



השלכות הותמ"ל על דמות הארץ: ממצאי ביניים

פרופ' ערן פייטלסון, האוניברסיטה העברית
פרופ' נעם לוין, האוניברסיטה העברית
שאול צבן, צנובר יועצים
צביקה מינץ, מתכנן, תכנון במרחב
ענת הורוביץ-הראל, אדריכלית
גיא סטנקמפ, האוניברסיטה העברית

עתיד החקלאות והשטחים הפתוחים לנוכח משבר הדיור
ינואר 2019
אוניברסיטת תל אביב



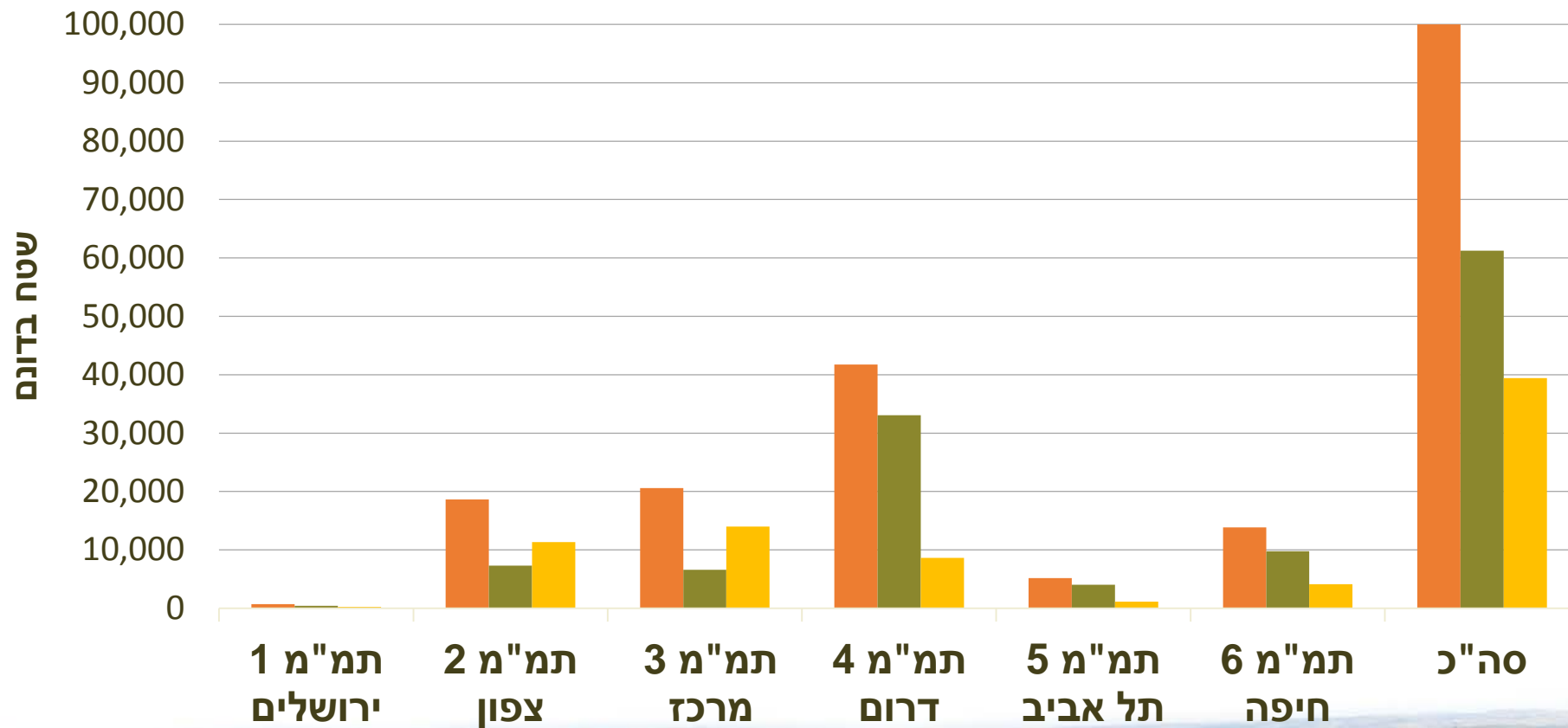
- השפעת פעילות הותמ"ל ופוטנציאל התכנית האסטרטגית לדיור - על השטחים החקלאיים והפתוחים
- היקף המלאי התכנוני והשפעותיו
- השפעות המלאי התכנוני על יחסי מרכז-פריפריה



