

פרוטוקול מס' 64

מישיבת ועדת הפנים ואיכות הסביבה
ביום ג' בטבת תשל"ה - 17.12.74, שעה 08.30

נ כ ח ו :

חברי הוועדה: י. חטיף - יו"ר
י. בארי
א. גיבלבר
א. הרליץ
א. ורדינגר
ת. טובי
נ. מואב
נ. ז. קשת
ד. קורן
י. שטיינר

מוזמנים:

ח. גיבסטיין - ראש עיריית ראשון-
ש. שצקי - עיריית ראשון-
מר דש - משרד הפנים
ש. פלג - השיכון
א. בן-אפרים - התחבורה
ש. ברוננדר - השירות לאיכות הסביבה
גנ' ברניהו -
א. אדיאלי - חברת "ערים"
א. אולניק -
ש. שושני -

מזכיר הוועדה: י. ברזני

ר ש מ ה : א. אדלר

סדר-היום:

התכנית להקמת עיר בח 80 אלף תושבים
בחולות ראשון-לציון (הצעה לסה"י של
ח"כ י. בארי)

היו"ר י. תמיר:

אני פותח את הישיבה.

בישיבה הקודמת שמענו סקירה כללית מפי מנכ"ל משרד השיכון על הקונצפציה של המשרד לגבי תכנון איזורי מגורים בשנים הקרובות.

תכנית ראש"צ שנויה במחלוקת עמוקה בין השוללים את שיטת הציפוף האורבני באיזור החוף לבין המשלימים עמה. בשבוע הבא נשמע מפי שר השיכון על תכנית-החומש שלו לשיכון במדינה. היום יתרכזו הבירור בתכנית הבינוי של חברת "ערים" בחולות ראש"צ.

אתמול קיימתי עם מר אריאלי ומר אולניק שיחה, לקראת הדיון של היום. התברר עד כמה עמוקים חילוקי הדעות בינינו. השאלה איננה מדוע פיתוח בכלל, אלא למה דווקא בראש"צ, למה הכל ברצועת החוף. אתמול קראתי מאמר בג'רוסלם פוסט על ירידה במידת צפיפות האוכלוסיה בגליל, לטובת איזור החוף. גם בדו"ח של מועצת אירופה קראתי על המהפכה המתחוללת באירופה בתחום בינוי הערים ופיתוח האוכלוסיה והעברתה ממרכזי הערים. מכאן שהשאלה חמורה מאד בימינו, ולא רק אזלנו.

מר אולניק:

אני רוצה לחזור על עיקרי הדברים שכבר נאמרו בישיבה קודמת.

חולות ראש"צ הם הרזרבה הקרקעית הגדולה שבבעלות המדינה באיזור המרכז. למעשה יש ערך רזרבה אחת דומה - באיזור רמלה-לוד, מעובדת ותפוסה בעיקר ע"י ערבים. יש בבעלות המדינה באיזור הזה כ-15 אלף דונם, מהם כ-6,000 נמצאים באיזור המופיע בתכנית שבמפה שלפניכם - "הרובע המתוכנן". מערבית לחולות הללו, כפי שאתם רואים במפה, יש בבעלות המדינה עוד קרקעות, אבל מפאת קרבתם לאגני החימצון אינם באים בחשבון לפיתוח מסוג זה.

שני טעמים היו לממשלה כשהחליטה על פיתוח איזור החולות: הלחץ לבניה לעולים שאפשרות קליטתם היחידה היא באיזור המרכז, והלחץ של קבלני ת"א לשחרר להם קרקעות במצומה להוזיל את מחירי הבניה וליצור היצע, וכן הצורך במציאת קרקע לפינוי משכנות-עוני וכו'.

ועדת השרים לענייני כלכלה החליטה לפני כשנה על הקמת חברת "ערים", שהיא חברה ממסלתית המורכבת מנציגי משרדי השיכון, התחבורה, הפנים, האוצר, נציג מינהל מקרקעי ישראל ונציג ציבור. מנכ"ל החברה הוא מר אריאלי. החברה עוסקת כיום במספר פרויקטים: חולות ראש"צ, פיתוח איזור העשיה אפק (ליד העיר המיועדת מודיעין), גמזרח פ"ת, (באיזור המחצבות של מגדל-צוק), ובמבשרת-ציון שליד ירושלים. (החברה תטפל כנראה גם במעלה-אדומים).

ד. קורן:

מהי הגודל שהזמין את החכנית לראש"צ דווקא?

א. אריאלי:

זוהי החלטת ממשלה. הממשלה קבעה שהחברה הזאת תטפל בשלושה אתרים: חולות ראש"צ, איזור העשיה ממזרח לפ"ת, ובמבשרת-ציון.

מר אולניק:

בעקבות התכנית הזאת עיברה החברה תכנית דובעית. התכנית הרובעית לא אושרה בוועדת התכנון המחוזית (אתם רואים אותה במפה). לביצוע אושרה תכנית של שכונה א' בלבד, כדי לבדוק אותה עקרונית.

א. אריאלי:

הסיבה שהוועדה המחוזית לא אישרה את תכנית-הרובע הייתה משום שאמרה שצריך לראות את ראש"צ ברמייה כוללת. ראש"צ נבנתה בזמנו ללא מוסדות ציבור מספיקים, פארקים וכו', ולכן טענו שאי-אפשר להכין תכנית לאיזור חדש מבלי להביא בחשבון את צרכיה של העיר כולה. ולכן הוטל על האדריכל

א. אריאל:

השמושי לעבר תכנית לראשל"צ כולה.

מ. אולניס:

אוסדה כאמור תכנית א', והטיפול הסכימתי, תכנון חדש, מוסדות קהילתיים וכו' מופיע בחוברת התכנון שקיבלתם. התכנית מבוטאת על ציר מרכזי להולכי-רגל, שסביבו נבנית השכונה (בת כ-10 אלפים נפש). יש בה גן ציבורי גדול, כל מוסדות החינוך והציבור (רשימה מפורטת נמצאת בחוברת שקיבלתם), החל בבי"ס מקיף מרכזי קהילתי, מרכז מסחרי וכו'. התכנית מביאה בחשבון אפשרות של הכנסת מערכת תחבורה המונית, נשיטתו צפוי להתאים שיצדיקו אותה, עם ציר מרכזי המוביל לעיר ראשל"צ עצמה ואפשרות להכניס מערכת תחבורה אוטומטית.

התכנית נבדקה על כל השלכותיה האקולוגיות האפשריות. אנחנו אף מכניסים אותה למנהרת-דוח בטכניון, לבחינת האספקטים האקלימיים שלה. התכנית היא על גבול המסדרון האווירי, גבול איזור הרעש של המסלול החדש. אתם רואים במפה את אגני החימום. פרופ' דובז'ני מובר על טווח-בטחון של קילומטר-וחצי. השכונה מרוחקת הרבה יותר, גם מן האגנים וגם מהמסלול האווירי.

הכוונה הכללית היא לפתח שכונה אחת, כשהמספר הכולל המתוכנן של השכונות (8 במספר, ל-80 אף נפש) לא אושר כאמור עדיין.

