

ישראל מצטופפת

בקומה הראשונה יפעל בית הספר, בשנייה הגן, ומעליהם כולנו נגור

בכדי לעמוד בקצב גידול האוכלוסייה צופה המדינה כי יש צורך ב־2.6 מיליון דירות עד שנת 2040 • עקרונות התכנון שהציג מינהל התכנון מבקשים להפוך את הבניינים העתידיים למרובי שימושים

תוכנית הציפוף של ישראל

2.6
מיליון דירות
כמות הדירות שייבנו ב־20 השנים הקרובות

12.8
מיליון
צפי אוכלוסיית ישראל ב־2040

50%
שטחי המגורים בכל תוכנית חדשה



מרכז רמת גן. עוד דירות על חשבון שטחים ציבוריים צילום: גיא ליברמן

מאת גיא נרדי

הגדלה משמעותית של מספר יחידות הדיור בכל תוכנית חדשה, העלאה נרחבת של מספר הנפשות לקמ"ר בערים הגדולות, וצמצום שטחים ציבוריים. אלה הם רק חלק מהעקרונות שהציג מינהל התכנון, שבראשו מכהנת דלית זילבר, בכנס זום רב משתתפים שקיים, ושכמסגרתו הוצגה תוכנית לציפוף משמעותי של החיים בישראל. זאת לאור הצפי של גידול האוכלוסייה בישראל עד לשנת 2040, ועמידה ביעדים שכבר נקבעו לפיהם נדרשות בישראל עוד 2.6 מיליון דירות עד לשנה זו. לפי הצפי בשנת 2040, יהיו בישראל כ־12.8 מיליון תושבים.

כחלק מהכנס הוצג מסמך המדיניות שמרכז את העקרונות לפיהם עומד לפעול עולם התכנון. מסמך זה הוא שלב ראשון בקידום תיקון חקיקה לתוכנית המתאר הארצית המכונה תמ"א 35. התוכנית, שאושרה בשנת 2005, נועדה להגדיר את מדיניות התכנון ופריסת היישובים בישראל עד שנת 2020. בחודש מאי 2016 אושר תיקון לתמ"א 35, שכלל הגמשה של גבולות המרקמים העירוניים והרחבתם. התיקון החדש, לכשיאושר, יאפשר ציפוף הרבה יותר משמעותי של המרקמים האורבניים במדינה.

גם השפה שבה נשתמש עומדת להשתנות

כבר בתחילת הדיון הסבירה אחת ממחברות המסמך, האדריכלית והמתכננת האורבנית אילנה רודשבסקי, כי גם השפה התכנונית עומדת להשתנות. אם עד כה היה נהוג להתייחס לכמות יחידות דיור לדונם, ביעוד מגורים, "צפיפות נטו", הרי שמעתה השיח יתמקד ב"צפיפות ברוטו". כלומר, כמה נפשות יכולות להיות בקמ"ר. השינוי הזה אינו סמנטי וגם לא טכני. הרעיון הוא שהמרחב העירוני יהפוך להרבה יותר צפוף בזכות הרחבת פוטנציאל מיקום יחידות הדיור גם לאזורי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. המסמך, שחלקו המקדים עסק במחקר השוואתי, מציין כי הצפיפות במדינת ישראל גבוהה ביחס למקומות אחרים בעולם (מעל 400 נפש לקמ"ר), אך יחד עם זאת, בתחום הערים הצפיפות לא גבוהה במיוחד. כך למשל בתל אביב היא עומדת על 8,500 נפשות לקמ"ר, לעומת 17 אלף באתונה, ו־20 אלף בפריז.

אז איך נראה בפועל את השינוי? עד היום, היה מקובל לאשר תוכנית חדשה לפי העיקרון ש־25% מהשטח מוקדש למגורים, והשאר לצרכי ציבור וכבישים. היעד החדש שעליו מברכת התוכנית הוא 50% מגורים. במילים

לקבוע מדדים שיהיו ברורים וישימים, ולקבוע גם מדדים של איכות, ולא רק של כמות. איננו תומכים בהצעה למחוק את ההבחנה בין אזורי ארץ. יש לאמץ תפיסה של "תכנון מותאם מקום", ולאפשר צפיפויות נמוכות יותר באזורים בהם יש יותר קרקע פנויה, ופחות ביקוש וזאת על־מנת לאפשר יותר גמישויות ומגוון של דפוסי בינוי, ובכך לחזק את האטרקטיביות של יישובים שמחוץ לאזור המרכז.

