



המרי האורבני: אזרחים פשוטים מתנגדים לתוכניות הנדל"ן

עד השנה מי שהובילו מחאות נגד תנופת הבנייה והפיתוח היו עפ"י רוב אנשי סביבה ומחבקי עצים ■ ב-2017 חל מהפך, וההתנגדות לתוכניות הנדל"ן החלה להגיע מכלל האזרחים, שחוששים מהבהלה לדירות: "לתקן את הטעויות האלה אח"כ יהיה בלתי אפשרי" ■ אנשי השנה של "גלובס"
גיא נרדי

12/1/18

המרי האורבני התחיל בחודש מאי בכפר-סבא, בהתנגדות התושבים לתוכנית המתאר החדשה שאימה לצופף ולשנות את העיר. משם, התפשטה המחאה בכל הארץ. כעת רשומים ב"מטה המאבק לבינוי שפוי - התאחדות כל המאבקים" פעילים ב-56 מאבקים הקשורים לתוכניות בקני-מידה שונים: החל בתוכניות תמ"ליות (תוכניות מגדולים גדולות המקודמות באמצעות ועדת העל הממשלתית לקידום מתחמים מועדפים), דרך תוכניות כוללניות (תוכניות מתאר מקומיות לערים) ועד מאבקים בעלי אופי שכונתי.

עד לא מזמן, מי שהוביל וקידם וסייע להתנגדויות האלה היו ארגוני הסביבה, והמימון הגיע מקרנות שגייסו כספים מחו"ל. בשנה האחרונה, ההנעה, גיוס המשאבים וההובלה עברו לידי התושבים. ההתארגנויות האלה, שפועלות על בסיס וולונטרי וחברים בהן אנשים שלא הכירו זה את זה קודם, מתחזקות באמצעות הרשתות החברתיות. הווטסאפ והפייסבוק הפכו לאמצעי תקשורת וגם לכלי נשק. השיח הוא לא פעם נימב"י (not in my backyard), לא תמיד ממוקד, והטיעונים לא בהכרח מקצועיים. ובכל זאת, ניתן להבחין עתה בביטוי ברור ולא מתנצל של אי נחת וקריאה חד משמעית לשינוי.

"הוותמ"ל הורסת את המדינה"

על מה ולמה התעוררה המחאה מהשטח? בשנים האחרונות, על רקע משבר הדיור וניסיונות הממשלה למצוא פתרונות מהירים של היצע דירות, תושבי הערים חוזים בתוכניות הנרקמות בין מנהל התכנון בירושלים וראשי הערים, מעבר לשיקול הדעת של הוועדות המחוזיות והמקומיות, ומתפלצים. התחושה היא שהערים הופכות למקום לא נעים, צפוף מדי, פקוק, אלים.

הפעילים שבלטו השנה לא באים בהכרח מתחום התכנון או הסביבה. כולם עובדים ועוסקים. מה ששותף להם הוא האמונה שניתן וחייבים לשנות את המציאות ושחייבים לפעול יחד, בשיתוף.

יעל אלפסי, מתכנתת מחשבים מראש העין, מספרת שהיא נלחמת בהשלכות התכנון הגרוע בעיר כבר כמה שנים: "העיר שלנו לא מתפקדת, והמצב רק הולך ונהיה גרוע. הצטרפתי למאבק כדי להגיד שראש העין היא דוגמה לאיך זה נגמר רע, כדי שהטעויות שנעשו פה לא ישכפלו בכל הארץ: בעיית הפקקים, אנשים שנכנסים לבתים ואין להם גני ילדים; בתי ספר

שנמצאים מתחת לקווי מתח גבוה; מגדלים שלא ברור איך אפשר יהיה לתחזק אותם. הוותמ"ל הורסת את המדינה. אח"כ יהיה בלתי אפשרי לתקן את הטעויות האלה".

מירית שקד-ברק, יועצת תקשורת מכפר-סבא, התחילה את פעילותה במאבק נגד תוכנית המתאר של כפר-סבא, וכיום היא ממובילות "המטה לתכנון שפוי".

"שכנה שלי ממזרח כפר-סבא גילתה לגמרי במקרה באתר מנהל התכנון שהופקדה תוכנית מתאר לעיר הכוללת בנייה לגובה בשכונות הוותיקות, אזורי תעסוקה מזהמים ומזבלה גדולה. בהתחלה התלבטתי, אבל הבנתי שאין זמן. הקמתי קבוצת פייסבוק, והדברים התגלגלו. כתבו עלינו בעיתונות, ואז התחילה תסיסה ברשתות החברתיות. זה הגיע מהשטח. זה מאבק, ויש עליות וירידות. אנחנו עסוקים גם בלמידה וגם מציעים פתרונות".