חריגה מתכניות מתאר מחוזיות

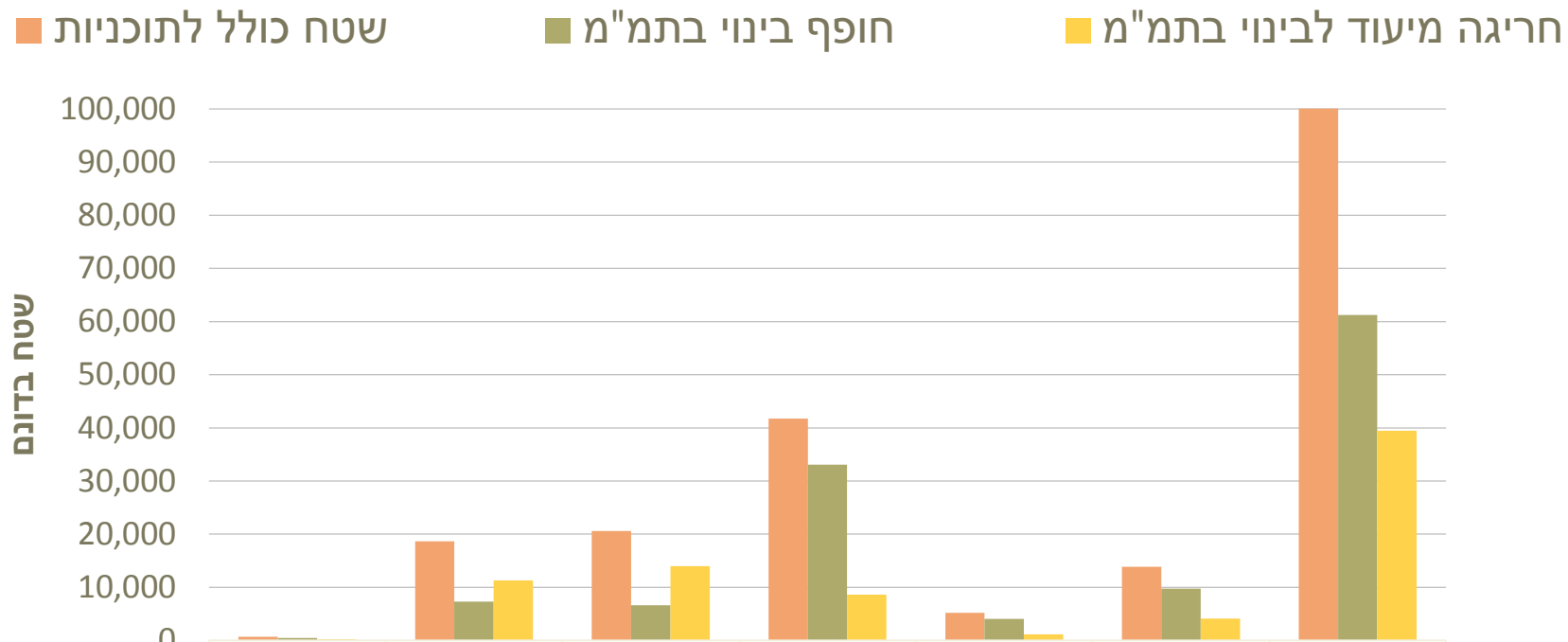
תמונת מצב ל-31.12.17, בחלוקה לפי תכניות מתאר מחוזיות

