



27 ספטמבר, 2018
ט' כסלו, תשע"ח

לכבוד

נועה בן זקן ברומר- מ"מ מזכירת וועדת המשנה להתנגדויות noabe@iplan.gov.il
ראמי עיאדאת – מזכיר הוועדה- RamiEy@iplan.gov.il
הועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור – ותמ"ל, משרד האוצר
בית השנהב, רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

מכובדי שלום רב,

הנדון: התנגדות מרכז המועצות האזוריות לתמ"ל 1087 – שטחי ניר צבי

מרכז המועצות האזוריות (להלן: "מרכז המועצות" או "ממ"א"), מגישים בזאת התנגדות לתכנית תמ"ל/1087 "לוד-הרובע המערבי" (להלן: "התכנית" או "התכנית המוצעת", לפי העניין).

בפתח הדברים, נדרש להתייחס ללוחות הזמנים שניתנו להגשת ההתנגדות: לאור פרסום הפקדת התכנית בחודש יולי בתקופת חופשת הקיץ ולאור העובדה שבחודש ספטמבר ימי עבודה ספורים, קיים קושי אמיתי לבחון את כלל הוראות התכנית המוצעת ולעמוד על כלל השפעותיה ובהתאם לכך לערוך התנגדות מסודרת ומפורטת, המגובה בנתונים סדורים.

יוער כי לאור האמור, שומר ממ"א על זכותו להשלים את ההתנגדות לתכנית ולפרטה, בעל פה ובכתב, ולהציא חוות דעת ומסמכים נוספים התומכים בטענותיהן, ככל שיידרש הדבר.

כללי:

1. שטח התכנית: 3785.53 דונם המיועדים להקמת רובע מגורים חדש במערב לוד הכולל כ-11,000 יח"ד ועוד כ-600 יח"ד מוגן לצד מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה ושטחים ציבוריים פתוחים,
2. כמו כן, התכנית כוללת הוספת יח"ד למגורים במושב ניר צבי, לאחר הסכמות בין המועצה האזורית שדות דן (לשעבר עמק לוד) לעיריית לוד.
3. מתוך שטח התכנית במצב המאושר נכללו 2,330.7 דונם שטחים חקלאיים המהווים 61.57% משטח התכנית. במצב המוצע נותרים כ-472 דונם חקלאיים שהם 12.47% מהתכנית המוצעת.

להלן עיקרי ההתנגדות לאישור התכנית בותמ"ל מהסיבות הבאות:

1. **פגיעה קשה בהליך התכנון הסדור והמקובל בוועדה המחוזית** - ראשית נציין כי מרכז המועצות האזוריות תומך ומברך על הקצאת משאבים לאומיים לקידום העיר, אין ספק שלעיר לוד נדרש מערך פתרונות במישור לאומי. העיר פעלה בשנים האחרונות בדרך הנכונה ליצירת תכנית מתאר מקצועית

ומרשימה בראייה ברת קיימא, תוך הסתכלות פנימה. כעת, הפניית התכניות הרבות בעיר לוד וביניהן התכנית המוצעת לערוץ הותמ"ל הוביל לביטול תכנית המתאר, בה הושקעו משאבים רבים וכספי ציבור. מדובר בפגיעה קשה בהליך התכנון הסדור והמקובל ובסמכותה של הועדה המחוזית. **ראו ציטוט ע"י המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ: "הותמ"ל, נ.ש)...הוא מכשיר מאוד מאוד דורסני, הוא דורס את התכנון גם ברמה המוסדית, גם בהליכי תכנון וגם בתכנון עצמו כפי שנאמר. רק תמ"א 35 נסוגה בפניו. במובנים האלה אנחנו חייבים להיות זהירים בהפעלתו של המכשיר הזה."**¹

