

# התכנית שתביא את השכנים הרצויים

כמה מילים על ההרחבה המתוכננת שתכפיל את כפר ורדים. והפעם: איך יכולה תוכנית הבינוי (הת.ב.ע.) להביא לכאן אוכלוסייה איכותית. מאמר ראשון בסדרה



## הצעה למתכננים

לפני כשנה, מיד לאחר הבחירות למועצה, פניתי למהנדס המועצה ציון וקיבלתי את הת.ב.ע. (תכנית בינוי עיר) המתוכננת לשלב ג'. הת.ב.ע. מורכבת משני סוגי מס' מכים. האחד הוא תכנית צבעונית אשר מראה את השכונה החדשה, את הכבישים, המגרשים השונים והכל בצבעים שונים אשר מסמך נים את השימושים השונים המור תרים בכל מגרש.

המסמך השני הוא תקנון הנחיות בנייה ערוך בצורת חוברת אשר מנחה את המתכננים בקשר לכל לי הבנייה השונים: מה מותר, מה אסור, מהן ההגבלות וכן הלאה. לת.ב.ע. יש התייחסות לשני חלקים: האחר הוא התחום הציבורי, כבישים, שצ"פים מבני ציבור וכדומה. השני מתייחס לבנייה הפרטית למגורים. הת.ב.ע. יכולה להיות המכשיר אשר כוון לקהל היעד אשר שוקי ובמנה (וגם אני) רוצים לראות בו נים את ביתם בשכונה החדשה. הצעה לחלק מההנחיות שצריך לתת למתכנני הת.ב.ע. מפורטות כאן:

### במישור הציבורי:

1. תכנון שבילים להולכי רגל, אופניים וקלנועים שיחברו את חלקי הישוב השונים. השביל לים יהיו ברוחב סביר ובשיפוע מתון שיאפשר הליכה ותנועה נוחים ויהיו בנפרד מהכבישים המיועדים למכוניות. תכנון כזה יאפשר קשר נוח יותר גם לאוכ' לוסיות ללא מכוניות, כגון ילדים וקשישים (לעומת הניתוק הק' יים היום עקב התכנון הלקוי של "כביש מפריד שכונות", בו אנו עוברים בדרךנו למרכז).

וקראתי להם להתקרב אליי. שוקי מיהר לתפוס מקום ורפץ ליד רגלי הימנית. במבה דילג מהעץ לשולחן ומהשולחן קפץ והתיישב לי על הברכיים. מגובה הברכיים הביט על שוקי במבט שמזכיר את סגן שר החוץ שלנו מתבונן בשגריר התורכי.

הנושא רציני, אמרתי להם. כיצד הופכים את תכנון שכונת שלב ג' לכה שייכון לאוכלוסייה איכותית שתבחר את המקום לביתה?

השניים נעצו עיניים אחד בשני ופרצו בצחוק רם. אתה תמיד מתחיל מהסוף, אמר שוקי. תגי' דיר קודם מה היא בשבילך אוכי לוסיה איכותית.

בפח הזה לא נפלתי. בגלל זה קראתי לכם, אמרתי. כדי שאתם תגידו לי מי האנשים שבקרוב הייתם רוצים לגור.

קודם כל, אמר שוקי, אני רוצה אנשים אכפתיים, שבכל פעם שמוטי מהמועצה מגיע ללכוד כלבים ישר יזהירו אותי.

בסדר, אמרתי, ומיד רשמתי: תושבים בעלי מודעות קהילתית, הן לשגשוג הקהילה והן רגישות לחלשים שבתוכה.

ואני, אמר במבה, הייתי רוצה אנשים אשר לאחר הארוחה לא יזרקו את השאריות לפח, אלא ירכזו אותן בערימה בחצר בשביל החתולים.

אוקי, אמרתי, ורשמתי: תוש' בים בעלי מודעות אקולוגית הן בביתם והן לסביבתם.

