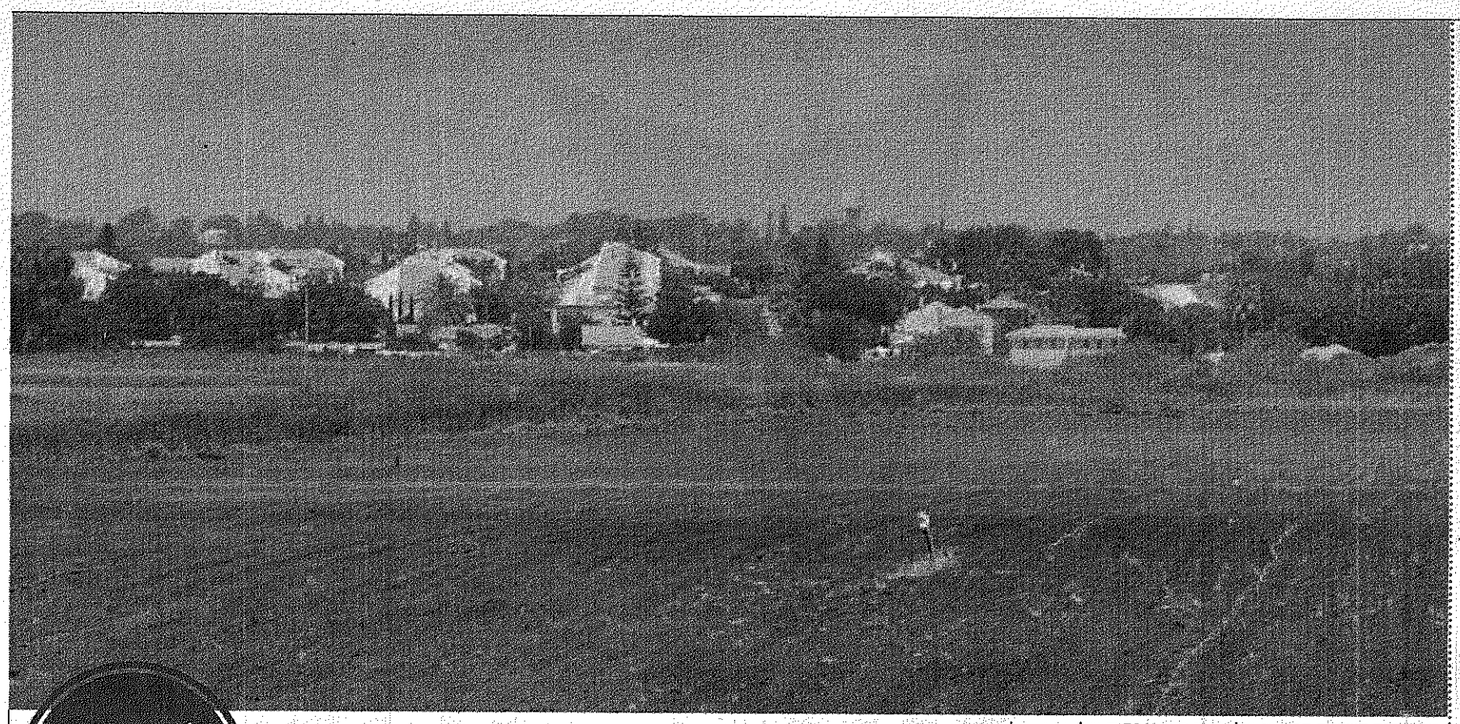

כאן תיבנה השכונה החדשה של נפגעי כביש 531 ■ צילום: קובי ולף

בלעדי

הכביש הוליד שכונה

הסכם שנחתם בין בעלי קרקעות בתוואי 531 לבין מע"צ ועיריית רעננה, ושנחשף כאן לראשונה, מלמד שהתושבים יקבלו קרקע חלופית שתופשר לבנייה על ידי העירייה ■ על פי התכנון, תקום שכונה חדשה בעיר ■ בעלי הקרקעות מרוצים, מע"צ משפשפת ידיים, ומלי פולישוק, מוועד הפעולה למינהור הכביש, מרגישה נבגדת: "נחום חופרי שיחק משחק כפול"

■ נמרוד בוסו

שכונה חדשה עתידה לקום ברעננה בשטחים שמדרום לפארק העירוני, כך ערלה מהסכם משולש, שנחתם בחודשים האחרונים בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה, החברה הלאומית לדרכים (מע"צ) ועשרות בעלי קרקעות בתוואי המתוכנן של כביש 531, שאמור לעבור בסמוך לשכונות הדרומיות של העיר.