סיבה נוספת לבחירת ראשל"צ כמקום הפיתוח נובע מן האפשרות לפתח במקום זה מרכזי-משנה שיקלו במידה ניכרת על עומס התחבורה ולחצי המסחר הקיימים כיום בין דרום המטרופוליין ומרכזי העסקים של ת"א. בעקבות הפיתוח הזה יש סיכוי טוב יותר למקום הזה מאשר למקום אחר כלשהו באיזור המטרופוליטני של ת"א, ועי"כ אנחנו מקווים שיוקל הלחץ על הכבישים - פתרון טוב יותר מאשר סגירה אדמיניסטרטיבית של כבישים במקום זה או אחר.

ה. גיבשטיין:

לא אתיחס לשאלה העקרונית למה דווקא ראשל"צ ולמה דווקא איזור החוף. לא אכנס גם לרויטוכו אם צריך להפקיע עשרות-אלפי דונמים חקלאיים כדי לבנות עליהם שיכון, או אם כדאי לנצל שטחי חולות שאי-אפשר לגדל עליהם גידולים חקלאיים. כן לא אתיחס לשאלה של פייזור האורכלוסיה.

הרבה אפשר לומר על מה שנעשה ומה שלא נעשה בראשל"צ, מה אפשר לתקן ואיך לפצות את בעלי הקרקעות בה. אבל זהו נושא בפני עצמו - מה יכולות רשויות מקומיות לעשות, איך ומתי, ואם הן יכולות לעשות משהו כשכבר קיימת תכנית מאושרת.

אני מביע את דעתי האישית: לא תמיד אני בעד בטווח ואספלט. אבל אם האלטרנטיבה היא לתת אותם שטחים לעירייה אחרת, שנכשלה אצלה בכך שלא השאירה לעצמה דזרבה של שטחים ירוקים ועכשיו זקוקה לשטחים של ראשל"צ שראתה את הנולד והשאירה לעצמה שטחים פתוחים - אי-אפשר לבוא בטענות אל ראשל"צ שאיננה מפתחת את שטחי החולות שנמסרו לה לפני עשרות שנים. כל השנים לא קיבלה ראשל"צ עזרה מהמוסדות השונים, ועד היום דורשים ממנה שטחים לדברים שפינם מרתים לא את המדינה ובוודאי לא את ראשל"צ. השטחים הללו קורצים לגורמים רבים שאינם משרתים את האיזור. הצבא הפקיע בשעתו דונמים רבים; בוודאי זכור לכם המאבק על הביוב. אם עדי גוש דן לא טרחו בשעתו לפתור את בעיות הביוב שלהן - לא ייתכן שהפתרון יהיה בראשל"צ, לא להקים את הביוב ליד רידינג ולא ליד פ"ת, ששטן סיבבו בנייני פאר דווקא, אלא בראשל"צ. הוזכר כאן גם הנתביב העל-קולי, שגם הוא אינו מוסיף לפיתוח. ויש עוד אובייקט נוסף שיגזור מראשל"צ 800 דונם נוספים: הכביש המתוכנן של נתיבי-איילון, שצריך להתחבר עם כביש אשדוד, שיגזור 250 מטרים לרוחב. בית-קברות נוסף לגוש דן מתוכנן אף הוא באיזור ראשל"צ. בגוש דן חשבו על בנייני פאר, אבל אף אחד לא חשב שצריך להשאיר מקום גם לקבורת מתים, והרי את המתים מוכרחים לקבור, והמקום הוא אפוא ראשל"צ, והיא המרשעת שאיננה רוצה להעמיד למטרה זו 250 דונם. לאחר שהאיזור אושר כאיזור תעשייה לראשון -

ח. גיבשטיין:

מדברים עכשיו על בית-קברות במקום. גם בת-ים צריכה שטחים נוספים, והמקום היחידי שאפשר לקחת ממנו הוא ראשון. חסר עשה שר הפנים עם ראש"צ שלקח ממנה בינתיים עבור בת ים רק 800-900 דונם בלבד. ועכשיו רוצים לבוא לראש"צ ולהגיד: לאט לכם, אל תפתחו את החולות, תשאירו אותם כמות שהם (כי עדיין לא קבענו היכן תהיה המזבלה העיקרית של גוש דן, שצריך להעביר אותה מחיריה).

האינטרס הראשי של ראש"צ, על ועדת כל חבריה, הוא שיש לפתח את החולות, כפי שרצו ראשוני ראשון-לציון, בין אם באמצעות חברת "ערים" או באמצעות אחרים. ראש"צ תומכת בתכנית הללו, טייעה להן ותסייע לפיתוח החולות. ואינני מתייחס כאן לדברים הלאומיים שכבודם במקומם מונח, והם ייקבעו ע"י מי שיקבעו. אבל מבחינת האינטרס של ראש"צ - האינטרס ברור לפתח את החולות.

מד רש:

לפניכם המפה האיזורית. אני רוצה קודם כל להתייחס להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה לגבי פיזור האוכלוסיה. אני שמח לציין שהחכמה לפיזור האוכלוסיה כחלק מתכנית המתאר הארצית אושרה בחודש שעבר סופית ע"י המועצה הארצית, לאוכלוסיה של 5 מיליון נפש ב-1992, וכשלב-ביניים - לאוכלוסיה של 4 מיליון נפש ב-1982. כל דברי יהיו אפוא בהתאמה לתכנית הזאת של פיזור האוכלוסיה, שאושרה אחרי עבודה רבה קודם-כל בוועדת היגוי בה היו מיוצגים מסודי הפנים, האוצר (הרשות לתכנון כלכלי), השיכון, התעשייה, החקלאות, הקליטה והבטחון, ואח"כ במועצה הארצית לתכנון שמינתה ועדת-משנה לבדיקת התכנית, שהשתתפו בה גם נציגי הרשויות המקומיות השונות ("הוועדה לעניינים עירוניים").

יעדי התכנית הם: הגדלת חלקו של מחוז הצפון באוכלוסיה, תוך הגדלת האוכלוסיה היהודית שם; המסך הגדלת חלקו של מחוז הדרום באוכלוסיה, הגדלת האוכלוסיה במחוז ירושלים ובירושלים; וצמצום גידול האוכלוסיה במחוזות רצועת החוף, ת"א, המרכז וחפיפה; וכן הצורך בחיזוקן של ערי הפיתוח והצורך של איזון בין הסטור הכפרי והעירוני.

