

יונגר, ארביב ושות', עורכי - דין
YUNGER, ARVIV & CO., ADVOCATES

ARIEL YUNGER
AMIT V. ARVIV
SARI NOYMAN
LIRON FRIEDLER

Habanim 14B רחוב הבנים 14 ב,
Hod hashron הוד השרון
Tel : 09-7448555 טלפון
Fax: 09-7448554 פקסימיליה

אריאל יונגר
עמית ו. ארביב
שרי נוימן
לירון פרידלר

דואר אלקטרוני: aylaw @zahav.net.il

תאריך 01 מאי 2008 DATE

לכבוד :

עו"ד אורית קוטב

יו"ר ועדת משנה לעררים במועצה הארצית

שלום רב,

הנדון : בקשת הצטרפות כעורר נוסף לערר 25/07 תוכנית גליל ים

בשם שולחי דרור עזרא (להן "המבקש") מוגש בזאת בקשה להצטרפות כעורר נפרד בערר 25/07 (להן "הערר") להלן נימוקי הבקשה :

רקע על המבקש

1. המבקש הינו פעיל סביבתי באזור השרון, המבקש עוסק בין השאר בשמירה על הטבע ושטחים פתוחים.
2. המבקש חבר בוועדת איכות הסביבה העירונית בהרצליה.
3. המבקש הגיש ביום 11/11/04 התנגדות לתמ"מ 5 (מצ"ב **כנספה 1**) שבין השאר כוללת התייחסות ספציפית למתחם נשוא הערר להלן הקטע רלוונטי :

"כביש רחוב יבנה/הנגב"

כביש מדרום לקיבוץ גליל-ים המחבר בין רחוב הנגב בהרצליה לכביש 20.
אנו מתנגדים לתוואי כביש זה, כביש זה גורם לביתור מיותר של שטח ירוק שמסומן כך בתוכנית.
ביתור שטחים ירוקים ע"י כבישים רחבים ועמוסים גורם למעשה לאיבוד חלק גדול מן ערכיות של השטח ירוק וכשטח ציבורי פתוח.
הנוקים של כביש כזה בשטח ירוק הן, פגיעה נופית קשה, פגיעה במעבר החופשי של הלכי-רגל ורכבי אופיים, פגיעה במרחב מחיה של בע"ח ודחיקתם מן השטח, בעיה של רעש ותשטיפים.
יש לשקול לבטל קטע כביש זה הן משקולים תחבורתיים, מדבור בכביש שנמצא כ-1.5 ק"מ דרומית לתחנת הרכבת של הרצליה. במטרופולין ת"א שכבר עכשיו עמוס בכלי רכב פרטיים יש לעודד שימוש בתחבורה ציבורית בפרט שהיא זמינה במרחק הליכה."

4. כידוע תמ"מ 5 אושרה באוקטובר 2007 ע"י הולנת"ע, עם זאת טרם פרסמו החלטות הספציפיות לגבי התנגדויות כולל זו של המבקש.
5. המבקש יטען כי בתכנית נשוא הערר יש הביטים ציבוריים סביבתיים מהותיים שהמבקש כפעיל סביבתי רואה לנכון להביא לידיעת הוועדת המשנה לעררים במועצה הארצית (להן : "ועדת הערר").
6. יתרה מזאת המבקש כמתנגד לתמ"מ 5 רואה בתוכנית נשוא הערר כסתירה מהותית למתחם אליו התייחס בהתנגדות.

מעמד המבקש

7. כאמור המבקש הינו פעיל סביבתי למען השטחים הפתוחים בין השאר היה מעורב בהתנגדות לכביש 531 ואף עתר בנושא, בג"ץ 1166/07.
8. המבקש נושא בתפקיד רכו פורום השרון במפלגת הירוקים, מפלגת הירוקים והמבקש עצמו הוכרו כעוררים ציבוריים בהחלטת ועדת ערר, בערר פאר ויסנר ודרור עזרא נ' הולחו"ף וקיבוץ שדות ים סעיף 19 להחלטת ועדת הערר בדיון מה 12/06/07 להלן:
- "עברנו נסב סביב שאלת מהותה של פגיעה התוכנית בתחום החוף. החוף, ידענו הינו משאב השייך לכלל הציבור והסוגיה המתעוררת – מהות הפגיעה בחוף הים- הינה בעלת אופי ציבורי מובהק. כאמור העוררים הם נציגי מפלגת הירוקים. מפלגת מבקשת לפעול למען איכות החיים והסביבה בישראל. לגישתנו, מפלגת הירוקים מהווה לצורך ערר זה "עורר ציבורי". אחד מן האינטרסים המונחים על הכף בערר שלפנינו הינו אינטרס הציבור בשמירתו של חוף הים כמשאב טבע ייחודי. השמירה על אינטרס זה מתיישבת להפליא עם אותן מטרות החרוטות על דגלה הירוק של מפלגת העוררים. חשיבות המשאב העומד לדיון, אינטרס הציבור ואופייה של מפלגת העורר מלמדים כי יש להכיר בזכות העמידה של העוררים."*
9. המבקש יטען כי לאור כך שהטיפול בערר טרם הסתיים, לאור העבודה שמדובר בתוכנית הבניה הגדולה ביותר בעיר הרצליה, ולאור כך שהטיעונים שיפורטו בהמשך מביאים פן ונקודת מבט שלא הובאה בנימוקי העוררים האחרים, יש לקבל את בקשת הצטרפות.
10. עיון ודיון בנימוקים שיפורטו בהמשך יאפשרו לוועדת הערר לראות תמונה מלא יותר של העניין וכך לקבל החלטה לאחר ששמעו את כל המידע רלוונטי הזמין.
11. מן המקבץ שלעיל עולה כי קיים אינטרס ציבורי בצירוף המבקש לערר ולכן על ועדת הערר לאשר למבקש להצטרף כעורר נפרד לערר ולקחת בחשבון את טענות המבקש שיפורטו בהמשך.

נימוקי העררחשיבות היקף ורצף השטחים הפתוחים

12. המבקש כמתנגד לתמ"מ 5 היה נוכח ביום 26/04/06 באירוע מטעם מינהל התכנון בו הוצגה תמ"מ 5 למתנגדים.
13. המבקש יטען כי אחד מעקרונות התכנון המרכזיים לפי מתכנני התמ"מ הוא רצף השטחים הפתוחים מזרחית לנתיבי איילון מאזור הכפר הירוק בדרום תוך חיבור למרחבים הירוקים של מ.א. חוף השרון, מתכנני התמ"מ אף הגדירו זאת כעמוד השדרה הירוק של התוכנית.
14. ואכן היקף השטחים אלו הן ביעוד פארק עירוני ראשי והן ביעוד פארק מטרופוליני הם נרחבים ביותר, אם מוספים לעניין כי הרצף של שטחים אלו הינו האורך ביותר במחוז אזי מדובר אכן בשטח ירוק חשוב ומרכזי במטרופולין.
15. המבקש יטען כי המחסור בשטחים פתוחים לפנאי ונופש בהרצליה הינה בעיה ידועה, בחישובים שנעשו לתושב הרצליה יש 10 מ"ר שטח ירוק לתושב, בהשוואה לערים אחרות הרצליה הינה העיר שהיקף

- השטחים הפתוחים לתושב הוא הנמוך ביותר, מצ"ב **כנספה 2** כתבה מאת גלית שפיר שהתפרסמה באתר YNET בתאריך 19/02/08 בה פורסמה טבלה השוואה.
16. וידגש בחברה מודרנית ששמה דגש על איכות חיים, לנגישת, היקף ורצף השטחים הפתוחים יש חשיבות מכרעת בקביעת איכות החיים של תושבי העיר ותושבי המטרופולין. לעניין זה יש משנה תוקף במציאות בישראל שהינה מדינה קטנה וצפופה.
17. המבקש יטען כי לרצף שטחים פתוחים, גם אם הם נקטעים ע"י כבישים יש חשיבות, הן כרצף נופי והן מתן אפשרות למעברים תת קרקעיים ועליים שישארו רצף.
18. המבקש יטען כי התוכנית נשוא הערר לא רק שגורעת מאות דונמים של שטחים פתוחים שמופעים בתמ"מ אלא מהווה פגיעה ברצף השטח הפתוח זאת ע"י סלילת כבישים שמבטרים את השטח, ובנייה שמצמצמת את הרצף הנופי.
19. הוא לראיה המבקש מביא נתונים לגבי השטח הבנוי במחוז ת"א, לפי כתבה מאת צפריר רינת שהתפרסה ב-23/04/08 בעיתון הארץ (מצ"ב **כנספה 3**) 65% מן שטח מחוז ת"א הינו שטח בנוי, עוד עולה מן הכתבה כי יש חשיבות גדול ביותר לרצף השטחים הפתוחים להלן ציטוט:
- "ככל שהשטח הפתוח מבוטח יותר על ידי גושים מבונים, המרחב הפתוח מצטמצם", ציין הדו"ח המקיף שהכין הצוות בראשות שטרן(פרופ' אלי שטרן מומחה בתחום). "מעבר להשלכות הביוטיות והסביבתיות שיש לרמת הביתור, חוסר היכולת להימצא בשטח פתוח ללא הפרעה שהיא מעשה ידי האדם, מגדיל את התעוקה הפסיכולוגית ומקטין את אפקט הפתיחות שיוצר השטח הפתוח על האדם".*
20. מן המקבץ לעיל עולה כי התוכנית נשוא הערר הן גורעת שטחים ניכרים מן המרחב הפתוח, הן פוגעות ברצף השטחים הפתוחים והן פוגעות ברצף הנופי של המרחב הפתוח, ולכן מהווה פגיעה חמורה בשטחים הפתוחים זאת בניגוד לעקרונות תכנון בר-קיימא.

