



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 901 של הממשלה מיום 02.01.2022.

שיפור הסביבה העסקית לתעשייה בתחום תכנון בנייה ומקרקעין

901.

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטות הממשלה מספר 2261 מיום 08.01.2017 ומספר 4108 מיום 12.08.2018 ובמטרה לקצר את משך הזמן הדרוש להקמה והרחבה של מפעלים בישראל; לפשט את הליכי רישוי הבנייה; לשפר את המענה לחסמים שאיתם מתמודדת התעשייה בהיבטי מקרקעין, תכנון ובנייה ותהליכי רגולציה; לשמר עתודות קרקע ל-2040 עבור תעשייה בעלת השפעות סביבתיות לטובת הגדלת ההשקעות, הפריזון וצמיחת התעשייה, לפעול לשיפור הסביבה העסקית כדלקמן:

מרכז לקידום היתרי בנייה לתעשייה

1. להקים מרכז לקידום היתרי בנייה לתעשייה המבוסס על שיתוף פעולה של הממשלה והשלטון המקומי. תפקיד המרכז לייעל ולקצר את משך זמן הטיפול בבקשות להיתרי בנייה לתעשייה באמצעות שיפור השירות שניתן למבקשי ההיתר ותיאום ותכלול עבודת הגורמים המרכזיים בהליך רישוי הבנייה (להלן – המרכז), כמפורט להלן:

עקרונות מרכזיים בעבודת המרכז

א. מטרות המרכז הן קיצור משך זמן הטיפול בבקשות להיתרי הבנייה לתעשייה ב-50% בלפחות 80% מהבקשות להיתר במרחב מוגדר שייקבע, תוך שמירה על איכות הליך הרישוי הקיים. כמו כן, זיהוי חסמים רוחביים וקשיים מערכתיים בהליך קבלת היתר הבנייה לתעשייה והמלצה לוועדת ההיגוי באשר לפתרונות אפשריים.

ב. המרכז יופעל בשיתוף פעולה בין הממשלה לבין השלטון המקומי, תוך חיבור לאסטרטגיה אזורית לקידום התעשייה, ויאפשר ליווי שוטף למגישי הבקשות בהליך קבלת ההיתר באופן מרוכז במתחם אחד. האמור ייעשה ללא פגיעה או שינוי בסמכויות ותפקידי

הגורמים המעניקים שירות באמצעות המרכז, ובכלל זה שיקול הדעת הנתון להם בקבלת החלטה הנוגעת להליך רישוי הבנייה, וללא שינוי מהליך רישוי הבנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ולפי כל דין.

ג. בשלב ראשון יוקם מרכז אזורי אחד במתכונת של "פיילוט" למשך שלוש שנים מתחילת הפעילות, אשר יופעל ע"י איגוד ערים מסוג אשכול רשויות מקומיות במחוז צפון כהגדרתו במשרד הפנים (להלן - מחוז צפון) בשיתוף רשויות מקומיות נוספות או אשכולות נוספים והוועדות המקומיות הנוגעות בעניין. האשכול, שייבחר בהתאם לאמור בסעיף י"ג, יידרש להעמיד את בעלי התפקידים המפורטים בנספח א' שבסיפה להחלטה זו.

ד. השימוש בשירותי המרכז במרחב שייקבע יהיה באופן וולונטרי לבחירת מבקשי ההיתר ובהסכמת הוועדות המקומיות או המרחביות לתכנון ולבנייה (להלן - ועדות מקומיות) אשר יבקשו לפעול בשיתוף פעולה עם המרכז. לעניין זה, הסכמת הוועדה המקומית יכול שתניתן באופן עקרוני, בסייגים שייקבעו על ידיה, או שתניתן על ידיה לגבי כל בקשה להיתר, והכול בכפוף לתנאי ההסכם כאמור בסעיף י"ד.

עקרונות להפעלת המרכז ופעילות נותני השירות באמצעותו

ה. המרכז האזורי יוקם, יופעל וינוהל על ידי איגוד ערים מסוג אשכול רשויות מקומיות (להלן - "האשכול המוביל") הפועל במחוז צפון אשר יעסיק גורמי מקצוע מטעמו שיפעלו בתיאום ובשיתוף פעולה עם הגופים נותני השירות במרכז. נציגי הגורמים המפורטים להלן יעניקו שירות במרכז: הרשות הארצית לכבאות והצלה, המשרד להגנת הסביבה, נציג פיקוד העורף שיהיה תחת פיקוד רע"ן הנדסה ורגולציה ונציגי הוועדות המקומיות.

ו. המבנה הארגוני ופרטים נוספים רלוונטיים לעבודת המרכז יהיו כמפורט בנספח א' שיהווה מסמך מנחה עקרוני להפעלת המרכז וכפוף להחלטות ועדת ההיגוי כאמור בסעיפים י"א-י"ב.