■ חריגה מיעוד לבינוי בתמ"מ ■ חופף בינוי בתמ"מ ■ שטח כולל לתוכניות



חריגה מתכניות מתאר מחוזיות

תמונת מצב ל-31.12.17, בחלוקה לפי תכניות מתאר מחוזיות

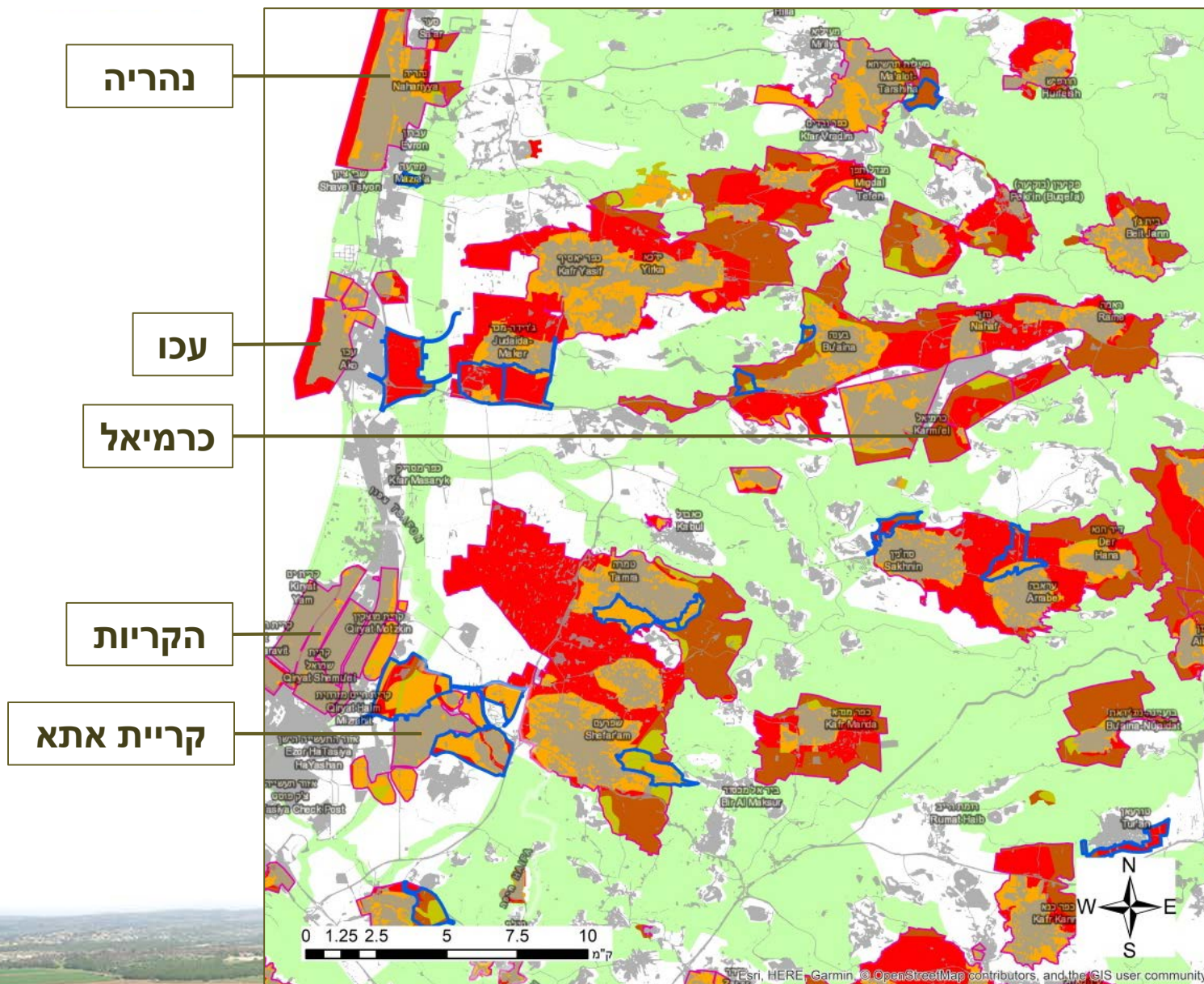


כ-39% משטחי ה"גל הראשון" בתוכניות הוותמ"ל

מצוי על שטחים שלא יועדו לבינוי על פי תכניות מתאר מחוזיות



פגיעה ברצף שטחים פתוחים



השפעות התוכנית האסטרטגית והותמ"ל על רצף שטחים פתוחים 2018

- מתחמי ותמ"ל 2018 □
- מתחמים פוטנציאליים לותמ"ל □
- תוכנית אסטרטגית בחפיפה ליעוד בניו בתמ"מ □
- תוכנית אסטרטגית בחריגה מיעוד לבניו בתמ"מ □
- מסדרונות אקולוגיים (רט"ג) □
- שטח בנוי □