2. **אובדן של שטחים חקלאיים בהיקפים גדולים במחוז מרכז-** אנו מבקשים להדגיש את חשיבותם של השטחים הפתוחים והחקלאיים באזור המרכז בפרט ובשאר הארץ בכלל. במחוז המרכז קיימים כ-350,000 דונם של שטחים חקלאיים. רק בשנת 2017 אושרו תכניות לגריעת יעוד מחקלאות לטובת יעוד מגורים בהיקף של כ-24,000 דונם, בשנת 2018 צפויה גריעה של שטחים חקלאיים בהיקפים דומים. באם תימשך מגמה זו, בעוד 5 שנים, יאבדו כ- 20% משטחי החקלאות באזור המרכז. שטחים אלו מהווים ריאות ירוקות ושטחים פתוחים לטובת כלל הציבור. מדובר בהליך בלתי הפיך של גריעת אדמות חקלאיות, מעשה שיש לשקול אותו רק כאשר מוצו כל האפשרויות האחרות. נתוני ה-OECD מראים כי בישראל מדד מ"ר חקלאות לנפש הוא מהנמוכים בעולם (מתוך מסמך של עו"ד רון רוגין שהוגש לוועדה הגיאוגרפית חיפה 22.8.18)

ארגון המזון והחקלאות (ה-FAO; להקן - ה-FAO), חסוכנות מוסמכת של האו"ם, מתריע, זה שנים, על הירידה המדאיגה והרצופה בשטח חקלאי מעובד לנפש במדינת ישראל.

ה-FAO אוסף, מרכז ומתעד את נתוני החקלאות של מרבית המדינות החברות באו"ם. נתוני ה-FAO לגבי ישראל מצביעים, מאז תחילת שנות ה-60, על ירידה חדה ומצטברת של 76% (!) בשטח החקלאי המעובד לנפש בישראל (Arable Land).

בעוד שבראשית שנות ה-60 עמד שטח חקלאי מעובד זה בישראל על כמעט 1.5 דונם לנפש (0.146 הקטאר בשנת 1961; הקטאר הוא 10 דונם), הרי שבראשית שנות ה-70 צנח השטח החקלאי המעובד לנפש בישראל לכ-1.0 דונם לנפש (0.100 הקטאר בשנת 1974); המגמה השלילית הלכה ונמשכה ובראשית שנות ה-90 היא הגיעה לשלושת רבעי דונם לנפש (0.075 הקטאר בשנת 1989); החתדרדרות החדה נמשכה במהלך שנות ה-90, ובעשור הראשון של המאה ה-21 פחת בעוד שלישי השטח המעובד לנפש, והתמעט כדי 0.5 דונם לנפש בלבד (0.050 הקטאר בשנת 2003).

¹ מתוך פרוטוקול מס' 460, משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה, יום חמישי, כ"ו בתמוז התשע"ז (20 ביולי 2017), שעסק בהצעת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ו-2016.

לירידה הדרסטית בשטח החקלאי המעובד לנפש יש משמעותיות והשלכות הרסניות לטווח הרחוק - סביבתיות, אקולוגיות, חברתיות וכלכליות. יתר על כן, פיתוח עירוני על חשבון השטחים החקלאיים והפתוחים במערב לוד יביא לפגיעה בקרקע חקלאית מניבה ומשמעותית, המספקת מזון טרי לאוכלוסייה המאפשרת צרכנות מקומית- אליה מכוונים פני העתיד בצמיחה בת קיימא.

3. שטחי המתחם בהיקף של למעלה מ-3000 דונם הנם חלק ממארג השטחים הפתוחים הנדירים של אזור המרכז ומטרופולין תל אביב. שטחים אלו אמורים להישמר כשטחים פתוחים וירוקים לטובת כל תושבי המטרופולין, על פי כל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות.

