



25.03.16

סיכום ועדת תכנון מתאריך 03.02.16 בנושא: תכניות תמ"ליות

סימוכין: עמדת השלטון המקומי בנושא רפורמת בתכנון
מצגת בנושא ותמ"ל

למשתתפים (טבלה בהמשך),

העתקים: משתתפים, שמוליק ריפמן, עמיר ריטוב, ד"ר מוטי דלג'ו, ישראל נדיבי, חברי ועדת תכנון

עמיר ריטוב, יו"ר הועדה – מרכז המועצות האזוריות מבקש לרכז את הנושא, לייצג ולעזור למועצות האזוריות בהתמודדותן בתכניות ותמ"ליות. מטרת הישיבה היא לשמוע את המשתתפים ולגבש דרכי פעולה.

מילכה כרמל - חוק הותמ"ל התקבל במטרה מוצהרת לתת בידי השלטון המרכזי כלי בלתי שיגרתי ויוצא דופן להגדלה מהירה של היצע יחידות דיור ובכך להתמודד עם משבר הדיור בישראל. חוק הותמ"ל, וקודמו חוק הוד"ל, באו ליצור הליך תכנוני ומנגנון ביצועי שיבטיחו אספקה ו'ייצור' מהירים של יחידות דיור חדשות. עד סוף 2015 נדונו בוועדות הוד"ל והתמ"ל, כשמונים תכניות בהיקף של כ-190 אלף יחידות דיור ובשטח כולל של כ-85 אלף דונם. מרבית השטחים הם שטחי המועצות האזוריות – שטחים חקלאיים ופתוחים כאחד, שהיקפם לא ידוע.

מבקשת את שיתוף הפעולה של מחלקות ההנדסה/תכנון בהשלמת הנתונים בנוגע להיקף השטחים הפתוחים והחקלאיים בשטחי המועצות. מצ"ב המצגת וכן [קישור לטבלה](#) בה נית להשלים הנתונים ברמת המועצה.

דוב ישורון – המועצות האזוריות לא היו מודעות להקמת הותמ"ל ולא נערכו למשתמע מכך בבוא יום ה'בשורה'. הותמ"ל מתכנן אף מעבר לשטחי 'השבה' וכולל פארקים עירוניים בהיקפים גדולים. יש לבחון האם ראוי שפארקים עירוניים יהיו שטחים עירוניים, או ימשיכו להיות חקלאיים. כפר ביאליק "יימחק" במידה והתמ"ל יאושר. רמ"י שכר חברות מתכננות לאתר שטחי תמ"ל נוספים בכל רחבי הארץ.

רן ברונקר - מצפים לעזרה ממרכז המועצות האזוריות. היו הסכמות כי ישובים חקלאיים הממוקמים במרקמים עירוניים לפי תמ"א 35 ולא מעוניינים להפוך לעירוניים – המוסדות לא יתכננו על שטחי הישובים. לגבי תמ"מ 6 - הרציונל של התמ"מ, (והתמ"ל), הוא כי שטחי החלקות החקלאיות במרקמים עירוניים יפותחו כתכניות למגורים ללא מגבלות בירוקרטיות. יש לדרוש שלביות בתכניות-שהשטח לא ייתפס ויפותח בבת אחת וניתן יהיה להמשיך לעבוד.

הציעו לותמ"ל חלופות תכנוניות מצומצמת בשטחן העונות לקריטריונים של הותמ"ל, כך שהיקף הפגיעה נמוך יותר. סיפר על וד"ל גבעת הרקפות עבורו הגישו עתירה מינהלית. מציע לגייס את התקשורת.

אילן שדה – לחריש הוקמה ועדה מיוחדת עוקפת תכנון. העיר היא ללא תשתיות בסיסיות כמו תחבורה ותעשייה. בפועל גם לא יכולים לשווק דירות בגלל מטרדי המפחמות. קובל על ההליך הדורסני והלא מקצועי. מציע שממ"א יגישו בג"צ שמהותו היעדר תכנון במדינת ישראל.

דודו קוכמן – התעוררנו מאוחר. תכניות הודל"ים והותמ"לים הם רמיסה של מוסדות התכנון. כל מועצה צריכה לעשות את המירב מבחינתה. יש להיערך למאבק בהיבטים התכנוניים, משפטיים, ציבוריים ותקשורתיים. הממשלה מרכזת את נושאי התכנון ואת ניהול הקרקע במקום אחד וברור שהדבר מקשה על ראשי רשויות במאבק חשוב להבין כי הציבור בעד הותמ"ל וההליכים בגלל משבר הדיור. בתקופה של מחסור במזון בעולם – צריך להציג את הפגיעה בשטחים חקלאיים כאיום על הביטחון התזונתי של ישראל. ישנו חלון הזדמנויות



לקדם את נושא השטחים הפתוחים. צריך לשתף פעולה עם הגופים הירוקים, קק"ל והחברה להגנת הטבע.

