

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

מס' תיק

חטיבה: משרד האנרגיה והמים
תת חטיבה: משרד התשתיות הלאומיות- רשות המים
שם תיק: תמ"א - תכנית מתאר ארצית
סימול מקורי: 1999-1999
מזהה פיזי: 18/04/2013
תקופת החומר: גל - 4 / 50317
מזהה פיזי: 50317 / 4

מס' תיק מקורי

מחלקה

שם: תמ"א - תכנית מתאר ארצית
מזהה פיזי: 50317 / 4 - גל
מזהה לוגי: 2247448
כתובת: 30/10/2013
מס פריט: 139.12/1 - 999
02-109-04-13-01

ארץ
תמ"א 35

הנדסה
אורי

10.2.99

אל: חברי ועדת עבודה תמ"א 35
חברי ועדת היגוי תמ"א 35
מינהל התכנון - לידי הגבי ענת צור
צוות משלב תמ"א 35 - תכנית "ארץ"

הנדון: חומר רקע לדיון בנושא תשתיות-על : עמדת תמ"א 35

רצ"ב הדוח בנושא תשתיות-על - עמדת תמ"א 35 , כחומר רקע לדיון בנושא שיתקיים בוועדת העבודה לתמ"א 35 ב - 15.2 ובוועדת ההיגוי ב - 18.2 .

בברכה,

אורלי חדס

אנוש מערכות ניהול והנדסה בע"מ

6900 | דיווח שלב ג' - ספיקס 8.2.99

10.2.99

טיוטא מס' 3תשתיות "על" - עמדות תמ"א 35
אינא אלדד ספיבק1. חשמל ואנרגיה

- א. רואים את רזרבת הקרקע, הקיימת בידי חברת חשמל וזו שסומנה ויועדה עבורה בתמ"א 10 לתחנות כוח פחמימניות, כסופית וכמספיקה לשנת היעד 2020 ומעבר לה.
- ב. מעבר מדלקים המשמשים כיום, לדלקים כמו גז טבעי, מקטין את השטח הפיזי הנדרש לתחנת כוח ומגדיל את רזרבות הקרקע הפנויה שבידי חברת חשמל, לפתוח עתיד.
- ג. עודפי הקרקע, המשתחררים בעקבות המעבר לדלקים חדשים, נמצאים מטבע הדברים באזורי הביקוש. קרקעות אלו ייועדו לצורכי הלאום עם דגש על פתוח מתקני תשתית לאומית וציבורית הנדרשים בקרבה לים (כמו מתקני התפלה).
- ד. כמו כן ניתן ליעד חלק מקרקעות אלו לפתוח נדל"ני התואם את המדיניות המרחבית של תמ"א 35 כמנוף כלכלי של חברת חשמל לפתוח הטכנולוגיות החדשות ולשיפור איכות הסביבה.
- ה. לא יוקמו תחנות כוח פחמיות נוספות.
- ו. אין מקום במדינת ישראל ליצור חשמל באמצעות אנרגיה גרעינית בשל הסיכון הרב הכרוך בישום אנרגיה גרעינית ובשל הבעייתיות הרבה בסילוק פסולות גרעיניות. מדינות אירופה הגיעו לאותה מסקנה. לפיכך, אין מקום להמשיך לסמן וליעד, שטח נרחב באזור שבטה לתחנת כוח גרעינית.
- ז. יש לעודד פתוח וניצול אנרגיות חלופיות ליצור חשמל בשל היותן ידידותיות לסביבה, וניתנות ליישום בכל מקום.
- ח. קווי ההולכה של חברת חשמל, במתח "על" 400 קוולט, יותוו ויסומנו בתמ"א 10 כשדרה כפולה מצפון לדרום. ניתן לסמן קטעים בחלופות, בתנאי שמימוש אחת החלופות וביצועה בפועל, מבטל מידית את האחרות.
- ט. תחנות המיתוג, ממתח על 400 קוולט למתח עליון 161 קוולט, והקווים אליהן, יסומנו בתמ"א 10, בתאום עם התכנון המטרופוליני והמחוזי הרלבנטי.

- 2 -

- י. חברת חשמל נדרשת לבטל ולפרק קווי 161 קוולט מיותרים, וע"י כך להחזיר את הקרקע המשתחררת למאגר הארצי.
היקף קרקעות אלו הוא רב (מאות דונמים) והן מצויות במרכז אזורי הביקוש.
- יא. חברת חשמל תידרש, ע"י הגבלת הקצאת הקרקע בפועל, למקם תחנות מיתוג, בשטחים שוליים כמו מחלפי תנועה, ולהשתמש בטכנולוגיות מתקדמות וחדשניות למזעור השטח הנדרש.
- יב. במרקמים העירוניים ובשטחים המבונים במרקמים האחרים יוטמנו קוי המתח הנמוך, הגבוה והעליון ותחנות המשנה יהיו במבנים סגורים או במרתפי מבנים גדולים.

- 3 -

2. מים, ביוב וקולחים

- א. משק המים בישראל, יגיע עד שנת 2020, עפ"י הערכות נציבות המים, לחוסר של למעלה מ- 500 מלמ"ק לשנה רגילה, לצרכים ביתיים, תעשייתיים וחקלאיים. חוסר זה עלול להגיע בשנים שחונות, לכמות של למעלה מפי שניים. לפיכך, עפ"י התחזית ידרשו בשנת 2020 במשק המים הלאומי כ- 430 מלמ"ק מים מותפלים וכ- 600 מלמ"ק מים מושבים.
- במצב דברים זה יעשה שימוש לחקלאות ולשטחים פתוחים בישראל בכ- 50% מים שפירים ובכ- 50% מים מושבים ואחרים.
- ב. מספרים אלו מוצגים כדי לחזק את הקביעה כי את משק המים הלאומי יש לבסס על **משק מים מרובה איכות**, המתאים את הצרכנים השונים לאיכות המים ממקורות שונים. מומלץ כי משק המים יתבסס לפחות על מערכת האיכות הבאה:

הצרכן	המקור	קבוצת איכות
שתייה בלבד	מים מותפלים עד 150 מג"ל כלורידים	מים שפירים באיכות גבוהה עם כלורידים ברמה מרבית מותרת בתקנים.
שתייה, חקלאות רגישה ותעשייה בלתי מוגבלת	מים שפירים העומדים בתקן מי שתייה ללא מגבלת כלורידים	מים שפירים באיכות נמוכה
מטעים תעשייתיים, בלתי רגישות וגידולים תעשייתיים	מים ברמת כלורידים עד 700 מג"ל	מים שפירים מליחים
מטעי תמרים	מים מליחים עד 1200 מג"ל כלורידים	מים מליחים
שקום נחלים, השקית פארקים, חקלאות רגישה לאיכות (ירקות)	קולחים ברמת 10/10 מג"ל (צח"ב, מ.מ.)	קולחים באיכות גבוהה, המתאימה לשימוש בלתי מוגבל
גידולים חקלאיים	קולחים ברמת 30/20, כנ"ל	קולחים באיכות מוגבלת

- 4 -

- ג. הטפול בשפכים ליצירת קולחים ברמה גבוהה, אינו עוד פתרון לבעיה אקולוגית בלבד, אלא גם יצירת מקור מים חלופי אשר יקטין את עלויות הפקת המים השפירים. ההשקיה החקלאית בקולחים אינה עוד רק פתרון סניטרי לסילוק קולחים, אלא הטפול בשפכים ליצירת קולחים הנו מקור למים מושבים, לחקלאות ולשיקום נחלים.
- ד. האחריות המוסדית והתקציבית אינה יכולה להמשיך ולהתחלק לשלוש קבוצות נפרדות שהן "טפול בשפכים" (הרשות המקומית, איכות הסביבה ובריאות העם), "ניצול קולחים" (נציבות המים, משרד החקלאות וכו') ו"פתוח מקורות מים" (נציבות המים וכו'). יש לראות במערך הטיפול בשפכים, ניצול הקולחים ופתוח מקורות מים שפירים כמערך מורכב אחד שמרכיביו הם איסוף שפכים ביתיים ותעשייתיים, טיפול בשפכים לרמת קולחים גבוהה כולל סילוק נוטריאנטים (חנקות וזרחות), הזרמת קולחים בדרכי מים ונחלים ללא פגיעה בסביבה וללא נזק למי התהום, שימוש כמעט בלתי מוגבל להשקיית גידולים חקלאים, שמירה על מי תהום באזורי ההשקיה החקלאית, קומפוסטציה של הבוצה הביולוגית ושימושה לדישון שדות או שריפת הבוצה במתקנים מסודרים (עם אשפה ביתית ואחרת) יחד עם פיתוח וטיפול מקורות המים השפירים השונים ובאיכויות השונות.
- מערך כוללני זה ראוי ונכון שיהיה תחת אחריות מוסדית אחת, הרואה את הצרכים והפתרונות בראיה כוללת. נציבות המים היא הגורם המוסדי הטבעי לעניין זה.
- ה. קיים קשר הדוק ותלות הדדית בין מים מושבים, חקלאות ושטחים פתוחים. השמירה על שטחים פתוחים קוראת, בין השאר, לשמירה על החקלאות הזקוקה למים מושבים וזולים כדי להתקיים פיזית וכלכלית.
- ו. ניצול אופטימלי של מים מושבים מצריך איגום חורפי עתיר שטח. שימוש הקשר חקלאות - שטחים פתוחים - שימוש במים מושבים, במיוחד באזורי הביקוש, מחייב הקצאה תכנונית של שטחים למאגרים.
- ז. הפתוח הפיזי של מערך המים הכוללני מצריך הקצאה ויעוד שטחים למתקנים הנדסיים (מכוני טיהור מים ושפכים, התפלה, איגום ועוד) ועוד יותר מצריך התוויה סטטוטורית של הקווים והצנרת המטרופולינית והארצית וכן הקצאת מסדרונות לצנרות רבות איכות.

- 5 -

- ח. איכות מי השתייה, הנדרשת עפ"י תקנים בינלאומיים המאומצים בישראל, עולה עם העלייה ברמת החיים והשתלבות מדינת ישראל בקבוצת המדינות המפותחות. החמרת התקן הקיים, לעניין עכירות המים, מחייב את "מקורות", להקים מערכת סינון עתירת השקעות של מי המוביל הארצי.
- החמרת התקן לענין הניטרים גורמת לעליה במספר הבארות הנפסלות כמקור למי שתיה ולהסבתם לשימוש כמים לחקלאות ולתעשייה בלבד, או הדורשות טיפול לסילוק תרכובות חנקן בשיטות של אלקטרו דיאליזה או התפלה "רכה". הדרישה לרמת פלואור במי השתייה מחיבת הקמת מתקנים הנדסיים במערך מי השתייה.
- ההשקעות העצומות הנדרשות במערך הלאומי, לאספקת מי השתייה, להרמת איכות מי השתייה, אין בצידן תועלות בנות מדידה וכימות ע"י כלכלני האוצר. מימוש וקידום הקמת מערכות שיפור איכות המים בישראל, לכוון הרמות הנהוגות במדינות המפותחות, תואמת את מטרות תמ"א 35.
- ט. מוצע להקים מערכות טפול בשפכים במסגרות אזוריות, רחבות ככל האפשר. זאת בשל צרכי משק המים המושבים, כפי שפורטו לעיל, המבנה הארגוני והמשפטי של הרשויות המקומיות, ההגיון הכלכלי תפעולי ושקולי איכות הסביבה.
- י. מוצע לקבוע את השפד"ן, כפרויקט לאומי, למרות היותו מתקן אזורי גדול, כדי לאפשר מימוש היעדים והצרכים הלאומיים, כמו ציפוף המרכזים העירוניים במטרופולין תל - אביב, חידושם וחזוקם.
- קו הביוב המזרחי של השפד"ן, הנו חוליה הכרחית בפרויקט השפד"ן, בראיה הלאומית. קו זה יאפשר השגת שתי מטרות:
1. הקטנת העומס ההידרולי על מאספי השפד"ן הקיימים והעברתו למאסף המזרחי. כך יתאפשר הציפוף והחידוש של מרכזי הערים הותיקות במחוז תל - אביב תוך שימוש במאספים הקיימים לתוספת העומס שתגרם מהציפוף.
 2. מתן פתרונות ביוב ליישובי מזרח המטרופולין.
- הבוצה המיוצבת באופן חלקי של השפד"ן מסולקת לים התיכון, בניגוד לאמנת ברצלונה, עליה חתומה מדינת ישראל.
- כמדינה החברה בקבוצת המדינות המפותחות, על השפד"ן לגשת להקמת מערך טפול וסילוק הבוצה ולהפסיק הסילוק לים.

3. פסולת מוצקה

- א. הטיפול במטרדים סביבתיים יעשה בגישה מקומית או אזורית משותפת ע"י הרשויות המקומיות המעורבות.
העברת מטרדים סביבתיים לאזורים מרוחקים, או בלתי מיושבים (כמו לנגב), תופסק בהדרגה ולא תהיה עוד פתרון קביל ומוסכם מעצמו.
הטיפול באשפה ביתית, פסולת בנין, פסולת תעשייתית, בוצות ממכוני טיחור או בוצות תעשייתיות, יעשה סמוך ככל האפשר למקום ייצורם.
- ב. יוקטן למינימום הפתרון של שימוש בשטחי קרקע, לרבות בנגב, לסילוק והטמנת מטרדים סביבתיים מזיקים ובלתי מזיקים, לרבות אשפה ביתית. רק במקרים מיוחדים ולאחר בדיקה מקיפה, יותר שימוש בשטחים שאין להם שימוש חלופי עתידי, כמו מחצבות ישנות.
- ג. הטיפול במטרדים סביבתיים, לרבות לפסולות ורעלים תעשייתיים, יעשה ככל האפשר במתקנים מכאנים סגורים ובטכנולוגיות מתקדמות.
חלופת האפס, לבדיקות הכלכליות, לא תהיה חלופה של הטמנה או אחסון על גבי קרקע ואפילו אין לה שימוש חלופי.
המתקנים כנ"ל יוקמו באזורי תעשייה עירוניים או אזוריים, עפ"י התקנות והחוקים הסביבתיים והאחרים הקיימים, או בתוך מפעלי התעשייה הספציפיים המייצרים פסולות הדורשות טפול וסילוק, כחלק ממערך היצור.
- ד. אין מקום לאתר מרכזי בצפון הארץ לקבורה של פסולות רעילות או תעשייתיות, בנוסף לזה הקיים ברמת חובב. כמות הפסולת הרעילה, המחייבת קבורה בלבד, מצדיקה הובלה מצפון הארץ, בתנאים בטיחותיים אל רמת חובב. במידה ויסתבר כי למרות האמור כאן קיים צורך בטיפול בפסולות כנ"ל דווקא בצפון הארץ, הוא יעשה בטכנולוגיות תעשייתיות מתקדמות וימוקם באזור תעשייה או תעסוקה מוגדר, כפוף למגבלות והרגישות הסביבתית.

- 7 -

4. חומרים ומתקנים מסוכנים

- א. תחת כותרת זו נמצאים: דלקים לסוגיהם, תזקיקים, אתילן, גפ"מ (גז פחמימני), גט"נ (גז טבעי מונול), גז טבעי, מסופי כימיקלים, נמל תזקיקים, מסופי פחם, מקשרים לדלק בים ועוד.
- ב. בידי החברה הממשלתית "תשתיות נפט ואנרגיה" מצוי מידע, לא שלם, על מיקום קווי הדלק בישראל. המידע הקיים חסוי! ההערכה היא כי מצב הקווים גרוע וחלקם זולפים.
- ג. בידי חב' קצ"א שטחי חוף גדולים וייחודיים באילת ובאשקלון. יש לרכז בנמל קצ"א באשקלון מתקני תשתית נוספים, לדוגמא נמל יבוא לגז טבעי, חוות גפ"מ, מתקני התפלה ועוד.
- ד. יש לערוך תוכנית "ניהול סיכונים" ארצית, לחומרים מסוכנים. בתוכנית זו יערך סקר מצב קיים, אפיון צרכים קיימים ועתידיים, תבוצע הערכת סיכונים כוללת, יקבעו תקנים לתכנון המבוססים על סקר תקנים בינלאומיים ויערך סקר השפעה על הסביבה. תוכנית "ניהול הסיכונים" תשמש בסיס להכנת תוכניות לשימושי קרקע בקרבת מתקני חומרים מסוכנים.

5. שדות תעופה

- א. תמ"א 15 שהוכנה, לפני כ- 30 שנה, אינה עדכנית ואינה עונה על הצרכים. רוב האתרים בתמ"א 15 מבוססים על מתקנים ביטחוניים אשר יועדו גם לתעופה אזרחית. בפועל לא ניתן לעשות שימוש אזרחי לתעופה, בשל פעולות משהב"ט במתקנים אלה, שאינן עולות בקנה אחד עם השימוש לתעופה אזרחית. "תוכנית האב לתעופה" נועדה לתת מענה תכנוני מקיף ומפורט לכל צרכי התעופה האזרחית.
- ב. בטווח התכנון של תמ"א 35 יש צורך להקים, ביוזמה ממלכתית, שדה תעופה בינלאומי נוסף אשר ישלים ויגבה את נתב"ג. תמ"א 35 רואה בשדה נבטים מועמד חשוב לשדה בינלאומי נוסף, ומנוף ועוגן תשתיתי שיתמוך בפיתוח הנגב ומטרופולין באר שבע - ממטרותיה החשובות של התכנית. בשלב ראשון ניתן יהיה להפעיל את השדה לצורך שנוע מטענים וכשדה לקליטת טיסות תיירות מיוחדות לאזור ים המלח. הפעלת נבטים כשדה בינלאומי שני מותנית בקשר מסילתי מהיר ויעיל ובכביש מהיר (6) למרכז הארץ. המועצה הארצית הטילה על רשות שדות התעופה את בחינת האתרים החליפיים במסגרת תמ"א 15 א'. מינהל התעופה האזרחית רואה את אזור נבטים כבלתי מתאים מסיבות של תעבורה אווירית ועמדתו כי השדה צריך לקום בצפון הארץ ואין מניעה כי יופעל ע"י יזם פרטי. דעות אחרות תומכות ב"זיקים" כאתר חלופי נאות למרות הקונפליקטים עם המרקם החופי והתפר עם רצועת עזה.
- ג. פתוח שדות תעופה יכול להיעשות הן ביוזמות מקומיות ופרטיות והן ביוזמה ממלכתית.
- ד. מיקום שדה התעופה בהרצליה אינו מתאים ללימודי טיס. איתור שדה חלופי להרצליה, נמצא בעדיפות עליונה של התכנון הממלכתי.
- ה. אתר שדה תימן, בו נמצא שדה התעופה של באר שבע, אינו מתאים מסיבות של איכות סביבה. יש לאתר מקום מתאים לש"ת למטרופולין באר-שבע.
- ו. שדה התעופה עטרות הנו למעשה שדה תעופה בינלאומי. בפועל, מסיבות פוליטיות, נמנעות חברות התעופה לראות בו כזוה.

- 9 -

6. כריה וחציבה

- א. תמ"א 14, עוסקת בכריה וחציבה של חומרים לבניה וסלילה.
- ב. נדרשת כריה וחציבה של מינרלים תעשייתיים המהווים תשתית לתעשיות דוגמת יצור זכוכית, בתי יציקה, קרמיקה ועוד.
מרבצי כרית המחצבים המסומנים במפות, אינם מקבלים עדיין ביטוי בתמ"א 14 ואינם מתואמים עם שימושי הקרקע האחרים. לצורך זאת יש לעשות עבודת תכנון ותאום מקיפה.
- ג. תמ"א 35 אינה נותנת מענה ישיר לאיתור אזורי כרית המחצבים.
לפיכך, מוצע ליוזם ולהכין השלמה לתמ"א 14 לעניין זה, תוך כדי שימת דגש על:
- א. השוני בין המרקמים ורגישותם, לרבות קביעת כמויות חציבה מותרות, שימוש בכלים, שיטות שינוע וכי.
- ב. הסמיכות לאזורי ישוב וגודלם.
- ג. דרישות ברורות והנחיות להכנת תסקירים מקדימים.
- ד. קביעת הנחיות לשיקום המחצבות בגמר חציבת הכמויות המותרות.

- 10 -

7. מדיניות קרקעית לתשתיות "על" הנדסיות

- א. בתכנון הנדסי של תשתיות "על", כמו כבישים, מחלפים, קווי על לחשמל מתקנים הנדסיים וכ"ו ובעת הכנת הניתוח הכלכלי יוכנס שווי הקרקע, במלוא ערכה לפי שימושים אלטרנטיביים.
- יש להכניס את מחיר הקרקע הן בקביעת עלויות פרויקט התשתית והן בקביעת מחיר השימוש. על גורמי התשתית כמו מע"צ, ח"ח, מקורות ואחרים לשלם למינהל מקרקעי ישראל את מחיר הקרקע המלא.
- דרך זו של תשלום בגין הקרקע מחד והכנסתו במחיר למשתמש מאידך (או בתקציב הפרויקט), תהווה תמריץ להקטנת הדרישה לקרקע ולשימוש בקריטריונים פחות בזבזניים ואפילו על חשבון רמת השרות.
- ב. יש לעודד המרת קרקעות שנמסרו לגורמי תשתית והפיכתם לקרקע המיועדת לשימוש חלופי עפ"י צורכי המשק הלאומי ועפ"י היעדים הלאומיים.
- זאת, ע"י מתן זכויות בקרקע, הכל עפ"י הצרכים הלאומיים ויצירת מנוף כלכלי להקטנת השימוש התשתיתי והגדלת הרזרבה הקרקעית המשוקמת והממוחזרת.
- ג. אין להקצות קרקע לגורם תשתיתי, באופן בלעדי וייחודי:
- זאת, במטרה לעודד שימוש רב דיסיפלינרי בקרקע הנמסרת למתקנים ומסדרונות תשתית. מוצע להסתפק במתן זכות מעבר בקרקע ובהטלת חובת האחזקה והשמירה, ללא כל מעמד בקרקע שתישאר אדמת מדינה.
- ד. מחיר הקרקע הראלי ומתן מנוף זכויות, יכול לשמש תמריץ לפתוח ולשימוש בטכנולוגיות מתקדמות החוסכות בצריכת קרקע לצורכי תשתית או המגדילות את השימוש בתת הקרקע.

8. יוזמה להכנת תוכנית אב לשילוב התשתיות ההנדסיות ועיגונה בתכנון סטוטוטורי

א. על גורמי התכנון הלאומי להכין תכנון רב תחומי לתשתיות "על" הנדסיות שמטרותיו העיקריות הן:

1. קביעה ואימוץ תקנים בינלאומיים להתוויה ולהקמה של מערכות תשתית נושאות (מים, ביוב, חשמל, דלק, גז וכו').
2. קביעה ואימוץ תקנים בינלאומיים ליחסי הגומלין בין התשתיות הנושאות לבין עצמן.
3. קביעת יחסי הגומלין בין התשתיות השונות, לבין שימושי הקרקע, לרבות קביעת מרחקי בטחון, קווי בנין, צפיפויות וכו'.

ב. על התכנון להציע מסדרונות תשתית, משולבים המתבססים על:

- (1) מערך כבישי אורך ורוחב, קיימים ומתוכננים, מערך שטחים פתוחים, רצועות הכרות הנחלים, מסדרונות תשתית קיימים (רצועת המוביל, קווי 400 וכו').
- (2) סקר מצב קיים של תשתיות "על", תת ועל קרקעיות, כולל מסדרונות קיימים.
- (3) סקר זמינות הקרקע וקביעת הרזרבה הקיימת בה בפועל להנחת תשתיות.
- (4) הגדרת משק תשתיות כוללני על ותת קרקעי, בחתכים שונים לאורך המסדרונות, תוך כדי ציון קיים ומתוכנן.
- (5) בקרקעות שסומנו בתוכניות תקפות, כרצועות או שטחים המיועדים למתקן תשתית או לקווי תשתית כלשהם, תותר ההנחה וההקמה של כל מתקן תשתית אחר ובלבד שאין מניעה בטיחותית, הנדסית או טכנולוגית.
- דהיינו, לא תותר בלעדיות בקרקע שסומנה לתשתית לגורם תשתיתי אחד.
- (6) אפשרות לקשור את התשתיות לתשתיות של מדינות האזור, לצורך יבוא ויצוא של "מוצרי" תשתית.

- 12 -

ג. על התכנון הלאומי להציע וליעד, על בסיס התכנון האמור לעיל, שטחים גדולים אשר יוגדרו "כשטחים, לתכנון בעתיד" או יוגדרו "כשמורות תשתית".

מטרת איתור הקרקע	תשתית
רזרבות קרקע לתעשייה בלתי מוגדרת	תעשייה עתידית
אזורי תעשייה ותעסוקה	פסולות סביבתיות
החלפת שטחים, שחרור מתקנים באזורי ביקוש, ריכוז הצרכים הצבאיים במתקנים גדולים.	צבא ובטחון
ראה פרק חשמל	חשמל
מסדרונות מיועדים קיימים, כבישים עורקיים, נחלים	מסדרונות תשתית
נמלים, תחנות כוח, מתקני תשתית חופיים	התפלת מים
ראה פרק כרייה וחציבה	כרייה וחציבה

ד. התכנון המוצע לעיל יעוגן בתוכניות מתאר ארציות, הנגזרות מתמ"א 35. מוצע לגשת להכנת תמ"א לשילוב תשתיות ובה הוראות נרחבות ומפורטות המעגנות את עקרונות המדיניות המוצעת לעיל, בכלים של חוק התכנון והבניה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

הור תמא

כ"ב שבט, תשנ"ט
8 פברואר, 1999

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סרי), ירון ביבי/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.
גיאור רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,
מאיר בן מאיר יועצים :

מוזמנים :
עורכי תמא / 3, עורכי תמא / 23, עורכי תמא /
10, עורכי תמא / 14, עורכי תמא / 16, עורכי
תמא / 34, עורכי תמא / 37.
עפרה ליבנה, עפר גרידיניגר, אינה לייבזון, רחל
וילקנסקי, רונית מזר, נועה נאור, נאווה אלינסקי,
מיכל איתן, אפרים שלאין.

הנדון : עדכון נושאים בסדר היום לוועדת עבודה תמ"א/35
בתאריך 15.2.99

בתאריך 15.2.99 בין השעות 10:00-13:30 תתקיים ישיבת ועדת עבודה בירושלים,
באולם הישיבות של משרד הפנים (קומה ג'), רח' קפלן 2, קרית בן גוריון, ירושלים.

הנושאים על סדר היום :

1. הצגת עקרונות תכנית הפיתוח.
2. פרק התשתיות.
3. פיתוח בר קיימא.
4. הביקוש לשטחי מגורים בתמא / 35.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א/35

tam35g

רח' קפלן 2, ירושלים 91061, טל': 02-6701641 פקס: 02-5670325

מדינת ישראל
 משרד הפנים
 המועצה הארצית לתכנון ולבניה

כ"ב שבט, תשנ"ט
 8 פברואר, 1999

אל: חברי המועצה הארצית, ממלאי המקום
 והיועצים הקבועים -

כדי לנסות ולהסדיר את ענין הכניסה למגרש החניה של משרד הפנים נא להמציא
 בפקס את הנתונים הבאים:

שם	מספר זהות	מס' הרכב	סוג הרכב (תוצר הפירמה)
איוני קן איוני	002500130	1241600	סלולר 1000

בברכה

חיים אלישיב
 מזכיר המועצה הארצית

חקירה, רח' קפלן 2, ת"ד 6158, ירושלים 91061, טלפון: 02-6701636, פקס: 02-5670325

99FBR08

תמונה
תמ"א

9.2.99

לכי

חברי ועדת עבודה לתמ"א 35,
מינהל התכנון - גבי ענת צור,
צוות משלב תמ"א 35.

הנדון: הביקוש לשטחי מגורים - חומר רקע לדיון ועדת עבודה 14.2

רצ"ב דוח המתייחס לביקוש לשטחי מגורים עד 2020, כחומר רקע לקראת הדיון בנושא בוועדת
העבודה ב - 14.2.

בברכה,

אורלי הדס
אנוש מערכות ניהול והנדסה

התפתחות הבניה למגורים בישראל ותחזית עד שנת 2020

יהושע כהן

1. כללי

במפקד האוכלוסין והדיר שנת 95, נמצאו בארץ 1.64 מיליון דירות המשמשות למגורים, מהן 5% לא מאוכלסות. מספר הנפשות הממוצע לדירה מאוכלסת היה 3.56. ע"פ סדרת נתונים אחרת, השטח הממוצע ברוטו ליח"ד במלאי (לרבות יח"ד ריקות) נאמד ב 94 מ"ר באותה שנה. סך שטח המגורים ברוטו נאמד ב 154 מיליון מ"ר, לעומת כ 32 מיליון מ"ר ב 1960. הגיל החציוני של מלאי שטח המגורים בארץ היה ב 1995 כ 19 שנה.

במסמך זה נסקרת ההתפתחות של מלאי המגורים בישראל ומוצגת תחזית לביקוש לשטחים בנויים למגורים בישראל עד שנת 2020. תחזית זאת מתבססת על יעדי האוכלוסיה הנורמטיביים של החלופה המועדפת, שנבחרה ע"י עורכי תמ"א 35.

התוספת של 122 מיליון מ"ר למלאי המגורים בפועל, המהווה הגדלת שטח המגורים הכולל פי 4.8 בין 1960 ל 1995, נובעת משתי סיבות:

• גידול האוכלוסיה כתוצאה מריבוי טבעי ומהעלייה. האוכלוסיה גדלה מ 2.15 מיליון נפש ל 5.61 מיליון נפש ב 35 שנים: פי 2.6 בסה"כ, וב 2.77% במוצע לשנה.