אורנה אנג'ל, אדריכלית, פעילה פוליטית וסביבתית, גרה במושב בן שמן והיא שותפה בולטת בהתנגדות לתנופת הבינוי: "בשנים האחרונות הגיעו אלי המון אנשים שפעילים בהתנגדויות מקומיות וסייעתי להם פרו בוו. זה הגיע למצב שלא היו לי ערבים פנויים, ואז התחלתי לעודד אותם להתחבר. העברתי להם מספרי טלפון אחד של השני. מבחינתי קורה עכשיו משהו מאוד מרגש. ההתארגנות הזאת תגרום לזה שיבינו שהתעוררנו. גם לי כאזרחית יש מה להגיד על הבינוי באכזיב. מה שמחבר את כולם זה שאין פה שקיפות, ואין פה שיתוף של הציבור. לאנשים האלה (מנהל התכנון) אין חשיבה ארוכת טווח. הכל מתנהל בחובבנות, בשטחיות. הגעתי לגיל שאני לא פוחדת מהם".

"מחוסר ברירה"

אסף אובספלד, תושב ירושלים, עו"ד, שותף בשנה האחרונה במאבק נגד מעבר הרכבת הקלה בעמק רפאים. לאחרונה זכה המאבק להצלחה, כשהוועדה המחוזית בירושלים החליטה לעצור באופן זמני את קידום תכנון מעבר הרכבת הקלה ברחוב: "אני פעיל במאבק הזה כי הוא נוגע אלי ישירות. המשרד שלי נמצא ברחוב עמק רפאים ואני גם הבעלים של בית הקפה ארומה. אין עוד רחובות כאלה בירושלים. המושבה הגרמנית היא מושבה בתוך מטרופולין מאוד גדול שרק מעמיס על עצמו בניינים רבי קומות.

"נודע לנו בדרך לא דרך שמקדמים תוכנית שתעביר רכבת במושבה הגרמנית, ובסה"כ הגבנו פה לסיטואציה, למצב שבו יושבת קבוצה של אנשים שמחליטה בשבילנו. פרופ' אריאל הירשפלד, אחד השכנים כאן, אמר בעניין הזה משהו עמוק: 'אני מודה לקברניטי העיר שהחליטו להעביר את הרכבת בעמק רפאים, כי בזכותם הצלחנו להכיר פה אנשים, לחבור יחד ולהיות חברה, שמכירה אחד את השני, כמו שכונת חיים של פעם".

חגית אוריין, תושבת תל-אביב, מובילה כבר כמה שנים את המאבק להשבת המדרכות להולכי הרגל. אוריין היתה זו שיזמה והתניעה את המחאה נגד תוכנית המגדלים בכיכר אתרים, ועכשיו היא מנהלת גם מאבק נגד דירות הנופש במרכז תל-אביב: "אני פשוט לא קולטת, מדוע עלינו להילחם על דברים כל-כך טריוויאליים כמו איכות חיים ועוד מול גורם האמור ללכת איתנו יד ביד". חגית זכתה השנה ב"אות יקיר ראש העירייה".

עילם טייכר, אדריכל המתגורר במרכז תל-אביב, הוביל בשנה האחרונה את המאבק המכונה "משטרת הג'קוזי". עילם היה שותף לחשיפת עסקה סיבובית שמתרחשת בשני בניינים של הקבלן ישראל לוי ("אורבנו"), שרכש את הבניין ברחוב דיזנגוף כדי להקים בו מלון בוטיק, ובמקביל הציע למשטרה לעקור לבניין שבבעלותו (לשעבר מרכזת בזק) ברחוב לינקולן פינת יהודה הלוי. זה עדיין לא סופי, אבל כפי הנראה, המשטרה לא תעבור לרחוב לינקולן

והמבנה ישמש ביעוד ציבורי. טייכר מתאר את מה שמניע אותנו כתחושה של יאוש, או אין ברירה: "במקרה שלי, אני צריך מעון יום ליד הבית. מכיוון שזה לא מעניין את עיריית תל-אביב, כי מרכז העיר הוא מבחינתה אזור להשבחה, נדחפתי בעל כורחי למאבק הזה. הארגונים הירוקים לא זמינים ולא נגישים. אני עושה את זה מחוסר ברירה. אין שום מערכת שעובדת בשבילנו".

"יש פה צונאמי משמעותי"

פרופ' רחל אלתרמן, משפטנית, מתכנתת ערים וחוקרת בכירה **במוסד שמואל נאמן בטכניון**, מאמינה שגל ההתנגדויות משקף שינוי משמעותי ביחסי הכוחות שבין הממשל לאזרחים: "יש לנו כאן מסה של בנייה שלא היה כמותה מאז שנות ה-50 וה-60".

