



העיריות נאבקות בתוכנית בגלילות, והמדינה מנציחה דורסנות של גופי תכנון

התוכנית בפי גלילות צפויה לעבור היום לשלב המכריע, למרות ההתנגדויות הרבות ■ בשלטון המקומי מתעוררת באחרונה ביקורת גוברת על קידום תוכניות מגורים גדולות על ידי המדינה ללא תיאום עימו ■ למרות זאת, הופץ תזכיר חוק שמקבע ומרחיב את סמכויות הוותמ"ל

הדר חורש 21 בפברואר 2024 🔔 התראות במייל

התוכנית הענקית למתחם פי גלילות, המתגלגלת כבר יותר מעשור בוועדות התכנון, צפויה לעבור היום שלב מכריע בדרך לאישור מזורז: הוועדה למתחמים מיוחדים (ותמ"ל) תפקיד את התוכנית להתנגדויות, לקראת אישורה הסופי.

חלק הארי של התוכנית בנוי על השטחים ששימשו בעבר את מסוף הדלק הגדול בין תל אביב לרמת השרון, שמוכרים בעיקר כחניוני ענק לסחר במכוניות משומשות. לפחות אחד המבנים הכדוריים ששימשו לאגירת גז ישומר, לפי התוכנית, כמזכרת לעברו של מסוף הדלקים.

התוכנית התפרסמה לציבור עקב המאבק הקולני של חובבי הטבע והנוף לשימור אגם החורף הנדיר בחלק הדרום-מזרחי של השטח — פיסת טבע הגובלת בשכונות הצפוניות של תל אביב ומאפשרת לתושבים להגיע אליה בטיול רגלי קצר מפתח הבית, מלאה בפרחי נרקיס וצמחיית חוף עשירה. המאבק צלח חלקית: מרבית שטחי הטבע ובעלי החיים בשטח צפויים להיכחד בעקבות הבנייה המסיבית, אבל התוכנית דואגת לשימור חלקי של השטח.

התוכנית היא יוזמה של המדינה ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י), המעוניינות להקים את אחד הרבעים הגדולים במדינה בשטח שמרביתו שייך לרמת השרון וחלקים ממנו שייכים לתל אביב. במקום יבנו 16.8 אלף דירות, בנוסף לשטחי מסחר ותעסוקה רבים. האזור יהיה בעתיד גם אחד מצמתי התחבורה המרכזיים של המדינה. כאן ייפגשו שני קווי המטרו עם מערכות כבישים מפותחות והקו הירוק של הרכבת הקלה.

בשילוב עם אזור התעסוקה הגדול של הרצליה, מרכז הקונגרסים הענקי ומוסדות בידור ותרבות, צפוי האזור המתוכנן להיהפך בתוך שני עשורים למרכז החדש של המדינה, ולהאפיל על מרכזים אחרים שהתפתחו בשנים האחרונות.

"הוותמ"ל דרסה את זכויות הציבור"

לאחר שנים ארוכות של דיונים בוועדת התכנון המחוזית, שקיבלה חלק גדול מההתנגדויות לתוכנית הענק והורתה למתכננים וליוזמים, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), לבחון אותה מחדש, החליטה המדינה לקצר הליכים. ב-2021 החליטה הממשלה, על פי הצעתה של שרת הפנים איילת שקד, לשלוף את התוכנית מטיפול הוועדה המחוזית ולהעבירה לדיוני הוותמ"ל.

הוותמ"ל הוקמה בהוראת שעה שהוארכה בשנה שעברה, במטרה לזרז את הדיונים בתוכניות דיור גדולות, ולהחליש את המתנגדים, שעמם נמנים לא פעם גופי שלטון האמונים על בריאות הציבור וארגונים ירוקים שמבקשים להגן על הציבור מפני דורסנות המתכננים.