נהריה

עכו

כרמיאל

הקריות

קריית אתא

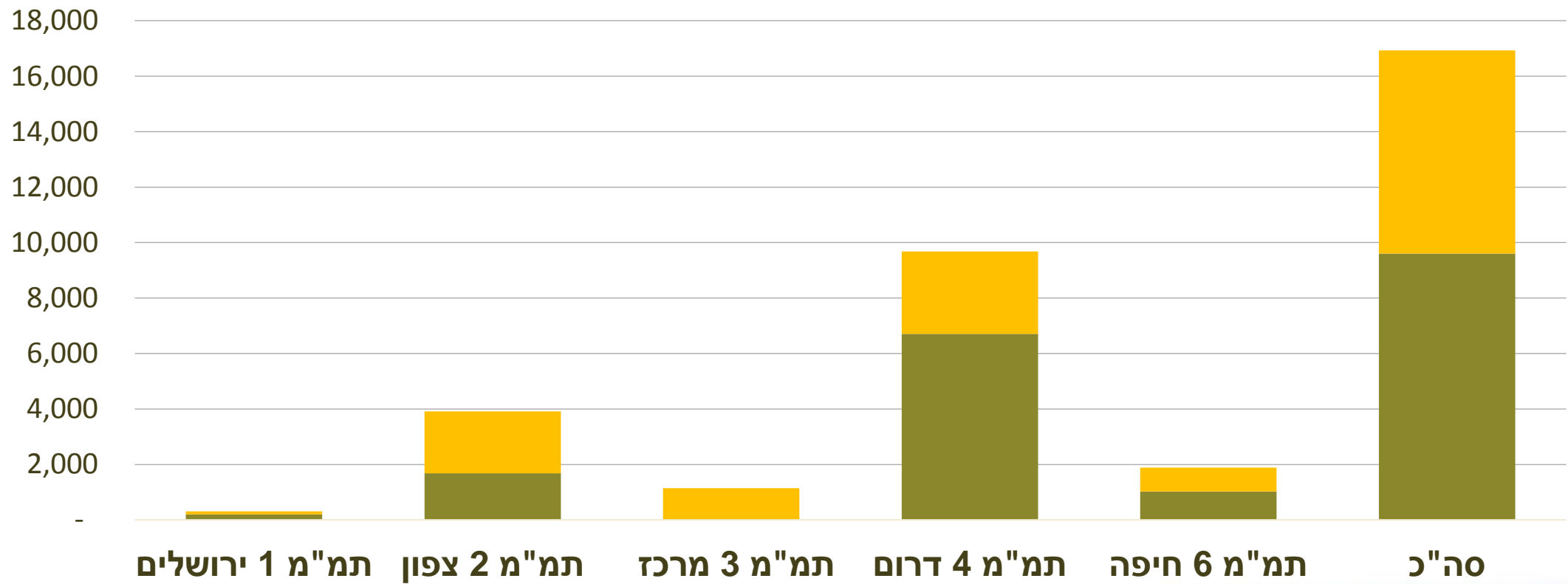


© Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

פגיעה במסדרונות אקולוגיים

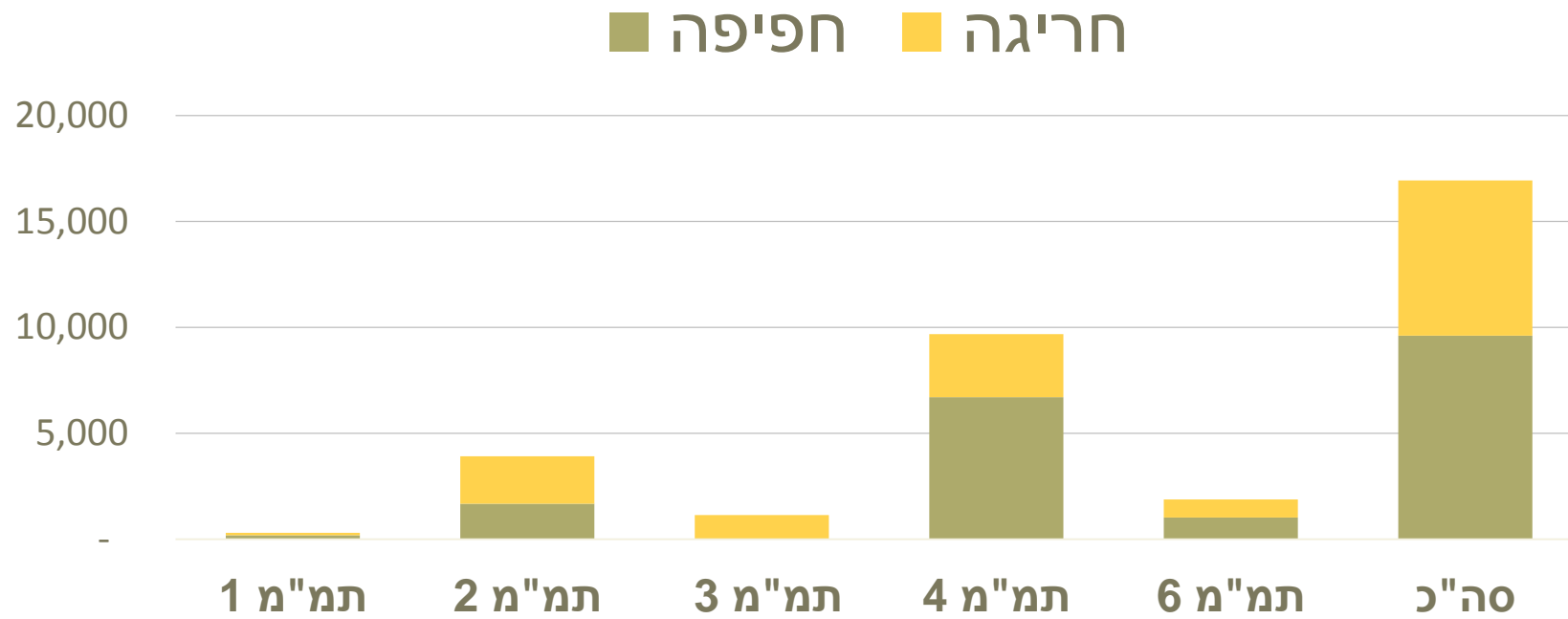
תכנון על מסדרונות אקולוגיים על בסיס מיפוי רט"ג, נכון ל- 31.12.17