ז. נציגי כלל הגורמים נותני השירות במרכז יוקצו לפעילות המרכז ועיקר עבודתם תבוצע ממנו, סדרי עבודתם ביחס לטיפול בבקשות להיתר ייקבעו בתיאום עמם ובהתאם לצורכי המרכז, כפי שיוגדרו על ידי מנהל/ת המרכז או ועדת ההיגוי. זאת למעט נציג פיקוד

העורף, אשר יפעל בכפיפות לראש ענף הנדסה ורגולציה בפקוד העורף, אשר יקבע גם את סדרי עבודת הנציג מטעמו ומיקומה.

ח. אם יעלה הצורך, תפרסם נציבות שירות המדינה, בתיאום עם המשרדים נותני השירות במרכז, משרד ראש הממשלה ומשרד הכלכלה והתעשייה, את הכללים שיחולו על עבודת עובדי המדינה במרכז, והכול על מנת לאפשר שיתוף פעולה איכותי בין כלל הגורמים נותני השירות במרכז לבין מנהל המרכז לצורך קידום מטרות המרכז.

ט. צירוף משרדי ממשלה או גופים נוספים לעבודת המרכז ייעשה בכפוף לאמור בהחלטה זו, על נספחיה.

ועדת ההיגוי למרכז

י. תוקם ועדת היגוי למרכז בראשות נציגי מנכ"ל משרד ראש הממשלה ומנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה. ועדת ההיגוי תכלול את נציגי: ראש אגף תקציבים במשרד האוצר, מנהלת מינהל התכנון, מנכ"ל משרד הפנים, מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה, נציב רשות הכבאות, פיקוד העורף, נציג האשכול המוביל ונציג אחד מטעם הוועדות המקומיות הרלוונטיות. החלטות הנוגעות לנושאי תכנון ובנייה תתקבלנה בהסכמת מנהלת מינהל התכנון או נציגה.

יא. תפקידי ועדת ההיגוי יהיו בין היתר: ביצוע התאמות נדרשות בתפיסת ההפעלה של המרכז, שינוי המבנה הארגוני של המרכז, ובכלל זה קביעת ממשקי העבודה עם היחידות הסביבתיות/איגודי הערים להגנת הסביבה של הרשויות המקומיות, אישור שיטת העבודה ותכנית העבודה השנתית, קביעת יעדים ומשימות אופרטיביים הנדרשים לצורך יישום החלטה זו, בקרה שוטפת על עמידה ביעדים, אישור עמידה באבני הדרך לתשלום שיפורטו בקול הקורא כאמור להלן בסעיף י"ג, בחינת אפקטיביות המרכז וגיבוש המלצות רוחביות לשיפור הליך רישוי הבנייה לתעשייה לאור ניסיון עבודת המרכז. התאמות בנושאים הנוגעים לעבודת עובדי המדינה במרכז יתואמו עם נציבות שירות המדינה.

יב. ועדת ההיגוי תנחה את מנהל המרכז בביצוע התאמות באופן עבודת המרכז לשיפור השירות ויעילות עבודת המרכז, תגדיר פרויקטים משיקים נוספים לעבודת המרכז הקשורים להליך רישוי הבנייה

במרחב שהוגדר שיש צורך בקידום, והכול באופן ההולם את מטרות ויעדי המרכז כמפורט בהחלטה זו.

אופן הקמת המרכז ולוחות זמנים להקמתו

יג. משרד הפנים, בהסכמת משרד ראש הממשלה ומשרד הכלכלה והתעשייה, יפרסם בתוך 60 יום מקבלת התקציב להחלטה זו קול קורא לבחירת אשכול רשויות מקומיות הפועל במחוז צפון כאשכול המוביל להקמה והפעלה של מרכז רישוי לתעשייה. ההצעה יכול שתוגש ע"י אשכול או כהצעה משותפת של האשכול המוביל עם אשכול נוסף או עם רשויות מקומיות נוספות, ותכלול את גבולות השטח שבמסגרתו יעניק המרכז את שירותיו. ההצעה תכלול בהתאם לנדרש לפי הקול הקורא גם הסכמה של ועדות התכנון הרלוונטיות לתחום הגופים מגישי ההצעה כולן או חלקן לפעול בשיתוף פעולה במסגרת המרכז.

יד. נציגי מנכ"לי משרד ראש הממשלה, משרד הכלכלה והתעשייה, משרד הפנים ומנהל התכנון, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, יבחנו את ההצעות שהוגשו במסגרת הקול הקורא, יבחרו את ההצעה המתאימה בתוך 21 ימים לאחר המועד האחרון להגשתן ויפעלו בהקדם האפשרי לחתימת הסכם הקמה והפעלה למרכז עם האשכול הזוכה.

טו. המרכז יתחיל לפעול בתוך 10 חודשים מקבלת החלטה זו, בכפוף לאיש התקנים והקצאת התקציב.

