

11:35 :שעון ישראל -- יום ראשון כ"ט בכסלו תשס"ח, 9. 12. 2007

חפש באתר:

חדשות גלריה ספורט ספרים קפטן אינטרנט מהדורת הדפוס ארכיון **קניות**

Onl | מהדורת הדפוס

TheMarker  
קניות  
Powered By Get IT



מצלמה דיגיטלית 5 Mp  
**399 ₪**

[המהדורה המודפסת << מוסף נדל"ן](#)

## ניצני השלום

מאת רז סמולסקי

חברת משהב המבקשת להקים פרויקט בנתניה מנסה לפתור את העימות עם התושבים המתנגדים באמצעות גישור. אם הניסיון הייחודי יצליח הוא עשוי לסמן דרך יעילה יותר ממסלול ההתנגדויות המפרך שנהוג כיום בוועדות התכנון. מזרח תיכון חדש?



נסים שביט מוועד שכונת קרית השרון (מימין) והמגשרת מיטל להבי תצלומים: דן קינן

ראשון לפתור מאבק ציבורי נגד הקמתו של פרויקט בדרך של גישור - במקום באמצעות ההליך החוקי של הגשת התנגדויות לוועדה המחוזית.

מדובר בניסיון של גוף מתכנן לשתף את הציבור בעיצוב תוכניות בנייה. במפגש הוצגה תוכנית חלופית, שהושגה בהליך הגישור, בפני תושבי קרית השרון - לעומת התוכנית של היזם, שהופקדה בוועדה המחוזית. את הליך הגישור הובילו המגשרות מיטל להבי ודפנה טרינין



תושבי קרית השרון. מחלוקת פנימיות בין תושבי השכונה

מנגן, שאת שירותיהן שכרה עיריית נתניה. השתיים ניצבו מול המשימה השאפתנית להפגיש בין האינטרסים המנוגדים של הצדדים ולהציע חלופה שמקובלת על כולם.

שכונת קריית השרון ממוקמת במזרח נתניה. רוב המבנים בשכונה, שאוכלסה בשנים האחרונות, הם בני 6-12 קומות. בשכונה מתגוררים כיום כעשרת אלפים תושבים. הפרויקט של משהב אמור להיבנות בצפון הקריה,

ליד מכללת נתניה. מדובר ב-5 בניינים בגובה 16 קומות וב"מפלצת" - כך מכנים אותה התושבים - בגובה 22 קומות. התוכנית שהועלתה בגישור היא להקמת שני בניינים בני 15 קומות במקום המגדל, שבגינו הוגשו מרבית ההתנגדויות.

"בומבה" או "מפלצת"

וצה  
\$100,

המתנגדים העיקריים להקמת הפרויקט הם שכניו הישירים. כשרכשו את ביתם ידעו כי על האדמה הבתולית סביבם יבנו בניינים חדשים ביום מן הימים. מי מהם שטרם לנבור במסמכי העירייה היה יכול לדעת מה תוליד הקרקע - בניינים בגובה של כ-16 קומות. התכנון קמצני בשטחים ירוקים ונדיב בבטון ובחניות עליות. יעל דורי, ראש תחום תכנון בעמותת אדם טבע ודין, מכנה את התוכנית "מגעילה. תוכנית רעה לציבור".

הבעיה העיקרית עם תוכנית זו, מגעילה ככל שתהיה, היא שזו התוכנית המאושרת. ואולם החלופה השלישית - בנוסף על התוכנית המאושרת וזו שהוצעה בגישור - כנראה גרועה יותר. מדובר בתוכנית שהפקידה משהב בוועדה מחוזית.

זה לא סוד שכל תוכנית מאושרת היא רק בסיס לשינוי. התוכנית שהפקידה משהב בוועדה המחוזית היא להקמת 5 בניינים בגובה 15 קומות ומגדל של 24 קומות. שפנגנטל ממשלה מעדיף את הכינוי "בומבה".

ה"בומבה" הזו הקפיצה את תושבי קרית השרון. כ-140 התנגדויות הוגשו לוועדה המחוזית בגין התוכנית של משהב - ועד השכונה, בסיוע עמותת אדם טבע ודין, יזם את הגשת ההתנגדויות - מבול של התנגדויות שמבטא קשת בעיות ואינטרסים. השכנים של "המפלצת" רוצים להמשיך לשבת במרפסות שלהם עם כוס קפה מול הנוף הפתוח. יתרה מזאת, כל תושבי השכונה חרדים מפני התקדים המסוכן של רב קומות, חריג בגובהו משאר בתי השכונה, שיוביל לדרישות מצד קבלנים להגביה את תוכניותיהם.

התושבים גם חוששים מפני עומסי התנועה שיווצרו באזור. "יש פקקים עוד לפני שהבניינים קמו - אתם מתארים לעצמכם מה יקרה כשהמגדלים יקומו?", זעקה אחת התושבות שהגיעה לכנס. "כשרכשו את הדירות אמרו לנו שיהיה גן ציבורי, שיהיו בניינים נמוכי קומה - לא נאמר לנו על מפלצות בגודל כזה".