שניהם נעצו מבט מהורהר בפס אור השמש שהבקיע בין ענפי העץ, כאשר במבה מנסה לעקוב אחרי תנועת קו האור עם רגלו הקדמית.

הבנתי ומיד הוספתי לרשימה: תושבים חושבים ויזמים.

ממערב לכפר ורדים ומדרום לכביש תרשיחא עין יעקוב מתוכנן שלב ג' של כפר ורדים. למי שלא בקי בפרטים להלן חלק מנתוני המתחם החדש: שטחים המיועדים למגורים: כ-633 דונם.

שטחים המיועדים למבני צי' בור, מלונאות וכו': כ-64 דונם.

שטחים המיועדים לתעשייה: כ-240 דונם.

שטחים המיועדים לדרכים ושצ"פים (שטח ציבורי פתוח): כ-521 דונם.

השטח הכולל של המתחם: כ-1,700 דונם.

אזור המגורים מכיל 1,919 יחי' דות דיור בצירופים שונים, כאשר חלקן בתים פרטים וחלקן בתים משותפים.

משמעותה של התכנית החד' שה היא הכפלה של מספר התור' שבים ביישוב. לפי נתוני המוע' זה יש כיום בכפר ורדים 6,000 תושבים המתגוררים בכ-1,500 יחידות דיור. ברור לגמרי כי האור' פי של היישוב כולו ייקבע בעתיד על ידי השכונה החדשה.

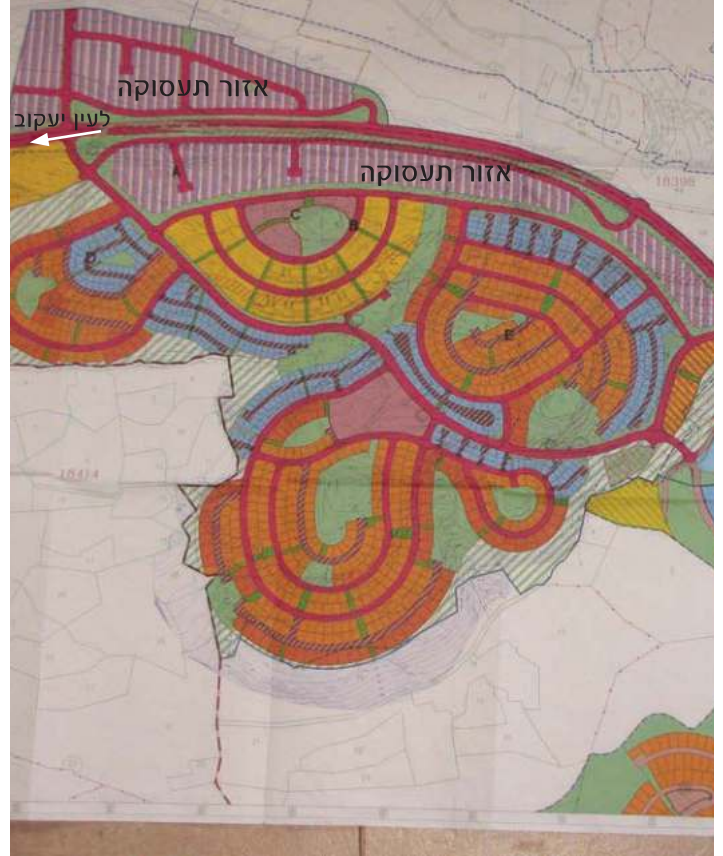
כמו בכל התלבטות חשובה, ניגשתי לשוקי (הכלב המשפח' תי) כדי לשאול אותו מי לדעתו האנשים שכדאי שיבואו לגור בשכונה החדשה.