מה קרה לחברה הישראלית? איך את מסבירה את הריבוי והעוצמה של ההתנגדויות?

"המניע הוא ההבנה של האנשים שזו המסה הגדולה של הבנייה. המודעות הזאת נגרמה על ידי העובדות. כשמוסיפים את החשש מפגיעה בשוויון הנדל"ן, יש נכונות להשקיע מומן ולהתארגן.

"אנחנו חברה עם התארגנות עצמית. אני עורכת עכשיו מחקר השוואתי ורואה את זה ביחס לסין. יש חברות שבהן לא יעלה על הדעת להתארגן. לנו יש כושר התארגנות גדול. אנחנו גדלים בגדודים בצופים, בצבא, ולכל דבר יש לנו קבוצת ווטסאפ. הדבר הזה הוא פלטפורמה מעולה להתארגנויות. החברה הישראלית לעולם לא תחזור להיות מה שהיא היתה. הממשל צריך להבין שאנחנו במדרגה חדשה".

ד"ר טלי חתוקה, העומדת בראש המעבדה לעיצוב עירוני באוניברסיטת תל-אביב, סבורה שתופעת התודעה האזרחית הגדלה אינה אופיינית רק לישראל ולא רק לתחום התכנון: "בשנות ה-50 וה-60 מנגנוני התכנון ראו את האזרח כדמות מאוד פסיבית. אזרח שבונים לו ועושים לו, והוא שמח בחלקו, אומר תודה ויושב בשקט. את השינויים בשנים האחרונות צריך לראות בהקשר רחב יותר של תהליכים משמעותיים בחברה הישראלית. הראשון, ראשי רשויות הועמדו לדין על מתן הטבות וזכויות בנייה מפליגות תמורת שוחד, והתחדד אצל הציבור הקשר בין היתרי בנייה לשחיתות. השני, שחקנים בשוק הפרטי הפכו מעורבים יותר בבנייה, ויש יותר שחקנים בעלי ידע והשפעה בזירה. השלישי, המעורבות של התקשורת והמדיה החברתית.

"כיום, יש המון פרסום סביב נושא הבנייה והעיר, מה שמזין בין השאר גם מודעות בקרב הציבור ליכולת שלהם לפעול ולהתנגד. הם גם רואים את ההתנגדות והמחאות במרחב הציבורי בנושאים אחרים. מה שנותן לגיטימציה, גם אם באופן לא מודע, לאקטיביזם".

סכנה, כאן בונים / אורי חודי

במשך שנים מצבם של עובדי הבניין עבר לחלוטין מתחת לרדאר של הציבור, כלי התקשורת והפוליטיקאים. בשנה האחרונה נדמה שהנושא חצה את רף האדישות, שהציבור הישראלי כל-כך טוב בו.

35 הרוגים נספרו באתרי הבנייה השונים מאז תחילת השנה, אחרי 50 הרוגים באתרי הבנייה בשנת 2016. חמישה מההרוגים בשנתיים האחרונות היו מתחת לגיל 18. אלה

מספרים איתם ממשלת ישראל, העוסקים בענף הנדל"ן וגם הציבור הרחב בישראל לא יכול להשלים.

המאבק זכה לכותרות בין השאר בשל מחאת המנופאים, שחשפו בפני הציבור הישראלי את המחדלים החמורים בתחום זה. גם התנפה בתחום ההתחדשות העירונית - בנייה בלב ערים קיימות ושוקקות - הפכה את המנופים לאורחים קבועים בתוך השכונות, והגבירה את המודעות ואת הסכנה מנוכחותם.

לניפוץ בועת האדישות בכל הנוגע לתאונות עבודה בענף הבניין אחראים מספר גורמים ששמו להם כמטרה לטפל בנושא. בין היתר מדובר בהדס תגרי, מנהלת הקבוצה למאבק בתאונות בניין, בארגון קו לעובד ובראובן בן שמעון, ממונה בטיחות לשעבר שפעיל בנושא. בזכותם אין כמעט תאונות עבודה בענף הבניין שלא מדווחות לציבור בדרך זו או אחרת, ומחייבת גם את משרדי הממשלה וגם את הקבלנים לטפל - עדיין בעצלתיים ועקב לצד אגודל - בנושא.

כמה מהלכים קודמו ברמת החקיקה והתקנות, כמו הטלת קנס כספי על קבלנים וסגירת אתרי בנייה בהם נהרגו פועלים או נפצעו בינוי או קשה (ל-48 שעות), אבל נראה שלא מספיק נעשה כדי לשנות את התמונה הכוללת. גם היום עדיין אין מספיק מפקחים שיכולים לבחון בצורה מספקת את מצב הבטיחות באתרי הבנייה, רשם הקבלנים האחראי על סיווג הקבלנים וחידוש הרישיון שלהם עוד לא חושף מספיק שיניים נגד קבלנים סוררים, ובאתרי בנייה מעבר לקו הירוק אין דין ואין דיין, והתקנות בכלל לא חלות.