טז. החלטה על הרחבת הפיילוט לאזורים נוספים ובתחומים משיקים לשם עידוד פעילות התעשייה, הפסקתו או הפיכתו למודל עבודה קבוע וכיו"ב תיעשה לאחר בחינת אפקטיביות שתיערך ע"י ועדת ההיגוי לא יאוחר מסוף שנת 2025.

יז. סך התקציב לצורך יישום סעיף זה הוא 13 מיליון ש"ח ממקורות משרד הכלכלה והתעשייה בשנים 2022 – 2026.

תכנון לתעשייה

2. בהמשך לפרסום מסמך מדיניות משותף של מנהל התכנון, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה לתכנון אזורי תעשייה מנובמבר 2020 (נספח ג') – להלן הקישור למסמך המדיניות - https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/industrial_zone_planning_guidelines/he/binder_instructions_industrialZone_planning_guidelines.pdf המשרדים יפעלו להטמיע את עקרונות המסמך במסגרות המקצועיות

הרלוונטיות ויבחנו מעת לעת את הצורך בעדכון המדיניות המשותפת לתכנון אזורי תעשייה חדשים ובחינת אזורי תעשייה קיימים. מדיניות זו כוללת את תפיסת האיזור המושכל אשר נועדה להבטיח עתודות קרקע לתעשייה ולמנוע קונפליקטים בין שימושים שונים במרחב.

3. מנהל התכנון, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה יבחנו בהמשך לפרק התעסוקה של התכנית האסטרטגית 2040, את ההתייחסות לשטחים שבהם חלות מגבלות תכנוניות הנובעות מפעילות מפעלי תעשייה וכן את הצורך להתייחס לענף הפסולת ולמפעלי בטון, בהתאם, בין היתר, למסמך תחזית שטח לתעשייה מטילת מגבלות 2040 (נספח ב' בסיפה להחלטה זו). המלצות למוסדות התכנון ייבחנו בהתאם לביקוש בכל מחוז והמגמות המשתנות. ההמלצות יגובשו בתוך 180 יום ויוצגו בפני ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע).

4. להטיל על מנהל התכנון להביא לאישור שרת הפנים בתוך שלושים יום ממועד קבלת החלטה זו את תקנות הפטור לתעשייה שעליהן המליצה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ביום 06.07.2021.

ניהול אזורי תעשייה

5. להטיל על משרד הכלכלה והתעשייה ומשרד הפנים לבחון מודל לניהול אזורי של מספר אזורי תעשייה המצויים בתחום אשכול רשויות וינוהלו על ידיו. המודל יבחן בין היתר קביעת אמות מידה לניהול אזורי תעשייה וחיזוק ראייה אזורית, על מנת לנצל את היתרונות לגודל, לעודד שיתוף פעולה בין הרשויות סביב נושאי תעשייה ולאפשר ניהול יעיל וסביבתי לטובת המרחב כולו.

6. משרד הפנים, במסגרת הליכים לשינוי תחומי שיפוט, יבחן בין היתר את האפשרות לשפר את יכולות הניהול של אזורי תעשייה ותעסוקה המחולקים מוניציפאלית בין מספר רשויות, בכפוף לבחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה.

צוות להסרת חסמים למקרקעין לתעשייה

7. להקים צוות משותף למנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה, מנהל רשות מקרקעי ישראל, מנכ"ל משרד הפנים ומנהלת מינהל התכנון או נציגיהם. נציג מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה יוזמן לצוות זה. מטרת הצוות כדלקמן:

א. פתרון חסמים בירוקרטיים ומענה פרטני בהתאם לצורך בנושאי תכנון ובנייה, שיווק ופיתוח אזורים לתעשייה אזורית ומקומית.

ב. ליווי ותיאום שוטפים של תהליכי הקמה ומימוש אזורי תעשייה אזוריים ומקומיים ובכלל זה שלבי התכנון והביצוע של תשתיות.

ג. ליווי ותיאום תהליך הקצאת קרקעות להקמת מפעלים משלב ההמלצות להקצאת קרקע ועד לחתימת הסכם חכירה.

אישור רשות מקרקעי ישראל להיתר בנייה

8. להטיל על רשות מקרקעי ישראל להציג בתוך 60 ימים מתווה שיאפשר קיצור הזמנים לבדיקה של עמידת בקשות להיתרי בנייה לתעשייה בתנאי הסכם החכירה או הסכם הפיתוח לפי העניין.

הטמעה ומעקב

9. מינהל התכנון, בסיוע מקצועי של משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה, יקיים השתלמויות והדרכה לעורכי בקשות להיתרים בתעשייה, בודקי היתרים ומידענים בוועדות מקומיות בנושאי תכנון ובנייה בתעשייה.

10. לצורך יישום סעיפי החלטה זו יוקם צוות מעקב בראשות מנהלת מינהל התכנון ומנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה, שבו יהיו חברים מנכ"ל משרד ראש הממשלה, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד הפנים, מנהל רשות מקרקעי ישראל ומנכ"לית המשרד להגנת הסביבה או נציגיהם. הצוות ידווח לממשלה פעם בשנה על התקדמות יישום התכנית על סעיפיה השונים עד שנת 2025.

