

סוף ועדה במחשבה תחילה

הוועדה הארצית לתכנון מהיר (ותמ"ל), שהוקמה בשנים האחרונות, הזכירה לרבים את הוול"לים – ועדות הבנייה שהוקמו בשנות ה-90 במטרה לשכן במהירות יותר ממיליון עולים. המשימה הוכתרה בהצלחה, אך רבות מהשכונות שהוקמו אז מתמודדות עדיין עם הבעיות שיצר התהליך המהיר. מהם הלקחים שהמתכננים וראשי הערים יכולים ללמוד?
נמרוד בוסו

מצד היישוב סכיון הסמוך. במסגרת זאת, ממונה נבו על הליך השיתוף עם הציבור. "השכונה תוכננה ללא בתי ספר. כיום כבר יש הכל, גם בתי ספר וגם מתנ"ס, אבל הם נבנו על שטחים שלא תוכננו מראש. זה לקח שנים ארוכות, שבהן האוכלוסייה נאלצה לסבול מהמחסור הזה". לא רק התכנון והבנייה המהירים יצרו בעיות בשכונת גני אביב, אלא גם אי סדרים

חמורים שבהם היו מעורבים הן הזימים – חב"ר מגדלי הזוהר שהדמות הרומינגטית בה היתה דוד אפל, מי שהיה מקורב לשר השי" כון אריאל שרון באותה העת, והן העירייה. אי סדרים אלה גרמו לכך שתקציב הפיתוח, שא"מור היה להגיע ל-20 מיליון דולר ולממן את בניית מוסדות החינוך ומבני הציבור, מעולם לא הגיע לשכונה. זהו גם ההסבר המרכזי לפי רק הזמן הממושך שנדרש לעירייה כדי להשיג לים את אספקת השירותים החסרים. מאפיין נוסף של גני אביב הוא ניתוק כמעט מוחלט משאר חלקי העיר, תופעה שניתן לראות בשכונות נוספות שהוקמו כתוצר ול"ל – הן מוקפות מכל עבריהן בש-

אלפי דירות. אם כל זה נשמע לכם מוכר, זה לא מקרי. רק לפני שנתיים חוקקה הכנסת חוק שמזכיר את הקמת הוול"לים, והפעם להקמתה של ועדה ארצית לתכנון מהיר – הוותמ"ל. גם הפעם הוקמה הוועדה על רקע מה שנתפש כמשבר דיור חמור, המתבטא בעליות מחיר חסרות תקדים.

ניתוק משאר חלקי העיר

לפחות במקרה של הוועדות הוותיקות יותר, הן אכן מילאו את משימתן האדירה – שיכון המוני העולים בזמן קצר. אך כפי שממחיש המקרה של גני אביב, ש-5,000 הדירות בה נמכרו ברובן ליוצאי חבר העמים, התכנון המהיר גבה לא פעם מחיר. אורית נבו, יועצת תקשורת המתגוררת בשכונה מיום הקמתה, מספרת כי מיד לאחר האכלוס ב-1996 החלו להתגלות הכשלים, בהם גם טעויות מינוריות לכאורה, כמו היעדר מקום לפחי אשפה גדולים. "אף שיש לי בשטר המ"כר חניה צמודה בטאבו, בפועל היא מוקמה לבסוף ליד בניין שכן, כי את המקום המקורי שלי תפס פח גדול", היא מתארת.

טעויות נוספות כבר היו משמעותיות הרבה יותר, עד כדי פגיעה ממשית ברמת החיים בשכונה. כך למשל, גני ילדים לא תוכננו ולא הוקמו, ובשנים הראשונות שכרה העירייה דירות פרטיות כדי להפעיל בהן גני ילדים. היעדר תכנון מסודר לבתי כנסת גרם לכך שאלה נבנו לבסוף על שטחים שאמורים היו להיות ירוקים, וכך גם מבני טיפת החלב. אך הכשל הגדול ביותר, כאמור, מתנוסס לעין כל בלב השכונה – שם שטחי ציבור

1 ין מרכז היום לקשיש לבין קופת החיר לים, שניהם במרכז שכונת גני אביב בלוד, מפרידים בקושי 200 מטר בקו אווירי. בתיאוריה, גם אדם בא כימים יכול לעי בור את המרחק ביניהם בשתיים-שלוש דקות הליכה – אך בפועל, הדרך בין שני מבי נים חשובים אלה דורשת כעשר דקות הליכה. הסיבה פשוטה: בין שני המבנים מפריד מערך סבוך של גדרות ומכשולים, שמחייבים מעקף רגלי ארוך ומטורבל.

