

כ"ב בשבט התשע"ט

28.1.2019

נושא הישיבה: סיכום ישיבת שולחן עגול חדרה בית אליעזר מזרח תמ"ל/ 3002

הישיבה נערכה במשרדי מינהל התכנון, בנין בית השנהב, רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

תאריך הישיבה: 12.12.18

נציג	נכחו בישיבה: ארגון
דקלה פרסיקו, מירב גורדו, ורד דרור, אורית נבון, מיכל אריאל, רענן אמויאל, שלמה אלימלך	חברי הותמ"ל
רומן ראלף, משה אנותנין, שלמה בוזגלו, יניב דרי, רון שגן	חברי מועצת עיריית חדרה
רונן סגל	לשכת תכנון חיפה
עליזה הרשושנים	מקורות
יהודה רייך	רטי"ג
ערן בן נון, איריס ארבל, אמיר וינר	החברה להגנת הטבע
ערן אבני	הרשות להתחדשות עירונית
נעה שבדרון	מרכז המועצות האזוריות
אייל רוסו, אופיר בן בוחר	יזם התכנית - רמ"י
אפרת תמיר	משרד הבטחון
גידי אורן, אבי מסרי, ישולה קמבליס	חברת החשמל
דרור אפשטיין	רשות ניקוז ונחלים שרון
ליעד בר צבי	משרד החקלאות, אגף שימור קרקע
דנה פולק	משרד החינוך
עמיחי רבנו, אריאל סער, אתי אטיאס, דניאלה רגב, צבי רגב, שרה דמתי, מלכה שגן, גיל שגן	תושבי חדרה
טלי יער-קוסט, נתן טוביאס, יעל ברקוביץ, זאב ברקאי, אסף ברם, אלון ברש, גל גרונר, אמיר טיקטין	צוות התכנון
אילן שם טוב, עזר פישלר, ראמי עיאדאת, מיכל בוגין, נעה הינמן, רמי מנור, זיו אדר	צוות ותמ"ל

- **נציגי רשות מקרקעי ישראל**, ציינו כי התכנית תוכננה ומשתלבת עם שכונת בית אליעזר הקיימת. התכנון לווה בחשיבה ובתיאום מול הרשות המקומית גם אם לא בהסכמה על כל הנושאים, ניתן מענה לבקשות וצרכים של העיר ובין היתר פתרונות תחבורתיים וסביבתיים.
- **מתכנתת הועדה** ציינה כי בינואר 2017 התקיים שולחן עגול לגבי התכנית, בישיבה נכחו תושבים ונציגים רבים והיו טענות רבות בנושא התחבורה. לאור זאת, התכנית תוקנה והוכרזה מחדש במסלול קרקע פרטית תוך ניסיון לתת מענה לטענות שעלו בדיון. התכנית המעודכנת מוצגת בשנית במסגרת שולחן עגול כיוון שהיא כוללת שטחים רבים שהתווספו, דרכים ואזור תעסוקה שלא נכללו בגרסתה הקודמת.

צוות התכנון הציג במצגת את עיקרי הנושאים:

רקע: שטח התכנית כ- 2,810 דונם, מסי' יח"ד מוצע- 8,195 יח"ד, מתוכם 1,060 יחידות דיור מיוחד. סה"כ תעסוקה ומסחר: כ- 450,000 מ"ר עיקרי. צפיפות נטו ממוצעת: כ- 14 יח"ד לדונם. הפיתוח שם דגש על המשכיות של המרקם העירוני ועל חיבוריות לשכונת בית אליעזר הקיימת. ההרחבה תחובר למרקם העיר הקיים באמצעות רשת הכבישים הקיימת. בחלקה הדרומי של התכנית מתוכנן אזור תעסוקה בסמיכות לכביש 9, בהיקף של כ- 250 דונם, אשר התווסף לבקשת העיריה וזאת על מנת לתמוך באיתנות של הכלכלה העירונית לאור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. התכנית כוללת חיבור למערכת דרכים ראשיות- לכביש 65 בצפון, לכביש 9 ולכביש 4 במערב.. פיתוח השכונה מהווה הזדמנות למינוף ושדרוג בית אליעזר הקיימת - פיתוח תשתיות תחבורה, תוך הוספת שטחי מסחר ומבני ציבור והחייאת המרחב הציבורי לטובת התושבים.

