

24.06.20

## חוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תיקון מספר 7 (התש"ף 2020) עמדת הפורום הישראלי לעירוניות ומרחב התנועה לעירוניות בישראל

### רקע על הארגונים

הפורום הישראלי לעירוניות ומרחב התנועה לעירוניות בישראל מונו כנציגי ארגוני החברה האזרחית בתחומי החברה והרווחה במוסדות התכנון: המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הוועדה הארצית לתכנון של תשתיות לאומיות (ות"ל) והוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

### מטרת החוק, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור – הותמ"ל. הוקמה לפרק זמן של 4 שנים, באוגוסט הקרוב הועדה תציין 6 שנים להקמתה. המגמה לאפשר לה לפעול עוד 4 שנים הופך את "הוראת שעה" למעשה ל- "הוראת קבע", וגורם לדריסת רגלו של חוק התכנון והבניה ושינויים מהותיים בסדרי התכנון בישראל, באמצעות מעקפים זמניים המתארכים מדי פעם.

החוק קודם בהתבסס על הטענה כי ישראל מתמודדת עם "משבר דיור" חמור, והביקוש לדירות גאה לעומת מחסור עמוק ב"מלאי תכנוני". הוועדה פעלה והפיקה מלאי תכנוני אדיר בזמן קצר (הוכרזו כ-150 מתחמים כמועדפים לדיור שדונו בוועדה). אולם, בפועל, רק חלק קטן מהן משווקות. וכך, נוצר פער גדול בין תכנון – לבין הביצוע (היתכנות כלכלית ותפעולית).

**הותמ"ל עסוק בייצור מלאי תכנוני מיותר ליחידות דיור, ואינו ממריץ את הביצוע בפועל ונוצר פער גדול בין תכנון ובין ביצוע**

פעולת הוועדה תמכה בפרבור מתמשך שיצר "ערי שינה" שתחזוקתן יקרה ופגע בכושרן של הערים לבצע תהליכי התחדשות עירונית ושיפור התשתיות העירוניות בהן. תוך פגיעה קשה בעקרונות לדיור חברתי שהתמוססו עם השנים והתפישה העירונית של הזדמנויות רבות לאוכלוסיות מגוונות, נרמסה ברגל גסה שוב ושוב.

**התחדשות עירונית, היא כלי לחיזוק המרקם האנושי החברתי והעירוני של הערים ברמה המקומית בדגש על סביבות מגורים. יש להשאיר אותה מחוץ לסמכויות הוועדה.**

הוראות החוק הנ"ל מתבססות על הוראותיו משנת 2014. אולם, ההצעה הנ"ל מיועדת להרחיב ולהעצים את סמכויות הוועדה בצורה קיצונית, ולמעשה מחליפות חוק התכנון והבניה, עקרונותיו ורוחו. בכך החוק המוצע מהווה תחליף לתכנון ההיררכי והדמוקרטי לשיטת תכנון ריכוזית ואנטי דמוקרטית. החוק קובע רוב מוחלט של נציגי ממשלה, עם מיעוט נציגים של השלטון המקומי ושל החברה האזרחית ומפר גם את האיזון בין האינטרסים הלגיטימיים השונים המיוצגים במוסדות התכנון הארציים. החוק מקנה לוועדה סמכויות הגוברות אף על תכניות מתאר ארציות (למעט תמא/35), כגון- תמא/, שאושרה רק לאחרונה. בנוסף, הוא קובע, בין היתר, כללים יוצאי דופן, מלבד קיצור הזמנים ופגיעה בתהליכי שיתוף ציבור, כולל הפרטת הייעוץ המקצועי לוועדה.

**הותמ"ל יוצר מהפך מתמשך בחוק התכנון והבניה ובמקום תכנון היררכי הופך את התכנון להיות ריכוזי בלתי מאוזן ואנטי דמוקרטי**

לחליפין, ככל שדעתינו לא תתקבל, יש למזער את גדרו והיקפו של החוק.

[socialorganizationsisrael@gmail.com](mailto:socialorganizationsisrael@gmail.com)

**במידה ולא תבוטל הוועדה יש לעדכן ולהגביל את סמכויותיה  
 וזאת, לפרק זמן של שנה בלבד, כהוראת שעה.**

**הרכב הוועדה-**

הוועדה תיכלול גם נציגים של- משרד הבריאות, נציג בעל הכשרה סוציולוגית ונציג ארגוני המתכננים והאדריכלים בדומה להרכב במועצה הארצית.

**סמכויות הוועדה-**

- הוועדה תהיה רשאית לדון אך ורק בתכניות הכלולות בתכניות כוללניות לשובים, ובהתאמה לתכניות המתאר המחוזיות ולתמא/1.
- תכניות מתחמי הדיור המוצעים יהיו בכפיפות לאישורים של הוולקח"שפ והוולחו"ף.

