

השלכות הרפורמה המוצעת על השטחים הפתוחים בישראל

מוגש לוועדה המשותפת: פנים, איכות
סביבה וכלכלה

24.5.2011

דרכי ההגנה על השטחים הפתוחים בחוק התכנון והבניה הנוכחי

1. מוסדות התכנון
 - היררכיה בין מוסדות התכנון
 - ועדה מתמחה לנושא שטחים פתוחים
2. תכניות
3. הליכי תכנון

הרפורמה מציעה שינויים דרסטיים בכל אחד מהרכיבים הללו, שהשפעתם המצרפית על היכולת להגן על השטחים הפתוחים היא חמורה.

השפעות עיקריות של הרפורמה על הגנת השטחים הפתוחים

- עדיפות לתכניות פיתוח באמצעות הליכים מקוצרים
- מעבר מחוק היררכי ליישום גורף של עקרון "תכנית אחת בוועדה אחת".
- ביטול הולקחש"פ מבלי שהוצעו לה חלופות.
- ביטול התכניות המחוזיות.
- סטנדרטיזציה בתסקירי ההשפעה על הסביבה.

"תכנית אחת בוועדה אחת"

על עקרונות תכנון לאומיים להיבחן על ידי מוסד תכנון
ארצי (דוגמא: ולחוף).

- על פי הכלל של "תכנית אחת בוועדה אחת",
גריעות משטחי יער, שמורות טבע, פיתוח שאינו
צמוד דופן: יהיו בעיקר בסמכות מקומית.
- התוצאה: עקרונות תכנון בעלי חשיבות ארצית,
יבוצרו וייעלמו.

ביטול הולקחש"פ מבלי להציע לה חלופות

- הזמן הממוצע לטיפול בתכנית בועדה בשנת 2010, עמד על 39 ימים בלבד.
- שמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים היא ערך בעל חשיבות לאומית, ועל ועדה ארצית להגן עליו.
- לישראל אמנות ומחויבויות בינלאומיות להגנה על המגוון הביולוגי.
- קיומה של משוכה תכנונית נוספת מפני שינוי ייעוד היא אמצעי חשוב להכוונת הפיתוח לשטחים המיועדים לכך.
- ביטול הועדה יעודד פירבור ופגיעה מיותרת בשטחים פתוחים, במגוון הביולוגי ובשירותי המערכת האקולוגית.

ביטול התכניות המחוזיות

- תכניות המתאר המחוזיות הן אמצעי חשוב ליצירת ודאות תכנונית, הן לצרכי פיתוח והן לצרכי שימור.
- בתכניות המחוזיות ישנן עתודות קרקע רחבות לפיתוח, בהיקף קרוב למיליון דונם.
- תכניות המתאר המחוזיות החלקיות הן אמצעי חשוב ומתקדם להגנה על שטחים פתוחים והתאמתם לצרכי פנאי ונופש.
- מבחינת השטחים הפתוחים: התכניות הכוללניות לא תהוונה תחליף ראוי לתכניות המחוזיות.