• גידול ברווחת המגורים (במונחי מ"ר לנפש), כחלק מגידול הרווחה הכללי בארץ, מ 14.6 מ"ר ברוטו לנפש ב 1960 ל 27 מ"ר ברוטו לנפש ב 1995. פי 1.85 בסה"כ, שהם 1.77% במוצע לשנה.

תוספת זו לשטח המגורים בפועל חייבה בניה של כ 137 מיליון מ"ר, שמתוכה החליפו כ 9 מיליון מ"ר מלאי ישן שנהרס או הפסיק לשמש למגורים, וכך הסבות נטו של שטחי מגורים לשימושים אחרים (משרדים, אחסנה וכו'). כ 6 מיליון מ"ר הם ריקים, ומהווים "מלאי חיכוכי". זהו מלאי לא מאוכלס הכולל דירות גמורות לא מכורות, ודירות לא מאוכלסות באופן זמני מסיבות שונות. במפקד האוכלוסין והדיר שנת 95, נמצאו 82,042 דירות ריקות, שהיוו, כאמור, 5.0% ממלאי הדירות למגורים בארץ. במקביל נמצאו 101,947 דירות שהוסבו לשימושים אחרים (משרדים, מרפאות וכו'), וזו הפחתה של 5.85% ממלאי הדיר עקב הסבה.

קצב הבניה מוסבר, ע"פ המפורט לעיל, בשלושת המשתנים: גידול האוכלוסיה, גידול רווחת המגורים, והצורך בהחלפת פחת וביצירת מלאי חיכוכי. היקף האוכלוסיה עד 2020 מבוסס על יעדי האוכלוסיה הנורמטיביים שנבחרו ע"י עורכי התכנית. מסמך זה עוסק בעיקר בחיזוי הגידול ברווחת המגורים לנפש, שהוא המורכב והחשוב מבין המשתנים שפורטו לעיל. מתוארת התפתחותו בישראל ובמספר

ארצות אחרות, ומוצגים מודלים לחיזוי השינויים בו עד אופק התחזית (שנת 2020). תוצאות המודלים משמשים לקביעת היקפי הביקוש לבניה למגורים עד 2020.

הניתוח נערך במונחים של שטחי בניה **ברוטו**. אלה גבוהים בכ 12-14% מהשטחים נטו ומהשטחים המהווים כיום, במרבית הרשויות, בסיס לארנונה עירונית. נתוני מלאי המגורים מתבססים על פרסומי הלמ"ס, על התחלות הבניה וגמר הבניה בישראל ובמחוזותיה מתחילת שנות ה-50. נתוני הלמ"ס מוצגים ברמה של מחוזות ונפות או רשויות מוניציפליות. התחשיב נערך ע"פ חלוקה למתחמים המבוססת על החלוקה האדמיניסטרטיבית הקיימת.

2. התפתחות מלאי המגורים לנפש בישראל

שטח המגורים הממוצע לנפש בישראל גדל בהתמדה מאז הקמת המדינה. קצבי הגידול היו מהירים באופן יחסי עד 1980. בשנות ה-80 הואט קצב הגידול ובראשית שנות ה-90 נעצר הגידול באופן זמני בשל גל העליה ממדינות חבר העמים, כמתואר בהמשך. בשנים האחרונות שטח המגורים לנפש שב וגדל.

ע"פ סדרת גמר הבניה למגורים של הלמ"ס, וע"פ התאמות שונות שנדרש לאור אי שלמות מידע זה (מפורט בהמשך) ניתן לאמוד את הבניה למגורים בארץ בשנים 1950-97, בכ 180 מליון מ"ר. ניתן להעריך את מלאי המגורים בתחילת התקופה (תחילת 1950) בכ 10-13 מליון מ"ר. בסה"כ היו אמורים להיות בארץ בתחילת 1998 כ 192 מליון מ"ר מגורים, אולם בניכוי פחת והסבות (כ 12 מליון מ"ר) ומלאי ריק, שטח המגורים בפועל היה כ 168-170 מליון מ"ר. מלאי המגורים בפועל לנפש בתחילת 1998 נאמד בכ 28.5 מ"ר ברוטו.

לוח 2.1 מתאר את היקף הבניה למגורים בארץ מ 1950 ועד 1997 במונחי שטח ויחידות דיור, ע"פ נתוני הלמ"ס.

לוח 2.1 – גמר הבניה למגורים בישראל 1950-97 : שטח, מספר יח"ד ושטח ממוצע ליח"ד

התקופה	גמר בניה בממוצע לשנה (מליוני מ"ר)	יח"ד בממוצע לשנה (אלפים)	שטח ממוצע ליח"ד שבנייתה הסתיימה (מ"ר)
1950-55	1.51	36.0	42
1956-60	1.76	31.9	55
1961-65	2.75	36.1	76
1966-70	2.68	29.0	92
1971-75	4.73	48.9	97
1976-80	3.99	39.0	102

לוח 2.1 – גמר הבניה למגורים בישראל 1950-97 : שטח, מספר יח"ד ושטח ממוצע ליח"ד
(המשך)

התקופה	גמר בניה בממוצע לשנה (מליוני מ"ר)	יח"ד בממוצע לשנה (אלפים)	שטח ממוצע ליח"ד שבנייתה הסתיימה (מ"ר)
1981-85	3.51	29.9	117
1986-90	2.97	20.7	143
1991-97	6.41	49.1	131
סה"כ	3.46	36.2	95

אף על פי שהסדרה מסתיימת ב 166 מליון מ"ר, נראה שההיקף בפועל היה גבוה יותר והסתכם בכ 180 מליון מ"ר, וזאת בשל רישום חלקי של הבניה למגורים עד 1974. בשנות ה 50 לא נרשמה מרבית הבניה הפרטית, לא כל הועדות לתכנון ולבניה מסרו מידע, ועד 1974 לא נעשו אומדנים לבניה הלא חוקית (בעיקר בסקטור ערבי). כמו כן יש להביא בחשבון הרחבות של דירות קיימות, בנוסף לבניית דירות חדשות.

בלוח 2.2 מוצגת התפתחות מלאי המגורים לנפש בישראל מאז שנות ה - 50. הנתונים מבוססים על סדרת גמר הבניה למגורים של הלמ"ס, מתוקנת ע"פ ההערות שלעיל, על אומדני פחת של שטחי מגורים וגודל האוכלוסיה.

לוח 2.2 - התפתחות מלאי המגורים לנפש בישראל בשנים 1950-95

שנה	מלאי מגורים (מליון מ"ר)	אוכלוסייה (מליון)	שטח מגורים לנפש (מ"ר ברוטו)	גידול שנתי בשטח המגורים לנפש (%) **
1950 *	14.8	1.37	10.8	
1960	31.5	2.15	14.6	3.1
1970	57.7	3.02	19.1	2.7
1980	101.0	3.92	25.8	3.1
1990	132.9	4.82	27.5	0.6
1997	168.5	5.91	28.5	0.4

* ע"פ אומדן של 10 מ"ר לנפש בתחילת 1950.

** מחושב כממוצע לתקופה שבין שתי שנים עוקבות בלוח.

הגידול בשטח המגורים לנפש התרחש בכל המחוזות במקביל, אך קיים הבדל בקצב התפתחותו בין המחוזות כתוצאה מהרכב דמוגרפי וסוציו-כלכלי שונה, מהבדלים בחלקה היחסי של האוכלוסייה החרדית, המאופיינת בשטח מגורים נמוך לנפש, מהבדלים במאפייני הבניה (צמודת קרקע ורוויה) ועוד.

חישוב שטח המגורים לנפש במחוזות ישראל התבסס אף הוא על נתוני גמר הבניה במחוזות ישראל. נתונים חסרים נאמדו על בסיס גמר הבניה הארצי וחלוקתו למחוזות, ע"פ חלקה היחסי של אוכלוסיית כל מחוז באוכלוסיית ישראל ומאפיינים ייחודיים לה. תוצאות התחשיב לשנים 1960-96 מוצגים להלן. יש לזכור כי נתוני לוח 2.2 הם של שטח המגורים ברוטו, הכולל גם זירות המשמשות למשרדים ודירות שאינן מאוכלסות. אמידת שטחי המגורים ע"פ בסיס נתונים זה מאפשרת קבלת תחזיות הכוללות את הבניה למגורים הנדרשת לשימושים אלה.

לוח 2.3 - התפתחות שטח המגורים לנפש במחוזות ישראל

בשנים 1960-96

שטח מגורים לנפש (מ"ר ברוטו)					מחוז
1996	1990	1980	1970	1960	
22.5	21.6	20.2	14.5	14.3	י-ם *
29.5	27.9	24.9	17.7	13.6	צפון
27.8	26.7	25.1	19.6	14.3	חיפה
32.3	29.4	27.8	20.8	15.0	מרכז
33.6	31.7	29.5	21.9	15.7	ת"א
25.6	23.6	22.1	15.9	13.0	דרום
26.0	22.5	17.6			יש"ע

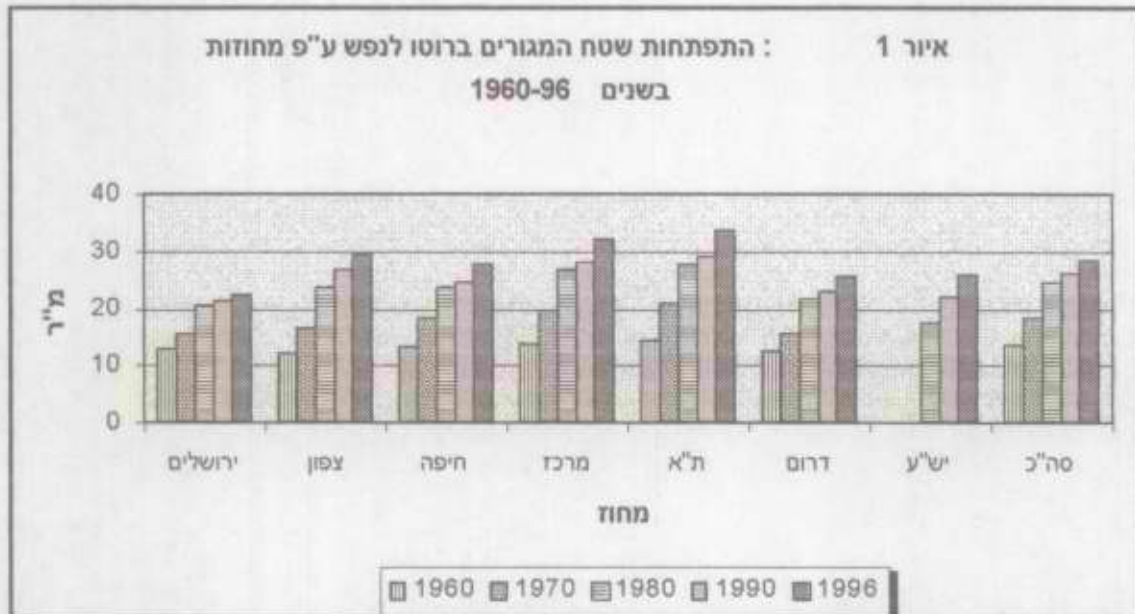
* החל מנתוני 1970 כולל גם את אוכלוסית מזרח ירושלים.

על אף מגמת הגידול בשטח המגורים לנפש, ניתן להבחין במאפיינים ייחודיים בכל אחד מהמחוזות :

מחוז ירושלים - נראה כי השטח לנפש גדל עד סוף שנות ה-60 בדומה לשאר המחוזות. תוספת אוכלוסיה במזרח ירושלים וגידול בחלקה של האוכלוסיה החרדית בעיר, מיתנו את הגידול בשטח המגורים לנפש, ומחוז זה מאופיין בסוף שנות ה-90 בשטח לנפש הנמוך ביותר מבין מחוזות ישראל.

7

איור 1 – התפתחות שטח מגורים לנפש ע"פ מחוזות.



מחוז הצפון – חלקה של האוכלוסיה הלא יהודית במחוז זה גבוה. למרות זאת התפתח שטח המגורים במחוז במהירות ובעקביות. נראה כי הסיבה העיקרית לכך היא בניה צמודת קרקע בהיקף גבוה בישובים הלא יהודיים ובישובים הכפריים היהודיים, המאופיינת בשטח גבוה לנפש. חלקה של האוכלוסיה העירונית במחוז נמוך ביחס למחוזות אחרים. התוצאה הינה שטח לנפש גבוה ממה שניתן היה לצפות ע"פ הרכב האוכלוסיה הקיים.

מחוז חיפה – מרבית האוכלוסיה הינה עירונית ומתגוררת בבניה רוויה. השטח לנפש גדל מהר בשנות ה-60 וה-70 אך נבלם בשנות ה-90 עקב כניסת עולים ובניה מעטה.

מחוז המרכז – גידול עקבי ומהיר בשטח המגורים לנפש הנובע משתי סיבות עיקריות: האחת, ההיקף הגבוה (באופן יחסי) של בניה צמודת קרקע ובניה רבה של דירות גדולות בשני העשורים האחרונים. הסיבה השנייה, חלקן הקטן של אוכלוסיות החרדים והלא יהודים, המאופיינות בשטח מגורים נמוך לנפש, באוכלוסיית המחוז.

מחוז ת"א – מאופיין בגידול מהיר בשטח המגורים לנפש. בתחילת התקופה, שנות ה-50 וה-60, הסיבה העיקרית היתה בניה דירות גדולות למשקי בית קטנים מהממוצע. בעשורים האחרונים גדל חלקם של משקי בית יחידים של קשישים, המאופיינים בשטח מגורים גבוה לנפש גם בדירות קטנות.

מחוז הדרום – מאופיין במשפחות גדולות מהממוצע הארצי ובדירות קטנות מהממוצע הארצי. התוצאה הינה גידול עקבי אך איטי בשטח המגורים לנפש.

יש"ע – קשה לעקוב אחר התפתחות שטח המגורים בשטחי יש"ע עקב התקופה הקצרה בה קיימת התיישבות יהודית בהיקף משמעותי. אוכלוסיית הישראלים ביש"ע מאופיינת במשקי בית גדולים מהממוצע בבניה רבה צמודת קרקע בשטח גדול ליח"ד. עם זאת, עקב משקי הבית הגדולים שטח המגורים לנפש קטן מהממוצע הארצי.

3. התפתחות מלאי המגורים לנפש וגודל הדירה הממוצע – השוואה בינלאומית

התופעה של גידול בשטח המגורים לנפש אינה ייחודית לישראל ומאפיינת, ככל הנראה, את כל ארצות המערב. בחיפוש חומר שערכנו. ברשת האינטרנט בלשכות מרכזיות לסטטיסטיקה של ארצות שונות, נמצאו נתונים על התפתחות שטח המגורים לנפש בארצות הבאות צרפת, יפן ופינלנד. בגרמניה נמצאו נתונים על מלאי המגורים לנפש במחצית הראשונה של שנות ה-90. בפרק זה מוצגים הממצאים שנמצאו ומנותחים הדמיון והשוני שבהתפתחויות המקבילות בישראל.

התפתחות מלאי המגורים לנפש בצרפת

הממצאים לצרפת מתייחסים לשנים 1970-1992. הם כוללים את מספר יח"ד, שטח הכולל, השטח הממוצע לדירה. כמו כן נכללו פרטים על אוכלוסית צרפת. התאמנו את נתוני האוכלוסיה לשנים אליהן התייחסו נתוני הבניה, וחישבנו את שטח המגורים לנפש ואת שיעורי הגידול שלו בחלוקה לתקופות משנה.

לוח 3.1 - התפתחות מלאי המגורים ושטח המגורים לנפש בצרפת בשנים 1970-92

שנה / תקופה				
1992	1988	1978	1970	יח"ד (מליון)
27.0	25.7	22.2	19.1	
86	85	77	68	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)
2322	2184	1709	1299	מלאי מגורים (מליוני מ"ר)
57.3	56.2	53.3	50.8	אוכלוסיה (מליון)
40.5	38.9	32.1	25.6	שטח ממוצע לנפש (מ"ר)
				השינוי במלאי המגורים לנפש (ממוצעים שנתיים)
1988-92	1978-88	1970-78		- השינוי בשטח לנפש (מ"ר)
0.41	0.68	0.81		- שיעור השינוי בשטח לנפש (%)
1.0	1.9	2.9		

הממצאים הבולטים :

❖ שטח המגורים לנפש גדל במהירות ובעקביות לאורך כל התקופה. השטח לנפש היה גבוה מאשר בישראל והפער היחסי בין השטח לנפש בשתי המדינות אף גדל לאורך התקופה.

❖ השינוי השנתי הממוצע בשטח לנפש ושיעור השינוי השנתי הממוצע שלו הולכים וקטנים לאורך התקופה.

❖ חל גידול בשטח הדירה הממוצע מ 68 מ"ר בשנת 1970 ל 86 מ"ר בשנת 1992. התוספת של 18 מ"ר ליח"ד היא תוספת של 26% לגודל הדירה הממוצע. התוספת השנתית הממוצעת לכל התקופה היא 0.8 מ"ר (1.07% בממוצע שנתי). התוספת הגדולה היתה בתחילת התקופה.

התפתחות מלאי המגורים לנפש ביפן

הממצאים ליפן מתייחסים לשנים 1973-1993. הם כוללים את מס' החדרים הממוצע לדירה, השטח הממוצע לדירה, מס' הנפשות לדירה והשטח הממוצע לנפש.

לוח 3.2 – התפתחות מלאי המגורים ושטח המגורים לנפש ביפן בשנים 1973-93

שנה / תקופה					
1993	1988	1983	1978	1973	מס' חדרים ממוצע ליח"ד
4.85	4.86	4.73	4.52	4.15	מס' נפשות ממוצע לחדר
0.62	0.66	0.71	0.77	0.87	מס' נפשות ממוצע לדירה
3.0	3.2	3.4	3.5	3.6	שטח ממוצע לדירה (מ"ר)
91.9	89.3	85.9	80.3	77.1	שטח ממוצע לנפש (מ"ר)
30.6	27.8	25.6	23.1	21.4	השינוי במלאי המגורים לנפש (ממוצעים שנתיים)
1988-93	1983-88	1978-83	1973-78		- השינוי בשטח לנפש (מ"ר)
0.55	0.45	0.50	0.34		- שיעור השינוי בשטח לנפש (%)
1.89	1.70	2.09	1.54		

הממצאים הבולטים :

❖ שטח המגורים לנפש גדל במהירות ובעקביות לאורך כל התקופה. השטח לנפש בתחילתה היה גבוה מעט מאשר בישראל והכפיל עצמו במהלך התקופה.

❖ השינוי השנתי הממוצע בשטח לנפש ושיעור השינוי השנתי הממוצע שלו היו דומים בשנים 1978-93.

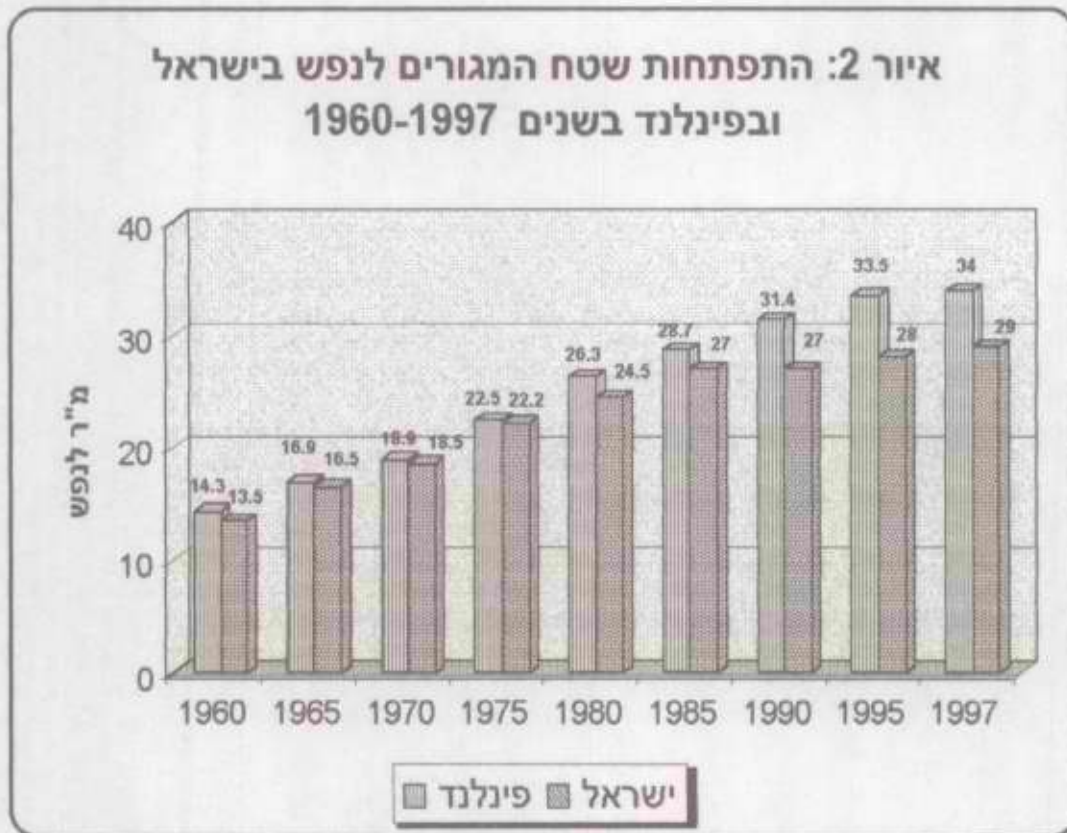
❖ חל גידול של כ 19% בשטח הדירה הממוצע, מ 77 מ"ר בשנת 1973 ל 92 מ"ר בשנת 1993. זו תוספת של 15 מ"ר לשטח הממוצע ליח"ד לכל התקופה. התוספת השנתית הממוצעת היא 0.75 מ"ר (0.9% בממוצע שנתי).

התפתחות מלאי שטח המגורים לנפש בפינלנד

הממצאים על פינלנד כללו רק את התפתחות שטח המגורים לנפש בשנים 1960-96. להלן השינויים

השנתיים הממוצעים שחושבו מהם.

איור - התפתחות שטח מגורים לנפש בישראל ובפינלנד



לוח 3.3 – התפתחות מלאי המגורים ושטח המגורים לנפש בפינלנד בשנים 1960-96

שנה / תקופה					
1996	19960	1980	1970	1960	
33.7	31.4	26.3	18.9	14.3	שטח ממוצע לנפש (מ"ר) השינוי במלאי המגורים לנפש (ממוצעים שנתיים)
1990-96	1980-90	1970-80	1960-70		
0.38	0.51	0.74	0.46		- השינוי בשטח לנפש (מ"ר)
1.19	1.79	3.36	2.83		- שיעור השינוי בשטח לנפש (%)

הממצאים הבולטים :

❖ שטח המגורים לנפש גדל במהירות ובעקביות לאורך כל התקופה. הגידול היה מהיר בתחילת התקופה ואיטי יותר בסיומה.

נתונים על מלאי המגורים לנפש בגרמניה בשנת 1996

נמצאו נתונים על מס' הדירות, שטחן, שטחן הממוצע והשטח הממוצע לנפש למחצית שנות ה - 90. להלן הממצאים העיקריים לשנת 1996 :

השטח הממוצע ליח"ד – 83.7 מ"ר.

גודל מש"ב – 2.2 נפשות.

שטח מגורים לנפש – 38.0 מ"ר.

בהעדר נתונים משנים קודמות לא ניתן לנתח את מגמות התפתחות שטח המגורים לנפש.

שטח מגורים לנפש וגודל דירה ממוצע – ריכוז נתונים השוואתיים לשנות ה - 90

בעמוד הבא מוצג איור המתאר את התפתחות שטח המגורים לנפש בישראל ובפינלנד ולאחריו, בלוח 3.4, מוצגת השוואה בין הארצות שנתוניהן הוצגו, לבין ישראל. הנתונים המוצגים עדכניים.

לוח 3.4 – שטח מגורים לנפש וגודל דירה ממוצע בארצות שונות בשנות ה - 90

א ר ץ					שנת עדכון
גרמניה	פינלנד	יפן **	צרפת	ישראל	
1996	1996	1993	1992	1995	
2.2		3.0	2.1	3.56	מס' נפשות ממוצע לדירה *
83.7		91.9	86.0	94.0	שטח ממוצע לדירה (מ"ר)
37.2	33.7	30.6	40.5	27.3	שטח ממוצע לנפש (מ"ר)

* מס' נפשות ממוצע לדירה עשוי להיות שונה מגודל משפחה וגודל מש"ב ממוצע.
 ** הגדרות יחידת דיור והמתגוררים בה אינן ברורות. יתכן כי יח"ד כוללת יותר ממשפחה אחת.

ישראל שונה מארבע המדינות המשוות. מקור השוני הוא במשק בית גדול יותר בישראל. וכתוצאה, גידול מתון יותר בשטח המגורים לנפש מאשר במדינות המוצגות, במקביל למלאי מגורים המאופיין בדירות גדולות יותר.

4. הגידול במלאי המגורים לנפש – ניתוח סיבות עיקריות

ניתן לחלק את הסיבות לגידול בשטח המגורים לנפש לשתי קטגוריות עיקריות:

1. הביקוש לרווחת מגורים ולאיכות מגורים גבוהות יותר – המוצא את ביטויו בבניית דירות מגורים גדולות יותר ובסטנדרט בניה גבוה יותר מאשר בעבר.

2. מאפיינים דמוגרפיים של האוכלוסיה – הכוונה, בעיקר, להזדקנות אוכלוסיה ולירידה בגודל מש"ב. תהליך זה מגדיל את שטח המגורים לנפש באזורי מגורים קיימים העוברים תהליכי הזדקנות.

קטגוריות אלה משולבות ולא ניתן להפריד ביניהן באופן מוחלט. בנייתו להלן נעשית הפרדה כזאת לצורך הצגת הנושא.

השפעת ההזדקנות על רווחת המגורים

את השפעת תהליכי ההזדקנות של האוכלוסיה על שטח המגורים לנפש ניתן למצוא כמעט בכל האזורים המבונים בארץ, בהם לא מתבצעת בניה חדשה. אזורים כאלה מאבדים אוכלוסיה (לרבות בסקטור 97%

(הערבי). יוצאי דופן בתחום זה הם אזורים ש"התחרדו", כלומר שגרה בהם בעבר אוכלוסיה חילונית ובמשך הזמן התחלפה באוכלוסיה חרדית. התופעה התרחשה בכמה אזורים בבני ברק ובירושלים.

ירידת היקף האוכלוסיה באזורים הוותיקים נובעת מירידה בגודל משק הבית. התופעה נובעת מהודקנות, ובמקביל גם מהגידול ברווחת המגורים, הגורם לאוכלוסיות צעירות לעבור למקום מגורים אלטרנטיבי המתאים יותר לגידול הילדים. בהתאם לכך, בשטח מגורים קבוע מתגוררת במהלך הזמן פחות ופחות אוכלוסיה. הדבר מתרחש במיוחד באזורים שנבנו מלכתחילה בצפיפות, בבתים משותפים, ואין בהם עתודות משמעותיות של קרקע לבניה.

ניתן לתאר שלושה שלבים ב"חיי" אזור מגורים בארץ:

1. **שלב האכלוס** - מאופיין לרוב בקליטת זוגות צעירים ומשפרי רווחת דיור (ראשי משק הבית בגילים 30-40). זו האוכלוסיה הניידת העיקרית, מלבד בשנים של קליטת עליה גדולה. היא מאופיינת במשק בית גדול באופן יחסי, שגדל או נשאר יציב לאורך תקופה מסויימת (כ 10 שנים ראשונות). הדבר נכון באזורים עירוניים צפופים (כמו קרית בן גוריון בחולון) וכמובן בבניה צמודת קרקע, כמו בשוהם או במכבים-רעות, כמוצג בלוח 4.2 לעיל.

2. **שלב "השחיקה"** - בניס בוגרים יוצאים מהשכונה ומספר התושבים בה פוחת בהתאם. זוגות צעירים (לשעבר) שרכשו דירות קטנות באזור עוזבים אותו (עם ילדיהם), ובמקומם מגיעות משפחות קטנות יותר. במצב זה יורד גודל משק הבית בשכונה. הירידה בגודל משק הבית עשויה להגיע לכ 1.1-1.2% בשנה, כמפורט בלוח 3.1. בשלב זה גם עולה הגיל הממוצע של תושבי השכונה. באזורים שונים ברובעים 3 1 4 בת"א, באמצע שנות ה-80 הגיע הגיל החציוני של התושבים ל 55 !!!

3. **שלבי "בלימה" ותיקון** - עקב פטירות מתאכלס האזור בהדרגה באוכלוסיה חדשה, שהיא מטבע הדברים צעירה יותר, אולם גודל משק הבית שלה נמוך מזה של התושבים שאיכלסו במקור את השכונה. הסיבה: שינוי בסטנדרט המגורים ובשטח המבוקש/ האפשרי לנפש. לאחר מיצוי תהליך האיכלוס מחדש ניתן לצפות לתהליך "שחיקה" מחודש וחוזר חלילה, ואולם במחזור פחות ברור, וללא שינויים חדים בגודל האוכלוסיה.

אלו התהליכים העיקריים, אך לא היחידים. הם אורכים עשרות שנים ובמתכונת שונה מעט באזורים שונים. קיימים אזורים ותיקים בהם לא התקיימו תהליכי בלימה ותיקון או אזורים אליהם נכנסה אוכלוסיה דתית, המאופיינים בגידול משק בית (כפי שארע בכמה אזורים בבני ברק ע"פ לוח 3.1) יש הסבות של דירות לעסקים (ולהיפך). הרמה הסוציו-כלכלית של האוכלוסיה עלולה לרדת, ובמקרה זה הירידה בגודל משק הבית איטית יותר. אולם בבחינה כללית, התהליך שפורט לעיל "עובד" בכל הארץ, וכמעט בכל אזור ותיק.