סתירה בין התוכנית נשוא הערר לתמ"מ 5

21. תמ"מ 5 בהגדרתה נועדה לתת ולקבוע לתושבי, למתכננים ומקבלי החלטות במחוז את מדיניות התכנון העתידית תוך שמירת האיזונים בין האינטרסים השונים, להלן מטרת העל של התמ"מ:
- "להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב - לייבת מדינת ישראל" ומחוז תל אביב בכללו - כמוליך הכלכלה הלאומית והפעילות התרבותית, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפוח דרום המחוז."*
22. בין מטרת התמ"מ נכללים גם שמירה על השטחים הפתוחים וטיפוחם להן:
- "2.2.1 ייעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מגורים ומלונאות, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.*
- 2.2.2 התווית מערכות תחבורה לפיתוח מערכת הסעת המונים רבת קיבולת וקביעת הוראות לתמרוץ שימושי קרקע אינטנסיביים באזורים מוטי תחבורה ציבורית.*
- 2.2.3 ייעוד שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם וטיפוחם.*
- 2.2.4 קביעת התנאים להולכת מערכות תשתית הנדסית, תוך צמצום מפגעים סביבתיים.*
- 2.2.5 קביעת התנאים והתמריצים לחידוש הערים ומרקמים עירוניים בנויים וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש, לצורך העלאת איכות הסביבה העירונית.*

2.2.6 קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות.

2.2.7 קביעת הוראות למעקב, בקרה ועדכון תכנית זו.

23. כאמור התוכנית נשוא הערר מהווה פגיעה קשה במרחב הפתוח המתוכנן בין כביש 5, 20 ושד' שבעת הכוכבים ולכן הינה בסתירה לתמ"מ 5.

24. המבקש יטען כי התוכנית נשוא הערר מייעדת שני מתחמים גדולים מאוד למגורים 2 (צהוב בתשריט) מתחמים אלו נמצאים משני צידיו של פארק רובעי, להן פירוט:

- (א) מתחם המגורים המזרחי - כולו הינו בסתירה לתמ"מ 5 שמיעד את השטח לפארק עירוני
- (ב) המתחם המערבי - רובו בסתירה לתמ"מ 5 שמיעדת את רוב השטח לפארק עירוני ובחלקו הקטן בקצהו הצפוני למגורים בדגש תח"צ ואילו בתוכנית נשוא הערר מייעדת את רוב השטח למגורים, חלקו הצמוד לכביש 20 לאזור תעסוקה ומבנה ציבור. אומנם בקצהו הצפוני נוספו מספר דונמים של שטח פתוח אבל אין בהם פיצוי על השטח שנגזל.
- (ג) הכביש במרכז המתחם המערבי - כביש זה מסומן בתוכנית נשוא הערר למרות שאין הוא מסומן בתמ"מ, ואין מדובר בעניין של מה בכך, כוונת מתכנני התמ"מ היא ליצור אזור מגורים סביב נקודת התח"צ באזור תחנת רכבת הרצליה זאת על מנת לא לסלול כביש פנימי בסדר גודל כזה. יתרה מזאת, בתמ"מ מתחם המגורים המערבי (בדגש תח"צ) הינו כולו ברדיוס 400 מתחנת הרכבת ואילו המתחם המערבי בתוכנית נשוא הערר, שגם הוא בדגש תח"צ, מרוחק מתחנת הרכבת החל 350 מ' עד 1000 מ', ככול הידוע למבקש מרחקי הליכה מקובלים בתכנון מנקודות תח"צ הינו 500 מ' לכל היותר.

25. התוכנית נשוא הערר הופקדה במרס 2006 לאחר הפקדת תמ"מ 5 שהופקה בשנת 2004, ולכן הייתה צריכה להתאים את עצמה לתמ"מ ואכן בתוכנית נשוא הערר יש לא מעט התייחסות לתמ"מ 5 למשל במקרא של התוכנית מופיעים צמד המילים לפי תמ"מ 5 חמש פעמים.

26. לפיכך מתכנני התוכנית היו מודעים היטב להורות התמ"מ אבל בחרו להתעלם באופן מופגן מחלק חשוב ומהותי של התמ"מ והוא יעודי הקרקע.

27. אפשר לסכם ולומר כי התוכנית סותרת את התמ"מ בכמה הביטים ואלו הם:

- (א) גריעת מאות דונמים של שטח פתוחים, פארק עירוני.
- (ב) הפיכה של שאר השטחים הפתוחים מפארק עירוני לפארק רובעי
- (ג) הוספת אזור תעסוקה
- (ד) הוספת כביש מקביל לשד' שבע הכוכבים וכביש איילון
- (ה) הוספת שטחי מגורים במקום שטח פארק עירוני בשני מתחמים
- (ו) ושינוי פריסה של שטח מגורים בדגש תח"צ כך שלא יאפשר שימוש בתח"צ לרובו.

28. מן המקבץ לעיל עולה כי התוכנית הינה בסתירה חמורה לתמ"מ 5 ויש לפסול את התוכנית ולהורות לוועדה המחוזית על הכנת תוכנית שינוי לתמ"מ 5 ורק לאחר מכן לקדם תוכנית מתאר מקומית זאת בהתאם להחלטות מוסדות התכנון בנוגע לתוכנית השינוי של התמ"מ.

29. וידגש כי לתמ"מ 5 למרות היותה תוכנית חדשה כבר היום קיימים בהליכי תכנון מתקדמים כמה וכמה תוכנות שינוי למשל תוכנית תמ"מ 5/2 להלן מטרות תוכנית זו:

1. שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית, לאזור הצפוף במדינה.

2. הפיכת הירקון מ - "חצר אחורית" ל - "חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דופן הבינוי לכיוון השטח הפתוח לאורך מרחב נחל הירקון תוך עיצובם וייצובם.
3. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הנחל, שמירה על רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים.
4. קביעת כללים לפיתוח בר - קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
5. צמצום סכנת ההצפות באזורים הבנויים והקטנת הנזקים מהצפות.

הוראות מעבר בתמ"מ 5

30. סעיף 9.5.1 בתמ"מ 5 מתייחס לתוכנית שלא פורסמו למתן תוקף ואינן תאומות את התמ"מ להלן :
 "תכנית שאושרה להפקדה לפני אישורה של תכנית זו ,אך טרם פורסמה למתן תוקף ואינה תואמת תכנית זו ,תועבר לוועדה המחוזית על מנת שתחליט באם לאשרה כפי שהופקדה או להחזירה למוסד התכנון שבסמכותו לאשרה ,על מנת שיתאים את התכנית או כל חלק ממנה להוראות תכנית זו או לכל חלק מהן .הוועדה המחוזית תפרט את הנימוקים להחלטתה ."
31. התוכנית נשוא הערר לא פורסמה למתן תוקף, תמ"מ 5 אושרה באוקטובר 2007 לפיכך באם תחליט ועדת הערר לא לפסול את אישור התוכנית, תהא התוכנית חייבת לחזור לוועדה המחוזית לדיון מחדש בהפקדה.
32. יהיה זה נכון, צודק והגיוני אם ועדת הערר תפסל את התוכנית, ותורה ליזמי ומתכנני התוכנית ללכת "בדרך המלך" קרי הכנת תוכנית שינוי לתמ"מ.

התנגדויות לתמ"מ 5

33. כאמור המבקש הגיש התנגדות לתמ"מ 5 שכללה בין השאר אזור נשוא הערר, חלק זה של התנגדות מפורט בסעיף 3 לכתב בקשה זה.
34. במסגרת הליך התנגדויות לתמ"מ נערכו דיונים והופקה חוות דעת של ועדת משנה ב' של הוועדה המחוזית ת"א להתנגדויות שהוגשו, חוות דעת זו מן התאריך 27/04/06 הופצה לכל המתנגדים.
35. בסעיף 2.18 לחוות דעת זו מופיעה התייחסות להתנגדות הוועדה המקומית הרצליה עמוד 7 מחוות הדעת מצורף **כנספח 4**, מסתבר כי הוועדה המקומית ביקשה להתאים את התמ"מ לתוכנית גליל-ים להלן :
 "2.18 לתקן את גבולות הפיתוח העירוני בהתאם לתוכנית הר/1985(גליל ים)
 עמדת הוועדה המחוזית
 לקבל את ההתנגדות – לתקן את התשריט בהתאם לתוכנית פיתוח בתחום רמה"ש והרצליה
 ברזולוציה מתאימה לתמ"מ."
36. המבקש יטען כי מכאן שהוועדה המקומית הרצליה ניסת להכניס בדרך האחורית, את שטחי התוכנית לתמ"מ זאת בלי שהפרטים על התוכנית היו ידועים לשאר המתנגדים, זאת מפני שהתוכנית הופקדה רק במרס 2006 זאת כאשר התנגדויות לתמ"מ הוגשו בסוף 2004.

37. עניין גליל ים עלה בדיון בולנת"ע כאשר הוחלט על אישור התמ"מ באוקטובר 2007 עלו להצבעה שני הצעות, מצורף **כנספח 5**, האחת לשנות את התשריט של התמ"מ לפי תוכנית גליל ים והשנייה שהתקבלה להן:

2. הצעת מינהל התכנון

לדחות את המלצת החוקרת. תמ"מ 5 מייעדת את האזור כשטח לפארק עירוני ראשי, המהווה חוליה מרכזית במערך השטחים הפתוחים הקבוע בתמ"מ ויוצר את בין פארק הירקון מדרום לשטחים הפתוחים בצופן המחוז ובתחום מחוז המרכז. סימון בינוי לפיתוח חדש, על הוראות הפיתוח המוצעות בו ייפגע בהיקף הרציפות השטחים הפתוחים המוצעת בתמ"מ שהם מעקרונות היסוד של תוכנית זו. על כן יש להותיר את השטח ביעודו המופקד ולדחות את התנגדויו בנושא זה."

38. הנה כי-כן החלטת הולנת"ע בנוגע לתמ"מ הן דחתה את התנגדויות בנוגע לגליל-ים והותירה את התשריט כפי שהופקד והן מעלה על נס את חשיבות המרחב הפתוח נשוא התוכנית ומגדירה אותו כאחד מעקרונות היסוד של התמ"מ.

39. כוונת הועדה המקומית הרצליה להכניס בדרך האחורית את התוכנית לתשריט התמ"מ נדחתה והולנת"ע קיבלה החלטה ברורה להותיר את המרחב הפתוח המדובר על כנו.