הוועדה לעניינים עירוניים שניתנה את החלטת ועדת ההיגוי, במגמה להגדיל עוד יותר את חלקו של מחוז הצפון. לגבי איזור מחוז ת"א: צמצום גידול האוכלוסיה באיזורי החוף מתבטא בהקטנת חלקם הכולל בכלל האוכלוסיה (הגדלה של 56% במקום 59,1%). עיקר ההפחתה תהיה במחוז ת"א, שחלקו באוכלוסיה יפחת מ-28,4% ל-23,9%. מחוז ת"א מתקרב לקצה כושר הקיבלו שלו, עקב התמטות הרזרבות הקרקעיות שלו והצפיפות הרבה, כולל בעיות אקולוגיות וכו'. יחד עם זה, יש למחוז זה כוח משיכה רב, וצריך להפעיל אמצעים מדיניים מרובים במיוחד כדי להקטינו. התכנית מתייחסת גם לאמצעים המרובים הללו, גם הכלכליים וגם התכנוניים. חמישית מתוספת האוכלוסיה במחוז זה מוצע לקלוט בעיר ת"א, שאוכלוסייתה נמצאת בשנים האחרונות במגמת ירידה, ע"י שיקום ובינוי מרכז העיר. התכנית גורסת קליטת תוספת האוכלוסיה גם מת"א בערים שהן בעלות רזרבה של אדמות חול: חולון, בת-ים, ראש"צ ונתניה. מאחר שמחוז המרכז יקלוט חלק מהאוכלוסיה שתיפלט מת"א - מסיקה הוועדה שחלקה של ת"א יפחת מ-18,5% ל-17% מכלל האוכלוסיה. על מנת למצוץ עיור זוחל באיזור, וכדי לשמור על שטחים פתוחים שיחצו בין ערי המחוז, הושם הדגש בצמיחת מספר מצומצם מכין הערים הללו: נתניה, ראש"צ, רמלה, לוד, בעוד שלעפירות ולמושבות הקטנות יותר נקבע גידול מתון יחסית. לקראת סוף התקופה מוצע לאתר עיר ממזרח לפ"ת (מודיעין או ראש-העין).

התכנית כוללת גם טבלאות של גידול בכל הערים הגדולות. במחוז המרכז היו בסוף 1973 כ-618 אלף תושבים. לפי התכנית יהיו שם ב-1982 כ-700 אלף, ובתכנית של 5 מיליון יהיו במחוז המרכז 893 אלף תושבים, מהם 813 אלף יהודים ו-80 אלף לא-יהודים.

התכנית מדברת על מספרים נומינליים ועל מספרים ריאליים, כדי לאפשר מידה מסוימת של גמישות. בנפת רחובות למשל היו בסוף 1973 בסך הכל כ-154 אלף נפש, יהודים ולא-יהודים. במסגרת תכנית ה-5 מיליון (ל-1992) מתוכנן לנפת רחובות ישוב של 228 אלף. בראש"צ היו ב-1973 (ראשי הערים חולקים על דיוק המספרים) 58,6 אלף

מר דש:

נפש. במסגרת התכנית של 5 מיליון יהיו שם 98 אלף - גידול של כ-40 אלף נפש.

אלה המספרים שהתכנית הגיעה אליהם אחרי שבע שנות עבודה. תכנית פיזור האוכלוסיה היא תכנית של שלבים. התכנית הסופית שהוגשה לממשלה מדברת על תכנית לסוף המאה, כפי שאמרת, של 5 מיליון. השלבים השונים היו: 2,25 מיליון, אח"כ 4,25 מיליון, עד שהגיעו ל-5 מיליון. אילו קבעו מלכתחילה את התכנית ל-5 מיליון, כבר ב-1948 - אפשר היה לשלוח את כל החושבים לת"א בלבד. התכנית עובדה אפוא בשלבים, ונבדקה מפעם לפעם.

אחד היעדים המרכזיים שהציבו לעצמם המתכננים היה שמירת קרקע חקלאית מסביב לערים הקיימות, ואולי גם הרחבתה, גם כאמצעי למניעת צפיפות בכל איזור החוף. אתם רואים במפה שלפניכם את איזור ראשל"צ במסגרת איזור החוף הכולל, והשטח שבו מדובר (בית-הקברות שהזכיר גיבשטיין נמצא בהמשך לשטח של בית-הקברות שנקח בשעתו מבת-ים). מתוך 800 הדונמים מיועדים כאמור 250 דונם לבית-הקברות, צמוד לבית-הקברות הקיים. למעשה, גם בת-ים התנגדה בשעתו להקמת בית-הקברות עבור כל איזור ת"א בשטחה שלה דווקא. כיום התכנית היא שבית-הקברות של בת-ים-ראשל"צ יספק את צרכי דרום ת"א, כשנצפון ת"א כבר אותר שטח לבית-קברות שני, ברמת-השרון, שתכניתו אושרה בוועדה המחוזית.

ג. מואב:
לכמה זמן פותרים השטחים הללו את בעיית בת-הקברות? למה לקחת את הקרקעות היקרים ביותר ולהפוך אותם לבתי-קברות?

מר דש:
המועצה הארצית עדה לכך, והחליטה על תכנית ארצית לבתי-קברות, בשלב ראשון לגוש דן. התכנית שהזכרתי נותנת פתרון לשניים אחדות בלבד, ויש כוונה לאתר בית-קברות באיזור הגבעות של מודיעין. אבל הדבר יוכל למצוא את פתרוננו רק לאחר שחיה לנו מערכת תחבורה יעילה, וזה לטווח של שנים רבות (צריך לציין שגם רמת-השרון התנגדה לתכנית להקים בית-קברות בשטחה).

מה שנוגע לראשל"צ - אתם רואים במפה את הקו הדרומי, עם הפרוזדור של המגבלות של שדה-התעופה. השטח דרומיים לחולון מיועד בעיקר לאיזורי מלאכה ושירותים.

כיום לא מדובר על 80 אלף נפש בשטח של העיר החדשה המתוכננת, אלא על 40 אלף בלבד, ואני חולק על המונח של "עיר חדשה". זהו שטח צמוד לשטח ראשל"צ, מחובר אליה ע"י גשר-עילי. מבחינה תכנונית אני חושב שבצורה המתוכננת לא רק שהתכנית חשפה את התנאים של ראשל"צ (לאור הבניה הצפופה של היום, כמו גם בערים האחרות שמבניה, בת-ים וכו'), אלא אף התן סטנדרט חדש של בניה באיזור, וגם תהווה תקדים ותכווין בניה יותר טובה בעתיד בכל האיזור, גם מבחינת איכות החיים.

לפי הממצאים שבידינו, הגידול בשנות ה-70 היה רב יותר מן המספרים שקראתי - קרוב ל-6%. אצלנו סבורים שחסיבים להמריץ בניה באיזור הזה, לא רק בגלל התשובה שצריך למצוא לאיזור, שאחרת ידרשו הגורמים השונים לאפשר להם לבנות בקרית-אוננו ובשטחים חקלאיים אחרים שבין רמלה ללוד. יש בידי רשימה של ורישות לבניה על אדמות חקלאיות. הוועדה המחוזית המליצה בפני הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית לשנות יעוד חקלאי של אלפיים דונם ברחובות, מחוסר ברירה, לעקור פרדסים כדי לאשר שם בניה.

הי"ר י. תמיר: מה פירוש "מחוסר ברירה"?

מר דש:
ברור שאגף התכנון במשרד הפנים מתנגד לשינוי יעודן של הקרקעות החקלאיות, אבל רצוי לשמוע גם את שר הקליטה, למה הוא מפנה עליה לשם.

טר דש:

אינני מתנגד לשינוי יעוד של קרקע
חקלאית כדי לאפשר שטחי ירק וכו', אבל בוודאי לא לשינוי קשטח
החולות באיזור זה לא רק שלא יבנה על חשבון האדמות החקלאיות, אלא
אנחנו מגבשים עי"כ את העיר ושומרים גם על יעוד הקרקעות החקלאיות
שבמקום וגם על אפשרות של מתן תשובות לבעיות של רווחת הציבור.

