

”מדינה להשכיר” –

עמדת החברה להגנת הטבע בעקבות המלצות צוות 90 הימים

מבוא

צוות 90 הימים הציג ביום 28.10.2013 לשר האוצר ויו”ר קבינט הדיור, יאיר לפיד, את המלצותיו. ההמלצות כוללות צעדים מרחיקי לכת שיוגשו לאישורו של קבינט הדיור בישיבתו הקרובה. לאחר מכן המלצות אלו תגובשנה להצעת חוק (“חוק ליישום הפרויקט הלאומי לדיור”). טענת שר האוצר שאימץ את המלצות הצוות היא שיישום הצעדים יביא למהפכה בטיפול הממשלה במשבר הדיור. הצעת מחליטים לממשלת ישראל מיום 13.11.2013 מציעה להנחות את שרי האוצר, הפנים והשיכון לקדם חקיקת “חוק ליישום הפרויקט הלאומי לדיור”.

במסגרת המלצות הצוות והצעת מחליטים נקבעו מספר עקרונות:

- קבינט הדיור רשאי להכריז בצו על “מתחם לדיור לאומי בעדיפות עליונה” שבו יחולו הסדרים מיוחדים שיקצרו את זמן התכנון ובניית הדירות. משלב התכנון ועד לפיקוח על איכות הדירות ותנאי ההשכרה יבוצע הפרוייקט על ידי חברה ממשלתית ייעודית.
- על בסיס העיקרון של “תכנית אחת בוועדה אחת”, מוצע מנגנון תכנון מקוצר וייחודי, באמצעות ועדת תכנון ארצית ייעודית שתוקם – “הועדה לתכנית מועדפת לדיור - ותמ”ל” (שתפעל ברמה הארצית, ותוכל לאשר תכניות ממשלתיות למגורים בהיקף של למעלה מ- 500 יחידות דיור ובקרקע שהיא בעיקרה קרקע בבעלות המדינה (מעל 80% קרקע בבעלות המדינה).
- לוועדה זו יופנו תכניות שייקראו תמ”ל (“תכנית מועדפת למגורים”) ביוזמת 3 גופים ממשלתיים: החברה הממשלתית החדשה אותה יזם שר האוצר (“דירה להשכיר”) ואושרה לאחרונה בממשלה, וכן על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
- ועדה זו תפעל בהליכי תכנון מזורזים במתכונת של הועדה הארצית לתשתיות לאומיות שנוסדה בשנת 2002 (ות”ל), והיא תוכל לקדם תכניות מפורטות עד לשלב הביצוע בניגוד לכל התכניות המחוזיות והארציות (למעט תמ”א 35, שהיא תכנית כללית הנמצאת בשנה האחרונה בתהליכי שינוי ו”הגמשה”), ללא בקרה תכנונית ראויה, וללא האיזונים הנדרשים.
- הרכב הועדה החדשה יכלול: 9 נציגי משרדי ממשלה מרביתם ממשרדים מוטי פיתוח כולל המשרדים היזמים, 3 נציגי השלטון המקומי, נציג ארגונים חברתיים. הועדה נעדרת ייצוג סביבתי הולם כך שהמשרד להגנת הסביבה הוא הנציג הסביבתי היחיד, ואף הוא יחלוק את ייצוגו עם משרד החקלאות. ועדה זו תדון בהתנגדויות שיוגשו לתוכניות ולא ניתן יהיה לערער על החלטותיה למועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

החברה להגנת הטבע טוענת כי אין הצדקה לחרוג מתכניות המתאר המחוזיות והארציות - במחוז המרכז קיים מלאי של 210,000 יחידות דיור עד שנת 2030 לפי תכנית המתאר המחוזית המאושרת, כך שאין סיבה לחרוג ממנה¹.

בנוסף, בעבודה שנערכה על ידי צוות המעקב והבקרה של תמ”א 35, נמצא כי בתכניות המתאר המחוזיות קיים מלאי תכנוני מאושר לבנייה (סה”כ 985,500 דונם), בהיקף גדול יותר מהיקף השטח הבנוי בפועל כיום בישראל!

אין ספק כי המימוש המידי והמהיר ביותר, שהוא גם זה שפגיעתו הסביבתית היא הפחותה ביותר, ושעלויותיו הן הנמוכות ביותר – הוא מימוש של מלאי יחידות דיור מאושרות, אשר מימושו מתעכב בשל חסמים שונים, וכן של מלאי יחידות דיור המאושרות ברמה המתארית המחוזית. זאת, על בסיס חיזוק משאביהן של ועדות התכנון והקיימות ובראשן הועדות המחוזיות.

¹ ע”פ ניתוח לשכת התכנון המחוזית מחוז מרכז שהוצג במסגרת דו”ח 2ד של עדכון תמ”א 35.

