

20 ביולי 2025

לכבוד

רפי אלמליח, מנכ"ל מינהל התכנון

הנדון: תכסית בנייה ופתרונות אפקטיביים להחדרת מי נגר עילי

בשם איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל והתאחדות הקבלנים בוני הארץ, אנו מתכבדים לפנות אליך בעניין מהותי ודחוף זה, מתוך הבנה כי סוגיית ניהול מי הנגר העילי והשפעותיה הרחבות מחייבות התייחסות מעמיקה מצד מינהל התכנון וגיבוש מדיניות מותאמת במוסדות התכנון והרשויות.

1. המוטיב המרכזי : פגיעה באינטרס הציבורי ע"י המדיניות הקיימת

המדיניות הנוכחית הרווחת ברשויות ובמסמכי המדיניות (תב"עות, הנחיות מרחביות), מחייבת 15% תכסית פנויה מבינוי במגרשים, שמטרתה חלחול מי נגר עילי ומניעת הצפות. הדרישה הינה גורפת ואינה מביאה בחשבון את התנאים הגיאולוגיים וההידרו-גיאולוגיים הספציפיים של כל אזור ויותר מכך, מחד, לא מביאה בחשבון כי קצב זרימת המים לא תואם לכושר החלחול גם בקרקעות בעלות חדירות גבוהה מאוד ומאידך, נדרשת תכסית פנויה של 15% גם במקרים בהם הקרקעות אינן מחלחלות כלל. גישה זו, שנועדה במקורה להעשיר את מי התהום ולמנוע הצפות, אינה מתממשת כלל בפועל, ופוגעת באופן מהותי באינטרס הציבורי ובמטרת התוכנית:

1.1 חוסר יעילות סביבתי:

1.1.1 בשטחים עם קרקע חרסיתית או סלעית, או בקרבה לים, הקרקע אינה מסוגלת לחלחל כלל או בקצב הנדרש. במצבים אלו, המים אינם מחלחלים למי התהום אלא מתנקזים למערכות ניקוז עירוניות, או גרוע מכך, זורמים למי ים, ובכך לא תורמים כלל להעשרת אקוויפר המים המתוקים ו/או מניעת הצפות. גם בקרקעות חדירות יותר, בהן הספיגות גבוהה יותר, קצב זרימת הנגר אינו יכול לחלחל על פי פוטנציאל החדירות.

1.1.2 הדרישה לתכסית פנויה הופכת ל"בזבז משאבים" (שטח יקר) שלא משיג את מטרתו הסביבתית – לא העשרת מי תהום ולא מניעת הצפות, מטרתה העיקרית של תקנה זאת.

1.2 פגיעה סביבתית, כלכלית ותפעולית בפרויקטים:

1.2.1 צמצום התכסית התת-קרקעית עקב הצורך בשטח פתוח עילי, מחייב העמקה של מרתפי חניה למפלסים נוספים. תהליך זה מייקר משמעותית את עלויות הבנייה וגורר הארכת לוחות זמני הביצוע והפרעה לסביבה האורבנית הסמוכה.

1.2.2 העמקת המרתפים דורשת חפירות עמוקות יותר, הגוררות סיכון סביבתי משמעותי יותר, לרבות שאיבת מי תהום המייצרת פגיעה סביבתית לא מבוטלת באקוויפר שמשמש לעיתים כמאגר מים מתוקים. ראה למשל היווצרות הבולען בנתיבי איילון עקב השפעת שאיבה מפרויקט סמוך.

1.2.3 מרתפים עמוקים יותר פוגעים בנוחות השימוש למשתמשים ומפחיתים את יעילות החניון. הם יוצרים גם מורכבות קונסטרוקטיבית עקב הפרעות אנכיות (כגון קירות ממ"דים וגרעיני מבנה), המייקרות את עלות החניה הספציפית ומפחיתות את אופטימליות שטח המרתף.

כל זה על חשבון האזרחים הנאלצים לשלם יותר ויותר על מרכיב הדיור בכל שנה.