11. לצורך בחינת אפקטיביות, מעקב ובקרה אחר יישום סעיפי ההחלטה, לרבות אחר הקמתו ופעילותו של המרכז לקידום היתרי בנייה לתעשייה, ולאחר השלמת הליך תיקון תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד–2014 אשר הומלץ ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 06.07.2021 ויישומן, יוקצה מתקציב משרד הכלכלה והתעשייה סך של 1 מיליון ש"ח.

להלן הנספחים :

נספח א - מרכז קידום היתרים לתעשייה

להלן מבנה הארגוני-ניהולי של מרכז קידום ההיתרים לתעשייה (להלן: "המרכז") הכולל בין היתר את תפקידי עובדי המרכז שיפעלו במסגרתו מטעם האשכול/רשויות המקומיות ומטעם הוועדות מקומיות/ועדות מרחביות, התנאים לעבודתם, היחס בין הפונקציות השונות במרכז וכיו"ב – והכל בכפוף לסעיף 1 להחלטת הממשלה שיפור הסביבה העסקית לתעשייה בתחום תכנון בנייה ומקרקעין (להלן: "ההחלטה").

1. ועדת היגוי משותפת - ממשלה- שלטון מקומי

ועדת ההיגוי כאמור בסעיפים י"ב' להחלטה תהווה גורם-על המנחה את עבודת המרכז בכפוף לאמור בהחלטה.

2. מנכ"ל האשכול

המרכז יהיה כפוף למנכ"ל האשכול המוביל, ואלו יהיו תפקידיו:

- הגשת תכנית העבודה של המרכז לאישור ועדת ההיגוי.
- סנכרון של תהליכי העבודה במרכז עם גופי השלטון המקומי הרלוונטי.
- ייצוג המרכז בתהליכי העבודה עם הוועדות המקומיות וגורמים נוספים במרחב.
- רתימת הגורמים באשכול והרשויות הפועלות במסגרתו לשם הצלחת פעילות המרכז.
- ניהול מנהל המרכז ואחריות לעמידה ביעדים ומתן דו"ח תקופתי לוועדת ההיגוי.

3. מנהל המרכז

מנהל המרכז יהיה בר סמכא בתחום התכנון והבניה, אשר יפתח מקצועיות בנושא התעשייה והליכי תכנון ובניה לתעשייה על מנת לוודא את יעילות עבודת המרכז תוך שמירה על האינטרסים הציבוריים בעבודת המרכז, ואלו יהיו תפקידיו במסגרת הפעלת המרכז:

- השגת היעדים כפי שיקבעו על ידי הממונים.

- פיתוח תפיסת הפעלה מקצועית ונהלי עבודת המרכז.
- מחקר אפקטיביות, בקרה שוטפת, זיהוי חסמים ודיווח לוועדת ההיגוי.
- ניהול שוטף של פעילות המרכז, כגון: קבלת קהל, כוח אדם ותקציב.
- קשר וסנכרון מקצועי בתהליכי העבודה עם הועדות המקומיות לתכנון ובניה שיפעלו בשיתוף פעולה עם המרכז.
- ישיבות עדכון מצב תקופתיות עם מרכזי ועדת ההיגוי ודיווח עמידה ביעדים.
- גיבוש והעברת המלצות לייעול הליכי רישוי בניה לתעשייה לוועדת ההיגוי.
- דרישות נוספות ככל שייקבעו בשיתוף על ידי האשכול וועדת ההיגוי.

אופן העסקה: העסקה ישירה על ידי האשכול.

כפיפות: ישירה למנכ"ל האשכול.

4. סגן מנהל המרכז

סגן מנהל המרכז יתמוך בעבודת מנהל המרכז, אלו יהיו תפקידיו:

- תיאום מול משרדי ממשלה שאינם שותפים למרכז ומול גופים נוספים בהליכי רישוי בניה (רמ"י, חברת חשמל, רשות ניקוז, רט"ג, חברות תשתית וכיו"ב).
- מעקב אחר ניהול אפקטיבי של לקוחות המרכז.
- מעקב אחר מדדי תפוקה ותוצאה של המרכז.
- ניהול ושימור ידע ארגוני ומקצועי וסנכרון מערכות המידע בין ועדות הרישוי והמרכז.
- סיוע במטלות נוספות שיוגדרו על ידי מנהל המרכז.

אופן העסקה: העסקה ישירה על ידי האשכול.

כפיפות: מנהל המרכז.

5. מנהלי תיקי לקוחות

אופן העסקה: העסקה על ידי האשכול

כפיפות: מנהל המרכז.