לפיכך, עמדת החברה להגנת הטבע:

- **אין צורך בחקיקת "חוק יישום הפרויקט הלאומי לדיור".** יש לתגבר בדחפיות כבר היום את כוח האדם והמשאבים של ועדות התכנון הקיימות, בכדי שיוכלו לטפל ביעילות ולקדם תכניות המצויות בהליכים, ובמימוש המלאי הקיים.
- **המחסור בכוח אדם מקצועי במערכת התכנון וכשלי התיאום בין משרדי הממשלה השונים מהווים את החסמים העיקריים בקידום תכניות הבניה בישראל.**
- **יש לשמור על מערכת תכנון יעילה ודמוקרטית שאינה מבוזרת** - במקום להקים עוד מוסדות והליכי תכנון חדשים, יש להוסיף משאבים לגופים הקיימים ולייעל את עבודתם. תכנון כולל הוא אמצעי הכרחי להבטחת ניהול יעיל של משאב הקרקע ושמירת איכות החיים ואיכות הסביבה בישראל.
- **יש לשמור על העקרונות המנחים את התכנון המחוזי והארצי ולהכווין את הפיתוח לשטחי הבינוי העירוני,** תוך התבססות על מערכות הסעת המונים ועל מערכות קיימות של מוסדות ציבור ותשתיות. זאת על מנת להבטיח יצירת איכות חיים עירונית גבוהה, ובד בבד לשמור על שטחים פתוחים, לטובת הדור הנוכחי והדורות הבאים. נדרש תכנון כולל המתייחס לא רק למגורים אלא גם להיבטים נוספים של פיתוח בר קיימא, כעירוב שימושים, תשתיות ותחבורה, שטחי ציבור ועוד.
- **אין הצדקה לחרוג מתכניות המתאר המחוזיות והארציות** - במחוז המרכז קיים מלאי של 210,000 יחידות דיור עד שנת 2030 לפי תכנית המתאר המחוזית המאושרת, כך שאין סיבה לחרוג ממנה.
- **יש לשים דגש על הסרת חסמים אשר יאפשרו בניית יחידות דיור רבות שקידומן מתעכב:** בכלל זה פתרונות תחבורתיים ותשתיתיים, וכן קידום מתן היתרי בנייה לאלפי יחידות דיור שכבר מאושרות, באמצעות חיזוק כח האדם המקצועי בוועדות המקומיות, בייחוד ברשויות חלשות. יש לנקוט באמצעים פיסקליים מגוונים כקנסות ומיסים מול יזמי מגורים שאינם מוציאים לפועל את התכניות המאושרות שבידיהם בטווח הזמן הקצר. מדובר בעשרות אלפי יחידות דיור מאושרות שתאגידי בנייה במשק בוחרים שלא לבנותן, מתוך גישה ספקולנטית. למרבה הצער תוכנית הדיור הלאומית אינה כוללת את העתודות העצומות בתוכניות מתאר המקודמות במערכת התכנון כיום, המונות מאות אלפי יחידות דיור, ואינה כוללת את התוכניות ביוזמת המדינה וכן את העתודות בשטחי מחנות צה"ל המיועדים לפינוי לנגב, אשר אף הם נאמדים במאות אלפי יחידות דיור.
- **מלאי יחידות הדיור צריך לכלול בעיקר תכניות להתחדשות עירונית,** בהתאם להחלטת קבינט הדיור מיוני 2013 (דר/12) שקבעה צעדים משלימים לעידוד ההתחדשות העירונית על מנת שתהפוך בתוך עשור לאמצעי מרכזי לבניית דירות חדשות באזורי ביקוש, וכן בהתאם להחלטת הממשלה ממרץ 2012 (4428) להאיץ תכנון ופיתוח של פרויקטים להתחדשות עירונית. תכנית הדיור הלאומית הייתה יכולה להוות הזדמנות פז לקידום הנושא אך לצערנו, נושא זה נדחק לשולי ההמלצות של צוות 90 הימים. המלצות הצוות מכוונות לעידוד תהליכי זחילה עירונית מהמרכזים העירוניים כלפי שטחים פתוחים מחוץ להם, עידוד הליכי פרבור כהרחבת "ישובים מיוחדים" בתמ"א 35 ובינוי במחצבות נטושות בשולי הערים.
- **המלצות הצוות הנוגעות לפדיון קרקעות לטובת דיור מהוות מדרון חלקלק** בכל הנוגע לתמרוץ שינוי ייעודן של שטחים פתוחים לטובת בניה ופיתוח מגורים. כפי שמנוסח הסעיף על "תפיסת הקרקע" בהצעת המחליטים, מדובר למעשה בעריצות שלטונית כהלכתה הכוללת הפעלה ברוטלית של כוחה של המדינה תוך פגיעה בזכויות הפרט ובזכויות ציבוריות ובחוקי יסוד.
- **המגמה המדאיגה ביותר בהמלצות הצוות היא הכוונת הפתרון לחברה ממשלתית חדשה,** אשר משום מה תולים בה תקוות שתשיג הישגים אשר מוסדות התכנון הקיימים יחד עם משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל בעלי הניסיון הרב לא השיגו
- **יש לפעול לעידוד מימוש מלאי תכנוני של יחידות דיור בהישג יד לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור,** באמצעות מעורבות ממשלתית ישירה (דיור ציבורי), וחקיקה המחייבת דיור בר השגה.