■ חפיפה ■ חריגה



פגיעה במסדרונות אקולוגיים

תכנון על מסדרונות אקולוגיים על בסיס מיפוי רט"ג, נכון ל- 31.12.17

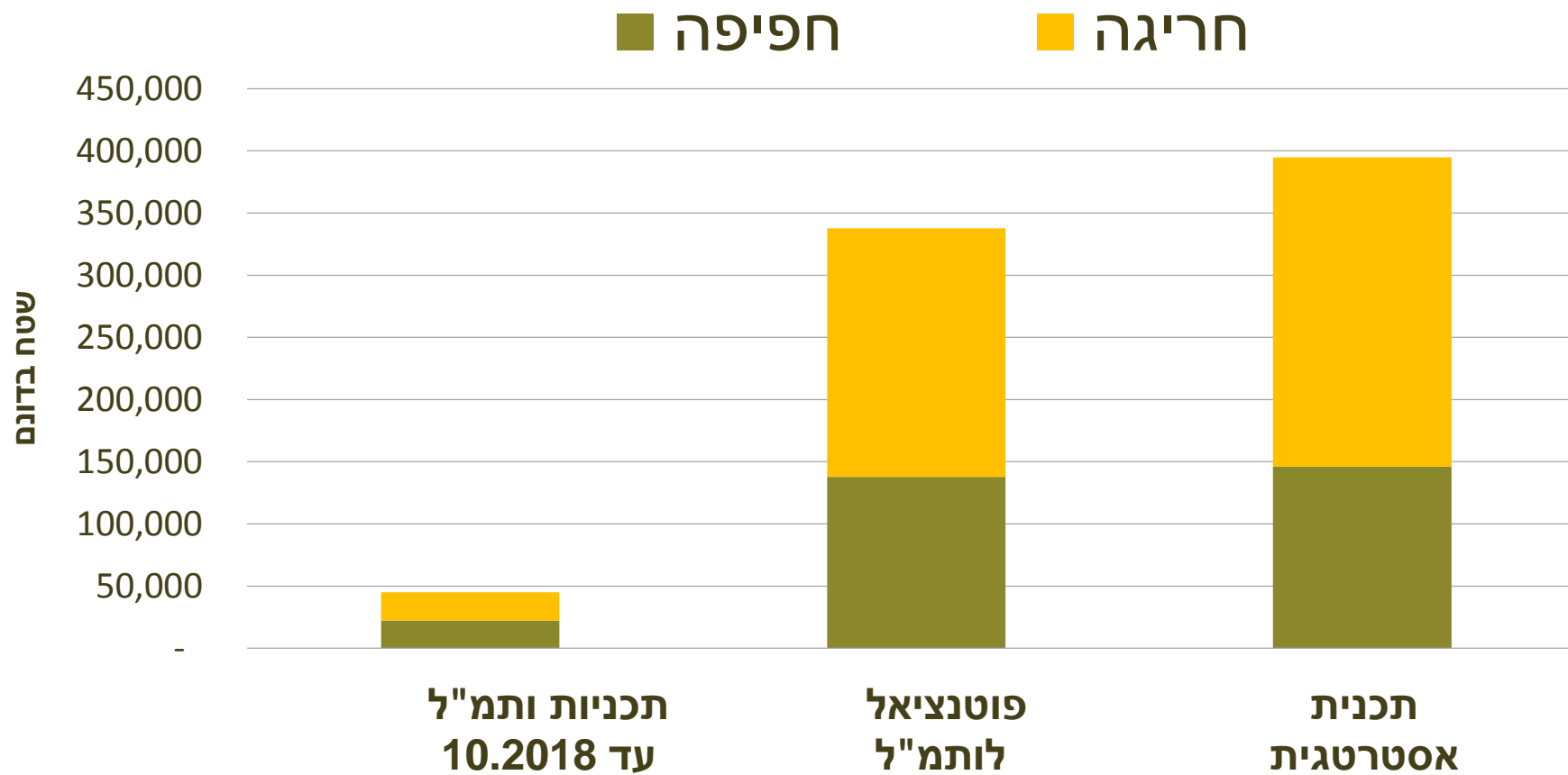


בתכנון על חשבון מסדרונות אקולוגיים,

חשוב לבחון לא רק את כמות הבניה, אלא בעיקר את המיקום

היקף התכנון על שטחים חקלאיים

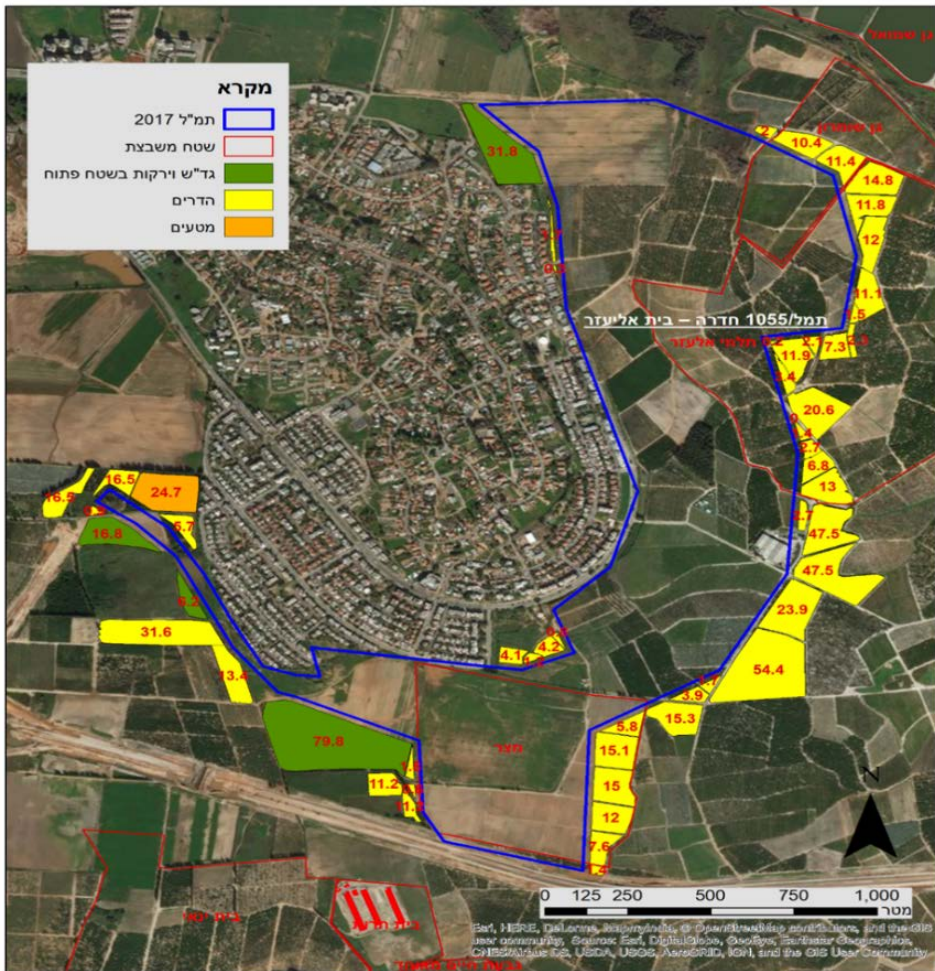
בחלוקה לפי התאמה לתמ"מ



פגיעה בשטחים חקלאיים

דוגמא לחישוב שטח 'המעטפת' סביב תכניות

תמ"ל 1055* – חדרה בית אליעזר



| התפלגות | דונם | סה"כ שלוש תכניות ותמ"ל |
|-------------|--------------|--|
| 11% | 833 | שטח חקלאי בתמ"ל התואם יעוד בינוי לפי תמ"מ |
| 57% | 4,486 | שטח חקלאי בתמ"ל החורג מיעוד בינוי לפי תמ"מ |
| 5% | 387 | שטח חקלאי בתחום מרווח 20 מטר מקו תמ"ל |
| 27% | 2,152 | שטח חקלאי ב'קלינים** שנוצרו עקב תמ"ל |
| 100% | 7,858 | סה"כ |
| 68% | 5,319 | שטח חקלאי בלב התמ"ל |
| 50% תוספת | 2,540 | שטח חקלאי שצפוי להיפגע במעטפת התמ"ל |