פגיעה במדרוג התכנוני

40. כאמור התמ"מ הינה תוכנית שנועדה ליצור קווים מנחים למדינות תכנונית כלל אזורית תוך מתן איזונים לצורכי התושבים תוך שמירה ושיפור החיים במחוז והינה במדרג שני היררכיה התכנונית לאחר תוכנית מתאר ארצית.

41. התוכנית נשוא הערר הינה תוכנית מקומית לעיר הרצליה ולכן הינה מדרג נמוך מן התמ"מ.

42. כאמור התוכנית סותרת את התמ"מ בשורה של הביטים משמעותיים ואין היא מקיימת ברובה את עקרונות היסוד של התמ"מ.

43. לפיכך הדרך שנבחרה לקדם את תוכנית המתאר המקומית ממש בישורת האחרונה של אישור תוך אזכור בכמה נקודות את התמ"מ 5 ותוך התעלמות בוטה מיעודי הקרקע בתמ"מ אינם אלא ניסיון עקום לשנות מהותית את התמ"מ כאמור לעיל.

44. המבקש יטען כי מתכנני התוכנית ויוזמה נמנעו מללכת בדרך המלך ולהשתמש בתמ"מ כאבן יסוד לתוכנית המתאר לנמק את השינוי הניכרים הנדרשים לעומת התמ"מ.

45. המבקש יטען כי התרשלו גם הועדה המקומית והועדה המחוזית בכך שאפשרו לתוכנית להתקדם במקביל לתמ"מ וזאת תוך ידיעה ברורה שהתוכנית סותרת את התמ"מ.

46. יוצא איפה שאם תאושר התוכנית מתאר מקומית שהינה בסתרה כה קשה לתמ"מ יהווה הדבר עילה לסיבוכים משפטיים כאלו ואחרים בין השאר תישאר הדילמה איזו תוכנית גוברת? התוכנית המחוזית או התוכנית המקומית עניין שיחזור ויעסיק את בתי המשפט.

47. המבקש יטען כי סוגיה זו תעלה ביתר שאת לאור החלטת הולנת"ע מאוקטובר 2007, האם החלטה זו גוברת על החלטת הועדה המחוזית מאוקטובר 2006? או שמע החלטת ועדה המחוזית גוברת?

48. וידגש בהכנת תמ"מ 5 ואישורה נדרש מאמץ וזמן רב מצד אנשים רבים כולל המבקש עצמו, זאת תוך שימת דגש על ראייה מרחבית כוללת וארוכת תווד, ואילו התוכנית נשוא הערר קודמה ע"י קיבוץ גליל-ים על שטחים שרובם הוחכרו לו מן המינהל למטרות חקלאות.

49. מן המקבץ לעיל אין ספק כי שמירה על עקרונות היררכיה התכנונית יהיה נכון לקבל את החלטה של הולנת"ע לגבי מתחם זה הן בשל שהחלטה הינה של ועדה בדרג הגבוה ביותר והן מפני שהחלטה היא מאוחרת יותר, כל החלטה אחר תיצור שיבוש חמור בארגון ההיררכי של מערכת התכנון.

סתירה לתמ"א 35

50. המבקש יטען כי לא בכדי נמנעו יזמי ומתכנני התוכנית להביא אותה כתוכנית מחוזית כשינוי לתמ"מ 5, לפי תמ"א 35, שלכל הדעות אושרה לפני הפקדת התוכנית, מופיע בסעיף 7.1.1 תוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני להלן סעיף קטן 1 (ב) מתוך סעיף זה:

"ב. היקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תוכנית"

51. כלומר, היקף השטחים הפתוחים לשימוש הציבור, (שטח פתוח מיוחד הינו שטח לפנאי ונופש) בתוכנית צריך להיות לפחות 50% משטח תוכנית.

52. הבה נבחן את היקף השטחים הפתוחים בתוכנית זו להן:

(א) פארק רובעי – 213 דונם

(ב) רצועה ירוקה – 22 דונם

(ג) אזור שצ"פ ומבני ציבור בשילוב תעסוקה – 39 דונם

53. שטח התוכנית כולה הינו 835 דונם כלומר דורש בה שטחים פתוחים בהיקף שלפחות 418 דונם, היקף השטח הפתוח לפי התוכנית הינו 274 דונם לכל היותר כלומר בתוכנית זו היו צריכים להיות עוד שטחים פתוחים בהיקף של 144 דונם.

54. בהחלטה ודעת המשנה להתנגדויות מיום 16/10/06 מופיעה התייחסות לתמ"א 35 בסעיף 10.3 להלן:

"להתנגדות בדבר הטענה כי התוכנית יוצרת "עיר קטנה" עקף היקף הבניה על שטח קטן המחייב

בבניה רוויה – לדחות את התנגדות

כפי שפורט לעיל התוכנית תואמת במלואה את המגמות התכנון הארצי והמחוזי לגבי המשך פיתוח הנכון והראוי של העיר הרצליה ויסודה בהמשך המרקם הבנוי הן בבינוי החדש והן בבינוי ובחיבורים בין החדש לקיים וכן בשירותים העירוניים והשימושים לצרכי ציבור הניתנים מכוח תוכנית זו. צפיפות הבניה תאומת את הנחיות תמ"א 35 ותמ"מ 5 לצפיפויות בניה עירונית."

55. המבקש יטען כי טענה ועדת המשנה להתנגדויות, הצפיפויות לפי תמ"א 35 אין עומדות בפני עצמה אלא יחד עם המגמה בתמ"א 35 להגדיל את מצאי השטחים הפתוחים לפנאי ונופש (שטח פתוח מיוחד) זאת על-מנת לנצל טוב יותר הן את השטח הבנוי והן את השטח הפתוח. אם לא כן הוספת שטחים בנויים בצפיפות גובה מאוד ללא שטחים פתוחים לפנאי ונופש תהווה פגיעה קשה באיכות חייהם של הגרים באזורים הבנויים.

56. וידגש מדובר כאן בעיקרון יסוד בתמ"א 35 זאת על מנת לאפשר איכות חיים גובה בערים ולמנוע את

תופעת הפרבור להלן מטרות תמ"א 35: (הדגשה לא במקור)

א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור;

ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויינים בארבעה מרחבים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים;

- ג. מתן עדיפות לפיתוח ירושלים כבירת ישראל, הגליל והנגב – בדגש על מטרופולין באר שבע שיהווה מנוף לפיתוחו ;
- ד. עידוד פיתוח התחבורה הציבורית ;
- ה. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת, לענות על הצרכים של מגזרי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים ;
- ו. שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, שמירה על אופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת הביטחון ;
- ז. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בניה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכות תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני ;
- ח. צמצום נזקים סביבתיים והשפעות של מטרדים, על פי עקרונות של פיתוח בר קיימא ;
- ט. עידוד שיתוף פעולה בין רשויות מקומיות בתכנון אזורי מתואם ;
- י. עידוד הכנתן של תוכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור
57. יוצא איפה שיזמי ומתכנני התוכנית הוציאו עניין אחד מתמ"א 35 (הצפיפות) והתעלמו באופן גורף מעקרונות אחרים חשובים לא פחות ואף יותר.
58. להלן קטע מדברי הסבר לתמ"א 35 :
- "תמ"א 35 היא תוכנית מתאר ארצית ועל פי הוראותיה תיבחן כל תוכנית מתאר מחוזית, תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת. לכן קיימת בהוראות תמ"א 35 הבחנה ברורה בין ההוראות המתייחסות לסוגי התוכניות השונים.
- כך לדוגמא בין ההוראות המתייחסות לתוכנית מתאר מחוזית חדשות, לרבות תוכניות לשינוי לתוכניות מתאר מחוזיות, נמצא : איסור על תוספת שטח לפיתוח שלא בהמשך רצוף לצמוד דופן, שמירה, ככל האפשר, על רצף השטחים הפתוחים, החובה לבחון למצות שטחים שכבר יועדו לפיתוח בתוכניות מחוזית וטרם אושרו בהם תוכניות מקומיות וכד'."
59. כלמור, גם בשני היבטים נוספים של תמ"א 35 התוכנית אינה עומדת הן בהיבט של רצף לאזור הבנוי והן בהיבט של מיצוי השטח שיועד לבנוי.
60. ניכר היה כי בהליכי התכנון הן ע"י הועדה המקומית והן ע"י הועדה המחוזית הייתה התעלמות גורפת מסעיף 6.5 בתמ"א 35 לגבי חידוש עירוני להלן :
- "מוסד תכנון הדן בתוכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני והרווית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעו כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי."
61. ואכן בסמיכות לתוכנית על כביש הרב קוק קיימים אזורי שיכונים משנות ה-50 שזקוקים נואשות לחידוש עירוני, ממסמכי התוכנית ומהחלטות שהתקבלו ניכר שלא הייתה בחינה לגבי חידוש עירוני והן לא הוכנס תנאי לגבי חידוש עירוני בתוכנית.

מניעת ספסרות קרקעות ושמירה על אינטרסים ציבוריים

62. המבקש יטען כי קיבוץ כיזם נדל"ן מעוניין לקבל מקסימום זכויות בניה ולצמצם את היקף השטחים הפתוחים למינימום האפשרי, ואילו הן הועדה המקומית והן הועדה המחוזית מחויבות לאינטרסים ציבוריים שאחד החשוב בניהם הוא מניעת ספסרות בשטחים הציבוריים.
63. יש לציין כי בנוגע לשטח פארק הבאסה (הר/1941) הסמוך עיריית הרצליה ניהלה מאבק חשוב ועקרוני נגד ספסרות קרקעות ולמען שמירה על הפארק הציבורי.

