

תאריך: 4 פברואר, 2019
כ"ט שבט, ה'תשע"ט

שי קרפ, מ"מ מנהל
רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי חיפה
shaik@land.gov.il

לכבוד
עדיאל שמרון, מנהל
רשות מקרקעי ישראל
mankal@land.gov.il

שלום רב,

הנדון: מסדרון אקולוגי בנימינה-גבעת עדה – זכרון יעקב

כידוע לכם, במסדרון האקולוגי שעובר מול מתחם "גני רמת הנדיב" ובגבול השיפוט שבין המועצה המקומית זכרון יעקב והמועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה, מצוי צוואר בקבוק. מסדרון אקולוגי זה, ואזור צוואר הבקבוק שבו בפרט, הוכרו כבעלי חשיבות עליונה לשימורם של החי והצומח באזור; במיוחד כן, למגוון יונקים ובהם הצבי הארצישראלי המצוי בסכנת הכחדה.^{1, 2}

אלא שמסדרון אקולוגי זה – ובפרט, תחום צוואר הבקבוק שבו – נעדרים הגנה תכנונית אשר תבטא את חשיבותם הזו. במקום זאת חלות בו 2 תוכניות מאושרות: התוכנית מס' ש/49 לאזור תעשייה ומלאכה קטנה (בתחום המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה) המהווה את גבולו הדרומי של צוואר הבקבוק במסדרון האקולוגי, והתוכנית מס' ש/656 ל"פארק היין" (בתחום המועצה המקומית זכרון יעקב) הגובלת את צוואר הבקבוק האמור מצפון.

לכן, בשנת 2013 פנתה המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה לקרן לשטחים פתוחים בבקשה למימון לצורך תכנונו של המסדרון האקולוגי. המועצה המקומית המצרנית זכרון יעקב הסכימה לבקשה, ורמ"י תמכה בה. הבקשה נענתה בחיוב והקרן לשטחים פתוחים החליטה לתמוך במיזם זה בסכום של 600,000 (שש מאות אלפי) ש"ח.

בפועל, הליך התכנון לא התקדם, כיוון שהכספים האמורים לא הועברו; ככל הנראה, בעקבות התערבותו של מרחב חיפה ברמ"י.

¹ <https://www.ramat-hanadiv.org.il/content/generalpage/%D7%9C%D7%99%D7%9E%D7%95%D7%93-%D7%93%D7%A4%D7%95%D7%A1%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%A2%D7%91%D7%A8-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A8-%D7%91%D7%99%D7%9F-%D7%A8%D7%9E%D7%AA-%D7%94%D7%A0%D7%93%D7%99%D7%91-%D7%95%D7%94%D7%9E%D7%A8%D7%97%D7%91-%D7%A1%D7%91%D7%99%D7%91%D7%94>

² <https://www.ramat-hanadiv.org.il/content/generalpage/%D7%AA%D7%A0%D7%95-%D7%9C%D7%94%D7%9D-%D7%9E%D7%A8%D7%97%D7%91-%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%94>



במקום זאת, באה בשנת 2017 הצעה של רמ"י לבטל את ההקצאה האמורה. הצעתה של רמ"י באה על רקע דרישה של המועצות המקומיות לשנות את התוכניות החלות. שינוי כזה, כך טענה רמ"י, ממילא יחייב גם תכנון של המסדרון האקולוגי ויכלול אותו בתחומי אותן תוכניות חדשות. בנסיבות אלו, כך רמ"י, מתייטר המהלך של תכנון המסדרון האקולוגי כשלעצמו ואין טעם בהקצאה כפולה של כספים למטרה זו (דבריו של מנהל אגף בכיר לתכנון ברמ"י, רפי אלמליח, כמופיע בתמליל דיון מיום 26/2/2017 של הנהלת הקרן לשטחים פתוחים, בעמ' 66).

על-פי הצהרתו של מנהל רמ"י, עדיאל שמרון, באותה ישיבה (בתשובה לשאלתו של נציג הרט"ג, כיצד רמ"י מתכוונת לשמור על המסדרון האקולוגי, אם תתקבל הצעתה ויבוטל התקצוב לתכנון):
"אנחנו מצהירים בזאת שאנחנו מרחיבים את הקו הכחול של שתי התוכניות האלה, אני לא יודע אם זה יהיה הורדת הקו של עיר היין דרומה או שגבעת עדה צפונה. המסדרון האקולוגי יהיה בתוך הקו הכחול של התוכנית, אנחנו נממן לנו מתקציב התכנון שלנו" (שם, בעמ' 67).
ובהמשך (בעמ' 69) הוסיף:

"אנחנו מתחייבים לקיים את המסדרון האקולוגי, אנחנו נתכנן אותו במסגרת התוכניות שלנו בהתאם לתוכניות המתאר התקפות ברוחב הכי רחב שיכול להיות ובנסיבות העניין."