הוועדה הוקמה ב-2014 כדי להתמודד עם משבר הדיור הגדול והמחסור בתכנון. היא דנה בתוכניות של 500 דירות לכל הפחות בנוהל מזרח: המתנגדים לתוכניות נדרשים להגיש את השגותיהם בתוך 60 יום. חוקר מיוחד דן בהתנגדויות ולרוב דוחה אותן, ואז מגיש את חוות דעתו לוועדה בתוך 30 יום.

מכיוון שרק המדינה ושלוחיה רשאים להגיש לוועדה תוכניות, היא מצליחה לאשר במהירות תוכניות ענק, וכיום אין כל מחסור בתוכניות מאושרות לבנייה. אף שהדחיפות נעלמה, ובית המשפט קבע פעמיים שהוועדה התנהלה ברישול ואף תוך סיכון בריאותם של עשרות אלפי תושבים, הוארך חוק הוותמ"ל ב-2021 בארבע שנים נוספות.

באחרונה הופץ תזכיר חוק המציע לקבע את חוק הוותמ"ל באופן שלא יחייב בחינה מחדש בשנה הבאה. הצעת החוק, הכוללת את הרחבת סמכויות הוותמ"ל לדון גם בשטחים החורגים עד 50% מהתוכנית המוצעת, תידון היום גם במועצה הארצית לתכנון ובנייה. ההצעה צפויה לעורר התנגדות רחבה מצד ארגוני סביבה ורשויות מקומיות, החשות לא אחת שהוותמ"ל דורסת את סמכותן.

אסף זנזורי, מנהל תחום התכנון בחברה להגנת הטבע, מיהר להגיב: "הוותמ"ל, שדרסה את עקרונות התכנון ואת זכויות הציבור בתכנון, כשלה בעשר השנים האחרונות בפתרון המשבר, ובמקום לסגור אותה הממשלה מבקשת להפוך אותה למוסד תכנון קבוע. במקום לטפל בשורשי הבעיות של משבר הדיור, ממשיכים לחזק את הפלסטר הרופף ועכשיו גם רוצים לקבע אותו. החברה להגנת הטבע תפעל כדי למנוע את המשך הפגיעה בתכנון האיכותי בישראל".

המתקפה של כל הגופים על תוכנית הענק שמקודמת מעל לראשן כמעט, למרות מספר דיונים משותפים, היא חלק מביקורת גוברת של רשויות ומרכז השלטון המקומי על רשויות המדינה, שמקדמות תוכניות מגורים גדולות ללא תיאום עימן.

ההתעוררות בעיריות קשורה ככל הנראה גם ברגישות המוגברת בתקופת הבחירות. ראש עיר המתנגד לתוכניות בנייה נחשב בעיני רבים למי שפועל לטובת התושבים, מקטין את העומס על התשתיות ומונע פגיעה בשטחים פתוחים. המאבק החרף באחרונה לנוכח גל של תוכניות גדולות למגורים, שהרשויות מנסות לבלום באמצעים שונים, כולל פניות לבתי משפט.

במכתב ליו"ר המועצה הארצית לתכנון, נתן אלנתן, ולמנכ"ל רמ"י, ינקי קוינט, כתבים ראש העיר תל אביב רון חולדאי ויו"ר מרכז השלטון המקומי חיים ביבס: "לצערנו, בעת האחרונה, תוך ניצול של תקופת בחירות של הרשויות המקומיות והקשב הרב שהן מפנות בראש ובראשונה למאמץ המלחמתי, רבו המקרים שבהם מופקדות תוכניות בנייה רחבות היקף למגורים, חרף התנגדות מפורשת של הרשויות המקומיות שבשטחיהן מקודמות התוכניות.

"אנו מתנגדים נחרצות לביצוע מחטפים ולהתנהלות דורסנית כלפי הרשויות המקומיות, וביתר שאת כאשר הדבר נעשה בחסות הבחירות המוניציפליות וכאשר הרשויות עסוקות כל כולן במתן מענה לתושבים במצב של מלחמה".

בין התוכניות הבעייתיות נמנות בניית 7,000 דירות על שטחים חקלאיים במזרח חדרה, שהוחזרה לדין הוועדה המחוזית לאחר התערבות בית המשפט; ותוכנית בקריית עקרון לבניית 4,000 דירות, שיישומה נעצר לאחר שהמועצה פנתה לבית המשפט בטענה שהמדינה לא עומדת בהסכם לפיתוח השכונה.