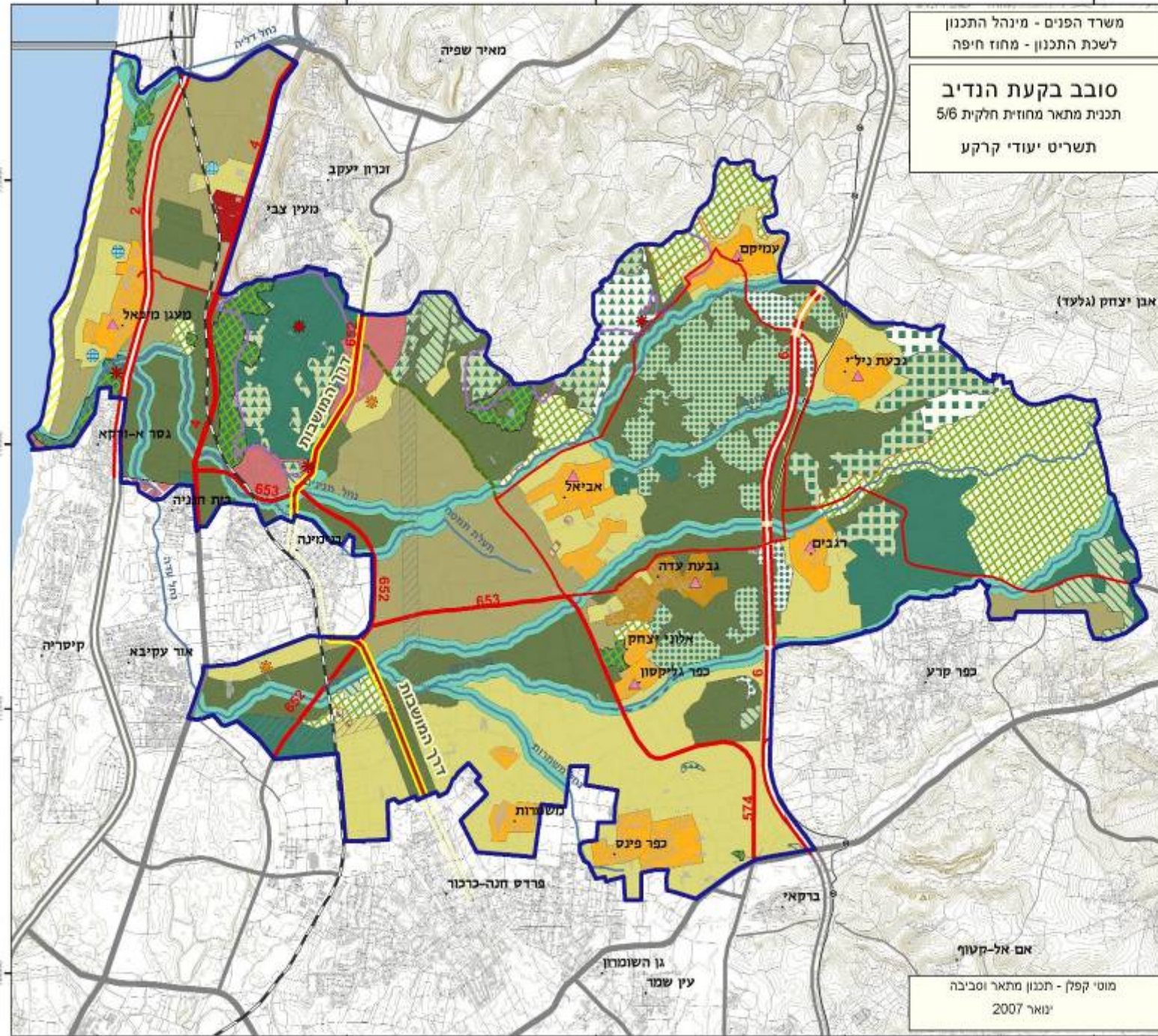
תמ"מ 5/3 פארק איילון



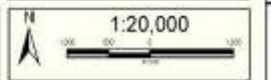
משרד הפנים - מינהל התכנון
 לשכת התכנון - מחוז חיפה

