחבורה, פועלת בתכנון מפורט. ביצוע הכביש יהיה בכפוף לתקציב ממשד התחבורה. הדבר יחייב התייחסות מיוחדת בתב"ע החדשה של הפיכת דרך האזורית החוצה היישוב והפיכתה לדרך פנימית שתאחד את מזרח ומערב היישוב. בנושא היקף האוכלוסייה, תמ"א 35 קובעת את מספר יחידות הדיור המקסימלי ליישובים כפריים. משם נגזר כי הישוב יכול להגיע למקסימום של 266 יחידות דיור, כאשר היום יש כ-95 יח"ד. ע"פ התב"עות הקיימות/מאושרות ישנן כבר כ-155 יח"ד מאושרת. המשמעות היא שיש בצורך בעריכת תכנית מסודרת בכדי לאפשר תוספת של 110 יחידות דיור, שעבורן יש לאתר שטחים מתאימים תוך התחשבות מירבית באילוצים הרבים ובעיקר של צפיפויות. יש לציין גם את התישנות התב"ע הנוכחית שהחלה ב-1955 ועודכנה ב-1985, ומאז יותר מ-28 תב"עות מקומיות שטיפלו אך ורק בצרכים נקודתיים של מגרשים נקודתיים ולא בצרכי היישוב ככלל.

חלק שני - דיון פתוח – שאלות ומענים

- **הסוגיה המשפטית בעניין תביעת האפוטרופוס לפיצוי כספי ממועצה אזורית גזר:**
 - מבינים שהצורך של המועצה כרגע זה לפתור בעיה משפטית קיימת עם האפוטרופוס. כתוצאה ממשפט זה וחוסר הרצון של המועצה או הוועדה המקומית לנהל את המשפט החליטו לפתור את הבעיה על חשבון התושבים. עולה השאלה מדוע על התושבים לעבוד קשה למציאת פתרון אם מדובר באחריות המועצה?
 - העניין המשפטי לא היה חשוף לנו התושבים, לא ידענו שמפילים עלינו את הסיטואציה המשפטית. לא נהוג שמועצה מעבירה תב"עות עבור ישוב ומחליטה עליו כצד חיצוני. מבקשים חשיפה לחומר המשפטי, להבין אותו ואולי אפילו לקבל סיוע משפטי בנושא.
 - בעיה עם דיון תכנוני מלכתחילה בשל ניגוד האינטרסים - אינטרס המועצה הוא משפטי ומעוניינים להחליט 'על' אנשים שזהו קניינם הפרטי.
 - בקשה למפגש עם היועץ המשפטי של המועצה ועם ראשת המועצה שצריכה להיות נוכחת במפגשים מסוג זה.

מענה:

- מהות הערב הוא להקשיב לסוגיות תכנוניות לצד הסוגיה המשפטית הקיימת. חשוב לנו להיות בשקיפות לאורך הדרך ולכן ציינו גם את הסוגיה המשפטית בפתיחת הערב. אין כוונה לקבל החלטה עבור מישהו אלא לעבוד בשיתוף ושקיפות מלאה מול כל הציבור ולא רק מול הוועד. כמובן שהמועצה לא תוכל להביא את התכנית לתוקף בלי הסכמה של הישוב לתכנית.
- עוד יחודד כי התב"ע אמורה לטפל בכלל הבעיות התכנוניות של היישוב ולא רק בבעיה המוזכרת לעיל.

- נקיים פגישה עם היועץ המשפטי וראשת המועצה וכל מי שיהיה מעוניין יוזמן לפגישה הזו.
- חשוב לציין כי כלל הדעות והתחושות מתקבלות ויש להן חשיבות גדולה. אך במקביל חשוב לומר שאת המצב הזה ניתן לקחת כהזדמנות שאפשר לנצל לצרכים שמיטיבים עם תושבים אחרים – הזדמנות למשל לטפל בתשתיות היישוב. היועץ המשפטי וזה לא מבטלים אחד את השני. לכן קיימות גם דעות לפיהן כדאי וראוי שתקודם תב"ע עדכנית ביישוב.
- חשוב לומר שעוד לא יודעים כיצד הפיצוי בהיבט המשפטי אמור לקבל ביטוי בתוכנית, אך עדיין לא ידוע כיצד. כיוון שתכנון מייצר פתרונות, וזה יכול לבוא לידי ביטוי בכמה אופנים ולא דווקא ביחידות דיור.