64. רק לפני מספר שבועות התפרסמה החלטת בית המשפט העליון בנוגע לפארק הבאסה שהעוררים הינם בעלי הקרקע במתחם זה, עמ"מ 9316/05 להלן קטע מפסק הדין:

"הפקעת מקרקעין פוגעת קשות בזכות הקניין של הפרט, אלא שהיא רע הכרחי. הפקעת מקרקעין נדרשת במקרים רבים כדי לענות על הצורך הציבורי בדרכים, בפארקים, וכיוצא באלה. תכנית הר/1941 מבקשת להפקיע את כל המקרקעין הפרטיים המצויים בתחומה לצורך הקמתו של פארק עירוני בהרצליה. יוזמי התכנית, והגורמים המקצועיים שבחנו אותה בהמשך, החליטו להקים פארק עירוני שלא ישולבו בו מגורים בדרך זו או אחרת באמצעות תכנית לאיחוד וחלוקה, משום ששילוב מגורים ייצור פארק שונה מן הפארק אותו תכננו. זאת לא רק מבחינת היקף הפעילות אשר יצטמצם עם הקטנת שטחו של הפארק (שלטענת המערערות יקטן גם מעבר לצמצום שהמשיבים טוענים לו), אלא אף מבחינת ההשפעה שתהיה לקירבת מגורים על אופי הפעילות בפארק - על האפשרות לקיים את הפעילויות המתוכננות ללא הפרעה מצד הדיירים לנופשים (ולהיפך) וללא הגבלת ימים ושעות, כמו גם על תחושת הנופשים בפארק - שאין דומה התחושה בפארק פתוח ו"משוחרר" מסמיכות של מגורים לתחושה בפארק שאיננו כזה. לכל אלה, נטען, תהיה גם השפעה על האטרקטיביות של הפארק. יש לזכור, כי התכנית שהוצגה בפני המועצה הארצית היתה לבניית שכונת מגורים בהיקף של כ-1,400 יחידות דיור, ב-16 בניינים בני 15 קומות"

65. המבקש יטען כי בניגוד למקרה פארק הבאסה אין מדובר בהפקעת מקרקעין מבעלי קרקע פרטיים אלא בקרקע בבעלות המדינה שיועדה למטרות ציבורית ולמרות זאת מצא מי שמצא לנכון לקדם תוכנית שפוגעת פגיעה קשה בשימוש הציבוריים במקרקעין המדינה.

66. הנה כי-כן מצד אחד בעניין פארק הבאסה העירייה והועדה המחוזית מנהלות מאבק נגד ספרות קרקעות וגזילת שטחים ביעוד ציבורי ואילו מן הצד השני מקדמות תוכנית הפוכה לחלוטין שגוזלת שטחים ציבוריים ניכרים זאת למען קניין פרטי.

67. וידגש שימוש עתידי לשטחים פתוחים הינו חשוב ביותר, ניצל יתר של שטחים פתוחים הינו כמו שבירת תוכנית חיסכון של הילדים, קרי ניצול היום של המשאבים תוך התעלמות מצורכי הדורות הבאים.

68. המבקש יטען כי בניגוד לשטחים בנויים שקיימת אפשרות לשנות יעודים, האפשרות לשנות יעוד של שטח בנוי לשטח פתוח הינו כמעט ובלתי אפשרי ולא נעשה בישראל. יש לזכור אם בעתיד צורכי החברה לשמירת איכות חיים טובה בערים תהיה הגדלת מצאי בשטחים ולא ישמרו עתודות קרקע, יהיה צורך לנקוט במדיניות של הפיכת אזורים בנויים לשטחים פתוחים לפנאי ונופש, מיותר לציין את המחיר הקשה שתגבה מדינות זו מן הדורות הבאים.

69. המבקש יטען כי באופן דומה אפשר היום לראות תוצאה שמדיניות רשלנית שנקטה בעבר בנוגע לזיהומי קרקע ומים, מדיניות שעל הדור הנוכחי לשאת ולהשקיע משאבים אדירים בניקוי וטיהור קרקע ומים, זאת תוך התמודדת עם מחסור במים והפגיעה הבריאותית של הזיהומים.

70. המבקש יטען כי כך יהיה גם בעתיד נוגע לשטחים פתוחים, ניצול ההזדמנויות והחשיבה קצרת התוודך אולי תעשיר את כיסם של מעטים אבל תעלה ביוקר לדורות הבאים אם לא לדור הבא ממש.

לסיכום

71. המבקש יטען כי יש לקבל את הבקשה ולצרף את המבקש כעורר נוסף ונפרד בערר זה.
72. המבקש יטען כי יש לקבל את הטענה כי יזמי ומתכנני התוכנית ניסו לקדם תוכנית במקביל לתמ"מ זאת על מנת לחמוק מן הדרישות הסביבתיות המתקדמות שמופיעות בתמ"מ.
73. המבקש יטען כי יש לקבל את הטענה כי תוכנית זו לא הייתה צריכה להיוולד אלא כתכנית שתואמת את התמ"מ או לאחר אישור תוכנית לשינוי התמ"מ.
74. המבקש יטען כי יש לקבל את הטענה כי באישור התוכנית נגרם עוול חמור שיהיה יכול לבוא על תיקונו אך ורק ע"י פסילת התוכנית.

בכבוד רב ובב"ח ,
אריאל יונגר, עו"ד

התנגדות לתמ"מ 5



דרור עזרא, נובמבר 2004 מפלגת הירוקים

עיקרי ההתנגדות

"שטח תמ"מ א 13"

בתמ"מ 5 הוגדרו שטחים נרחבים באזור החוף כ"שטח תמ"מ א 13", ולמעשה נשארו בלתי מתוכננים. זאת למרות שבתמ"מ א 13 שטחים אלו מתוכננים. נראה שהתכנון באזור החוף הוגדר באופן סלקטיבי, השטחים הבנויים שבתחום תמ"מ א 13 שמעבר 300/100 מטר נכללים ומוגדרים בתמ"מ 5, לעומת זאת השטחים הלא בנויים באזור החוף מסומנים כולם כשטח תמ"מ א 13 למרות שבתמ"מ א 13 שטחים אלו מוגדרים והיה אפשר לכלול את התכנון מתמ"מ א 13 בתמ"מ 5 למעט השטח בקרבת החוף שהוא מוגן בהתאם לחוק החופים.

ציר ירוק לאורך החוף

המלצתנו לקבוע את אזור החוף וגב החוף כציר ירוק שיהווה חיבור בין הציר הירוק של נחל הירקון לבין השטחים הירוקים של מ.א. חוף השרון ונחל פולג. יש לציין שציר החוף היינו היחיד מדרום לצפון שמאפשר מעבר רציף וחופשי להולכי-רגל ורוכבי אופניים. זאת בניגוד לציר הירוק האורכי שממזרח לכביש 20 שנקטע ע"י מספר כבישים מהירים, דבר שאינו מאפשר מעבר חופשי להולכי רגל. הציר הירוק לאורך החוף הוא נגיש וזמין למילון וחצי תושבי גוש-דן ולכן מצריך עיבוי והגנה מפני בנייה. חשיבותו הלאומית של ציר זה מתחזקת עקב מעברו של שביל הטיולים הלאומי – "שביל ישראל" ברצועה זו (בתחום המחוז, עובר השביל לאורך החוף בין גבולו הצפוני של המחוז עד לאזור חוף הרחצה תל ברוך, ולאחר פינוי שדה דב – עד תחנת הכח רדינג).

פירוט ההתנגדויות

שטח בזק נוף-ים

תיחום: כביש החוף ממזרח, מצפון כביש הגישה הצפונית לתע"ש נוף-ים, מערב תע"ש נוף-ים, מדרום שוכנת נוף-ים. גוש: 6670 חלקה: 182

מתחם זה מוגדר בתמ"מ א 13 כשטח חקלאי, יש להתאים את תמ"מ 5 לכך ולהגדיר את המתחם כגן לאומי ושמורת נוף

יש להגדיר מתחם זה כגן לאומי ושמורת נוף זאת מן הטעמים הבאים:

1. מדובר באזור בערכיות טבע גבוהה, (מצורף קטע מסקר שטחים פתוחים בהרצליה 2004 נספח 1)
2. המתחם גובל מצידו המערבי באתר הארכיאולוגי אפולוניה ויש חשיבות גדולה שבאזור ישמר נוף טבעי ויהיה המשך אינטגרלי לגן הלאומי.
3. המתחם גובל מצידו הצפוני בשטחי מ.א. חוף השרון (מחוז מרכז) שטח המוגדר בתמ"מ 3/ 21 כשמורת נוף. יש חשיבות לשמר את הרציפות של שמורת הנוף.

4. מתחם זה נמצא בשולי מטרופולין, לפי עקרונות הפיתוח בר-הקיימא יש חשיבות גדולה לשמור את האזור כשטח הפרדה בין האזור העירוני המאכלס לאזור הכפרי שראוי לשמרו. זאת כדי למנוע השפעות הרסנית של העיר על הטבע.
5. מתחם זה עשיר בצמחייה נמוכה ובסבכים המשמשים אזור חריפה והזנה לציפורי שיר קטנות ולדורסים, כגון זרונים. (עם הצטמצמות השטחים הפתוחים לאורך, אזורי החריפה והמעבר יש חשיבות בינ"ל לנדידת הציפורים, ופגיעה באזור תהיה קריטית להן).

לסיכום: אזור זה יחד עם גן לאומי אפולוניה, גן לאומי חוף השרון ושטח החקלאות שגובלים בהם. צריכים להיות מתחם טבע ונוף שבו ישמרו שריד אחרון לצורת טבע ונוף ייחודית שמכונה מישור החוף המרכזי. במדינה צפופה כמו ישראל למוסדות התכנון יש מחייבת מוסרית לשמור על תבניות נוף ייחודיות כמו זו, שכמעט ונעלמו מן הארץ.

אזור תל מיכל, "חוף התכלת" והגוש הגדול

תחום: נחל הירקון בדרום, אזור התעשייה הרצליה ורחוב שדרות הגלים בצפון, כביש החוף ורחוב לוי אשכול במזרח.

אזור זה כחלק מפרצת נחל גלילות ונחל הירקון מהווה "אצבע מדברית" של רכס כורכר נמוך ודיונות חול.

(מצורף קטע מסקר שטחים פתוחים בהרצליה 2004 נספח 2)
יש לשמור על אזור זה מן הטעמים הבאים:

1. האזור משופע באתרים ארכיאולוגיים שהמרכזי בניהם הוא תל מיכל.
2. באזור מתקיים שילוב ייחודי של צמחייה ים תיכונית ומינים המאפיינים אזורי חולות ומדבר – רותם המדבר, סביון יפו, חורשף צהוב וכד'. בין המינים הנדירים שתועדו באזור זה, השיח זוגן לבן שגבול תפוצתו הצפונית בארץ בתל מיכל..
3. תבנית נוף יפה, של רכס כורכר, מחשוף כורכר מסוגים שונים, דיונות מיוצבות ודיונות חוליות.
4. באזור זה קיימים ריכוזים פריחה מרהיבים, במגוון רחב של מיני פרחים האופייניים למישור החוף.