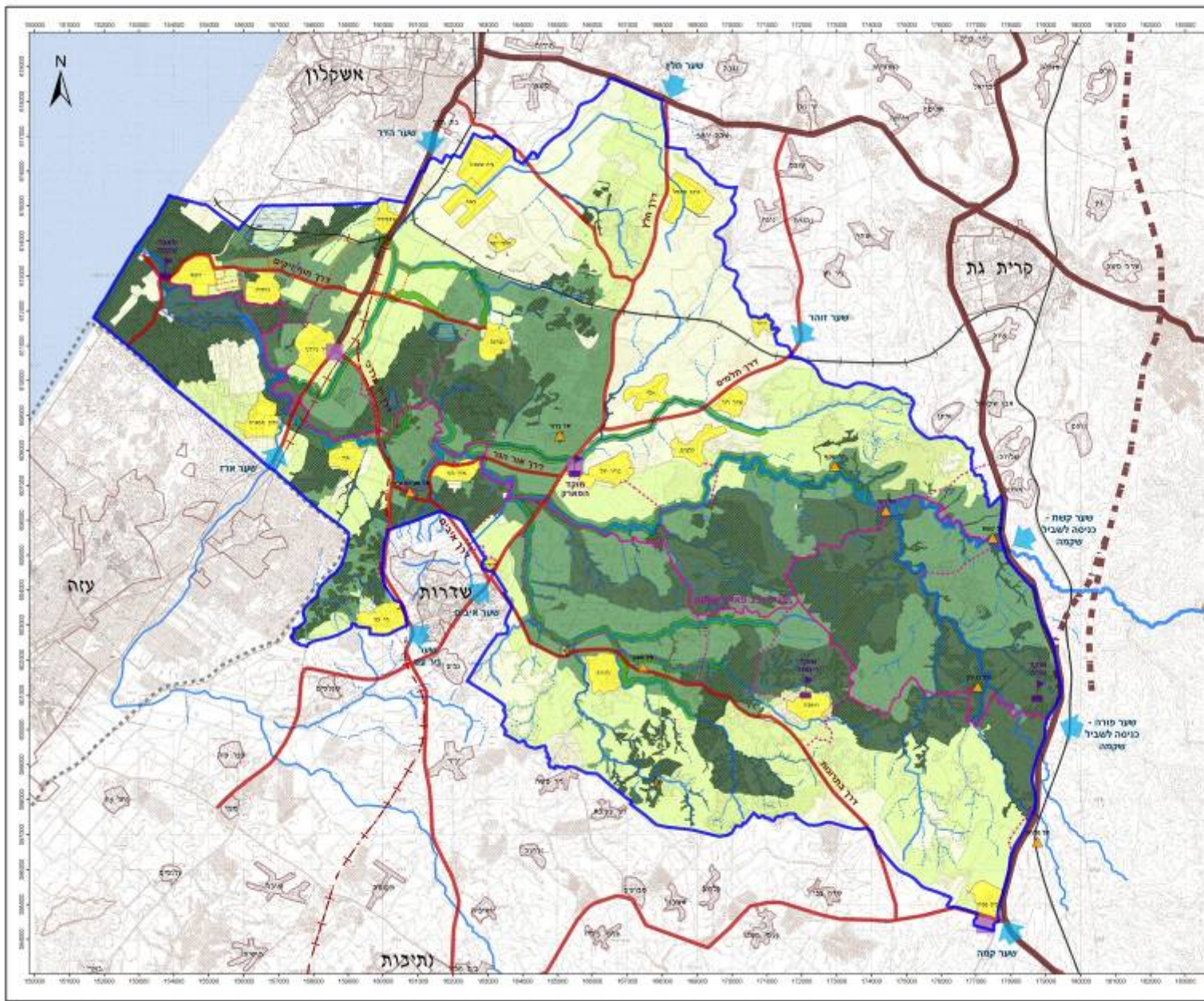
סובב בקעת הנדיב
 תכנית מתאר מחוזית חלקית 5/6
 תשריט יעודי קרקע

