

26.24x31.97	1/2	עמוד 6	גלובס - נדל"ן	20/03/2017	57725696-7
85300					

"גזר דין מוות לחקלאים"

תוכנית הוותמ"ל להרחבת העיר לוד על שטחי מושב ניר צבי הסמוך מעוררת כעס במועצה האזורית עמק לוד: "עשו את זה כמו גנבים כלילה. אנחנו צריכים לשלם על המחדלים של לוד?" / שלומית צור

לפני כחודש הודיעה הוותמ"ל (הוועדה למתחמים מועדפים לדיור - ועדת על ממשלתית שמקדמת מתחמי בנייה גדולים בהליכים מזורזים), כי בכוונתה להפקיד את תוכנית "ניר צבי" להקמת 11,300 יחידות דיור במערב העיר לוד. את התוכנית קידמו בין היתר עיריית לוד והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בראשות עוזי לוי, במטרה ש-30% מהדירות שייבנו יהיו מיועדות להשכרה ארוכת טווח. "מטרת התוכנית, המתפרשת על פני 1,600 דונם, להפוך את לוד, הממוקמת בלב אזורי הביקוש, לאלטרנטיבה מועדפת למגורים במרכז הארץ", ציינו בוותמ"ל. בהודעה אין רמז לכך שהקרקעות המדוברות כלל לא נמצאות בתחומה המוניציפלי של העיר לוד, אלא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית עמק לוד. למעשה, מדובר באדמות חקלאיות של מושב ניר צבי הוותיק. המועצה האזורית והמושבים מנסים ככל יכולתם להיאבק בתוכנית. במועצה האזורית עמק לוד, ששטחה הכולל 37 אלף דונם, יש תשעה יישובים שבהם מתגוררים 15.6 אלף תושבים בסך הכל. 1,500 דונם כבר הופקעו מהמועצה לטובת נתב"ג 2000. בהמשך קבעה בשנת 1994 ועדה לחקירת גבולות כי יש להעביר שטח נוסף מהמועצה לעיר לוד, שעליו הוקמה בזמנו שכונת גני אביב", מספר ראש המועצה האזורית עמק לוד, דוד יפרח.

"בשנת 2004 הוקמה ועדת חקירה נוספת לחקירת הגבולות שבין עמק לוד ללוד, והחליטה על שטח של מושב ניר צבי שיועבר לטובת חיזוק לוד. גרעון סער חתם עליה רק ב-2014 אך היא טרם פורסמה, ואריה דרעי, שר הפנים הנוכחי, הבין ועצר את זה". אלא שאת התוכנית הנוכחית מקדמים כאמור במסלול מזורז בוותמ"ל. לטענת יפרח, ההחלטה ניתנה עוד בטרם נידונה. "יום אחד, כמו גנבים כלילה, מזמנים אותי לדיון בוותמ"ל, שהנושא שלו הוא הגדלת המרקם העירוני בלוד, על חשבון השטחים של עמק לוד", אומר יפרח. "לא התייעצו לפני כן, לא ישבו לפני כן, או מצאתי שזה שיא החוצפה ולא הופעתי כדי לא לתת למהלך כזה לגיטימציה. היה אצלי עוזי לוי מדירה להשכיר, היתה גם הירדברות עם אביגדור יצחקי, ראש מטה הדירור, וכבר הבהירו לי שהתוכנית רגע לפני הפקדה. גם לא שיתפו אותנו, וגם אומרים לי 'איפה היית עד עכשיו?'"

לדברי יפרח, בעבר ביקשה המועצה האזורית עמק לוד להרחיב את אזור התעשייה היחיד שלה על חלק מהשטחים החקלאיים המדוברים, אך נענתה בשלילה בנימוק כי תוכנית המתאר הארצית (תמ"א 35) מחייבת לשמור על שטחים פתוחים. "אז בנייה על שטחים פתוחים כדי לכסס את היכולת הכלכלית של המועצה - זה לא, אבל כדי לבנות שכונת מגורים בלוד - זה כן?" שואל יפרח.

"בלוד הארנונה היא 160 שקל למ"ר, ובמועצה 60 שקל למ"ר. ביקשתי להעלות ארנונה ולא אישרו לי. הדבר היחיד שנותר לנו כדי להתבסס כלכלית זה ליצור רצף של בינוי מסחרי בין ניר צבי לצריפין, אבל אין על מה לדבר".