תפקיד מנהל תיקי לקוחות:

- ניהול תיקי לקוחות בממשק העבודה מול הגורמים במרכז.
- מתן מידע וייעוץ למבקשי ההיתרים בנוגע לאישורים הנדרשים מול גורמי הפנים ברשות המקומית (חניה, תמרור, שפ"ע, תאגיד המים וכו'), וייעול ההליכים הנדרשים לשם קבלת המענה הנדרש מגורמים אלה.
- מתן מידע וייעוץ למבקשי ההיתרים בנוגע לכלל הגורמים בהליך הרישוי שאינם שותפים למרכז וייעול ההליכים הנדרשים לשם ייעול העבודה ומתן המענה הנדרש מגורמים אלו.

6. בודקי היתרים או מידענים

אופן העסקה: על ידי הועדות המקומיות/ועדות מרחביות

כפיפות: ועדה מקומית/ועדה מרחבית

בהתאם לסעיף 4 להחלטה, סדרי עבודתם של בודקי ההיתרים או המידענים במרכז ביחס לטיפול בבקשות להיתר ייקבעו בתיאום עמם ובהתאם לצרכי המרכז כפי שיוגדרו על ידי מנהל/ת המרכז או ועדת ההיגוי. במסגרת זאת, ככלל מנחה, העובד יעבוד לפחות 3 ימים בשבוע במרכז ובשירותו ועד 2 ימים בשבוע אצל הגורם הרלוונטי בוועדה המקומית לצורך בקרה וקידום עבודת המרכז, ובתיאום עם מנהל המרכז או בהסדר אחר שיתואם עם ועדת ההיגוי.

תפקיד בודקי ההיתרים והמידענים במסגרת עבודתם במרכז :

- הכנת תיק המידע, בדיקה וטיפול בבקשות להיתרי בנייה במרכז, והגשת ההיתר לאישור ועדות התכנון ורשות הרישוי, והכל בהתאם להנחיות ובקרת מהנדס הועדה המקומית.
- תיאום וסנכרון עם דרישות הרשות מקומית וועדות התכנון והבניה.
- מתן ייעוץ וחוות דעת מקצועית בשלבים מוקדמים להגשת היתר הבניה.
- השתתפות בישיבות צוות המרכז ופגישות משותפות (שולחן עגול) עם יזמים ועורכי בקשה.
- עדכון שוטף של גורמי המרכז בדרישות ההיתר מטעם הגורמים השונים.
- קידום שת"פ נוספים עם ועדות התכנון והבניה לשם יעול תהליכי העבודה ותיקי המידע.

כלל כמות המשרות שיוקצו לאשכול ולוועדות המקומיות/ועדות מרחביות לצורך העסקת מנהל תיקי הלקוחות ובודקי ההיתרים והמידענים, כאמור בסעיפים 5-6 לפי העניין: 5 משרות מלאות, על פי חלוקה שתקבע בהתאם לקול הקורא ובשיתוף האשכול המוביל וועדות התכנון והבניה הרלוונטיות.

נספח ב' – תחזית שטח לתעשייה מטילת מגבלות 2040

מבוא

קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל הוא מהגבוהים בעולם המערבי, וצפיפות האוכלוסין בה היא השנייה בגודלה מבין מדינות אלה. התוכנית האסטרטגית הממשלתית לדיוור לשנים 2017–2040 צופה כי בשנת 2040 יהיו בישראל 13 מיליון תושבים. לפי התוכנית תידרש בנייה של כ-1.5 מיליון דירות עד 2040, ויש צורך בתכנון של כ-2.6 מיליון דירות לצורכי דיוור עתידיים (התכנית האסטרטגית לדיוור לשנים 2017–2040 / המועצה הלאומית לכלכלה).

מגמה זו מצריכה חשיבה אסטרטגית בנוגע לתמהיל שימושי הקרקע במרחבים השונים. בפרט ישנה חשיבות בשמירת עתודות קרקע לשימושים חיוניים לתפקוד המשק, להם השפעות סביבתיות על האוכלוסייה. ללא

שמירת עתודות אלו, עלולים להיווצר קונפליקטים מתמידים בין צרכי איכות החיים של תושבי המדינה לבין צרכי התעשייה והמשק.

התמודדות עם בעיית מיקום אתרים ציבוריים בלתי רצויים (NIMBY) היא אחת הבעיות הסביבתיות והתכנוניות הקשות ביותר איתן מתמודדות מדינות העולם המערבי. העולם כיום עומד בפני דילמה הולכת וגדלה, בה מנסות מדינות להתמודד עם פיתוח פרויקטים חדשים להם מתנגדים תושבי המרחב הסמוך להם. הדינמיקה הרווחת במקרים כאלה היא של רצון בקבלת היתרונות אותם מפקים אתרים אלה, ללא התמודדות עם ההשלכות הסביבתיות והחברתיות שכלולות אליהם (היבטים חברתיים של מיקום מתקנים ציבוריים בלתי רצויים (מצב"ר/ חגית יהל).