סטטוטוריקה: הוצגו התמא"ות השונות: תמ"א 35- השטח בתחום המרקם העירוני.

תמ"מ 6- יעודי קרקע - גבולות ההכרזה חורגים משטח התמ"מ המיועד לפיתוח ולכן התכנית מהווה שינוי תמ"מ.

תכנית המתאר כוללנית חדרה 2020 – שטח התכנית מסומן ברובו ביעוד קרקע חקלאית.

תמ"א 3- מוצעים חיבורים לכביש 9 וכביש 4.

תמ"א 34/ב/3- נחלים- נחל חדרה, המוגדר עורק ניקוז ראשי חוצה את שטח התכנית. נחל זלפי, המהווה עורק ניקוז משני, עובר כ- 300 מ' מדרום לגבול התכנית.

תמ"א 22- נטיעות בגדות נחלים- נדרש תיאום מול קק"ל.

תת"ל 74- שדה תעופה המתוכנן בחדרה. אין חפיפה בין התכנית למתחמי החשיפה לרעש בהתאם להנחיות תמ"א 15 ולכן שדה התעופה לא מטיל מגבלות רעש על התכנית.

סביבה ואקולוגיה: מסדרון אקולוגי על פי תמ"א 1/35- הסימון בתשריט הינו סכמטי, בפועל האזור תחום מצפון על ידי שכונת בית אליעזר הקיימת, מדרום על ידי כביש מס' 9 וממערב על ידי כביש שמעון פרס ולכן ערכיותו כמסדרון אקולוגי יחסית מצומצמת. עם זאת ישנה חשיבות לרצף ירוק זה ולכן התכנית מותירה רצועה של כ- 110 מ' מצפון ולאורך כביש 9.

ערכי טבע בתחום התכנית ובסמוך לה שיש לבחון השפעת התכנית עליהם: ביצת זיתא ושטחי חמרה, אתר קינון ובית גידול של חמרה טבעי וחורשת אקליפטוסים. התכנית מאמצת את הנחיות רט"ג למזעור נזקים אקולוגיים.

אופי התכנון: ביחס לתכנון שהוצג בישיבת שולחן עגול קודמת, הועלתה הצפיפות המוצעת בתכנית. בהתאם בצירים המרכזיים של השכונה מוצע בינוי בגובה של 7 קומות, תוך שמירה על בינוי מרקמי בתכנית גבוהה. כמו כן, בשדרה המרכזית לאורך רח' יפה נוף, מוצע עירוב שימושים עם מסחר ותעסוקה. רחוב יפה-נוף הוא זה שמיועד להיות החיבור בין חדש וישן ועליו ממוקמים הדיור המוגן, הפארק הרובעי, המרכז המסחרי, החנויות, בתי העסק והמסחר וקריות החינוך.

פרוגרמה לצרכי ציבור: הוצגה הפרוגרמה שנערכה בתיאום עם העיריה ומבוססת על חישוב של 3.5 נפשות למשק בית. נמצא כי בשכונת בית אליעזר לא קיים כיום עודף בשטחים ציבור. כן נערכה פרוגרמה לעניין היקף שטחי התעסוקה.

בתכנית מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף של כ-300 דונם, הוצג מדרג השצ"פים המוצעים בתכנית. **תנועה:** נערכה בה"ת שבין היתר מצביעה על הצורך החיבורים נוספים לכבישים ארציים. מוצעים בין היתר חיבור חדש לכביש מס' 4, חיבור נוסף לכביש מס' 9 בפניות ימניות, וחיבור המתחם לכיוון כביש מס' 65 ותחנת הרכבת המתוכננת. כן נערכה התייחסות לשבילי אופניים, הולכי רגל וכיסוי תחבורה ציבורית.

מים: יש להעתיק קווי מקורות מתחום התכנית ולבטל בריכת איגום קיימת, ניתנה הצעה לתאגיד המים למיקום במזרח התכנית לבריכת איגום והקמת מכון הגברת לחץ.

