



07 ספטמבר 2014

לכבוד
דר' שוקי אמרני
מנכ"ל משרד הפנים

הנדון: עדכון תמ"א 35 - עמדת איגוד המתכננים בישראל

עדכון תמ"א 35 עומד לעלות בדיון הקרוב של המועצה הארצית ביום שלישי ה-9.9.2014 בעיקרו של הדיון עומדת שאלת הדרישה לבניה למגורים לטווח המיידי והקרוב והיקף הקרקע הנדרשת על מנת לעמוד ביעדי פיתוח המגורים לטווחי הזמן הנדונים ומכאן היקף הרחבת השטחים המיועדים לבינוי והמוגדרים בתמ"א 35 כמרקמים עירוניים.

במהלך העבודה על עדכון התוכנית והדיונים הרבים שהתנהלו סביב נושא הרחבת המתחמים הועלו פעמים רבות נתונים ועדכונים על מצאי הקרקעות קרי, הרזרבה התכנונית, לעומת הצרכים לתוספת שטחי קרקע למגורים. הנתונים נבדקו ועודכנו פעמים רבות על ידי גורמים אחדים [משרד הפנים, מסמכי דש"א, השלטון המקומי, האיגודים המקצועיים ואחרים].

מסך כל הבדיקות והנתונים, גם אם אינם עולים בקנה אחד, הובהר כי נדרשת בניה רחבת היקף למגורים לטווח 15 השנים הקרובות. כמו כן הוכח כי קיימת רזרבה משמעותית של קרקע מתוכננת למגורים [בתוכניות מאושרות] גם באזורי ביקוש וגם ברחבי הארץ, אם כי מימושה עשוי להיתקל בקשיים משמעותיים ולארוך זמן נכר בעקבות חסמים מעכבי ביצוע. כמו כן ידוע כי נערכים מאמצים, הנושאים פרי, להרחיב את המלאי המתוכנן במסגרת פעולה רחבה שעורך משרד הפנים כמו גם משרד השכון ורמ"י, הן בקידום תוכניות מתאר עירוניות והן בזרז תהליכי אישור של תוכניות בתהליכים ויזום תוכניות חדשות.

ההרחבה המוצעת של 2% בתחומי המרקמים העירוניים עתידה להוסיף קרוב ל- 40.000 דונם של קרקע לבניה כאשר כ-60% ממנה נמצאים במחוזות המרכז, ת"א והדרום. כמובן שהגדלה באחוז גבוה יותר משמעותה מרחיקה לכת אף יותר. אין ברצוננו להכנס בנייר עמדה זה לים הנתונים המספריים שמסמכים קודמים דנו בהם במפורט, אלא להדגיש כמה נקודות עקרוניות הקשורות לתמונה הרחבה, **לצרכי החברה בישראל ולדמות הארץ:**

המחאה החברתית העלתה לדיון הציבורי את הדרישה לדיור הוגן וראוי לאוכלוסייה בישראל ובמיוחד לזו הצעירה המהווה את העתודה הנושאת בעול קידום החברה והמשק. המחאה הדגישה את הזכאות של האזרח לנגישות למגורים הוגנים, לשירותים ציבוריים ולתעסוקה. בארצנו הצפופה, כאשר כבר היום מרבית האוכלוסייה מתגוררת בערים, פירושה של דרישה זו היא **לאיכות חיים עירונית ראויה וברת השגה.**

הצעדים המוצעים בעדכון תמ"א 35 מדברים על התחדשות עירונית וחיזוק מרכזי הערים אולם מציעים בצד אמירות אלה הרחבה נכרת וחריגה מתחומי המרקמים העירוניים על מנת לאפשר גמישות תכנונית ובנוסף לכך גם הרחבה של 2% משטחי המרקמים שמצטברים להיקפי קרקע גדולים.