מצאתי אותו בחצר האחור' רית משחק בתופסת עם במבה, החתול המשפחתי החדש. זאת אמרתי, שוקי מנסה לתפוס את במבה ולגרש אותו מהחצר לתי' מיד ובמבה, בחיוך חתולי ממזרי, מדלג מהשולחן לעץ הסמוך תוך שהוא מסמן לשוקי: אני כאן לתי' מיד, כדאי שתתרגל.

וכדי שגם אנחנו נוכל בעתיד להתרגל לשכנינו החדשים, התי' יישבת על הכסא מתחת לעץ

2. מרכזים מתוכננים למיחזור הפסולת לסוגיה בפזזור נוח בשכונה.
3. מערכת ביוב כפולה לדלוחין ושופכין, כולל הקצאת שטח לטיפול במי השופכין לצורך השקיה של שטחי גינון ציבוריים.
4. הפניית מי גשם לאזורי חל' חול.
5. אפשרות לעסקים קטנים רצוי יה וחשובה. יש צורך לבנות בקצה כל רחוב מגרש חנייה ציבורי למכוניות של מבקרים. "חנייה לדיירי הרחוב בלבד" - רק ברחוב עצמו.
6. לבחון התקנת מרכזיות גז שזינו אזור שלם או רחוב, בגז לחימום ובישול.
7. תכנון שצפ"ים כגונות ציבור ריות אשר ישמשו התכנסות לנוער ומנוחה לתושבים.
8. תקנון גינון לצמחיה הצורכת מעט מים, ועצים נותני צל במדרכות ובשבילים.
9. איסור על הקמת אנטנות סלוי' לאריות.

תוכנית שלב ג'. שייתנו אפשרות לעסקים קטנים עם כניסה נפרדת בבתי המגורים



**בבתים הפרטים ובמבני הציבור:**

1. אימוץ תקנון לבנייה ירוקה כתקן מחייב לבניית הבתים ומבני הציבור.
  2. הפרדה בבתים בין מערכות דלוחין ושופכין.
  3. תקנון משופר לנוחות תרמית של הבתים כולל הגדרות בידוד תרמי, פתחים לשחרור אוויר חם (אוורור טבעי), הצללות על חלונות דרר מיים, תאורה טבעית ועוד.
  4. הגדלת המרחק בין קו בניין לקו מגרש בחלק הבית הפנימי נה לכביש, וזאת על חשבון המרחק בין קו בניין לקו מגרש בחלק המנוגד (האחורי). הדבר יבטיח קשר טוב יותר בין הבית לרחוב ויחזק את החיבור בין האנשים בשכונה.
  5. אישור לעסקים קטנים בבתים. אפשרות לבצע אגף נפרד בבית עם כניסה נפרדת למטרות סטודיו, משרד, בית מלאכה או סדנה, תמשוך אנשים יוצרים. ניתן יהיה לאשר כל עסק קטן שיעמוד בקריטריונים חמורים של רעש וזיהום.
6. גגות סולריים. חלק משטחי הגג יוקצו להתקנת קולטים פוטואלקטריים. כמו כן תבוצע תשתית מתאימה להתקנת המערכת.
7. הקצאת מקום למאגר למי גשם.
8. ניצול מי עיבוי מזגנים כולל מיכל אגירה מתאים.
9. מתקני אשפה ביתיים שיאפשרו הפרדה במקור.
10. חיוב התקנת מיכל קומפוסט בגינה.
- לאחר הכנת הת.ב.ע. היא מוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לאישור.
- במאמר הבא אפרט מה כלול בת.ב.ע. המוצעת, מה הם השינויים וההתאמות הנדרשות, מה תפקיד הציבור בתכנון הת.ב.ע. ומי המתנגד הגדול ליישום השינויים. תגובות והצעות אפשר להעביר אלי באמצעות דואר אלקטרוני למערכת העיתון: [info@alakfar.co.il](mailto:info@alakfar.co.il)
- \* הכותב הוא מהנדס בניין וחבר בתנועת "כפר ורדים ירוק"**