א. בן-אפרים:

לדעתי צריך להגדיר קודם כל מהו
הנושא העומד לויכוח, ומה הן
האלטרנטיבות הבאות בחשבון. ואני רואה את הויכוח לא מבחינת פיזור
האוכלוסיה במדינה, אלא מהות הויכוח היא כיצד תטפל המדינה באיזור
המטרופוליטני של ת"א. האם נמשך לספל באיזור הזה כמו שטיפלנו בו עד
היום, כשכל ראש עיר קבע לעצמו יעדים ובמסגרת החוק פיתח את עירו
כרצונו? לא ייתכן לתאם בין שני מחוזות ע"י תיאום בין שני מתכננים
עצמאיים, אלא צריך לתכנן הכל יחד. התוצאה של המצב של היום היא חוסר
מהלך חפצולי יעיל וחוסר שטח-חיים. כיום אין הגדרת יעדים ואין דאיה
כוללת, כשכל אחד פועל במסגרת החוק, וכל ראש עיר עושה כמיטב יכולתו
לעצמו. המאמצים אינם מגובשים, ואין תכנית מטרופוליטנית. ואם סחר
תקבל כאן החלטה האומרת שזהו אסון למדינה לבנות את חולות ראשל"צ -
עי"כ רק נרע עוד יותר את המצב, אם נמשיך בשיטות הבינוי כפי שהן
קיימות היום ולא נחליט לרכז את המאמצים של תוספת הבניה הנדרשת
לזוגות צעירים, פינוי משכנות עוני ושיפור רווחת דיור במספר אחרים
מוגברים ומרוכזים.

אנחנו יודעים שיש בעיה של זוגות
צעירים, יש אנשים שרוצים להחליף את דיוריהם מסיבות שונות, ואנחנו
יודעים שתוספת כלשהי של קליטת עליה תתווסף למחוז המרכז. הלוואי
וגגיע ליעוד שרק 30% מתוספת האוכלוסיה ילכו למחוז המרכז בעשרים
השנים הבאות. גם אז פירוש הדבר תוספת של מאות-אלפי נפש, וזה נוסף
על הצורך בשיקום משכנות עוני (בת"א בלבד חיים 30% עד 40% מהאוכלוסיה
ברוחת דיור בלתי מספקת). היכן יתבצע כל זה? היכן יתווספו יחידות
הדיור? עד היום לקחנו כל קרקע פנויה, גם חקלאית, הפכנו את יעודה
ובנינו עליה. תכנית משרד השיכון בעצמה מדברת על הפיכת אדמה חקלאית
לאדמת בניה. כרגע מדובר באדמות סלעיות, לא פוריות. אבל יש גם
אדמות-יער שחשבו להמיר, ואם יגבר הלחץ של אלפי יחידות דיור - לא
יהיה מנוס מהמתן, באיזור של קריית-אוננו, חיריה, גבעת-שמואל, צפון
פתח-תקווה וכו'. כי אין היום רזרבות קרקעיות אחרות, ושום ועדה
חקלאית ושום מוסד תכנון לא יצליחו לעמוד בלחץ, והתפתים ייבנו בשיטות
של דונם-פה-ודונם-שם, ללא מקום תכנון ובינוי כולל. כי על פרדס של
30 דונם שהופכים אותו לאדמת בניה אי-אפשר לבנות שכונת כפי שצריך.

ת. טובי:

מהי הערובה לכך שהפתרון הזה יהיה
באמת פתרון ליעדים שאתה מבר עליהם,
ולא לרברים אחרים, כששכונות העוני וכו' ישארו כפי שהן?

א. בן-אפרים:

לא בידי הכוח לקבוע שהכלים הביצועיים
של מדינת ישראל יפעלו כראוי. אני
יכול רק לדבר על הפרוגרמה ועל התכניות, ועל ההחלטות שצריך לקבל
כדי שהדברים אכן ילכו בכיוון הזה.

על כך אפוא הויכוח. אם נחליט למנוע
יזמות לפיתוח מרוכז בשטחים של הטבעת החיצונית של המטרופולין - נמשיך
לצופף את המטרופולין הקיים, נמשיך לאכול שטחים חקלאיים, ולא נענה
לאף אחד מן היעדים שהצבנו לעצמנו.

י. גארי:

למה אתה חושב שהתהליך הזה הוא הכרחי,
של אכילת השטחים החקלאיים?

א. בן-אפרים:

כי חלק מן האוכלוסיה צריך תמיד
להשאר באיזור החוף. יש חוקיות
מטריימת בעניין זה, מה שהכלכלנים קוראים "יחסי תשומה-תפוקה". יש
כאן יחסי תשומה-תפוקה גיאוגרפיים: עוד 100 אלף תושבים גבאר-שבע

ועדת הפנים ואיכות הסביבה
17.12.74

א. בן-אפרים:

פירושם עוד כן-וכך אלפים בת"א, כי היבואנים הגדולים, חברות-המסחר הגדולות והבנקים הגדולים נמצאים בת"א. וככל שעולה רמת-החיים ורמת הפעילות הכלכלית - גדל חלקו של סקטור השירותים, כשחלקו של הייצור נבתי-החרושת קטן והולך בתפוקה הכללית.

ד. סורן:

אבל עובדה שבתל-אביב קשנה דורקא האוכלוסיה.

א. בן-אפרים:

פחתה בעיר המוניציפלית, אבל אנחנו צריכים לראות את התמונה הכוללת של

ת"א-ג-גבעתיים-בני-ברק.

הי"ר י. תמיר:

ואכן, בשנות ה-50 צידדנו בפיוזור האוכלוסיה של ת"א לטובת גבעתיים,

הרצליה, פ"ת ורמת-גן.

א. בן-אפרים:

וזה הטרנאגי שבדבר. חייב להיות גידול אוכלוסיה באיזור הזה, ועל כן חייב להיות שיפור דיוור. יש זוגות צעירים שלא יזוזו מהמקום, כל עוד אין חוק של המדינה המחייב אותם לעבור לכרמיאל. כי אם אדם הוא מתכנת-מחשבים במקצועו - מרכזי האי.בי.ם נמצאים בת"א ולא בכרמיאל, והוא חייב לגור בסביבה. זאת הסיבה שמוכרחים להגדיל בעתיד את היצע הדיוור באיזור ת"א.

י. בארי:

מן הנמנע להעביר מרכז אי.בי.ם למקום אחר?

א. אריאל:

יש בארץ חוק עידוד השקעות הון. הוא טוב לתעשייה; הוא לא טוב לשירותים. אין במדינה כלים לשליטה על סחורות ושירותים.

הי"ר י. תמיר:

מה שנעשה על-ידינו בחמש השנים האחרונות בירושלים מוכיח שאפשר. מאז מלחמתשת הימים גדלה ירושלים בצורה פנומנלית. דרוש דק רצון.

א. בן-אפרים:

אבל גם אם ירושלים גדלה - גם איזור ת"א גדל, כי יש פעילויות המסופקות וגדלות בת"א גם בשביל ירושלים.