את מרכז השכונה תופס מערך כאוטי של בניינים ומתחמים – מתנ"ס, בתי ספר, מרכז מסחרי, מגרשי ספורט וגינה ציבורית, שכמו הוטלו באופן אקראי אל מרכז המתחם ללא כל תכנון מראש, כך שהם יוצרים בלוק אדיר החוסם את השטח הציבורי בלב השכור נה. רק כיום, 20 שנה לאחר שהחל האכלוס השכונה, יוזמת קבוצת תושבים תוכנית חד" שה והגיבית יותר לשטחי הציבור במרכז – כ-70 דונם שבתכנון נכון יכולים היו להועיל לשכונה הרבה יותר, להציע ערך אסתטי ואף לכולל פארק בן כמה דונמים.

כדי להבין מדוע תוכנו האזור בצורה כה פגומה, יש לחזור 26 שנה בדיוק לאחור, ליוני 1990, אז נחקק "חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה), התש"ן 1990", או בשמו המוכר יותר – "חוק הוול"לים". על רקע גל העלייה העצום ממדינות חבר העמים, שהיה בשיאו באותם הימים, והצורך הבהול לבנות במהירות עשרות אלפי יחידות דיור, הוקמו הוועדות לבנייה למגורים (ול"לים), ועדות תכנון שהוסמכו לאשר בנוהל מקוצר תור כניות לבנייה למגורים, בהיקף של עשרות

טחים חקלאיים, ומחוברות לעיר בציר תחבורתי בורד. באופן דומה חוברת "בית אליעזר החדשה", שכונת ענק ול"לית שהוקמה במה"לך שנות ה-90 – אל העיר הדרה, שבמזרח הנגבה.

הפעם לא מדובר היה מדובר בשכונה שני בנתה מאפס, כי אם בהרחבה לשכונת בית אליעזר הוותיקה יותר – שכונת צמודי קר"ק, מהאיכותיות בחדרה, שמנתה כ-7,000 תושבים ערב העלייה הגדולה מחבר העמים. בראשית שנות ה-90 אישרה הוול"ל של מחוז חיפה שתי תוכניות שהביאו להגדלת השכונה ביותר מפי שניים, עם תוספת של כ-3,000 דירות. בתוך זמן קצר נבנו אלפי הדירות, <<

הוקצו בנדיבות, אך נוצלו ללא יד מסדרת ומכוונת. בשנה האחרונה החליטה קבוצת תושבים לנסות והוציא את המיטב מהקיים, ולשקם חלק ממרכז השכונה כפארק. היוזמה זוכה לתמיכה מהעירייה, ואף למימון חלקי





שכונת גני הדר בלוד.
"התכנון הריכוזי עלול
להתברר כהרסני"
צילום: עופר קנין

לתהליך זה. חדרה היתה בין הערים שקלטו את המספר הגבוה ביותר של עולים, ואלה השתכנו בשכונות רבות, ולא רק בבית אליעי זר החדשה. עולים רבים הגיעו גם לשכונותיה הוותיקות של העיר, והגדילו את אוכלוסייתה מ-40 אלף איש ערב העלייה, ל-60 אלף לאחרי. ריה. אין ספק שתוספת גדולה כל כך של תושבים בומן קצר יחסית תטלטל כמעט כל עיר, אך סביר להניח שהריכוז של העולים במקום כה מנותק סיבך את מצב העניינים עוד יותר. רק בשנים האחרונות החלה חדרה להתיימר מורד בצורה מוצלחת יותר עם הבעיות של בית אליעזר החדשה, כשבשטח החקלאי שפי עם חצץ בינה לבין שאר העיר נבנתה בשנים האחרונות שכונה חדשה בת 1,000 דירות ובה פארק רחב ידיים, הגובל גם בבית אליעזר ("שכונת הפארק"). בנוסף לכך נפתחה לפני כמה שנים יציאה נוספת מהשכונה ישירות אל כביש מספר 9 הבינעירוני, המחבר אותה לכבישי האורך 6 ו-4. כמו גני אביב, גם בית אליעזר מתאוששת לאיטה מהשנים הקשות על ידי שיפורים המתוספים לה בדיעבד, וניי

בריו, "המתחם היה מנותק ממוקרי התעסוקה, והאוכלוסייה שהגיעה לשם היתה במצב סוציאקונומי נמוך. לאורך השנים, עולים שהיו במצב סוציאקונומי גבוה יותר יצאו מהשכונה, והחלשים נשארו".