כדי לבחון את ההתפתחויות המתוארות לעיל, נאספו נתונים על תתי רובע בישובי מטרופולין ת"א, מתוך מפקד האוכלוסין והדירור 1995. מבין תתי הרובע בודדו אלו השייכים לאחת משתי הקבוצות הבאות:

• תתי רובע ותיקים אשר תוספת משקי הבית בהם בין השנים 1972-95 היתה קטנה מ 25%. קבוצה זאת מאפיינת ישובים או אזורים בשלב "השחיקה".

• ישובים או תתי רובע בהם מספר משקי הבית לפחות הוכפל במהלך השנים 1983-95. קבוצה זאת כוללת תתי רובע במספר ערים וכן ישובים שלמים כמו כפר יונה, מכבים-רעות, ראש העין, שוהם ועוד. אזורים אלה מאופיינים בשלב האכלוס המוזכר לעיל.

בשתי קבוצות אלה נבדקו השינויים בהיקף האוכלוסיה ובמספר משקי הבית במהלך תקופת הבדיקה. תוצאות התחשיבים מוצגות בלוח 4.1 ובלוח 4.2.

לוח 4.1 - התפתחות גודל משק הבית והאוכלוסיה בתתי רובע ותיקים * בערי

מטרופולין ת"א

- ניתוח נתוני סקרי האוכלוסין והדירור מהשנים 1972, 1995

עיר	מספר תתי ע"פ הקריטריון *	משקי בית (אלפים)		נפשות למש"ב		אוכלוסיה		אחוז שינוי שנתי ממוצע	
		1995	1972	1995	1972	1995	1972	בגודל מש"ב	באוכלוסיה
לוד	1	2.1	1.9	3.33	3.75	7.0	7.3	-0.18	-0.50
רמת גן	1	11.3	9.4	2.34	2.97	26.5	27.9	-0.22	-1.01
גבעתיים	2	10.8	8.9	2.28	3.01	24.6	26.8	-0.36	-1.18
בני ברק	1	4.4	4.0	3.77	3.67	16.6	14.7	+0.52	+0.11
בת ים	3	12.0	10.8	2.72	3.57	32.7	38.6	-0.70	-1.15
חולון	2	13.6	11.1	2.68	3.42	36.5	38.0	-0.17	-1.03
תל אביב	19	92.0	88.3	2.07	2.78	190.0	245.8	-1.09	-1.25
אשקלון	1	6.2	5.0	3.20	4.30	20.2	21.6	-0.29	-1.28
באר שבע	4	10.2	9.3	2.76	4.37	28.2	40.6	-1.57	-1.97
חיפה	8	27.1	29.5	2.66	3.20	72.0	94.4	-1.17	-0.81
ירושלים	11	32.6	31.8	3.50	3.61	114.0	114.8	-0.03	-0.14
נצרת	1	1.8	1.7	4.10	5.40	7.5	9.6	-1.07	-1.19
סה"כ	54	224.1	211.7	2.57	3.21	575.8	680.1	-0.72	-0.97
סה"כ ללא ב"ב וי-ם		187.1	175.9	2.38	3.13	445.2	550.6	-0.92	-1.19

* בלוח כלולים כל תתי הרובע שמספר משקי הבית בהם לא גדל בין 1972 ל 1995, או שגודל בנחות מ 25%.

אותרו 54 תתי רובע בישראל שענו על קריטריון "השחיקה" (ובכללם 1 בחלק הערבי של נצרת). 19 מהם נכללו בעיר ת"א. היקף האוכלוסיה בהם היה 680 אלף בשנת 1972 והוא ירד ל 576 אלף בשנת 1995. גודל משק הבית הממוצע בהם ירד בתקופה הנסקרת מ 3.21 נפשות ל 2.57 נפשות. זהו קצב ירידה שנתי ממוצע של 0.72%. גודל משק הבית והשינויים בו מוטים למטה ע"י אוכלוסיות בני ברק וירושלים הכלולות בלוח. בישובים אלה מאוכלסים האזורים הנסקרים, או שנכנסה אליהם אוכלוסיה חרדית המאופיינת במשקי בית גדולים. כתוצאה, אף ללא תוספות בניה משמעותיות יש יציבות ואף גידול בהיקף האוכלוסיה וגודל משק בית ממוצע.

ללא תתי רובע מישובים אלה קטן משק בית ממוצע מ 3.13 נפשות ב 1972 ל 2.38 נפשות בשנת 1996. זוהי ירידה של 1.19% לשנה. היקף האוכלוסיה באותם תתי רובע ירד ב 0.92% בממוצע שנתי לאורך התקופה. כלומר, ללא תוספת בניה "נידונים" מיבני מגורים "לשחיקה" משמעותית של כ 25% בדור (25 שנה). במקביל יגדל שטח המגורים לנפש באזורים כאלה בכ 25% בתקופה זאת.

לוח 4.2 - גודל משקי בית והאוכלוסיה בתתי רובע עירוניים חדשים ובישובים עירוניים חדשים במטרופולין ת"א *

- ניתוח נתוני סקרי האוכלוסין והדירור מהשנים 1983, 1995 -

ישוב	מסר תתי רובע ע"פ הקריטריון	משקי בית (אלפים)		מס' נפשות למשק בית		אוכלוסיה (אלפים)	
		1995	1983	1995	1983	1995	1983
אשדוד	4	14.1	0.7	3.6	4.2	50.8	2.9
באר שבע	4	12.5	3.6	3.7	3.6	45.8	13.0
חדרה	1	5.2	2.0	3.4	3.4	18.8	7.3
חולון	1	3.7	0.2	4.2	3.0	15.5	0.6
ירושלים	3	12.1	5.5	5.0	6.7	61.1	36.7
לוד	1	3.6	1.8	3.8	4.1	13.4	7.4
נתניה	1	4.5	0	3.4	-	15.3	0
עכו	3	12.4	0	3.6	0	45.1	0
ראשלי"צ	1	10.8	3.3	3.7	3.1	40.0	10.2
רעננה	2	9.7	0	3.6	-	34.4	0
אור עקיבא	כל הישוב	4.1	2.0	3.5	3.8	14.5	7.7
אריאל	כל הישוב	3.2	0.3	3.7	4.1	13.0	1.2
בית שמש	כל הישוב	6.4	3.2	3.9	4.0	24.9	13.0
בני עיי"ש	כל הישוב	1.2	0.2	3.5	4.6	4.1	0.9
בסמת טבעון	כל הישוב	0.8	0.3	4.9	5.8	4.0	1.6
גן יבנה	כל הישוב	1.6	0.6	4.0	3.9	6.7	2.8
יקנעם עילית	כל הישוב	3.0	1.4	3.2	3.6	9.7	5.0
כוכב יאיר	כל הישוב	1.1	0	4.6	0	4.9	0
כפר ורדים	כל הישוב	0.6	0	4.1	0	2.5	0

לוח 4.2 - גודל משקי בית והאוכלוסיה בתתי רובע עירוניים חדשים ובישובים
עירוניים חדשים במטרופולין ת"א * (המשך)

אוכלוסיה (אלפים)		מס' נפשות למשק בית		משקי בית (אלפים)		מספר תתי רובע ע"פ הקריטריון*	ישוב
1995	1983	1995	1983	1995	1983		
7.0	3.0	3.9	3.8	1.8	0.8	כל הישוב	כפר יונה
34.5	15.6	3.2	3.4	20.4	4.6	כל הישוב	כרמיאל
2.6	0	4.3	0	0.6	0	כל הישוב	להבים
17.0	8.1	3.9	4.5	4.0	1.8	כל הישוב	מבשרת ציון
4.7	0	4.2	0	1.1	0	כל הישוב	מיתר
10.1	0	4.4	-	2.3	0	כל הישוב	מכבים-רעות
17.9	3.5	4.1	3.6	4.3	0.9	כל הישוב	מעלה אדומים
15.9	7.5	3.3	4.1	4.6	1.8	כל הישוב	מעלות תרשיחא
15.2	8.1	4.2	4.6	3.6	1.7	כל הישוב	נתיבות
4.0	0.8	4.2	4.1	0.9	0.2	כל הישוב	פרדסיה
2.8	0	3.5	-	0.8	0	כל הישוב	צור יגאל
3.1	0	3.3	-	0.9	0	כל הישוב	צורן
4.9	1.9	3.5	3.7	1.4	0.5	כל הישוב	קצרין
30.1	11.4	3.6	4.0	8.3	2.8	כל הישוב	ראש העין
17.0	9.0	3.4	3.7	5.0	2.4	כל הישוב	שדרות
3.2	0	4.2	-	0.8	-	כל הישוב	שוהם
621.3	179.9	3.6	4.2	173.1	42.8		סה"כ

* כל תתי הרובע וכל הישובים העירוניים שהוקמו בין 1983 ל 1995 או שמספר משקי הבית בהם הוכפל לפחות בתקופה זו. (לא כולל ישובים קטנים ביש"ע)

קיים פער רב בגודל משק הבית בין תתי הרובע והישובים הוותיקים לחדשים. יחד עם זאת קטן גודל משק הבית הממוצע באזורים החדשים. לירידה בגודל משק הבית באזורים "החדשים" שתי סיבות עיקריות. האחת, הירידה בגודל משק בית ממוצע בישראל בתקופה הנסקרת, והשנייה, הכללתם של אזורים שקלטו עולים, המאופיינים במשקי בית קטנים (כדוגמת אשדוד).

השינוי בשטח המגורים לנפש באזורים כאלה תלוי בגודל יח"ד הנבנות בו. יח"ד גדולות יגדילו את השטח הממוצע לנפש ויח"ד קטנות יקטינו אותו. ניתוח גודל יחידות הדיור הנבנה בישראל מוצג להלן.

התפתחות גודל הדירות הנבנות בישראל

הביקוש לרווחת מגורים גדלה והולכת מתבטא בגודלי הדירות הנבנות בישראל באיכותן וברמת ציודן. את נושא איכות הבניה וציוד הבית קשה לנתח עקב מחסור בנתונים, אם כי ברור שעם גידול ברמת ההכנסה מוקצה חלק הולך וגדל לשיפור ציוד הדירה ולשיפור איכותו. בלוח 4.3 להלן מוצגת ההתפתחות בגודל הדירות הנבנות בישראל מאז שנות ה - 60. לפרמטר זה, במשולב עם תהליכי ההזדקנות שתוארו לעיל, חשיבות מרכזית בגידול בשטח המגורים לנפש. הנתונים לתחשיב נלקחו מסדרות הלמ"ס המתייחסות להתחלות הבניה בישראל. נתוני שטחי התחלות הבניה הם נתוני ברוטו.

לוח 4.3 - התפתחות גודל יח"ד הנבנות בישראל בשנים 1960-96

-מבוסס על נתוני התחלות בניה של הלמ"ס -

ה ת ח ל ו ת ב נ י ה			שנה
שטח ליח"ד (מ"ר)	יח"ד (אלפים)	שטח (אלפי מ"ר)	
77.2	26.9	2077	1960
96.6	46.7	4513	1970
114.7	32.7	3750	1980
141.9	21.8	3098	1988
141.5	19.3	2727	1989
132.3	42.4	5610	1990
104.9	83.3	8740	1991
145.8	35.8	5220	1993
143.6	52.9	7590	1996

שטח הדירה הממוצע (ברוטו) בישראל גדל מ 77 מ"ר בשנת 1960 לכ 145 מ"ר באמצע שנות ה - 90, זה גידול של כ 88% (1.8% בממוצע שנתי לתקופה). התוספת השנתית הממוצעת לגודל הדירה היא כ 1.9 מ"ר. שיעורי השינוי השנתיים הממוצעים היו מהירים יותר בתחילת התקופה ואיטיים בסופה. קצבי הגידול של שטחי הדירות הנבנות בישראל גבוהים מקצבי הגידול המקבילים בארצות הכלולות בהשוואה. קצבי הגידול השנתיים הממוצעים בארצות אלה מגיעים לכ 0.5%-1.1% בהשוואה ל 1.8% בהשוואה. קצבי הגידול השנתיים הממוצעים בארצות אלה מגיעים לכ 0.5%-1.1% בהשוואה ל 1.8% בהשוואה.

בישראל. עקב כך הנתונים ההתחלתיים הנמוכים יותר בישראל והרצון לצמצם פערים ברמת הרווחה, במקביל למבנה הגילים הצעיר יותר בישראל, יוצר צורך בשטח גדול יותר למשפחה.

חשוב לציין כי גודל הדירה הממוצע בסוף שנות השמונים, כ 142 מ"ר, דומה לגודל הדירה הנבנה באמצע שנות ה - 90, כ 143 מ"ר בשנת 1996. הירידה בגודל הדירה במהלך התקופה 1988-96 נבע מהרחבת היקף הבניה הציבורית והגדלת חלקה בכלל הבניה עקב גל העליה ממדינות חבר העמים. הבניה הציבורית מאופיינת בדירות קטנות יותר. התוצאה, ירידה זמנית בגודל הממוצע של הדירות הנבנות.

התפלגות יח"ד הנבנות במחוזות ישראל ע"פ מספר החדרים וגודל הדירות

נבחנה התפלגות יח"ד שבבנייתן הוחל בשנים 1980-96 ע"פ מספר החדרים בדירה וגודל הדירה הממוצע. הניתוח נערך ברמת המחוז, בהתאם לרמת הפירוט של המידע המוצג בפרסומי הלמ"ס. הניתוח לא כלל את הבניה בישי"ע עקב מחסור בנתונים לחלק מהתקופה המנותחת. נעשתה הבחנה בין מספר תקופות :

← 1980-86 (סה"כ 7 שנים) – בתקופה זאת נותחה התפלגות יח"ד בחלוקה לחמש הקבוצות הבאות – יח"ד עם חדר אחד, יח"ד עם שני חדרים, יח"ד עם 3 חדרים, יח"ד עם ארבעה חדרים, יח"ד עם 5 חדרים ויותר. תקופה זאת אופיינה בתהליך של ירידה הדרגתית בהיקפי הבניה. היקף העליה לישראל ירד לשפל וכך גם תוספות האוכלוסיה.

החל משנת 1987 איחד הלמ"ס את יח"ד הקטנות, בעלות חדר אחד ושני חדרים, לקבוצה אחת. קבוצת הדירות בנות חמישה חדרים ויותר הפכה לקבוצה הכוללת דירות בנות 5 חדרים ונוספה קבוצה חדשה של 6 חדרים ויותר. הניתוח לשנים הבאות נערך במתכונת זאת ע"פ החלוקה הבאה :

← 1987-89 (סה"כ 3 שנים) – תקופת השפל העמוק בענף הבניה ובהיקפי העליה ובתוספות האוכלוסיה לישראל.

← 1990 – שנת התחלת העליה ממדינות חבר העמים לשעבר. שוק הבניה מתעורר אך עדין לא בהיקפים מקסימליים. היקפי הבניה מוכפלים ויותר ביחס לתקופה הקודמת.

← 1991 – שנת השיא בבניה. התחלות הבניה מגיעות לשיא כל הזמנים בישראל (83.3 אלף).

← 1992-96 (סה"כ 5 שנים) – מאופיינות בבניה בהיקפים ניכרים עם שונות גדולה בין השנים. היקפי הבניה הושפעו מהגידול המהיר באוכלוסיה בשנים 1990-91 וגידול עקבי בעליה לאחר מכן בהיקף של 75-80 אלף עולים בשנה.

בלוח 4.4 מוצגת התפלגות יח"ד הארצית ע"פ מספר החדרים לדירה. הנתונים המוצגים הם סכום נתוני המחוזות (לא כולל את שטחי ישי"ע).

לוח 4.4 – שטח דירה ממוצע והתפלגות התחלות הבניה בישראל ע"פ מספר חדרים
ליח"ד בשנים 1980-96 (ממוצעים שנתיים)

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד (אלפים)	התפלגות מס' חדרים בדירה (%)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.8	111.5	24.5	23.1	39.1	30.4	5.1	2.2	1980-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.4	140.2	19.7	24.4	33.3	29.2	10.3	2.8	1987-89
4.3	123.0	41.1	11.7	24.1	43.5	19.4	1.4	1990
3.8	102.0	75.8	6.5	14.1	33.3	41.9	4.2	1991
4.3	133.4	45.8	15.0	26.1	37.1	18.6	3.1	1992-96

ניתן להצביע על התופעות המרכזיות הבאות :

• חל גידול בחלקן של הדירות הגדולות (+5 חדרים) מכלל התחלות הבניה במהלך התקופה הנסקרת. מ 23.1% בשנים 1980-86 ל 41.1% בשנים 1992-96. במהלך שנות העליה הגדולות ממדינות חבר העמים היה שיעור זה נמוך יותר, כ 20% בלבד בשנת 1991. לעומתן בשנים 1987-89 הגיע שיעור הדירות הגדולות ל 58% מכלל הדירות. תקופה זאת, בטרם תחילת העליה הגדולה ממדינות חבר העמים, יכולה להצביע על כיוון הביקושים בשוק הבניה בשנים שאחרי סיום גל העליה ממדינות חבר העמים.

• חלה ירידה בחלקן של הדירות בנות 3 חדרים. מ 30% מכלל הדירות בשנים 1980-86 ל 19% בשנים 1992-96. יש לציין כי חלק זה היה רק 10% בשנים 1987-89, השנים שקדמו לתחילת העליה ממדינות חבר העמים. הגידול בחלקן של הדירות בנות 3 חדרים במהלך שנות התשעים נבע, ככל הנראה, מהמאפיינים הסוציו-כלכליים של עולי שנות התשעים. ניתן לצפות, במקביל לצמצום העליה לקיטון נוסף בחלקן של דירות אלה בעתיד.

• חלקן של הדירות הקטנות (1-2 חדרים), מאז אמצע שנות השמונים, הוא כ 3%-4%. נראה כי חלקן של דירות אלה לא הושפע כמעט מהיקף העליה. ניתן להניח כי חלקן בהתחלות הבניה יישאר בהיקף דומה גם בעתיד.

בעמודים הבאים בלוחות 4.5 ו 4.6 מוצגות תוצאות הניתוח שערכנו ע"פ מחוזות. מאפייני הבניה ע"פ המחוזות מוצגים להלן :

מחוז הצפון – המאפיין הבולט, הגידול בחלקן של הדירות הגדולות (בנות +5 חדרים) בין תחילת שנות השמונים, כ 17% בלבד, לאמצע שנות התשעים, כ 44%. שינוי זה חל, ככל הנראה, גם בסקטור הלא יהודי המהווה, במחצית שנות התשעים, כמחצית מאוכלוסיית המחוז. מנגד חל קיטון בחלקן של הדירות הקטנות בנות 1-3 חדרים.

מחוזות חיפה, מרכז ות"א – מאופיינים בגידול מתון ביחס למחוז הצפון, בחלקן של יח"ד הגדולות (בנות +5 חדרים). חלקן של הדירות בנות 4 חדרים ירד מ 45%-47% במחצית הראשונה של שנות השמונים ל 35%-38% בשנים 1992-96. חלקן של הדירות בנות 3 חדרים ירד בצורה מתונה מכ 20%-25% ל 13%-17% במטרופולין ת"א ו 22% במחוז חיפה (ירידה של 3%). חלקן של הדירות הקטנות (1-2 חדרים) גבוה במעט, בשנים 1992-96, מהממוצע הארצי (4% לעומת 3%) ונמוך יותר במחוז המרכז (כ 1.5%).

מחוז ירושלים – מאופיין בבניה של דירות בינוניות (3-4 חדרים) לאורך מרבית התקופה הנסקרת (למעט השנים 1987-89). חלקן של דירות אלה הוא כשני שלישי ויותר מכלל הדירות.

מחוז הדרום – דומה במאפייניו למחוז ירושלים. בשנים 1992-96 חלקן של הדירות הגדולות גבוה במעט מאלו הנבנות במחוז ירושלים (34% לעומת 30%). גם במחוז זה בולט חלקן הגבוה של הדירות הבינוניות.

לוח 4.5 - שטח ממוצע ליח"ד, מספר חדרים ממוצע והתפלגות ע"פ מספר חדרים - ממוצעים שנתיים של נתוני התחלות בניה בשנים 1980-96 ע"פ חלוקה למחוזות -

מחוז צפון

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.6	106.1	6121	1009	1817	2476	521	299	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.2	132.9	4797	1137	1320	1327	810	203	87-89
4.3	124.0	7350	960	1810	2680	1740	160	90
3.6	97.0	17030	1250	1730	3780	9030	1240	91
4.4	140.8	7388	1608	1710	2084	1650	336	92-96

מחוז חיפה

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.8	108.8	2607	617	1161	649	151	29	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.6	151.6	2010	547	767	503	173	20	87-89
4.2	121.0	4100	270	1070	1930	790	40	90
3.8	104.0	7560	510	1390	2430	2760	470	91
4.2	129.1	5026	548	1320	1806	1132	220	92-96

מחוז מרכז

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.9	115.0	6882	1856	3255	1546	155	69	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.6	145.7	5687	1563	1936	1773	342	73	87-89
4.6	133.9	11693	2299	3553	4336	1384	121	90
4.0	111.3	18478	1578	3854	7112	5339	595	91
4.4	137.7	18653	2939	5397	6917	3112	289	92-96

מחוז ת"א

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
4.1	124.1	3836	1203	1720	796	73	44	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.4	139.9	3717	780	1463	1177	240	57	87-89
4.4	137.0	4790	290	1670	2440	360	30	90
4.4	141.0	4250	340	1430	1980	470	30	91
4.3	146.6	4632	530	1540	1768	598	196	92-96

מחוז ירושלים

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.7	110.5	2896	560	1000	1173	146	17	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.2	145.6	1967	370	667	600	240	90	87-89
4.3	131.0	3690	370	560	2460	230	70	90
4.0	114.0	6090	320	900	3660	1090	120	91
4.2	110.9	3774	358	770	2088	422	136	92-96

מחוז דרום

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.4	98.5	2116	412	608	807	209	79	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.6	120.6	1490	394	398	354	228	117	87-89
3.9	99.4	9447	601	1217	4024	3446	159	90
3.5	86.7	22352	962	1366	6258	13051	715	91
4.2	119.1	6283	877	1221	2333	1614	237	92-96

סה"כ ישראל (ללא יש"ע)

ממוצע ליח"ד		סה"כ יח"ד	חדרים בדירה (ממוצע שנתי)					שנה
חדרים	שטח (מ"ר)		5+	4	3	2	1	
3.8	111.5	24457	5657	9561	7446	1256	537	80-86
			6+	5	4	3	1-2	
4.4	140.2	19667	4790	6550	5733	2033	560	87-89
4.3	123.0	41070	4790	9880	17870	7950	580	90
3.8	102.0	75760	4960	10670	25220	31740	3170	91
4.3	133.4	45756	6860	11958	16996	8528	1414	92-96

לוח 4.6 - התפלגות התחלות הבניה למגורים ע"פ מספר חדרים ליח"ד (%)
 - ממוצעים שנתיים של נתוני התחלות בניה בשנים 1980-96 ע"פ חלוקה למחוזות

מחוז צפון

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	16.5	29.7	40.4	8.5	4.9	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	23.7	27.5	27.7	16.9	4.2	87-89
100.0	13.1	24.6	36.5	23.7	2.2	90
100.0	7.3	10.2	22.2	53.0	7.3	91
100.0	21.8	23.1	28.2	22.3	4.5	92-96

מחוז חיפה

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	23.7	44.5	24.9	5.8	1.1	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	27.2	38.1	25.0	8.6	1.0	87-89
100.0	6.8	26.1	47.1	19.3	1.0	90
100.0	6.7	18.4	32.1	36.5	6.2	91
100.0	10.9	26.3	35.9	22.5	4.4	92-96

מחוז מרכז

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	27.0	47.3	22.5	2.3	1.0	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	27.5	34.0	31.2	6.0	1.3	87-89
100.0	19.7	30.4	37.1	11.8	1.0	90
100.0	8.5	20.9	38.5	28.9	3.2	91
100.0	15.8	28.9	37.1	16.7	1.5	92-96

מחוז ת"א

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	31.4	44.8	20.7	1.9	1.2	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	21.0	39.4	31.7	6.5	1.5	87-89
100.0	6.1	34.9	50.9	7.5	0.6	90
100.0	8.0	33.6	46.6	11.1	0.7	91
100.0	11.4	33.2	38.2	12.9	4.2	92-96

מחוז ירושלים

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	19.3	34.5	40.5	5.0	0.6	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	18.8	33.9	30.5	12.2	4.6	87-89
100.0	10.0	15.2	66.7	6.2	1.9	90
100.0	5.3	14.8	60.1	17.9	2.0	91
100.0	9.5	20.4	55.3	11.2	3.6	92-96

מחוז דרום

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	19.5	28.7	38.1	9.9	3.8	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	28.4	26.7	23.8	15.3	7.8	87-89
100.0	6.4	12.9	42.6	36.5	1.7	90
100.0	4.3	6.1	28.0	58.4	3.2	91
100.0	14.0	19.4	37.1	25.7	3.8	92-96

סה"כ ישראל (ללא יש"ע)

סה"כ (%)	התפלגות יח"ד ע"פ מספר חדרים בדירה (ממוצע שנתי ב %)					שנה
	5+	4	3	2	1	
100.0	23.1	39.1	30.4	5.1	2.2	80-86
	6+	5	4	3	1-2	
100.0	24.4	33.3	29.2	10.3	2.8	87-89
100.0	11.7	24.1	43.5	19.4	1.4	90
100.0	6.5	14.1	33.3	41.9	4.2	91
100.0	15.0	26.1	37.1	18.6	3.1	92-96

5. תחזית הביקוש לבניה למגורים

כללי

ניתן להציג את מלאי שטח המגורים המבוקש בכל נקודת זמן כמכפלה של היקף האוכלוסיה בשטח המגורים הממוצע לנפש. התחזיות שערכנו התבססו על נתונים ברמה מחוזית. נתונים אלה "תורגמו" במהלך התחשיבים לרמת המתחמים ע"י ביצוע ההעברות הנדרשות והתאמת נתוני האוכלוסיה ושטחי המגורים לרמת המתחמים.

תחזיות הביקוש לשטחי מגורים בכלל ישראל ובחלוקה למתחמים מחושבות באופן זה: נאמד שטח המגורים לנפש בכל מתחם ומוכפל בהיקף האוכלוסיה בו. התוצאה היא שטח המגורים המבוקש. התחשיב נערך לשלוש נקודות זמן, לשנים 2005, 2010 ו 2020. השטח הארצי המבוקש הוא סכום הביקושים במתחמים השונים. היקף הבניה הנדרש לטווח זמן נתון גדול מהפרש השטחים המבוקשים בתחילת התקופה ובסיומה, עקב הצורך בבניה להחלפת פחת ובבניה המשמשת כמלאי חיכוכי (נאמד בכ 5% ממלאי הדיור המשמש למגורים). כדי לבחון את היקף הבניה החדשה הנדרשת בטווח זמן נתון, ובכללה הבניה במבנים חדשים שאינם הרחבת בניה קיימת, יש לבצע את הפעולות הבאות :

1. להוסיף את הבניה להחלפת פחת ולהגדלת המלאי החיכוכי להיקפי הבניה המחושבים כהפרש בין ביקושים בתחילת התקופה ובסופה.
2. להפריד בין בניה המתבצעת כתוספת למבנים קיימים (נאמדת בכ 5%) לבין בניה חדשה. כך נקבל את שטחי הבניה במתחמים חדשים.
3. ע"פ אומדן גודל דירה ממוצע נחשב את מספר הדירות החדשות הנדרשות, ע"י חלוקת התוצאה המתקבלת בסעיף ב' בגודל הדירה הממוצע.

אומדן שטח המגורים לנפש נעשה בעזרת מודל לוגיסטי המניח כי שטח המגורים לנפש יגדל עד לרמת רוויה מסויימת. המודל נבחן ברמה מחוזית ותוצאותיו הותאמו לרמה המתחמית. ההנחה המקובלת היא שרמת הרוויה היא כ 45-50 מ"ר מגורים ברוטו לנפש. הרוויה מוסברת בצורך פחת בשטחי מגורים נוספים של משקי בית החיים בדירות מרווחות. הוצאות משקי בית הגרים ברמת רווחה גבוהה (במונחי מ"ר לנפש) בתחום הדיור הן בעיקר, לשיפור רמת הדיור, אך אינן מגדילות את שטח המגורים לנפש. מאידך, משקי בית שרווחת מגוריהם נמוכה מוציאים את עיקר הוצאותיהם בתחום הדיור על הגדלת שטח המגורים. (לפיכך לא ניתן לחזות את היקפי הבניה בעתיד רק ע"פ תחזית ההוצאה של משקי בית על סעיף הדיור). רמת הרוויה גבוהה יותר במשקי בית קטנים, אולם ההבדל בתחום זה בין ניתוח ע"פ מ"ר לנפש או לנפש "סטנדרטית" התגלה כלא משמעותי.

הנתונים שבידנו על התפתחות מלאי המגורים לנפש בישראל ובארצות הכלולות בהשוואה (פרק 3), תומכים במודל מטיפוס זה, בו חל גידול מהיר (ושיעורי גידול גבוהים) בתחילת התקופה הנבדקת ובהמשכה התמתנות בתוספות שטחי המגורים לנפש ובשיעורי הגידול שלה.

מודל הביקוש לשטח מגורים לנפש

המודל בו נשתמש לחיזוי שטח המגורים העתידי לנפש הוא מודל לוגיסטי מהצורה הבאה:

$$S_T = \frac{M}{1 + e^{\alpha + \beta T + \delta P}}$$

כאשר:

S_T - שטח המגורים לנפש במ"ר ברוטו בשנה T.

M - רמת הרוויה (במונחי מ"ר לנפש).

ρ - מספר העולים בשנה T.

B - גודל מש"ב (נפשות).

T - הזמן (השנה הקלנדרית הלועזית).

