

8 בספטמבר 2025

לכבוד

הרב נתן אלנתן, יו"ר מטה התכנון הלאומי, משרד הפנים

הנדון: הצורך בקידום תמ"א להסדרת השימוש בעוגני קרקע זמניים

להבטחת אחידות ואכיפה של מדיניות מינהל התכנון

בשם התאחדות הקבלנים בוני הארץ ואיגוד המהנדסים לבניה ותשתיות בישראל, אנו מתכבדים לפנות אליך בעניין דחוף ומהותי, מתוך הבנה כי סוגיית החדרת עוגני קרקע זמניים לצורך דיפון חפירות, מחייבת התייחסות מעמיקה וגיבוש מדיניות אחידה ומחייבת, המוטמעת בכלל מוסדות התכנון והרשויות המקומיות.

1. פגיעה באינטרס הציבורי:

1.1 השימוש בעוגנים זמניים לצורך דיפון, הינו שכיח מאוד בפרויקטי בנייה. משכך, פורסמה מדיניות מינהל התכנון והרשות להתחדשות עירונית בנוגע לעוגנים זמניים כבר בשנת 2023 במסמך מדיניות ברור. אולם בפועל, ניכרת אי-אחידות קיצונית בין רשויות מקומיות, במיוחד באותן רשויות שאין בתחומן תכנית עוגנים תקפה והמדיניות הנ"ל אינה מיושמת בפועל. כתוצאה, פרויקטים רבים מתעכבים או מסוכלים בשל דרישות לחתימות בעלי זכויות במגרשים גובלים.

זאת ועוד, גם ברשויות שיש בהן תוכנית עוגנים, נוסח התוכנית אינו אחיד. בפועל, במקרים רבים, הסמכות לאישור עוגנים ניתנה לוועדה המקומית וליועציה המשפטיים, ובכך נוצר מכשול רגולטורי נוסף.

1.2 מעבר לפגיעה התכנונית, מדובר בפגיעה חמורה בטובת הציבור:

1.2.1 עוגנים זמניים – שיטה נפוצה ויעילה

כידוע, החדרת עוגנים זמניים לדיפון הינה שיטה נפוצה ויעילה, אשר ככל שלא תתאפשר תגרום להארכת לוחות הזמנים ולהתייקרות מהותית של הפרויקט לאור עלויות שיטות בניה אחרות וכן לאור דרישות בלתי מוצדקות של מיעוט סחטן- כפי שיפורט להלן.

1.2.2 הכבדה על עלויות הבניה

הדרישה לחתימות גובלים מאפשרת למיעוט בעלי זכויות "להחזיק כקלף מיקוח" פרויקטים שלמים, תוך התניה שאינה במקומה ולעתים אף הצבת דרישת תשלום בתמורה.

1.2.3 עיכוב בהתחדשות עירונית

פרויקטים של חיזוק מרקמים קיימים נתקלים במבוי סתום תכנוני, בניגוד למטרות הלאומיות.

1.2.4 כאוס חקיקתי

החוק מכיר בבירור בפתרון ההנדסי של החדרת עוגנים זמניים למקרקעין צמודים, כפתרון הנדסי ראוי והולם לחפירה ודיפון.

כך גם, בהתאם לס' 63(8) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), מוסד תכנון מוסמך לאשר, בין היתר, תכנית להחדרת עוגנים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין. עוד ראו לעניין זה גם מכתב מטעם מנהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מחודש אוגוסט 2023 בעניין תכניות מתאר לעוגנים.

ברם, החוק כיום אינו עוסק בכל המקרים והמישורים (משפטיים, תכנוניים, קנייניים, מינהליים ועוד) של החדרת עוגנים זמניים למקרקעין גובלים, ובפרט- במקרים בהם טרם אושרה תכנית העוסקת באופן ספציפי בנושא! יתרה מכך, כבר נפסק בעבר כי מקום בו לא חלה "תכנית עוגנים", עצם החדרת עוגנים זמניים עלולה לעלות לכדי "עבירה", ואף עלולה להוות עילה למתן "קנס" משמעותי ו/או לתשלום פיצויים משמעותיים אף בהיעדר נזק (ר' לעניין זה רע"א 4657/21 כהן נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ (3.8.2022)).