מתחילת השנה הוכרזו על ידי הממשלה שש תוכניות ענק עם אלפי דירות לאישור הוותמ"ל, בהשוואה לעשר תוכניות בכל 2023. ממינהל התכנון נמסר ש"האצת קצב אישור התוכניות נגרמה כתוצאה מהפקק שנוצר בתקופת המלחמה והחגים שקדמו לה, ולריבוי התוכניות אין קשר לבחירות לרשויות המקומיות".

"למה צריך כל כך הרבה שטחים לכבישים?"

תוכנית פי גלילות, שהיא הגדולה ביותר שנדונה בוותמ"ל מאז הקמתה, כבר לא תיעצר — וספק אם ההתנגדויות הרבות שהיא מעוררת ישנו משהו במהותה. במכתב לוותמ"ל טוען אבי גרובר, ראש העיר רמת השרון, שעיתוי הדיון, שישה ימים לפני הבחירות לרשויות המקומיות, בעוד הוועדות המקומיות אינן פועלות — אינו סביר או

מאפשר דיון רציני בעירייה, ש-80% מהתוכנית בשטחה. הוא מכנה את התוכנית "מסמך מחורר" ללא התייחסות לנושאים חשובים כמו ניקוז, שלביות בביצוע, תחבורה ושטחי ציבור.

"אני לא מתנגד להיקף הבנייה העצום", אומר גרובר, "אבל אפשר היה לתכנן את אותה כמות בנייה עם פחות עומס ותוך שימור שמורת הנרקיסים הייחודית. התוכנית אמנם משמרת חלק מהשטחים, אבל אקווריום ואדנית לא מחליפים בריכת חורף ושדה פרחים. אפשר היה לצמצם גם את שטחי הכבישים הגדולים בתוכנית. אם יש בה קווי רכבת, מטרו, רכבת קלה ושבילי אופניים, למה צריכים כל כך הרבה שטחים בשביל כבישים ראשיים?"

שטחי הטבע במקום משמשים גם להצפה של המים המנוקזים אליהם מהשכונות הסמוכות ברמת השרון ובתל אביב. התוכנית כוללת מערכת מסועפת לניקוז מי גשמים מהשטח, באמצעות צינור ומאגרים לאצירת מי שיטפונות בשטחי הכפר הירוק הסמוכים. "תוכנית ניקוז המבוססת על צינור לים מועדת לקרוס באירועי גשם חריגים, שתדירותם גוברת בשנים האחרונות", מזהיר גרובר, המסיים את תפקידו ואינו מתמודד שוב בבחירות לראשות העיר.

גם בעיריית תל אביב לא מרוצים. מהנדס העיר, אודי כרמלי, שלח לוועדה שורה ארוכה של דרישות לתיקונים. בין היתר טוען כרמלי שהתוכנית אינה כוללת דיור בר השגה, בניגוד להסכמות המוקדמות בין העיריות לוותמ"ל. כרמלי טוען עוד שהתוכנית פוגעת בסביבה ולא עומדת בדרישות האקולוגיות, וגם מצביע על ליקויים רבים בתכנון התנועה והחניה. הוא דורש להתאים את קצב הבנייה לקצב פיתוח מערכות הניקוז (שלביות).

גילי טסלר, מתכנת מחוז תל אביב ברמ"י, אמרה בתגובה שהתוכנית כוללת שימור קפדני של ערכי הטבע באזור, כולל סימון עצים לשימור, איסוף פקעות נרקיסים ושתילתם בשטחים הפתוחים ברובע. היקף הדיור בר השגה נקבע על פי דרישות הוותמ"ל — ו-30% מהדירות יוגדרו כדיור בר השגה.

לחצו על הפעמון לעדכונים בנושא:

🔔 בנייה 🔔 רשות מקרקעי ישראל 🔔 פי גלילות