α, β, δ הם מקדמי כיוול.

לשם הרצת רגרסיות למחוזות השונים ע"פ מודל זה בצענו את הפעולות הבאות:

א. חישוב מלאי המגורים לנפש ע"פ מחוז - נצברו נתוני התחלות הבניה בכל מחוז מאז 1950. הונה כי מלאי המגורים לתחילת התקופה היה 7-10 מ"ר לנפש. נתונים אלה הותאמו לנתוני האוכלוסיה המחוזיים לאורך התקופה. נתונים אלה נאספו ברמה שנתית. שטח המגורים המצטבר, בניכוי פחת, חולק בהיקף האוכלוסיה והתקבלה סדרה עתית של שטח המגורים לנפש לכל אחד ממחוזות ישראל (לא כולל את הישובים היהודיים בשטחי יש"ע).

ב. יצירת סדרות עתיות, לכל אחד מהמחוזות, לשנים 1960-96, הכוללות את מלאי המגורים לנפש, מס' העולים הארצי, גודל מש"ב והשנה.

ג. ביצוע טרנספורמציה לוגריתמית ויצירת הסדרות המתאימות לאחר שעברו טרנספורמציה.

המשתנים המסבירים ברגרסיות הם: הזמן (השנה), גודל מש"ב והיקף העליה השנתי. הזמן הוא משתנה מתווך: עם הזמן גדלה היכולת הכלכלית (התמ"ג לנפש, ההכנסה הפנויה לנפש), משתנה טכנולוגית הבניה וכו'. השנה (זמן), כמשתנה יחיד, מסבירה מעל 90% מכלל השונות בהרצות השונות. היקף העליה השנתי תורם להסבר הסטיות מקו המגמה הכללי, והוספתו כמשתנה מסביר שני העלתה את השונות

המוסברת, מכלל השונות, במספר אחוזים נוספים. נמצא מתאם מובהק בין הזמן לגודל משק בית ולכן הוצאנו את גודל משק הבית מתוך ההרצות הסופיות שנערכו. כמו כן הכנסת משתנים כלכליים ישירים, כגון התמ"ג לנפש, לא תרמה להגדלת ההסבר, בעיקר בשל קו-ליניאריות עם משתנה הזמן.

הרצנו רגרסיות על הנתונים שעברו טרנספורמציה בשלוש רמות רוויה, 40, 45 ו-50 מ"ר. במקביל הורץ מודל ליניארי המקשר בין שטח המגורים לנפש לבין אותם משתנים מסבירים הכלולים במודל הלוגיסטי. תוצאות כל ההרצות שבוצעו מוצגות בלוח 5.1.

לוח 5.1 - תוצאות ההרצות לבחינת שטח המגורים לנפש ע"פ מחוז

תחזית ל 2020 (מ"ר לנפש)	R ²	הסטטיסטי t של אומדן הזמן	משתנים מסבירים			רמת רוויה (מ"ר לנפש)	מחוז	מספר רגרסיה
			קבוע	T	P			
31.1	0.920	-19.6	61.69	-0.031	0.00000165	40	מחוז ירושלים *	1
32.1	0.918	-19.4	56.65	-0.028	0.00000151	45	מחוז ירושלים	2
32.9	0.916	-19.2	53.25	-0.026	0.00000142	50	מחוז ירושלים	3
32.1	0.921	19.8	-582.79	0.30	-0.0000160	ליניארית	מחוז ירושלים	4
37.0	0.981	-41.1	106.5	-0.053	0.00000162	40	מחוז צפון	5
39.6	0.977	-37.8	94.8	-0.047	0.00000153	45	מחוז צפון *	6
41.7	0.975	-35.8	87.35	-0.044	0.00000145	50	מחוז צפון	7
43.5	0.977	37.5	-1002.5	0.518	-0.0000160	ליניארית	מחוז צפון	8
35.0	0.933	-21.7	79.62	-0.040	0.00000222	40	מחוז חיפה *	9
36.8	0.928	-20.8	71.33	-0.036	0.00000200	45	מחוז חיפה	10
38.2	0.924	-20.3	65.98	-0.033	0.00000185	50	מחוז חיפה	11
38.5	0.932	21.5	-756.0	0.393	-0.00000216	ליניארית	מחוז חיפה	12
37.7	0.980	-28.3	105.24	-0.053	0.00000269	40	מחוז מרכז	13
40.4	0.952	-25.9	90.85	-0.046	0.00000236	45	מחוז מרכז *	14
42.6	0.947	-24.5	82.23	-0.041	0.00000216	50	מחוז מרכז	15
45.7	0.950	25.4	-967.3	0.501	-0.0000258	ליניארית	מחוז מרכז	16
37.9	0.939	-22.7	105.43	-0.053	0.00000302	40	מחוז ת"א *	17
40.7	0.931	-21.4	90.05	-0.045	0.00000259	45	מחוז ת"א	18
42.9	0.926	-20.6	89.99	-0.041	0.00000234	50	מחוז ת"א	19
46.4	0.928	20.9	-957.45	0.497	-0.0000281	ליניארית	מחוז ת"א	20
34.4	0.962	-29.1	82.79	-0.042	0.00000185	40	מחוז דרום	21
36.2	0.959	-28.1	75.18	-0.0379	0.00000170	45	מחוז דרום *	22
37.6	0.957	-27.4	70.16	-0.0352	0.00000160	50	מחוז דרום	23
37.4	0.961	28.8	-785.95	0.407	-0.0000179	ליניארית	מחוז דרום	24

* הרגרסיה שנבחרה על ידנו לתחשיבי הביקוש לשטחי מגורים.

אחוזי ההסבר של הרגרסיות הלוגיסטיות בכל מחוז דומים. גם אחוז ההסבר של המודל הליניארי דומה לזה של הרגרסיות הלוגיסטיות. אולם תחזית שטח המגורים לשנת 2020 שונה בין הרגרסיות הלוגיסטיות ובינן לבין המודל הליניארי.

עלינו לבצע שתי בחירות :

- א. בחירה בין מודל לוגיסטי לליניארי.
- ב. אם הבחירה היא במודל לוגיסטי, עלינו לבחור את רמת הרוויה המתאימה לכל מחוז.

מודל לוגיסטי מול מודל ליניארי

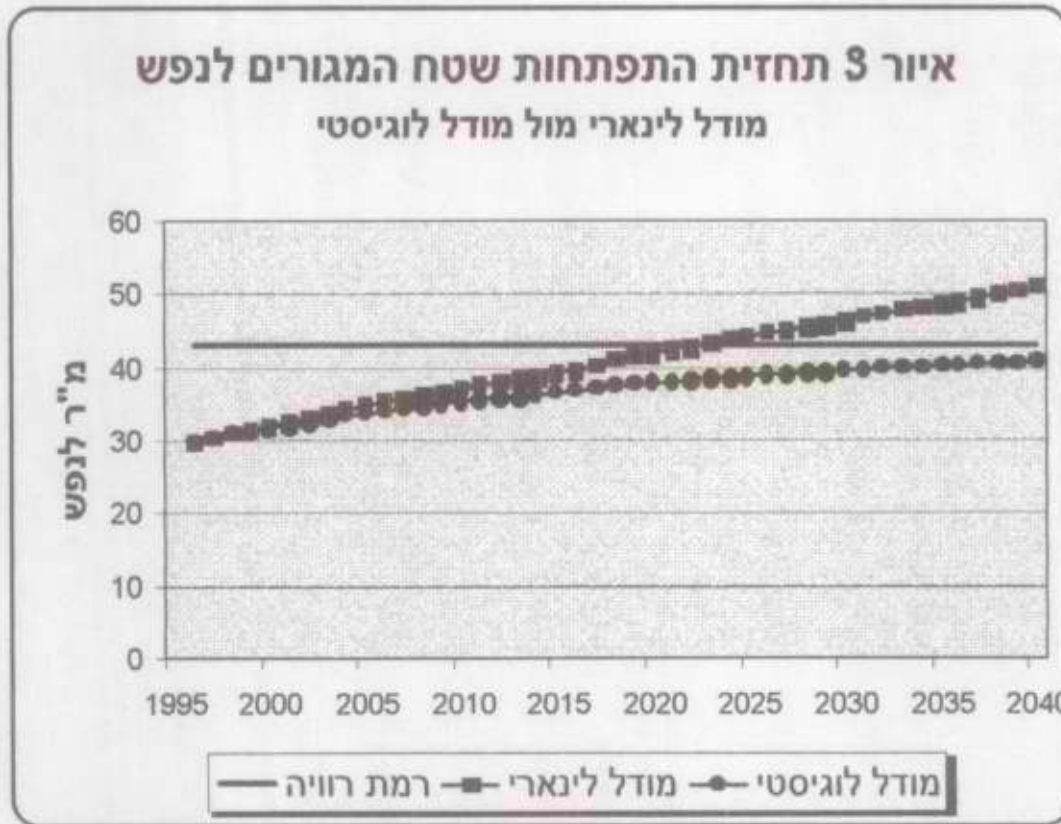
קיים שוני תפיסתי בין מודל ליניארי למודל לוגיסטי. מודל ליניארי מתאר תופעה המתרחשת באופן עקבי וקבוע (מבחינת גודלה) על פני זמן. לזמן החולף, לשינויים בטעמי הציבור ובהעדפותיו אין השפעה עליה. מודל לוגיסטי מתאים לתיאור תופעות של צמיחה כלכלית, המאופיינות בגידול מואץ בתחילת תקופה והתמתנות בקצבי הגידול בהמשכה.

נראה כי שטח המגורים לנפש מתאים יותר, לטווח או לזמן הארוך, לתיאור ע"י מודל לוגיסטי ולא ע"י מודל ליניארי. הנחתנו היא כי בנקודת זמן נתונה ניתן לתאר את התנהגות הציבור בתחום צריכת המגורים, כאילו הוא רואה רמת רוויה שאליה הוא שואף להגיע. הרוויה מוסברת, כמוצג בתחילת פרק זה, בצורך פוחת בשטחי מגורים נוספים של משקי בית החיים בדירות מרווחות. משקי בית הגרים ברמת רווחה גבוהה (במונחי מ"ר לנפש) מקדישים את עיקר הוצאותיהם בתחום הדיור לשיפור רמתו, אך אינם מגדילים את שטח המגורים לנפש. מאידך, משקי בית הגרים ברווחת מגורים נמוכה, עיקר הוצאותיהם בתחום הדיור הן להגדלת שטח המגורים. גם הנתונים שבידנו על התפתחות מלאי המגורים לנפש בישראל ובארצות הכלולות בהשוואה (פרק 3) תומכים במודל מטיפוס זה, בו חל גידול מהיר (ושיעורי גידול גבוהים) בתחילת התקופה הנבדקת ואילו בהמשך מתמתן הגידול (ושיעורי הגידול).

קיים שוני רב בין צרכי הבניה החזויים ע"פ מודל לוגיסטי לבין אלה החזויים ע"פ מודל ליניארי. באיור 3 בעמוד הבא מוצגת התפתחות השטח לנפש ע"פ שני מודלים אלה, ברמת רוויה של 43 מ"ר לנפש (ממוצע רמת הרוויה הארצית). האיור מציג תוצאות של רגרסיות שנערכו על שטח המגורים הארצי לנפש.

קיים דמיון בין שטח המגורים לנפש החזוי ע"פ שני המודלים לשנת 1996, אולם ככל שמתקדמים בזמן הולך וגדל ההפרש בתחזיות של שני המודלים. בשנת 1996 השטח המחושב לנפש ע"פ שני המודלים זהה, והוא מגיע ל 29.7 מ"ר (גבוה מהמלאי המחושב שהוא 27.7 מ"ר). בשנת 2010 נוצר הפרש של כ 2 מ"ר לנפש (37 מ"ר ע"פ מודל ליניארי, 35 מ"ר ע"פ מודל לוגיסטי). ההפרש גדל ל 4 מ"ר בשנת 2020 (42 מ"ר ע"פ מודל ליניארי, 38 מ"ר ע"פ מודל לוגיסטי). פער זה ממשיך לגדול עם חלוף הזמן ומגיע ל 7 מ"ר לנפש ב 2030. לפער זה השלכות ניכרות על חישוב הביקוש לשטחי מגורים. ע"פ המודל הליניארי הביקוש למגורים גדול בעשרות מיליוני מ"ר לטווח של כ 30 שנה ביחס לזה המחושב ע"פ המודל הלוגיסטי.

איור 3 - הביקוש למגורים ע"פ מודל לינארי ולוגיסטי.



רמת הרוויה הנבחרת ע"פ מחוזות

כדי להעריך את רמת הרוויה בדקנו את שטח המגורים לנפש של אוכלוסיות המתגוררות בבניה צמודת קרקע, השייכות לעשירוני הכנסה גבוהים (עשירוני הכנסה 9-10). ברשותנו נתונים מתוך פרסומים רשמיים של עיריות (שנתון עירית ת"א וכו') ונתונים שנאספו במהלך עבודות אחרות על שכונות מגורים שמתגוררת בהם האוכלוסיה המבוקשת. בלוח 5.2 מוצגים הנתונים שנאספו.

**לוח 5.2 - אומדן שטח המגורים לנפש בשכונות המאופיינות בבניה צמודת קרקע
וברמה סוציו-כלכלית גבוהה**

מקור הנתונים	שטח לנפש (מ"ר ברוטו)	שנה	ישוב / שכונה
למ"ס (נתוני בניה ואוכלוסיה)	41	1996	רמת השרון
נתוני צוות מטרופולין ת"א	51	1995	כפר שמריהו
נתוני צוות מטרופולין ת"א	64	1995	סביון
נתוני צוות מטרופולין ת"א	44	1995	ישובי לב השרון ודרום השרון
שנתון עירית ת"א	* 45	1995	שיכון דן
אומדן ע"פ נתוני ארנונה של העיריה	* 43	1997	נווה נוי - ב"ש

* שטח לנפש במונחי נטו. (מבוססים על נתוני ארנונה).

למעט סביון, ישוב המאופיין באוכלוסיה מבוגרת, מגיע השטח לנפש לכ 40-50 מ"ר. בהתאם לכך הערכנו כי רמת הרוויה הסבירה לצורך התחזיות היא מסביב לערך זה. בחרנו ברמת רוויה של 45 מ"ר למחוזות שבהם השטח לנפש בשנת 1996 היה דומה למוצע הארצי ושהיקף הבניה צמודת הקרקע האפשרי בו גדול באופן יחסי. למחוזות המאופיינים בבניה רוויה וצפופה, או ששטח המגורים לנפש בהם נמוך, הנחנו רמת רוויה של 40 מ"ר.

בהתאם לכך נבחרה רמת רוויה של 45 מ"ר לנפש למחוזות הצפון, המרכז והדרום. ורמת רוויה של 40 מ"ר לנפש למחוזות חיפה, ת"א וי-ם.

צרכי הבניה למגורים בישראל עד שנת 2020

צרכי הבניה למגורים והיקף יח"ד החדשות הנדרש לתקופה 1995-2020 חושבו באופן הבא :

1. נאמד הביקוש למגורים לשנת 2020 ולשני מועדי ביניים (השנים 2005 ו 2010). הביקוש, לכל אחד משלושת המועדים, הוא מכפלת האוכלוסיה המתאימה בשטח המגורים לנפש, שחושב מתוצאות הרגרסיה שנבחרה.

2. חושבו התוספות הנדרשות למלאי הדיור לכל התקופה ולשלוש תקופות ביניים (1995-2005, 2005-2010, 2010-2020). התוספות הן ההפרש בין מלאי המגורים המבוקש (או הקיים) בתחילת התקופה לזה המחושב בסופה.

3. לתוספת המחושבת מוסיפים את הפחת המחושב לתקופה (ולתקופות המשנה). הפחת חושב כחלק ממלאי הדיור הכולל בתחילת כל אחת מתקופות המשנה. שיעור הפחת נאמד, ע"פ נתוני הלמ"ס על דירות שנגרעו ב 20 ערים בישראל, ב 0.13% לשנה ממלאי הדיור הקיים. הנחנו כי עקב היקפי הבניה בשנות התשעים ירד חלק זה ל 0.1% לשנה.

4. כדי לחשב את מספר הדירות החדשות שייבנו יש לנכות מתוספות השטחים הנדרשים למגורים את הבניה שתיעשה במבנים קיימים. היקפה של הבניה במבנים קיימים נאמד ע"פ נתוני הלמ"ס בהתחלות הבניה בישראל. אלו כוללים את מס' החדרים שבנייתם החלה ואת אלו שנוספו למבנים קיימים. ע"פ חלקם היחסי של החדרים הנוספים לדירות קיימות נאמד היקפם ב 5% מכלל התחלות הבניה. (זה השיעור שהיה קיים לאורך שנות השמונים, עד תחילת גל העליה ממדינות חבר העמים). הנחנו כי עד לאופק הבדיקה יחול גידול קל בשיעור שנמצא עקב פעולות רחבות יותר לשיקום אזורי מגורים קיימים. הערך שנלקח לתחשיב 6%.

את התוספות לבניה קיימת צריך להפחית מכלל הבניה הנדרשת (הכוללת את הבניה לפחת). התוצאה היא הבניה למגורים במתחמים חדשים. חלוקתה בגודל דירה ממוצע נותן את מספר הדירות החדשות הנדרשות. הונח כי השטח ליח"ד חדשה יהיה 140-160 מ"ר לאורך התקופה. בהתאם לכך חושב מס' יח"ד החדשות הנדרשות בשלוש חלופות של גודל יח"ד: 140 מ"ר, 150 מ"ר ו 160 מ"ר לדירה.

בלוח 5.3 ו 5.4 מוצגות התוצאות העיקריות מהתחשיב שערכנו המתייחסות לתוספת הבניה **במבנים חדשים** שתידרש בשנים 1995-2020 בישראל (להבדיל מכלל תוספות הבניה).

פרוט מלא של כלל התחשיב מוצג בנספח למסמך זה, בו מוצגים בטבלאות כל שלבי התחשיב. ניתוח התוצאות מוצג בהמשך ללוחות 5.3 ו 5.4. לוח 5.4 מציג את מספר יח"ד החדשות הנדרשות ע"פ ממוצע של 150 מ"ר ליח"ד. ההיקף הנדרש ע"פ ממוצע של 140 מ"ר ליח"ד וע"פ ממוצע של 160 מ"ר ליח"ד מוצג בנספח.

אגודת
תמ"א 35

לוח 5.3 - אומדן תספות הבניה למגורים במבנים חדשים עד 2020 ע"פ אזור, מתחם, קביעות אכלוסיה עיקריות ובחלוקה לתקופות - חלופת מיקסימום, תספות בניה במבנים חדשים במלויני מ"ר -

אזור / מתחם	תוספת בשנים 1996-2005		תוספת בשנים 2005-2010		תוספת בשנים 2010-2020		תוספת בשנים 1996-2020		סה"כ
	יהודים	לא יהודים	סה"כ	יהודים	לא יהודים	סה"כ	יהודים	לא יהודים	
סה"כ ישראל	59.5	14.8	74.3	20.9	9.9	30.8	20.9	9.9	30.8
אזור הצפון	15.0	7.8	22.8	4.8	5.0	9.8	4.8	5.0	9.8
מתחם גולן	0.3	0.3	0.6	0.1	0.2	0.3	0.1	0.2	0.3
מתחם צפת	1.3	0.1	1.4	0.4	0.1	0.5	0.4	0.1	0.5
מתחם כנרת	1.2	0.3	1.6	0.4	0.2	0.6	0.4	0.2	0.6
מתחם יזרעאל	3.6	2.7	6.3	1.2	1.7	3.0	1.2	1.7	3.0
מתחם עכו	3.2	3.9	7.1	1.1	2.5	3.6	1.1	2.5	3.6
מתחם חיפה	5.4	0.5	5.9	1.5	0.3	1.8	1.5	0.3	1.8
אזור המרכז	34.5	5.3	39.8	10.9	3.7	14.6	10.9	3.7	14.6
מתחם חדרה	1.7	1.5	3.1	0.6	0.9	1.5	0.6	0.9	1.5
מתחם השרון	3.0	0.8	3.8	1.0	0.7	1.7	1.0	0.7	1.7
מתחם פ"ת	4.8	0.3	5.1	1.4	0.3	1.7	1.4	0.3	1.7
מתחם רמלה	3.2	0.3	3.4	1.2	0.3	1.4	1.2	0.3	1.4
מתחם רחובות	6.1	0.0	6.2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0	2.0
מתחם ת"א	7.9	0.3	8.2	1.9	0.2	2.0	1.9	0.2	2.0
מתחם ירושלים	5.3	2.1	7.5	2.0	1.3	3.3	2.0	1.3	3.3
מתחם אשקלון	2.5	0.0	2.5	0.9	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
אזור הדרום	6.8	1.7	8.5	3.3	1.2	4.5	3.3	1.2	4.5
מתחם מולשי כהן-מנוחה	1.7	1.7	8.0	3.1	1.2	4.3	3.1	1.2	4.3
מתחם אילת	0.5	0.0	0.5	0.2	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2
י"ש וחבל עזה	3.2	0.0	3.2	1.9	0.0	1.9	1.9	0.0	1.9

6900

* יהודים - כולל את קבוצת הלא יהודים מבין עולי 1990+. לא יהודים - אינו כולל קבוצה זאת.

לוח 5.4 - אומדן תוספת יחידות הידור המבוקשות למגורים במבנים חדשים עד 2020 ע"פ אזור, מתחם וקבוצות אכלוסיה עיקריות - חלופת מקסימום, יח"ד במבנים חדשים, באלפים -

שטח ממוצע ליח"ד במקטור יהודי (מ"ר) <-----> 150
 שטח ממוצע ליח"ד במקטור לא יהודי (מ"ר) <-----> 150

1995-2020		2010-2020		תוספת יח"ד בשנים 1995-2020		2005-2010		תוספת יח"ד בשנים 1995-2005		תוספת יח"ד בשנים 1995-2005		אזור / מתחם	
סה"כ	יהודים	סה"כ	יהודים	לא יהודים	יהודים	סה"כ	יהודים	לא יהודים	יהודים	לא יהודים	סה"כ	יהודים	מתחם
1125.9	323.1	802.8	266.8	158.3	66.1	205.1	139.0	495.6	98.8	396.9	396.9	396.9	סה"כ ישראל
356.4	160.1	196.3	64.2	74.9	33.1	65.3	32.2	152.0	52.1	99.9	99.9	99.9	אזור הצפון
9.4	5.2	4.2	1.4	2.4	1.1	1.8	0.7	3.8	1.7	2.1	2.1	2.1	מתחם גולן
20.4	2.3	18.1	6.8	1.1	0.5	3.4	2.9	9.1	0.8	8.3	8.3	8.3	מתחם צפת
23.7	7.0	16.8	5.9	3.3	1.4	4.0	2.6	10.5	2.3	8.2	8.2	8.2	מתחם כנרת
106.6	56.1	50.5	17.9	26.5	11.6	19.9	8.3	42.2	18.0	24.3	24.3	24.3	מתחם יזרעאל
123.5	79.7	43.8	15.1	37.2	16.5	23.9	7.4	47.3	26.0	21.3	21.3	21.3	מתחם עכו
72.8	9.8	63.0	17.1	4.5	2.0	12.2	10.2	39.1	3.4	35.7	35.7	35.7	מתחם חיפה
561.0	120.3	440.7	138.2	60.4	24.7	97.1	72.4	265.3	35.2	230.2	230.2	230.2	אזור המרכז
54.2	31.4	22.8	7.9	15.3	6.2	10.1	3.9	20.9	9.9	11.0	11.0	11.0	מתחם הדרה
61.6	21.5	40.1	13.3	11.2	4.9	11.6	6.6	25.6	5.4	20.2	20.2	20.2	מתחם השרון
66.0	7.3	58.7	17.2	3.8	1.7	11.1	9.4	34.0	1.8	32.2	32.2	32.2	מתחם פ"ת
52.9	7.3	45.6	16.6	3.8	1.7	9.6	7.9	22.9	1.8	21.1	21.1	21.1	מתחם רמלה
79.3	0.6	78.7	24.5	0.3	0.1	13.3	13.2	41.1	0.2	40.9	40.9	40.9	מתחם רחובות
92.2	6.3	85.9	21.0	3.2	1.2	13.6	12.4	54.4	1.9	52.5	52.5	52.5	מתחם ת"א
119.5	45.6	73.9	25.2	22.7	8.8	21.9	13.1	49.7	14.1	35.6	35.6	35.6	מתחם ירושלים
35.2	0.2	35.0	12.4	0.1	0.0	6.0	5.9	16.7	0.1	16.7	16.7	16.7	מתחם אשקלון
155.0	42.6	112.3	45.2	23.0	8.2	30.1	21.9	56.7	11.5	45.3	45.3	45.3	אזור הדרום
146.8	42.6	104.2	42.0	23.0	8.2	28.6	20.4	53.3	11.5	41.8	41.8	41.8	מתחם ב"ש
8.1	0.0	8.1	3.2	0.0	0.0	1.5	1.5	3.4	0.0	3.4	3.4	3.4	מתחם אילת
53.6	0.1	53.4	19.2	0.1	0.0	12.7	12.6	21.6	0.0	21.6	21.6	21.6	יח"ש וחבל עזה

* יהודים - כולל את קבוצת הלא יהודים מבין עולי 1990+. לא יהודים - אינו כולל קבוצה זאת.



תוצאות עיקריות

❖ תוספת הבניה למגורים הנדרשת בישראל **במבנים חדשים** בשנים 1995-2020 נאמדה ב 181 מליון מ"ר (כולל בניה להשלמת פחת וליצירת מלאי חיכוכי מתאים). כ 70% ממלאי זה יידרש בסקטור היהודי (128 מליון מ"ר) והיתרה, 53 מליון מ"ר, בישובים ובשכונות של לא יהודים.

❖ מ"ס' יחידות הדיור החדשות הנדרשות לתקופה זאת מגיע ל 1.05-1.21 מליון בהתאם להנחות של שטח ממוצע לדירה שתיבנה בתקופה.

❖ ע"פ פרסומי הלמ"ס, מספר יח"ד שבנייתן הסתיימה במהלך השנים 1996-98 (3 שנים) מסתכם בכ 167 אלף יח"ד. ערך זה מסתמך על אומדן לגמר בניה של 51 אלף יח"ד ב 1998 (ע"פ נתוני 8 חודשים ראשונים בשנה זאת).

❖ ע"פ פרסומי הלמ"ס אנו אומדים את מספר הדירות שיהיו בבניה פעילה בסוף שנת 1998 בכ 73 אלף. מספרם באמצע שנה זאת היה כ 80 אלף והוא נמצא ברידה מתמדת עקב התחלות בניה בהיקף נמוך ממספר יח"ד שבנייתן הסתיימה. יח"ד הנמצאות בבניה פעילה יהיו אלה שיסתיימו עד סוף שנת 2000 מאחר ומשך הבניה הממוצע כשנתיים.

❖ סה"כ אנו אומדים את מספר יח"ד החדשות שבנייתן תסתיים במהלך השנים 1995-2000 (5 שנים) בכ 240 אלף. יח"ד אלה הן חלק מהביקושים החזויים על ידנו לתקופה הנסקרת (1995-2020).

❖ את יתרת הביקוש למגורים המחושב על ידנו יהיה צורך להתחיל לבנות בשנים 1998-2018 (20 שנה החל מסוף שנת 1998). יח"ד שבבנייתן יוחל בתקופה זאת, בנייתן תסתיים בתקופה הנסקרת בתחזיתנו. בהתאם לכך יש צורך להתחיל בבנייתן של 0.81-0.97

WideFax®

A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS

שם חברה:

מאיר בן מאיר

אל:

03-6971689

מספר פקס:

/ הזמנה לועדת עבודה תמא 35

נושא:

ענת צור - מינהל התכנון - משרד הפנים

מאת:

מחלקה:

972-2-123-456

טלפון:

זיהוי לפקס: 00001109

WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-123
Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem

מידע נוסף

הודעה חשובה: מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

י"ז שבט, תשנ"ט
3 פברואר, 1999

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רצ'בסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סרי), ירון ביבי/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.

יועצים :

גיאורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,
מאיר בן מאיר

מוזמנים :

עורכי תמא / 3, עורכי תמא / 23, עורכי תמא /
10, עורכי תמא / 14, עורכי תמא / 16, עורכי
תמא / 34, עורכי תמא / 37.
עפרה ליבנה, עפר גרידיניגר, רחל ויקנסקי, רונית
מזר, נועה נאור, נאוה אלינסקי, מיכל איתן,
אפרים שלאיין.

הנדון : הזמנה לפגישה של ועדת עבודה תמ"א/35
בתאריך 15.2.99

בתאריך 15.2.99 בין השעות 10:00-13:30 (ולא כפי שצויין במכתבי מיום 20.1.99
בין השעות 09:00-13:00) תתקיים ישיבת ועדת עבודה בירושלים, באולם הישיבות
של משרד הפנים (קומה ג'), רח' קפלן 2, קרית בן גוריון, ירושלים.

הנושא על סדר היום :

הצגת עקרונות תכנית הפיתוח (כולל נושא התשתיות).

יתכן ויהיו נושאים נוספים בסדר היום - נעדכן בהתאם.

חומר רקע ישלח לפני הישיבה.

בנוסף, נושא התשתיות ידון גם בוועדת ההיגוי לתמ"א/35 שתתקיים ביום ה' 18.2.99
בין השעות 19:00 - 15:00, באולם הישיבות של הועדה המחוזית - תל - אביב (מגדל
שלום - קומה 15).

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א/35

tam35f

Rolls ?