- מקרא**
- בבל התוכנית
- שמורות טבע, גוף ושטחים חוגגים**
- שמורת טבע
 - שמורת טבע לפי תכנית זו
 - יער טבעי לשימור באשרת טבע
 - גן לאומי
 - גן לאומי לפי תכנית זו
 - שטח פתוח מוגן
 - רצועת חוף אכזיבה
 - חוף מוגן
 - שמורת קני
 - יער יוער
 - יער טבעי לשימור
 - יער טבעי לשימור לפי תכנית זו
 - יער טבעי לטיפוח
 - יער טבעי לטיפוח לפי תכנית זו
 - יער פארק קיים
 - יער פארק קיים לפי תכנית זו
 - יער גן אדם קיים
 - שטחים בודדת כוללים
 - יער קיים לכיסול
- שטחים חקלאיים**
- שטח חקלאי טיפוסי
 - שטח חקלאי מוגן
 - שטח לרכוש חקלאי ומגורים חקלאיים
- אזורי פיתוח**
- אזור פיתוח עירוני
 - אזור פיתוח כפר-עירוני
 - אזור פיתוח כפרי
 - פארק תיירותי מיוחד
- מוקדים**
- אזור בקר
 - מרחב לפיתוח חקלאי-תיירותי
 - מוקד פיתוח תיירות כפרי
 - מזדה אינטנסיבי
- מערכות תחבורה ותשתיות**
- דרך מהירה
 - דרך ראשית
 - דרך אזורית
 - דרך מקומית
 - גשר
 - מנהרה
 - דרך טיפ חקלאית
 - סחלת רכבת
 - דרך המהפכת
- נהלים וניקוד**
- חול רגיל
 - הקפאת חול
 - רצועת קו חשמל ראשיים
 - רצועת הגן העממי לפי תו"א 37 ב'



אם-אל-קטוף
 מוטי קפלן - תכנון מתאר וסביבה
 ינואר 2007





חוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1955
 תכנית מתאר מרחבית חלקית
 43/14/4
פארק שקמה

גליון מס' 2:
תשריט
אזורי רגישות לתכנון

סקרא:
אזורי רגישות לתכנון:
 שולי המפרץ (נסה 0)
 חוף פארק עזה (נסה 1)
 פסגות ח'לפה השמורת ונסה 2
 לבה שומרה (נסה 3)
 שטח ישוב ופיתוח חופשי לרשותנו

סימנים אחרים:
 תחום התכנון
 אזור פיתוח המפרץ
 שטח שירותים אזורי
 מל
 חיפה מקומית
 שטחים מוגנים
 מאגנטאר ומפעל התחנה ק"ג ק"מ אזור
 מדרון אקולוגי
 מוקד חירות ופדק
 שער פארק
 ברוך כהן ורשמי בתחום נחל ושיבוניו
 קוץ מפרץ אזורי
 ברוך חזון שער ים הירוק ארבעה
 נחל חלף מקומי
 דרך חקלאית
 דרך מוגנת
 דרך חופית
 משילה ברוך חקלאית
 משילה ברוך מוגנת
 שילוב מתחם / שילוב נחל

החוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1955
 תשריט חלקית מתוך תכנית מתאר מרחבית חלקית
 מס' 43/14/4 תשריט מס' 2
 פארק שקמה

מס' 1:50,000

צוות תכנון מרחב שקמה
 א.ג. איץ - אדריכלים ובוני ערים
 ת"ד 3444
 תל אביב - 6100000
 טל: 03-5141111
 www.igay.com