4. קידום התכנית במתכונתה, יביא לטשטוש ההבחנה בין העיר לכפר ויפגע בשטחים המהווים כיום חייץ (buffer) בין הפיתוח העירוני באזור גוש דן והסביבה – לוד, רמלה, ראשון לציון, באר יעקב וכד' - ליישובי השפלה במרחבים הכפריים הכוללים את ניר צבי, אחיעזר, יגל, זיתן ועוד. ישנה חשיבות רבה לשמירה על טבעות ירוקות מסביב לערים לטובת העיר והכפר גם יחד. **השטחים הפתוחים והירוקים משרתים את כלל האוכלוסייה בדרכים שונות ובמקביל מאפשרים את המשכיות המסדרונות האקולוגיים לאורכה ורוחבה של המדינה.**

5. **פגיעה באופי החקלאי של מושב ניר צבי**- מדובר במושב חקלאי ותיק, אשר שמר לאורך שנים רבות על האדמות החקלאיות והתפרנס מחקלאות וכעת יאבד את אופיו החקלאי ויהפוך ליישוב קהילתי. לאחר אישור התכנית המושב יאבד כמעט את כל אדמותיו החקלאיות- סה"כ שטח המושב, למגורים ושטח חקלאי, הוא כשלושת אלפים דונם (2,964 דונם). התמ"ל גורע 1858 דונם מייעוד חקלאי לשטח פיתוח עירוני, כלומר כ-60% משטחיו נגרעים, כך שהישוב נותר עם כ-1000 דונם, מתוכם כ-472 דונם מוגדרים בתכנית כשטח חקלאי אשר יועברו לתחום שיפוט לוד, אשר לא ניתן להחזיקם כמקור פרנסה עיקרית. משמעות הפקעת השטחים החקלאיים היא **חיסולו של המושב ניר צבי כמושב חקלאי.**

6. מדיניות התכנון הארצית כפי שמופיעה בתמ"א 35, מגדירה את המושב ניר צבי כישוב כפרי במרקם עירוני, אשר ישמר במכלול כפרי מוגן ואופיו וממדיו ישמרו בהתאם. **כפי שעולה בסעיף 5, המשמעות בתמ"ל 1087 היא חיסול המושב החקלאי, ומהווה בכך שינוי לתמ"א 35. זוהי סוגיה לפיתחה של המועצה הארצית והממשלה ולא לשולחן הותמ"ל. כל עוד לא הוחלט במדינת ישראל על פירוק היישובים הכפריים, אין לפגוע בהם.**

7. **השלכותיה של הזחילה העירונית** - הערים בישראל אינן צפופות כלל ורובן ככולן משוועות לתהליכי התחדשות עירונית, אשר ניתנות ליישום באמצעות תכנון חכם וקומפקטי, כמקובל בעולם המערבי. למרות זאת, המדינה מפנה את השקעת המשאבים להקמת פרברים בשולי הערים, אשר בהכרח

יבואו על חשבון ההשקעה במרכזי הערים ומייצגים תפיסה מיושנת ולא אחראית. **לזחילה עירונית יש השלכות שליליות מבחינה חברתית וכלכלית מוכחות בעולם ועל כן ישנה ביקורת קשה כנגד קידום מודלים לא אורבניים ובצפיפות יחסית נמוכה, כגון מתחמי המגורים המקודמים בותמ"ל².** תמ"ל 1087 הוא דוגמא מובהקת לזחילה עירונית ועלול לגרום להשלכות השליליות של תופעה זו כפי שהוזכר לעיל.

8. **פיתוח שכונות לווייניות לעיר לוד, גם אם מובטחים לעיר תקציבי מדינה באמצעות "הסכם גג", עלול לפגוע ולרוקן את הרקמה הוותיקה של העיר.** יש לזכור כי התנאי לקבלת התקציבים הוא שיווק ופיתוח מגרשים במתחמים המוצעים בקצב מהיר ובפרק זמן של שנים ספורות. איננו סבורים שהעיר לוד תהיה מסוגלת לעמוד בקצב זה בד בבד עם שידרוג תשתיות ושיקום השכונות הוותיקות. תכנון העיר לוד צריך להיעשות בצורה כוללתית תוך התייחסות להיסטוריה הרב-גונית של העיר ויצירת עירוב שימושים ובניה קומפקטית בתחומי העיר, באבחנה מובהקת מהסביבה הכפרית הסובבת, וללא דפוסים של זחילה עירונית ופירבור.