$\frac{1111}{1111}$



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

(Handwritten signature)

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, ט"ו בשבט, תשנ"ט
1 בפברואר, 1999
סימוכין: 010219990051



לכבוד
אדרי דינה רציבסקי
ראש מנהלת התכנון
משרד הפנים
ירושלים

הנדון: תמ"א 35 - השלב הראשון

בבדיקה מפורטת שערכנו באשר לקרקעות המיועדות לשלב א' של תמ"א 35 (תמ"א 31 + תמ"מ), הסתבר שלישובים רבים לא תנתן אפשרות צמיחה מספקת לעשר השנים הבאות ובודאי שלא תתאפשר יצירת עתודות תכנון לשנים שמעבר ליעד זה.

מדובר בישובים בעלי תכניות אב לפיתוח המקובלות על גורמים עירוניים, מחוזיים, וארציים, רבים כגון: ק. שמונה, כרמיאל, נהריה, שלומי ועוד (ראה הרשימה והמפות המצורפת). ברור שמצב זה אינו תקין ויש לפעול במהירות המירבית לתיקונו.

ברצוני לציין שלחלק מהשטחים שלא נכללים בשלב ראשון קיימות תכניות מפורטות מוכנות או בהכנה (של משב"ש, של ממי, ושל גופים נוספים).

לאור האמור לעיל מוטל ספק רציני האם יש מקום להגבלת הגמישות על ידי הגדרת שלב ראשון בכלל. בודאי שהגדרה זו אם תעשה על סמך תמ"א 31 ותמ"מ, שהיו ידועים עוד בטרם הכנת תמ"א 35, אין בה שום בשורה.

בכבוד רב,
(Handwritten signature)
אדריס. אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, המנכ"ל
חברי ועדת העבודה
חברי צוות התכנון
ר. אבלסון
א. דויד.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

רשימת הישובים עפ"י מחוזות משב"ש

מחוז הגליל

קרית שמונה - על פי תוכנית אב המציעה הרחבה מצפון (הגושרים) ומדרום (מוא"ז-גליל עליון).

חצור - תוכנית מתאר בגמר תכנון ; מחוץ לתחום השיפוט מצפון.

טבריה - על פי תוכנית שלד של משרדנו ; השלמת בינוי עד כביש אזורי פוריה, תואמת את תמ"מ מחוז צפון שטרם אושר.

בית שאן - על פי תוכנית שלד לשכונה מערבית (מסילות) ודרום מזרחית (עין הנציב), מחוץ לגבולות שיפוט, 4,500 יח"ד.

עפולה - תוכנית מתאר בהכנה, השלמת פיתוח משני צידי כביש 65 לחיבור בין שתי העפולות.

עפולה הצעירה תב"ע כ- 1000 יח"ד.

מגדל העמק - על פי תב"ע בהכנה לשכונה מערבית מדרום לכביש 75 - 2,500 יח"ד.

נצרת עלית - תוכנית שלד, 9,000 דונם, הרחבת העיר מזרחה לכיוון בית קשת.

כרמיאל - תוכנית האב ; הרחבה מעל אזור התעשייה הר כמון עד שזור ומכמנים, 8,000 יח"ד.



משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

מחוז חיפה

שלומי - תכנית אב להרחבה לכיוון דרום, 4,000 יח"ד.

נהריה - תכנית אב להרחבה ממערב לעיר, 3,000 יח"ד (שלב ראשון) נכללו בתמ"מ מחוז צפון, בנוסף עוד כ- 5,000 יח"ד שאינן כלולות בתמ"מ.

מעלות - תכנית אב ממזרח ודרום מערב לשוב הקיים, 2,500 יח"ד.

מלכת הקריות (קריית אתא)- תכנית אב להרחבה מצפון לכביש 781 עד כביש 79 - 9,000 יח"ד.

יקנעם - תכנית אב, 5,500 יח"ד מדרום.

אור עקיבא - תוכנית אב, 3,000 יח"ד ממזרח.

מחוז ירושלים

טלזסטון - תוכנית אב, 2,000 יח"ד.

קריית גת - תוכנית אב, 10,000 יח"ד מתוכן כ- 3,500 תואמת תמ"מ דרום.

מחוז מרכז

יבנה - הרחבת תוכנית המתאר מדרום מזרח ודרום מערב כ- 12,000 יח"ד.

קדימה - תוכנית אב ותוכניות מפורטות לכ- 3,000 יח"ד ממזרח לשוב הקיים.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

מחוז דרום

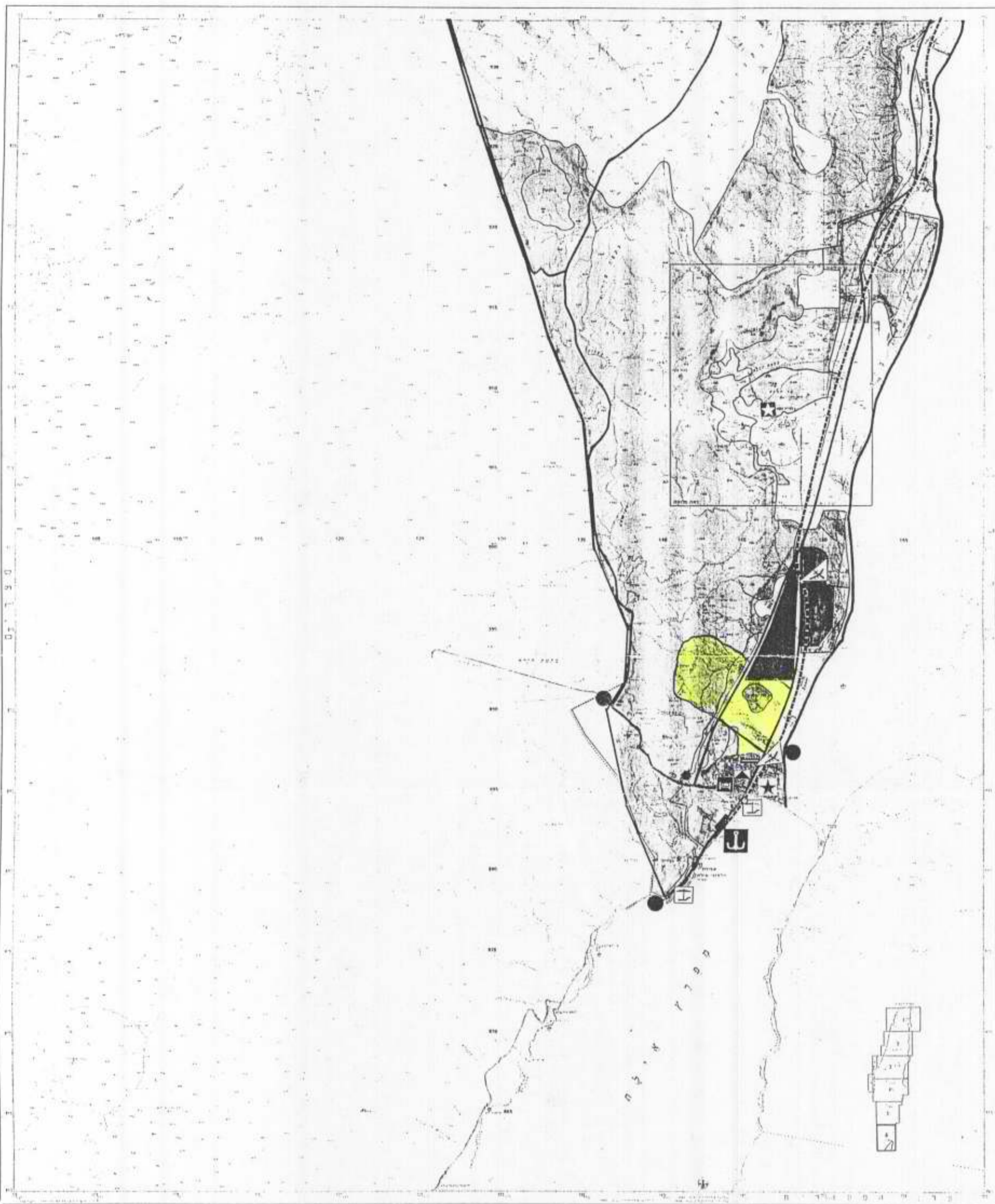
באר שבע - נחל בקע, על פי תוכנית אב 10,200 יח"ד, נעשו תוכניות שלד לחלק מהשטח.

אילת - שכונה צפונית, תוכנית אב ותוכניות שלד, 5,000 יח"ד.

דימונה - תוכנית מתאר מקומית, הרחבה סביב הישוב הקיים.

ערד - תוכניות מתאר לרובעים 12 ו-5, 3,300 יח"ד.

נתיבות - תוכנית אב, הרחבת הישוב הקיים.



תמ"א 31 -

ק"מ 1:250,000

צוות הכוונה לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 10

תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ולקליטת עליה

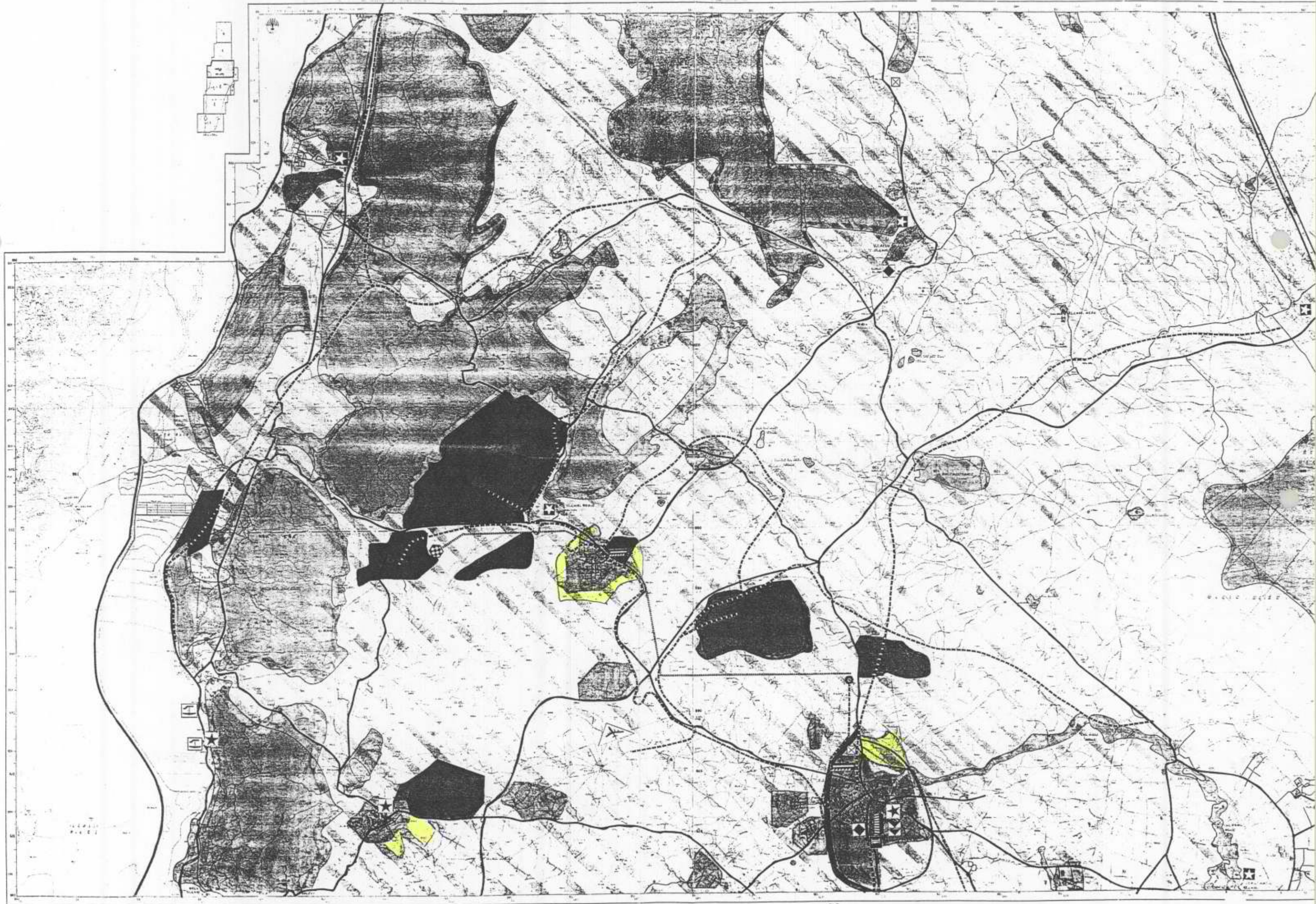
תשנ"ט ישרי הקרקע ושימושיה (טפחה א' 1)

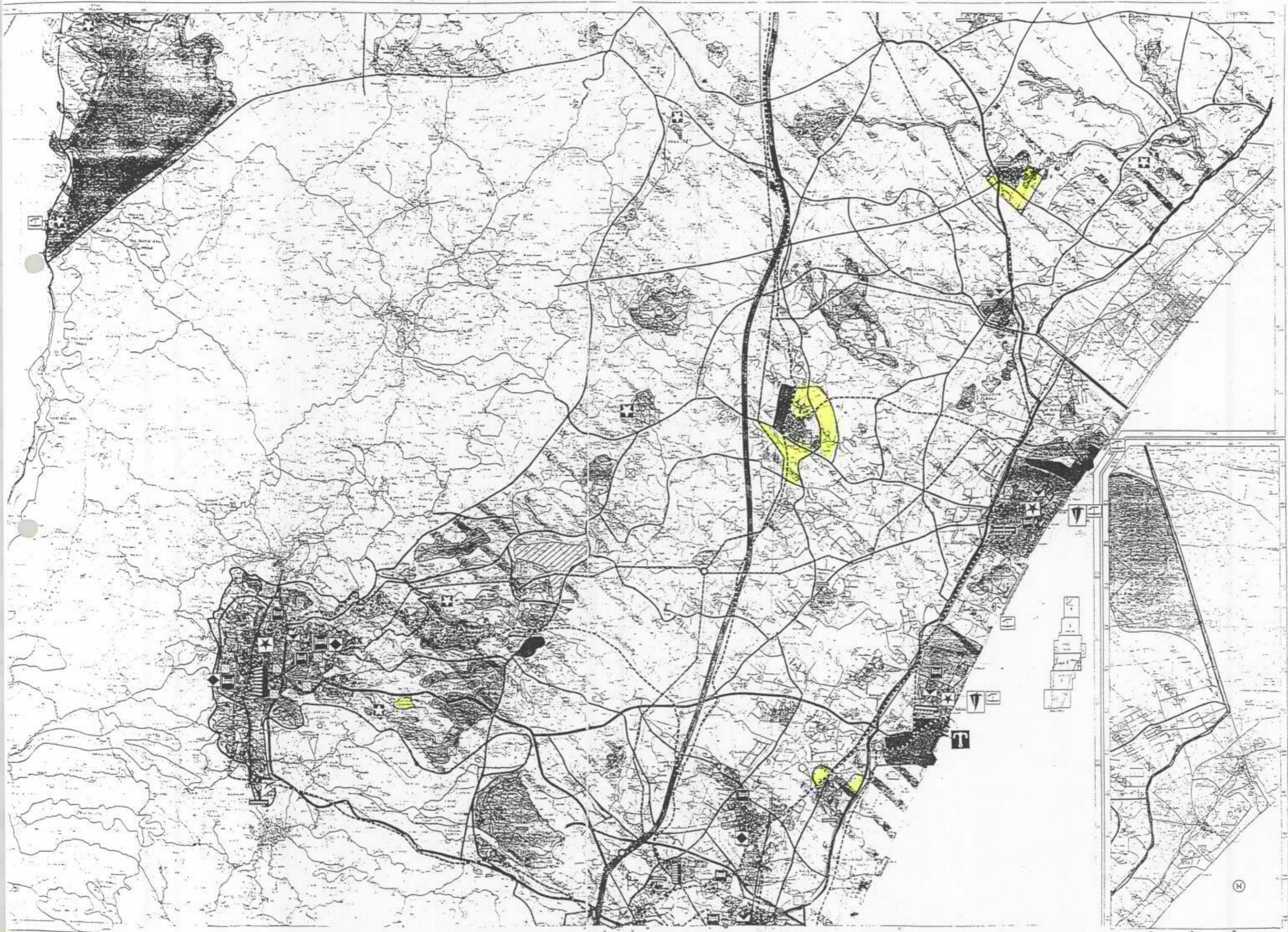
מס' : 5620904 03-5620298

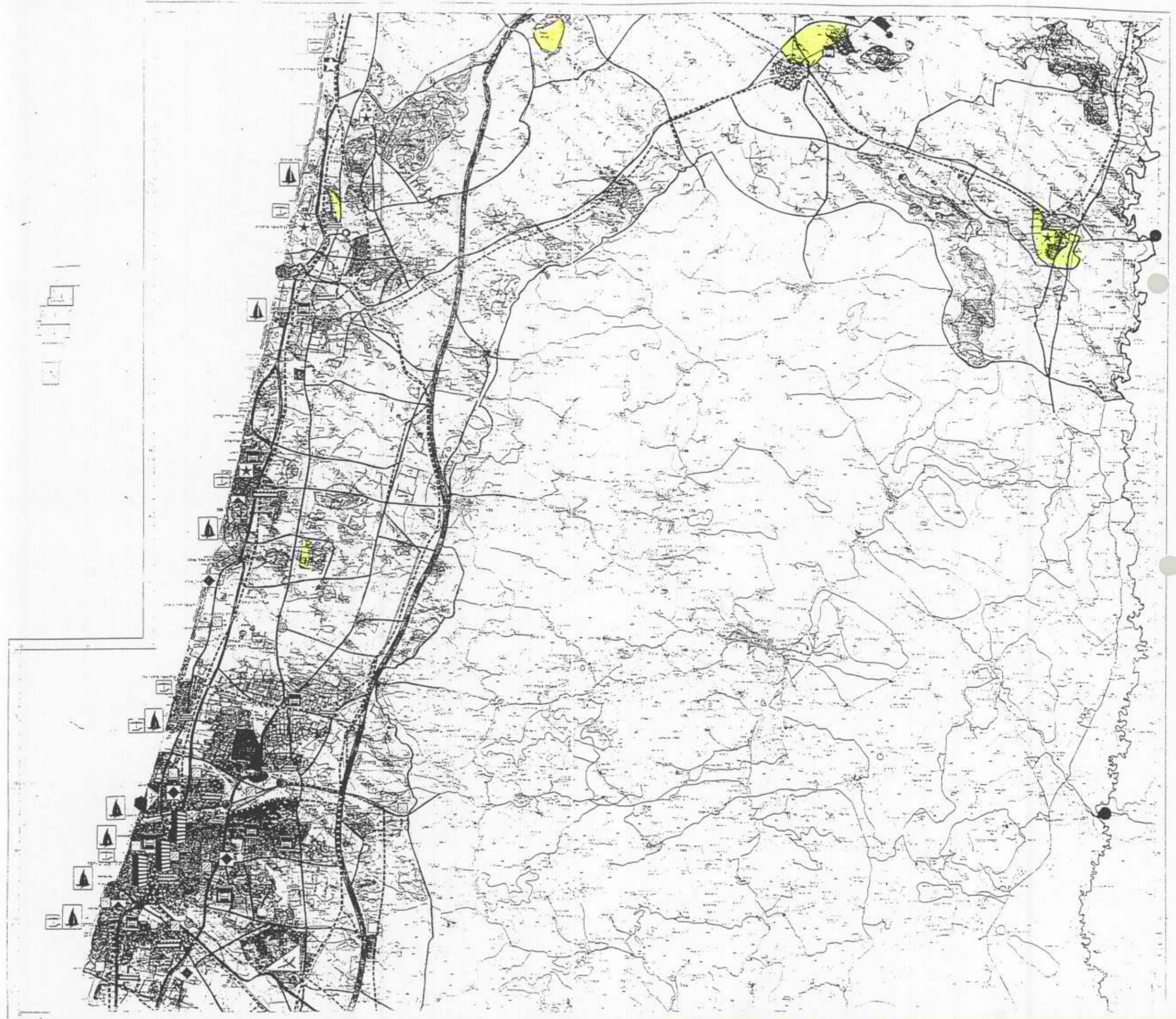
רח' בית גלל 18, תמ"א 17 870

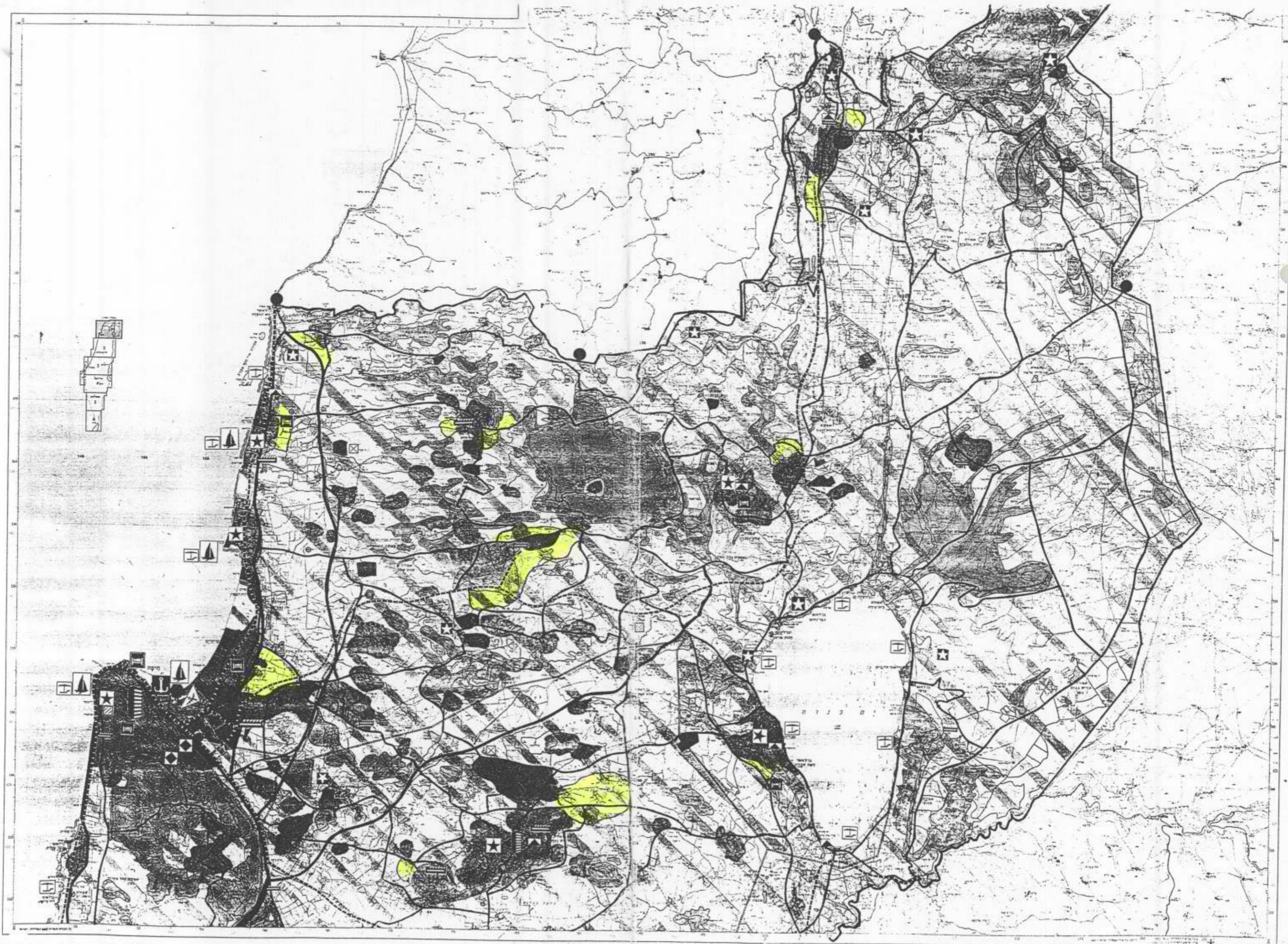
עדה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

6









א.ש.כ.י.
ד"ר תמ"א

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

י"ד שבט, תשנ"ט
31 ינואר, 1999

לכבוד
חברי ועדת היגוי - תמא / 35

שלום,

הנדון: הזמנה לפגישה של ועדת היגוי לתמ"א/35
בתאריך 18.2.99

הנכם מוזמנים לשיבת ועדת היגוי לתמ"א/35 שתתקיים ביום ה' 18.2.99 בין השעות 15:00 - 19:00, באולם הישיבות של הועדה המחוזית - תל - אביב (מגדל שלום - קומה 15).

תזכורת נוספת וסדר יום ישלחו לקראת מועד הדיון.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א/35

A35TAM

רח' קפלן 2, ירושלים 91061, טל': 02-6701641 פקס: 02-5670325

תוכן מסווג



A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS.

שם חברה:	נציבות המים
אל:	מאיר בן מאיר
מספר פקס:	03-6971689
נושא:	פרוטוקול ועדת היגוי תמא 35 /
מאת:	ענת צור - מינהל התכנון - משרד הפנים
מחלקה:	
טלפון:	972-2-123-456
זיהוי לפקס:	00001107
WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-133 Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem.	
מידע נוסף	
הודעה חשובה : מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.	

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

סיכום ועדת היגוי תמ"א 35/ - מיום 24.1.99

משתתפים:

חברי ועדת היגוי ומוזמנים:

דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, רחל וילקנסקי, ענת גונן, פנחס כהנא, שלמה מושקוביץ, צביקה קדמון, חיים אלישיב, אילן בארי, יאיר פלג, זוהר לביא, אריה שמחוני, בן ציון פורת, תמר קסטל-בראון, סופיה אלדור, רן חקלאי, יוסי גמליאלי, מרדכי כחן (קדמון), יהודה פתאל, מרים גלזר, אלכס אלכסנדר, עליזה וסרטייל, אורנה להמן, ברוך גלוברמן, אריה גצלר, יובל פלד, קובי חבר, אבנר ורד, דודו קוכמן, אסף קשטן, יואב שגיא, פול ויטל, רננה ירדני-גולן, רפי לרמן, דן סתו, עליזה ענברי, ענת צור.

חברי צוות התכנון:

שמאי אסיף, אריה שחר, חיים צבן, ראסם חמאייסי, רפי בראל, דפנה שורץ, אורלי הדס.

דינה רציבסקי:

פותחת את הישיבה.
נושא המגזר הכפרי עולה לדיון לבקשת צוות התכנון ולבקשת נציגי המגזר הכפרי.

נושא מס' 1 - אמצעי מדיניות למגזר הכפרי

חיים צבן:

הדו"ח המוצג היום משלב את הערותיהם של אריה שמחוני ומרדכי כחן (קדמון).
מציג את:
1) חמטרות העיקריות במגזר הכפרי (פרוט בדפים שחולקו בישיבה).

אריה שמחוני:

מבקש להוסיף לסעיף 1: פיתוח חברתי במסגרת צורות התיישבות מגוונת ופיתוח כלכלה ושרותים התואמים את צרכי המגזר הכפרי.
מבקש גם להוסיף את המילה "צרכים לאומיים".

חיים צבן:

2) המגזר הכפרי - עקרונות התכנון
סעיף 5 ינוסח מחדש
"... מצויים שטחים" (במקום המילה יועברו שטחים).

תמר קסטל-בראון: צריכה להיות אבחנה בהגדרת השטח המבונה בין שטחים הרריים לשטחים שאינם הררים.

- חיים צבן (ממשיך) : סעיף 8 :
 יובחר כי מדובר ביחידות הדיור בהרחבה ולא ביחידות הדיור הקיימות.
 בסעיף זה יהיה כתוב גם צפיפות מינימלית וגם צפיפות מקסימלית.
- אריה שמחוני : מתנגד לקביעת צפיפות מקסימלית, או מציע לנסח באופן כזה שיובן כי הצפיפות המקסימלית אינה חובה.
- מרדכי כהן :
 (קדמון) חישוב הנחלות נעשה עפ"י חישוב נורמטיבי.
 החישוב שנעשה על ידינו הוא חישוב ריאלי של הנחלות (מה שקיים בפועל)
- אסף קשטן : המאבק הוא על דמות המרחב הכפרי.
 המינימום של 2 יח"ד לדונם הוא נכון לגבי בניה חדשה אך לא במילוי חללים.
- שמאי אסיף : מציע לא לכתוב צפיפות מקסימלית.
- חיים צבן (ממשיך) : סעיף 10 :
 תעסוקה לא חקלאית תהיה בחלקות המגורים בלבד בהיקף מקסימלי של 500 מ"ר.
- תמר קסטל-בראון : אמירה כזו תביא לכך שבמטה יהודה, במושבים מסויימים, לולים שהפכו למחסנים, שנמצאים כעת לא ברצף למגורים, יועברו חזרה לחלקות המגורים.
- מרדכי כהן :
 (קדמון) מה שלא בחלק המיועד למגורים מן הראוי שיתפנה.
- אריה שחר : מציע לשקול מחדש את גודל 500 מ"ר לתעסוקה לא חקלאית, ולקבוע שזהו גבול עליון רק במקרים חריגים. מציע לקבוע 300 מ"ר באופן גורף, וזאת למרות שהגודל אושר בדו"ח קדמון, במועצה הארצית ובתמ"מים.
- מרדכי כהן :
 (קדמון) מציע לחזור לדו"ח קדמון המקורי :
 מבנה קיים - עד 500 מ"ר.
 מבנה חדש - עד 300 מ"ר.
- אריה שמחוני : חושש שכאשר תאמר אמירה של 300 מ"ר יקומו מוקדי מחסנים רבים נוספים עד אישור התמ"א.
- יואב שגיא : מדובר בהסבה של מבנים, צריך להבחיר שהכוונה לאזור המשקי.