צעדים אלה עלולים לדעתנו לפגוע בכמה מהעקרונות העומדים בבסיס התכנון הארצי והעירוני ובמטרת אותן הוא אמור לשרת:

פגיעה בקידום התחדשות עירונית במרקמים ותיקים – לאור היצע של קרקע חדשה בזמינות גבוהה התמריץ לחידוש מרקמים קיימים, הן בהליכי מימוש אפשרויות הגלומות בתמ"א 38 והן בקידום תוכניות עיבוי או פינוי בינוי, ירד. רמת האטרקטיביות של הערים הותיקות וקצב החידוש העירוני שכיום תופס תאוצה בערים מרכזיות וגם בערים בינוניות וקטנות, שאינן בלב אזור המרכז, יפגע קשות.

יצירת שכונות פרבריות – שכונות שינה - בשולי הערים ובמקרים מסוימים בניתוק ללא מערכות שירותים עירוניים ראויה ובנגישות ירודה למרכזי פעילות, לתעסוקה, לתרבות ובידור.

תוספת תשתיות והעמסת מערכות הכבישים – פרישה רחבה של אזורי מגורים חדשים באזורי שוליים תעמיס נסועה משמעותית על מערכות הכבישים הקיימות, תהיה קשה לשירות על ידי תחבורה ציבורית, תחייב פיתוח תשתיות חדשות [כבישים, מערכות מיים ביוב, רשת חשמל] במקום שדרוג מערכות קיימות.



פגיעה באזורי נוף ונופש – הרחבת נכרת של אזורי המגורים בהכרח תגרור פגיעה באזורי טבע ונוף חלקם באיכויות גבוהות המהווים חלק מאותה "איכות חיים" אליה שואפת האוכלוסייה, במיוחד באזורים הצפופים והעמוסים במרכז.

הרחבת פערים בין מרכז ופריפריה – התמקדות הבניה החדשה למגורים בשטחים חדשים שרובם יהיו באזורי הביקוש – אזור המרכז, תבוא בהכרח על חשבון תוספת אוכלוסייה באזורי פריפריה יחד עם פגיעה בפיתוח נוסף של שירותים ותעסוקה באזורים אלה במרכז ומכאן פגיעה בכושר התחרות ומשיכת אוכלוסייה של ישובי הפריפריה **השפעות שליליות על שוק המקרקעין** – הכוונת יזמים וגורמים אינטרסנטים שונים לתפיסת קרקעות למטרות ספקולטיביות ולא בהכרח לקידום בניה ולמימוש עתודות קרקע בהתאם לצרכי המשק.

פגיעה בעקרונות התכנון וביכולת הבקרה – קידום תוכניות רבות היקף למגורים במסגרת הותמ"ל ללא מערכת האיזונים המיוצגת במועצה הארצית, יחד עם הרחבה משמעותית של כללי תמ"א 35 והאפשרות לחרוג מתוכניות מחוזיות, עלולה לפגוע בראיה הכוללת והרחבה שמתאפשרת במסגרת עבודת המועצה הארצית.

התנגדות איגוד המתכננים להרחבת תחומי המתחמים העירוניים – לאור האמור לעיל אנו מדגישים את התנגדותנו להרחבה המשמעותית המוצעת בעדכון תמ"א 35 של 2% ואף יותר, ללא דיון פרטני בישוב ובמשמעויות הצעות ההרחבה ומציעים כי במידת הצורך תובא כל הצעת הרחבה לדיון ואישור במליאת המועצה הארצית.

לא רק פעולה בירוקרטית ודיון כמותי במספרים – לא נכון ולא ראוי, לדעתנו, כי פעולות משמעותיות כל כך, בעלות השלכות ארוכות טווח על דמותה העתידית של הארץ, תתקבלנה ללא דיון רחב המתייחס למכלול ההיבטים התכנוניים, הכלכליים והחברתיים **תוך בחינה רגישה ואחראית של ההשלכות המקומיות והאזוריות.**

על מנת לאפשר קידום המטרות העומדות בבסיס העדכון של תמ"א 35 אנו מציעים לשקול מספר צעדים:

הפניית משאבים להסרת חסמים ולמימוש המלאי הקיים – והזמין סטטוטורית. טיפול מואץ והקצאת תקציבים להסרת חסמים הקשורים בחלקם בשלטון המרכזי ו/או בשלטון המקומי, יכול להניב היקף משמעותי של יחידות דיור ברחבי המדינה.