"נהפוך להיות שכונה של מישהו"

לדבריו, המשמעות של סיפוח שטחי ניר צבי ללוד, היא הרסנית כלפי המושב: "מדובר בגזר דין מוות לניר צבי, שהוא בין המושבים הבודדים במרכז הארץ שרבים בו עדיין מתפרנסים מחקלאות. הם מחזיקים חברת שמירה ושומרים על האדמות שלהם על חשבונם מפני פלישות". תושב ניר צבי דב מלגה מסביר: "ניר צבי כבר איבדה מאות דונמים לטובת הפיתוח של לוד, הקמת כבישים כמו כביש 44, כביש 200 ושכונת פרדס שניר בלוד. נוסף לכל אלה, פתאום באה המדינה ומשיקולים לא ברורים החליטה לקחת את כל אדמות ניר צבי (מלבד שטח המחנה) לטובת 11 אלף יחידות דיור. המשמעות שהיישוב ניר צבי לא יהיה יישוב חקלאי כפרי, אלא יהפוך להיות שכונה של מישהו. ניר צבי הוא מושב של אנשים שבאו מארגנטינה ומחזיקים בקרקע משנת 1952, שילמו על הקרקע לקק"ל ולא קיבלו טובות ממשהו, שומרים על הקרקע על חשבונם, ועכשיו, כשמגלים למשל שאת כביש 200 אי אפשר לסלול

בתוך לוד, כי בנו שם בתים ללא היתר, אז מחליטים לסלול את הכביש על אדמות ניר צבי. אנחנו צריכים לשלם על המחדלים של לוד?". יפרח מבהיר: "אנחנו יוצאים כעת למאבק ארוך ולא פשוט כי אין ברירה. לא נהסס להגיע לכל ערכאה שיפוטית שנצטרך".

כבר באוגוסט 2016 הגישו המועצה האזורית עמק לוד, הוועדה המקומית

לתכנון ובנייה עמק לוד ומושב ניר צבי עתירה לבג"ץ נגד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, הוולנת"ע, ממשלת ישראל ועיריית לוד, בדרישה להורות להן לבטל שורה של החלטות שקיבלו למטרת הרחבת "המרקם העירוני רמלוד" והוספת יחידות דיור מסיבית בעיר לוד, וזאת על חשבונם של המועצה האזורית ושל מושב ניר צבי.

פרופסור רחל אלתרמן:

"הרס העירוניות והשטחים הפתוחים"

"כל מבנה קטן בתל אביב מתעקשים לשמר, אבל קיבוצים ומושבים שלמים מחסלים", אומרת פרופ' רחל אלתרמן, מתכנתת ערים וחוקרת בכירה במוסד נאמן למחקרי מדיניות בטכניון. "נכון שלוד צריכה חיזוק אבל הוותמ"ל עושה את זה לא בשביל לוד אלא בגלל המספרים שהיא צריכה להראות לממשלה, וקבלת החלטות מלמעלה לא מניבה דברים טובים. מה הוותמ"ל נותנת לנו בעצם? עוד עיר על שטחים פתוחים, מנותקת מהעיר הקיימת, כמו רחם מחוץ לגוף. "זה נובע מהשליטה הלאומית על הקרקע. יש קרקע לאומית שלא יוצאת לשוק ופתאום נותנים אותה במסות גדולות, לכאורה כדי להתמודד עם משבר, אבל בעצם זה הרס של העירוניות לעתיד וגם הרס של השטחים הפתוחים. עירוניות טובה צריכה להתפתח באופן אורגני.

כלומר, עם התשתיות ושירותי הציבור יחד. שכונות גדולות בשולי העיר לא יכולות להתערות בעיר. התחברה מביאה אותה למקומות אחרים, וגם לא מפצה כראוי את החקלאים. "גם לא צריך 11 אלף דירות בבת אחת. צריך היה לבנות במנות קטנות בתוך העיר. גם כשעיר סובלת מדימוי שלילי שמוריד את ערכי הקרקע, לעיבוי חדש בתוך העיר יש יותר השפעה משכונה חיצונית. היה הרבה יותר נכון אילו העיר היתה מתפתחת על ידי בנייה חדשה בתוכה. מתכנני ערים צריכים לאהוב גם את הגוף החולה ולא רק לעשות השתלות מבחוץ. הפתרון נמצא בתוך לוד. מתוך הביקושים במרכז הארץ, מספיק אחוזון שירצה מחיר נמוך תמורת נגישות מצוינת. לוד היא לא פריפריה, היא הפופיק של המדינה".