- שמאי אסיף: קשה לעבור מ - 500 מ"ר ל - 300 מ"ר בעיקר לאור החלטת המועצה הארצית והתמ"מים אך מציע שתמ"א /35 תאמר ש - 500 מ"ר זהו היקף מקסימלי ושתכנית מחוזית תקבע את ההיקפים ובתנאי שלא יעלו על 500 מ"ר.
- אבנר ורד: מציע לאפשר למושבים המעוניינים בכך גם אזור תעסוקה מרוכז בפאתי הישוב ולא רק בחלקות המגורים.
- יואב שגיא: אם מחירי הקמת מרכזי תעסוקה יהיו ראלים, קל יהיה יותר להקים תעסוקה באזור תעשיה קיים בסמיכות ליישוב (ולא בנחלה ולא בפאתי הישוב).
הפתרון למניעת הקמת אזורי התעסוקה הלא חקלאיים הוא נתינת יח"ד נוספת בנחלה כתחליף לתעסוקה לא חקלאית בנחלה.
- רן חקלאי: התמ"א מעודדת הקמת מקווי תעסוקה. על רקע זה אסור לתת ניווד זכויות שאינם קיימות במקרקעין. התמ"א צריכה לכוון לתעסוקה שאינה חקלאית רק באזורי תעסוקה קיימים ולא בישובים.
- פנחס כחנא: הגישה של אזורי תעסוקה אזוריים במרחב הכפרי מבחינת תעסוקה (לא תיירות) הוא הפתרון הנכון.
- מרדכי כהן: (קדמון) השיקול הקרקעי של מחיר הקרקע הוא שולי.
השיקול העיקרי הוא התשתית, כיוון שזו קיימת בצמוד לבית קל יותר במבנים קיימים להקים תעסוקה.
במשק החקלאי קיים שינוי והמגמה היא להקים אזורי תעסוקה בגלל היתרון לגודל.
מתנגד להקמת יחדת דיור נוספת בנחלה במקום מבנה לתעסוקה לא חקלאית.
לא רואה בעיה עם הקמת מפעל גדול העומד באופן עצמאי ולא במקווה תעסוקה.
- יאיר פלג: המינחל לא אוכף את הגבייה על שימושים לא חקלאיים.
כאשר התשלום יהיה ריאלי למינחל, יעדיפו החקלאים להקים תעסוקתם באזורים גדולים קיימים ולא במושבים.
מתן קרקע במרכזי תעסוקה קיימים יעשה ניווד זכויות שאינם קיימות ויצור מצב של תעסוקה חדשה לצד השארת מתסנים במושבים, ולכן מציע להיצמד למה שאושר בדו"ח קדמון.
- דודו קוכמן: חושב שלישובים שאינם רוצים להקים אזורי תעסוקה בנחלה, צריך לתת אפשרות להקים אזור תעסוקה מרוכז בפאתי הישוב.
- דינה רציבסקי: מציעה לא לפתוח את הדיון מחדש ולהשאיר את מה שאושר במועצה הארצית עפ"י דו"ח קדמון. לא לאפשר אזורי תעסוקה מושביים חדשים כי אלו לא נותנים פתרון לבעיות

אשר בגינן איפשרו להסב מבני משק קיימים. הם יאפשרו פיתוח תעסוקות גם בנחלה וגם באזור התעסוקה המושבי. מתנגדת להקמת יחידת דיור נוספת בנחלה במקום מבנה תעסוקה לא חקלאית.

חיים צבן (ממשיך) : סעיף 11 "... הפיכת אשכול ישובים בנגב ובגליל ההררי לישוב פרברי, 2-3 אשכולות בלבד"

מרדכי כהן : מציע לא להכניס צורת התיישבות חדשה של אשכול ישובים. (קדמון)

יואב שגיא : מציע להשאיר את סעיף 11 כלשונו למעט מתן אפשרות של הקמת אשכול ישובים בגליל ההררי.

תמר קסטל-בראון : סעיף 11 הוא צורה לשינוי דגם אותו התמ"א ממילא מאפשרת לכן מציעה להוריד סעיף זה אשר יוצר גם בעיה מבחינה מוניציפלית.

(3) שיעור הרחבת יישובים בעלי נחלות

תמר קסטל-בראון : במרקם עירוני מגובש - יש להשאיר אופציה שחישוב יכול להשאיר כפרי ורק אדמותיו יסופחו לעיר.

רננה ירדני-גולן : מציעה להגדיר שהתנאי לאישור תכנית בצפיפויות גבוהות הוא סיפוח מוניציפלי, כאשר קיימים שני אופנים לכך :
א. סיפוח מוניציפלי מלא של כל המושב ליישות עירונית.
ב. סיפוח מוניציפלי רק של השטחים השייכים למושב, שם תעשה הבניה ולא של המושב עצמו.

חיים צבן (ממשיך) : חבל עדולם - 400 יח"ד.

דן סתו : מסביר את מושג השמורה הביוספרית.

יואב שגיא : מציע לקבוע עד 400 יח"ד, לא מספיק לומר תכנית ביוספרית, אלא יש לקבוע גם הנחיות סביבתיות.

רננה ירדני-גולן : מציעה לקבוע סעיף כללי המאפשר ראייה מרחבית, לא לקבוע מספר מוגדר. ישוב הרוצה להרחיב את יחידות הדיור צריך להגיש תכנית בראיה רחבה יותר והועדה המחוזית תחליט אם לאשר או לא.
לא נכון להבדיל בין חבל עדולם לשאר האזורים.

יובל פלד : ממליץ לאמץ את עקרונות התכנון של השמורה הביוספרית.

תמר קסטל-בראון : מציעה לקבוע שאזורים המוגדרים בשמורה הביוספרית יתוכננו בהתאם לעקרונות השמורה.

שמאי אסיף: מסכים עם הרעיון שתכנית כוללת תקבע את גודל הרחבת הישובים בחבל עדולם, מבלי לקבוע סף עליון ליחידות הדיור בתמ"א/35.

אריה שמחוני: מציע לכתוב: בחבל עדולם - מסה התיישבותית שתשתלב ברגישות הנוף.

מרדכי כהן: (קדמון)
1. חסרה אמירה כללית האומרת: קיימים 3 עקרונות להרחבת ישובים במרחב הכפרי:
א. גודל ישוב חקלאי לא יפחת מ- 200 יח"ד ולא יעלה על 500 יח"ד.
ב. בסיס להרחבה - 115%.
ג. נחלה - חישוב עפ"י 2 יחידות בנחלה משק עזר - חישוב עפ"י 2 יחידות במשק עזר בקיבוץ - יש לתת פתרון מיוחד.
ד. אפשר לחשוב על 115% סף עליון ובתנאי שלא יעלה על 500 יח"ד.

2. מרקם עירוני מגובש: מציע נוסח חדש (פרוט בהערות קדמון שחולקו בישיבה).

שמאי אסיף: כל זמן שהישוב רוצה להישאר כפרי הוא יכול. ניתן לספח חלקים מהמשבצת החקלאית, הרחוקים מהישוב, לעיר ולבנות בצפיפות עירונית. יובהר כי הכוונה להרחבת העיר ולא להרחבת הכפר.

אריה גצלר: המגמה היא לא לעודד הפשרת קרקעות. נתינת אפשרות של סיפוח קרקעות של המשבצת החקלאית לעיר מעודדת הפשרת קרקע.

סופיה אלדור: התכנית מגדירה אזורים לפיתוח לעומת אזורים לשימור, לכן מניעת פיתוח במרקם העירוני המגובש המיועד לפיתוח היא אסורה.

מרדכי כהן: (קדמון)
מציע להגביל ולהגדיר את הפיתוח "במרקם עירוני מפוצל"
1. הגדרת רצועת ירק.
2. הגדרת שלביות - מילוי חללים.
3. הגנה על שטחים חקלאיים.
4. עד 25% משטח המשבצת. ישוב יפסיק להיות חקלאי אם למעלה מ- 25% שינוי יעודם

דינה רציבסקי: ההתניות לגבי סיפוח קרקעות במרקם העירוני המגובש יובא לדיון במועצה הארצית.

אריה שמחוני: יש למצוא דרך משותפת לפשרה בין פיתוח לשימור.

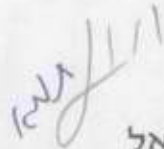
יואב שגיא: לפני שקובעים אמירה גורפת לגבי הרחבת ישובים שאינם בעלי נחלות במרקמים חופי ושמור משולב יש לבדוק באופן פרטני את הישובים. מתחמים באר שבע ואילת - עד 500 יח"ד בשמור משולב, זוהי אמירה גורפת.

החלטות:

1. נושא המרחב הכפרי: מטרה מס' 1 תנוסח כדלהלן: טיפוח מרחב כפרי וחקלאי כמרקם מאוזן של ענפי הייצור החקלאי, מגורים לאוכלוסיה מגוונת ורב דורית, פיתוח הנוף והסביבה, כחלק מצרכי ההתיישבות והחברה בארץ.
2. עקרון תכנון מס' 8 ינוסח מחדש ויכתב בו גם צפיפות מקסימלית וגם מינמלית. וכן יובהר כי הדבר חל על תכנית חדשה ולא על התכניות הקיימות. הצפיפות המירבית תשאר 5 יח"ד לדונם נטו. (ויובהר כי צפיפות זו אינה חובה). גובה מירבי יתוקן ל - 3 קומות.
3. עקרון מס' 10: ינוסח: "... יותרו בחלקות המגורים, במסגרת חלקה א', במושבים ויוגבל להיקף מקסימלי של 500 מ"ר". בנוסף, תהיה הפניה לתמ"מים החלקיים לעניין היקף הבנייה, השימושים המותרים ועוד.
4. עקרון מס' 11: העקרון של הפיכת אשכול ישובים לשוב פרברי, 2-3 אשכולות בלבד, יכתב לגבי הנגב בלבד.
5. הרחבת ישובים - חבל עדולם - צוות התכנון ינסח את הסעיף מחדש ויאזכר את התכנית הכוללת שיש לחכין, שעל-פיה יקבע גודל הרחבת הישובים מבלי לקבוע סף עליון ליחידות הדיור.
6. ההתניות לגבי סיפוח קרקעות במרקם העירוני המגובש יובא לדיון במועצה הארצית. צוות התכנון יפגש לפני הדיון במועצה עם קדמון ושמחוני לנסות לגבש עמדה.
7. ההחלטה לגבי הרחבת ישובים שאינם בעלי נחלות: יואב שגיא וקדמון יציגו נתונים מספריים לפי הישובים הקיימים, עמ"נ שניתן יהיה לקבע את כמות ההרחבה.

8. מרקס חופי, מרקס כפרי ושמור ארצי, הצוות יבדוק פרטנית את הישובים שאינם בעלי נחלות במרקמים אלו : בינוי קיים ותכניות מאושרת ליח"ד ורק אז יקבע גודל הרחבתם.
9. מגור ערבי :
חברי ועדת ההיגוי מתבקשים להעיר הערותיהם לחומר שהופץ בנושא המגור הערבי.
10. אמצעי מדיניות בתחום הכלכלי :
הנושא יובא לדיון בוועדת ההיגוי הבאה.

רשמה : ענת צור
E35TAMA



מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

סיכום ועדת עבודה תמ"א /35 מיום 21.1.99

משתתפים:

חברי ועדת עבודה ומוזמנים:

דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, יאיר פלג, רבקה אבלסון, איריס דוד, ולרי ברכיה, יוסי גמליאלי, רן חקלאי, אלינוער ברזקי, דן סתו, ערן פיטלסון, מנחם זלוצקי, עפר גרידינגר, אינה ליבזון, רחל וילקנסקי, דודי בריל, יואב שגיא, עמית שפירא, יחשע שקדי, יובל פלד, מירה אבנרי, זאב הכהן, דובי הבר, דובי הלמן, דודו קוכמן, אריה גצלר, אורי בן אשר, תמר קסטל-בראון, רינה זמיר, ארי כהן, אנדה בר, אילן בארי, זאב ברקאי, אהוד תייר, נציגי מגמה ירוקה.

חברי צוות התכנון:

שמאי אסיף, אריה שחר, שלמה אהרונסון, חיים צבן, יואל סיגל, מוטי קפלן, נירית ויטמן, הלל זוסמן.

דינה רציבסקי:

נושא המגזר הכפרי עולה לדיון פעם נוספת, משתי סיבות: קיים ערעור של צוות התכנון לגבי התעסוקה במגזר החקלאי וערעור של המגזר החקלאי לנושא המלצות בנושא המגורים של תמ"א /35.

שמאי אסיף:

מתנגדים לאפשרות להקים 500 מ"ר תעסוקה לא חקלאית בחצר המשק (חלקה א') של המושבים. בצורה מצטברת מגיעים לכמויות אדירות של תעסוקה לא חקלאית. התפיסה של תמ"א /35: ראיית המרחב הכפרי כחלק מהמרחב הפתוח הן מבחינת הערך הנופי והן מבחינת פוטנציאל השטח למגורים ותיירות. היקף של 500 מ"ר כולל אלמנטים מזיקים עפ"י השטח (כולל מסגרות, מחסנים וכו'). מציעים להקטין את הכמות מ- 500 מ"ר ל- 200 מ"ר. הדיון צריך להיות על תעסוקה בתוך חלקות המגורים.

חיים צבן:

מציג מתוך המסמך שהופץ בישיבה - "ההתייבות הכפרית - מסמך מדיניות": עמ' 10 - מבני תעסוקה לא חקלאיים - עקרונות התכנון: בקיבוצים יש אזור משקי שם קיימת תעשייה. במושבים הדבר לא קרה. לא נמצא אף מושב בו קיים ריכוז של תעסוקה אלא בחלקות המגורים בלבד. לכן ממליצים על: א. 200 מ"ר לתעסוקה לא חקלאית בחצר המשק.

- בינת שורץ: מציעה להדגיש: בחלק המיועד למגורים או בצמוד לו.
- חיים צבן: (ממשיך)
ב. ביישובים בהם ירצו לוותר על בנייה בחלקה א' יוכלו לבחור בשטח מרוכז בפאתי השטח הבנוי או באזור תעסוקה קיים באזור.
- רן חקלאי: סעיף ב' מאפשר הקניית זכויות חדשות בקרקע. מדוע לתת עוד אזורי תעסוקה למושבים? קיימים מספיק אזורים. ההצעה אינה עקבית עם התכנית.
- עפר גרידינגר: החלטת מועצה ארצית קבעה שיוכנו תכניות מתאר מחוזיות / מקומיות שיאפשרו 500 מ"ר לכל נחלה והקמת אזור תעסוקה לכל מועצה אזורית. המועצה הארצית התנגדה להקמת 50 דונם לתעסוקה בכל מושב. הוחלט כי יש אזורים בארץ (מחוז צפון, דרום, חבל עדולם) בהם ניתן להקים 50 דונם תעסוקה מרוכזים, בישוב וזאת במקרים חריגים ובודדים. תמ"מ 7/3 מאפשר 500 מ"ר בכל נחלה. תכנית זו כבר מופקדת להתנגדויות. הגיעו התנגדויות רבות המדווחות כי התעסוקה הקיימת בפועל היא גדולה מ- 500 מ"ר. ההגדרה 200 מ"ר חסרת משמעות כיוון שהמבנה כבר קיים. בייחוד, שכבר הופקדה תכנית המאשרת 500 מ"ר.
- יואל סיגל: בדק את מימוש דו"ח קדמון. היו לא מעט יישובים שבקשו לעצור את הבנייה בחלקות א' ולבנות באופן מרוכז. ריכוז התעסוקה פותר את הבעייה של תושבי המושבים שאינם רוצים תעסוקה לא חקלאית בצמוד למגורים. וכך לא מוותרים על זכויות הקרקע לתעסוקה, אך שומרים על איכות חיים. דוגמא לבקשת פתרון זה היה ע"י: עמק חפר, עמק יזרעאל, מטה יהודה. זה פתרון לפינוי התעסוקה מהחצר.
- יוסי גמליאלי: מעי הרישוי של המשרד לאיכות הסביבה איננה עוסקת עוד ברישוי עסקים קטנים בתוך המושבים.
- יאיר פלג: נדונה בכנסת הצעת חוק הרוצה להכשיר את כל השימושים החורגים. לבוא ולומר 200 מ"ר לאתר שדו"ח קדמון כבר קבע 500 מ"ר זה לא להתמודד עם המצב הקיים.
- דודו קוכמן: מדוע לשנות את מה שאושר בדו"ח קדמון לנושא התעסוקה (500 מ"ר)?

הרעיון להקמת אזורי תעסוקה מרוכזים במושבים הוא חזרה על מה שהוצע בדו"ח קדמון והוא פתרון נכון.

תמר קסטל-בראון: הגדרת חלקה א' לקוחה מהגדרה של ממ"י שם הכוונה לשטח קרקעי ברצף למגורים. אם נצמדים להגדרה זו התעשייה והמלאכה תיצמד למגורים בכל חלקי הארץ.

יואב שגיא: הפתרון הרצוי הוא מתן זכויות לחקלאים באזורי תעסוקה קיימים. יש למצוא מנגנונים כגון הענקת זכויות באזורי תעסוקה קיימים. המישור התכנוני צריך לתת המלצה המגובה בהבטים קרקעיים וכספיים.

אריה גצלר: מסמך של ממ"י מדבר על עיבוי השטח המבונה בישובים לכ - 4-8 יח"ד בחלקה א'. כיצד זה הולם את מדיניות תכנית תמ"א/35. חלקה א' זה דבר לא מוגדר. מוגדר שטח צהוב לבינוי.

סיכום תעסוקה במיגזר הכפרי:

להשאיר במתכונת שהוחלטה ע"י המועצה הארצית לענין תעסוקה במיגזר הכפרי (דו"ח קדמון).

דובי הלמן: מבקש הצהרה בנושא דו"ח רונן: שתמ"א/35 לא תאמצו בנושא זכויות החקלאים.

דינה רציבסקי: יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה הודיע בישיבה מתאריך 5.1.99 את החלטה בנושא דו"ח רונן: "... הדו"ח עוסק בעיקר בענינים קנייניים ואילו המועצה הארצית אינה דנה ומכריעה בנושאים קנייניים, אלא בנושאים תכנוניים על מכלול ההבטים הנוגעים להם. שאלת ההכרעה בדו"ח רונן על כלל הבטיו הקנייניים היא ענין לגורמים מינהליים אחרים אשר הנושא הוא בתחום סמכותם".

מציעה לא לקבל החלטה שונה ממה שנתקבל בחלטה של דו"ח קדמון, לנושא התעסוקה.

בינת שורץ: מקריאה את בקשתו של קדמון מיום 12.1.99 לענין המגורים במרחב הכפרי.

סיכום מגורים במגזר הכפרי:

1. למרות שהדיונים נדחו בעקבות בקשת קדמון, לא התאפשר לדון בהשגתו בהעדרו.
2. במרקס החופי באשקלון אין לחרוג מתמ"א 31.
3. נשמעו עמדות החקלאים, הנושא יעלה לדיון בוועדת ההיגוי. ועדת עבודה מציעה לקבל את עמדת התמ"א.

נושא מס' 2 - ירושלים

- זאב ברקאי: מציע את הפרוגרמה של עיריית ירושלים בנוגע לתחזיות אוכלוסייה ותעסוקה וגוזר ממנה צרכי יח"ד ושטחי תעסוקה במרחב השיפוט של ירושלים וממערב לה.
- אהוד תייר: מציג את המפה לפיתוח מערב ירושלים שנעשתה ע"י הרשות לפיתוח ירושלים. (מגורים, אזורי תעסוקה, תחבורה).
- בינת שורץ: מקריאה את החלטת ועדת עבודה בנושא המרקס העירוני המגובש של ירושלים בה נקבע כי: הגבול המערבי של ירושלים יקבע ע"פ החלטות ועדת ההיגוי הבין משרדית למערב ירושלים (הרי ירושלים) כאשר מקומות בהם לא נתקבלו החלטות, יוכרעו בתמ"מ 1/ מחוז ירושלים.
- ארי כהן: מציג את ההחלטות שנתקבלו בוועדת ההיגוי למערב ירושלים בראשות פסקואל ברויד ובמימון ממ"י. תכנית: שימור ופיתוח להרי יהודה. שנת יעד 2010. עיקר העבודה היה יצירת תכנית פיתוח. העבודה החלה בניתוח יוזמות וכללה את המרחב מקו 38 ועד תחום שיפוט ירושלים. הייתה התייחסות לתכנית של ספדי. הוכנה מפה: על גבי יעודי הקרקע המאושרים נוספו כל התכניות היזמיות + צרוף מערכת הכבישים. ממפה זו נוצרו שתי מפות: אחת של ועדת ההיגוי למערב ירושלים, שם הונחו פרוגרמות תכנוניות. והשנייה המפה שהוכנה ע"י הרשות לפיתוח ירושלים שם הונחו פרוגרמות אחרות. עיריית ירושלים הגישה מסמך של היוזמות הקיימות וקבעה מסמך שהציג קודם הצע ועל פיו הכין את פרוגרמת הביקושים. לעומת העבודה של ועדת ההיגוי שקבעה ביקושים נמוכים יותר. ההבדלים בין שני המסמכים הם בתחזית הביקוש למגורים ובשנת היעד 2010 - לעומת 2020.

נקבעה סדרת הסכמות:

- א. בית נקופה - 1500 חדרי מלון - נדחה
(מעל עין חמד)
- ב. פרוייקט בית נקופה - מגורים - נדחה
- ג. נחלת יצחק - מצומצם (בניה למגורים על הדופן
הנסתרת מהכביש).
- ד. ישוב חדש בהר עוזרר - נדחה.
- ה. לא נתבקשו להביע עמדה לגבי הפרוייקטים של ספדי
- ו. צור הדסה - הדיון נקטע עפ"י החלטת המועצה
הארצית, ההצעה היתה לכ - 16,000 יח"ד.
- ז. רוגלית - יש צורך בפרוגרמה לקרית מחקר ופיתוח
מעורבת במגורים.
- ח. הגדלת ההגנה הירוקה על שטחים שמופיעים
כחקלאיים, באזור הרכסים בין המושבים ובטלזסטון.
- ט. אבן ספיר - לא נתקבלה החלטה.
- י. טלזסטון - תחום גבול ההרחבה של טלזסטון:
הכוונת הפיתוח צפונה (במידה ויהיה פתרון לבעיות
הבעלות על הקרקע) ואיסור פיתוח ההרחבה מדרום
לכביש 1.

מנחם זלוצקי:

מבקש לומר דברים בשם פורום הכולל את המשרד לאיכות
הסביבה והגופים הירוקים.
עקרי הממצאים נמצאים בחוברת שחולקה - "מחוז ירושלים
בתמ"א / 35 - מסמך תגובה להצעת עיריית ירושלים והרשות
לפיתוח ירושלים".

מערערים על החישוב הדמוגרפי העומד בבסיס התכנית של
עיריית ירושלים. המאזן הדמוגרפי המוצג בתכנית שמירה על
70%-30% הוא פוליטי, הפתרון של סיפוח שטחים לבניה אינו
פתרון נכון.

הגירה שלילית של ירושלים:

הפתרון אינו סיפוח שטחים שהוא טיפול בסמפטום אלא
טיפול בשורש הבעיה כמו חיזוק אזורי תעשייה והפיכת העיר
לאטרקטיבית.

קרקעות זמינות בירושלים:

הסתמכנו על נתונים מעיריית ירושלים ונמצא כי הפוטנציאל /
המצאי גדול יותר ממה שחוצג במסמך של העירייה.
אמנם עיריית ירושלים סימנה את כל הכתמים שהיא מציעה
לפיתוח אך יש הצעות נוספות שלא סומנו כי הן נמצאות מחוץ
לתחום השיפוט של ירושלים.

בהצעת עיריית ירושלים מעבירים את מרכז הכובד של
ירושלים מתחומי העיר הנוכחית למרחב המערבי של
ירושלים. הזות מרכז הכובד של האוכלוסיה תיצור מצב
שירושלים תאבד את ייחודה וכוחה.

ערכי טבע ונוף: מדובר על שטחים רגישים, אקוויפר ההר,
מרחב פנאי ונופש המשרת את כלל אוכלוסיית הארץ.

הקמת ישובים חדשים וגדילתם, במידה וזיקתם תהיה לירושלים תגדיל את היוממות.
 גבולות העיר ירושלים: גבולות ירושלים צריכים להיות ברורים ומוסמכים.
 אם קו התיחום המערבי של ירושלים יהיה כפי שמציעה עיריית ירושלים יוצר אפשרות לבינוי בכל המרחב (גם אזורים שלא סומנו במפה).
 הצעת הגופים הירוקים: הקונספט התכנוני המוצע הוא ירושלים כעיר ראשה, מיצוי פוטנציאל הבניה במרכז העיר והגדרת אזורים מוגדרים לפיתוח פרברי (צור הדסה במתכונתה המצומצמת, מבשרת ציון, בית שמש).
 אין סיבה שכשעדין לא מומש כל הבינוי בבית שמש, יסופחו שטחים נוספים לירושלים.
 המחלוקת לעומת התכנית של ועדת היגוי למערב ירושלים היא לגבי:
 1. צור הדסה
 2. מתחם אבן ספיר
 הראייה היא הגדרת הגבול המערבי של ירושלים באגן נחל סורק.

מודים על האפשרות לשמוע הצגת הנושא וההתייחסות. מבקשים לחביע תמיכה בעמדה שהוצגה ע"י הארגונים הירוקים.

נציג המגמה
 הירוקה:

מבקשת מהמשתתפים להתייחס לא רק לגבול המערבי, אלא גם למקומה של ירושלים בכלל בתמ"א /35.

דינה רצ'בסקי:

במסמך שנעשה ע"י בנימין וייל יש התייחסות לדמוגרפיה, ביקושים והצעים. המסמך מתייחס לפינוי ובינוי, מזרח העיר (למעלה מ- 18,000 יח"ד בתוקף בתב"ע מפורטות), בתכניות מתאר שבתוקף יש עוד כ- 9000 יח"ד, ובתכניות אזוריות שעדין לא קבלו תוקף עוד כ- 18,200 יח"ד.
 בסה"כ יש כ- 50,000 יח"ד בדרגות שונות של זמינות הנמצאות בתגורה הקרובה לירושלים.
 כאשר נעשים חישובים פרוגרמטיים יש לחשוב גם מהיכן יבואו כל האנשים.
 כל היחידות הללו לא נמצאות במסמך של עיריית ירושלים. בנוסף, פיתוח מערב ירושלים ידחה את הפיתוח במזרח העיר. העלאת צור הדסה בממדים כפי שמוצגים, תדחה את הטיפול בשטחים שסופחו לירושלים. (בעיר ירושלים ובפריפריה הצמודה לירושלים). עורכי תמ"א /35 צריכים לדבר גם על ייחודיות העיר ולא רק על פרוגרמת אוכלוסיה. במה שונה ומה מיחד את העיר ירושלים?

רינה זמיר:

במרקם עירוני מגובש שמציעה תמ"א /35 קיימים גם שטחים לבינוי וגם שטחים פתוחים.

אסור לשטחים הפתוחים להיות שיוריים. במידה והמרקם העירוני המגובש יהיה עפ"י ההצעה של עיריית ירושלים השטחים הפתוחים במרקם יהפכו לשיוריים.

דן סתו:

נקודת המוצא צריכה להיות המספר שהוצג ע"י זאב ברקאי, 10,000 תושבים שעזבו את ירושלים בשנת 1998. ההגירה השלילית זה בסה"כ המאזן לאחר אלו שבאו ולאחר המגורים בהם יש ריבוי טבעי גדול.

מכאן שלמעשה עוזבים את ירושלים מספר גדול יותר. כשרבים עוזבים למודיעין ובית שמש, לכן כשחושבים היכן צריך לפתח יש לבחון גם נקודה זו.

המטרה העומדת בפנינו אינה להכין תכנית מתאר מחוזית לירושלים אלא:

1. להגדיר היכן יעבור המרקם העירוני המגובש של ירושלים.

2. באיזה צורה ואיך לקבוע באיזה מרקם להגדיר את צור הדסה.

צור הדסה, בין אם היא בגבולות השיפוט של ירושלים ובין אם לאו, זיקתה לירושלים וזאת בניגוד למודיעין.

אזור צור הדסה הוא בתהליך בנייה ולכן יש להגדירו כמרקם עירוני מגובש מבלי לקבוע את מספר יח"ד. אם הוא לא יוגדר כמרקם עירוני מגובש, הבנייה תהיה בו בפיזור, באופן פרברי. אם נמקד את הבינוי בצור הדסה - מבוא בית"ר ומבשרת אז יש סיכוי לשמור את שאר האזורים בלתי מבונים.

יש לסמן את צור הדסה מבוא בית"ר כמרקם עירוני מגובש (מופרד מהמרקם של ירושלים).

רבקה אבלסון:

הנחת היסוד שהוצגה ע"י עיריית ירושלים של 30%-70% צריכה להיות מובאת לדיון. אם מקבלים הנחה זו, אזי המפח של עיריית ירושלים נכונה. הנחה זו מבטאת הבטים פוליטיים מעבר לתכנון.

תמ"א 35/ לא תכנס לפרוט התכנוני של קביעת יחידות דיור מדוייקות. ברגע שנגדיר את האזור כמרקם עירוני מגובש ותהיה הגדרה של הבינוי לעומת הפיתוח, אזי את התשובה הספציפית לכל מתחם פיתוח תתן התמ"מ ולא במסגרת התמ"א.

1. התכנית של עיריית ירושלים עולה על תכניות מאושרות רבות של שמורות טבע וגנים לאומיים.

יהשע שקדי:

2. בינוי בצור הדסה ישבור את רציפות המערכת האקולוגית.

קיימת אי ודאות באזור: הן מבחינת "השלום" מה תהיה הרלוונטיות של היחסים 30%-70%, הנלקחים בתור הנחה לתכנון.

ערן פיטלסון:

שאלות בנושא דמותה של ירושלים, הגירה שלילית וכו'.