הי"ר י. תמיר:

האם יש נקודת רוויה בת"א לכל הפעילויות הללו? לדעתי יש. אי-אפשר לגדול עד אין קץ. והראיה: אנשים בורחים מאיזור ת"א. אותו תהליך קיים גם באירופה; מרכזי הערים מוכרחים להתרוקן מהבנקים וכו', אחרת ייחנקו.

א. אריאל:

הבעיה היא שהבנקים יעברו ממרכז ת"א לראשל"צ, לא לערד.

א. בן-אפרים:

אין ספק שיש נקודת רוויה, אבל אני טוען שאיבנו עופדים בפני סטואציה של הקפאת הבניה באיזור ת"א. לאיזור ת"א יהיו צרכי דיוור חדשים, גם בגלל תוספת אוכלוסיה, גם בגלל שיפור תנאי דיוור של אוכלוסיה קיימת וכו'. ואיש לא יקבל על עצמו להחליט על הקפאה כזאת. אין אפוא ויכוח על כך

ועדת הפנים ואיכות הסביבה
17.12.74

א. בן-אפרים:

שאנחנו חייבים למספר איקס יחידות דיור באיזור תל-אביב. הריכוח הוא על המספר - 2-איקס או 4-איקס. ולדעת אנחנו חייבים למספר לא פחות משסיפקנו עד היום, אבל לא באותה צורה של אכילת שטחים חקלאיים והקמת סלמס. צריך לראות זאת כרע הכרחי, שצריך לבנות איקס יחידות דיור באיזור ת"א, והשאלה היא איך.

הינ'ר י. תמיר:

אם אתה מקים את העיר החדשה בראשל"צ, או את הרובע הראשון - האם זה על חשבון ביטול ההליכים של בניה סלמית בערי הסביבה, או כתוספת לכך?

א. בן-אפרים:

את החשובה לכך צריך לתת מי שבידו ההחלטה. לא בידי ההחלטה בענין זה. אני מציע להחליט שזה יהיה במקום בניית סלמס, לא כתוספת; לא צריך לאכול עוד שטחים חקלאיים ולא להציע חוק-השבחה חדש, כפי שהציע לאחרונה משרד הפנים, שכל תכליתו היא להשיג יותר כספים ע"י המרת קרקעות.

אני מציע קו-פעולה העולה בקנה אחד גם עם קריטריונים תחבורתיים וגם עם קריטריונים אחרים. הקריטריון הראשון צריך להיות שאנחנו מנסים לגבש מערך תפקודי באיזור, והבניה החדשה צריכה לעלות בקנה אחד עם המערך התפקודי הזה. כל איזור מטרופולטני יש בו מספר אלמנטים ציקריים: מרכז עסקים ראשי, מרכזי עסקים משניים, איזורי מגורים, איזורי תעסוקה, ושטחים פתוחים: גרפס, ירק, חקלאות וכו'. אנחנו יודעים היום בבירור שאין נסיון ואין מחשבה כוללת לפזר את האלמנטים השונים באיזור הזה. לנו כאנשי תחבורה יש תפישה ברורה איך צריך האיזור להיות בנוי. יחידות הדיור שייבנו בשנים הבאות מחדש, ויחידות דיור שיתווספו, הן בסדר-גודל של מה שקיים היום. צריך אפוא להביא בחשבון סיטואציה דינאמית עם תמורה רצינית באיזור, חלקה נראה לעין וחלקה לא נראה לעין (הריסת מבנים ישנים קטנים והקמת מבנים חדשים גדולים במקומם). אנחנו צריכים אפוא להגיע למצב שייבנו באיזור הזה מרכזים מסחריים חדש, תוך פיצור פעילויות בפריפריה של המטרופולין. זה מחייב אותנו ליצור איזורי מגורים חדשים שיבטיחו את איכות החיים, דבר שקשה מאד להבטיחו באיזורים הקיימים, כולל מגרשי-משחקים לילדים וכו'. וכל זה אפשר לעשות רק באתרי בניה גדולים, ע"י בניה מאסיבית.

הינ'ר י. תמיר:

כדוגמה לתכנון שלנו רצייתי למספר שכאשר בנו אצלנו את הכפרות המפוראות כמו ככר המדינה בת"א או ככר דניה בירושלים - הקימו בהן אנדרטאות יפות וכו', אבל באף אחת מן הכפרות הללו לא הקימו בית-שימוש ציבורי.

א. אריאל:

בתכנית שלנו זה ישנו.

א. בן-אפרים:

הקריטריון הראשון הוא אפוא לענות על המערך התפקודי הזה. וראשל"צ עונה לזה. זהו מרכז מגורים עם אפשרות של פיתוח מרכז משני שיקטין את העומס ממרכז העסקים הראשי של ת"א. נוכל להבטיח שם את רוחת הדיור המתאימה, כי זהו אתר בניה גדול, כאמור. צריך גם לחשוב על הצד הכלכלי של הדיור. אנחנו רוצים לתת לזוגות צעירים ולמשפחות עוני דיור זולות ככל האפשר, וזאת אפשר להבטיח רק באתר גדול, בגפייה מתועשת ומאסיבית.

ב.צ. קשת:

האם הכוונה היא לבניה כוללת, בבת אחת בכל השטח, או לבניה בשלבים?

משלב ראשון שמענו שמדובר על שכונה של
כ-8,000 נפש.

א. גיבלבר:

א. בן-אפרים:
ומה שנוגע לתחבורה - איננו יכולים עוד
לספק בדרך התחבורה הקיימת את כל
התחבורה הדרושה. אנחנו חייבים לבנות איזורי מגורים חדשים סמוך למרכזי
תחבורה של הסעה המונית (רכבת תחתית). אנחנו מדברים על קו-שבועות של
הסעה המונית שיצא מתוך ת"א, צפונה להרצליה, נתניה וכו', קו אחד לפ"ת
והסביבה, ומרכז ת"א יצא קו לחולון, בת-ים, בית-הקברות, ייכנס לאיזור
החדש, ויגיע לראשל"צ הקיימת.
המגמות החדשות גם באירופה הן להביא
לריכוז אוכלוסיה גדול צמוד לקווים של מערכת ההסעה ההמונית.

היור' י. תמיר:
בחומר שקיבלתי מאירופה יש התייחסות
מוחלטת של העריפה מירבית של רכב ציבורי
על פני רכב פרטי.

א. בן-אפרים:
ואם מעדיפים תחבורה ציבורית - אי-אפשר
להסתפק במלים בלבד. קווי רכבת וכו'
אפשר לבנות בצמוד לריכוזים גדולים של אוכלוסיה. ואם מדינת ישראל תשקיע
את הסכומים הנדרשים לפיתוח מערכת הסעה המונית (רזה ענין לעשרות שנים) -
ההשקעות בדיור צריכות להיות בצמוד לפיתוח מערכת ההסעה ההמונית. ואם
מדובר על הפיתוח העתידי של האיזור - צריך לפחות את הבניה הציבורית
שיש עליה שליטה, להקים לפי הקריטריונים הללו, ולהפנות לאיזורים הללו,
כמו גם לאיזור שעלבים ולאזור הרצליה-נתניה.