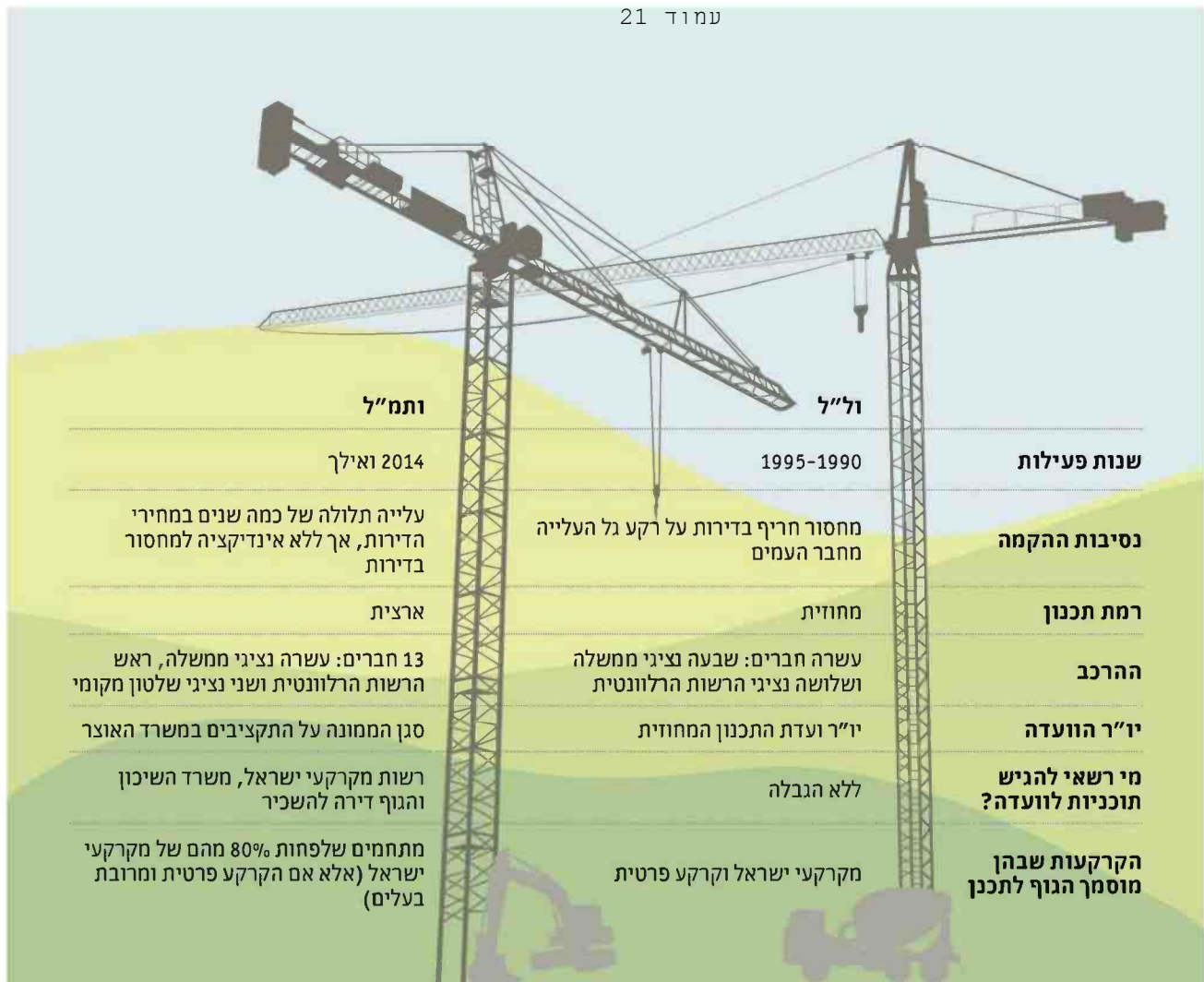
עד מהרה, מספר משה, החלו התושבים החדשים לסבול גם מהקטוב החברתי שנוצר מול תושבי בית אליעזר הוותיקה. "הניתוק לא היה רק תשתיתי, אלא גם פרגוגי – עם בתי ספר נפרדים לילדי השכונה הוותיקה והחדשה, וכמוכן תעסוקתי". עד עצם היום הזה מתייחסים רבים מתושבי חדרה להרחבת תה של בית אליעזר כאחד הגורמים המרכזיים שהביאו להירדרות העיר, שבסוף שנות ה-80 עוד דורגה באשכול סוציאקונומי 8, כמו רעננה והרצליה כיום, וכראשית שנות ה-2000 כבר דורגה באשכול החמישי. כמוכן שהשכונה לא היתה הגורם היחיד

▶▶ רובן בכנייה רוויה נמוכה של שתיים ושלוש קומות, ואוכלוסייה על ידי 10,000 איש – רובם ככולם עולים מחבר העמים.

