



## למען תכנון ראוי בישראל: עמדתנו ביחס לתיקון המוצע בתמ"א 35

### מהי תמ"א 35?

חוק התכנון והבניה קובע ששימושי הקרקע במדינת ישראל יקבעו לפי תכניות מיתאר. התכניות הגבוהות ביותר בהיררכיה הן תכניות המיתאר הארציות (לאחריהן, לפי סדר זה: תכניות מחוזיות, מקומיות ומפורטות).

תכנית המיתאר הארצית מס' 35 היא התכנית החשובה והמקיפה ביותר התקפה כיום. היא חלה על כל שטח המדינה ומטרתה לקבוע את חזון הפיתוח העתידי של המדינה וכן כללים לפיהם יאושרו תכניות המיתאר המחוזיות והמקומיות.

התמ"א קובעת עקרונות תכנוניים חשובים כמו הקפדה על חיסכון בשטח, שמירת שטחים פתוחים, חיזוק הערים ואיכות החיים בהן ועוד. יישום עקרונות אלו חיוני כדי להבטיח שמירה של איכות החיים בישראל לאורך זמן.

תמ"א 35 אושרה בשנת 2005 לאחר שנים ארוכות של תכנון, התייעצויות ושימועים ציבוריים, ותוך שהיא נסמכת על עבודה מחקרית מקיפה בשם "ישראל 2020". היות והיא תכנית לטווח ארוך, נקבע בהוראות התמ"א שיתבצע הליך של מעקב ובקרה, שמאפשר גם לעדכן את הוראות התמ"א אחת לכמה שנים במידה וימצא צורך בכך.

כיום עומדת על הפרק הצעה גרועה לתיקון התמ"א. ההצעה הוכנה באופן לא תקין, ובכוונת 'אדם טבע ודין', לעשות כל מאמץ כדי למנוע את אישורה בנוסח הנוכחי.

### התיקון המוצע עלול לפגוע בעקרונות תמ"א 35 במספר היבטים:

#### 1. החלשת הערים - בניגוד למטרה המוצהרת של תמ"א 35

החלשת הערים מוצעת בשני אופנים - פיתוח שורה של שכונות חדשות במרכז הארץ, בעיקר באזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע או סמוכה לבניה כזו. והשני - הגדלת האפשרויות לבנות צמודי קרקע בכל הארץ, אם על ידי הגדלת כמות יחידות הדיור ברוב המושבים בארץ, הגדלה של הישובים הפרבריים/קהילתיים או תוספת משמעותית של יחידות דיור בשורה ארוכה של קיבוצים, רובם מבוססים ששוכנים במרכז או בסמוך ערים גדולות (כמו שפיים, יקום, געש, יגור, מעגן מיכאל ועוד). משמעות הדבר היא עידוד הקמה של יחידות דיור רבות וחדשות הרחק ממרכזי הערים הקיימות ומשיכת אוכלוסיה חזקה מהערים החוצה. במדינה כה צפופה כמו ישראל, יש לעשות כל מאמץ כדי לכוון את רוב הפיתוח החדש לתוך הערים הקיימות כדי לחסוך בשטח ובתשתיות חדשות ולהימנע מיצירת עומס תחבורתי נוסף. תכנון המעודד בניה חדשה מחוץ לערים הוא טעות קשה, שרק תשמה קבלנים ויזמים גדולים, אך תפגע בכלל הציבור.



לעמדתנו, אין לאפשר כל תוספת למה שכבר מאושר לבניה במגזר הכפרי, ויש למקד את כל התוספת במגזר העירוני, תוך עידוד לעשות זאת בשטחים הבנויים הקיימים ופיתוח תחבורה ציבורית יעילה.

## **2. עדיפות לפיתוח במרכז על חשבון הפריפריה**

במסגרת התיקון מוצע להוסיף שורה של שכונות חדשות בשולי הערים הקיימות במחוז מרכז. למרבה הפלא, המתנגדים העיקריים לכך לא היו "הירוקים" אלא ראשי הערים, גם במרכז, שחזרו והסבירו כי הדבר יפגע בניסיונם לחזק את מרכזי הערים, אך ההשפעה ההרסנית תהיה בפריפריה. לפי נתונים מהעת האחרונה, בשנים האחרונה גדלה אוכלוסית מחוז המרכז באופן משמעותי לצד ירידה באוכלוסית הפריפריה בצפון ובדרום, אך גם בירושלים ואפילו בת"א. מצב זה מדגיש את הבעיות בה שבפיתוח שכונות חדשות באזור המרכז משום שפיתוח הפריפריה אינו רק אינטרס חברתי אלא קודם כל סביבתי. לפני 50-60 שנה מחוז ת"א, שכיום בנוי כולו, דמה למחוז מרכז של היום, עם הרבה ישובים פזורים שביניהם שטח פתוח. הפיתוח המואץ של מחוז מרכז מוכיח שעוד שנים לא רבות גם הוא עלול להראות כך, ומרכז הארץ כולו יהווה גוש בנוי אחד, ללא ריאות ירוקות ועם איכות חיים ירודה.

לפיכך צריך לפתח ולעודד את הפריפריה, כדי שתתחזק ותהווה מוקד משיכה לאוכלוסיות מגוונות, בעוד התיקון לתמ"א עושה בדיוק את ההפך.