במסגרת עבודת הוועדה לשיפור הסביבה העסקית לתעשייה בישראל, התבצע מיפוי של השטחים הקיימים לשימושים הנ"ל:

1. מפעלים המטילים מגבלות תכנוניות
2. מפעלי בטון
3. אתרי מיון פסולת
4. מפעלי מחזור פסולת בניין

על בסיס המיפוי, הוכן מודל לניבוי עתודות הקרקע הנצרכות לשימושים אלה, הלוקח בחשבון מגמות צפויות של גידול אוכלוסייה, תוספת יחידות דיור, צריכת פסולת, מיחזור ועוד.

מחזור פסולת בניין	מיון פסולת	מפעלי בטון	תעשייה מטילת מגבלות (*)	(תוספת בדונם)
30	90	32	***	דרום
110	150	110	***	מרכז
			***	תל אביב
60	90	60	***	חיפה
			***	צפון
60	0	28	***	ירושלים
260	330	220	5,000-7,000	סה"כ

(*) חלוקה לפי מחוזות תיקבע בתכנית אסטרטגית לתעסוקה 2040 של מנהל התכנון

מתוך התחשבות בפחת תכנוני של 50%, יש לאתר סה"כ כ-13,000-17,000 דונם לעמידה בתחזית מימוש זו. יש להדגיש שהצורך הוא לאתר שטחים קיימים ולא דווקא לתכנן שטחים חדשים, מאחר ושטחים רבים שייעדו בתב"עות קיימות לשימושים אלה לא מומשו עד כה.

***הבהרה: הנתונים בנספח זה אינם סופיים, וכפופים לשינויים והתאמות שצפויים להתקבל עם השלמת פרק התעסוקה בתוכנית האסטרטגית 2040 של מנהל התכנון.**

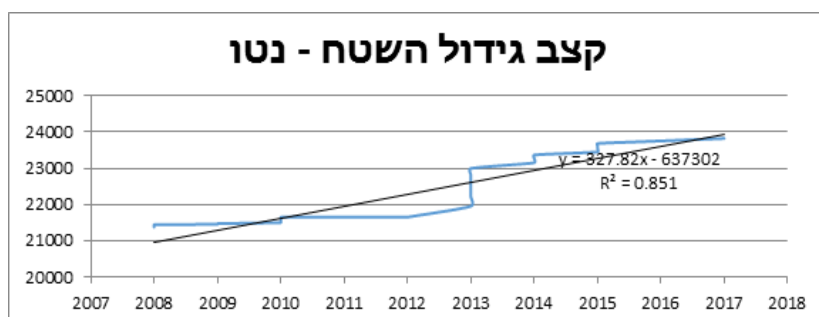
אין בכוונת המסמך לחייב או לקבוע מראש את האיתורים הספציפיים של כל השימושים שנסקרו לעיל. הנחת המוצא היא שאחריות הועדות המחוזיות לתכנון ובנייה היא לאתר את השטחים הספציפיים באיתורים קיימים, דרך עדכון תב"ות, הרחבות או אזורים חדשים.

הסבר

1. מפעלים המטילים מגבלות תכנוניות

בשנת 2019 ביצע משרד הכלכלה מיפוי של מאות מפעלים המטילים מגבלות תכנוניות, הכרוכים בין היתר במדיניות מרחקי הפרדה ובדיווח למרשם הפליטות לסביבה של המשרד להגנת הסביבה (מפל"ס). מדובר במנעד רחב של מפעלים בתחומים כמו ייצור מעבדים, מחלבות, בתי זיקוק, מפעלי פארמה, מפעלי מזון וכו'.

כיום מוערך השטח הכולל של מפעלים אלה בכ-25 אלף דונם. ניתוח קצב גידול השטח של מפעלים אלו בשנים 2008-2018 מעלה כי בכל שנה התווספו בממוצע כ-327 דונם למניין השטח הכולל. מתוך הערכה כי עם השנים תחול התייעלות בניצול הקרקע לתעשייה, שוקללה ההנחה כי בכל 5 שנים יחול שיפור של 10% בניצול התוספתי של הקרקע, מה שמביא למגמת האטה עתידית בקצב גידול השטח לאורך השנים. בהתבסס על הנחות אלה, מוערכת תוספת השטחים הנחוצה עד שנת 2040 למפעלים המטילים מגבלות תכנוניות על כ-5,000 עד 7,000 דונמים נוספים. יש להבהיר שההערכה זו מסתמכת על כך שלא חלה הפחתה בשטח שצוין לעיל.