**ערעור על החלטות הוועדה-**

ניתן יהיה לערער על החלטת הוועדה בפני המועצה הארצית, לבקשת 3 חברים. (ההליך הדמוקרטי)

**מטרות החוק ועקרונותיו, צריכות לכלול:**

- הקפדה על עקרונות תכנון חברתי וקהילתי ושילוב תהליכי שיתוף הציבור ושקיפות בתהליכי התכנון.
- התמקדות בפעילות הוועדה תמקד באזורים מסויימים וצרכים לפי סדרי עדיפויות שיוגדרו על פי פרמטרים סוציו-כלכליים ברורים ושקופים ולא קידום על פי סקטורים (ערבי או חרדי).
- הקפדה על עקרונות תכנון בר קיימא ושמירה על איכות הסביבה והטבע כחלק מהרווחה החברתית.
- המתחמים המועדפים לקידום דיור - יוגזרו מתוך תכניות כוללניות מחוזיות ומקומיות ולא יכללו את כל סוגי הפיתוח לכלל המשתמשים, ולכן לא יכללו שימושים אחרים, כגון- אזורי תעסוקה ומסחר וכד', אלא לצרכי דיור וצרכים מקומיים משלימים בלבד (מסחר, שירותי ציבור וכד').
- **יבוצע מחקר הערכה מלווה מעמיק** (על ידי גורם חיצוני אובייקטיבי של החברה האזרחית והאקדמיה) שיבחן את תפקוד הוועדה, בהתבסס על התועלות של עבודת הוועדה אל מול נזקיה.
- **תעשה בדיקה לעומק** במטרה לחזק את תפקוד הוועדות המחוזיות והמקומיות בהתאמה למסקנות וישופר תפקודן ככל שידרש עוד במהלך שנה המעבר.

**יש להתייחס באופן נקודתי לסעיפים הבאים:**

1. **קידום תכנון ביישובי מיעוטים ובישובים בעלי אוכלוסיה חרדית-** יש לאפשר לוועדה לפעול לקידום אזורים ורשויות מקומיות הזקוקות למנפים והעדפות תכנוניות לפי פרמטרים סוציו כלכליים מוסכמים ושקופים ולא קידום על פי סקטורים (ערבי או חרדי), העשויים להוות קבוצות לחץ במישור הפוליטי.
2. **קידום תכנון במתחמי דיור - תכניות אסטרטגיות רחבות היקף דיור לרבות סעיף 27-** מתחמי הדיור המועדפים יקדמו רק תכניות בהיקפים בעלי היקף דיור גדולים בלבד- מעל 5,000 יח"ד, ורק בתנאי שיהיו כלולים בתכניות מקומיות כוללניות, אך ללא מרכיבי פיתוח נוספים אשר ישרתו קהלי יעד שאינם דרי המקום, כגון- אזורי תעסוקה ומסחר אזוריים וארציים, שירותים אזוריים וארציים.
3. **קידום התחדשות עירונית -** התחדשות עירונית היא כלי לחיזוק מרקמי החיים העירוניים במרחב החברתי והקהילתי ונועד לייצר סביבת מגורים הלוקחת בחשבון את התושבים הקיימים ואת צרכיהם המגוונים. ולכן, אין על הוועדה לעסוק בתכניות אלה למעט בישובים העומדים בפרמטרים הסוציו-כלכליים שלעיל )
4. **קידום מתחמים מוטי תחבורה ציבורית-** הוועדה לא תעסוק בפיתוח מתחמים אלה, אלא אם כן, הם נועדו לקדם מלאי יחידות דיור העולה על 5,000 יח"ד והוא כלול בתכניות כוללניות, אשר מפאת מורכבות מוכחת לא ניתן לקדם במישור המקומי.
5. **התנגדויות- סעיף 19 -** כלי ההתנגדויות הנו קריטי במערכת התכנונית ואין לצמצם את זכות הציבור להגיב לתכניות. בשל מורכבות המהלך הנוגע לפעילות הוועדה, יש לאפשר לשלב זה 50 יום, לשם מתן זמן להתארגנות המתנגדים. נדרש למנות חוקר להתנגדות על מנת לאפשר תהליך חיצוני של שמיעת התנגדות ולא פנימי על ידי חברי הוועדה.
6. **הארכת תוקף פעילות הוועדה-** אין לאפשר להאריך את פעילות הוועדה מעבר לשנה העוקבת הנוכחית.

[socialorganizationsisrael@gmail.com](mailto:socialorganizationsisrael@gmail.com)