עדין לא קיימת תכנית מתאר מחוזית ירושלים.
 הכלי העומד לרשותנו בנושא הוא תמ"א 35/ המדברת
 במרקמים, לכן מטרתנו לקבוע את גבול המרקם העירוני
 המגובש של ירושלים וצור הדסה. החלטת ועדת העבודה היא
 לקבל את הגבול שהוסכם בוועדת ההיגוי למערב ירושלים.
 ועדת העבודה גם קבעה שיש צורך להכין מסמכי מדיניות
 משותפים בממשקים ושם גם יהיה צורך לדון בצור הדסה.
 קביעת מרקם עירוני מגובש בצור הדסה הוא בעייתי, כי
 מדובר במרחב חיפוש ולא קביעת "כתם כתום" כמו
 בתמ"א 31/ ואז יצטרכו לסמן פי - 2.5 מהשטח שצריך, לכן
 הפתרון הוא סימול צור הדסה כריבוע בתוך המרקם השמור
 המשולב וקביעה איזה דגם ישוב יהיה צור הדסה, כשהפרוט
 יהיה בתמ"מ.

רן חקלאי:

בתכנית שהוצגה ע"י עיריית ירושלים יש אמירה כמותית אך
 גם איכותית (עיר בינה).
 השאלה כיצד התכנון הפיסי יכול לתמוך באיכות. משנת '94
 המחירים בירושלים ביחס לת"א נשחקו ב - 20%.
 יתכן שיצירת עודפי הצע תביא לסיטואציה שיותר אנשים
 ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יכנסו לעיר. ואז תסוכל
 המטרה להקים עיר בינה ברמה סוציו אקונומית גבוהה.
 המאבק על ירושלים הוא מאבק על איכות ויצירת "גרף
 עולה".

יואב שגיא:

בירושלים התכנית חובתה להכנס לרמת פרוט ולא להיות
 מאפשרת.
 לכן הגבול צריך להיות עפ"י המוצע בו. היגוי למערב
 ירושלים. צור הדסה צריכה להופיע כריבוע הכולל את השטח
 עליו קיימות תכניות מתאר קיימות.
 אין היגיון בהרחבת הישוב הקיים כיום אשר הרחבתו יביא
 להקמת עיר חדשה.

תמר קסטל-בראון:

אם מקבלים את הנחת עיריית ירושלים שחיזוקה הוא שמירה
 על המאזן הדמוגרפי, אזי גבול המרקם יביא לגבול השיפוט
 של העיר ולכן צריך לחשוב כיצד מעדנים את הגבול עמ"נ
 לשמור על השטחים הירוקים.

אנדה בר:

אי הוודאות באזור ירושלים גבוהה.
 הנתונים המוצגים במסמך של הגופים הירוקים אינם נכונים
 לנושא כמות היחידות המאושרות בתוך העיר ירושלים.
 (70-80,000 יח"ד עבור האוכלוסייה היהודית).
 תמ"א 35/ לא צריכה להיכנס לפירוט. התמ"א צריכה לקבוע
 מדיניות והיא אינה יוצרת הצע.

המדיניות צריכה לקחת את התחזית הפסימית, אך לתת
 שלביות לתחזיות האופטימית.
 ההבדל בין המסמך של ועדת ההיגוי מערב ירושלים למסמך של
 עיריית ירושלים:

1. הראשון הוא ליעד 2010 והשני ל - 2020.
2. הראשון הוא תכנית פיתוח והשני הוא הקיבולת. התמ"א צריכה לתת את הקיבולת ולתת מדיניות כללי מימוש בשלביות.

מציע לסמן את צור הדסה כריבוע בשמור משולב.

יוסי גמליאלי:

30%-70% מותנה בכך שצור הדסה תסופח לירושלים ולא - החישוב אינו נכון.

עפר גרידינגר:

המסמך של ועדת ההיגוי הוא גם לשנת 2020. במידה ומאמצים את המסמך של עיריית ירושלים, יש לשנות את כל יעדי האוכלוסיה של המחוזות בתמ"א /35. מציע סימון המרקם העירוני עפ"י החלטות הועדה (לא כולל בית נקופה) והשאר צור הדסה כסמבול (ריבוע) מדגם 4 עפ"י כללי צפיפות של התכנית.

החלטה של הממשלה היא שמירת האיזון הדמוגרפי של 30%-70% וזו משנת 1998 אשר נועדה לשמור על מעמד ירושלים. החלטה כוללת הרחבת גבולות שיפוט ירושלים. מגמה זו באה לשמור על מאזן האוכלוסיה. תמ"א /35 צריכה לתת את המצע לכך ולקבוע את המרקמים כך שיאפשרו יישום החלטה זו.

אהוד תייר:

האמירה שיש רזרבות במזרח העיר היא נכונה אך לא ניתן לספח את אזורים אלה לירושלים. מה שמסומן על מפת עיריית ירושלים מאפשר ליצור מצב של יישום החלטה.

היעד של 2020 אינו סוף התכנון. גם אם תחזיות העירייה הן אופטימיות לא כל מה שמוצע הוא פוטנציאל למימוש בשנים הקרובות. מלאי תכנוני צריך להיות הן לשנת יעד מעבר ל - 2020 והן ובמידה והתחזיות האופטימיות יתממשו. התכנית אינה קובעת גבולות מוניציפליות אלא קובעת מרקם כללי הבינוי לדגם הישוב בצור הדסה הוא הקובע ולא קביעת מספר הדגם (3 או 4).

זאב ברקאי:

עיריית ירושלים מציגה את הדרישות והצרכים של העיר. עד היום ירושלים לא מוזכרת בתכניות השונות (תמ"מ, תכניות מטרופולין ירושלים), הראיה היתה מהשטחים הירוקים פנימה. זו הפעם הראשונה שירושלים מציגה את צרכיה מהפנים החוצה. עד היום ירושלים היתה יכולה לספק את

אורי בן אשר:

צרכיה בתוך הגבולות המוניציפליים הקיימים. לכן זו הפעם הראשונה שהעיר מציגה את צרכיה לשנת יעד ארוכת טווח. החלטת הממשלה לגבי 30%-70% גורמת לעיוותים תכנוניים. אך הצגת תכנית לעיריית ירושלים כפי שהוצגה היא תשובה

להחלטת הממשלה. (תכנית ל - 17,000 יח"ד לערבים בצפון העיר לא מומשה בגלל המאזן הדמוגרפי שנקבע).
 ההגירה השלילית מירושלים יוצאת גם מתחום השיפוט של ירושלים ולכן הרחבת הגבולות היא חובה.
 המפה שהוצגה אינה תכנית ולכן אסור להשוותה אל מול התכנית של ועדת ההיגוי למערב ירושלים. זהו מצע תכנוני שעל-גביו יש לבצע תכנון אשר עשוי להשתנות בהתאם לתנאים משתנים.

שלמה אהרונוסון :
 תמ"א /35 לא נכנסה לפרטים, אך ירושלים היא מקרה מיוחד ולכן העבודה נעשתה בקני"מ של 20,000:1.
 השטח הגדול מופיע בתמ"א כמרקם שמור משולב. רוגלית, צור הדסה - ניתנים לפיתוח.
 נחל רפאים, נחל סורק - יקבלו הגנה מרבית וכך גם המבטים מכביש מס' 1.
 תמ"א /35 מדברת על שנת יעד של 2020 וכוללת את תכנית ספדי, רכס לבן, הדסה, אבן ספיר.
 צור הדסה: מציעים לסמן כמרקם עירוני מגובש אך בגבולות קטנים יותר. אין כונה לבנות לכיוון נחל רפאים, להוציא את היער מתמ"א /22.
 מציע 12,000 יח"ד נוספות מלבד הקיים.

מציעים מרקם עירוני מגובש ולא סימול של ריבוע מכיוון ש:
 1. רוצים להיות בטוחים בגבולות. בריבוע הגבולות אינם ברורים.
 2. רוצים לקבל צפיפויות של מרקם עירוני מגובש.

דינה רצ'בסקי :
 לנושא
 מסכמת: ב - 17.12.98 נתקבלה החלטה בוועדת העבודה
 המרקם העירוני המגובש של ירושלים.
 אך הוחלט גם לקיים דיון בנושא הצרכים של ירושלים.
 עירית ירושלים הציגה מפה המציעה את הדרישות של העיר לנושא גבולות ירושלים.
 לתכנית הפיתוח שהציג אדר' ארי כהן היו שותפים להחלטות גורמים שונים של תכנון. תכנית זו טיפלה בשטח מערב ירושלים והתקבלו בה הסכמות חלקיות. עירית ירושלים הגישה מסמך לעורכי תמ"א /35. במסמך יש תמצית מטרות על, אשר לא כולן יכולות להיכנס לתכנית המתאר של תמ"א /35. חלק מהנושאים כגון הרכבת וכביש 39 אכן ניתן להכניס לתכנית המתאר.
 חלק מהנושאים יכולים להיות כלולים בתכנית הפיתוח של תמ"א /35. וחלק צריכים להיקבע בתכנית שברמה הנמוכה יותר.

החלטה: הגבול המערבי של המרקם העירוני המגובש של ירושלים יקבע בהתאם להסכמות שהתקבלו בוועדת ההיגוי למערב ירושלים.

צור הדסה: הישוב יסומן כריבוע במרקם השמור משולב.
קביעת סוג דגם ישוב העולה על מה שהוחלט בלות"ע מחייב
בחינה של כל הנתונים במרחב מסביב כולל מעלה אדומים
ובית שמש (כפי שהוחלט במועצה הארצית). במידה וצוות
התכנון יכול להביא את הנתונים הוא יציע הצעה לדגם ישוב
שיקשור את הישוב למרחב הכולל, ולא - תכריע המועצה
הארצית.

עיריית ירושלים מבקשת לכלול 6000 דונם לתעסוקה. צוות
תמ"א/35 צריך להתייחס לבקשה. (תשובה מילולית ולא
סימון בתשריט).

רשמה: ענת צור.

K35TAM

מ/ת
ת/א

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

נציבות המים
לשכת נציב המים
3-1-1999
דואר נכנס

ירושלים, ח' בשבט תשנ"ט
25 בינואר 1999

לכבוד

מתכנני מחוזות משרד הפנים:

אדרי יוכי גור, אדרי פסקואל ברויד, אדרי יוסי פרחי, אדרי רננה ירדני-גולן,
אדרי נאוה מגן, אדרי אלכס שפול.

מתכננים:

מר אורי פוגל, מר אלי שטרן, מר הרי ברנד, מר נחום דונסקי,
גבי אילנה אלרוד, גבי חנה מורן, גבי רונית דוידוביץ.

מוזמנים:

מר עמרם קלעגי, מר חיים אלישיב, גבי אהובה פלג, מר דודי בריל,
מר עופר גרידינגר, גבי עפרה ליבנה, גבי רחל וילקנסקי, גבי תורה בנין,
מר פול ויטל.

חברי ועדת העבודה תמ"א/35:

גבי דינה רציבסקי, גבי סופיה אלדור, מר דן סתיו, מר ירון ביבי, מר יאיר פלג,
גבי ולרי ברכיה, מר גבי גולן, גבי אלינוער ברזקי, מר ערן פייטלסון, מר רן חקלאי,
מר יוסף שגיא, **מר מאיר בן מאיר**, מר גיורא רוזנטל/מר יהודה פתאל, גבי בינת שורץ.

הנדון: תמ"א/35 - סימולציה-הצגת תכניות והפקת לקחים

עפ"י החלטת ועדת ההיגוי תמ"א/35 מיום 31.12.98 והחלטת המועצה הארצית מיום
5.1.99 התקיים בתאריך 18.1.99 מפגש בין צוות התכנון תמ"א/35 ובין מתכנני
המחוזות ומתכננים פרטיים לצורך הצגת המנגנון המתארי (מצ"ב סיכום המפגש).

מתכנני המחוזות נתבקשו לבחור תכניות העולות לסדר היום של הוועדה המחוזית
ולערך בחינה מחדש של התכנית עפ"י המנגנון המתארי של תמ"א/35.

המתכננים נתבקשו להציע תכנית שהוכנה על ידם בעבר ולעורכה מחדש עפ"י המנגנון
המיתארי המוצע.

הנכם מוזמנים למפגש נוסף בתאריך 21.2.99 בין השעות 16:00 - 10:00 באולם
הישיבות של משרד הפנים (קומה ג'), רח' קפלן 2 קרית בן גוריון, ירושלים.

במפגש זה יציגו המתכננים את תוצרי בדיקתם, ולשכות התכנון את תוצאות הבדיקות
שערכו. תוצאות הסימולציה יסייעו בגיבוש ההוראות ברוח המנגנון המיתארי:

בברכה,

ענת צור *מ/ת*
מרכזת תמ"א/35

DN-46

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

מפגש בין צוות התכנון תמ"א 35/ ומתכננים - 18.1.99

משתתפים: דינה רציבסקי, בינת שורץ, עפר גרידינגר, חיים אלישיב, ערן פייטלסון, ענת צור, פסקוואל ברויד, תמר קסטל-בראון, נאוה מגן, מרים גלזר, רננה ירדני-גולן, שפרה פרנקל, לבנה אלונים, מוניקה זר ציון, שירלי אמיר, עליזה וסרטייל, עלי פורטי, אלי שטרן, נחום דונסקי, לאה קאופר, חנה מורן, אילנה אלרוד, דן אלרוד, אורי פוגל, יוסי עופר (משרד דוידוביץ), הרי ברנד, שמאי אסיף, אריה שחר, גיא קב ונקי, אורלי הדס, שלמה אהרונסון, הלל זוסמן.

דינה רציבסקי: מציגה את המטרה הכפולה של הפגישה - בדיקת תכניות ע"י לשכות התכנון והכנת תכניות ע"י מתכננים כל זאת עפ"י תמ"א 35/.

מבקשת מלשכות התכנון לבחון תכניות המגיעות לדיון בועדה המחוזית גם עפ"י המנגנון של תמ"א 35/. מבקשת מכל אחד מהמתכננים והאדריכלים שהוזמנו להציג את הצעתו להכנת תכנית.

מבקשת שהבדיקה והסימולציה יערכו בפרק זמן קצר (כשבועיים ימים), עמ"י שהתוצרים יוטמעו בתכנית לפני הגשתה למועצה הארצית.

שמאי אסיף: מציג את השטחים המבונים במתחמים השונים: 621 קמ"ר - תוספת השטח המבונה לשנת 2020. 88% מתוספת השטחים המבונים נמצאים במרקם העירוני המגובש והמפוצל.

לכל כתם מרקמי מקדם חיפוש שיקבע את היחס בין יתרת השטחים הפתוחים לבין השטח המבונה. במרקם העירוני מפוצל מקדם החיפוש גבוה יותר מהמרקם העירוני המגובש.

מציג ע"י התשריט את המרקמים השונים, ישובים חריגים במרקם שמור משולב.

מלבד תשריט המרקמים (הראשי) יהיה תשריט נוסף של רגישות סביבתית אשר יועבר בתוך כשבועיים למחוזות.

עיקרי המנגנון המתארי: (מתוך החוברת שחולקה בישיבה) סוגי ההוראות (הוראות ישירות, עקרונות מנחים, הוראות להכנה ועדכון של תכניות מתאר).

צפיפויות בנייה

צמוד דופן לשטח המבונה - הגדרה.

נחום דונסקי : התמ"מ קובעת גדלים לישובים, האם הפניית התמ"א לתמ"מ מביאה לכך שגדלי הישובים מחייבים? עד כמה מחייבים יעדי האוכלוסיה בתמ"מ?
תמ"א 35/ לא קובעת מסגרת כמותית, כיצד מתייחסים ליחסים בין קיבולות ראליות לנומינליות כדי לאפשר שהפיתוח יתקיים?
נקבעו כללים להקמת ישובים חדשים המרקמים השונים, מהם סוגי וגדלי הישובים?

שמאי אסיף : דרוג הישובים יהיה לפי התמ"מ.
דגם הישוב הוא נומינלי.
רק במתחם באר שבע ואילת מותר להקים ישובים חדשים ואלו יכולים לקום עפ"י דגם הישוב במרקם בו הם נמצאים.

אלי שטרן : כיצד תמ"א 35/ מתייחסת לישובים כפריים שעברו את המותר עפ"י תמ"א 31/?

שמאי אסיף : קיימת אבחנה בין המרקמים, ישוב כפרי הנמצא במרקם עירוני מגובש / מפוצל יכול לגדול הרבה יותר.
ישוב כפרי במרקם שמור משולב יכול לגדול עפ"י תמ"א 31/ בלבד.

אלי שטרן : תמ"א 35/, עפ"י המנגנון המתארי, אינה נכנסת להוראות בתוך הקו הכחול בתכנית, האם המנגנונים החוץ סטאטוטורים אינם חשובים לתהליך הסימולציה?
מבקש להפיץ את האמצעים בתכנית הפיתוח.

שמאי אסיף : המנגנון צריך להבטיח:
(1) רזרבות קרקע לפיתוח המרקמים העירוניים.
(2) אינדיקציה למגבלות חמורות על השטחים השמורים.
תמ"א 35/ מנסה לומר היכן כן ניתן לפתח והיכן לא.
כיום התמריץ הקיים של החקלאות הוא בחכירת קרקע, סבדוד מים, כך שהחקלאות יכולה להיות כדאית אלא אם מתחרים עם נדל"ן. לכן במקומות בהם לא ניתן להפשיר קרקע כדאי יהיה לעבד חקלאות את הקרקע.

הערות המשתתפים :

פסקואל ברויד : האם התכנית מדברת על אוכלוסיה / נפש לדונם או על יח"ד לדונם?
כיצד נוכל להוכיח שכל הקרקע נוצלה עמ"נ לצאת לשטח הפתוח?

שמאי אסיף : התכנית מדברת במונחי צפיפות ביחידות של יח"ד / דונם.
התכנית אינה מדברת על יעדי אוכלוסיה.
רק דגם הישוב מדבר על יעד אוכלוסיה.

יהיה צריך בהוכחת מיצוי עתודות הקרקע הקיימות.
תפקיד הועדה המחוזית הוא להעריך מסי נפשות לדונם
בהתאם לגודל אוכלוסייה ממוצע חזוי, לתכנית.

אורי פוגל:

מהו מעמדו של הישוב העירוני הבודד במרקם העירוני
המגובש? גבולות המרקמים אינם נמצאים תמיד בגבולות
התכניות המחוזיות.

דינה רציבסקי:

האם ישוב אחד בתוך מרקם עירוני שעובר את גבולות
התמ"מ צריך להכין תכנית גדולה המכילה גם את שאר
הישובים?

שמאי אסיף:

כל עוד נמצאים במסגרת תכנית המתאר המחוזית ניתן
להתקדם. הכוונה שתכניות המתאר המחוזיות יהיו מוכלות
בתכנית תמ"מ א/35.
בשלב אי הישוב הבודד יקדם תכניות בהתאם לתכנית המתאר
המחוזית. בשלב הבא יהיה צורך להכין תכנית מרקמית
הקובעת יעודי קרקע פתוחים ובנויים ליתרת השטח, בכדי
לקדם תכניות החורגות מהתמ"מים.

דינה רציבסקי:

האם הפנייה לתכנית מתאר מחוזית שאינה מאושרת אינה
מקנה לה מעמד של תמ"מ?
כלי חשוב ליישום עקרונות תמ"מ א/35 הוא בהטמעתן
בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

עליזה וסרטייל:

הוראות התמ"מ מעטות ביחס למחוז ת"מ שם אין כמעט
שטח חיפוש.
מהי התרומה של התמ"מ למחוז ת"מ?
התמ"מ יהיה דומיננטי במחוז לעומת התמ"מ.

תמר קסטל-בראון:

מבקשת לראות את השכבות השונות המופיעות בתשריט
הראשי.
מבקשת את תשריט הרגישות הנופית.
מבקשת לקבל את השינויים שנתקבלו בועדות העבודה
וההיגוי.
לנושא השלביות: הפתרון אינו עונה על הבעיה כיצד לפתח
קודם בתוך המרקם.

שמאי אסיף:

יעדי האוכלוסייה של התמ"מ מתואמים עם יעדי התמ"מים.
המנגנון המדבר על שנת 2010 מתואם.
הבדיקה לגבי התמ"מים היא שהתמ"מ בכתמים תואם את
המותר משלב אי של התמ"מ מבחינת מקדם החיפוש של
המרקמים.
תמ"מ א/35 תדרוש להכין תכנית מרקמית, בכדי לקדם תכנון
אחרי 2010.

המרקם הוא המסגרת שבה עושים שינוי לתכנית המחוזית.

חנה מורן:

כיצד נקבעו גבולות המרקמים?
האם קיימת גמישות בגבולות?

שמאי אסיף:

גודל המרקמים נקבע בתהליך מורכב. נקבע באופן ראשוני, עפ"י מודל הביקושים לקרקע, גודל השטחים בכל מתחם. לאחר הרצה נוספת נקבע הביקוש בכל מתחם וכן נקבע מקדם הפחתה ליתרת המרקמים. כעת נקבעים באופן סופי גבולות המרקמים, עפ"י קביעת מקדם החיפוש עם מתכנני המחוזות.

עפר גרידינגר:

בתמ"מ 14/4 מותרות אטרקציות תיירותיות, כולל איכסון, צמודות אתר.

שמאי אסיף:

מה שמאושר בתמ"מ - גובר.

רננה ירדני-גולן:

ועדה מחוזית חסרה כלים כדי לאכוף את סדרי העדיפויות שלה. אם תמ"מ 35/ לא תתן לה כלים היא תהיה תכנית לריק. למשל, לא ניתן לדרוש מיזם התכנית להציג מיצוי עתודות בשטח הבנוי.

על תמ"מ 35/ להוכיח במה היא מקדמת תכניות ראויות ובמה היא עוצרת תכניות בלתי ראויות.

המערכת המוניציפלית איננה מתמרצת שת"פ בין רשויות. לועדה המחוזית אין כלים ליזום תכניות כלליות למרקמים. מגזר כפרי - יש להתמודד עם נושא המשבצות של הישובים. יחידת התכנון צריכה להיות המועצה האזורית ולא המשבצת החקלאית.

שכונות קהילתיות שליד הקיבוצים - תמ"מ 35/ צריכה להצהיר כן או לא לגבי מחוז המרכז.

מבקשת שיוכן תרשים זרימה המציג את ההירארכיה בין המרקם למתחם והרשות המוניציפאלית מבחינת בדיקת תכנית.

רמת הציפיות של יזמים באזור מרקם עירוני מפוצל היא כה גבוהה, כך שברור שהמרקם לא ישאר פתוח.

רב המנגנונים העירוניים יתקשו לבדוק את המצאי ביחס לתכניות המוגשות. מציעה שהתכנית תאמר אמירה ברורה לגבי יכולת הבדיקה או שהתכנית תשאר בגדר תכנית אב. במקרה של מחוז מרכז, בתמ"מ יש צפי של 2020. תמ"מ 35/ לא צריכה לשנות במקרה זה את התמ"מ.

שמאי אסיף:

תמ"מ צריכה להיות יותר קונקרטיה מהתמ"מ וצריכה להגיד דברים באופן יותר מדויק.

התמ"מ צריכה להשאיר מרווחי גמישות מחד ולהתוות הנחיות מאידך. אם יש "קוים אדומים" בתמ"מ 3/ / 21 שחושבים שיש צורך לשמרם גם בתמ"מ 35/ - המחוז צריך

להעלותם ולהוכיח שישנם אופציות ורזרבות מספיקות למימוש עד 2020.
 הכלים לבדיקת תכניות עפ"י תמ"א 35 צריכים להיות פשוטים. יוצג תרשים זרימה ברור לכך.
 התמ"א אומרת היכן מותר לפתח והיכן לא.
 שמירה על הכללים במרקם השמור משולב מחייב "להזמין" את היזמות לתוך המרקמים העירוניים.
 "אינוס" - שיתוף פעולה בין רשויות לנושא הקמת אזורי תעסוקה משותפים הוא טוב ורצוי. כפי שהתמ"א אומרת זאת גם הועדה המחוזית יכולה לומר.

אילנה אלרוד : אחת המטרות בתכנית היא מיצוי השטח העירוני בתוך השטח העירוני. אחת מהדרכים ליישום הוא - פינוי ובינוי. במקרים אלו מתבקשות צפיפויות גבוהות. האם יש דרישה לצפיפות מקסימלית?

שמאי אסיף : אין דרישה לצפיפות מקסימלית בהתחדשות עירונית. נאמר רק שגובה המבנים צריך לעמוד ביכולת התחזוקה של האוכלוסיה שתגורר באזור.

דן אלרוד : אחת הבעיות בתכנון פינוי בינוי הוא המינהל - קיימת הנחיה מפורשת לא לעסוק בפנוי בינוי על קרקע מינהל במחוז ירושלים.

עלי פורטי : מבקש פוליגונים - מדוייקים.

התכניות שתבדקנה :

אלי שטרן : יבדקו תכניות אב למועצה אזורית דרום השרון, ולמועצה אזורית לכיש (מגזר כפרי).

נחום דונסקי : בהתייעצות עם שמאי ודינה.

חנה מורן : מועצה אזורית מודיעין ועמק לוד (מגזר כפרי)

דן אלרוד : עמק חפר (תיירות חופית)

אורי פוגל : אחת מ- 3 התכניות : תכנית אב תל מונד תכנית אב אבן יהודה תכנית אב פרדסיה (מרקם מפוצל) מגורים + תעסוקה

(ריבוע בשמור משולב)

תכנית מתאר שלומי

יוסי עפר :

אזור תעסוקה בר - לב
אזור תעסוקה קיסריה

הרי ברנד :

מציעה שלשכת התכנון תבדוק :
תכנית למגורים בהוד השרון
גבעת השלושה (קיבוץ)
מגשימים - שטח במשבצת שמיועד לצרוף ליהוד
מרכז באר יעקב

רננה ירדני-גולן :

s4 (בנין)

יחידה 216

216

משרד הפנים

מחלקת

מנהל

תאריך

מחלקת

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

סיכום ועדת עבודה תמ"א 35/ - מיום 14.1.99

משתתפים:חברי ועדת עבודה ומוזמנים:

דינה רצ'בסקי, ערן פיטלסון, אלינוער ברזקי, יוסי גמליאלי, מנחם זלוצקי, דודי בריל, יאיר פלג, רן חקלאי, סופיה אלדור, צביה אפרתי, יובל פלד, יואב שגיא, דן סתו, בינת שורץ, ענת צור.

צוות התכנון:

שמאי אסיף, אריה שחר, ראסם חמאיסי, שלמה אהרונסון, הלל זוסמן, אורלי הדס.

נושא מס' 1 - הערות לתשריט:החלטה כללית:

השינויים בתשריט יהיו בהתאם להחלטות שנתקבלו בוועדת העבודה. החלטות שנעשות מול מתכנני המחוזות לא ישונו בתשריט, אלא לאחר שיובאו בפני ועדת העבודה.

מתחם חדרההוחלט:

אור עקיבא: יבדק שוב מול התכניות הקיימות לקביעה האם לסמנו כעירוני מפוצל או מגובש.

בנימינה-זכרון יעקב-פרדיס: פיצול או לשני מרקמים עירוניים מפוצלים (זכרון-פרדיס; בנימינה) או לשוב "ריבוע" (בנימינה) ולמרקם עירוני מפוצל (זכרון-פרדיס). יועבר לצוות התכנון ריכוז של כל התכניות המאושרות והקיימות והצוות ישב עם צוות מטרופולין חיפה עמ"נ לבחון באופן פרטני ולקבוע את המרקמים באזור וגבולותיהם מבין האפשרויות שהוגדרו לעיל.

אזור ואדי ערה: יסומן כפי שהוחלט בישיבה בתאריך 30.12.98.

מתחם השרון

שמאי אסיף:

קיים חוסר בנפה זו מבחינת השטחים במרקם העירוני המגובש. מציע לחסיר את המרקם העירוני המפוצל ולסמן את קדימה, קלנסווה ותל מונד כריבועים במרקם שמור משולב.

מסכים עם שמאי אסיף: מציע לסמן את אזור נתניה כמרקם עירוני מגובש (כולל פרדסיה וכפר יונה) עם מקדם הפחתה

דן סתו:

נמוך יחסית ולסמן את השטח מדרום כמרקם שמור משולב וסימון ריבועים לשובים השונים (קלנסווה, תל מונד, קדימה). צריכה להיות אבחנה ברורה בין כפר יונה לבין קדימה.

סופיה אלדור: מבקשת להשאיר אזור זה כמרקם עירוני מפוצל.

יואב שגיא: כנ"ל.

ערן פיטלסון: הקו המופיע בתמ"מ 21/3 צריך להופיע כגבול הדרומי של המרקם העירוני המפוצל: גבול צפוני של המרקם השמור משולב. (לכלול גם את תל מונד במרקם העירוני המפוצל).

הוחלט:
הצעתו של ערן פיטלסון בנוגע לגבולות המרקם המפוצל בשרון תבדק.
המרקם העירוני המפוצל יצומצם מכיוון מערב (להוציא את קלנסווה מהמרקם) ויכלול את תל מונד בדרום. יעודנו גבולות המרקם העירוני המגובש במזרח.
בשל מקדם החיפוש הנמוך - לא ניתן לצמצם את המרקם העירוני המגובש בנתניה.
טבלת ההערות + התייחסות הצוות עוברת להתייחסות ועדת העבודה, חברי הועדה יעבירו הערותיהם עד ל- 21.1.99.

נושא מס' 2 - אמצעי המדיניות לפיתוח באוכלוסייה הערבית

החלטה שנתקבלה ביום העיון למגזר הערבי ביום 10.1.99: ועדת העבודה וההיגוי נדרשת להתייחס להמלצות שנסקרו.