9. **לעיר לוד עתודות בנייה של 15,000 יחידות דיור בתחומי השיפוט הקיימים, באמצעות תהליכי חידוש עירוני ומיצוי השטח הקיים לפיתוח. יתרה מכך, ישנן תכניות פיתוח והתרחבות לעיר מצפון שיוסיפו כ-4,000 יח"ד (על שטחי מושב אחיסמך). בעיר לוד בפרט, בשל מצבה המורכב מבחינה חברתית-כלכלית, שכונות הותמ"ל יגרמו למשיכת מעמד הביניים לשולי העיר ויגרמו לדרדור של מרכז העיר ולפוטנציאל שלו לצמיחה פנימה וטיפולח הטרוגניות הקיימת בעיר. המשאבים המופנים לפיתוח בשולי העיר צריכים להיות מופנים לטיפול בחסמי הפיתוח במרכז העיר. לכל הפחות נדרשת התניה מאוזנת בין פיתוח קרקע משלימה בשוליים לכל פיתוח בפנים העיר, כתמריץ חיובי לפתרון חסמי הביצוע.**

10. **במידה ויוחלט לקדם בנייה חדשה יש לכלול בתקנון תנאים לבנייה ירוקה – הותמ"ל נדרש לחייב בנייה ירוקה ולא להפנות להנחיות הועדה המקומית, כמוצג בתקנון. זאת כחלק מהתקדמות התכנון הארצי לכיוון תפיסות התכנון הרווחות בעולם ובמיוחד לאור העובדה שמדובר בפיתוח עתידי לעשרות שנים קדימה.**

² ראו סקירת ספרות - Jeff Speck, "Walkable City", James Howard Kunstler, "Geography of Nowhere", Kent Larson "Organizing Residential Utilities: A New Approach to Housing Quality", Peter Calthrope "Sustainable Communities: A New Design Synthesis for Cities, Suburbs and Towns", Jonathan F.P. Rose "The Well-Tempered City" ועוד...



לסיכום

בגוש האורבני אזור מרכז הארץ הנו האזור הצפוף ביותר במדינה בו מתרכזת מרבית מאוכלוסייתה. השטחים החקלאיים והפתוחים במחוז ובתחום התמ"ל ובסביבותיו מתפקדים כריאה הירוקה לעיר לוד ולכלל תושבי האזור והשטחים החקלאיים המעובדים על ידי חקלאי ניר צבי משמשים גם כעתודה לשטחי גידול מזון בעתות משבר (ביטחון במזון). פיתוח ובנייה על חשבון אלפי דונם חקלאיים ובפרברי העיר יגרמו להתדרדרות הן של העיר לוד והן לפגיעה אנושה ובלתי הפיכה בשטחים החקלאיים הסובבים אותה ויהיו בבחינת בכייה לדורות.

זחילה עירונית ופירבור מנוגדים לכל תפיסות התכנון העדכניות בעולם ולמדיניות התכנון הארצית ועל כן נדרשת הקפדה על ציפוף ותכנון קומפקטי ושמירה על השטחים הפתוחים מחוצה לה. העיר לוד נדרשת לשמור על גבולותיה המוגדרים, להתבסס על שטחיה הקיימים, לפעול להתחדשות ועיבוי והעצמה חברתית- כלכלית במשולב. בהזדמנות זו אנו קוראים לתמיכה ממשלתית משמעותית בעיר לוד ומבלי להעמיס עליה משימות המתאימות לערים עשירות וחזקות.

בברכה,

מילכה כרמל,
ראש תחום תכנון וקרקעות, מרכז המועצות האזוריות

נעה שבדרון,
רכזת פרויקט הותמ"ל, מרכז המועצות האזוריות

העתקים:

דוד יפרח - ראש מועצה אזורית עמק לוד
שאול צבעוני - מנכ"ל מועצה אזורית עמק לוד
שמעון פז - מזכיר וועד מושב ניר צבי
עמיר ריטוב - יו"ר מרכז המועצות האזוריות