ביוב: מתחברים למערכות הקיימות, לתחנת השאיבה בחלק הצפוני ולמט"ש חדרה- האזורי, שמתוכננת לו עוד הרחבה.

ניקוז: החלק הצפוני ינוקז ברובו דרך מערכת של שטחים פתוחים אל האזור הצפון מערבי.

יתוכן אזור להשהיית מי נגר בשטח הצפון מערבי. השטח מחולק למספר אגני ניקוז.

לאחר שצוות התכנון הציג את התכנית התקיים דיון, להלן עיקריו:

נציג משרד החקלאות ציין כי התכנית לא מסתכלת על המרחב והסביבה. היקפי המסחר עשויים לפגוע במרכז העירוני של חדרה. לא נערכה התייחסות למשמעות הסביבתית של שטחי החקלאות עליהם מוצע הבינוי. הצטרפה לטענה זאת **נציגת המשרד להגנת הסביבה**, והוסיפה כי בתכנית זו מופנים משאבים לשולי העיר, במקום לחיזוק העיר הקיימת ועידוד ההתחדשות העירונית. ציינה כי תכנית המתאר מאפשרת את התפתחות העיר מערבה ומגמות התחדשות עירונית בבינוי הקיים. מציעה כי אזור התעסוקה, המכללה והדיור המיוחד יכנסו לתוך השכונה ולא ימוקמו בשוליה כמוצע בתכנון. אזור התעסוקה יפגע במסדרון האקולוגי. הוסיפה כי יש סכנה בהצבת תחנת שאיבה בצמידות לשמורת זייתא, שכן כל תקלה או זיהום יפגעו אנושות בשמורה.

ציינה בשם **משרד הבריאות** שלא נכחו בדיון כי הרחבת מט"ש חדרה תיתן מענה רק להרחבות המתוכננות עפ"י המתאר וליישובים האחרים המחוברים אליו, תכנית זאת לא נלקחה בחשבון, ויש לתכן הרחבה נוספת (נוסף על ההרחבה המתוכננת). בנוסף, מבקשים להרחיק מגרשים ושימושים של תעסוקה ודיור מיוחד מהתחמ"ש, ושמירה על חיץ. **מתכנתת הועדה** השיבה- כי על פי ההנחיות המקובלות אין מגבלות מעבר לתחום המגרש ולכן אין צורך ביצירת חיץ.

נציגת משרד התחבורה ביקשה לקבל לבחינה את הבה"ת, תוך התייחסות לחלופות המוצעות לכבישים הראשיים וכן לבצע תיאום עם חברת נתיבי ישראל. ציינה כי נספח התנועה צריך לכלול התייחסות לתחבורה ציבורית וכי יש לבצע תיאום עם רת"א.

ראש המ.א גן רווה ציין שהדיון נערך ללא נוכחות של 2 ראשי הרשויות שבתחומן התכנית, והעניין אומר דרשני. לטענתו יש בחדרה מספיק יח"ד הכלולות בתחום השטח המיועד לפיתוח ע"פ תכנית המתאר שטרם מומשו, ואין ענין להוסיף למלאי זה תכניות נוספות.

נציג לשכת התכנון מחוז חיפה ציין כי המחוז לא תומך בתכנית. תכנית המתאר של חדרה נותנת מענה מספק לפיתוח העיר. בתחום העיר מקודמות ממילא תכניות בהיקפי בינוי משמעותיים למגורים. למרות הרכב הקרקעות שברובן בבעלות פרטית העיר מצליחה להתפתח. חושש התכנית הזאת עלולה לסכל מימוש שטחים מאושרים והתחדשות עירונית. התכנית המוצעת לא מחברת את בית אליעזר לחדרה אלא מנציחה את ניתוקה. הוסיף כי הוא סבור כי בעיר לא קיים מחסור בשטחים לתעסוקה. לאור זאת סבור כין אין מקום לפרוץ את תכנית המתאר ואת התמ"מ. לגופה של התכנית, הצדקה למפרדה ברוחב 5 מ' קיימת רק אם תוצע שדרה בציר יפה נוף. כן, ראוי שהדרך המרכזית תמוקם בלב השכונה המוצעת. לעניין מתחם הקאנטרי המתוכנן בקצה השכונה, ראוי לשלב בלב השכונה. יש לצמצם את השטח המיועד לפיתוח ולהעלות את הצפיפות המתוכננת בשכונה. כן ציין כי הניקוז הוא סוגיה מרכזית בשטח התכנית ולכן יש להבטיח תיאום עם רשות הניקוז. שאל איך בפועל מתנהלים עם נוכחות תכנית בשני מרחבי תכנון **מתכנת העדה** השיבה כי המדינה לא תשווק קרקע לפני הסדרת גבולות השיפוט.

