



## הזזת שדה דב - חלום או מציאות?

07:06 | 26.3.2010 דורון כוכבי

<< באחרונה פורסמו כמה כתבות אודות הזזת שדה דב ותכנון אלפי יחידות דיור ושטחים מסחריים, או בקיצור - "מנהטן על הים". בימים אלה מוקמת ועדה שתדון בהזזת השדה ובמציאת חלופות, ויש שמדברים כבר על הליכי תכנון. ואולם ציבור בעלי הזכויות מבולבל, ומצב זה מהווה כר נרחב לפעילות ספקולטיבית.

בל נשכח כי מדובר ברצועת קרקע ובה מאות רבות של דונמים בשווי פוטנציאלי אדיר. בנוסף, אין ספק כי הזזת השדה תשליך על גובה הבניינים העתידי של כל אזור עבר הירקון והשכונות הצמודות אליו. לעיריית תל אביב צפויה עבודה רבה ומפרכת לקידום אזור זה, תכנונו, בנייתו והקמת תשתיות של תיעול, ניקוז ותחבורה מודרניים. מאידך, העירייה תזכה למקור גבייה גדול של מסים והיטלים עירוניים.

בינתיים, עד שתהליכים אלה יקרמו עור וגידים, בעלי הזכויות באזור זה יגששו בעלטה, יתקלו בהרבה דיסאינפורמציה, ועליהם להיות זהירים בהבנת הנקרא. ממשלת ישראל קיבלה בעבר כמה פעמים החלטות בנוגע להזזת שדה דב, אך לא הוציאה אף החלטה לפועל.

מתי כל התהליך הנ"ל יסתיים? עוד חזון למועד. וגם כאן יש צורך בהובלה ובהנהגה נבונה, אמיצה ונחושה. אני מהמר על תהליך שיימשך 10 שנים לפחות, ותקוותי היא שבתום תקופה זאת ניתן יהיה להתארגן להוצאת היתרי בנייה. בינתיים, שדה דב מהווה מפגע בטיחותי וגורם למטרד סביבתי לא נעים ומסוכן.

לדעתי, יש מקום להזיז את השדה בשני שלבים. הראשון - להעביר את התעופה האזרחית לנתב"ג במסגרת טרמינל 1 וסלילת מסלול או מסלולים מתאימים. את התעופה הצבאית יש להעביר למנחת צבאי מתאים באזור המרכז.

השלב השני הוא הקמת שדה תעופה על אי ימי בשיטת מכרז BOT (שיטת מכרז לפיה ניתן זיכיון לגוף כלכלי המקים, מממן ומפעיל את המתקן לתקופת זמן מוגדרת, שבסופה עוברת הבעלות הכוללת למדינה).

הליכי התכנון חייבים להביא בחשבון את העובדה שרצועה זאת היא ייחודית ובעלת שווי רב, ולכן העיצוב הארכיטקטוני מחייב הרבה מחשבה, תוך הסתייעות במתכננים מוכרים ועתירי נסיון. פספוס של הליכי התכנון יהיה בכייה לדורות, ולכן יש להיערך מראש ומבעוד מועד. בנוסף, יש להתבונן בראייה רחבה לגבי ההשלכות הסביבתיות של התקת השדה על כל האזור.

לסיכום, לכל בעלי הזכויות אני ממליץ שלא לחיות באשליות! יקצו לכם זכויות למקרקעין שבבעלותכם, אך היקפן אינו ברור ועליכם להיאבק על כך כבר עכשיו.

הכותב הוא עורך דין המתמחה באזור הגוש הגדול כ-20 שנה, ומייצג בעלי זכויות רבים באזור זה