## **3. פגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים ביותר במדינה**

השטחים הערכיים ביותר בישראל הוגדרו בתמ"א 35 כ"מכלולי נוף". הכוונה לאזורים שהם מהיפים והחשובים ביותר בארץ מבחינת אתרי טבע, נוף ומורשת. בתיקון המוצע הוכנסו שינויים, שלא ברור מה מקורם, שכן אין בהם כל הגיון תכנוני ואשר בפועל פוגעים ואף מבטלים את המנגנון של "מכלולי הנוף".

ראשית, כל הישובים הכפריים שנמצאים על גבולות המכלולים או בתוכם הוצאו והורחקו מהם, וכן נוספו הוראות שיאפשרו פיתוח משמעותי חדש באותם ישובים. הדבר מקל מאד על היזמים באזורים הכפריים ועלול לגרום נזק לאזורים החשובים ביותר במדינה מבחינה סביבתית. הוצאת והרחקת הישובים הללו (כ-80 ישובים) תפגע אנושות בפועל כמה רצפי נוף שמורים, כמו למשל מכלול הנוף של מקורות הירדן, של העליה לירושלים או של דרך הבשורה.

שנית, בכמה מכלולי נוף נגרעו שטחים ערכיים ביותר ללא סיבה מלבד יוזמות פיתוח בלתי ראויות. הדוגמא הבולטת היא בפארק תמנע, שם מוצע לגרוע מהמכלול את עמק ססגון, שטח ערכי ביותר, בו מנסים לקדם הקמה של בתי מלון. במקום השטחים שנגרעו, ושחרב הפיתוח מאיימת על רובם, נוספו שטחים חדשים, רובם פחות מאויימים.

בנוגע לכך עמדתנו החד משמעית היא – אין לגרוע מרצפי הנוף המוגנים הקיימים, יש רק להוסיף חדשים כאיזון להגברת הבניה והפיתוח בארץ ולשמירה על המורשת לדורות הבאים.

בנוסף, זמן רב טוענים מומחי שמירת טבע שיש צורך בקביעה של "מסדרונות אקולוגיים" כדי לחבר בין רצפי הנוף הקיימים בכל רחבי הארץ. מדובר בשטחים פתוחים, קיימים בפועל, שהפיתוח המתגבר מאיים לנתקם זה מזה. התיקון מציע סימון של מסדרונות אך ללא שום



הוראות מחייבות כיצד לשמור עליהם. עמדתנו – לא ניתן להסתפק באמירה כוללנית וחייבים להסדיר מנגנון לשמור על המסדרונות האקולוגיים בארץ.

#### **התייחסות ממוקדת מדי במצוקת הדיור והתעלמות מנושאים אחרים**

אין חולק כי מצוקת הדיור היא בעיה חשובה, אבל בראיה תכנונית לטווח ארוך, וזה מה שתמ"א 35 אמורה לספק למדינת ישראל, זו בהחלט לא הבעיה היחידה. ואולם, התיקון לתמ"א נראה כאילו עוצב כולו לאור בעיה זו. אין בתיקון המוצע התייחסות לנושאי הצורך לעודד תעסוקה ומוקדי משיכה בפריפריה; אין התייחסות למנגנונים הנדרשים כדי להפוך את ההתחדשות והשיקום של הערים הותיקות מסיסמא למציאות; אין התייחסות לפתרון בעיות התחבורה, ובמיוחד זו הציבורית, דבר נחוץ מאין כמוהו לא רק במרכז אלא גם בפריפריה; אין התייחסות לאוכלוסיות המיוחדות הגדולות של החרדים והערבים; אין התייחסות לצורך להבטיח לצד הפיתוח המואץ גם שמירה מוגברת על ערכי הטבע והנוף. כל אלו ועוד חסרים בתיקון המוצע, ולכן אין בתיקון זה הצעה מספקת לתכנית שתוביל את המדינה לעתיד ראוי יותר לכלל הציבור. התיקון יגביר את חוסר האיזון בין האינטרסים השונים במדינה וכן את חוסר השיוויון בין חלקי המדינה ובין מגזרים שונים.

**יש לגבש את התיקון מחדש תוך התייחסות למכלול הנושאים הדורשים טיפול בהתייחסות לטווח הרחוק.**

#### **4. הכנת התיקון באופן שרירותי ללא התייעצויות ושיתוף ציבור**

עד כה, במשך שנים, הליך הכנתה של תמ"א 35 היה רציני ומוקפד, כפי שראוי שיתבצע תכנון לטווח ארוך. לעומת זאת, הכנת התיקון המוצע כיום נעשתה במחשכים, ללא התייעצויות עם האקדמיה או עם הציבור, ובלא שיוזמנו מחקרים או בדיקות מקיפות, שיאמתו או יפריכו את ההנחות שמאחורי ההצעות. כל זאת מעורר את החשש כי התיקון מבוסס על אינטרסים פוליטיים או כלכליים מוכתבים ולא על האינטרס הציבורי ועל טובת המדינה. לדוגמא, לא ניתן להתעלם ממגמות של הגירה שלילית מהפריפריה ומערים ותיקות או מבניה רבה מדי של צמודי קרקע ולא לנקוט אמצעי מנע לעצירת מגמות מסוכנות אלו.

**דרישתנו היא לעצור את הליך תיקון התמ"א, לבחון מחדש באופן שקוף ומקצועי את מכלול הצרכים התכנוניים ואת השפעת השינויים המוצעים לטווח ארוך, ורק על סמך ממצאים אלו לגבש את התיקון הנדרש, כל שיתווה את פיתוח המדינה בהתבסס על רווחת הציבור ועל עקרונות התכנון המוסכמים.**