2. הפתרון המוצע: גישה חדשנית וגמישה לניהול מי נגר

אנו מציעים לאמץ פתרונות חלופיים, אפקטיביים ויעילים יותר, לשימור ולהחדרת מי נגר עילי, בדומה לנהוג במדינות מתקדמות באירופה. גישה זו תתבסס על:

2.1 פתרונות טכנולוגיים מתקדמים: יישום אמצעים לקליטה והשהיית הנגר בתוך תחומי המגרש, לדוגמה, באמצעות שכבות אוגר מעל תקרות מרתף, המאפשרות אצירה והחדרה לאקוויפר העמוק. פתרונות אלו יכולים לשלב טכנולוגיות לניהול מי נגר והעשרת שטחי גינון ונטיעות מעל שטחי מרתף, כתחליף לקרקע פנויה.

2.2 שינוי מדיניות תכנונית: הצעתנו היא לשנות את החובה התכנונית עצמה כך שלא תהיה גורפת, ובכך לייתר את הצורך ב"הקלה" או למנוע מראש "סטייה ניכרת". מדובר בשינוי מדיניות כולל בתוכנית, ולא בהקלה נקודתית. יש לקבוע בתכנית רק את יעד ניהול הנגר ולאפשר שימוש בכל כלי/אמצעי ששיג מטרות.

2.3 יצירת ערך אקולוגי מקביל: ניתן לתכנן את הבינוי התת-קרקעי באופן שיפנה חלקית את הבינוי בעומק המרתף העליון, בנסיגה בשיעור כ-15% משטח המגרש במפלס המרתף העליון בלבד, תוך יצירת בתי גידול בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות המתאימים לנטיעות, בעוד שהמרתפים שמתחת יתפרסו על מלוא המגרש. גישה זו תורמת לשמירה על רציפות רצועת קרקע והבטחת בתי גידול איכותיים ובעלי ערך אקולוגי, תרמי והידרולוגי זהה לשטח פנוי.

3. יתרונות הפתרון המוצע: אינטרס ציבורי במלואו

הפתרון המוצע משרת באופן מיטבי את האינטרס הציבורי בכמה מישורים:

3.1 חדשנות ויעילות סביבתית: עידוד פיתוח ויישום טכנולוגיות חדשניות לניהול מי נגר, המבטיחות בוודאות טיפול והחדרה בפועל. הדבר יאפשר מניעת הצפות, העשרת מי תהום ושיפור איכות מי הנגר, תוך שימוש מושכל במשאב הקרקע.

3.2 הוזלת יוקר הבנייה: ביטול החובה הגורפת ל-15% תכסית פנויה, והתאמת הפתרון לתנאי האתר, צפוי לחסוך בעלויות קרקע ופיתוח משמעותיות, שבסופו של עניין מוטלות על האזרחים במחירי הדירות.

3.3 יעול תכנוני וביצועי: מניעת הצורך בהעמקת מרתפים ושאיבת מי תהום תצמצם משמעותית את לוחות הזמנים לביצוע, תוזיל עלויות ותמנע סיכונים סביבתיים מיותרים.

אנו בטוחים כי אימוץ גישה זו יתרום משמעותית לניהול מיטבי של משאב הקרקע, לקידום בנייה בת קיימא ולשיפור איכות הסביבה והחיים בישראל.

לאור האמור, נודה להוצאת הנחיות מתאימות לכל מוסדות התכנון.

במידת הצורך, נשמח לקיים דיון מקצועי יעיל וענייני בנושא, בשולחן עגול בהשתתפות כל הגורמים הרלוונטיים.

בכבוד רב ובברכה,

איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל	התאחדות הקבלנים בוני הארץ
אינג' ישראל דוד, מ"מ יו"ר האיגוד	חיים פייגלין, משנה לנשיא
בשמת פלג-סרצנסקי, מנכ"לית האיגוד	יגאל סלוביק, מנכ"ל
אדר' נירית רוזנשטיין B.Arch, M.Sc	חמוטל בן יעקב, ראש מטה הנדסה

העתק:

הרב נתן אלנתן – יו"ר מטה הדיור הלאומי, משרד הפנים