ראסם המאייסי:

- הנקודות העיקריות שהועלו ביום העיון למגזר הערבי ביום 17.5.98:
- (1) הכרה בשובים הבלתי מוכרים.
 - (2) תחומי שיפוט כ"עוצרי פיתוח".
 - (3) צפיפות דיור בשובים הערבים.
 - (4) מרחב ההזדמנויות האפשרי העומד בפני המגזר הערבי.

- המרכיבים המיוחדים לאוכלוסייה הערבית אליהם יש להתייחס הם:
- (1) התפתחות האוכלוסייה על ציר זמן ברמת העיור (לעומת האוכלוסייה היהודית).
 - (2) מבנה הגילאים של האוכלוסייה הערבית - צרכים מיוחדים.
 - (3) יחסים חברתיים המאפשרים מוביליות שונה בתעסוקה.
 - (4) העדר מוביליות ג"ג של האוכלוסייה הערבית ממקום למקום.
 - (5) נקודת זינוק שונה להתחלת תחרות בין ישובים יהודיים לערבים סמוכים.

אחת הנקודות אשר יבואו לביטוי בתשריט הוא :
סימון ישובים ערבים כמוקדי גידול המאפשרים הגדלת הצע הדיור בקרב
האוכלוסיה הערבית.
הוצעו שמונה מוקדים : כפר יאסיף, מגיד אל כרום, סכנין, שפרעם, אום אל פחם,
באקה אל גרביה, טייבה, תל שבע.

המאפיינים של ישובים אלו שלפיכך הוגדרו כמוקדי פיתוח הם :
מעמד מוניציפלי, קצב העיור, מרכזיות במרחב, זמינות קרקע.
מוקדים אלו לא כוללים את רהט ונצרת שנמצאים ברמה יותר גבוהה. זה יוצר
מדרג יישובי.

הכוונה לעודד במוקדים אלו :

- (א) חקמה ופיתוח מרכז שירותי מינהל ותעסוקה ליישובים ערבים בסביבה שלהם.
- (ב) פיתוחם וגידולם יבוסס על יעד אוכלוסיה רצוי (ריבוי טבעי בנוסף להגירה).
- (ג) יורחבו תחומי השיפוט שלהן בהתאם לצרכים מוכחים ולתכנית מתאר.
- (ד) ייזום עדכון של תכניות מתאר מקומיות בהתאם לעקרונות תמ"א 35/ במימון ממשלתי.
- (ה) תהיה הקצאה של קרקעות מדינה לפיתוחם.
- (ו) יקבלו עדיפות, עידוד ותמיכה ממשלתית לפיתוחן בתחומי המגורים, התעסוקה, הזימות העסקית, שרותים ותשתיות, המייצרים איכויות עירוניות איכותיים.
- (ז) בהן תהיה הפשרה מספקת של קרקעות פרטיות וקרקעות מדינה במחירים נמוכים לפיתוח מגורים ותעסוקה. עם זאת יש להבטיח בהן רמת שירותים ותשתיות איכותיים שאין להתפשר על זמינותן.
- (ח) תכניות המתאר והאב שיוכנו למוקדים אלה במימון ממשלתי, יהוו בסיס לחשקת משאבים ציבוריים לפיתוחן.

ערן פיטלסון :

מציע למנות את הישובים המוצעים להיות מוקדי פיתוח ולאמר כי הפרוגרמות של תכניות המתאר המקומיות האלו צריכות להיות גדולות. מתוך הנחיה זו יגזר לאחר בדיקה ע"י תכנית המתאר המקומית אם קיים הצורך בהרחבת תחום השיפוט ועוד תנאים, אך התכנית צריכה לתת רק הנחיה כללית הנוגעת בנושא הפרוגרמה, זה יתן מימד פרוגרמתי אמיתי לישובים.

סופיה אלדור :

מציעה לכתוב :
יש לקדם תכנון של שכונות בעלות אופי עירוני במוקדי הפיתוח.

דינה רציבסקי :

מציעה לחפש אמירה כללית ולתת הנחייה אוניברסלית בתמ"א לכל המיגזרים.
חברי ועדת העבודה יעירו הערות לנושא בדו"ח הנמצא בחומר שהופץ לוועדת ההיגוי ב - 31.12.98.

שמאי אסיף : התכנית צריכה לתת פתרונות לבעיות הקיימות במגזר הערבי, ישנן אמירות שניתן להגיע אליהן לקונסנזוס ואלו צריכות להאמר.

אלינוער ברזקי : האמירה לגבי שמונה מוקדי הפיתוח היא חשובה ומהותית. מציעה לרכז את כל האמירות והמאמץ לגבי מוקדי הפיתוח. תוך הדגשת הפיתוח העירוני בהם.

ערן פיטלסון : הנחיות פרוגרמתיות והתמקדות בפיתוח עירוני הם המלצות חשובות לתכנית. אלו גם יובילו לבסוף לבקשות לשינוי גבולות ועוד. אך לא על התמ"א לומר זאת. התכנית אסור לה להיכנס לרמה הפנים עירונית ולתת המלצות בנושא שינוי החלטות ממשלה בנושא עדיפות לאומית, אזורי תעסוקה ועוד.

דינה רציבסקי : אל לתכנית לתת המלצות פרטניות בנושא כל הישובים הערביים. ההצעה לפיתוח וגידול 8 מוקדים היא טובה ויכולה לקבל ביטוי בתכנית הפיתוח והמתאר. לכן המאמץ צריך להיות מרוכז בה ולא מפוזר ולא להתפרס לדברים שאינם בסמכות התמ"א. ניתן לקבוע אמירות אוניברסליות מבחינת תשתיות, שרותים ועוד.

הוחלט :

1. לתת ביטוי בתכנית המתאר ובתכנית הפיתוח למוקדי עיור נבחרים.
2. להבחין בהמלצות הצוות בין אמירות אוניברסליות לבין אמירות ספציפיות למגזר הערבי, ובין המלצות לתכנית המתאר לבין המלצות לתכנית הפיתוח.
3. לא להתפרס לדברים שאינם בסמכות התמ"א.
4. המלצות הצוות יתוקטו בהתאם להערות 1,2 ובנוסף :
בסעיף ד' - יכתב : יזום ועדכון של תכניות מתאר בסיוע ממשלתי במקום במימון ממשלתי.
- בסעיף ה' - יכתב : במידת הצורך, בישובים בהם אין קרקע פרטית או ציבורית ובהתאם לצרכים מוכחים ולתכנית מתאר, תהיה הקצאה של קרקעות מדינה לפיתוחם.
5. חברי הוועדה מתבקשים להעביר הערותיהם לדו"ח כפי שהופץ ב - 31.12.98 ולנקודות שהוצגו.

רשמה : ענת צור.

S4 בניין

מאיר בן מאיר

WideFax®

A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS

שם חברה:

מאיר בן מאיר

אל:

03-6971689

מספר פקס:

פרוטוקול ועדת עבודה תמא 14.1.99 - 35 /

נושא:

ענת צור - מינהל התכנון - משרד הפנים

מאת:

מחלקה:

972-2-123-456

טלפון:

זיהוי לפקס: 00001014

WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-133
 Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem.

מידע נוסף

הודעה חשובה: מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

סיכום ועדת עבודה תמ"א 35/ - מיום 14.1.99

משתתפים:

חברי ועדת עבודה ומוזמנים:

דינה רצ'בסקי, ערן פיטלסון, אלינוער ברזקי, יוסי גמליאלי, מנחם זלוצקי, דודי בריל, יאיר פלג, רן חקלאי, סופיה אלדור, צביה אפרתי, יובל פלד, יואב שגיא, דן סתו, בינת שורץ, ענת צור.

צוות התכנון:

שמאי אסיף, אריה שחר, ראסם חמאיסי, שלמה אהרונסון, הלל זוסמן, אורלי הדס.

נושא מס' 1 - הערות לתשריט:

החלטה כללית:

השינויים בתשריט יהיו בהתאם להחלטות שנתקבלו בוועדת העבודה. החלטות שנעשות מול מתכנני המחוזות לא ישונו בתשריט, אלא לאתר שיובאו בפני ועדת העבודה.

מתחם חדרה

הוחלט:

אור עקיבא: יבדק שוב מול התכניות הקיימות לקביעה האם לסמנו כעירוני מפוצל או מגובש.

בנימינה-זכרון יעקב-פרדיס: פיצול או לשני מרקמים עירוניים מפוצלים (זכרון-פרדיס; בנימינה) או לשוב "ריבוע" (בנימינה) ולמרקם עירוני מפוצל (זכרון-פרדיס). יועבר לצוות התכנון ריכוז של כל התכניות המאושרות והקיימות והצוות ישב עם צוות מטרופולין חיפה עמ"נ לבחון באופן פרטני ולקבוע את המרקמים באזור וגבולותיהם מבין האפשרויות שהוגדרו לעיל.

אזור ואדי ערה: יסומן כפי שהוחלט בישיבה בתאריך 30.12.98.

מתחם השרון

שמאי אסיף:

קיים חוסר בנפה זו מבחינת השטחים במרקם העירוני המגובש. מציע להסיר את המרקם העירוני המפוצל ולסמן את קדימה, קלנסווה ותל מונד כריבועים במרקם שמור משולב.

דן סתו:

מסכים עם שמאי אסיף: מציע לסמן את אזור נתניה כמרקם עירוני מגובש (כולל פרדיסיה וכפר יונה) עם מקדם הפחתה נמוך יחסית ולסמן את השטח מדרום כמרקם שמור משולב

וסימון ריבועים לישובים השונים (קלנסווה, תל מונד, קדימה). צריכה להיות אבחנה ברורה בין כפר יונה לבין קדימה.

סופיה אלדור: מבקשת להשאיר אזור זה כמרקם עירוני מפוצל.

יואב שגיא: כנ"ל.

ערן פיטלסון: הקו המופיע בתמ"מ 21/3 צריך להופיע כגבול הדרומי של המרקם העירוני המפוצל: גבול צפוני של המרקם השמור משולב. (לכלול גם את תל מונד במרקם העירוני המפוצל).

הוחלט:
 הצעתו של ערן פיטלסון בנוגע לגבולות המרקם המפוצל בשרון תבדק.
 המרקם העירוני המפוצל יצומצם מכיוון מערב (להוציא את קלנסווה מהמרקם) ויכלול את תל מונד בדרום. יעודנו גבולות המרקם העירוני המגובש במזרח.
 בשל מקדם החיפוש הנמוך - לא ניתן לצמצם את המרקם העירוני המגובש בנתניה.
 טבלת ההערות + התייחסות הצוות עוברת להתייחסות ועדת העבודה, חברי הועדה יעבירו הערותיהם עד ל- 21.1.99.

נושא מס' 2 - אמצעי המדיניות לפיתוח באוכלוסייה הערבית

החלטה שנתקבלה ביום העיון למגזר הערבי ביום 10.1.99: ועדת העבודה וההיגוי נדרשת להתייחס להמלצות שנסקרו.

ראסם חמאייסי :

- הנקודות העיקריות שהועלו ביום העיון למגזר הערבי ביום 17.5.98:
- (1) הכרה בישובים הבלתי מוכרים.
 - (2) תחומי שיפוט כ"עוצרי פיתוח".
 - (3) צפיפות דיור בישובים הערבים.
 - (4) מרחב ההזדמנויות האפשרי העומד בפני המגזר הערבי.

- המרכיבים המיוחדים לאוכלוסייה הערבית אליהם יש להתייחס הם:
- (1) התפתחות האוכלוסייה על ציר זמן ברמת העיור (לעומת האוכלוסייה היהודית).
 - (2) מבנה הגילאים של האוכלוסייה הערבית - צרכים מיוחדים.
 - (3) יחסים חברתיים המאפשרים מוביליות שונה בתעסוקה.
 - (4) העדר מוביליות ג"ג של האוכלוסייה הערבית ממקום למקום.
 - (5) נקודת זינוק שונה להתחלת תחרות בין ישובים יהודיים לערבים סמוכים.

אחת הנקודות אשר יבואו לביטוי בתשריט הוא:

סימון ישובים ערבים כמוקדי גידול המאפשרים הגדלת הצע הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית.
הוצעו שמונה מוקדים: כפר יאסיף, מגיד אל כרום, סכנין, שפרעם, אוס אל פחם, באקה אל גרביה, טייבה, תל שבע.

המאפיינים של ישובים אלו שלפיכך הוגדרו כמוקדי פיתוח הם:
מעמד מוניציפלי, קצב העיור, מרכזיות במרחב, זמינות קרקע.
מוקדים אלו לא כוללים את רהט ונצרת שנמצאים ברמה יותר גבוהה. זה יוצר מדרג יישובי.

הכוונה לעודד במוקדים אלו:

- (א) הקמה ופיתוח מרכז שירותי מינחל ותעסוקה ליישובים ערבים בסביבה שלהם.
(ב) פיתוחם וגידולם יבוסס על יעד אוכלוסייה רצוי (ריבוי טבעי בנוסף להגירה).
(ג) יורחבו תחומי השיפוט שלהן בהתאם לצרכים מוכחים ולתכנית מתאר.
(ד) ייוזם עדכון של תכניות מתאר מקומיות בהתאם לעקרונות תמ"א 35/ במימון ממשלתי.
(ה) תהיה הקצאה של קרקעות מדינה לפיתוחם.
(ו) יקבלו עדיפות, עידוד ותמיכה ממשלתית לפיתוחן בתחומי המגורים, התעסוקה, הזימות העסקית, שרותים ותשתיות, המייצרים איכויות עירוניות איכותיים.
(ז) בהן תהיה הפשרה מספקת של קרקעות פרטיות וקרקעות מדינה במחירים נמוכים לפיתוח מגורים ותעסוקה. עם זאת יש להבטיח בהן רמת שירותים ותשתיות איכותיים שאין להתפשר על זמינותן.
(ח) תכניות המתאר והאב שיוכנו למוקדים אלה במימון ממשלתי, יהוו בסיס להשקעת משאבים ציבוריים לפיתוחן.

ערן פיטלסון:

מציע למנות את הישובים המוצעים להיות מוקדי פיתוח ולאמר כי הפרוגרמות של תכניות המתאר המקומיות האלו צריכות להיות גדולות. מתוך הנחיה זו יגזר לאחר בדיקה ע"י תכנית המתאר המקומית אם קיים הצורך בהרחבת תחום השיפוט ועוד תנאים, אך התכנית צריכה לתת רק הנחיה כללית הנוגעת בנושא הפרוגרמה, זה יתן מימד פרוגרמתי אמיתי לישובים.

סופיה אלדור:

מציעה לכתוב:
יש לקדם תכנון של שכונות בעלות אופי עירוני במוקדי הפיתוח.

דינה רציבסקי:

מציעה לחפש אמירה כללית ולתת הנחייה אוניברסלית בתמ"א לכל המיגזרים.
חברי ועדת העבודה יעירו הערות לנושא בדו"ח הנמצא בחומר שהופץ לוועדת ההיגוי ב - 31.12.98.

שמאי אסיף:

התכנית צריכה לתת פתרונות לבעיות הקיימות במגזר הערבי,

ישנן אמירות שניתן להגיע אליהן לקונסנווס ואלו צריכות להאמר.

אלינוער ברזקי: האמירה לגבי שמונה מוקדי הפיתוח היא חשובה ומהותית. מציעה לרכז את כל האמירות והמאמץ לגבי מוקדי הפיתוח. תוך הדגשת הפיתוח העירוני בהם.

ערן פיטלסון: הנחיות פרוגרמתיות והתמקדות בפיתוח עירוני הם המלצות חשובות לתכנית. אלו גם יובילו לבסוף לבקשות לשינוי גבולות ועוד. אך לא על התמ"א לומר זאת. התכנית אסור לה להיכנס לרמה הפנים עירונית ולתת המלצות בנושא שינוי החלטות ממשלה בנושא עדיפות לאומית, אזורי תעסוקה ועוד.

דינה רציבסקי: אל לתכנית לתת המלצות פרטניות בנושא כל הישובים הערביים. ההצעה לפיתוח וגידול 8 מוקדים היא טובה ויכולה לקבל ביטוי בתכנית הפיתוח והמתאר. לכן המאמץ צריך להיות מרוכז בה ולא מפוזר ולא להתפרס לדברים שאינם בסמכות התמ"א. ניתן לקבוע אמירות אוניברסליות מבחינת תשתיות, שרותים ועוד.

הוחלט:

1. לתת ביטוי בתכנית המתאר ובתכנית הפיתוח למוקדי עיור נבחרים.
2. להבחין בהמלצות הצוות בין אמירות אוניברסליות לבין אמירות ספציפיות למגזר הערבי, ובין המלצות לתכנית המתאר לבין המלצות לתכנית הפיתוח.
3. לא להתפרס לדברים שאינם בסמכות התמ"א.
4. המלצות הצוות יתוקנו בהתאם להערות 1,2 ובנוסף:
בסעיף ד' - יכתב: יזום ועדכון של תכניות מתאר בסיוע ממשלתי במקום במימון ממשלתי.
- בסעיף ה' - יכתב: במידת הצורך, בישובים בהם אין קרקע פרטית או ציבורית ובהתאם לצרכים מוכחים ולתכנית מתאר, תחיה הקצאה של קרקעות מדינה לפיתוחם.
5. חברי הוועדה מתבקשים להעביר הערותיהם לדו"ח כפי שהופץ ב - 31.12.98 ולנקודות שהוצגו.

רשמה: ענת צור.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

ועדת תמ"א

ג' שבת, תשנ"ט
20 ינואר, 1999

לכבוד
חברי ועדת היגוי - תמא / 35

שלום,

הנדון: סדר יום לועדת היגוי תמ"א/35
בתאריך 24.1.99

ועדת ההיגוי לתמ"א/35 תתקיים ביום א' 24.1.99 בין השעות 15:30 - 11:30, באולם הישיבות של הועדה המחוזית - תל - אביב (מגדל שלום - קומה 15).

סדר היום לישיבה :

1. עקרונות תכנית הפיתוח - פרופ' אריה שחר.
2. אמצעי מדיניות במגזר הכפרי - ד"ר חיים צבן.
3. אמצעי מדיניות למגזר הערבי - ד"ר ראסם חמאייסי.
4. אמצעי מדיניות בתחום הכלכלי - פרופ' רפי בראל, ד"ר דפנה שורץ.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א/35

למזכיר
אם אתה מעונין להשיג
אנני ינוס לעשות זאת
היו הושלמו - 13:30 - 11:30
לע

35TAM

מדינת ישראל
משרד התשתיות הלאומיות
לשכת נציב המים

11/11
א' שבט תשנ"ט
18 בינואר 1999
84:DOC



לכבוד
גב' רחל פנצר - סמנכ"ל בכיר (מינהל, ומשאבי אנוש).
מר שמואל קליין - סגן נציב המים (מינהל, משאבי אנוש ותקציב).

הנדון: פסיקה בשאלת העברת תקציבים ממשרד החקלאות לנציבות המים

מאחר וקיבלתי מנוי (הרצ"ב) להיות פוסק בשאלה זו הנכם מוזמנים לפגישה
בנדון.

בפגישה זו תקבע צורת ברור המחלוקות לצורך הפסיקה בשאלה הנ"ל.

הפגישה תתקיים במשרדי בתאריך 28.1.99 שעה 14.30

בכבוד רב,

צביקי נור
סגן נציב המים

העתקים: דני קריצ'מן - מנכ"ל משרד החקלאות.
מאיר בן מאיר - נציב המים.

ג' בטבת התשנ"ט

22 בדצמבר 1998

קובץ: doc.43/98

אל: מר צביקי נור ✓

**הנדון: מינוי כפוסק בשאלת העברת תקציבים
ממשרד החקלאות לנציבות המים**

עם העברתה של נציבות המים ממשרד החקלאות למשרד התשתיות הלאומיות, נוצר צורך להעביר תקציבים הנוגעים לתחומי פעילות שונים ממשרד החקלאות לנציבות המים.


אגף התקציבים היתנה את העברת התקציבים, כאמור, בכך, שמשרד החקלאות ונציבות המים יגיעו ביניהם לידי הסכמה כנודון. שני הצדדים מתקשים בכך ועל כן, הוחלט למנותך כפוסק מוסכם בטשא.

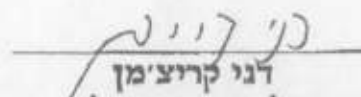
נבקשך, איפוא, לבחון את הטשא ולקבוע אם ובאיזו מידה חייב משרד החקלאות להעביר תקציבים לנציבות המים, עקב הפרדתה של נציבות המים ממשרד החקלאות.

שני הצדדים מסכימים מראש לכבד כל החלטה שלך כנודון ויגישו לך את כל העזרה המתבקשת לצורך ליבון הטשא.

אנו מאחלים לך הצלחה בתפקידך זה.

ב ב ר כ ה ,


מאיר בן-מאיר
נציב המים


דני קריימן
מנכ"ל משרד החקלאות

השתק: גבי רחל פנצר - סמנכ"ל בכיר (מינהל ומשאבי אנוש)
מר שמואל קליין - סגן נציב המים (מינהל, משאבי אנוש ותקציב).

972 6971516

WideFax[®]



A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS

שם חברה:

מאיר בן מאיר
03-6971689אל:
מספר פקס:
נושא:

מאת:

972-2-123-456

מחלקה:
טלפון:

זיהוי לפקס: 00000841

WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-133
Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem.

מידע נוסף

הודעה חשובה: מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

17 ינואר, 1999
כ"ט טבת, תשנ"ט

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סרי), ירון ביבי/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.
גיורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,
מאיר בן מאיר

יועצים :

עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, רחל ויקנסקי, דודי
בריל, אינה לייבוזון, פסקואל ברויד, תמר קסטל
בראון, אורי בן אשר, רינה זמיר, ארי כהן, אילן
בארי, יואב שגיא, מודי אורון, אריה שמחוני,
מרדכי כהן (קדמון), אריה גצלר, דודו קוחמן,
דובי הלמן, מוטי קפלן.

מוזמנים :

הנדון: שינוי בשעת ומקום המפגש

ועדת עבודה תמ"א 35 ביום 21.1.99

בתאריך 21.1.99 בין השעות 00:20-16:00 (במקום 10:00 - 16:00) תתקיים
ישיבת ועדת עבודה בירושלים (במקום בתל אביב), באולם הישיבות של משרד
הפנים, רח' קפלן 2, ירושלים.

סדר היום לישיבה :

16:00-17:30 - מגזר כפרי - דיון חוזר.

17:30-20:00 - דיון בנושא מרחב ירושלים.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א 35

135j

רח' קפלן 2, ירושלים 91061, טל': 02-6701641 פקס: 02-5670325

Handwritten signature or initials in the top left corner.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

025670825

13 ינואר, 1999
כ"ה טבת, תשנ"ט

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סר), ירון ביבי/אייר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.
יועצים : גיורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,
מאיר בן מאיר
מוזמנים : עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, רחל ויקנסקי, דודי
בריל, אינה לייבזון, חנא סוויד.

הנדון: עדכון נושאים בסדר היום של ועדת עבודה תמ"א/35
בתאריך 14.1.99

נושא מס' 2 - דיון בנושא מרחב ירושלים - מוסר מסדר היום.

נושא מס' 3 - מגזר כפרי - דיון חוזר - מוסר מסדר היום.

הנושאים על סדר היום :

1. הצגת תשריט מתוקן - המשך התייחסות להערות שנתקבלו.

2. מגזר ערבי - אמצעי מדיניות לפיתוח האוכלוסייה הערבית.
(המשך דיון מתאריך 2.12.98 בו הוחלט כי חברי ועדת העבודה יעבירו הערותיהם
בכתב לדו"ח בנושא, שהופץ בישיבה. חומר חדש בנושא המגזר הערבי הופץ גם בדו"ח
שהופץ לוועדת ההיגוי בתאריך 31.12.98)

בנוסף, בתאריך 21.1.99 בין השעות 10:00-14:00 תתקיים ישיבת ועדת עבודה בתל
אביב, באולם הישיבות של הועדה המחוזית תל אביב (מגדל שלום, קומה 15).

סדר היום לישיבה :

10:00-11:30 - מגזר כפרי - דיון חוזר.

11:30-14:00 - דיון בנושא מרחב ירושלים.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א 35

DAN-580

WideFax®

A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS

שם חברה:

מאיר בן מאיר

אל:

03-6971689

מספר פקס:

ועדת עבודה תמא 35 /

נושא:

ענת צור - מינהל התכנון - משרד הפנים

מאת:

מחלקה:

972-2-123-456

טלפון:

00000835

זיהוי לפקס:

WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-133
 Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem.

מידע נוסף

דואר

הודעה חשובה: מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

13 ינואר, 1999
כ"ה טבת, תשנ"ט

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רציבסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סרי), ירון ביבי/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.
גיורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי, יועצים :
מאיר בן מאיר
עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, רחל ויקנסקי, דודי מוזמנים :
בריל, אינה לייבזון, חנא סוויד.

הנדון: **עדכון נושאים בסדר היום של ועדת עבודה תמ"א/35**
בתאריך 14.1.99

נושא מס' 2 - דיון בנושא מרחב ירושלים - מוסר מסדר היום.

נושא מס' 3 - מגזר כפרי - דיון חוזר - מוסר מסדר היום.

הנושאים על סדר היום :

1. הצגת תשריט מתוקן - המשך התייחסות להערות שנתקבלו.

2. מגזר ערבי - אמצעי מדיניות לפיתוח האוכלוסייה הערבית.
(המשך דיון מתאריך 2.12.98 בו הוחלט כי חברי ועדת העבודה יעבירו הערותיהם
בכתב לדו"ח בנושא, שהופץ בישיבה. חומר חדש בנושא המגזר הערבי הופץ גם בדו"ח
שהופץ לוועדת ההיגוי בתאריך 31.12.98)

בנוסף, בתאריך 21.1.99 בין השעות 10:00-14:00 תתקיים ישיבת ועדת עבודה בתל
אביב, באולם הישיבות של הועדה המחוזית תל אביב (מגדל שלום, קומה 15).

סדר היום לישיבה :

10:00-11:30 - מגזר כפרי - דיון חוזר.

11:30-14:00 - דיון בנושא מרחב ירושלים.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א35

DAN-580

מדינת ישראל
 משרד הפנים
 מינהל התכנון

כ"ג טבת, תשנ"ט
 11 ינואר, 1999



לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רצ'בסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
 דן סתיו (סרי), ירון ביבי/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
 גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.
 גיורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,
 מאיר בן מאיר

יועצים :

מוזמנים :
 עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, רחל ויקנסקי, דודי
 בריל, אינה לייבזון, פסקואל ברויד, תמר קסטל
 בראון, אורי בן אשר, רינה זמיר, ארי כהן,
 אילן בארי, יואב שגיא, מודי אורון, אריה
 שמחוני, מרדכי כהן (קדמון), אריה גצלר, דודו
 קוחמן, דובי הלמן.


הנדון : הזמנה לפגישה של ועדת עבודה תמ"א/35
בתאריך 14.1.99

בתאריך 14.1.99 בין השעות 11:30-08:00 תתקיים ישיבת ועדת עבודה בתל אביב,
 באולם הישיבות של הועדה המחוזית תל אביב (מגדל שלום, קומה 15).

הנושאים על סדר היום :

1. הצגת תשריט מתוקן - המשך התייחסות להערות שנתקבלו.
2. דיון בנושא מרחב ירושלים.
3. מגזר כפרי - דיון חוזר.

בברכה,

ענת צור 
 מרכזת תמ"א/35

Wide ^{מאיר} fax [®]



A CENTRALIZED HUB FOR NETWORKED COMPUTERS

שם חברה:

מאיר בן מאיר

אל:

03-6971689

מספר פקס:

/ הזמנה לועדת עבודה תמא 35

נושא:

ענת צור - מינהל התכנון - משרד הפנים

מאת:

מחלקה:

972-2-123-456

טלפון:

00000746

זיהוי לפקס:

WideSoft Ltd. Fax Number: [+972] 2 813-133
 Widecom Ltd. POB 23550 ,Har Hotzvim ,Jerusalem.

מידע נוסף

הודעה חשובה: מידע זה מיועד ליחיד או ליישות המוזכרים במסמך זה. אם אינך הנמען המיועד היה מודע לכך שכל העתקה, הפצה או כל שימוש במידע שנמצא במסמך זה, הינו אסור. אם קיבלת מסמך זה בטעות, אנא יידע את השולח מיידית כך שניתן יהיה להחזיר את המסמך למקורו ללא כל עלות מצידך.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

כ"ג טבת, תשנ"ט
11 ינואר, 1999

לכבוד

חברי ועדת העבודה - תמא / 35 : דינה רצ'בסקי (יו"ר), בינת שורץ, סופיה אלדור,
דן סתיו (סרי), ירון ביב/יאיר פלג, ולרי ברכיה,
גבי גולן, אלינוער ברזקי, ערן פיטלסון.

יועצים :

גיורא רוזנטל, יוסף שגיא, רן חקלאי,

מאיר בן מאיר

מוזמנים :

עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, רחל ויקנסקי, דודי
בריל, אינה לייבזון, פסקואל ברויד, תמר קסטל
בראון, אורי בן אשר, רינה זמיר, ארי כהן,
אילן בארי, יואב שגיא, מודי אורון, אריה
שמחוני, מרדכי כהן (קדמון), אריה גצלר, דודו
קוחמן, דובי הלמן.

הנדון : הזמנה לפגישה של ועדת עבודה תמ"א/35
בתאריך 14.1.99

בתאריך 14.1.99 בין השעות 11:30-08:00 תתקיים ישיבת ועדת עבודה בתל אביב,
באולם הישיבות של הועדה המחוזית תל אביב (מגדל שלום, קומה 15).

הנושאים על סדר היום :

1. הצגת תשריט מתוקן - המשך התייחסות להערות שנתקבלו.

2. דיון בנושא מרחב ירושלים.

3. מגזר כפרי - דיון חוזר.

בברכה,

ענת צור
מרכזת תמ"א/35