

השוליים שהפיתוח חייב להשאיר

20:00 26.02.2020 [צפיר רינת](#)

כדי להבין מה עובר על השטחים הפתוחים בישראל, כדאי לעקוב מקרוב אחר המתרחש בשוליים של הערים והיישובים הכפריים. במדינה קטנה השוליים אמורים להיות חלק ניכר מעתודות השטחים הפתוחים והריאות הירוקות, אך בישראל יש ברובם לחצי פיתוח ובנייה בלתי פוסקים. לחצי הפיתוח על השטחים הפתוחים יהיו אחד הנושאים שיעסקו בהם משתתפי הכנס השנתי של איגוד המתכננים, אשר ייערך בשבוע הבא בעיר שדרות. בין השאר יציגו אסף זנזורי ועל לביא-אפרת מהחברה להגנת הטבע את הניתוח שערכו, ובו היקף שטחי התעסוקה בישראל — אלו שוכנים לעתים קרובות בשולי היישובים. על פי ניתוח זה, רשויות מקומיות יאלצו להתמודד בעשורים הקרובים עם גידול ניכר בשטחים המיועדים למבני מגורים. מכיוון שהן מתקשות לממן את פעילותן מהכנסות הארנונה למגורים, הרשויות מתבססות במידה רבה על ארנונה מבתי עסק. מכאן נוצר בהדרגה פער בין השטחים שנדרשים בפועל למטרה זו ובין השטחים שאושרו במוסדות התכנון. על פי נתוני מינהל התכנון, באזור המרכז אושרו (או מתוכננים) שטחי תעסוקה בהיקף של 60 מיליון מטרים רבועים — אך עד עתה מומשו התוכניות בפועל רק בשטח של 14 מיליון מ"ר.

דוגמה למציאות שהתפתחה בשנים האחרונות היא העיר החדשה חריש. חריש מבקשת להוסיף שטחי תעסוקה גדולים, והרשויות המקומיות הערביות הסמוכות אליה מבקשות לעשות את אותו הדבר. כך קורה גם באזורים אחרים. מדובר במה שזנזורי ולביא-אפרת מגדירים "קניבליזם תכנוני", שבו הכל מתחרים בכל. תוצאתו היא נגיסה בלתי פוסקת בשטחים פתוחים שבשולי היישובים, המשמשים עתודות זמינות להקמת אזורי תעסוקה. פעמים רבות שטחי התעסוקה מוקמים באזורים בעלי חשיבות נופית ואקולוגית גבוהה. גם כאשר אזורי התעסוקה אינם נבנים במלואם, כבר נגרם בהם נזק סביבתי כבד מהקמת התשתיות ומהכשרת הקרקע. דוגמה מובהקת היא אזור תעסוקה ליד זכרון יעקב, האמור לשמש את תעשיית היין. לא ברור מהו הביקוש שיש לשטח בפועל, אבל העבודות שנעשו בו כבר יצרו סיכון ממשי למסדרון אקולוגי חשוב למעבר בעלי חיים. יתר על כן, אזורים רבים כאלה מתוכננים בלי להתחשב במערכות התחבורה הציבורית, ובכך הם יוצרים תלות נוספת ברכב פרטי.

לדברי זנזורי, החברה להגנת הטבע סבורה שיש לשנות את מדיניות ההקצאה של שטחי התעסוקה. יש לייעל את השימוש באזורי תעסוקה קיימים ולהימנע מאישור תוכניות חדשות. כמו כן יש להביא בחשבון שיקולים סביבתיים בזמן חיפוש שטחי תעסוקה. המלצה מרכזית אחרת היא לעשות חלוקה מושכלת ושוויונית של ארנונת שטחי תעסוקה בין יישובים שונים. רק כך אפשר למנוע מכל יישוב להקים שטח תעסוקה משלו, בשעה שיש צמוד אליו שטח תעסוקה של יישוב שכן — והתחרות בין השניים פוגעת בכולם. לחצי הפיתוח והבנייה לייעודים שונים בולטים ביתר שאת בשולי האזורים העירוניים הגובלים ביישובים כפריים. לפני שנה השלימה חברת התכנון "תיק פרויקטים" את מסמך "מדיניות וכלים לתכנון וניהול המרחב הכפרי בשולי ערים", שהוכן למען משרד החקלאות. עיקריו יוצגו במהלך הכנס של איגוד המתכננים.

המסמך דן בשטח השוכן בין היישובים הכפריים לעירוניים, המוגדר מרחב פריאורבני (פריפריה אורבנית). על פי הניתוח של תוכניות הבנייה לעשורים הבאים, 377 מהיישובים הכפריים במרחב זה עומדים לפני פיתוח ובנייה. כמה מהם כבר מוקפים בשטחים המיועדים לבנייה, ויישובים אחרים שוכנים בשטחים שמקצתם כבר על הכוונת של מוסדות התכנון. כשבעים אלף דונם כבר הועברו בשנים האחרונות לשטחי שיפוט עירוניים, כדי שיהיה אפשר לבנות בהם. התוצאה של הלחצים האלה היא גזלת שטחים בעלי חשיבות גדולה לשימור טבע ונוף ולקיום פעילויות פנאי ונופש. הם חשובים גם למטרות אחרות, בהן ניקוז והחדרה של מי תהום ומתן מסדרון מעבר לבעלי חיים. "שימור השטחים החקלאיים והפתוחים במרחב הכפרי נתפס שלא בצדק במקרים רבים כאינטרס צר של המגזר החקלאי והכפרי", מציין מסמך המדיניות. "אולם בפועל זהו אינטרס רחב, המיטיב בעיקר עם הערים ותושביהן". ואכן כפי שמציינים כותבי המסמך, ערך מגדלי מגורים יעלה תמיד על הערך הפיננסי של בריכות חורף או צמח מוגן. על כן יש צורך בכלי מדיניות שיספקו תמריצים לשימור המרחב הפריאורבני.

מסמך המדיניות מציע לגבש תוכנית אסטרטגית, שתגדיר במדויק את שטחי המרחב הפריאורבני ותקבע הנחיות שיגבילו את היקפי הפיתוח בתוכו. בצעד הראשון יש להכין תוכנית פיילוט למרחב מוגדר אחד. המלצה מרכזית היא להתנות התרחבות בנייה אל מחוץ לעיר במימון פוטנציאל הפיתוח בתוכה. מדובר בהמלצות חשובות, אך כמה מהן כבר הוזכרו בעבר מפי מומחי תכנון. עד עתה לא הצליחו ההמלצות האלה לטלטל את הקואליציה של משרדי הממשלה ואנשי השוק, הפועלים לקדם את הבנייה שממשיכה לחסל את השטחים הפתוחים בישראל.