נציגת משרד הביטחון ביקשה כי ככל שתהיה תוספת או שינוי ברצועות תשתית וקווי חשמל התכנית תתואם מולם בשנית.

נציג רשות הטבע והגנים ציין כי בעבר התכנית תואמה מולם, אולם לאור התקדמות תת"ל 74 המצב השתנה. התת"ל יחד עם תכנית זאת יהוו פגיעה קשה במסדרון האקולוגי הארצי. הוסיף כי חשוב לוודא ששמורת ביצת זיתא לא תפגע בעקבות הפיתוח המוצע.

נציג החברה להגנת הטבע הציג את טענותיו להתנגדותו למתחם : התכנית סותרת את תכנית המתאר המחוזית ואת תכנית המתאר של העיר, התכנית מפנה גב לעיר הקיימת, התכנית עשויה לסכן את גבעת הצבעונים בשל הפיתוח המתקרב אליה, שדה התעופה נמצא בלב המסדרון האקולוגי כך שיחד עם התכנית הזאת תהיה פגיעה משמעותית במסדרון. **מתכנן סביבתי של החברה להגנת הטבע** הוסיף כי בימים אלו מתקיים בעיר סקר טבע עירוני ע"מ לאתר ולשמר את אוצרות הטבע של העיר. בינוי צמוד לאתרי הטבע יגרום להם להפסיד לתפקד ככאלה, ונתן את בריכת דורה בנתניה כדוגמא. ביקש להרחיק את תחנת השאיבה מביצת זיתא שהיינו בית גידול לח ויחודי. ציין כי מברור שעשה יש עוד יח"ד רבות שטרם מומשו ברחבי חדרה, וכי רק בסמוך לשכונת בית אליעזר נמסר לו על 6,000 יח"ד שניתנות למימוש. **נציג רמ"י** השיב כי לא קיים היקף כזה של יח"ד בעיר על קרקעות מדינה שטרם שווקו.

נציגת משרד הבינוי והשיכון העירה כי משרדה מברך על התכנית המצויה במרכז הארץ באזור ביקוש עם נגישות טובה לתחנת רכבת עתידית. ציינה כי על מוסדות התכנון להמשיך ולהוסיף היצע של יח"ד מתוכננות, זאת בהתאם לתכנית האסטרטגית לדיוור שאושרה ע"י הממשלה. עם זאת נדרשת בחינה נוספת של מספר נושאים ובין היתר קרבה בין שימושים רגישים תחמ"ש ובחינת מיקום הדיוור המוגן והמכללה ועוד.

נציגת המועצות האזוריות מחתה על הנחות היסוד שבבסיס התכנית האסטרטגית. ציינה כי הדיון מתקיים בהיעדר שני ראשי הרשויות. שיתפה כי ישנם ישובים במועצה אזורית מנשה שנפגעים פגיעה רצינית ביכולת הפרנסה והתעסוקה שלהם. לטענתה אין הצדקה לקידום התכנית לפני מימוש הפיתוח מערבה המוצע במתאר. קוראת לקיים ישיבה נוספת לגבי קידום התכנית במטה הדיוור.