"קרקע מדינה לבניית 3,000 דירות הופרה בבת אחת, ומשרד השיכון יצא למגה-פרויקט לטובת קליטת העלייה", מתאר משה (שם בדוי), גורם תכנוני לשעבר בעיר, שביקש להישאר בעילום שם. לדבריו, עד מהרה התגלה הניתוק הפיזי מהעיר כבעייתי ביותר. בעוד שלאוכלוסייה הוותיקה והמבוססת הדר לא הפריע, עבור העולים קשי היום היה זה מכשול רציני בדרך להשתלבות.

"השכונה היתה מחוברת לעיר באמצעות דרך כפרית בודדת שהתפתלה בין הפרדסים, עם נתיב אחד לכל כיוון", הוא נזכר, ומסיפר כי פקקי תנועה החלו עד מהרה להיווצר באותה הדרך, שרק שנים רבות מאוחר יותר הורחבה לשני נתיבים לכל כיוון. בנוסף, לר-





ותמ"ל	ול"ל	שנות פעילות
2014 ואילך	1995-1990	
עלייה תלולה של כמה שנים במחירי הדירות, אך ללא אינדיקציה למחסור בדירות	מחסור חריף בדירות על רקע גל העלייה מחבר העמים	נסיבות ההקמה
ארצית	מחוזית	רמת תכנון
13 חברים: עשרה נציגי ממשלה, ראש הרשות הרלוונטית ושני נציגי שלטון מקומי	עשרה חברים: שבעה נציגי ממשלה ושלושה נציגי הרשות הרלוונטית	הרכב
סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר	יו"ר ועדת התכנון המחוזית	יו"ר הוועדה
רשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון והגוף דירה להשכיר	ללא הגבלה	מי רשאי להגיש תוכניות לוועדה?
מתחמים שלפחות 80% מהם של מקרקעי ישראל (אלא אם הקרקע פרטית ומרובת בעלים)	מקרקעי ישראל וקרקע פרטית	הקרקעות שבהן מוסמך הגוף לתכנן

מקבלי החלטות במדינה ערב הגעת העלייה ההמונית – ובראשם שר השיכון אריאל שרון ושר הפנים אריה דרעי, שמתוקף תפקידו היה אחראי על מערכת התכנון.

"ההערכות ב-1990 היו שבתוך תקופה של שלוש עד חמש שנים יגיעו לכאן 1.5 מיליון עולים, כשאוכלוסיית המדינה באותה עת היתה 4.5 מיליון איש", מתארת פרופ' רחל אלטרמן, שליוותה מקרוב את תהליכי קבלת החלטות כגורם מייעץ. "ההסכמה של מדינה לקבל הגירה בסדר גודל כזה, מבלי שברקע יש אסון טבע או מלחמה, היא חסרת תקדים. בזמן מלחמת המפרץ, תוך כרי ירי הטילים על ישראל, הגיעו בתוך חודש 30 אלף איש. במדינות אחרות הם היו מציטופפים במרכזי הערים, צועקים ומפגינים. ממשלה יכולה ליפול בגלל אירועים מסוג שכזה. העובדה היא שכאן לא היה משבר שכזה, ובסופו של דבר הצליחו לשכנ את כולם בפרק זמן קצר".

לדברי אלטרמן, אף שכיום נראים הוול"לים כרעיון מרחיק לכת, הרי שבזמנו עלו בממשלה רעיונות קיצוניים אף יותר, שכי

אריה בר, מנהל משרד השיכון בתקופת שרון: "המצב כיום שונה בתכלית. בכלל לא בטוח שניתן לומר שיש משבר. אין מה להשוות. כיום האתגר של המדינה הוא לא לספק כמות גדולה של יחידות דיור לשוק כולו, כפי שאנו נדרשנו לעשות, אלא להתנהל בצורה ממוקדת מול חסרי הדירה"

תן רק להצטער על כך שרברים אלה לא נעשו בעת תכנונה המקורי של השכונה.