נוסיף ונציין כי רמ"י גם התחייבה לשמור, באותן תוכניות עתידיות, על רוחבו של המסדרון האקולוגי כפי שהוגדר בעבודות מקצועיות שנערכו – 400 מטרים (בעמ' 69).³

סוגייה זו עלתה גם במסגרת ישיבות ההיגוי לתוכנית המתאר הכוללנית לזכרון יעקב ובדיוני הוועדה המחוזית בתוכנית זו – ביום 28/1/2019 החליטה הוועדה המחוזית להרחיב במסגרת התוכנית את המסדרון האקולוגי באופן המצמצם ומשנה את פריסת השימושים במתחם "פארק היין" (מתחם 10 בתוכנית), כדלקמן (סעיף 9.10 להחלטה):

"מתחם 10 – פארק היין"

9.10.1 לדעת הוועדה יש להרחיב את שטחי המעבר האקולוגי ככל הניתן (הרחבה של תא שטח 572). הצורך בשמירה על מסדרון אקולוגי שיחבר בין שטחי רמת הנדיב לבקעת הנדיב והלאה מזרחה, מצדיק עריכת שינוי בתחומי הפיתוח של מתחם 10 כך שתא שטח 471 יצומצם בחלקו הדרומי ויורחב כלפי צפון-מזרח. על אף שמדובר בצמצום שטח טבעי פתוח (תא שטח 515) חשיבות המסדרון האקולוגי גוברת, ובראייה עתידית של תכנית מתאר כוללנית, יש לאפשר את עיגונו בעתיד בתכנית מפורטת.

³ וזו גם היתה עמדתה של הוועדה המחוזית בעניין זה – דברי מתכנתת המחוז, בעמ' 71-72 ובעמ' 90 וסעיף 1.3 להחלטה.





- 9.10.2 תחום המתחם יוותר על פי התכנית המאושרת. ותוסף הוראה כי ככל ותוגש תכנית לכל המתחם היא תכלול את השטח במלואו, וזאת במטרה שלא להפחית מזכויות הבניה המאושרות ושניתן יהיה לרכזן ביתרת השטח המיועד לבינוי.
- 9.10.3 הוועדה מדגישה ששינויים אלו אין בהם בכדי לפגוע בזכויות הבנייה המאושרות במתחם, ומטרתם היא להתוות את התכנון העתידי הראוי והנכון לשטח ולמאפייניו."

והנה, בניגוד להתחייבותכם ולהצהרותיכם אלו כי תימנעו מלשווק שטחים בתחומי התוכניות האמורות (תמליל דיון מיום 26/2/2017, בעמ' 66) אלא תפעלו לתכנון מחדש באופן שיכלול את המסדרון האקולוגי (שם) ובניגוד להחלטתה האמורה של הוועדה המחוזית ביחס למתחם "פארק היין" (בגדרי תוכנית המתאר המקומית הכוללת החדשה), פעלתם בחודשים האחרונים לשווק ליוזמים מגרשים בתחומי תוכנית "פארק היין" (מכרז מס' חי/462/2018); פעולות שיש בהן כדי לסכל את תכנונו העתידי המסדרון האקולוגי ולשים אותו לאל.

נוסיף ונציין, כי ההחלטה על שיווקם של המגרשים האלה דווקא בזמן זה, תמוהה גם בהתחשב בעובדה שכידוע לכם טרם התקיימו תנאים שקובעת התוכנית ש/656 להתרת בנייה בהם. כך לדוגמה, טרם הוכנה תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו (כדרישת סעיף 9.9 לתוכנית "פארק היין") ושיווקם של מגרשים אלה סותר את שלבי הביצוע הקבועים באותה תוכנית (סעיף 18).

מכלול זה מעיד בפעולותיכם אלו שהן נעדרות תום לב ולאחר שהינכם "מושקקים" כאמור מלנקוט בהן, יש לפקפק בסמכותכם לפרסם מכרזים אלה או לשווק את המקרקעין האמורים. בנסיבות אלו הננו לדרוש בזאת כי תבטלו לאלתר את פירסומם של המכרזים האמורים וכן כי תימנעו מלפרסם מכרזים שיווק נוספים שיש בהם כדי לסכל את התכנון החדש, בניגוד לאשר הוסכם. לחלופין, הינכם נדרשים בזאת לצרף פנייתנו זו למסמכי המכרז למען הזהר את המתעניינים האפשריים באשר למגמות התכנוניות האמורות.

להתייחסותכם המהירה נודה.

בברכה,

עו"ד טל צפריר (מתכנן עירוני), יועץ משפטי
החברה להגנת הטבע – אגף שמירת טבע וסביבה

העתקים : רמת הנדיב
ראש המועצה המקומית זכרון יעקב, זיו דשא
החברה להגנת הטבע – פנימי