משכך, ועל מנת להבטיח ודאות, וכן למען מניעת הארכת משך הביצוע והגדלת עלויות הבנייה שלא לצורך – ברי כי נדרשת תכנית כלל ארצית, שתבהיר ותקבע את כל הנדרש בדבר החדרת עוגנים זמניים ותמנע את ה"ואקום" התכנוני- משפטי- קנייני הקיים (שלא בצדק!) בחלק ממרחבי התכנון.

1.3. עוגני קרקע מהווים את הפתרון הנפוץ ביותר בעולם מבין שיטות תימוך קרקע לחפירות ודיפון, המוסדר היטב בתקנים אירופיים. הגם שקיימות שיטות חלופיות רבות, הבחירה בשיטה המתאימה תלויה בתנאי הקרקע, עומק החפירה, מגבלות סביבתיות, ודרישות המיזם הספציפי, תוך שיקולי בטיחות, לוח זמנים, מורכבות ועלות כספית.

2. הפתרון המוצע - קידום תמ"א (תכנית מתאר ארצית) גמישה, ייעודית לעוגנים זמניים:

2.1 כדי להבטיח את מימוש המדיניות והגשמת האינטרס הציבורי, תוך יישום אחיד, עקבי ואפקטיבי, אנו מציעים לקדם תכנית מתאר ארצית (תמ"א) שתסדיר באופן ברור את התרת השימוש בעוגני קרקע זמניים, בכלל מרחבי התכנון בישראל.

2.2 עיקרי התמ"א המוצעת:

2.2.1 קביעה ברורה לפיה אין לדרוש חתימות בעלי זכויות במגרשים גובלים, מקום בו עוגנים זמניים מוחדרים בהתאם להוראות תכניות החלות ולחוק.

2.2.2 תחולה גורפת של הזכות לשימוש בעוגנים זמניים בכל רשות מקומית, גם באותן רשויות שטרם קודמה בתחומן תכנית עוגנים ייעודית.

2.2.3 הבהרת מנגנון היידוע והשיתוף הציבורי בהתאם להוראות החוק בלבד.

2.2.4 הוראות הנוגעות לבקרת ביצוע והבטחת בטיחות השימוש בעוגנים.

2.2.5 התמ"א תתיר שימוש בעוגנים זמניים, אך מבלי לחסום את השימוש בחלופות אחרות. הוראות התכנית תאפשרנה גמישות תוך התרת השימוש בעוגנים ובו זמנית הכרה בשיטות נוספות.

3. יתרונות ציבוריים

הפתרון המוצע משרת באופן מיטבי את האינטרס הציבורי בכמה מישורים:

3.1 ייעול הליכי תכנון ובנייה

קיצור לוחות זמנים והסרת חסמים ביורוקרטיים.

3.2 הוזלת עלויות הבנייה

מניעת הוצאות מיותרות כתוצאה משימוש בפתרונות יקרים יותר או לחילופין מ"רכישת" הסכמות גובלים, שיתגלגלו אל הרוכשים והדיירים.

3.3 שימור חוקיות המינהל ואכיפת מדיניות אחידה בין כל הרשויות המקומיות

יצירת וודאות תכנונית ומשפטית עבור כל הגורמים בענף.

4. אנו סמוכים ובטוחים כי פעולה זו תבטיח עמידה בעקרונות החוק, תשרת את האינטרס הציבורי באופן מיטבי ותתרום להתייעלות ענף הבנייה, לטובת קידום פרויקטים חיוניים של התחדשות עירונית.

לאור האמור, נודה לפעולתך המיידית לקידום תמ"א ייעודית לנושא העוגנים, אשר תבטיח את מימוש מדיניות מינהל התכנון הלכה למעשה בכל רחבי הארץ.

אנו נשמח להשתתף בדיון מקצועי בנושא זה, בשולחן עגול עם כלל הגורמים הרלוונטיים.

בברכה,

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
חיים פייגלין, משנה לנשיא
ניצן פלדמן, משנה למנכ"ל
חמוטל בן יעקב, ראש מטה הנדסה

איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל
אינג' ישראל דוד, מ"מ יו"ר האיגוד
בשמת פלג-סרצנסקי, מנכ"לית האיגוד
אדר' נירית רוזנשטיין | B.Arch, M.Sc

העתק:

רפי אלמליח, מנכ"ל מנהל התכנון

ארבל אלטשולר, סמנכ"ל הרשות להתחדשות עירונית

איריס פרנקל-כהן, יועמ"ש - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נספח

מכתב מטעם מנהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מחודש אוגוסט 2023 בעניין תכניות מתאר לעוגנים