"אוירת משבר מקדמת החלטות"

לצד הדוגמאות שהוצגו עד כה, יצאו תחת ידי הוול"לים לא מעט תוכניות ראויות, כולל בחררה עצמה, שם אושרו באמצעות הוול"לים מספר רב של תוכניות. כך למי של תוכנה על ידי הוול"ל גם שכונת ניסן – כיום אחת השכונות היוקרתיות והמבוקשות ביותר. על אף הבעיות שצצו בחלק מהשכונות שתוכננו באמצעות ול"ל, הרי שבפרספקטיבה היסטורית, הן סיפקו הישגים מרשימים לאור האתגר העצום שעמד בפני



חריש (למעלה) ושכונת ניסן בחדרה. "אווירת משבר היא משאב חשוב לקבלת החלטות" צילומים: איציק בן מלכי ונמרוד גליקמן

ללו התחלות בנייה מאסיביות ללא כל תכנון שהוא – צעד שקודם על ידי שרון, ולבסוף הוחלף בוול"לים. "הוול"לים היו האפשרות הטובה ביותר. המרוץ היה בין משרד השיכון, שחוקק תקנות לשעת חירום לפיהן לא היה צורך בתוכנית כלל – רק באישור פנימי של משרד השיכון, לבין דרעי, שאמר כי בכונתו לחוקק במהירות הבזק חוק שיאפשר את קיצור משך זמן התכנון – ועשה זאת."

נקודה חשובה שמציגה אלתרמן, ורלוונטית מאד גם להקמת הוותמ"ל, היא האופן שבו אפשר המשבר לקבל החלטות משמעותיות ביותר. "אווירת משבר היא משאב חשוב מאוד לקבלת החלטות", היא אומרת. "המשבר הזה אפשר לקדם לראשונה גם תו-

כנית מתאר ארצית למגורים, תמ"א 31 – ותכנון לטווח רחוק."

"ללא החוק הזה, מצב המדינה היה על הפנים", משוכנע אריה בר, ששימש באותה עת מנהל מחוז הדרום במשרד השיכון, ולאחר מכן היה מנכ"ל המשרד תחת אריאל שרון. "בסופו של יום סיפקנו דיור למיליון עולים, ואף אחד לא מצא את עצמו ברחוב. כשבודקים את גודל האוכלוסייה הקיימת לעומת הכמות שנקלטה, מגיעים למסקנה שאין מדינה שעשתה דבר כזה."

לדברי אלתרמן ובר, משבר הדיור הנוכחי רחוק מלהיות דומה לזה של לפני 25 שנה. "המצב כיום שונה בתכלית. בכלל לא בטוח שניתן לומר שיש משבר", טוען בר, "אין <<



» מה להשוות. כיום האתגר של המדינה הוא לא לספק כמות גדולה של יחידות דיור לשוק כולו, כפי שאנו נדרשנו לעשות, אלא להתנהל בצורה ממוקדת מול חסרי הדירה. ואלתרמן מוסיפה: "המצב הנוכחי הוא לא משבר, אף שהצליחו לשוות לו דימוי של משבר – מה שאיפשר לקבל החלטה על הקמת גוף כמו ותמ"ל. המצב הנוכחי התפתח באופן הדרגתי. הוא לא יביא לקריסת הכלכלה, כפי שעלול לגרום משבר אמיתי".

מאבקי כוח וניגודי אינטרסים

על פי חוק הוול"ל שאושר ביוני 1990, הוקמו שש ול"לים, אחת לכל מחוז. כל ועדה מנתה עשרה חברים, ובראשה עמד יו"ד ועדת התכנון המחוזית. שבעה מהחברים היו נציגי ממשלה קבועים, ושלושה חברים נוספים ייצגו את הרשות המקומית הדלוונטית – ראש העיר, מהנדס העיר וחבר מועצת עיר נוסף – ולפיכך התחלפו בהתאם לרשות שבה קודמה התוכנית. עוד קבע החוק רף מינימלי של 200 די"רות בתוכניות שיוגשו לוול"ל בשטחים עירוניים, ומינימום של 100 יחידות דיור במרחבים הכפריים. על תוכניות מסוג זה נמנו בעיקר הרחבות של מושבים וקיבוצים, שעשרות מהן אושרו באותה העת על ידי הוול"לים. שלא כמו בוותמ"ל כיום, העוסק רק בשטחים שבבעלות המדינה, על הוול"ל לא הוטלו הגבלות לפי סוג הבעלות בקרקע, ותוכניות קודמו בהמוניהן גם בקרקע פרטית.

כדי להחליט היכן יוקמו השכונות החדשות, הוטלה על הוועדה לשמירה על הקרקע החקלאית (הוולק"ח) משימה לא פשוטה – להקצות 90 אלף דונם בכל רחבי הארץ שיאושרו להפ"

שדה, ויוכלו לשמש את הוול"לים כאזורים לתיכנון למגורים. "בסופו של דבר, היה סדר בתוך כל הבלגן", טוען מזכיר הוולק"ח באותה עת, אפרים שליין. "נעשתה עבודה יסודית באיתור הקרקע החקלאית שתופשר, תוך הקפדה על כמה עקרונות: צמידות דופן ליישוב, זיקה לתשתיות היישוב וכן זיקה לאופיו". עיקרון נוסף שלדברי שליין הקפידו עליו חברי הוועדה, היה הגעה להסכמות עם כל היישובים שבתחומם החולט על הפשרה. "לא היתה כוונה לכפות שום דבר על אף אחד. ראשי הרשויות והמה"

נדסים שלהם הגיעו לדיונים מתוך גישה של שותפות למשימה הלאומית, והבנה שהפתרון הוא גם אחריהם".