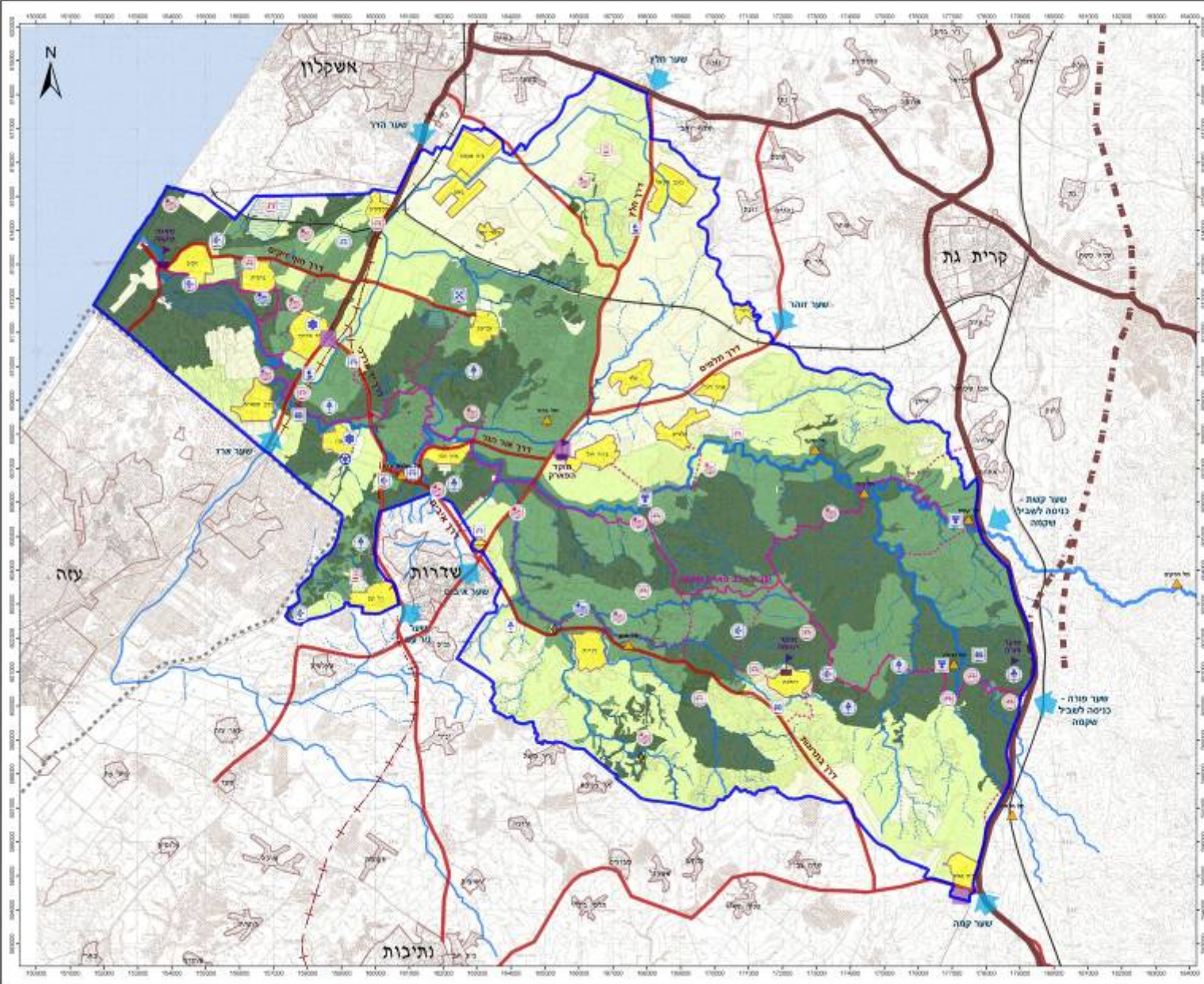
חוק התכנון והבניה המשלח - 1465
 תכנית מתאר טחומת חלקית
 43/14/4
פארק שקמה