לוד. "לאהוב את הגוף החולה ולא לעשות השתלות מבחוץ" צילום: תמר חצפי

26.69x32.41	2/2	7	עמוד	נדל"ן - גלובס	20/03/2017	57725699-0
שמואל נאמן מוסד למחקר מדיניות לאומית בטכניון - 85300						

ראש עיריית לוד:

"הבחירה בין 80 אלף תושבי לוד לבין 20 חקלאים ברורה"

בתגובה לטענות שמעלה המועצה האזורית עמק לוד, אומר ראש עיריית לוד יאיר רביבו, שתומך בתוכנית לסיפוח השטחים, כי ההכנסות מהקמת השכונה החדשה יאפשרו להשקיע בשכונות הקיימות: "הארמות שניתנו למושבים ולקיבוצים בישראל ניתנו להם למשמורת לצורכי הפיתוח העתידיים של המדינה", אמר רביבו. "כל עיר שרוצה להתפתח נדרשת לקבל קרקעות מהמושבים סביב לה. אם זה לא יקרה – הערים לא תוכלנה להתפתח. ללוד אין עתודות קרקע להתפתחות משמעותית, וכשעל הכף מצד אחד 80 אלף תושבים ומצד שני כ-20 חקלאים שניתן למצוא להם קרקע חלופית לעיבוד, או לטעמי הבחירה ברורה".

רביבו הוסיף כי "עיריית לוד מקדמת הסכם אסטרטגי מול ממשלת ישראל, שמטרתו לבצע סוף סוף את המהפכה שהעיר הזו זקוקה וראויה לה. הרובע המערבי החדש שאושר להפקדה על הארמות החקלאיות של מושב ניר צבי הוא אחד המרכיבים



רביבו. "הצענו פתרון" צילום: תמר מצפ

"הקמת רובע זה חיונית גם למועצה האזורית. רק בזכותו אישרה הממשלה תקצוב בביש 200, שמכוחו יוקם אזור התעשייה המשותף ללוד ולמועצה האזורית, שיכניס עשרות מיליוני שקלים בשנה"

המרכזיים בהסכם, שבמסגרתו יושקעו מיליארדי שקלים בעיר הוותיקה, בהתחדשות עירונית, בשיקום שכונות מיעוטים, בפארקים ומוסדות ציבור חדשים ובפתרונות תחבורתיים שיאפשרו לחבר את חלקי העיר.

"יתרה מזאת, הקמת הרובע החדש חיונית גם למועצה האזורית ולעתידה הכלכלי. רק בזכותו אישרה הממשלה את תקצוב כביש 200, אשר מכוחו ניתן יהיה להקים את אזור התעשייה המשותף לעיריית לוד ולמועצה האזורית. מדובר בהכנסות של עשרות מיליונים רבים למועצה האזורית בכל שנה. בנוסף, הצענו למועצה אזורית עמק לוד שבמקום שיקצו את ארמות כפר חב"ד להקמת חלק מהשכונה (דבר בלתי אפשרי מבחינה אורבנית אם רוצים שתושבי השכונה לא יהיו מנותקים מהעיר), שיקצו את אותן ארמות לחקלאי מושב ניר צבי, על מנת שיוכלו להמשיך ולעבוד בחקלאות. לטעמנו ולטעמה של הממשלה זה הפתרון המיטבי, אך משום מה המועצה האזורית לא פועלת ליישמו. "אני מקווה שכולם יתעשתו ויבינו שמבחינה עניינית, התכנית להקמת הרובע החדש נכונה ללוד וגם לעמק לוד".