במלים אלה קולע שליין לאחת הסוגיות הרגישות ביותר המלוות גם כיום את עבודת הוותמ"ל – מאבקי הכוח וניגודי האינטרסים התכופים בין השלטון המרכזי לשלטון המקומי. בהקשר זה נראה כי יש הרבה מין הדומה בהרכבי הוועדות - או היום. בשתייהן לממשלה רוב מוצק, בעוד שראש העיר מתחלף בשיטת "הכיסא החם" שיש מי שמכנים בציניות גם "כיסא חשמלי", לאור נחיתותו המובנית בוועדה. אך אם יש לקה שמין הראוי שראשי הרשויות ילמדו מסיפור הוול"לים, לקראת התמודדויות עתידיות שאולי עוד מצפות להם בקרוב בוותמ"ל, הוא שראשי עיר שנלחמו וגי"לו אומץ מול השלטון המרכזי, לא פעם הצליחו להשפיע.

"לראשי הרשויות היה תפקיד לא פשוט. היה עליהם להחליט אם הם רוצים לצאת בסדר עם השלטון באווירה של משבר, או לא", מתא"

רת אלתרמן. "מי שעשה בעיות עלול היה להסתבך עם שר הפנים ושר השיכון, וזה לא דבר פשוט, במיוחד ברשויות פריפריאליות. אבל בהחלט ניתן היה לראות באותה תקופה ראשי עיר שעושים הברדל. בכרמיאל, למשל, אני זוכרת את ראש העיר עדי אלדר נלחם ודורש רמת גימור גבוהה ואלמנטים אדריכליים שרנים שייכללו בשכונה – ומשיג אותם. במקומות אחרים זרמו יותר עם השלטון, קיבלו את כל הסטנדרטים המינימליים של משרד השיכון – וככה זה גם נראה".

בנוסף לכך יש לזכור כי רבים מראשי הערים הם בעצמם חברי מפלגות, המצויים בקשרי גומלין עם השרים. ניתן בהחלט לתהות אם לעובדה שראשי עיר כגון בני רגב בלוד ונחמיה להב בחדרה היו חברי ליכוד, ממפלגתו של שר השיכון רב ההשפעה שרון, היה חלק בנכונותם לבלוע שכונות דוגמת גני אביב ובית אליעזר החדשה.

"אם ראש העיר הוא מספיק חזק, והצוות המקצועי יודע מה הוא רוצה, אפשר לגרום

לכך שתוכנית שנכפית על העיר תמונה ותסייע בסופו של דבר לקדם אותה", אומר בכיר בתחום התכנון שביקש להישאר בעילום שם. "אם כבר נגזר על העיר לבנות אלפי יחידות דיור, אפשר על הדרך להדוויח אוהדי תעסוקה, חיבורים תחבורתיים, תוספת מבני ציבור וגם התחדשות עירונית. אנחנו רואים את זה בהדרגה כמי הגג שנחתמים כיום, שהם בעצם רשימת קניות של ראשי הערים".

כמה עולים נקלטו בקיסריה?

במכתב לאחור, נראה כי שכונות דוגמת גני אביב, בית אליעזר החדשה ומתחמים

פרופ' רחל אלתרמן, שיעצה להקמת הוול"לים: "בכרמיאל, למשל, אני זוכרת את ראש העיר דורש רמת גימור גבוהה ואלמנטים אדריכליים שונים שייכללו בשכונה, ומשיג אותם. במקומות אחרים זרמו יותר עם השלטון, קיבלו את כל הסטנדרטים המינימליים של משרד השיכון – וככה זה גם נראה"



השכונות בית אליעזר בחדרה (למעלה) וגני אביב בלוד. "רק החלשים נשארו" צילומים: איציק בן מלכי ואיל טואג



שכונת הגולף
בקיסריה (למעלה)
והיישוב אירוס.
בחברה להגנת
הטבע רואים את
האישורים ליישובים
אלה כניצול ציני
של המשבר על ידי
אצולת ההון
צילומים: נמרוד גליקמן
ודודו בכר



יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע: "הלקח שאני לוקחת עמי מסיפור הוול"לים הוא שכשהדחיפות מוצגת כערך עליון, קורים דברים עקומים. הכינו תוכנית ל-13 אלף דירות בחריש, רגע לפני שהתברר שאינ בכלל את מי לאכלס. יש משהו פגום מאוד בהליך הזה, וצריך לשאול מהן הכוונות האמיתיות של מי שיזם אותו"

היו תוכניות בקיסריה, מדובר היה בשוליים. בעיקרו של דבר, הוול"ל אפשר לנו ליצור אסטרטגיה ותכנון לטווח רחוק. לקחנו אז רים שהיו שרויים בקיפאון, ושם תכננו. הפ"כנו מועצות מקומיות לערים – שדרות, ראש העין, שלומי, נתיבות ועוד. כיום, לעומת זאת, הממשלה משתמשת בוותמ"ל כדי לייצר בדיוק את הפעולה ההפוכה. רוצים לקחת כמה שיותר אזורים במרכז הארץ ולאשר בוותמ"ל. אם כבר מרכז, אז שיתמקדו ביישובים שצריכים חיזוק. רמלה-לוד, יהוד, אור יהודה. העניין הוא לא הכלי התכנוני עצמו, אלא מה השימוש שאתה עושה בו."

בעיני אלטרמן, ההבדל המרכזי בין הוותמ"ל לוול"לים הוא בהיותו גוף תכנון אחד ברמה ארצית, בעוד שהוול"ל פעל לפי מחוזות. "התכנון הדיכווי עולל להתברר כהרסני לערים כאשר הוא נעשה במאסות. אנחנו רואים שמאשרים בכת אחת תוכניות ל-4,000 ו-5,000 יחידות דיור, שזה הרבה יותר דמטי לעומת תוכניות של 200 יחידות שאישרו בוול"ל. המינון שלהם היה כזה שהם יכלו להיטמע בשוק המקומי, בחברה הקיימת, בציבור ובשירותים החברתיים המקומיים. אבל כשהרף התכנוני המינימלי הוא 500 יחידות – זה מהלך אנטי-תכנוני. אני חוששת שכשנברוק כיצד התפתחו חלק מתור-כניות הוותמ"ל בעוד עשור או שניים, נמצא שהוול"לים היו דווקא בסדר גמור, כי יכול היה להיות הרבה יותר גרוע."

נית להקמת שכונת ה-5 בקיסריה, כאמור, קיבלה תוקף ביוני 1993. רק 21 שנה לאחר מכן החלה החברה לפיתוח קיסריה בשיווק המגרשים, ורק כיום, 23 שנה אחרי, מתחיל אכלוס הבתים הראשונים. זו ככל הנראה לא היתה כוונת המשורר כשהחלט על הקמת ועדה לתכנון מהיר כדי להתמודד עם הצורך הדחוף בדירות.

דוגמה מפורסמת אף יותר היא העיר החדשה חריש. תוכנית להקמתו של יישוב בן כ-4,500 יחידות דיור קיבלה תוקף לפני יותר מ-22 שנה, בפברואר 1994. לאחר שיווק ראשוני של קרקע ל-300 יחידות דיור, נכשלו כל ניסיונות משרד השיכון להמשיך לבנות במקום, שגות בתצורתו המעין כפרית עד תחילתו של העשור הנוכחי, אז הצליחה הממשלה לשווק מחדש את קרקעות המקום לקראת הקמת העיר.

לרברי לביא אפרת, הקמת העיר במי-קום הנוכחי אינה פועל יוצא של דיון מעמיק בשאלה אם אכן נדרשת עיר נוספת בישראל והיכן יש להקים, כי אם תולדה של תכנון ול"לי חפזו. "במשך 20 שנה היו כאן שבי-לים, קווי מים, עם מאות מיליוני שקלים של כספי ציבור שהושקעו בהם, ללא כל דורש. קרעו לשטח ירוק ויפהפה את הצורה. מי אמר שכל ההשקעות הללו לא היו צריכות ללכת ליישובים קיימים – פרדס חנה, אור עקיבא? חסרים יישובים בסביבה שהיו יכולים להתרחב ושבעצמם זקוקים להשקעה בתשתיות?" תוהה לביא אפרת. "הלקח שאני לוקחת עמי מסיפור הוול"לים הוא שכשהדחיפות מוצגת כערך עליון, קורים דברים עקומים. הכינו תוכנית ל-13 אלף דירות בחריש, רגע לפני שהתברר שאינ בכלל את מי לאכלס. יש משהו פגום מאוד בהליך הזה, וצריך לשאול מה הן הכוונות האמיתיות של מי שיזם אותו."