אנו מחלקים את האזור למספר מתחמים הראויים לשימור, ולהגדירם כאזור שמורת נוף:

1. **מתחם צפוני:** בצפון שדרות הגלים בהרצליה מדרום מלון מנדרין וכביש הגישה לו. מתחם זה מכיל את האתר הארכיאולוגי תל מיכל, המשתרע על פני מספר גבעות, ומספר אתרי עתיקות שביניהם גתות. למרות שהאזור מופרע מתקיימים איים של צמחייה חולות ומגוון בע"ח רחב המאפיינים אזורי חולות. אנו ממליצים להגדיר את מרב השטח כשמורת נוף משולב בפארק מטרופוליני. (מצורף קטע מסקר שטחים פתוחים בהרצליה 2004) – יש להמליץ על הפיכת תל מיכל וסביבתו לגן לאומי.
2. **מתחם מרכזי:** מלון מנדרין בצפון וכביש הגישה לחוף תל ברוך, במקום יש עתיקות צמחיית גב חוף טבעית, מחשוף חמרה יפים, דיונות ובע"ח. אנו ממליצים להגדיר את מרב השטח הלא בנוי כשמורת נוף משולב בפארק מטרופוליני
3. **מתחם דרומי:** מכביש הגישה לחוף תל-ברוך בצפון, שפך הירקון בדרום. במתחם זה קיימים מתקנים שדה דב, רידינג ועוד. סביב שדה דב יש ריכוז גדול של דיונות חוליות המכוסות בצמחייה עשירה, באזור יש שלוליות חורף. המתחם הזה הוא נקודת חיבור בין הציר החוף לבין ציר הירוק של נחל הירקון המתחבר לספורטק. אנו ממליצים להגדיר את מרב השטח כשמורת נוף משולב בפארק מטרופוליני כולל שדה דב, למעט אזורי המגורים.

לסיכום: אזור זה המשיק לנחל הירקון בדרום ונחל גלילות בצפון הוא חלק חשוב מן הציר הירוק לאורך החוף. לציר יש חשיבות מכרעת במערך השטחים הפתוחים הן לתושבי מטרופולין תל-אביב/גוש-דן ותושבי המרכז בכלל והן לדורות הבאים.

התנגדות למתחמים בתחום תמ"מ 5

"גבעת הרצליה":

החלק הצפוני במתחם: בצפון רחוב המנהרה בדרום רחוב גבעת התחמושת/שפיים ורחוב אל-על במערב. גוש: 6521 חלקות: 57 והחלקות הסובבות אותה שאינם בנויות. שטח זה מהווה את שיפוליה הצפוני של גבעת כורכר רמה ונישאה, שמאפשרת תצפית נוף מרהיבה ונדירה גם לכיוון הים וגם לכיוון העיר הרצליה שנפרסת ממזרח לגבעה. יש לציין שרוב רובה של הגבעה בנוי ושטח זה הוא היחיד שנשאר לפליטה. בראש הגבעה יש מגדל מים, על הגבעה יש עתיקות ואף בוצעו במקום חפירות. במקום יש צמחייה ים-תיכונית ובין היתר גיאופיטים שונים כמו סתונית היורה, אירוס א"י, ומינים נוספים כמו מתנן שעיר, צלף קוצני, עכובית הגלגל וכו'. יש להגדיר את השטח כשמורת נוף.

"גבעת הרצל"

תחום: בצפון כביש המחבר את מחלף הסירה למחלף שבעת הכוכבים, במערב תחנת הדלק פז וכביש החוף, במזרח אזור התעשייה המזרחי של הרצליה ובדרום אזור המחצבה. גוש: 6422 חלקה: 91 גבעה זו היא היחידה באזור הרצליה שנשארה בלתי מבונה ברכס הכורכר השני מתוך מבנה של שלושת רכסי הכורכר שאופייני לשרון. במקום יש מגדל מים עם פסל הרצל שהפך לסמל של הרצליה. האתר נצפה היטב מכביש החוף, ויש ממנו תצפית טובה לכל עבר, כך שערכו הנופי גבוה. במקום שרדה צמחייה אופיינית לאזור, ושימור השטח יאפשר השבת מיני צומח נוספים שאפיינו בעבר את רכס הכורכר באזור והושמדו – כלניות, רקפות, נרקיסים, סחלבים ועוד - פעולה שערכה החינוכי רב כחלק ממורשת העיר, ושאינה ניתנת לביצוע באחרים בעיר בשל שטחם המצומצם. קירות המחצבה משמשים לקינון עופות דוגרי צוקים כמו בזים, שרקקים ועופות דורסים נוספים. במקום יש עתיקות מכל התקופות, בתקופת התורכים המקום שימש מוצב קדמי בין השאר במלחמת העולם הראשונה. יש להגדיר את השטח כשמורת נוף. (מצורף קטע מסקר שטחים פתוחים בהרצליה 2004 נספח 3)

כביש רחוב יבנה/הנגב

כביש מדרום לקיבוץ גליל-ים המחבר בין רחוב הנגב בהרצליה לכביש 20. **אנו מתנגדים לתוואי כביש זה**, כביש זה גורם לביתור מיותר של שטח ירוק שמסומן כך בתוכנית. ביתור שטחים ירוקים ע"י כבישים רחבים ועמוסים גורם למעשה לאיבוד חלק גדול מן ערכיות של השטח ירוק וכשטח ציבורי פתוח. הנזקים של כביש כזה בשטח ירוק הן, פגיעה נופית קשה, פגיעה במעבר החופשי של הלכי-רגל ורכבי אופיים, פגיעה במרחב מחיה של בע"ח ודחיקתם מן השטח, בעיה של רעש ותשטיפים. יש לשקול לבטל קטע כביש זה הן משקולים תחבורתיים, מדבור בכביש שנמצא כ-1.5 ק"מ דרומית לתחנת הרכבת של הרצליה. במטרופולין ת"א שכבר עכשיו עמוס בכלי רכב פרטיים יש לעודד שימוש בתחבורה ציבורית בפרט שהיא זמינה במרחק הליכה.

[מתוך מסמך של עמית מנדלסון]

הבאסה בהרצליה

בריכת חורף עונתית גדולה המהווה אתר רבייה חשוב לדו-חיים נדירים, ונמצאים בה צמחים נדירים כמו בוציץ סוכני. (נ"צ כללי 1335/1755).

(מצורף קטע מסקר שטחים פתוחים בהרצליה 2004 נספח 4)

הבאסה בהרצליה היא בריכת חורף עונתית, הגדולה ביותר שנותרה במחוז תל אביב ומהגדולות ביותר בכל מישור החוף.

בריכה זו היא שריד לביצת קבע – "בירכת קטוריה", ביצה שלצורך ניקוז נכרה בתקופה הביזנטית אחד ממפעלי המים המרשימים ביותר בישראל – נקבת הרצליה. הביצה יובשה (שוב) בשנת 1925, ואז נכרתה רשת תעלות המנקזת אותה אל הנקבה העתיקה. מאז השטח מתפקד כבריכת חורף, המתמלאת בחורף ומתייבשת באביב. בית גידול זה הוא ייחודי לאזור האקלימי של ישראל, ובעלי החיים והצמחים בו פיתחו התאמות מיוחדות להיעלמותה הקיצית של הבריכה. בית גידול זה נפגע קשות כתוצאה מהבינוי והפיתוח, וקרוב ל-95% משטחי בריכות החורף במישור החוף הושמדו ב-100 השנים האחרונות.

בשטח נמצא ריכוז מרשים של צומח וחי אופייני, בין היתר זהו אתר רבייה מרכזי לשלושה מיני דו-חיים (קרפדה ירוקה, אילנית וצפרדע הנחלים), ומקום גידול לצמחים נדירים כמו בוציץ סוכני, הנכלל ברשימת "הצמחים האדומים" בישראל (צמחים נדירים ובעלי סיכון גבוה להכחדה). האתר משמש גם לשהיית עופות מים בחורף ובמהלך הנדידה האביבית מאפריקה לאירופה, ובעל פוטנציאל תירותי כאתר לצפייה בציפורים.

לשימור השטח יש גם חשיבות חינוכית, כאתר זמין ונוח לפעילות ביוטופים בדגש שלוליות החורף. השטח כולו אמור להיות חלק מהפארק העירוני של הרצליה בשטח 720 דונם, תכנונו המקורי של הפארק לא התייחס לערכי הטבע והנוף, ובתקופה האחרונה נוצרה מודעות בעיר לחשיבות שילובה של בריכת החורף בתחומי הפארק. מן הראוי, לייעד חלק משטח הפארק לשמורת טבע בת כמה עשרות דונמים, המבטיחה הגנה על בית גידול ייחודי זה.

גבעת הכלניות בנחלת עדה בהרצליה

(נ"צ 1347/1770) – שדה כלניות מרהיב, שדות דומים אפיינו בעבר את רחבי מישור החוף. כיום, בתחומי מחוז ת"א נותרו שניים בלבד, מערות אפקה ונחלת עדה.

צפונית מערבית לשכונת נחלת-עדה בהרצליה, משתרעים מספר שדות טבעיים בשטח כולל של עשרות דונמים, בהם שרד מגוון צומח האופייני לקרקעות הקלות של השרון. בלב השטח נמצאת חלקה עם בתת זקנן שעיר, בה יש פריחת כלניות מרשימה בחורף, ומינים נוספים כמו צבעונים, עיריות, צהרון מצוי ("אירוס אחה"צ"), אאירה נימית (דגן נדיר למדי) ומינים נוספים. מהאתר יש גם תצפית נוף לרחבי האזור.