## עץ המריבה

בלבו של מתחם התוכנית ניצב עץ אקליפטוס בן 60. לא עץ מרשים במיוחד, אבל במאבק על עתיד השכונה העץ נהפך לסמל. מתנגדי התוכנית הצליחו להכריז עליו כעץ מוגן, שאין להזיזו ללא אישור הקק"ל, והוא אומץ ככלי חשוב בדרך לביטול הפרויקט.

בצדה השני של הזירה נמצאת החברה היזמית, משהב. לא ברור לגמרי כיצד השתכנעו מנהליה להצטרף אל שולחן הדיונים. לדברי שפנגנטל, המספר הרב של ההתנגדויות הוא שגרם לחשוב על אופציית הגישור בצורה רצינית. "אף אחד לא יודע למה הוא נכנס ועם מה הוא יוצא מבית משפט. חשוב לנו להמשיך בבנייה ולקבל אישור לתוכנית כמה שיותר מהר". במשהב אמרו כי אם יוסרו 100 מ-140 ההתנגדויות, החברה תמשיך את התוכנית מהמחוזית ותגיש במקומה את התוכנית שהושגה בגישור.

בעיריית נתניה, שאישרה את התוכנית בוועדה המקומית, גם לא צפו התנגדות כה מאסיווית. אבל התוכנית כבר אושרה ועכשיו צריך לקדמה בצל הבחירות לרשות העיר שיתקיימו בשנה הבאה. זה כנראה מה שהביא את קברניטי העירייה ליזום ולממן את תוכנית הגישור, שאמורה להוביל לפתרון בדרך של שיתוף הציבור.

במשך חצי שנה נפגשו בעלי העניין בפרויקט - נציגי העירייה, משהב וועד השכונה - כדי להציע חלופות הוגנות למגדל. בשבוע שעבר הגיע לשיאו ההליך בפגישה שבה הוצגה לתושבי השכונה תוכנית הגישור כחלופה לתוכנית המופקדת: שני בניינים בני 15 קומות במקום ה"מפלצת".

בפגישה נחשפו העצבים הרופפים של תושבי השכונה: בחירה לא נכונה של מלים, יכוח על סמנטיקה - כל טעות קטנה נתפשת בעיניהם כניסיון לפגוע ולהטעות. כל דיון בעניין מספר הקומות, גולש לשאלה אם מדובר בחישוב נטו או ברוטו (כולל לובי

### ות

זקעות על קניה ומכירה של ניירות

רכות וקורסים בכל תחום למגזר

### "!ח עכשיו מבצע באיזי פורקס

מט"ח וקבלו \$25 מתנה. מסחר  
ם, מינוף של 1:200, ללא עמלות

www

### ות

זקעות על קניה ומכירה של ניירות

### BROK

הון. קורס מעו"ף לסוחרים.  
ורסי יעוץ השקעות וניהול תיקים  
!

פרסם i6

וגג), כל מלה נבחנת בזכוכית מגדלת. גם כינויו של המגדל "מפלצת" פותח דיון שלם, שאינו נוגע למהות המפגש.

אחרי שהוצגו שתי התוכניות - המופקדת וזו שהוצעה בגישור - התנהל ויכוח בין המגשרות לתושבי השכונה. התושבים, מתוך תסכול, סירבו להקשיב לאמירות כמו "יעדים עירוניים" ו"הצורך להגדיל את השכונה". מבחינתם, אם מישהו רוצה להגדיל את השכונה, שיעשה את זה במקום אחר, לא בחצר האחורית שלהם. כמה מהם אף ייחלו בסתר כי גורלה של משהב יהיה דומה לזה של חפציבה.

### "שיתוף הטעיית הציבור"

המגשרות הציגו את התוכנית שהוצעה בגישור: את הפחתת גובה הבניינים ומספר יחידות הדיור ואת הגינות והשטחים הציבוריים, שנעלמו לגמרי בתוכנית שהציע היזם. אבל התושבים שנפגעים ישירות מהפרויקט התבצרו בעמדותיהם - הם סירבו להאמין כי מישהו חיצוני מנסה לדאוג לטובתם. בין השאר התעוררו החשדות כי את תוכנית הגישור תיכנן אדריכל של משהב, או שהמגשרות משרתות אינטרס של אחד הצדדים.

תושבים רבים כעסו גם על דרך הצגת התוכניות, בצורה לא ברורה מספיק למי שאינו בקיא ברזי התכנון. אחד מהם קרא להליך בציניות "שיתוף הטעיית הציבור". התושבים הסמוכים לפרויקט טענו כי התחשבו מאוד במניעים הכלכליים של היזם ופחות בטובתם הכלכלית. לדבריהם, ערך הדירות שלהם עלול לרדת עם הקמת הפרויקט.