ולשאלה של ח"כ טובי: אינני יכול לומר
שאמנם כאן יבנו. מה שאני יכול לומר הוא שאם כאן לא יבנו - אין סיכוי
לבנות במקום אחר. כי הקרקעות האחרות יקרות מאד. באיזור המוצע אפשר
לשקם מפונים משכונות מסוימות בת"א גם אם המרחק רב יותר מאשר במקום
אחר, אבל אם יאפשרו למפונים הסעה המונית, קלה ומהירה - זהו הפתרון.

תתכן אמנם שאלה למה לפתח קודם איזור
אחר ולא איזור שני, אבל בכך אינני רואה הבדל גדול. צריך לתת את הדעת
אחת ולתמיד לא רק לשאלה של פיזור האוכלוסיה במדינה בכלל, אלא לבעיה
של פיזור האוכלוסיה בתוך איזור ת"א עצמו. כי אם הפיזור כאן ייעשה
בצורה בלתי מתוכננת ובלתי מבוקרת - נעמוד בפני בעיות חברתיות-כלכליות-
אורבניות שלא נמצא להן פתרון.

יש גם בעיה מוציאלית שמשום-מה מתעלמים
ממנה: של קיטוב בין איזור הצפון לאיזור הדרום, קיטוב הולך וגדל בכל
המובנים, גם מבחינת רמת ההכנסה, גם ברמת ההשכלה, גם בטיב השירותים
וכו'. המצב משתפר ככל שעולים צפונה, ומחמיר ככל שיורדים ודרומה.
ואנחנו חייבים להסיט את הפיתוח ורומה, פיתוח התחבורה, השירותים וכו',
וזהו אחד הגורמים המחייבים הכרעה לטובת השיקול של פיתוח איזור ראשל"צ
דווקא על פני פיתוח איזור מודיעין.

א. אריאל:
בישיבה הקודמת נשאלנו למה חברה ממסלתית
דווקא היא העוסקת בענין הזה. אני חושב
שהתכנית הזאת שלנו מראה התקדמות מסוימת בפיתוח עירוני בארץ. הגענו
לתכנית שלינו לאחר 10 חודשים של דיונים ושלבים. ואני מחכה ליום שגם חברות
פרטיות ילכו באותה דרך, ותהיה התחרות בשוק בין פיתוח עירוני ממסלתית
ופיתוח עירוני פרטי. ואין סיבה שזה לא יהיה. גם שר השיכון הולך היום
בכיוון של פיתוח שיכונים ע"י חברות-מובילות. צריך רק שהחברות הללו
ישקמו לא רק בשיכונים אלא גם בבעיות קהילתיות, ארגון, תחזוקה, מוסדות
חינוך וכו'.

אנחנו חברה ממסלתית ללא כל סמכויות,
ובכל זאת הצלחנו לקבל יחס יפה מצד כל המוסדות, כולל משרד השיכון
ועיריית ראשל"צ, דבר שכל המוסדות הממשלתיים הכבדים ובעלי הסמכויות
לא הצליחו. אני חושב שיש כאן פרקציה-דרך, אם כי התוצאות יראו רק בעוד
עשר שנים. הלוואי וייכנסו חברות פרטיות לשיטת החשיבה הזאת.

אבל אתם פוטדים את העבודה לקבלנים.

ב. מואב:

לא. לחברות שיכון.

א. אריאל:

נקודה שניה היא הבעיה הכללית של פיזור האוכלוסיה בארץ. בזה אני סומך את שתי ידי על דבריו של מר בן-אפרים.

אם אמנם אלו הן הנחות-יסוד, כשזאמת אין דרך אחרת.

י. באר:

אין. כי אין באמת תבטיח דיור לתוספת הצפויה של 30% באיזור ת"א?

א. אריאל:

אם נלך בדרך זו - גם בעוד חמש שנים יתרכזו 70% של אוכלוסיה המדינה בח"א, והגליל והנגב יהיו ריקים, כי זהו המצב שאתם יוצרים.

א. גיבלבר:

אפשר לעשות תכניות יפות של אספקת דיור בערך במחיר של 15 אלף לירות לדיירה. אבל התכנית היא על הנייר בלבד. התכנית של אגף התכנון היא נייר בלבד, עם מספרים. היא אומרת שבאיזור ת"א יהיו איקס תושבים ובכרמיהל - , אבל זאת איננה מציאות. כי הקמת כרמיהל איננה ענין של תכניות על הנייר בלבד, אלא צריך שירצו להעביר לשם מפעלי כלכלה, פרנסה, בנקים וכו', וצריך שיהיה רצון לעבוד. מכל מקום, החברה שהוקמה הוקמה לטפל בתכנית הספציפית הזאת. ואם הקימו גוף שמטפל היטב בבעיה של ת"א - צריך להקים גוף שיטפל היטב גם באיזור הצפון, ולא לבטל את הגוף שהוקם לפתור את בעיית ת"א.

א. בן-אפרים:

לא. אם לא יטפחו כל-כך את תל-אביב - אולי ירחוף הדבר אנשים לעבור לגליל.

א. גיבלבר:

אם אלה הם חילוקי הדעות גיניצו - הדי שהם קיימים. אתה אומר שצריך לסגור את ת"א; אני אומר: אי-אפשר לסגור את ת"א, ולא צריך. אלה הם אפוא חילוקי הדעות.

א. אריאל:

אינני אומר לסגור את ת"א, אני אומר לעצור קצת.

א. גיבלבר:

על הבעיה אם לסגור או לא לסגור את ת"א יש לי דעה, אבל לא אני חייב לתת את החשובה לך. עושה שבממשלה יש גופים החושבים אחרת. שמענו מה אומרת המועצה לתכנון ולבניה ומה אומר שר השיכון. אם חברי ועדת הפנים רוצים להחליט - הריבוח הוא אתם, לא אתנו.

א. אריאל:

חבל לי על שהזעם יוצא דווקא אל השכונה שלנו. כי אנחנו רוצים לעשות כאן דבר חדש, שאני מקווה שיהיה טוב. אינני יכול להתחייב, לפי הדבר ח"כ טובי, שרק זוגות צעירים וכו' יקבלו את הדיור שם. אבל אנחנו עושים בכיוון זה.

ח. גיבשטיין:

רציתי להבהיר: לראשית אין אינטרס שכל בעיות השכונות המפורזות של ת"א יעברו לראשון. היה לא יהיה. חלק - בבקשה, אבל לא הכל. לנפץ שמשות שימשיכו בח"א.

א. אריאל:

יש מושג של "נמשכים" ו"נרחפים". יש אנשים שיבראו אם יקבלו סובסידיה וכו', ויש אנשים הזקוקים לאטראקציה מושכת. התכנית שלנו בנויה על 50%:50% - 50% בניה של משרד השיכון ו-50% בניה פרטית. זהו נסיון ראשון של מיזוג מסוי.