בחלק הצפוני-מערבי של השטח, בכתם חולי, פורחים שום תל אביב, שום גבוה, שום קצר, תורמוס א"י, תורמוס צר-עלים, קחווץ החוף, חבלבל צמיר, עכנאי שרוע ועוד. בצפון השטח נמצא מגדל המים של נחלת עדה. נקודה זו מהווה נקודת תצפית מהאיכותיות באזור, ובמורדותיה המערביים ניטעה חורשת אקליפטוסים צעירה באזור מעזבה בו גדלות חלמיות רבות. האתר מהווה גם אתר פרהיסטורי עם פזורת כלי צור מהתקופה האפיליאוליתית.

אזור זה מהווה אחד משטחי החמרה האחרונים במחוז תל אביב עם צמחיית הבר האופיינית למישור החוף. סמיכותו המיידית לעיר הרצליה, יוצרת פוטנציאל להפיכת המקום לאתר הדרכה ופעילויות חינוכיות בעתיד.

ייעוד מוצע לאתר: שמורת טבע בת מספר עשרות דונמים.

מערת הרצליה

(נ"צ 13265/17495) – מפעל ניקוז קדום (מהתקופה הביזנטית) של מי הבאסה בהרצליה לעבר הים, במנהרה באורך כ- 200 מ'.

זהו מפעל ניקוז יחיד מסוגו ובמידיו - לא רק בשרון הדרומי, אלא למעשה בכל ארץ-ישראל. באתרים אחרים, נפרצו פרצות ברכס (והידועה בהן היא שער פולג, כ- 10 ק"מ צפונה). באתר זה, נבחרה כריית המנהרה בשל גובהו הרב של הרכס, כתחליף פשוט יותר לכרייה על פני השטח.

בתקופת המנדט, השתמשו אנשי ההגנה במערה כמטוח מוסתר מעיני (ומאוזני) הבריטים. במערה מקננת אוכלוסיית עטלפים.

ייעוד מוצע לאתר: שמורת טבע עירונית נקודתית סביב שני פתחי המערה.



מי הכי ירוקה

שלחו להדפסה

השרון פורח? הפרברים אפורים? דירוג הערים הירוקות של כלכליסט מנפץ את הדעות המקובלות, ומגלה כיצד משפיעים השטחים הירוקים על ערך הדירות גלית שפיר

דירוג כלכליסט

אחד השיקולים המרכזיים בבחירת דירה הוא כמה היא "ירוקה" - פונה לנוף, שוכנת בשכונה מרובת פארקים בעיר או באזור עשיר בשטחים ירוקים. כל אלו יכולים להשפיע הן על הגורמים הפסיכולוגיים העומדים מאחורי רכישת דירה והן על מחירה הסופי.

מקובל לחשוב שהרצליה ורעננה הן ערים בעלות ריאות ירוקות מפותחות, אבל כדאי לבדוק את העובדות. מדירוג הערים הירוקות של "כלכליסט", שבו דורגו 13 הערים הגדולות בישראל, עולה כי מודיעין היא העיר שבה היקף השטחים הירוקים הגדול לתושב בישראל - כ-100 מ"ר לכל תושב בעיר. אחריה מדורגת ירושלים, שנתפסת בדרך כלל כעיר צפופה. תל אביב מפתיעה במקום השישי, לפני כפר סבא ורעננה.

את הרשימה סוגרות דווקא שתי ערים שנחשבות ירוקות: הרצליה ורחובות, שבהן השטח הירוק לתושב עומד על 10 מ"ר ו-12 מ"ר, בהתאמה.



פארק הרצליה. לא מספיק שטחים ירוקים

לחצו כאן להגדיל הטקסט

מי הכי ירוקה (שטח ירוק לתושב)

שטח ירוק לתושב (במ"ר)	העיר
100	מודיעין
86.5	ירושלים
57	חדרה
48	חיפה
26	פתח תקווה
25	תל אביב
21	כפר סבא
18	רעננה
17	ראשון לציון
15.9	אשדוד
15	חולון
12	רחובות
10	הרצליה

הדירוג, שנעשה על סמך נתונים שהתקבלו מ-13 העיריות, מתבסס על היחס בין מספר התושבים בעיר להיקף השטחים הירוקים בתחומה המוניציפלי של כל עיר, כלומר על היחס שטח ירוק לתושב. הדירוג אינו משקלל את השטחים הירוקים המקיפים את העיר ואינם שייכים לתחומה המוניציפלי, גם אם הם גובלים באזורי מגורים.

עובדה זו יכולה להסביר, למשל, מדוע ערים כגון רחובות והרצליה, המשופעות בשטחים ירוקים הסובבים אותן, מדורגות אחרונות.

מתרחקים מהירוק

דירות הפונות לפארק נהנות לא רק מהנוף הירוק והפתוח, אלא גם מעלייה ניכרת בערך. כך עולה מעבודת מחקר של הדוקטורנטית ורד בן שלמה מאוניברסיטת תל אביב, בנושא "ערכם הכלכלי של שטחים ירוקים בעיר". המחקר, שבדק את ערך הדירות בתל אביב, העלה כי דירה הפונה לפארק או לגינה יקרה ב-18.3 אלף דולר מדירה דומה שאינה פונה לנוף ירוק. "באזורים ספציפיים יש ערכים אחרים: דירה בשכונת בבלי הפונה לפארק יקרה בכ-30 אלף דולר ויותר מדירה עורפית", קובעת בן שלמה במחקר.

ככל שהבתים רחוקים יותר מהשטח הירוק, כך יורד ערך הדירות. ממחקרים בחו"ל עולה כי מחירי דירות הנמצאות כ-60 מטר משטח פתוח היו נמוכים ב-8% לעומת אלו שסמוכים לשטח הפתוח. נוסף על כך, בתים צמודי קרקע הנמצאים בטווח של 30-100 מטר מהפארק יקרים ב-4.1% מבתים במרחק של 500 מטר ממנו.



מודיעין. הכי הרבה שטחים ירוקים לתושב (צילום: תומרקו)

"קרבה לנוף מעלה את ערך הדירה ב-10%", מסביר השמאי אורי שנער. "יש הבדלים במחירי הדירות באזורים שונים, וזה תלוי במצב האוכלוסייה. אנשים שחיים בדימונה צריכים כסף קודם כל בשביל להתקיים. בתל אביב, שם האוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, יש יותר נכונות לשלם".

כמה זה שווה?

עוד אלמנט שמשפיע על מחיר הדירה הוא אופי הבנייה. "בבנייה בנייני מגורים הקבלן צריך לקחת בחשבון את השטחים הירוקים יותר מאשר בבנייה של בתים צמודי קרקע. במקרים אלו יש לכל אחד חצר פרטית ופחות צורך בשטח הירוק", מסבירה השמאית נחמה בוגין.

למה אנחנו מוכנים לשלם עבור נוף לפארק? בן שלמה בדקה את הנושא בעבודת המחקר שלה ומצאה שלאזורים הירוקים יש חשיבות מכמה היבטים. "מבחינה פסיכולוגית, מחקרים רבים מצאו כי שטח פתוח יכול לסייע בהקטנת הצפיפות ובמיתון לחצים פסיכולוגיים. נוסף על כך, בהיבט הסוציולוגי השטחים הפתוחים מהווים תשתית נופש ופנאי, ומשמשים כמקום מפלט ומרגוע מהצפיפות העירונית. השטחים האלו מאפשרים לחזק ולפתח קשרים חברתיים. בהיבט האקולוגי - הדבר תורם להפחתת הפחמן הדו-חמצני (CO₂), ולהתמודדות עם אפקט החממה", כותבת בן שלמה במחקר.

לאור הרווח הכלכלי הטמון בהקמה של פארק ליד בתי דירות נשאלת השאלה - מדוע קבלנים אינם מעוניינים לבנות פארק בעצמם בסמוך לדירות שהם מציעים למכירה?

על כך עונה בן שלמה: "אם הפארק יהיה שטח סגור והוא יהיה מיועד לתושבים הגרים בסמוך, יעלה מאוד ערך הדירות ויתגוררו בו רק תושבים אמידים. בנסיבות אלו, מרבית האנשים אינם יכולים לרכוש דירות הסמוכות לפארק.

"אם תיבנה שכונה בקרבת פארק ותושביה ייהנו ממנו, הרי שגם הדיירים, השכנים והקבלנים ייהנו מפארק שאת עלותו שילם מישהו אחר. תופעה זו תמנע הקמת פארק וכל אחד ימתין שהשני יעשה זאת".

הפתרון שמציע המחקר הוא שהרשות הציבורית תגבה כסף מהתושבים או מהקבלנים ותרכוש חלק מהשטח לצורך הקמת פארק.

"בבואכם לרכוש דירות ליד פארק, רצוי לבדוק עוד דבר כדי למנוע הפתעות בעתיד", אומרת השמאית נחמה בוגין, "יש לגשת לוועדה המקומית לתכנון ערים ולבדוק מהם השימושים הפנימיים של השטח, ושלא מתוכננים עליו שטחי מסחר".

חזרה

מדינה מפוזרת

מאת [צפריר רינת](#)

רק 5% משטחה של המדינה בנויים, וגם מצפון לנגב, בחלק שבו נמצאת מרבית האוכלוסייה, מדובר בסך הכל במעט יותר מ-10%. אז למה התחושה היא שהכל חנוק?



השטח המיועד לפארק אילון שימש ריאה ירוקה באזור המרכז
תצלום: ד"ר אילן מלסטר / המשרד להגנת הסביבה

>>בחודש האחרון פירסמו המרכז למדיניות סביבתית במכון ירושלים לחקר ישראל והמשרד להגנת הסביבה מחקר מקיף על מצב השטחים הבנויים, שאמור לעודד את הגורמים החוששים לגורל הנוף והטבע במדינה. לפי המחקר, רק 5% משטחה של ישראל הם בנויים, וגם מצפון לנגב, בחלק שבו נמצאת מרבית האוכלוסייה, מדובר בסך הכל במעט יותר מ-10%. לכאורה, המצב נראה טוב - נותרו במדינה עוד שטחים פתוחים לרוב.

