

28 אפריל 2013

דחוף!

לכבוד

חבר/ת כנסת נכבד/ה

הנדון:

**קריאה דחופה לאי הארכת תוקף הוראת השעה המקימה את ועדות הדיור הלאומי במוסדות התכנון**

חוק התכנון והבנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011, המכונה גם "חוק הוד"לים", אושר בכנסת הקודמת כאחד הפתרונות למצוקת הדיור, במהלך מחאת קיץ 2011, וכעת הוא מובא בפניכם לשם הארכתו.

זהו חוק המאפשר אישור תכניות לבניית 200 יחידות דיור ומעלה, תוך ויתור על מנגנוני בקרה לא מעטים הקיימים במסלול התכנוני ה"רגיל", הקבוע בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ואשר נועדו להבטיח תכנון נאות. לכן, הפעלתו הלא מבוקרת של חוק הוד"לים מובילה לתוצאות תכנוניות קשות ובלתי הפיכות. כך, בסתירה בוטה למדיניות התכנון הארצית התקפה, בחוק הוד"לים אין כל מניעה לקדם תכניות לאזורי יישוב חדשים, המנותקים מתשתיות פיסיות או ממרקם עירוני שניתן להישען עליו למטרות תעסוקה ומוסדות ציבור, וכן אין מניעה להקים פרברים של מבנים צמודי קרקע או שכונות עם דירות גדולות בלבד, לבעלי אמצעים בלבד. עקב כך, חוק הוד"לים מהווה פגיעה קשה באינטרס הציבורי הכולל, פגיעה שמומשה בפועל אחרי אישור החוק ב-2011.

במהלך השנה וחצי האחרונות, בהן הופעל חוק הוד"לים, אושרו תכניות רבות למגורים. אלו הוצגו כתוצר של חוק הוד"לים וכהוכחה להצלחתו הרבה ולתרומתו המשמעותית להתמודדות עם מצוקת הדיור והעלייה במחירי הדירות. רושם זה מוטעה: רבות, אם לא כל, התכניות שאושרו לפי חוק הוד"לים קודמו כבר שנים קודם לכן במסלול התכנוני ה"רגיל" ועמדו לקראת אישור סופי. רבות מהתכניות אושרו בשנית עם שינויים קלים, והוצגו כתוצר של חוק הוד"לים, למרות שחלק הארי מהעבודה עליהן נעשתה במסלול התכנוני ה"רגיל".

מעיון בתכניות שונות שאושרו במסלול הוד"לי, ניתן לקבוע כי הלחץ שחוק הוד"לים יוצר לאישור מהיר של תכניות למגורים פעל על מוסדות התכנון באופן שלילי: כתוצאה מלחץ זה, הוועדות לדיור לאומי ביטלו במקרים רבים תנאים שונים שנקבעו בתכניות שהובאו לטיפולן, ורק הודות לביטול התנאים הללו התאפשר קידום התכניות ואישורן המהיר. אלא שתנאים אלה אינם חסמים בירוקרטיים, אלא גורמים חיוניים לאורח חיים בריא וסביר, כמו התנייתה של בניית שכונה חדשה בחיבור למכון טיהור שפכים או בסלילת כביש מקשר שיאפשר לתושביה להגיע אליה ולצאת ממנה באופן סביר ובטוח.

חוק הוד"לים מאפשר לוועדות לדיור לאומי ליעד בתכניות המובאות לאישורן יחידות דיור לדיור בר השגה –דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר מפוקח. אולם עד כה, הוועדות לדיור לאומי לא מימשו הוראה זאת שבחוק הוד"לים: בתכניות שאישרו עד כה לא הוקצתה ולו יחידת דיור אחת לדיור בר השגה!

דוגמה מובהקת לניצול הציני של חוק הוד"לים על ידי מוסדות התכנון היא אישור תכניות בצפיפות נמוכה. לדוגמה, הוועדה לדיור לאומי מחוז דרום אישרה בבאר שבע תכנית שמספרה 222/03/5, המהווה שינוי לתכנית קודמת, שאושרה בוועדה המחוזית במסלול התכנוני "הרגיל". התכנית שאושרה בוועדה לדיור לאומי מקטינה את מספר יחידות הדיור שניתן להקים בתחום התכנית מ-2,982 ל-632 בלבד. כלומר, לא זו בלבד שהוועדה לא יצרה מלאי תכנוני חדש להקמת יחידות דיור נוספות, אלא שבהחלטתה הקטינה את המלאי התכנוני המאושר ביותר ב-2,350 יחידות דיור. התכנית שאישרה הוועדה היא לשכונה של בתים צמודי קרקע, שבכל מקרה אינה בהישג ידם של מעמד הביניים ושל המעמדות הנמוכים; אחד מעיקריה של התכנית הוא ביטול 2,742 יחידות דיור בבנייה רוויה, שהיו מאושרות בתכנית הקודמת שאושרה בוועדה המחוזית במסלול התכנוני "הרגיל". בנוסף, התכנית שאושרה בוועדה לדיור לאומי סותרת את מגמות התכנון הארציות שבמרכזן ציפוף מבוקר של הבנייה בתחום יישובים קיימים והימנעות ככל הניתן מאישור שכונות צמודות קרקע.

כלומר, חלק מהתכניות שאושרו בוועדות לדיור לאומי יוצרות פגיעה חברתית לטווח רחוק, מאחר שהן מספקות מגורים באופן נוח וקל לאוכלוסיות חזקות בלבד, זאת בנוסף לנזקים הסביבתיים הברורים.

לסיכום, יש לזכור כי מערכת התכנון אמורה להיות מערכת אחידה, המאזנת בתוכה את כלל השיקולים התכנוניים ומגבשת את הפתרונות הטובים ביותר לכלל הציבור. הקמת מערכת נפרדת של ועדות לאישור מגורים בלבד, יוצרת הטיה של פעולת המערכת, ומזמינה יצירת עיוותים תכנוניים כמו אלה שנימנו קודם. אם מחזקים את מערכת התכנון הקיימת אין סיבה שהיא לא תענה על צרכי המגורים, ועל הצרכים התכנוניים האחרים של מדינת ישראל, באופן טוב וראוי יותר מכפי שעשו זאת הוד"לים. לכן אנו קוראים לוועדה הנכבדה שלא להאריך את תוקף הוראת השעה, ובד בבד לקרוא להענקת התקציבים והאמצעים הנדרשים למערכת התכנון כדי ליתן את המענה הטוב ביותר לצרכי הציבור כיום ובדורות הבאים.

בכבוד רב,

יעל דורי

בשם המטה החברתי-סביבתי לתכנון אחראי

**לפרטים נוספים:** דבי גילד חיו, האגודה לזכויות האזרח - [debbie@acri.org.il](mailto:debbie@acri.org.il); גיתית הירש, החברה להגנת הטבע - [gitit@spni.org.il](mailto:gitit@spni.org.il); מאיה קרטברי, חיים וסביבה - [maya@sviva.net](mailto:maya@sviva.net); שי צ'רפנוב, שתיל - [shaic@shatil.nif.org.il](mailto:shaic@shatil.nif.org.il); יעל דורי, אדם טבע ודין - [yaeld@adamteva.org.il](mailto:yaeld@adamteva.org.il); אלעד הוכמן, מגמה ירוקה - [policy@green.org.il](mailto:policy@green.org.il); ראומה שלזינגר, במקום - [reuma@bimkom.org](mailto:reuma@bimkom.org).