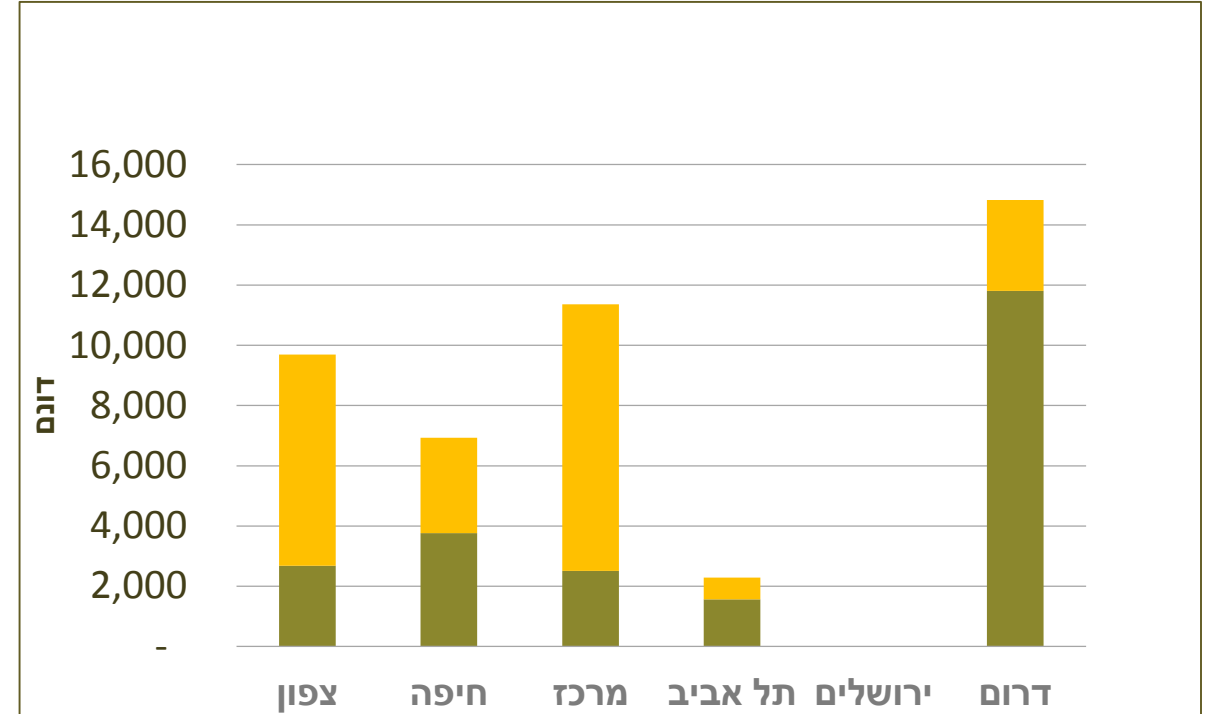
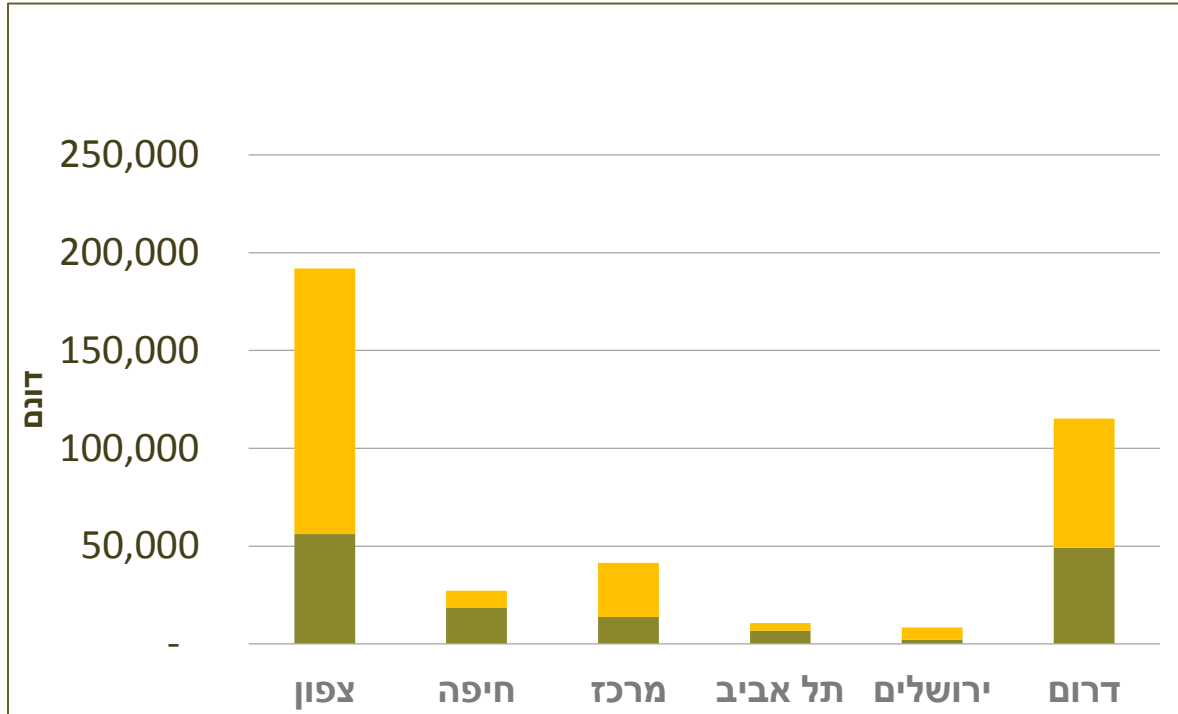
פגיעה בשטחים חקלאיים

| פגיעה כוללת (ותמ"ל + פוטנציאל ותמ"ל) | | | פגיעה מותמ"ל עד 31.12.17 | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|
| דונם נפגע | דונם מעטפת (לפי 15%) | דונם ישיר | דונם נפגע | דונם מעטפת (לפי 15%) | דונם ישיר | קטגוריית גידול |
| 190,139 | 24,801 | 165,339 | 33,380 | 4,354 | 29,026 | גד"ש וירקות בשטח פתוח |
| 2,485 | 324 | 2,161 | 7,076 | 923 | 6,153 | הדרים |
| 19,961 | 2,604 | 17,357 | 347 | 45 | 302 | ירקות בכיסוי |
| 176,735 | 23,052 | 153,683 | 465 | 61 | 404 | לא מעובד |
| 4,025 | 525 | 3,500 | 11,885 | 1,550 | 10,335 | מטעים |
| 3,306 | | 2306 | 654 | 85 | 569 | פרחים |
| 395,652 | 51,306 | 344,346 | 53,807 | 6,958 | 46,789 | סה"כ מעובד |