רני אידן – עמק חפר מתמודדת עם מספר תכניות ותמ"ליות - הרחבת בת חפר, חבצלת-עין התכלת. ממליץ להתדיין עם הותמ"ל על התוצאה הסופית. השיגו את רצונם בותמ"ל בת חפר – 1200 יח"ד במקום 1400, מתוכן – יחידות דיור לשכירות ודיור מוגן וכן הסכמות לפיתוח פארק עירוני ושטחי תעשייה.

לטענתו, אין אמירה ציבורית ברורה המגדירה את הבעייה במשבר הדיור, האם הותמ"לים הם הפתרון או הבעיה. קשה יהיה לגייס את הציבור למאבק. ביציאה למאבק יש לתת כלים מקצועיים חלופיים לותמ"ל, אך לא משוכנע בצורך במאבק.

בארי הולצמן – הסכמי הגג חסויים ואין שקיפות. וד"ל זבולון הוא בתחום השיפוט של המועצה ונעשה ללא שיתופה. ממליץ לרתום את האקדמיה למאבק.

רפי עשת – המדינה הולכת בכיוון של תכנון דיקטטורי. מנצלים את מצוקת הדיור על מנת לחזק את ועדות התכנון הארציות. קיים איום ממשי על זכות הקניינית במרחב הכפרי. האיום גולש גם למרחב העירוני. אם לראשי הרשויות אין יכולות וסמכות תכנונית – לא יתקיים השלטון הדו-רבדי. מציע - לדבר עם הציבור בהיבט התכנוני והקנייני. יש לייצר במקביל פתרונות מקומיים – להציע תכניות טובות יותר.

ירדן ערמוני – בתחום עיריית הרצליה ובחלק משטחי דרום המועצה תוכנן תמל 1004א ("אפולוניה"). השלב הסטטוטורי הינו לאחר שמיעת התנגדויות. מדובר ב"מיני עיר" הכוללת כ-3,000 יח"ד, שלושה מתחמי מלונאות, כ-50,000 מ"ר תעסוקה וכ-10,000 מ"ר מסחר. נכחנו לדעת שבתכניות מסוג זה נקודות החולשה הן פתרונות התשתיתיים הנדרשים לפרוייקטים בסדר גודל זה: תחבורה, מים וניקוז. כתוצאה מכך יש פגיעה בשטחים הפתוחים מחוץ לגבולות התכנית. דרשנו בהליך ההתנגדויות להיות משופים ב-100% על ידי היזם בגין הוצאות אשר עלולות להיגרם לוועדה המקומית עקב תביעות לפיצויים לפי סעיף 197. טענתנו היא שאם המדינה משנה את החוק, ("הסמכי מסגרת"), ומבצעת את הפיתוח עבור הרשות המקומית בה מוקמת תכנית הותמ"ל, אין מניעה – חוקית – לפצות ועדה מקומית כאשר התכנית רק פוגעת בה ולא מספקת כל מקור לכיסוי התביעה (היטלי השבחה).

לותמ"ל הנוכחית אין כוח אדם מקצועי ראוי לבדיקת היקפי הבינוי שהיא נדרשת לאשר. כך שהיא נוטה לאמץ את מסקנות הצוות המקצועי של יזם התכנית (רמ"י). על אף שהמדינה הקימה את הותמ"ל לצורך אישור תכניות עד רמת היתרי הבניה, אנו סבורים שמצב זה אינו תקין מקצועית ומשפטית.

שחר סולר – היתרון של השלטון המקומי הוא בגודלו ובאחדותו. הבעיה לדעתו היא היישום, לא התכנון, והיישום מוטל על השלטון המקומי. על כן אין זה סביר שהמדינה "עוקפת" את הרשויות המקומיות. על פי בדיקת המשרד להגנת הסביבה בתמ"מים ישנו סדר גודל של כמיליון דונם של שטחים לפיתוח ואין צורך להתרחב למרחב הכפרי.

דוד להמן – חבל יבנה, כיום נמצאים בהליכי חקירת גבולות של תמ"ל 1003. ישנה בעיה אקוטית בתכנית הקשורה בפתרון תחבורתי - חיבור השכונה לכביש 42. יצרו פתרון תחבורתי גרוע במקום תכנית מאושרת לכביש.

ליאונד מלקין – משגב גובלים ב-24 רשויות מיעוטים הממוקמים במרקמים עירוניים. במחוז צפון יש לחץ מסיבי של רשויות אלו לפרוץ את גבולות המרקם העירוני. קיים איום יומימי על ישובים כפריים וחקלאיים.

עמיר ריטוב – יש לזכור כי המדינה מבקשת לרכז מאמצים ולעזור למגזר הערבי.

איתי פרס – מתמודדים עם 5 ועדות גבולות – הליך יותר מתון וקל להתמודדות. בדרך כלל מציגים תכניות חלופיות ומבקשים שיפויים. הציבור הרחב תומך בתכניות אלו בגלל משבר הדיור. לטעמו צריך להגיש תכניות חלופיות לשטחים ואסור להגיד תמיד לא.