על פי ההסכם, שנחשף כאן לראשונה, בעלי הקרקעות לא יפוצו בכסף תמורת הפקעת אדמתם, אלא יקבלו מהעירייה קרקעות חקלאיות חלופיות מצפון לתוואי הכביש, שיופשרו לבנייה. "מוסכם בין הצדדים, כי חלקת הבעלים תיכלל בתוכנית בהכנה, במסגרתה יוקצה לבעלים מגרש חלופי בייעוד לבנייה, במסגרת ההקצאה של החלוקה מחדש", נכתב בהסכם. עוד התחייבו עיריית רעננה ומע"צ בפני בעלי הקרקע כי אם לא יאושרו תוכניות הבנייה בתוך שנתיים מיום חתימת ההסכם, יהיו הבעלים רשאים להגיש תביעות לפיצויים כספיים בגין הפקעת קרקעותיהם.

במע"צ אישרו השבוע את הדברים ומסרו: "החברה הלאומית לדרכים, יחד עם עיריית רעננה, הגיעו להסכם עם בעלי הקרקעות שאדמתם הייתה אמורה להיות מופקעת לצורך סלילת כביש 531, שבמסגרתו נקבע שהפיצוי בגין הקרקעות יהיה במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה מחדש שאותן יוזמת עיריית רעננה. ההסכם קובע כי פיצוי בגין הקרקעות שיופקעו לצורך סלילת כביש 531 יהיה חלוקת קרקע אחרת על ידי עיריית רעננה".

כולם מרוצים

ההסכם לכאורה טוב לכל שלושת הצדדים. בעלי הקרקעות מוסרים לידי מע"צ קרקע חקלאית שלא היה ברור האם ומתי תופשר לבנייה, ומקבלים תמורתה קרקע אשר על פי ההסכם תושבח לקרקע המיועדת לבנייה, מע"צ מסירה מהדרך מכשול משפטי לא פשוט בדרך לסלילתו של כביש 531, כאשר היא מקבלת את השטח בהסכמה ומבלי שבעלי הקרקע יגררו אותה למשפטים אינסופיים בדרישה לפיצויים כספיים, ועיריית רעננה, במקום לשלם פיצויי הפקעה גבוהים לבעלי הקרקע, תכניס לכיסה מיליוני שקלים של היטלי השבחה שישלמו בעלי הקרקעות כאשר הקרקע תופשר לבנייה. מצד שני, יש לזכור כי עיריית רעננה היא זו המספקת את הקרקעות החלופיות, כך שהכדאיות הכלכלית לעסקה מבחינתה, היא עניין הפתוח לפרשנות.

עו"ד עודד ישראלי. שושבין ההסכם

■ צילום: אלי שקד

עורך הדין עודד ישראלי, המייצג כ-120 בעלי קרקעות לאורך תוואי 531, שמתוכם כ-30 מרעננה, אמר השבוע כי השטחים אשר יוקצו לשכונה החדשה מצויים מדרום לפארק רעננה, מצפון לתוואי 531 ומזרחית לשכונת נחלת עדה ההרצליינית. "הרעיון נולד כשפורסמו התוכניות של כביש 531 בסוף שנת 2006", מספר ישראלי. "קבוצת הבעלים שאני מייצג התנגדה לכביש 531, והציעה כי יימצא פתרון להפקעת הקרקע מהבעלים הפרטיים, בדמות ייזום תוכניות של מתן זכויות בנייה לבעלים במקום מתן פיצויי הפקעה בכסף. בהתחלה הרעיון לא התקבל והוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) דחתה אותו. דווקא מע"צ הראתה פתיחות, מתוך הבנה שבמקום להיכנס למאבק ארוך שנים מול הבעלים ומתן פיצויים בכסף, אפשר ליצור סיטואציה של win-win, לפיה גם מע"צ מקבלת את הקרקע במהירות ומבלי שזה עולה לה כסף, וגם הבעלים מקבלים זכויות בנייה מבלי להיכנס למאבק ארוך שנים. מע"צ גם התגייסה כדי לשכנע את עיריית רעננה להירתם לרעיון".

