



2016: בין השלטון המרכזי למקומי / רון חולדאי, ראש עיריית ת"א יפו

דרך המלך והמעקפים הסתומים

ידי מתן מתנה לעשירים ומי שיש להם כבר דירה באזורי הביקוש, כבר נכתב הכל. אולם הממשלה לא רק שלא שינתה את התוכנית הקולקלת הזו, אלא דווקא פועלת להרחבתה כעוד פתרון להתחדשות עירונית. למול כל אלה, דווקא מהלכים הכרחיים בתחום התכנון והבנייה, שהשלטון המקומי מבקש לקדם שנים, לא זוכים להתייחסות. מדובר למשל בתיקון הפרקים הכלכליים בחוק התכנון והבנייה המיושן, כך שיעניקו לעיריות את הכלים לקידום בנייה מסיבית בשטחן ולהקמת מבני הציבור והמוסדות העירוניים הדרושים לפרויקטים חדשים.

זירוז ופישוט

גם הרפורמות הנדרשות לחיזוק יכולת העיריות לתמוך במיזמי פיננסיים והתחדשות עירונית, דיור בר השגה ועוד אינן מקודמות, ואין בתחום זה כל בשורה. התוצאה של כל המהלכים האלו היא החלשה של גופי התכנון ושל השלטון המקומי, והקמת מנגנון ביורוקרטי מקביל ברמה הארצית, שנעדר את הידע והכלים להתמודד עם המציאות התכנונית המורכבת בכל הארץ ובמקום לקצר את ההליכים יגרוז עיכובים ותקלות תכנוניות. תכנון עירוני הוא אחת הסוגיות השלטוניות המורכבות ביותר. זירוז ופישוט הליכי התכנון זו מטרה ראויה וצודקת, אולם יש לעשותה בדרך המלך, על ידי חיזוק גופי התכנון המקומיים. הניסיון למעקפים עקומים יסתיים בכישלון, וייצור שורה של בעיות חדשות, שכולנו נסבול מהן במשך שנים ועשורים קדימה. אני מציע שממשלת ישראל, כמו רבי יהושע, תלמד מהילד הקטן ותבין כי כדי להגיע מהר יותר ליעד עדיף לפעמים לבחור בדרך "הארוכה והקצרה".

פעם אחר פעם המציאות מוכיחה כי לא ניתן ליצור "תכנון" במנגנוני התכנון. בנייה המתעלמת מהסביבה שלה, דרכי גישה, תשתיות, שירותים ציבוריים, מבנים קיימים, תושבים ותיקים ועוד, הופכת מהר מאוד לתקלה תכנונית

מתחמים מועדפים לדיור, שהוקמה כדי לעקוף את ועדות התכנון. מדובר בגוף קטנטן ללא ידע או יכולת מקצועית להתמודד עם הצרכים של תכנון עירוני. הוותמ"ל לא רק מחליש את גופי התכנון המקומיים, אלא גם אינו מסוגל באמת להביא לקיצור משך בניית הדירות, מכיוון שהפרויקטים עתידים להיקלע לסכר של קשיים תכנוניים ומשפטיים לאחר ש"אשרו" בוותמ"ל.

החריג הופך לסטנדרט

דוגמה נוספת היא החקיקה הטרייה המאפשרת "הקלה כמותית", שמוסיפה עשרים אחוזים בשטחי הבנייה של תוכניות מאושרות למגורים. כאן מדובר בעיוות של ממש. הקלות אמורות להיות חריגים נקודתיים, שניתנות על סמך בחינת פרויקט או מתחם ספציפי. כאן הופך החריג לדרך המלך, ויוצר בפועל תוצאה בעייתית שאינה נותנת מענה תכנוני ראוי בתשתיות ושירותים ציבוריים. הדבר יגרוז בהכרח מבול הליכי ערר ועתירות מנהליות, שיגיעו מדיריירים ותיקים וחדשים כאחד. כך גם במקרה של תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, שנודע גם בשם "רפורמת הפרגולות". לכאורה, התיקון מעניק לוועדות המקומיות סמכויות חדשות, אולם בפועל הוא מטיל עליהן תנאים קשים ומטלות שאינן מגובות במשאבים, כך שמרבית הרשויות המקומיות כלל לא תוכלנה לעמוד בהן.

מתנה לעשירים

וזה כמובן לא הסוף. על הכישלון של תמ"א 38 להביא לחיזוק המבנים במקומות שבאמת זקוקים לכך (ערר, טבריה, בית שאן) ועל העיוות החברתי שהיא יוצרת על

תלמוד מספר על ילד שהציע לרבי יהושע בן חנניה שתי דרכים להגיע לעיר - "קצרה וארוכה" או "ארוכה וקצרה". הרבי בחר ב"קצרה וארוכה" אך הסתבר שהיא חסומה. חזר הרבי אל הילד ושאל אותו "בני, הלא אמרת לי קצרה?" והילד ענה: "ולא אמרתי לך ארוכה?". הרפורמות השונות שמקדמת הממשלה בשנים האחרונות בתחום התכנון והבנייה הן לא פעם "דרך קצרה וארוכה" כזו. הרצון המובן למצוא פתרונות מהירים למשבר הדיור הוליד תוכניות ושינויי חקיקה הנעשים בשליפה מהמותן. מטרתם המוצהרת היא אמנם העצמה של הרשויות המקומיות, שחרור חסמים וזירוז אישורן של תוכניות בנייה, אך התוצאה המתקבלת היא פעמים רבות הפוכה. קיים פער מטריד בין ההצהרות למעשים, הגורם לתקלות רבות שעשויות להתברר ככבייה לדורות. שורש הבעיה מצוי בהחלטה שלא להשקיע את המשאבים הנדרשים כדי לחזק את ועדות התכנון המקומיות כדי שיוכלו להתמודד עם העומס הביורוקרטי. במקום זה, המציאו כאן פטנטים שונים ומנגנונים "עוקפים" המפקיעים את שיקול הרעת התכנוני של הגורמים המקומיים.

אשליית הוותמ"ל

פעם אחר פעם המציאות מוכיחה כי לא ניתן ליצור "תכנון" בנפרד ממנגנוני התכנון. בנייה המתעלמת מהסביבה שלה - דרכי גישה, תשתיות, שירותים ציבוריים, מבנים קיימים, תושבים ותיקים ועוד - הופכת מהר מאוד לתקלה תכנונית. לדרך ללא מוצא, שלא ניתנת בסופו של דבר למימוש בפועל. אחת הדוגמאות המובהקות לקיצור דרך שכזה היא הוותמ"ל, הוועדה לתכנון



(צילום: איל יצהר)