קידום תוכניות להתחדשות עירונית – יזום ממשלתי ומקומי של תוכניות להתחדשות עירונית ובניה במרכזי ערים בצד עדוד השוק הפרטי לקידום ומימוש תוכניות חידוש מרקמים קיימים. קידום פרויקטים להרחבת תשתיות תחבורה ציבורית פנים ובין עירוניות, חידוש והרחבת מערכות שירותים בדגש על חינוך, תרבות וביילוי, והעלאת האטרקטיביות של הערים הבינוניות והקטנות במרכז ובפריפריה הקרובה בצד הערים הגדולות, כאפשרות בחירה ראויה המספקת איכות חיים טובה.

קידום יזום של תכנון מפורט – קידום תכנון מלאי יחידות דיור המאושרות ברמה המתארית והמחוזית והבאתן לידי אישור סטטוטורי מזורז.

קידום השקעה בשירותים בפריפריה ובתשתיות תחבורה, – לקרוב הפריפריה כאופציה זמינה ואטרקטיבית למחפשי דיור ואיכות חיים.

הרחבות מקומיות של גבולות המרקמים העירוניים – מתן אפשרות, במקום הרחבה גורפת, בחינת הרחבות נדרשות על ידי מליאת המועצה הארצית, על מנת לתת מענה ליוזמות ממלכתיות וליוזמות של רשויות מקומיות במקרים בהם גידול הישוב נבלם עקב גבולות המרקם העירוני.

הרחבת מלאי הדיור – קיים מצאי תכנוני משמעותי בתוכניות מאושרות ואלו הנמצאות בתהליכי קידום, ניתן להוסיף יוזמות וצעדים אדמיניסטרטיביים המגדילים את המלאי התכנוני כגון: זרוז הליכים, עדכון הנחיות קיימות ומגבלות פיתוח, הרחבת השימוש בתקנת שבס ועדכונה, קידום כלים והנחיות לציפוף מרקמים קיימים, קידום כלים לעידוד יזמים של פרויקטים להתחדשות ולמימוש תמ"א 38.

עדוד מימוש ובניה – צעדים כגון קידום הסכמי גג של ממשלת ישראל מול הרשויות המקומיות ומתן תמריצים לביצוע תשתיות נדרשות לפיתוח ולאישור תכניות מגורים ולמימוש המלאי לביצוע ואכלוס בטווח הקצר והבינוני. **עדוד שוק הבניה** – קידום צעדי תמיכה ועדוד של הקבלנים והבונים כגון: אישור יבוא עובדים מקצועיים זמניים, קידום הכשרה מקצועית ומשיכת כח עבודה איכותי למקצוע הבניה, קיצור הליכים בירוקרטים במהלך התכנון והבניה. בנוסף לגיבוש כלים פיסיקליים להמרצת יזמים וקבלנים למימוש קרקע מתוכננת שאינה בנויה.

איגוד המתכננים בישראל

ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



אנו מבקשים מחברי המועצה הארצית לתכנון ובניה וממך כיו"ר המועצה ומנכ"ל משרד הפנים, האחראי על התכנון הלאומי, לשקול בכובד ראש את התייחסותנו לשינויים המוצעים למרקמים העירוניים בתמ"א 35 והצעדים החילופיים המוצעים בנייר זה, על מנת לקדם את איכות החיים של תושבי המדינה ולמנוע פגיעה עתידית בדמותה ובתושביה.

בכבוד רב,

אדריכלית עדנה לרמן יו"ר איגוד המתכננים

העתק: חברי המועצה הארצית לתכנון ובניה