גליון מסי 3:
אתרי ביקור
במרחב הפתוח

- מקרא:**
- אתרי ביקור אקסטרימליים
 - כחול - עץ; אדום - מלג
 - מקום יום / לילה
 - מקום מנוחה
 - מיקומם לשינוי ולחניה
 - רכוש מיוחד בעמק
 - גל
 - אתרי ביקור אקסטרימליים
 - כחול - עץ; אדום - מלג
 - גדרות
 - גדר אבן/אלו
 - מקום מנוחה
 - גדר חול / עץ
 - גדר מים / עץ
 - ערוץ לוחית מוצקת
 - גדרות המגנה
 - מגן מים
 - אזורי נחל
 - נחל המוצק ומגן (1)
 - נחל מים מים ומגן (2)
 - מבנה מים ומגן (3)
 - לוח מוצק ומגן (4)
 - מגן מים ומגן (5)
 - מגן מים ומגן (6)
 - מגן מים ומגן (7)
 - מגן מים ומגן (8)
 - מגן מים ומגן (9)
 - מגן מים ומגן (10)
 - מגן מים ומגן (11)
 - מגן מים ומגן (12)
 - מגן מים ומגן (13)
 - מגן מים ומגן (14)
 - מגן מים ומגן (15)
 - מגן מים ומגן (16)
 - מגן מים ומגן (17)
 - מגן מים ומגן (18)
 - מגן מים ומגן (19)
 - מגן מים ומגן (20)
 - מגן מים ומגן (21)
 - מגן מים ומגן (22)
 - מגן מים ומגן (23)
 - מגן מים ומגן (24)
 - מגן מים ומגן (25)
 - מגן מים ומגן (26)
 - מגן מים ומגן (27)
 - מגן מים ומגן (28)
 - מגן מים ומגן (29)
 - מגן מים ומגן (30)
 - מגן מים ומגן (31)
 - מגן מים ומגן (32)
 - מגן מים ומגן (33)
 - מגן מים ומגן (34)
 - מגן מים ומגן (35)
 - מגן מים ומגן (36)
 - מגן מים ומגן (37)
 - מגן מים ומגן (38)
 - מגן מים ומגן (39)
 - מגן מים ומגן (40)
 - מגן מים ומגן (41)
 - מגן מים ומגן (42)
 - מגן מים ומגן (43)
 - מגן מים ומגן (44)
 - מגן מים ומגן (45)
 - מגן מים ומגן (46)
 - מגן מים ומגן (47)
 - מגן מים ומגן (48)
 - מגן מים ומגן (49)
 - מגן מים ומגן (50)
 - מגן מים ומגן (51)
 - מגן מים ומגן (52)
 - מגן מים ומגן (53)
 - מגן מים ומגן (54)
 - מגן מים ומגן (55)
 - מגן מים ומגן (56)
 - מגן מים ומגן (57)
 - מגן מים ומגן (58)
 - מגן מים ומגן (59)
 - מגן מים ומגן (60)
 - מגן מים ומגן (61)
 - מגן מים ומגן (62)
 - מגן מים ומגן (63)
 - מגן מים ומגן (64)
 - מגן מים ומגן (65)
 - מגן מים ומגן (66)
 - מגן מים ומגן (67)
 - מגן מים ומגן (68)
 - מגן מים ומגן (69)
 - מגן מים ומגן (70)
 - מגן מים ומגן (71)
 - מגן מים ומגן (72)
 - מגן מים ומגן (73)
 - מגן מים ומגן (74)
 - מגן מים ומגן (75)
 - מגן מים ומגן (76)
 - מגן מים ומגן (77)
 - מגן מים ומגן (78)
 - מגן מים ומגן (79)
 - מגן מים ומגן (80)
 - מגן מים ומגן (81)
 - מגן מים ומגן (82)
 - מגן מים ומגן (83)
 - מגן מים ומגן (84)
 - מגן מים ומגן (85)
 - מגן מים ומגן (86)
 - מגן מים ומגן (87)
 - מגן מים ומגן (88)
 - מגן מים ומגן (89)
 - מגן מים ומגן (90)
 - מגן מים ומגן (91)
 - מגן מים ומגן (92)
 - מגן מים ומגן (93)
 - מגן מים ומגן (94)
 - מגן מים ומגן (95)
 - מגן מים ומגן (96)
 - מגן מים ומגן (97)
 - מגן מים ומגן (98)
 - מגן מים ומגן (99)
 - מגן מים ומגן (100)