נציגי חברי מועצת העיר חדרה והתושבים הביעו את התנגדותם הנחרצת לקיום התכנית. ציינו שזאת תכנית רעה שתיקח את חדרה עשרות שנים אחורה. התכנית מייצרת עיר נוספת צמודה לחדרה, ויהיה קושי לספק לה את התשתיות הראויות. במציאות כזאת השכונה תהפוך למעברה. וזאת יחד עם קידום התת"ל לשדה התעופה במרחק 250 מ' מהבתים. גם כיום חדרה סובלת ממצוקת תשתיות קשה- אין מדרכות, בעיות ניקוז, בעיות תחבורה. רק בשנתיים האחרונות חדרה מתאוששת, תושבים מפסיקים לברוח מהעיר

ונשארים עם תקווה לעתיד טוב יותר. לטענתם יש לחדרה קרוב ל-4,000 יח"ד פוטנציאליות בשטחים של המנהל בעיר ובאולגה. העיר מעוניינת להתפתח פנימה בהתחדשות עירונית תוך נתינת פתרונות לעיבוי מרכז העיר ליצירת רצף אורבני המונחה ע"י תכנית המתאר. הנציגים ציינו כי הלך הרוח סביב הישיבה משקף כי כל משרדי הממשלה וגורמי המקצוע של העיר מתנגדים לתכנית. העיר חדרה כבר תרמה את חלקה לפתרון בעיות לאומיות בקליטת העליה המסיבית. לחדרה ישנם אוצרות טבע וערכיות נופית שאין במקומות אחרים בארץ והתכנית הזאת יחד עם תכנון השדה התעופה יוביל להרס הסביבה. לטענה כי בתהליך קידום התכנית היה פגם השיב **סגן מתכנתת הועדה** כי אין כל פגם בהליך, הכרזה הקודמת והנוכחית וההליך הסטטורי מתקיים כחוק. התכנית נמצאת בהליך טרום סטטוטורי והשולחן העגול בו אנו נמצאים הינו הליך שמתקיים ביוזמת מתכנתת הותמ"ל. לעניין הטענות להיעדר פתרון לתשתיות הרי שהתכנית הוכנה ע"י צוות תכנון מקצועי ויינתן מענה לכל צורכי השכונה ולראיה הגדלת הקו הכחול לצורך חיבור לכבישים ארציים.

נציג חברת החשמל ציין כי התכנית תואמה עימם ולאור הצורך שזוהה התווסף תחמ"ש. מעדיפים כי הדיור המוגן לא יוצמד לתחמ"ש, אולם מציין כי מסוגלים לתכנן את התחנה כך שמגבלותיה לא יחרגו מעבר לגדר. יש פער קל שיש להשלים לצורך החיבור לקו המתח העליון כן מבקשים עדכון של מספר סעיפים בתכנית. מבקשים כבר עכשיו כי תבחן האפשרות להעביר במקביל לתוואי מערכת הולכת הגז בחלק הדרומי של התכנית גם מסדרון חשמל.

נציג רשות הניקוז ציין כי התכנית הועברה להתייחסותם בעבר וחלק מהערותיהם הוטמעו בה, מבקשים השלמת התיאום מולם. גם ללא תוספת יח"ד בשכונה המתוכננת נדרשות מספר פעולות לטיפול בניקוז של שכונת בית אליעזר הקיימת, בניהם- החלפה של גשר ברחוב צה"ל, החלפה של מובל ועוד. הוסיף כי השטח של התכנית הוא שטח חולי, שהמים נספגים בו בקלות ולכן צפויה עליה בהיקף הנגר. סבור כי השטח המיועד להשהיית מי נגר לא יוכל לשמש במקביל גם לשימוש חקלאי. מבקשים תיאום התכנית מולם.

נציגת חברת מקורות ציינה כינערך תיאום מולם, אולם טרם הסתיים. מבקשים לוודא הותרת שטח להעברת רצועת מים ממתקן ההתפלה עמק חפר במקביל לכביש 9 למוביל הארצי.

נציגת משרד החינוך תפגש עם יועץ הפרוגרמה של התכנית לנתינת דגשי המשרד.