● זכויות בניה :

- כמה יחידות דיור יהיה אפשרי להוסיף בפועל? בשיח על השוואת זכויות יש להניח שהשלב הראשון יהיה השוואת זכויות למצב הקיים. כיום הצפיפות המקסימלית היא שני בתים לשני דונם ולכן הצעד הראשון יהיה לקחת את כל מגרשי הבניה בגני הדר ולהשוות להם את הזכויות. כיוון שצריך צפיפות אחידה בכל הישוב. מדוע לא להתחיל מהשוואת זכויות במצב הקיים?
- מצב של יחידה לדונם פוגע במה שכבר נעשה עם המגרשים הפרטיים וחושף את התושבים להיטל השבחה שעלול לחול בהישארות עם המצב הקיים. לכן במידה ומוסיפים יחידות יש להשאיר גמישות תכנונית מירבית. תוספת של יח"ד לפי עקרונות שהוסכמו עם התושבים, אחרת מונעים מבעלי המגרשים לממש זכויות או שיוצרים דבר שלא ימומש (למעט המגרשים הפתוחים).

מענה:

- ההערה הנוגעת ליחידות הדיור נכתבה ותלקח בחשבון.

● סוגיות תשתיות:

- קרבת השטחים החקלאיים לשטחי מגורים (בעיקר במזרח) פוגעת באיכות החיים של התושבים בעיקר בשל שעות העבודה המוקדמות. חסרה אכיפה של היחידה הסביבתית ואולי יש צורך בפיתוח הנושא בהיבט תכנוני.
- בעיית ניקוז מזה שנים (בין משפחת גנץ למשפחת טל) ואחרות שלא טופלו כראוי - גורמת לפגיעות בשטח הבתים. מדובר על שטחי ציבור של המושב ועל המועצה להתערב בפתרון בעיות (היה ניסיון לחפירת תעלה עם טרקטור שלא צלח).
- עוד בנושא הניקוז – בכניסה ליישוב נושא הניקוז בעייתי שנים רבות. בתקופת גשמים נוצרת שלולית גדולה בכניסה ליישוב, הצפות מכיוון נען וסחף שצריך לקחת בחשבון.

מענה:

- בנושא הניקוז יש כוונה לקחת יועץ ניקוז אשר יעסוק בנושא.

● תנועה וחנייה:

- שבילים בתוך המגרשים - שתי בעיות: האחת היא שברוב המגרשים האנשים חונים בחוץ, מה שמשפיע עוד יותר על הכבישים הצרים. צריך לקחת בחשבון בתכנית שאם המועצה מבקשת להראות חניות בתוך המגרשים צריך לבטל את החניות על הכבישים הראשיים של הישוב. בנוסף, כיום ישנם מגרשים ש'מבזבזים' כ-15% מהמגרשים על דרך גישה ולכן חשוב לתכנן דרך גישה אחורית למגרשים, מה שייעל את הגישה ואת השימושים של הקרקע.
- תנועה - היכן נמצא הכביש העוקף בסדר העדיפויות של המועצה? וכיצד תהיה התייחסות בתכנית למרכז הלוגיסטי שיבנה באזור סתריה? חשש מהתנועה מהישוב לכיוון כביש 40 בעתיד.

מענה:

- בתכנית הכוללנית לא יורדים לתכנון מפורט של המרכז הלוגיסטי, ואין גם ירידה לפרטי התכנון של הכביש. עם זאת הובהר בתכנית הכוללנית, כי ברגע שתקודם תכנית מפורטת לאזור התעשייה, זו תעסוק גם בכביש ומה נדרש ממנו.
- בנוגע לכביש העוקף - נמצא בראש סדר העדיפויות מבחינת פרויקטים תחבורתיים במועצה. אין צפי כרגע כי לא יודעים מתי התקציב יאושר במשרד התחבורה.
- סוגיית הגישה למגרשים תבחן במסגרת התכנון.