גם הרשויות המקומיות צריכות להיכנס יותר לתמונה. במיוחד לאור הסכמי הגג שנחתמים השכם וערב ומבטיחים שפע אתרי בנייה בשנים הבאות. רגע לפני זעקות השבר של השלטון המקומי, שמלינים דרך קבע על היעדר תקציבים, מצוקת כוח אדם והעובדה שהנושא לא נמצא תחת אחריותם, כדאי להזכיר שמנוף שקורס ליד בית ספר (רמת גן, מארס 2017), תקרה שקורסת באתר בנייה (גני תקווה, יוני 2017), מעלית שקורסת באתר בנייה (הרצליה, יולי 2017) ופיגומים שקורסים באתר בנייה (ביתר עילית, דצמבר 2017) מסכנים כמעט מדי יום את התושבים שעליהם הם אחראים.

גם הזכאים כבר לא מרוצים / אורי חודי

כאילו לא מספיק לשר האוצר המתנגדים שקמו לתוכניות הגדולות להצפת השוק בדירות, בחלוף הזמן וההגרלות של מחיר למשתכן גם מחוסרי הדיור וזוכי דירות מסובסדות במחיר למשתכן החלו להרים קול מחאה ולתקוף את תוכניות הממשלה.

תוכנית מחיר למשתכן הובילה בשנתיים האחרונות לזכייה של קבלנים ויזמים בלמעלה מ-45 אלף דירות מוזלות, שאמורות להיבנות בשנים הקרובות ולהימכר לזכאי התוכנית במחיר מוזל. עד כאן, התוכנית פעלה כפי שצפו במשרד האוצר ובמשרד השיכון. אמנם היו שמחים שם לנוסף במספר גדול יותר של דירות מוזלות, ובלוחות זמנים קצרים יותר לבנייתן, אבל במגבלות שיווק הקרקע הקיימות אין כמעט מגרש שלא יוצא למכרז ובמטה הדיור מנסים לעשות הכול כדי שהפרויקטים באמת יתחילו להיבנות, ומהר.

אבל באוצר ובשיכון בהחלט לא ציפו שהזכאים שמקבלים את האפשרות לרכוש דירות בהנחה יהיו דעתנים ויתקפו את התוכנית ואת תכנון הדירות.

בירוחם למשל, תקפו הזכאים את הקבלן שתכנן בניין ללא מעלית; ביישוב רכסים, בראשון לציון, ברעננה, בקרית מוצקין ואפילו בהרצליה, שם ההנחה על הדירות המוזלות הגיעה למאות אלפי שקלים, תקפו הזכאים את תכנון הפרויקט (כיווני אוויר, בזבז שטחים וכו' - בתוכנית שמתומחרת רק לפי השטח למ"ר). בחלק מהמקרים הזוכים במחיר למשתכן הצליחו להשפיע על תכנון הפרויקט, ולא פחות חשוב, הטענות שעלו במהלך השנה האחרונה גם השפיעו בצורה משמעותית על תוכנית מחיר למשתכן עצמה.

בין השאר החליטו במטה הדיור שחישוב המחיר המוזל יהיה שונה בין הדירות בקומות הראשונות לקומות העליונות ולדירות המיוחדות; הוטלו מגבלות על תכנון גודל הדירות; ולאחרונה אף החליטו במשרד השיכון לעדכן את המפרט המחייב לקבלנים. כל הדברים הללו כנראה לא היו קורים אלמלא הזכאים והזוכים בתוכנית מחיר למשתכן לא היו מתריעים ומתלוננים.

לא רק הציבור הרחב יצא נגד התוכנית, אלא גם הקבלנים. חלקם טענו כי המדינה משווקת מגרשים שאינם זמינים לבנייה בעתיד הקרוב, כך שאחרי שהזכאים זוכים בהגרלות הקבלנים עומדים חסרי אונים ותשובות לגבי מועד התחלת הבנייה. בנוסף, נשמעות גם טענות כנגד הרשויות המקומיות שלא ממהרות להעניק היתרי בנייה. לאחרונה נרשם שיא חדש כאשר קבלן שזכה במכרז מחיר למשתכן ביישוב מבשרת ציון, פרויקט שפורסם כחלק מההגרלה הגדולה השלישית, עתר בעצמו לבית המשפט נגד המדינה (ובית המשפט אכן קיבל את עמדו) בדרישה להסיר את הפרויקט שבו זכה (134 דירות מוזלות) מההגרלה.