

עמיר ריטוב

ראש המועצה האזורית לב השרון;
נציג מרכז המועצות האזוריות
במועצה הארצית לתכנון ובנייה

מאמר זה עבר שיפוט עמיתים



מתחם הקניות 'בילו סנטר' בשולי רחובות | צילום: יח"צ

[תוכן זה הוא חלק מרב-שיח. לחצו כאן לדין המלא](#)

השלכת מדיניות התכנון על השטחים הפתוחים

גיליון חורף 2013 / כרך 4(4) 1 בדצמבר, 2013

המחאה החברתית שעיקרה עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות, לרבות דיור להשכרה ומחסור בדיור בר-השגה, הביאה לחשיבה מחדשת בכל הקשור ליצירת מלאי תכנוני זמין של קרקעות בכל רמות התכנון.

בחודשים האחרונים מתנהלים הדיונים בכמה מישורים: עדכון תכנית המתאר הארצית תמ"א 35, הקמת הותמ"ל כפועל יוצא של קבינת הדיור הלאומי ודיונים בוועדת הפנים על הרפורמה בתכנון ובנייה.

מרכז המועצות האזוריות, הרואה בשמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים ובניהולם חלק משמעותי מתפקידו ומחזונו, מכיר בצורך בתוספת יחידות דיור כדי לספק את צורכי המשק ומבין אותו. עם זאת עמדת המרכז היא שיש לחזק את העירוניות, לקדם מיזמים של התחדשות עירונית, לנצל שטחים המיועדים לפיתוח בתכניות המתאר המחוזיות – הכול בטרם זליגת בינוי ופיתוח לצורכי דיור אל השטחים הפתוחים והחקלאיים הנמצאים בשולי הערים.

לצערנו נראה שהכוונה בכל הרפורמות המקודמות כרגע היא כן לפתח שטחים בשולי הערים, בעיקר במחוז המרכז. דבר זה יוביל לפגיעה בשטחים הפתוחים באזור זה, המצומצמים ממילא, וכמובן לפגיעה אנושה ביישובים, בבנייה ובאוכלוסייה שבפריפריה.

מרכז המועצות האזוריות חולק גם על העובדות שצוות 90 הימים שמינה קבינת הדיור הלאומי התבסס עליהן, בכל מה שקשור למלאי המגורים הקיים.

עמדת המרכז מתבססת על העבודה שהכין צוות המעקב לעדכון תמ"א 35 ועל עבודה שערכו לשכות התכנון של הוועדות

המחוזיות לתכנון ובנייה. עבודות אלה מצביעות על מלאי תכנוני מספק ואף למעלה מזה, וגם על חסמים רבים, בעיקר בתשתיות כמו תחבורה וביוב.

לעניין זה חוזרת ועולה השאלה שנתרת ללא מענה – ואם יתכננו יחידות דיור נוספות בשולי ערים, האם לא יהיו אותם החסמים שימנעו את מימושן?

לטענת המועצות האזוריות לסיכום נושא זה, הרי שבהתחשב במלאי שיווצר מפינוי בסיסי צה"ל במרכז הארץ (סירקין, צריפין ועוד), במיצוי העתודות בתכניות המתאר המחוזיות (כמו למשל תע"ש השרון או מודיעין) ובמיזמים של התחדשות עירונית כמו פינוי בינוי או תמ"א 38 – מדובר בהיקף נרחב של יחידות דיור, ואין צורך בפיתוח בשולי הערים. בכל מקרה – פיתוח בשטחים הפתוחים חייב להיות האופציה האחרונה בהחלט.

מרכז השלטון המקומי כולו רואה בהקמת הותמ"ל ובסמכויות הרבות שניתנו לו איום על תפקוד השלטון המקומי, תוך כניסה ברגל גסה לתהליכים ולשיקולים שבסמכותו. משמעות הסמכויות הניתנות לותמ"ל הן שאם 80% מקרקע שמתוכננות עליה 500 יחידות דיור נמצאים בבעלות המדינה, אפשר לחייב הקמה של היחידות הללו על הקרקע הזו גם אם העיר שהקרקע נמצאת בתחומה לא מעוניינת בכך, ולא תשתף פעולה בהוצאת היתרי הבנייה.

לדעת השלטון המקומי אין צורך במוסדות תכנון נוספים. במידת הצורך ניתן לחזק בכוח אדם את הקיימים. יובהר כי אין דומה הותמ"ל לוועדה דומה אחרת – הות"ל (ועדה לתשתיות לאומיות) שעוסקת בתשתיות ארציות. כאן מדובר בתכניות למגורים, שצריכות להשתלב במרקם העירוני הקיים של העיר, נושא של מחוזות יש ידע וניסיון לגביו בכל אתר ואתר, לרבות בבניית תמהיל של מגורים עם תעסוקה וצרכי ציבור.

לסיכום, עמדת מרכז המועצות והשלטון המקומי היא שהתהליכים שקורים בימים אלה בתכנון נעשים מתוך לחץ ובלו שיתוף מספק של הרשויות המקומיות. מעשים נמהרים עלולים לפגוע חמורות בשטחים החקלאיים והפתוחים, בעיקר במרכז הארץ, ובכך גם להעצים את הפגיעה ביישובי הפריפריה.