תקופה	דונם שנתי (שיפור 10%)	משך שנים	סך דונם
2019-2023	327	5	1,635
2024-2028	294	5	1,472
2029-2033	265	5	1,324
2034-2038	238	5	1,192
2039-2040	215	2	429
2019-2040		22	6,052

מחוז	מצב קיים		שטח נוסף – 2040 נטו (דונם)
	מס' מפעלים	שטח (דונם)	
צפון	109	5,218	ייקבע בתוכנית האסטרטגית של 2040 מינהל התכנון
דרום	139	9,213	
מרכז	92	3,022	
תל אביב	13	248	
חיפה	82	5,191	
ירושלים	33	1,665	
יהודה ושומרון	7	102	
סה"כ	475	24,659	7,000 – 5,000

2. מפעלי בטון

במפעלי בטון מתבצע ערבוב וערבול חומרי הבטון (צמנט, אגרגטים, חול ומים). קיום מפעלים אלו הכרחי לשם פיתוח המשק בתחומי הבנייה והתשתיות. יש צורך בפיזור מושכל של המפעלים במרחב, משום שתכונותיו הפיזיות של הבטון מגבילות 90 דקות מהיציאה מהמפעל עד לשפיכתו ממערבל הבטון באתר העבודה. זמן נסיעה ממושך יותר מהאמור יגרום לאי-שמישות החומר.

כיום פועלים בישראל כ-200 מפעלי בטון אשר היקף הייצור הכולל בהם עומד על כ-20 מיליון קוב בשנה. עד 2040 צפוי גידול של כ-90% בביקוש השנתי לבטון. בשל כך, נדרשת הגדלת התפוקה של המפעלים הקיימים, והקמת כ-44 מפעלי בטון חדשים המוסיפים כ-176 ראשי הטענה לכושר הייצור של ענף הבטון בישראל. גודלו של מפעל בטון חדש ממוצע מוערך בכ-5 דונם, כשכושר ייצור ממוצע של עמדת הטענה עומד על כ-90 אלף קוב בשנה, ובשאיפה יוכל באמצעות שיפורים טכנולוגיים והתייעלות להגיע להספק של כ-120 אלף קוב בשנה.

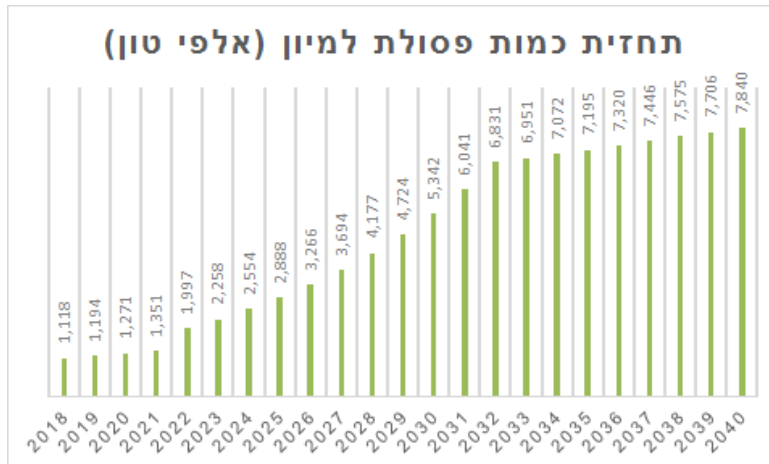
על בסיס הערכות אלה, יש צורך מוערך בתוספת שטח של כ-220 דונמים נוספים למפעלי בטון עד לשנת 2040, וזאת כדי לתת מענה לבנייה בתקופה זו של 1.5 מיליון יחידות דיור, מקומות תעסוקה ותשתיות בפריסה ארצית.

שטח נוסף בדונמים 2040	מס' מפעלים נוספים 2040	שיעור ממס' מפעלים כיום	
20	4	12%	ירושלים
85	17	37%	צפון וחיפה
95	15	25%	מרכז ות"א
40	8	26%	דרום
220	44	100%	סה"כ

3. אתרי מיון פסולת

כיום, השיטה הרווחת בישראל לטיפול בפסולת היא שיטת ההטמנה, בשל היותה זמינה וזולה מיתר שיטות הטיפול. שיטת ההטמנה מייצרת השפעות סביבתיות שליליות רבות כגון: פליטת גזי חממה, תפיסת שטחים נרחבים וזיהום פוטנציאלי של מקורות המים והקרקע. מעבר לכך, הטמנת הפסולת אינה עומדת בקנה אחד עם היררכית הטיפול הנהוגה בעולם, המדגישה את הצורך בשימוש מושכל בתוצרים ובחומרי הגלם, תוך התחשבות ודאגה לדורות הבאים, שכן, על ידי הפרדת הפסולת ובחירת טיפול מתאים, רוב רכיבי הפסולת יכולים לשמש כחומרי גלם למחזור או כאנרגיה ליצירת חשמל.