איתמר בן דוד – הקימו את הפורום הדמוקרטי בתכנון. מהלכי משרד האוצר – מינהל התכנון - הנם קודם כל איום על הדמוקרטיה. התהליכים מנוונים את המועצות האזוריות. נותנים למועצות "פירוים" בכדי "להרדים" אותם. חייבים לגייס את החברה האזרחית בכל מקום בו מקודמות התכניות. מזהיר מהצעות תכנוניות חלופיות – המועצות יצטיירו כנד"לניסטיות ונגד פתרונות משבר הדיור. הפוליטיקאים מבינים מסרים על ידי לחץ של הציבור. מציע את עזרתו של הפורום בכל מקום, וקורא למועצות האזוריות להיאבק במגמה ובתכניות בכלים משפטיים וציבוריים.

אלי ברכה – שואל את החברה להגנת הטבע מה הם הכלים העתידיים להתמודדות עם תכניות אלו.

נחמיה גנות – לממשלת ישראל אין רצון לשנות את מחירי הדירות. אי אפשר להיאבק ציבורית. מציע שיתופי פעולה וקורא לירוקים לא להתנגד לכל דבר.

עמיר ריטוב - סיכום

- ✓ ישנם חילוקי דעות גם בקרב המועצות האזוריות.
- ✓ הציבור מצפה להורדת מחירי הדיור.
- ✓ הותמ"ל הוא הליך לא דמוקרטי.
- ✓ אין טעם לפנות לתקשורת.
- ✓ למרות הטענה כי בתחומי הערים יש מספיק עתודות קרקע - צריך להציע איפה כן ניתן להתרחב ולבנות.
- ✓ יש לשמור על העקרונות של ממ"א בנושא השמירה על השטחים הפתוחים, המסדרונות האקולוגיים והישובים החקלאיים.
- ✓ יש חשיבות לשיתופי פעולה, ראשית עם השלטון המקומי, כיון שגם הוא מתנגד לותמ"ל, ושנית עם הארגונים הירוקים.
- ✓ מצד אחד, חשוב להתדיין על הותמ"לים בעיקר עם אביגדור יצחקי.
- ✓ מצד שני, צריך לתקוף גם במישור המשפטי, אפילו בבג"צ.
- ✓ צריך לברר את עניין ה-197.
- ✓ מרכז המועצות האזוריות הוא הגוף שייתכלל את המאבק בנושא וייצג את המועצות האזוריות.
- ✓ יוקם צוות פעולה מצומצם לבחינת דרכי להתמודדות עם בעיות הותמ"ל בשטחי המועצות האזוריות.
- ✓ מבקשים למלא את נתוני הטבלה [בקישור](#) שלהלן.

רשמה: מילכה כרמל
ראש תחום תכנון וקרקעות, כאן

רשימת משתתפים בוועדת תיכנון 3.2.2016

מועצה	תפקיד	שם
לב השרון	יו"ר הועדה וראש מ.א.	עמיר ריטוב
מרכז המועצות	מרכזת הועדה	מילכה כרמל
מרכז המועצות	יועצת כלכלית	הדסה אלמוג
	מזכ"ל תנועת האיחוד החקלאי	דודו קוכמן
עמק חפר	ראש מועצה	רני אידן
בני שמעון	מהנדס	ולדימיר פיצקר
משגב	מהנדס	לאוניד מליקין
חוף השרון	מהנדס	ירדן ערמון
חבר ועדת תיכנון	שמאי מקרקעין	נחמיה גנות
פרויקטור של מ.א. זבולון	יו"ר עמותת אדמתי	בארי הולצמן
זבולון	מחלקת ישובים	אמיר יעקב
זבולון	יועמ"ש	עו"ד קרן רוזליס
זבולון	מהנדס הועדה המקומית	רן ברוקנר
זבולון	ראש מועצה	דב ישורון
גזר	מהנדס	איתי פרס
חבל יבנה	הנדסה	דוד להמן
שער הנגב	מהנדס	דניאל סנרמן
החברה להגנת הטבע	מנהל תחום תיכנון	איתמר בן דוד
החברה להגנת הטבע	מתכנן	אסף זנזורי
עמק חפר	מהנדס המועצה	אריק מלכה
מנשה	ראש מועצה	אילן שדה
התנועה הקיבוצית	יועמ"ש	מיכי דרורי
התנועה הקיבוצית	אגף קרקעות	רפי עשת
תנועת המושבים	אגף קרקעות	עו"ד עמית יפרח
לב השרון	מהנדס	אילן בר
המשרד להגנת הסביבה	ראש אגף תכנון סביבתי ובנייה ירוקה	שחר סולר
חבל מודיעין	מהנדס	לאוניד גינזבורג
דרום השרון	מהנדסת הועדה המקומית	נילי יוגב