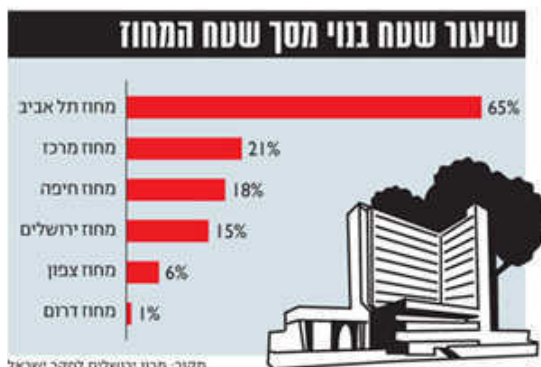
אך התייחסות המתמקדת רק בנתון המוחלט של היקף השטח הבנוי אינה מאפשרת להבין את המגמות הבעייתיות של אופן הפיתוח בישראל. ניתוח מדוקדק יותר של הנתונים המתייחסים לשנים '98-2003 מלמד שמידת הפיזור של הבינוי הולכת וגדלה, ואיתה גדלה גם ההשפעה השלילית על הנוף והסביבה.

המחקר, שאותו ערכו המתכנן הסביבתי מוטי קפלן ואנשי משרדו, מציג הערכת חסר משמעותית למדי לגבי היקף השטחים הבנויים. אין הוא כולל את השטחים הרבים שבהם

מחוזות המדינה				
מחוז	שטח (אלפי דונם)	אחוז משטח ישראל	שטח בנוי (באלפי דונם)	אחוז השטח הבנוי בישראל
צפון	4,476	21%	265	24%
חיפה	863	4%	155	14%
מרכז	1,276	6%	264	24%
תל אביב	171	1%	111	10%
ירושלים	652	3%	95	9%
דרום	14,231	66%	202	19%
סך הכל	21,669	100%	1,094	100%

מקור: מכון ירושלים לחקר ישראל

משתמשת מערכת הביטחון מחוץ לערים ובהם בסיסים גדולים, וגם לא את השטחים הנרחבים שנהפכו לבנויים באזור הפזורה הבדואית בנגב. אין הוא כולל גם תכנית (שטח בנוי) מבודדת בעלת שטח של פחות מ-10 דונם, סוג של בינוי הנפוץ במוקדים רבים.



מקור: מכון ירושלים לחקר ישראל

מהם, בעצם, הממצאים המדאיגים מאותו מחקר? כמחצית מהגידול בשטחים בנויים היה במועצות מקומיות או אזוריות המורכבות מיישובים כפריים או פרבריים. משמעות הדבר היא שמערכת התכנון בישראל אמנם מעודדת באופן מוצהר פיתוח עירוני, אך בפועל הממונים על ביצוע המדיניות הזו, ובראשם מינהל מקרקעי ישראל וועדות התכנון והבנייה, פועלים בצורה הפוכה,

במיוחד בכל הקשור בהרחבות יישובים כפריים, יוזמה שהחלה באמצע שנות ה-90, והגיעה לשיא בתחילת העשור הנוכחי.

כל זה מסתייע בכך, שהישראלים ממשכים לחשוך במגורים בכפר או ביישוב פרברי. לחצי השוק ויוזמות כמו הקמת יישובים חדשים באזורים עירוניים, חבל לכיש, ושפלת יהודה מסייעים להם להגשים את החלום.

מחצית מאוכלוסיית המדינה מתגוררת על 70% מהשטח הבנוי, ואילו המחצית השנייה מצטופפת על 30% ממנו. פיזור הבנייה בשנים האחרונות היה ברובו במחוז המרכז, שבו אזורי הביקוש העיקריים למגורים פרבריים וכפריים. במחוז זה נרשם הגידול הרב ביותר בשטח הבנוי וגם באוכלוסייה.

לא רק המגורים עוברים לכפר. אחת התוצאות הבולטות של הלחצים להפשרת קרקע חקלאית היא העתקת אזורי תעסוקה ומסחר לשטחי המועצות האזוריות. אחד הנתונים המעניינים במחקר הוא שמרבית תכנית הבנייה לתעשייה ותעסוקה (53%) נמצאת במועצות האזוריות. "ניתן להסביר זאת בהיצע הגבוה של שטח ובלחצים מקומיים", כותב קפלן.

התקופה אליה מתייחס המחקר, 1998-2003, קודמת לאישור תמ"א 35 שאמורה לעגן באופן סטטוטורי את המסגרת הכוללת של ריכוז הבינוי באזורים עירוניים, תוך הגבלת הבנייה ביישובים קטנים. מידת ההשפעה של תוכנית זו אמורה להיבחן באמצעות צוות מעקב ובקרה שימנה משרד הפנים.

חשוב לזכור שהמחקר מתייחס לתקופה שבה החלטות על הפשרת קרקע שקיבל מינהל מקרקעי ישראל עדיין היו בתוקף ולא בוטלו על ידי בג"ץ. לכן ייתכן שבבדיקות ההמשך שאותן מתכנן לבצע המשרד להגנת הסביבה בעוד חמש שנים, יתברר שמגמות הפיתוח עברו שינויים. עם זאת, כבר היום אפשר לראות שיוזמות כמו הקמת יישובים חדשים, לא נעלמו, ונמשכים הלחצים להביא להחלטות של מועצת מינהל מקרקעי ישראל, שיאפשרו בנייה נוספת במושבים וקבוצים והקמת שטחי מסחר בהיקף גדול ביישובים אלו.

240 מיליון מ"ר בנוי

על מה שצפוי בעתיד מבצינת היקף השטחים הבנויים ניתן ללמוד מנתונים שליקט מכון דש"א (דמותה של ארץ), שאותו הקימה החברה להגנת הטבע כדי לחקור את בעיית שימור השטחים הפתוחים.

לפי פרסום של המכון מהתקופה האחרונה, משנת 1948 ועד שנת 2000 גדל השטח הבנוי בישראל פי 17 והגיע ל-240 מיליון מ"ר. עד לשנת 2020 צפוי היקף השטח הבנוי להגיע ל-525 מיליון מ"ר, יותר מפי שניים. לכן ההשפעה הסביבתית והנופית של בינוי זה, וכמובן ההשפעה על איכות החיים באופן כללי, תיקבע במידה רבה על ידי האופן שבו יכוון הפיתוח.

העוסקים בתכנון ובשמירת טבע הדגישו כבר בעשור הקודם את המשמעות שיש לפיזור הבנייה בתוך השטח הפתוח. קפלן עצמו עשה זאת במחקר שהכין עבור המשרד להגנת הסביבה ובו כתב: "אופי הבינוי בארץ הינו של ריבוי יישובים ופרישת קווי תשתית ביניהם. קווי התשתית מבתרים את המרחב הפתוח ופוגעים ברציפותו. מכאן שגם השטח, הנחשב במאגר השטחים הפתוחים, אינו אלא סגור למחצה ומוקף בתשתיות".

במסמך מקיף על מצב השטחים הפתוחים שהכין לפני כארבע שנים צוות מומחים בראשות פרופ' אלי שטרן נכתב באותו עניין: "השיעור הכללי הארצי של שטח פתוח הוא גבוה, אך עדיין ניכרת מצוקה של שטחים פתוחים ואחת הסיבות לכך היא מידת רציפותם".

"ככל שהשטח הפתוח מבוותר יותר על ידי גושים מבוזרים, המרחב הפתוח מצטמצם", ציין הדו"ח המקיף שהכין הצוות בראשות שטרן. "מעבר להשלכות הביוטיות והסביבתיות שיש לרמת הביתור, חוסר היכולת להימצא בשטח פתוח ללא הפרעה שהיא מעשה ידי האדם, מגדיל את התעוקה הפסיכולוגית ומקטין את אפקט הפתיחות שיוצר השטח הפתוח על האדם".

את ההמחשה לכך שהשטח הפתוח הולך ונעלם על אף ששטחו הכולל נותר בסך הכל גדול, סיפקה החברה להגנת הטבע. זאת באמצעות מפה מיוחדת שפיתחה ובה מדד של רציפות שטח פתוח המתבטאת במרחק המרבי בין מקומות בנויים לסביבתם. מפה זו מלמדת שמרבית השטחים הפתוחים בישראל נמצאים במרחק של פחות מ-5 קילומטרים משטח בנוי.

רק בנגב אדם יכול במקומות מסוימים להביט מהר גבוה סביבו ולא לראות בתים או כבישים. אבל כפי ציינה באחרונה איריס האן, מתכננת בחברה להגנת הטבע, גם מצב זה ישתנה על רקע תוכניות הפיתוח הרבות הקיימות בנגב.

מבחינה אקולוגית, קיטוע הרצף הפתוח הוא כיום האיום המרכזי על הצומח והחי בישראל. כיום ברור שערכי טבע אלו הם גם בעלי חשיבות נדל"נית. זאת ניתן ללמוד מתוכניות בנייה שכדי למשוך קונים המעוניינים בקירבה לטבע, נקראות על שם צמחים הנמצאים לידם.

מכון דש"א מציין שקיים קשר הדוק בין גודל השטח הפתוח לבין מספר המינים של צומח וחי שהוא יכול לשאת. ככל שרצף זה גבוה יותר, עולה גם מספר המינים.

בישראל אמנם הוקצו 17% מהשטח לטובת שמורות וגנים לאומיים, אך רבים מהם נמצאים בתוך שטחי אש של צבא או שהם מוקפים ומבותרים על ידי בינוי ותשתיות. "כאשר מדובר בשמורות טבע מבודדות, קצב אובדן המינים ליחידת שטח כתוצאה מקיטוע בית הגידול הוא מהיר יותר", מציין המסמך של מכון דש"א.

המשימה הלאומית העומדת בפני ישראל, ושאותה מדגישות גם תוכניות המתאר בשנים האחרונות, היא בניית מה שקפלן מגדיר "תרבות עירונית איכותית". זה אתגר לא פשוט לנוכח הביקוש הרב לבתים צמודי קרקע והנכונות לספק אותם.

קפלן משוכנע שעיר קומפקטית, יעילה ומתחדשת תמשוך רבים שיעדיפו אותה כבחירה איכותית על פני פרברים וכפרים. לכן האסטרטגיה המובילה לשמירתם של שטחים פתוחים היא דווקא העיסוק בצדה השני של המשוואה - יצירת ערים טובות יותר.