פרופסור ראסם חמיסי, מהחוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת חיפה, הדגיש כי אין ליישם את מודל הציפוף בצורה שרירותית בכל מקום. "התפיסה הבסיסית שצריכה להוביל אותנו היא של איכות חיים ושל האדם במרכז. אנחנו צריכים להסתכל על שונות. בהקשר של היישובים הערבים אנחנו צריכים דגם שונה. תהליך ההתפתחות שלהם שונה ולכן צריך עבורם מודל אחר".

מי שבירכו על המהלך הם אנשי החברה להגנת הטבע. מנהל תחום התכנון בארגון, דרור בוימל, מסר ל"גלובס" כי, "דגם הפיתוח של ישראל מאופיין בריבוי יישובים ומוקדי פיתוח רבים, עם בנייה נמוכה, המתפרשים על שטחים נרחבים, ומסתמכים על פריסת תשתיות נרחבת. המחסור החריף במשאבי הקרקע והנוף הפתוח, והיות והפיתוח של משאב הקרקע איננו הפיך, מחייבים שימוש במשאבים אלה וניהולם בדרך חסכונית וביעילות מירבית הענקת עדיפות לשמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים".

מי שנמנעו מלקחת חלק בדיון הם אנשי המועצות האזוריות. שי תג'ג', יו"ר המועצות האזוריות הודיע ביום חמישי האחרון לזילבר, כי אין בכונתו להשתתף בדיון. במכתב שהועבר לידיה הוסבר כי, "נציגי המועצות האזוריות, משרד החקלאות, האגף לבנייה כפרית במשרד הבינוי והשיכון ונציגי התנועות המיישבות לא החמנו להתייעצות עם עורכות השינוי לתמ"א 35 ועל כן, הם ימנעו מלהשתתף בו".

אחרת, את אותם יעודי קרקע שנדרשים לחיים איכותיים, כמו פארקים, בתי ספר, גנים ומוסדות תרבות, יהיה צריך לדחוס בעתיד לשטח יותר קטן. המסמך מציג טבלה החושפת גישה שרירותית, נכון לעכשיו, ביחס למימדי הציפוף העתידיים. כך למשל מוצע כי ביישוב שאוכלוסייתו עולה על חצי מיליון נפש, יעד הציפוף יעמוד על 30 אלף נפש לקמ"ר. יישובים שאוכלוסייתם נעה בין 200 אלף תושבים לחצי מיליון, יידרשו לצפיפות של 25 אלף תושבים לקמ"ר. ואילו יישובים שאוכלוסייתם מונה בין 200־50 אלף תושבים.

הצפיפות המוצעת תעמוד על כ־20 אלף נפש לקמ"ר. לצורך ההמחשה, לפי נתוני הלמ"ס לסוף 2018, הצפיפות לקמ"ר ברמת גן עמדה על קצת פחות מעשרת אלפים נפש. לפי נתוני הלמ"ס בסוף שנת 2018 גרו בעיר כ־160 אלף תושבים).

הקבלנים מרוצים וגם הארגונים הסביבתיים

הצגת המסמך גררה תגובות נרחבות ומגוונות. מנכ"ל חברת הבנייה, צמח המרמן, וסגן נשיא התאחדות בוני הארץ, חיים פייגלין, שלקח חלק בכנס, בירך על המהלך אך ביקש לקבוע את שנת היעד לסוף המאה ה־21. "יש לי הרגשה שהגיעו ימות המשיח. מצד שני, בהסתכלות של מדינה, 20 שנה זה אופק התייחסות קצר מאד. חברות בנייה אנחנו מממשים פרויקטים שיזמנו כבר לפני 20 שנה. גידול האוכלוסייה במדינת ישראל הוא אקספוננציאלי, ולכן ישראל צריכה להסתכל לאופק של סוף המאה, ולהתייבנות האוכלוסייה לסך של 25 מיליון נפש".

לאיתן אטיה, יו"ר פורום ה־15, ביקורת על מסמך המדיניות שהוצג. "זיומת מינהל התכנון מכוננת נכון, אבל בכדי שהיא תצליח להשיג את מטרתה, בלי לשפוך את התינוק עם המים, היא חייבת לקבוע עקרונות כלליים ולהשאיר לוועדות המקומיות את שיקול דעת בנוגע ליישום. כן צריך



דלית זילבר. תכנון בראי העתיד

צילום: ענבל מרמרי



חיים פייגלין. 20 שנה זה לא הרבה

צילום: שלומי יוסף



איתן אטיה. לקבוע מדדי איכות

צילום: איל יצהר