במאי 2018 יצאה לדרך התוכנית האסטרטגית של מדינת ישראל לטיפול בפסולת. לפי התוכנית, תגיע המדינה ליעול שוק הפסולת ולהפחתת שיעור ההטמנה מ-80% בקירוב כיום ל-26% ב-2030, בהשקעה כוללת של 4 מיליארד שקלים (האסטרטגיה החדשה לטיפול בפסולת עירונית 2030 / המשרד להגנת הסביבה) מגמה זו תהיה חייבת להיות מגובה בזינוק בשיעור הפסולת הממוינת, ובהתאם לכך שואפת התוכנית להגיע עד ל-2030 למיון של 100% מהפסולת המופקת במדינת ישראל. בנוסף למגמה זו, צפוי גידול של כ-2% בממוצע כל שנה בכמות הפסולת הכללית, כתוצאה מגידול האוכלוסייה וגידול בכמות הפסולת לנפש (כל תושב בישראל מייצר בממוצע כ-620 ק"ג פסולת בשנה, כ-20% יותר מהממוצע האירופי). שילוב מגמות אלה צפוי להגדיל פי 7 את כמות הפסולת למיון בשני העשורים הקרובים, עד לכמות של כ-8 מיליון טון בשנת 2040.



כיום פועלים בישראל 2 מתקני מיון וטיפול בפסולת, בעלי כושר מיון של כמיליון טון בשנה בסך הכל. עד לשנת 2025 מתוכננת הקמה של כ-8 מתקנים נוספים לצד הרחבה של מתקנים נוספים, אשר יגדילו את יכולת המיון הכללי לכ-4 מיליון טון בשנה. עד לשנת 2040 יהיה צורך בתכנון והקמה של עוד 11 מתקנים (והגעה ל-21 מתקנים סך הכל) לשם עמידה בהספק של כ-8 מיליון טון ממוינים בשנה. מתוך הנחה כי שטחו של מתקן מיון חדש ממוצע עומד על 30 דונם, יש צורך בהקצאת כ-330 דונמים נוספים לטובת מתקני מיון עד לשנת 2040 (תיאום הנתונים נעשה בעזרת נורית נוימרק- גוהר מאגף פסולת מוצקה במשרד להגנת הסביבה).

שטח נוסף	מפעלים נוספים עד 2040	מתקנים קיימים/מתו כניים	
0	0	2	ירושלים
90	3	3	צפון וחיפה
150	5	5	תל-אביב ומרכז
90	3	1	דרום
330	11	9	סה"כ

4. אתרי מחזור פסולת בניין

פסולת בניין נוצרת כתוצאה מפעולות בנייה שונות וביניהן בנייה חדשה, הריסת מבנים, שיפוצים, עבודות עפר ויישור קרקע, סלילת כבישים ומדרכות ותחזוקתם, הנחת תשתיות והחלפתן. חלק ניכר מהפסולת מיוצר כתוצאה משיפוצים או מעבודות תשתית ופיתוח בתוך תחומי הרשויות המקומיות. מרכיביה של פסולת הבניין הינם חומרים שונים הכוללים בלוקים, גושי בטון, אבן, ברזל בניין, אספלט, מרצפות, לוחות גבס, פלסטיק, זכוכית, עץ, סלעים ועוד. בעקבות תהליך המיחזור הופכת תערובת חומרים זו לאגרגט ממוחזר בו ניתן לעשות שימוש במיזמי תשתית. המחזור הופך את הפסולת למצרך בעל ערך כלכלי שימושי, ובכך התועלת כפולה – שמירה על הסביבה ותועלת כלכלית. ראוי לציין כי פסולת שמחזרה והוכשרה לשימוש מחדש חוסכת את הובלת החומרים והנטל הכלכלי והסביבתי הכרוכים בכך - הפסולת ממוחזרת בקרבת האתר ומשמשת שוב בתהליך הבנייה (מיחזור פסולת בניין בישראל - המשרד להגנת הסביבה). כעיקרון אפשר למחזר קרוב ל-95% מתכולת פסולת הבניין. כלומר, אפשר להפיק מפסולת הבניין חומרי בנייה באיכות טובה ולא אחת באיכות העולה על חומרים טבעיים מקבילים, ובכך לחסוך חציבה ולצמצם את השלכת פסולת הבניין ברשות הרבים.

כיום פועלים בישראל 22 מפעלים הממחזרים כ-3.2 מיליון טון פסולת בניין. הנחת העבודה של המשרד להגנת הסביבה (תיאום הנתונים נעשה בעזרת אורי טל מאגף פסולת מוצקה במשרד להגנת הסביבה) לצורך בהגדלת הספק המיחזור עד 2040 עומדת על כ-26 מתקנים נוספים שהשטח הדרוש להם עומד על כ-10 דונם כל אחד. הנחה זו מתבססת על תרחיש של תוספת פסולת בניין כתוצאה מגדילה בשיעור מיזמי פינוי-בינוי במטרופולינים: 20% במרכז-ת"א, 10% בחיפה-צפון ו-5% בירושלים.

קיימים	מפעלים נוספים 2040	שטח נוסף - 2030 2040
ירושלים	3	6
צפון וחיפה	9	6
מרכז ות"א	4	11
דרום	6	3
סה"כ	22	26