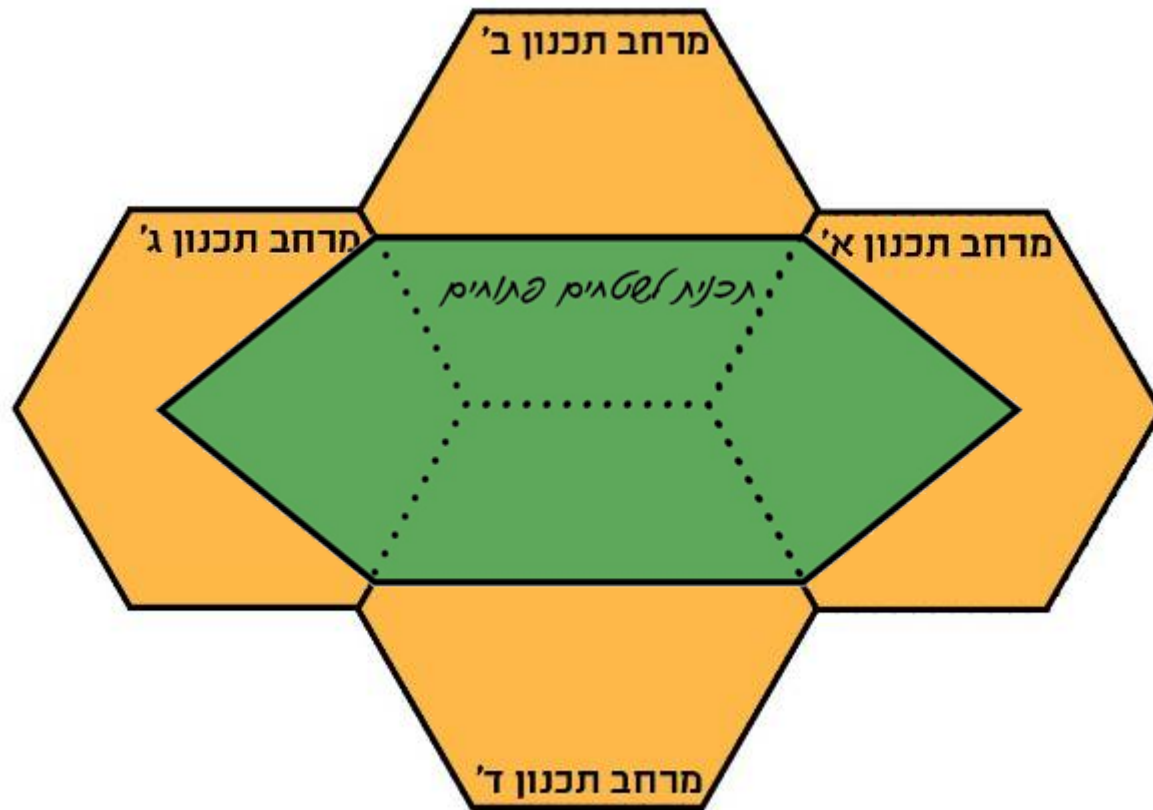
מ"ס 1:50,000

צוות תכנון מרחב שקמה
 א.ג. און - אדריכלים ובני ערים
 רחוב מנצח 3, תל אביב 6101101
 טל: 03-5344111 | פקס: 03-5344111
 aaron@ag-a.com



מדוע תכניות כוללניות לא יוכלו להוות תחליף לתכניות המחוזיות

- הסנקציות בחוק יזרזו את הכנתן של תכניות כלליות.
- התכניות הכוללניות יכללו מנגנוני גמישות ו"זכויות צפות" שיאיימו על המרחב הפתוח.
- הכנת התכניות הכוללניות אינה מבוססת על סקירה סביבתית מקדימה.
- התכניות הכוללניות ומערכת התמריצים והסנקציות להכנתן מתאימות לקידום תכנון תואם מרחב מקומי ולא תכנון "חוצה גבולות".