נציגי רמ"י השיבו כי הם סבורים כי התכנית יכולה לתרום רבות לעיר חדרה ולשכונת בית אליעזר, בין היתר באמצעות מתן מענה לדיור לזוגות צעירים, בהשלמה ובשיפור של תשתיות קיימות ובמתן מענה במסגרת הסכם הגג של ישן מול חדש ובסיוע בהקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית. כן ציינו, כי התקיים שיתוף פעולה עם העירייה ובהתאם לבקשותיה הוטמעו שינויים רבים בתכנית. התכנית מוטת תחבורה ציבורית עם פתרונות תחבורה שישפרו את הנגישות לכל תושבי בית אליעזר. הביעו הזדהות עם כאב אובדן הפרדסים והחקלאות, ועם זאת ציינו כי במסגרת השיקולים הסביבתיים הרי ששטחים חקלאיים הם רגישים פחות משטחים אחרים, כן ציינו כי התכנית הינה בתחום המרקם העירוני ע"פ תמ"א 35. לעניין התעסוקה, האזור צורף לתכנית הן לאור בקשת העירייה לאיזון כלכלי והן לאור בקשת בעלי הקרקע הפרטיים. אזורי תעסוקה המתוכננים מחדש יתנו מענה מיטבי ונכון יותר מהקיימים. לעניין הטענות על צפיפות, הצפיפות הקיימת בעיר נמוכה מה שמעיד על ניצול לא מיטבי של משאב הקרקע, מקבלים את הטענות לעניין הצפיפות בתכנית אולם חשוב להדגיש שהתכנון התחשב במצב הקיים בשכונת בית אליעזר. כיון שחדרה נמצאת באזור ביקוש סבורים כי יש לתת מענה מבחינת תוספת שטח למגורים גם על קרקעות מדינה ולא רק על קרקעות פרטיות. הוסיפו כי ימשכו התאומים מול כל הגורמים ויינתן מענה לכלל הסוגיות שעלו בדיון.

מתכנתת הועדה סיכמה כי היא מבינה שהיעדרם של נציגי העיריה מעלה תהיות אולם היא מציינת כי הליך התכנון נוהל בשיתוף פעולה עם העיריה. אף כי ניתן לקדם את התכנית למרות התנגדות העירייה, סבורה כי אין זה נכון במקרה זה. הדרך בה יכולה המדינה לתת מענה לצורכי העיר היא באמצעות חתימה על הסכם גג, וזאת בין היתר ע"מ לממן תשתיות בעיר. ולכן היא ממליצה לרמ"י, יזמת התכנית, להגיע לדיון אחרי גיוס העיריה לתמוך בתכנית ועם טיוטה של הסכם גג. בנוסף המלצתה היא להעלות את הצפיפות המוצעת בתכנית למינימום 22 יח"ד נטו, ולצמצם את הקו כחול עד כדי הכלת 6,000 יח"ד, בהתאם להיקף שהוכרז בקבינט. כן המליצה להרחיק את הפיתוח מביצת בית זיתא ומגבעת הצבעונים. עוד ציינה יש לתת מענה לסוגיות שעלו בדיון- כדוגמת: מיקום הדיור המוגן, הקאנטרי, תחנת השאיבה. להטמיע את הערות חברת החשמל. לתת מענה למשרד התחבורה, להוציא נספח ניקוז מתוקן- ולקיים בעניין ישיבה אצלה. כמו כן, לאור השינויים המוצעים בתכנון המלצתה לעיריית חדרה לקיים שיתוף ציבור נוסף לאחר שיגובש תכנון חלופי.

#	משימה	אחראי ביצוע	תאריך יעד לביצוע	הערות
1	קידום תכנון מחודש בהתאם להמלצת מתכנתת הועדה (צפיפות, היקף יח"ד, מיקום הקאנטרי והדיור המוגן)	צוות התכנון	30.01.2019	
2	העברת הבה"ת למשרד התחבורה	צוות התכנון	15.02.2019	
3	בחינת פתרון הביוב של התכנית, לרבות מיקום תחנת השאיבה	צוות התכנון	30.01.2019	
4	בחינה ותיאום של תשתית הגז, החשמל והמים מול הגופים המקצועיים	צוות התכנון	בהקדם	בהתאם להשלמת תכנית מעודכנת
5	תיאום והתאמת התכנית להערות רשות ניקוז וקיום ישיבה בעניין בותמ"ל	צוות התכנון וצוות הותמ"ל	בהקדם	בהתאם להשלמת המסמכים