ואולם כאשר הוצגה ברירת המחדל - תוכנית בנייה מאושרת וקיימת - חלה תפנית. התושבים הבינו כי יגיע היום שבו הנוף הפתוח ילבש בטון, וכי עץ האקליפטוס יוחלף במגרש חניה.

תושבי השכונה הפנימו כי עליהם לבחור בין 3 חלופות. מדובר בתקדים - בדרך כלל מוקמים פרויקטים בלא התייעצות עם התושבים וחרף התנגדויות רבות. גם בתוכניות שבהן שותף הציבור, הדבר לא נעשה בדרך של גישור, המעניק לתושבים כוח רב.

לאחר שהוצגו התוכניות נשארו תושבי השכונה לבדם, כדי להחליט מה החלופה הטובה ביותר בעבורם. אחד התושבים העלה את השאלה שבערה מתחת לפני השטח: "בתוכנית של ה-24 קומות, המפלצת, מי בעצם נפגע? רק האקליפטוס נפגע. חוץ ממנו לכולם זה עדיף".

מסתבר שהשכנים הקרובים לפרויקט מעדיפים מפלצת גבוהה ומכוערת, גם במחיר עקירתו של עץ האקליפטוס הוותיק, בתנאי שהיא רחוקה יותר מהאלטרנטיבה המוצעת. אחד מהם טען כי אין הבדל בין בניין בגובה 15 קומות או 22, העיקר שיהיה רחוק ממנו. התוכנית של משהב התגלתה כאופציה שאין לזלזל בה. "ירינו לעצמנו כדור ברגל, כשהגשנו את ההתנגדות", אמרה לי דיירת שגרה בגבול הפרויקט.

ועד השכונה טען כי בראייה כוללת עדיף לשכונה שני מגדלים נמוכים על פני מגדל אחד גבוה. מגדל כזה יהיה בבחינת פתח לכל יזם לבוא בדרישה להגבהת מבנים. מאחד המושבים האחוריים נשמעה קריאה: "צריך להגיד את האמת, אנחנו דואגים לטובת השכונה על חשבון 'דגניה 52' (בניין שכן לפרויקט)". בכך נהפך המאבק ביזם ובעירייה לויכוח פנימי על האופי העתידי של השכונה, על האינטרסים של הפרט מול אלה של הכלל.

בחודש הבא הוועדה המחוזית אמורה להתחיל לדון בהתנגדויות שהוגשו בגין התוכנית של משהב. מוועד השכונה נמסר כי יותר ממחצית המתנגדים כבר הודיעו שיסירו את התנגדותם לתוכנית, וכי הם מקבלים את התוכנית שהוצגה בגישור. נותר לראות אם אכן יוסרו 100 מההתנגדויות - המספר בו נקבו במשהב כתנאי למשיכת התוכנית מהמחוזית - ואם מדובר בתחילתה של דרך חדשה לשיתוף

הציבור בעיצוב התוכניות שעתידות להשפיע על חייו.

חזור לראש |  חזור לדף הבית |  שלח כתבה |  הדפס | חזור 

פרסומות

**קבלו הצעות מחיר תוך דקות מהחברות המובילות בארץ**  
**בניית אתר בקלות וללא ידע מוקדם. מתאים לכל עסק**  
**מי כסף משמשים כ-140 שנה "כאנטיביוטקה" טבעית מושלמת**  
**בוא וקבל הצעות אטרקטיביות ממנהלי התיקים המובילים**  
**כנס להרוויח יותר על קופות הגמל שלך. תופתע מהשיפור**

[פרסם אתנו](#)

ClickMedia <

עתון

# TheMarker

לקבלת המתנה חייגו

## \*5200

או מלאו את הפרטים הבאים

# הארץ



מספר

רחוב

שם מלא

דירה

כניסה

טלפון בית

עיר

קומה

טלפון נייד

אימייל

**הזמנ עמשי**

קוד מבצע: 4347. בכפוף לתקנון מנוי היסוד של הארץ TheMarker. המבצע תקף למי שהוא ולא בני ביתו לא היו מנויים על העיתון בחצי שנה האחרונה ובכפוף לא זורי חלוקה של "הארץ".



[ספורט Online](#) | [גלריה Online](#) | [ספרים Online](#) | [חדשות Online](#) | [תקנון האתר](#) | [תמיכה ושירות](#) | [ארכיון הארץ](#) | [המהדורה המודפסת - עמוד ראשון](#) | [דף הבית](#)  
[סרטים](#) | [קולנוע](#) | [מסעדות](#) | [מתכונים](#) | [הופעות](#) | [פעילויות ילדים](#) | [הצגות](#) | [לילה](#) | [מסיבות](#) | [מדריך עכבר העיר - סרטים, לילה, מסעדות, הצגות ילדים](#)  
[לוח העיר](#) | [דרושים](#) | [דרושים הייטק](#) | [נדל"ן](#) | [פרוייקטים חדשים](#) | [רכב](#) | [בעלי מקצוע](#) | [מגזין אוטו](#) | [מבחני רכב](#) | [קח תן](#)

All rights reserved Haaretz © "הארץ"