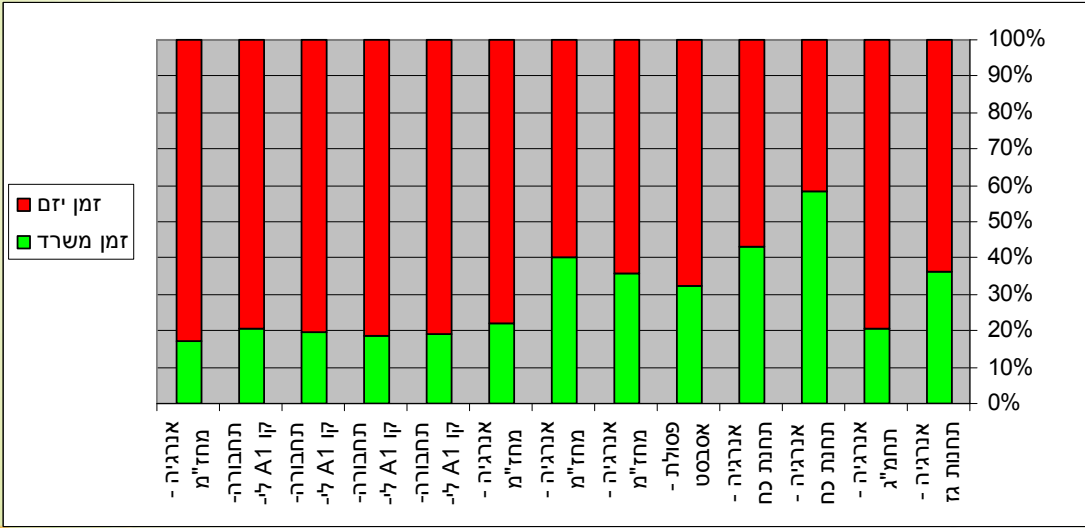
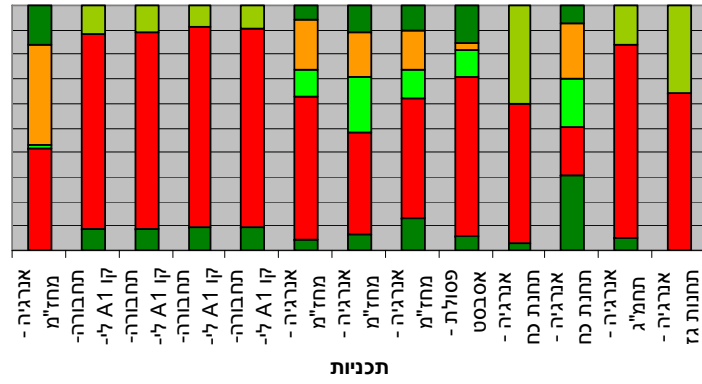


סטנדרטיזציה של תסקירי השפעה על הסביבה

- הרפורמה מציעה שינויים דרסטיים בכל הנוגע ללוחות הזמנים של המשרד להגנת הסביבה ושל מוסד התכנון, ולא לחלקו של היזם.
- עיקר זמן הטיפול בתסקיר הוא "זמן יזם".
- בשנים האחרונות חלה ירידה במספר התסקירים, ובמקרים רבים נערך נספח נופי סביבתי במקום תסקיר, כך שמדובר במספר מקרים מועט.
- חלק מהתכניות להן נערך תסקיר הן חדשניות ומורכבות.

חלוקת זמנים בתהליך הכנת תסקיר

- זמן עד חו"ד סופית, מקבלת ההשלמות
- זמן חו"ד סופית כשלא נדרשו השלמות
- זמן יזם השלמות
- זמן לבדיקת שלמות
- זמן יזם הכנת תסקיר
- זמן להוצאת הנחיות



הצעות לשינוי

- אין לבטל את תכניות המתאר המחוזיות, ולאפשר את קיומן במקביל לתכניות הכוללניות (כפי שהוצע בתיקון 90).
- אין לבטל את הולקחש"פ, ולחילופין לאמץ מנגנון חלופי לבחינת שינוי ייעוד של שטחים פתוחים, גריעה של שטחים מוגנים, ופיתוח שאינו צמוד דופן על ידי מוסד תכנון ארצי.
- יש לרסן את ההסדרים המוצעים לפיתוח תשתיות.
- יש להוסיף חובה לערוך תסקיר השפעה או נספח נופי לתכניות כוללניות.
- יש להוסיף לחוק סעיף מטרות, ולמנות בינהן את ההגנה על השטחים הפתוחים והערכים המצויים בהם.