שם המתנגד	מס' התנגדות	עמדת הועדה המחוזית
		לעניין אזור מוסדות ציבור מטרופוליניים – לקבל את ההתנגדות בחלקה. הועדה מציעה להרחיב את הגדרת האזור כך שיתאימו גם למוסדות ציבור על עירוניים, כאמור בתשובת הועדה לעיריית ת"א – יפו בסעיף 34.31 שלהלן.
ועדה מקומית הרצליה - המשך	2.16	לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסמן את האזור בעוד אזור עירוני בדגש מגורים. המותחם נושק לאזור פיתוח עירוני, כהגדרתו בתמ"מ/21/73. מאידך, להוסיף 2 צירים ירוקים מטרופוליניים אשר יחצו את דרך 531 מזרזם לצפון.
	2.17	לדחות את ההתנגדות - סעיף 9.1.2 להוראות התכנית קובע כי סימון הסמלים אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי.
	2.18	לקבל את ההתנגדות - לתקן את התשריט בהתאם לתכנית פיתוח בתחום רמה"ש והרצליה ברזולוציה מתאימה לתמ"מ.
	2.19	לקבל את ההתנגדות כמוצע וכן להוסיף המשך כביש 531 בין דרך 20 למחלף זה, כאופציה ארוכת טווח.
	2.20	לקבל את ההתנגדות הטכנית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
	2.21	לדחות את ההתנגדות – אמנם תכנית מנהרת שבעת הכוכבים בוטלה ע"י הועדה המחוזית, לבקשת הועדה המקומית, אולם הדרך הינה עדיין חלק ממערך התחבורה המטרופוליני בראייה ארוכת טווח.
	2.22	לקבל את ההתנגדות - לסמן את רח' ארלורוב במיקומו הקיים ולבטל את הציר הירוק ממערב לרח' ירושלים.
	2.23	לדחות את ההתנגדות. ראה תשובת הועדה בסעיף 2.5.2 - נושאים כלליים.
	2.24	לקבל את ההתנגדות - לבטל הסימון המופיע בלב אזור מגורים קיים. ככלל, לעניין סימון תחנות מעבר, מוצע כי לעת מתן תוקף לתכנית יעודכן נספח התשתיות עפ"י המצב הקיים בשטח, על פי דיווח נציג המשרד לאיכה"ס במחוז ת"א.
	2.25	לקבל את ההתנגדות - לסמן על פי הר' 1900.

תכניות הפיתוח המקודמות במחוז, כרוכות במטלות ציבוריות כבדות ונראה כי פחות ממחציתן ימומשו עד 2020, היא שנת היעד של התכנית. מציינת כי במסמך מדיניות הפיתוח המחוזי צפי האוכלוסייה לא מבטא יעד רצוי או מחייב אלא הערכה של אפשרויות / מגמות הפיתוח בכל יישוב, על סמך קיבולות הבנייה במתחמים הקיימים ובמתחמים החדשים.

בתקופת עריכת התמ"מ מחוז תל אביב אופיין בהגירה שלילית, הזדקנות האוכלוסייה והתרוקנות מרכזי הערים הותיקות ולכן התכנית שמה לה למטרה להגדיל את היקף האוכלוסייה במחוז ואת רווחת המגורים בו, בין היתר, על מנת למנוע את תהליכי הפרבור.

אדר' שמאי אסיף ציין כי כיום העיר תל אביב נמצאת בתהליך של הגירה חיובית. יש לבחון את ההשלכות של גידול האוכלוסייה במחוז מול חיזוק הפריפריה הרחוקה של מדינת ישראל ומול הפרבור במחוז המרכז.

אדר' רפי לרמן הציג כי במחוז ת"א נבנות מדי שנה 5,000 יח"ד אשר רובן ככולן באות לתת מענה לעלייה ברווחת הדיור ובפועל אין משמעותן תוספת של אוכלוסייה. טוען כי יצירת מצוקת קרקע במחוז ת"א על מנת להקטין את היצע יח"ד במחוז ולכאורה לפתח את הפריפריה גורמת בפועל לירידת מחירי המקרקעין בפריפריה כיוון שמחירי הדיור במחוז ת"א יעלו וכך ממריצים את הפיתוח של תל אביב על חשבון הפריפריה.

אדר' שמאי אסיף השיב כי למרות שלא כל הנתונים הובאו באופן מלא ויש חילוקי דעות לעניין יעדי האוכלוסייה, ניתן לסמוך את ידינו על ההערכה שהמגמות הקיימות מביאות אותנו ליעד הקבוע בתמ"מ. במסגרת עבודת המעקב והעדכון של תמ"מ/א/35 אנו נבחן את הנתונים האלה ונפעל בהתאם.

הוחלט :

1. בהתייחס למכלול הנתונים שהוצגו, סבורה הועדה כי אין באישורה של תמ"מ/א/5 בכדי לפרוץ את עקרונות התכנון הארצי.
2. עקרונות התכנון של תכנית זו נמצאים בהלימה לאלו של תמ"מ/א/35 באשר הם מאפשרים פיתוח אינטנסיבי בליבה העירונית של מדינת ישראל, חידוש עירוני, צמצום הפרבור, שמירה על מערך השטחים הפתוחים במחוז ורציפותם ומעודדים פיתוח תחבורה ציבורית ויעודי קרקע תואמים בקרבתה. נושאים אלו ואחרים יבחנו לפרטיהם במסגרת מנגנון המעקב והעדכון, שנקבע במסמכי תמ"מ/א/35.
3. לאור האמור מחליטה הועדה לאשר את תמ"מ/א/5 עפ"י סעיף 17.3 להוראות תמ"מ/א/35.

אדר' שמאי אסיף מבקש מגב' עדנה פרדו לשמש כיו"ר הועדה בנושאים הבאים ויוצא מהדיון.

9. מתחם בינוי לפיתוח חדש באזור רמת השרון וגליל ים (סעי' 4.2)

לעניין גבול אזור עירוני בדגש מגורים במערב ובדרום רמת השרון הוגשו שני סוגים של התנגדויות שעיקרן: מינהל מקרקעי ישראל ביקש להרחיב את תחום האזור העירוני עד לכביש עוקף רמת השרון שממערב, ובעלי קרקע פרטיים מצפון לדרך מס' 5 תבעו פיצוי בגין יעוד הקרקע שבבעלותם כפארק עירוני ראשי. בישיבת הולנת"ע מתאריך 14/8/2007 הוצגה המלצת החוקרת, ובכללה סימון מתחם בינוי לפיתוח חדש.

מנגד, הוצגה עמדה לפיה הגדרת אזור כמתחם בינוי לפיתוח חדש מכוונת, על פי הוראות התמ"מ ליעוד מרבית השטח לפיתוח, בעוד שלשטח הנדון נודעת חשיבות רבה כשטח פתוח, בהיותו מקשר בין שטחים פתוחים במחוז ואף מחוצה לו. על כן, הוצע להותיר את השטח בהתאם לסימונו בתכנית המופקדת.

אדר' נעמי אנג'ל, ציינה כי באזור מצויים מספר מתקנים של מערכת הביטחון וכי חלק ניכר משטח זה מבונה בפועל. יתר על כן, מצפון מזרח לצומת גלילות סומן סימבול ליעוד קרקע בדגש אזור תעסוקה ראשי שמשמעותו יעוד חלק מהשטח שסומן כפארק עירוני ראשי, לבינוי. הצעת הועדה המחוזית הייתה לסמן את כלל השטח שבין דרך מס' 20 במערב, גבול הבינוי הקיים של רמת השרון במזרח, גבול תכנית גליל- ים בצפון ודרך מס' 5 בדרום כמתחם בינוי לפיתוח חדש, תוך התייחסות למצב הקיים בפועל. לדבריה, ללא סימון של מתחם בינוי לפיתוח חדש, לא ניתן יהיה לבצע באזור איחוד וחלוקה בשטח על מנת לממש, בין היתר, את שטחי הפארק.

מר הלל זוסמן טוען כי ראוי להשאיר את השטחים שסומנו בתשריט שהופקד כפארק עירוני ראשי שכן מדובר בשטחים המשרתים אוכלוסיית כל המחוז, אף אם קיימים בו מתקנים ביטחוניים.

גב' תמר כפיר סבורה כי, מתוך ראייה תכנונית כוללת, יש להותיר את השטחים כשטחים פתוחים כפי שסומנו בעת הפקדת התכנית.

הוחלט:

הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה:

1. **לקבל את המלצת החוקרת** לפיה, יסומן מתחם בינוי לפיתוח חדש באזור רמת-השרון וגליל - ים שגבולותיו הם: בדרום - דרך מס' 5, במערב - המשך רחוב ז'בוטינסקי בהרצליה, במזרח ובצפון - גבול השטח לאזור עירוני בדגש מגורים בתשריט התוכנית המופקדת.

בתוך מתחם בינוי לפיתוח חדש זה, יסומן אזור לפיתוח עירוני בדגש מגורים בצידו המזרחי עד לרחוב השרף ברמת - השרון. יתרת השטח במערב המתחם יסומן ביעוד פארק עירוני ראשי ובלבד שרוחב הרצועה מיועדת לכך, לאורך רח' ז'בוטינסקי, לא יפחת מ-100 מ'. השטח דרומית לרחוב השרף, יישאר כבתוכנית המופקדת.

2. **הצעת מינהל התכנון:**

לדחות את המלצת החוקרת. תמ"מ 5 מייעדת את האזור כשטח לפארק עירוני ראשי, המהווה חוליה מרכזית במערך השטחים הפתוחים הקבוע בתמ"מ ויוצר את הקשר בין פארק הירקון מדרום לשטחים פתוחים בצפון המחוז ובתחום מחוז המרכז. סימון מתחם בינוי לפיתוח חדש, על הוראות הפיתוח המוצעות בו, ייפגע בהיקף ורציפות השטחים הפתוחים המוצעת בתמ"מ, שהם מעקרונות היסוד של תכנית זו.

על כן יש להותיר את השטח ביעודו המופקד ולדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

בעד ההצעה לקבל את המלצת החוקרת הצביעו: 2 חברים.

בעד הצעת מינהל התכנון הצביעו: 5 חברים.

מנעיים: 2 חברים.