מלי פולישוק-בלוך. מורת רוח

■ צילום: רז דגן

ישראלי, כמובן, מלא שבחים לעיריית רעננה, על כך שלדבריו גילתה פתיחות כלפי בעלי הקרקע, והשכילה להגיע עימם להסדר מהיר ממנו עשויים, לפי ישראלי לפחות, כולם להרוויח.

לא כולם מרוצים

כמו בכל הסכם, אפילו כזה שלכאורה כולם מרוויחים ממנו, גם להסכם הנוכחי יש מתנגדים. ועד הפעולה למינהור כביש 531, המאגד בתוכו תושבים מרעננה ומהרצליה, ומתנגד לכביש במתכונתו הנוכחית, הביע השבוע בעיקר מורת רוח מהסכם. כזכור, בשנה האחרונה התגייסו עיריות רעננה והרצליה לתמיכה במאבק התושבים למען מינהור הדרך, ואף הגישו עתירה לבג"ץ בנושא, כשהן מזהירות מפני נזקי זיהום האוויר החמורים שייגרמו לתושבים אם תאושר התוכנית כפי שהיא. כעת, עם היוודע דבר ההסכם בין מע"צ לעיריית רעננה מאחורי גבם, הסכם אשר מאפשר למע"צ לקבל לידיה את השטח במהירות המירבית, מרגישים אנשי ועד הפעולה נבגדים ומרומים.

חברת הכנסת לשעבר, תושבת רעננה מלי פולישוק-בלוך, ממובילי מאבק המנהור, אמרה השבוע: "כבר הרבה זמן שאנחנו מרגישים שהעירייה בעצם משחקת כאן משחק כפול. ההסכם שנחשף מאשר את ההרגשה שלנו. הרגשנו את זה בהתנהלות ראש העירייה חופרי מול השרים ובחוסר הנחישות שלו. אם באים להרעיל את התושבים פה, הוא צריך להגיד 'אני לא אתן'. גם חופרי וגם יעל גרמן אמרו את זה בקול רם בכל הכנסים. באותה הנחישות הם היו צריכים להגיד את הדברים גם מול השרים, אבל זה לא קרה. אם בא אליי ראש העירייה שלי ואומר לי 'כבר שש פעמים שר התחבורה לא מקבל אותי', אז כנראה שהוא לא עומד בצורה מספיק נחושה מול שר התחבורה".

לדבריה של פולישוק-בלוך, ישיבתם האחרונה של אנשי הוועד עם שני ראשי הערים נערכה ב-29 באפריל. בישיבה הוחלט על מספר פעולות שייינקטו להמשך המאבק בתכניות מע"צ. מאז הישיבה, לדבריה, דבר מכל מה שסוכם לא נעשה, וכעת הסיבה לגרירת הרגליים, מצד עיריית רעננה לפחות, מתבהרת. "ההסכם מוכיח שמלכתחילה חופרי הלך עם מע"צ. אם העירייה נותנת למע"צ קרקעות חלופיות, במטרה לקדם את סלילת הכביש, זה אומר שהעירייה משתפת פעולה איתם".

מעיריית רעננה נמסר בתגובה: "העירייה מביאה פליאה ותרעומת על הניסיון הציני של ועד הפעולה בראשות מלי פולישוק-בלוך, לעשות שימוש בנושא זה לקידום מהלכיה הפוליטיים. אין כל קשר בין נושא המינהור לתביעות הפיצויים, שכן גם אם תאושר חלופת המינהור, עדיין יהיו תלויות ועומדות כל תביעות הפיצויים נגד העירייה ומע"צ. לפיכך, ההסכמים יביאו תועלת רבה, גם אם בסופו של יום תאושר חלופת המינהור. ההסכמים שנחתמו עם בעלי הקרקעות הינם לתועלת כלל תושבי רעננה, שכן הם יביאו בסופו של תהליך להסכון של עשרות מיליוני שקלים לקופת הציבור".

"ההסכם מוכיח שמלכתחילה חופרי הלך עם מע"צ. אם העירייה נותנת למע"צ קרקעות חלופיות, במטרה לקדם את סלילת הכביש, זה אומר שהעירייה משתפת פעולה איתם"