● סוגיות תכנוניות:

- בנים ממשיכים - סוגיה חשובה ומהותית. אין לצעירים כמעט אפשרויות להמשיך לגור בישוב, הנושא חשוב לצביון של הישוב ולאנשים שחיו פה כל חייהם ורוצים להמשיך לגור פה.
- מחסור בהיצע של גני ילדים למשפחות צעירות.
- האם הגידול יהיה ע"ח שטחים חקלאים? מה המשמעות של מסחר זעיר והיכן יהיה? היכן יהיו יחידות נוספות? היכן תהיה הגישה האחורית לישוב?
- מבקשים להתחשב בחלק הצפוני של גני הדר מבחינת תכנון אזורי התעשייה העתידיים (של המועצה האזורית גזר).

מענה:

- אין תשובות תכנוניות בשלב זה. זאת מכיוון שצוות התכנון הגיע במטרה ללמוד ולשמוע על הצרכים לפני תחילת המחשבה על התכנון.
- אין מחשבה להכנס כרגע לסיפוחי שטחים. חשוב גם לומר שהחלטה בנוגע לשטח החקלאי לא תלויה רק בנו אלא גם בוועדה המחוזית שאינה ששה לפיתוח בשטחים החקלאיים.
- לגבי החלק הצפוני של הישוב – היו בקשות תב"עיות בעבר להקטין קווי בניין. הבעיה של הקרבה לכביש מוכרת. בתכנית יהיה יועץ תנועה ויבדק האזור כולו.

● הליך התכנון:

- מי משלם על הכנת התכנית ומהן לוחות הזמנים?
- מהן ההוצאות שיהיו לנו התושבים בגין התכנית? למשל בהתייחס לחוק של ראשת המועצה על היטלי פיתוח? שכן תוספת היח"ד ידרשו פיתוח.
- האם התכנית המפורטת של גני הדר אמורה להיות כפופה לתכנית הכוללת של מועצת גזר?
- חשוב ליידע שהיום קיימת תכנית תב"ע נקודתית המטפלת במגרשים הגדולים. נערכת חלוקה של מגרשי ה-6 דונם ל-2 יח"ד בכל 2 דונם במימון פרטי. התכנית רצה לפני התכנית שדנה כעת, מבקשים לוודא שבקידום התכנית היישובית התכנית הפרטית לא תפגע או תיעצר.
- התייחסות כללית - התשתיות בישוב בלתי נסבלות. יש בעיות תשתיות קשות, הישוב ישן. לכן יש צורך בקידום תכנית. אך התב"ע תצריך תכנון מעמיק כמו היטלי השבחה, זכויות בניה, מענה אמיתי לתשתיות. היום הישוב לא מסוגל לטפל בתשתיות שלו וזה רק יחמיר ככל שהשנים יעברו. חשוב גם שהתב"ע תיתן מענה תשתיתי לצמיחה הטבעית של יחידות הדיור המתרחשת בכל מקרה. נשמח כשלב ראשון לראות פרוגרמה ראשונית וקונקרטי וישיבה נוספת עם תוצר תכנוני מוחשי יותר.

מענה:

- את התכנית מתכננת ומשלמת מועצה אזורית גזר.
- היטל פיתוח הם נגזרת של רישוי בניה ולא של הליכי תב"ע.
- לגבי התכנית הפרטית שמקודמת - התכנית מוכרת והתקבלה במחוזית. התכנית נוגעת רק במגרשים הפרטיים ואין התייחסות ברמת המקרו לכלל הישוב וצרכיו השונים.
- התכנית הכוללת של מועצת גזר נדונה בדיון ראשון בוועדה המחוזית. לגבי ההיררכיה – תכנית מתאר כוללת מאושרת מקבלת תוקף כמו של תכנית מחוזית ברשות המקומית. משמע שכל תב"ע שתוגש לאחר האישור תוגש רק לוועדה המקומית ולא למחוזית. אך חשוב לציין שעד שתאושר התכנית הכוללת של המועצה יש זמן רב ולכן המטרה שהתכנית הזו לא תסתור את הכוללת.

סיכום

תודה לכל המשתתפות והמשתתפים על ההתייחסויות השונות. צוות התכנון כעת ישב ללמוד את החומרים ואת הנושאים שהועלו לצורך גיבוש עקרונות תכנון.