תמיד מדברים על בניה יפה ומושכת בערך, אבל עובדה שזוהי בניה רק לסוג אחד. כאן אנו מדברים על מיזוג. נצטק ליזום פעולה קהילתית במקום לשם איכלוס נכון של השכונה. כלומר: ערובות אין, אבל אנחנו עושים מאמצים מכסימליים למען מיזוג האוכלוסיה. זה נעשה גם בארצות אחרות, ואנחנו מקווים שגם כאן יעלה הדבר יפה.

אני חושב שאנחנו עושים כאן דבר טוב, וכל מה שאני מבקש זה שהזעם של הוועדה לא יצא דווקא על השכונה הזאת, בגלל הבעיות הכלליות של המדינה.

כשקיבלנו את המסימה, דובר באמת על 10 שכונות, ל-80 אלף איש. הוועדה המחוזית רחוקה מלאשר לנו את הדבר במלואו, ואנחנו איננו עומדים דווקא על 80 אלף. אנחנו הולכים בשלבים. השלב הראשון הוא שכונה א', שאת האישור לה כבר קיבלנו, ל-10 אלפים נפש, 2750 יחידות דיור.

ב. מואב:

כשהעקרון של מיזוג, 50%:50%, חל בכל שכונה?

א. אריאל:

כן. השלב הבא לא יהיה שכונה ב', אלא המרכז. במפה אתם רואים שאנחנו נמצאים בין שלושה עורקי תחבורה עיקריים: כביש איזור החוף, כביש נתיבי איילון, וכביש החוף שעיריית רחובות מכינה. אנחנו מאמינים שאם נקים באיזור הזה, בין שלושת העורקים, מרכז רציני של שירותים, קניות, גופש וכו' - נעשה שירות טוב לא רק לאיזור אלא לכל המטרופולין. יש לנו הזדמנות גם לתת תעסוקה למקום וגם להוריד את הלחץ מת"א, וזה באיזור שיש אליו גישה תחבורתית טובה.

הנושא הזה הוא כבר, ודורש השקעה של מאות מיליונים, ולא הממשלה תעשה זאת אלא גופים פרטיים, אם יחשבו שזה כדאי.

ב. צ. קשת:

אתה מאמין ששכונה בת 10 אלפים תושבים, עם כל התכנון היפה שהזכרת, יכולה להיות כוח מושך יותר מאשר מרכז ראשל"צ פירום?

ח. גיבשטיין:

אם הוא יפה - בהחלט.

א. אריאל:

התכנית הזאת היא עניין ל-15-10 שנים. ותוך 10-15 שנים אני מאמין שיהיו כאן 10 שכונות, לא אחת. היום אנחנו מבצעים תכנית א'. אח"כ יבוא כאמור המרכז, ואח"כ תכנית ב'. ואז נקבל מרכז שירות גם את המקום וגם את תל-אביב.

ב. מואב:

לא שמענו התייחסות לתכנון המפורט של השכונה. תכננתם כאן שכונה-לדוגמה. אני רק חושש ממה שיקרה בעקבות תכנית מהסוג הזה, בעקבות התכנית שר השיכון יובר עליה כאן בשבוע הבא: יזרקו את הדבר לקבלנים, והקבלנים הם שיקבעו את התכנון המפורט, ואז אין שום דרך לפיה יוכל משרד ממשלתי כלשהו לקבוע איך ייעשה התכנון של כל איזור ואיזור. מר אריאל דיבר על תחרות. אבל התחרות תהיה לא אלא לנבנות בצורה יותר זולה, אלא איך לקרין יותר כסף. באיזור צורה נבטיח אפוא שהדבר הזה - שגם לו יתכן שאנחנו מתנגדים - לפחות יבוצע כפי שאתם חושבים?

א. ורדיגר:

איננו יכולים לאחוז במקל בשני קצותיו.
כשיש אי-סדר בבניה - אנחנו צועקים.
אבל כשמביאים לפנינו תכנית מפורטת, יפה ומנוקדת - שוב איננו מרוצים.
זה נראה לי מוגזם. אני חושב שאיננו צריכים לבוא בטענות לחברת "ערים".
אלא לשמוע את השרים שהחליטו על הקמת החברה. כי ההחלטה הייתה של הממשלה,
והיינו צריכים לשמוע מה היו ניסוקי ההחלטה של הממשלה. השאלה של פיזור
האוכלוסיה במדינה איננה עניינה של חברת "ערים".

אנחנו חייבים להתחיל פעם בתכנון אורבני
כלל-ארצי, ואני אינני גבהל מכך שמתחילים דווקא בקטע הזה, כי אנחנו
צריכים לראות את המצב בעיניים פקוחות. עובדה שהרזרבה של עליה לשנים
הבאות היא מארצות הרווחה, אנשים שאיננו יכולים לשלוח לאן שהשלטון
מעוניין.

מדובר כאן על פרויקט לפיזור האוכלוסיה
מתוך איזור ת"א רבתי. על התכנית הזאת בלבד אפשר לדבר עם חברת "ערים",
ולא על המדיניות הכוללת של פיזור האוכלוסיה במדינה. ואני רואה ברכה
בהחלת הנסיון של הפסקת המחולים והשחיתויות בשטח הבניה, של דחיסת
בתים זה על גבי זה בת"א ללא תכנון. הלוואי ונגיע פעם לתכנון אורבני
כללי בשטח זה.

ח. טובי:

אם הבעיה החברתית של מסלולי שכונות העוני
אמנם תמצא את פתרונה - אני חושב שאין
חשש לדאגותיו של שן גיבשטיין. אבל מהי בכל זאת הערובה מבחינת הביצוע
של התכנית שאכן יועדף הסוג הזה של אזרחים, ולא בעלי הכיס שיעברו לשם
וישאור את הסובלים ממצוקת דיור ללא פתרון?

אנחנו יודעים על תכניות רבות שתוכננו,
כשהקרקע יועדה למטרות אחרות והפכה למקור של ספרות ורווחים של בודדים
שאינן להם שום קשר עם התכניות המקוריות.

ב.צ. קשת:

אני נקדע כאן בין חברי הלוחמים נגד
הקמת העיר החדשה, ובין ההגיון האומר
שצריך בכל זאת ללכת בדרך אחרת. איננו יכולים לגשת לעניין זה באופן
תיאורטי, להחליט שלא טוב לרחוס לאיזור הזה עוד אנשים. ח"כ גיבלבר
צועק מרה: איפה הגליל ואיפה הנגב - והוא צודק. אבל גם אני חושב
שאיננו יכולים להעביר אוכלוסיה בדרך מלאכותית. ואם יבואו עולים - לא
די שנגיש שצריך לפזר את האוכלוסיה. צריך לתת להם גם מקורות פרנסה.
וכל עוד המוסדות המוסמכים אצלנו פועלים כל אחד בנפרד, ללא כל תיאום -
יוצא שאם יש דירה - אין תעסוקה, ואם יש תעסוקה - אין דירה, ולכן כולם
הולכים למקום בו יש להם הסיכוי הגדול ביותר להסתדר בעבודה. צריך
לאפשר לעולים באיזורים המרוחקים חיים בתנאים חלוציים, אבל אנושיים.
אחרת הם לא ילכו. מר בן-אפרים דיבר על גידול של 30% באיזור ת"א.
אני חושש שהגידול יהיה הרבה יותר, משום שגם התכנית הזאת של ראשל"צ
איננה תכנון יסודי. היא מדברת על פתרון מיידי של הבעיות של זוגות-
צעירים, מפונים וכו', והם רוצים לעשות זאת בתכנית הטובה ביותר שבידם.
אבל לדעתי הברירה לפנינו היא אחת: לקבל את ההנחה שיתווספו באיזור
הזה 30%-40%; השאלה היא אם הם יגורו בתנאים אנושיים, עם גני-ילדים
וגנים ציבוריים וכו', או לא.