דוד יפרח על אדמות ניר צבי, ליד החומה המפרידה אותם מלוד. "נהפוך לשכונה פרברית בלי פעילות חקלאית" צילום: יוגב עמרני

צבי, מתעלמת לחלוטין ממסקנות הוועדה המחוזית שקובעת כי יש לחזק את לוד באמצעות עיבוי השכונות הקיימות והתחדשות עירונית, ולא באמצעות הקמת שכונה חיצונית שלא תשפיע על העיר הקיימת. "מי שאמור להכריע בעניין שינוי גבולות היא ועדה לחקירת גבולות שמתייחסת להיבטים שהוותמ"ל מתעלמת מהם, כמו הכנסות, היקף עתודות קרקע, היכולת להחזיק בשטחים חדשים. קל יותר לקחת שטחים מהחקלאים באמצעות הוותמ"ל, שחותכת כאן ועכשיו מהר ובצורה פשטנית, מאשר לתת לוועדה המחוזית לתכנן ביסודיות ותוך התחשבות במורכבות האמיתית של פתרון הבעיות של העיר לוד".

לדברי יפרח, החלופה שהציג כלל לא נבחנת על ידי הוותמ"ל: "הארמות של ניר צבי צריכות להישאר חקלאיות. אנחנו מוכנים שיתנו ללוד את הקרקעות שבין כפר חב"ד לבית דגן. אבל הם לא מוכנים לשמוע. הם יכולים ללכת לארמות של גינתון ולהקים שם 30 אלף יחידות דיור, לא 11 אלף, אבל הכל תקוע שם בגלל העסקים של דודי אפל. אז הכי קל לקחת מאיתנו את ארמות ניר צבי. משקמים את לוד על הגב שלנו? מדאיג אותי שכל השנים לקחו לקחו לקחו, ואני לא רואה איפה זה נגמר".

"כל מבנה קטן בתל אביב מתעקשים לשמר, אבל קיבוצים ומושבים שלמים מחסלים. נכון שלוד צריכה חיזוק אבל הוותמ"ל עושה את זה לא בשביל לוד אלא בגלל המספרים שהיא צריכה להראות לממשלה, וקבלת החלטות מלמעלה לא מניבה דברים טובים. מה הוותמ"ל נותנת לנו בעצם? עוד עיר על שטחים פתוחים, מנותקת מהעיר הקיימת"

תחום השיפוט שלה כראוי ונקלעה למשבר כספי עמוק. בשל כך הופקעו מהמועצה האזורית במרוצת השנים שטחים עצומים לטובת שיקומה של לוד, ונגרם למועצה נזק חמור. מושב ניר צבי טוען בעתירה כי השטחים המיועדים להיגרע מהמושב, כוללים שני שלישים משטחי חלקות ב' של המושב, שהן חלקות חקלאיות מעובדות, הנחשבות לפי תמ"א 35 שטחים עם רגישות גופית סביבתית גבוהה. "גריעת שטחים חקלאיים נוספים מתחום מושב ניר צבי תשמוט לחלוטין את הקרקע מתחת לקיום החקלאות במושב ואף תהפוך את ניר צבי לשכונת מגורים פרברית ללא כל פעילות חקלאית". לדברי מגיש העתירה, עו"ד גלאון: "המדינה מעוניינת לסייע ללוד, אך אינה מתואמת בינה לבין עצמה. הוותמ"ל בתוכנית לסיפוח שטחי ניר

בעתירה, שהוגשה באמצעות עורכי הדין יובל גלאון, דן אור ומרדכי גרנסקי ממושרד שביט כראון גלאון ציין ויתקון ושות', נטען כי בעוד ועדת הגבולות יושבת על המרוכה ונמצאת בהליך של בחינה והסדרה של הגבולות בין הרשויות, באה המועצה הארצית ותחת הכסות של "הרחבת גבולות המרקם" מכוח תמ"א 35 – ממליצה לממשלה על גריעת מאות דונמים משטח המועצה האזורית. עוד נטען בעתירה כי ההחלטה לוקה בחוסר סבירות קיצוני, משום שגם במסגרת הכנת תוכנית המתאר ללוד נקבע כי אין הצדקה להרחיב את שטחי לוד מעבר לתחום השיפוט הנוכחי, וכי יש להתמקד בחיזוק העיר פנימה – ולהוסיף 15 אלף יחידות דיור במרקמים הקיימים. המועצה האזורית אף תוקפת בעתירה את עיריית לוד וטוענת כי היא לא השכיילה לנהל את