פגיעה בשטחים חקלאיים, לפי מחוז

■ חפיפה

■ חריגה



פוטנציאל הפגיעה
לפי התכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040

תכניות בותמ"ל עד סוף 2018



צפי הפגיעה בחקלאות

- סך צפי הפגיעה בשטחים חקלאיים במימוש יעדי התכנית האסטרטגית לדיור - **כ-400 אלף ד'** - **הערכה שמרנית**
- סך הפגיעה של תכניות שקודמו עד אוק' 2018 - **430 מיליון ₪ בשנה**
- סך צפי הפגיעה מפוטנציאל ותמ"ל - **כ-3.4 מיליארד ₪ בשנה**
- סך צפי פיצויים לחקלאים - **כ-20 מיליארד ₪**



הפגיעה גבוהה מהחישוב הכלכלי

- אובדן השקעות עבר והפסקת השקעות מוקדמת - הפסדים כספיים
- סגירת יחידות עסקיות - העמקת הפגיעה בתעסוקה חקלאית
- שבירת רצף שטחים חקלאיים - ייקור עיבוד הקרקע
- הפסדים למשק החי (שלא נכללו בחישובים) - פגיעה כלכלית נוספת
- פגיעה בחוות ניסוי ורבייה - פגיעה במו"פ ואגרי-טק
- פגיעה בבתי ספר חקלאיים - פגיעה ערכית חינוכית
- איום על עתידם של עשרות ישובים חקלאיים - פגיעה ערכית חברתית
- פגיעה במורשת ובנוף - פגיעה בדמותה של ארץ

תכנון למלאי

התוספת למלאי התכנוני: 2014-18

| שנה | יח"ד מתוכננות** | התחלות בניה*** | תוספת למלאי |
|-------------|-----------------|----------------|----------------|
| 2014 | 62,199 | 47,458 | 14,741 |
| 2015 | 99,537 | 53,611 | 45,926 |
| 2016 | 110,990 | 55,030 | 55,960 |
| 2017 | 127,163 | 48,177 | 78,986 |
| *2018 | 157,000 | 47,500 | 109,500 |
| סה"כ | 556,889 | 251,776 | 305,113 |

* לא סופי ** מקור: מנהל התכנון *** מקור: למ"ס

סך המלאי התכנוני

ינואר 2019

- מלאי מחוזות ת"א והמרכז, 2013: **141,000 יח"ד***
- + מלאי במחוזות ירושלים, הדרום, חיפה והצפון, 2013: **211,500 יח"ד**
- + תוספת למלאי 2014-2018: **305,113 יח"ד**

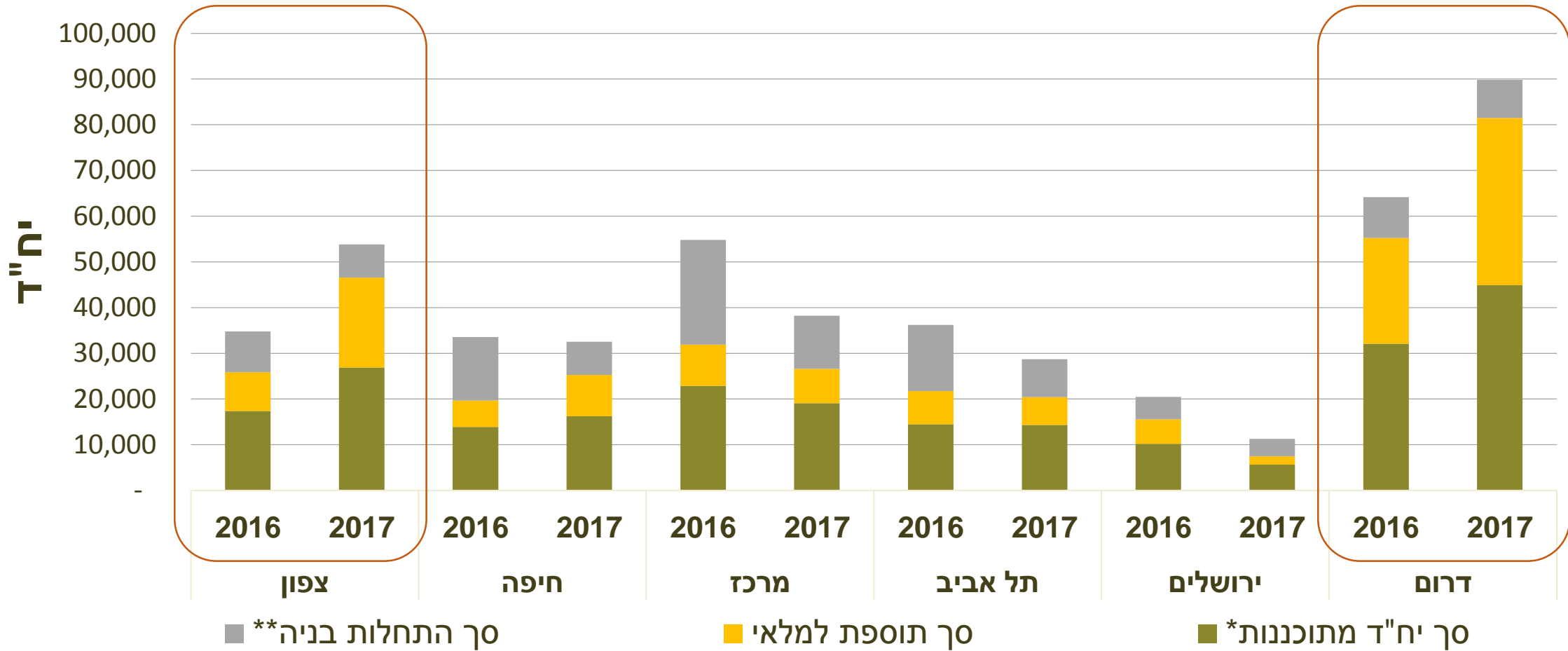
סה"כ: מעל 657,000 יח"ד

בנוסף: יח"ד שאושרו בוועדות מקומיות

* מקור: פייטלסון ע', בן דוד א', והורוביץ-הראל ע', תכנון מגורים במחוזות ת"א והמרכז: סקירת עתודות והמלצות למדיניות, אפריל 2014.

