

הממשלה מאמצת את תוכנית לפיד:

בניית 150 אלף דירות להשכרה

הדירות יוקמו בעשור הקרוב, על קרקעות שיוקצו ליזמים ללא תשלום בשולי 15 הערים הגדולות, והן יושכרו במחיר מוזל ■ בהסכם נקבע: "הדירות יינתנו לאוכלוסיות מועדפות, כדוגמת שוטרים, אחיות ואנשי כוחות הביטחון"

19.03.2013 מאת: [רנית נחום-הלוי](#) THE MARKER

הממשלה תיזום בנייה של 150 אלף יחידות דיור להשכרה בתוך עשור - כך עולה מההסכם הקואליציוני בין הליכוד-ביתנו ליש עתיד. הדירות יוקמו על קרקעות חקלאיות בשולי 15 הערים הגדולות בישראל - 75 אלף דירות בחמש השנים הראשונות ו-75 אלף נוספות בחמש השנים שלאחר מכן. בכך מאמצת למעשה הממשלה החדשה את מצע הדיור של יאיר לפיד ויש עתיד, שהצליחו גם בתחום זה לכופף את ראש הממשלה, בנימין נתניהו.

לצורך קידום הפרויקט, תוביל הממשלה חקיקה להאצת התכנון ולקידום הפרויקט בוועדה אחת בלבד. החוק ייקרא פרויקט הדיור הלאומי, ובמסגרתו יאוחדו תחת קורת גג אחת כל גופי התכנון במדינה. בתוך שלושה חודשים מחקיקת החוק תוקם חברה ממשלתית באחריות משרד הבינוי והשיכון, שתפעל לאיתור הקרקעות ותלווה את הבנייה. הפרויקט יקודם בשיטת BOT, והקרקעות יוקצו ליזמים ללא תשלום תמורת בנייה של פרויקטים להשכרה, אך יישארו בבעלות המדינה. ההקמה תמומן באמצעות איגרות חוב ארוכות טווח שישולמו מתוך תשלומי השכירות. המשתתפים במכרזים יתחייבו להשכיר את הדירות במחיר הנמוך ב-30% ממחיר השוק, ובהשכרה ארוכת טווח למשך 10 שנים. הדירות יועדו לאוכלוסיות שיוגדרו כמועדפות, בהן שוטרים, אחיות, כבאים ואנשי כוחות הביטחון.



פרופ' רחל אלתרמן. "לא עוד שכונות מגורים נפרדות"
צילום: דניאל צ'צ'יק

"זהו מהלך מעניין לקידום הבנייה להשכרה בישראל, והוא יכול להצליח במקום שבו יוזמות אחרות לא צלחו", אומרת פרופ' רחל אלתרמן מהמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון ולשעבר יועצת לוועדת הפנים והכלכלה בנושא הרפורמה בחוק התכנון והבנייה. "מדובר בבנייה של כ-15 אלף דירות בשנה, שהן כ-40% מהיקף התחלות הבנייה בישראל".

"מבחינת הנוסחה הכלכלית, הגישה חדשנית ומדברת על העברת קרקעות ללא תשלום ליזמים וקידום הפרויקטים בשיטת BOT תוך נטילת הלוואות מגופים מוסדיים, מה שלא הותר עד כה. עם זאת, לא נכון לרכז כמות גדולה כל כך של יחידות דיור להשכרה בשולי הערים, מאחר שהדבר עלול להחליש את העיר ולגרום לקיטוב אורבני וחברתי".

בכוונת הממשלה לקדם את הרפורמה בחוק בהליך בזק, ככל הנראה באמצעות חוק ההסדרים. מההסכם עולה עוד כי הרפורמה תשים דגש על קידום פרויקטים להשכרה. כך למשל, פרויקט שייעוד להשכרה יהיה זכאי במסגרת התב"ע (תוכנית בניין עיר) לתוספת זכויות בנייה של 20%. תמריץ נוסף הוא הסבה של 25% מזכויות הבנייה בפרויקט למגורים ליעוד מסחרי או למשרדים. הרפורמה כוללת גם הפחתת העומס על הוועדות המחוזיות באמצעות העברת סמכויות לוועדות המקומיות. כך, הוועדות המקומיות יורשו לאשר תוכניות גדולות מבעבר, וועדות עצמאיות שאושרו על ידי שר הפנים יוכלו לקדם תוכניות מתאר.

"הדגש שניתן כאן הוא ביצירת שכונות מעורבות. לא עוד שכונות מגורים נפרדות מאזורי מסחר ותעסוקה, אלא יחד, מה שיוצר אזורים חיים במקום שכונות רפאים", אומרת אלתרמן. "חייבים לבזר סמכויות. לא ניתן לזרז הליכים מבלי לבצע ביזור משמעותי, והדבר חייב לכלול גם את הוועדות המקומיות. במובן הזה התוכנית מציעה פתרון טוב יותר מזה שנכלל ברפורמה המקורית, שבה כל מיזם הותנה באישור תוכנית מתאר כוללנית".

נושא נוסף שיקודם הוא הקמת מכוני רישוי בנייה שיפעלו באופן פרטי ויוציאו היתרי בנייה על פי לוח זמנים מסודר. חידושים נוספים הם העברה של מינהל התכנון ליחידת סמך שתזכה ליעוץ משפטי משלה, ולא תהיה תלויה ביעוץ של משרד הפנים, וכן הארכת פעילותן של ועדות הדיור הלאומי, שהוקמו בניסיון לזרז את הליכי התכנון על קרקעות מדינה. כמו כן, תינתן העדפה לקריטריון של מיצוי כושר השתכרות כתנאי לזכאות לדיור במסגרת מחיר למשתכן.

לדברי דב חנין, "הניסיון לקדם את הרפורמה בתכנון בזק, שאינו מאפשר דיון מעמיק ורציני, הוא שערורייתי, ואפעל כדי לבלום אותו. לא ייתכן ששינוי כה יסודי של מערכת התכנון, שיש לו השלכות חברתיות וסביבתיות מרחיקות לכת, ייעשה במחטף כזה. הממשלה כנראה חוששת מאפשרות של דיון דמוקרטי, מקצועי ומעמיק, ולכן מנסה להעביר את המהלך בדרך בעייתית זו".

מעמותת אדם טבע ודין נמסר בתגובה: "קווי המתאר של ההסכם הקואליציוני מבשרים על רפורמת תכנון אנטי-סביבתית, אנטי-חברתית ואנטי-דמוקרטית, שתוביל לפגיעה אנושה במרקם הסביבתי והחברתי בישראל. אנו מצפים ממי שהבטיחו לנו פוליטיקה חדשה לפעול לקידום דיור בר-השגה ודיור לשכבות החלשות, ולא לכבול עצמם לחוק שישחק לידיהם של בעלי ההון ומפר את כל האיזונים והבלמים הקיימים במערכת התכנון".



מפגינים מוחים על מחירי השכירות, יולי 2011
צילום: טלי מאיר