מה שנוגע למחירי הדירות - אני אינני
מאמין שמדינת ישראל לא יכולה להשתלט על הבעיה של קרקעות ומחירי
דירות במדינה.

היור. י. חמיר:

כשמטר-מרובע אחד עולה 35 אלף ל"י -
לא תוכל להשתלט.

ב.צ. קשת:

אני יודע שכ-94% מהקרקעות במדינה הן
קרקעות של המדינה; 5%, 6% בלבד שייכות
לאנשים פרטיים. ואם לא נתכנן למקום שהוא של המדינה - הפיתוח ילך
למקום הפרטי, ואז הפרדס שליך פ"ת יחול להיות פרדס. אני מכיר אנשים
בפ"ת שמחכים לרבע שאפשר יהיה להפוך את הפרדס לאתר בניה. אני יודע
שמה שהיה סדף מבחינה זאת לפני שלוש שנים - היום הוא רצוי מאד.

ב.צ. קשת:

ראשון-לציון היתה הם מלהזכיר להפניית עולים לפני כמה שנים, הוא
הדין בנתניה ורעננה. והיום?
תפקיד הוועדה הוא לקבוע תכנון ארצי
רציני, הנוגע לא רק לענייני שיכון בלבד.

א. אריאלי:
תכנון אופרטיבי, לא רק תכנון רגולטיבי.
זאת הנקודה.

ב.צ. קשת:
עלינו לעמוד על כך שכל דבר שנבנה -
ייבנה כך שלא יוסיף אלא יפחית מעיותהם
של שאר הערים. ואני מודה למר אריאלי על שהודה כי הוועדה איננה להסתפק
בשלב הראשון בלבד, אלא בעקבותיו יבואו השלבים האחרים, כדי להפוך את
המקום כולו למוקד איזורי.

י. בארי:
אני מודה שאת הזעם לא צריך להוציא על
חברת "ערים". כל חברי הוועדה משבחים
את החברה הניגשת לתכנון הבניה במקום שנקבע. אלא ההצעה לסדר-היום
היתה: תכנית הממשלה להקים עיר חדשה בחולות ראשל"צ. השאלה איננה אם
צריך או לא צריך לתכנן מקום יישוב, אלא אם זהו המקום שאליו צריך
להפנות את המשאבים והידע של אנשי חברת "ערים", כדי להקים פה מקום
יישוב חדש. זאת השאלה.

שני דברים מדאיגים אותי בעקבות הדין
שהיה כאן. מר ריינשל אמר בישיבה קודמת שלא די שורעדת שרים או ועדה
אחרת תחליט שלא מוכרים או כן מוכרים קרקעות. למעשה הוא התבטא במלים
"החלטות שרים ועוד דברים כאלה". השאלה הבסיסית היא אפוא: כיצד אנחנו
מתייחסים במדינה אל הצהרות, תכניות והבטחות של הממשלה, אל מדיניות
מוצהרת. האם מתייחסות ברצינות או בציניות - עם כל ההשפעה המתלווה?

הנקודה השניה: לפי תחזית מסדר השיכון
עד 1981 תגדל האוכלוסיה באיזור המרכז ב-250 אלף נפש נוספים. והשאלה
היא: האם ניתן או לא ניתן לבלום את התהליך הזה של גידול האוכלוסיה
באיזור החוף? אם נגיע למסקנה שזה מן הנמנע, כפי שטוען מר בן-אפרים,
שבגלל חוקיות כלכלית-גיאוגרפית זהו תהליך בלתי נמנע - ייתכן שנתייחס
אחרת לתכנית הזאת. השאלה היא אם אמנם זוהי גזירה מן השמים שאין
אפשרות לעמוד נגדה, ועל השאלה הבסיסית הזאת תצטרך הוועדה לתת את
דעתה. היה טעם בדבריו של ה"כ ורדיגר שאמר שצריך היה לדון על השאלה
העקרונית הזאת לפני ששומעים את חברת "ערים". וטוב עשה היו"ר שהזמין
לשבוע הבא את שר השיכון שירצה לפנינו על תכנית-החומש שלו, כי הרי
זוהי למעשה חלק מתכנית-החומש.

בשנים האחרונות אנו עדים לתופעה
שחזירות, משרדים ושירותים בח"א עוברים לצפון העיר.

היו"ר י. תמיר:
אפילו באיזור-ל' עוברים משרדים לבתים
שנועדו למגורים.

י. בארי:
ייתכן שאילו בא גיאוגרף עירוני לח"א -
היה אומר שגם התהליך הזה הוא בלתי נמנע,
וצריך לראות איך להוציא את הטוב ביותר מהמצב הנתון. אבל צריך לראות
גם איך התהווה המצב הזה. אם חשבו פעם לפתח את מנשייה כאיזור המסחרי
של ח"א - חלק מהתכנית היה לבנות חושם את בית-המשפט ואת בניין העיריה,
ואולי להעתיק לשם חלקים מן הקריה, ואז היו חלק מהמשרדים בעיר, כמו
משרדי עורכי-דין וכו', עוברים לשם במקום צפונה. אבל אם התכנית היא
להקים במנשייה מרכז מסחרי, ואת בית-המשפט בונים בצפון העיר - מטבע
הדברים שכל מי שיכול - העתיק את משרדו צפונה. ואח"כ מדברים על
"חוקיות". השאלה היא אפוא אם מלכתחילה לא ניתן למנוע את התגלגלות
הדברים. ומכאן השלכות על הנושא שלפנינו.

ועדת הפנים ואיכות הסביבה
17.12.74

י. בארי:

אומר סר אריאלי: לגבי תעשייה נמצאה חרופה חלקית כי צד להביא להעתקתה למקומות אחרים; לגבי שירותים - עוד לא. אולי ניתן את הדעת איך לעשות גם את זה? ואני חוזר ואומר: הכתובת בענין זה שוב איננה חברת "ערים". הצעתי הייתה על הקמת העיר החדשה בחולות ראשל"צ; השאלה היא למה להקים עיר חדשה ורוקא בראשל"צ ולא בגליל.

א. אריאלי:

אני מודיע לך שאם יפנו - נבנה גם שם.

ב.צ. קשת:

מכאן שאפשר להקים עיר מבלי לדאוג למה שצריך בשביל עיר.

י. בארי:

אולי צריך אפוא שנחשוב פעם לטורח ארוך יותר?

היו"ר י. תמיר:

לא נסכם היום. על מועד המשך הדיון נודיע למוזמנים, ואז ישיבו על השאלות. בשבוע הבא נדון על תכנית-החומש ועל הבעיות של הפקעת קרקעות וכו'.

(הישיבה ננעלה ב-11.00)