יחסי מרכז פריפריה

תוספת יחידות הדיור למלאי 2016, 2017 - לפי מחוז



יחסי מרכז פריפריה

• היקף יח"ד מתוכננות ביחס לכמות יח"ד קיימות - גדול במובהק בפריפריה בהשוואה למרכז

• פוטנציאל היצע יח"ד גדול במידה ניכרת מהביקוש ליח"ד - כפי שהוגדרו בתכניות מתאר ליישובים בכל הארץ

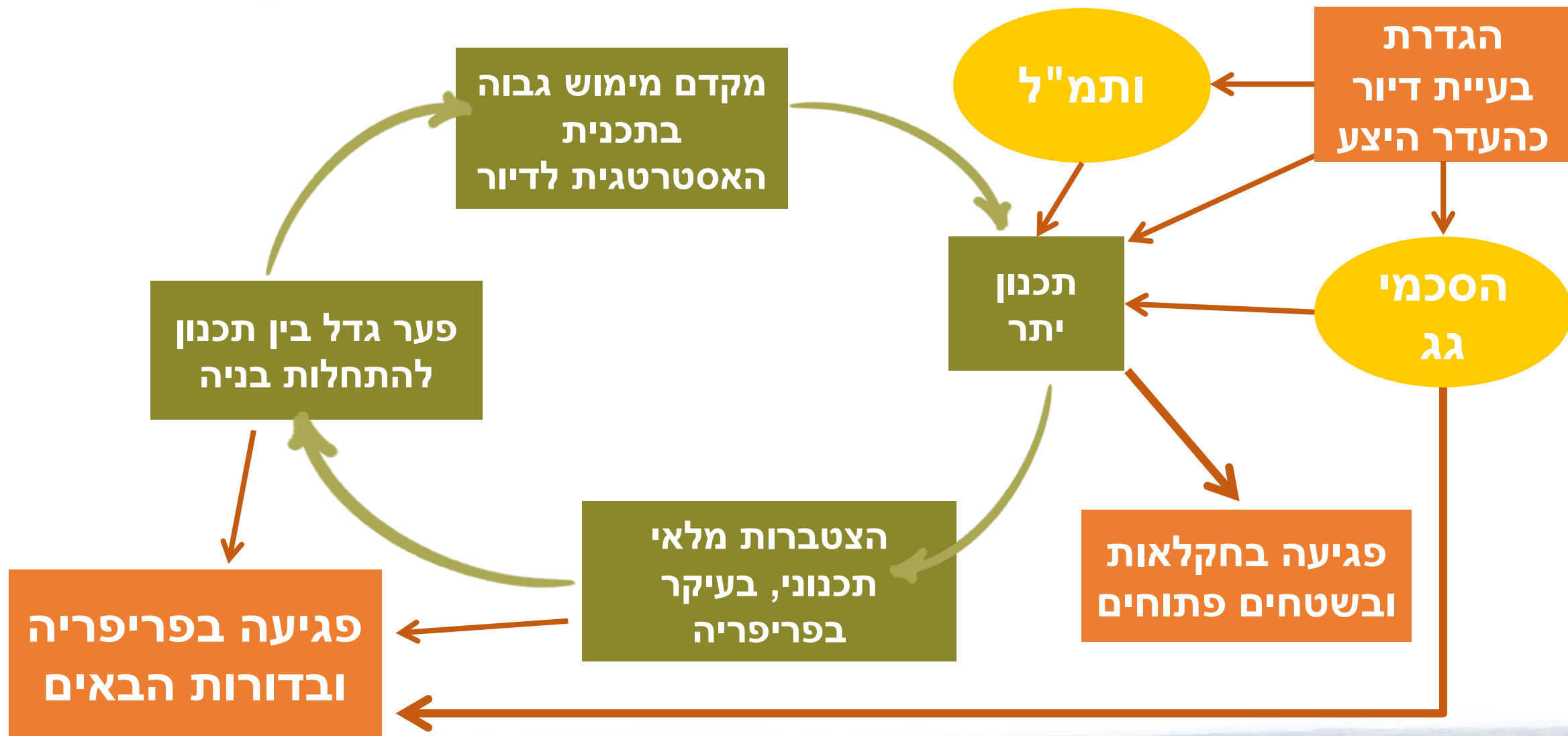


יחסי מרכז פריפריה - המשמעויות

- פגיעה פיננסית בערים בהן יש עודף היצע וחסר ביקוש - בעיקר בפריפריה
- ירידת מחירים בפריפריה ביחס למרכז
- הגדלת פערי המחירים - צמצום אפשרויות המעבר מהפריפריה למרכז
- הגדלת הפער הבין-דורי בין ילדי הפריפריה לילדי המרכז
- פגיעה נרחבת בחקלאות בפריפריה והיכן שחלופות התעסוקה מצומצמות



תמונת העל



מסקנות

- הותמ"ל מביא לתכנון עודף בעיקר בפריפריה
- התכנון העודף יפגע בחקלאות, בישובים הכפריים וברציפות השטחים הפתוחים
- לתכנון העודף יש מחירים בטווח הקצר והארוך:
 1. פגיעה ודאית בחקלאות ובחקלאים
 2. תכניות שתוכננו היום לא יתאימו לצרכי המחר ויגבילו את אפשרויות התכנון לעתיד בערים
- התכנון העודף יעמיק את הפערים בין מרכז ופריפריה



**אין מקום להמשך תכנון היתר.
צריך לעצור, לחשוב, ולחשב מסלול מחדש!**

תודה על ההקשבה