"הביקורת העיקרית שלנו על הול"לים היא שתחת ידיהן עברו תוכניות נחותות שלא היו עוברות בוועדות הרגילות", אומר איתמר בן דוד, מנהל תחום התכנון בחברה להגנת הטבע. "החשש הוא שגם כיום, בחסות הבהילות של משבר, יהיו טעויות תכנוניות גדולות שלא יעברו במסלולים רגילים. למרבה המזל, החוק אינו מאפשר לתמ"ל הקמת יישובים חדשים כפי שהול"לים הקימו, אך עדיין קיים חשש מפרבור – שכונות ענק מנותקות בשולי הערים שאינן מחוברות אליהן במערכות הסעת המונים."

מנכ"ל משרד השיכון לשעבר בר רואה מן הסתם את הדברים באור שונה לחלוטין. "אם

גדולים נוספים שתוכננו באותה עת בכרמיאל, נצרת עלית, שדרות, נתיבות ועוד, הן תוצרים טבעיים של ועדה שהוקמה במטרה להאיץ בנייה לטובת קליטת עלייה. ואולם לצד תוכניות אלה, אושרו בתקופת הוול"לים עשרות תוכניות לבנייתן של שכונות יוקרה, של וילות ושל בתים צמודי קרקע. בקבוצה זו ניתן במידה מסוימת לכלול

▶▶ את הדחפות המושבים והקיבוצים, שספק רב אם היה ולו עולה אחד שזכה בעת שיווקן לרכוש בהן מגרש. אך מעבר לכך, חתומים הוול"לים גם על יישובי יוקרה נוספים, כמו יישוב הווילות אירוס הסמוך לנס ציונה, וכן על היישובים צוד יגאל ובת חפר שבשרון, על היישוב הקהילתי שוהם, ואפילו על כמה שכונות בקיסריה, כולל שכונת 13 שבנייתה הסתיימה לא מזמן, ושכונת 12 הנבנית כיום.

מחירו של בית פרטי ביישוב אירוס, שרק בשנים האחרונות החלה בנייתו, הוא 3-4 מיליון שקל; ואילו בשכונת 12 בקיסריה נחטפו לפני שנתיים המגרשים במחיר של 2 מיליון שקל לאחד. בחברה להגנת הטבע רואים את האישור רים ליישובים אלה כניצול ציני של המשבר על ידי אצולת ההון, שהצליחה להעביר בוול"לים תוכניות שלא היו מאושרות במערכת התכנון הרגילה.

"שכונת 12 בקיסריה אושרה ב-1993, על דיונות חול איכותיות ביותר, חלק ממסדרון ההולות הצפוני ביותר בישראל ויעד חשוב ביותר לשימור המכיל מגוון מיני חי וצומח נדירים, אנדמיים ובסכנת הכחדה", מתארת יעל לביא אפרת, רכזת שמירת הטבע של מחוז חיפה בחברה להגנת הטבע. "חלק ניכר מהדיונה הושמד, לכאורה לטובת גלי העלייה הרוסית של שנות ה-90. אבל רק בימים אלה, שנים רבות אחרי שאושרה, השכונה מתאכלסת. כמה עולים חדשים, זוגות צעירים ומחוסרי דיור רוכשים בתים צמודי קרקע בבנייה עצמית בקיסריה?"

ואולם אלטרמן דוחה את הביקורת: "מי שמ בקר את העובדה שבין התוכניות אושרו יש גם כאלה שמיועדות למעמד הבינוני-גבוה לא מבין איך עובד שוק הדיור. המטרה של תקנות החירום שקידם משרד השיכון היתה באמת בנייה לערלים – ולהם בלבד. אבל אנחנו רצינו לעשות

משהו אחר – להגדיל את מלאי הדיור הכללי של המדינה, לכל סוגי האוכלוסייה, מתוך הבנה שגם מי שיעבור לגור בווילה יפנה נכס אחר. ההתייחסות לוול"לים ככלי שאמור היה לשרת את אוכלוסיית העולים בלבד, או ליצור מלאי דיור זול, היא שחזור היסטורי לא אמין. אם עד היום מומשו עשרות אלפי דירות מתוך תוכניות ול"ליות, גם אלה מבין היחידות המוגדרות כיוקרה העשירו את המאגר, ובוודאי שמרחיבות את ההיצע בשוק הדיור בכללותו."

"הפכנו מועצות מקומיות לערים"

עובדה נוספת שעולה מבחינת התוכניות ליישוב אירוס או לשכונת 12 בקיסריה היא שבחלק גדול מהמקרים, חלפו שנות דור מרגע אישור התוכנית ועד למימושה בפועל. התוכ

