

אוגוסט, 2015

עמדת עמותת סיכוי להצעת תקציב המדינה לשנת 2015-2016 – שינויים מבניים – דיור –

יישום המלצות צוות 120 הימים

מסמך זה מתייחס לעניין יישום המלצות צוות 120 הימים בחוק ההסדרים בגרסתו מתאריך 30.07.2015. חוק ההסדרים בגרסתו הקודמת, מתאריך 09.07.2015 צומצם, ורבות מההמלצות שבו עוקרו מתוכו. להלן עמדתנו לעניין יישום המלצות צוות 120 הימים ושילובן בחוק ההסדרים:

חיזוק ועדות תכנון מקומיות

ההמלצות בדבר הקמת ועדות תכנון מקומיות ופיצולן מהועדות המרחביות, גיבוש תכנית להכשרת מתכננים ביישובים הערביים וחיזוק הדרג המקצועי ברשות (ס' 1-3) מתוות מגמה חיובית, אך חסרות שני יסודות משמעותיים: 1. תגבור הצוות המקצועי ברשות ע"י הוספת תקנים וסיוע תקציבי. 2. הסתייעות הרשות ביועצים חיצוניים מתוך מאגר שיוקם לצורך עניין זה (המלצה זו הופיעה בדוח צוות 120 הימים).

לצורך חיזוק הדרג המקומי ברשות המקומית וייעול הליכי התכנון, כך שתתאפשר סגירת הפער ויצירת מלאי יחידות דיור, יש להוסיף ולתקצב תקנים למחלקות ההנדסה ברשויות המקומיות הערביות ולסייע להן בתקצוב ובבחירת יועצים וחברות מנהלות. ללא תוספת תקינה לא תהיה לרשות המקומית הערבית אפשרות להפעיל באופן מקצועי דיו את ועדות התכנון המקומיות.

הרחבת השטחים הזמינים לתכנון למגורים על קרקע מדינה

ההמלצה "לרשום את הודעת שר הפנים על כוונתו לבחון את האפשרות למנות ועדת חקירה קבועה לכל מחוז לצורך בחינה שוטפת של הצורך בשינוי גבולות" (ס' 4) אינה מספקת.

לנוכח מצוקת הדיור שנובעת בין היתר מהמחסור בקרקע מדינה ביישובים הערביים, יש להקים באופן מידי ועדות קבועות לבחינת שינוי תחומי רשויות מקומיות ערביות במחוז צפון, מחוז חיפה ומחוז מרכז על מנת שיתאפשר יישום תכניות למגורים, תוך התאמת מרחב התכנון לגבול השיפוט¹.

הגברת אפקטיביות התכנון בותמ"ל (ועדה לתכנון מתחמים מועדפים) ביישובים הערביים

ההמלצה לתקן את החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, כך שתכנית מועדפת לדיור ביישובים הערביים תכלול הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת (ס' 7) מתווה מגמה חיובית אך ההמלצה קובעת סף כניסה של 200 יחידות דיור שעודנו גבוה, ועלול לסכל את קידום התכנית במסלול למתחמים מועדפים. מכאן, שיש להוריד את סף הכניסה ל-100 יחידות דיור, תוך הרחבת סמכות הותמ"ל לאשר תכניות למגורים החורגות מתחום השיפוט של הרשות המקומית.

¹ יש להדגיש כי המלצה זו מופיעה בטייטה לחוק ההסדרים מתאריך 09.07.2015 (ר' עמוד 36), אך בנוסח הסופי היא הושמטה.

ביצוע התאמות בשיטת השיווק בישובים הערבים

בהתייחס להמלצה לתיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל שעניינה בני מקום, כך שבשיווק קרקעות ביישובים ערביים המונים בין 15,001-30,000 תושבים, ניתן יהיה לשווק לטובת בני מקום עד 25% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו ישוב (ס' 9), יש להוסיף מדרגה של יישובים המונים עד 10,000 תושבים ולתעדף את בני המקום כך שישווקו לטובתם 75% מהקרקע מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור ביישובים אלו², דבר שיסייע לרתום את הרשויות הערביות לקידום השיווק בתחומן.

ההמלצה להתאמת המכרזים ברשויות המקומיות הערביות, שיתייחסו בין היתר לצורך לתרגום המכרזים והנגשתם לציבור (ס' 10), הינה המלצה חיובית אך לוקה בחסר, מאחר ונדרשות עוד התאמות ושינויים מהותיים בכדי שמכרזי המקרקעין ביישובים יצלחו.

יש להוסיף להצעת החוק את ההמלצות הבאות (חלקן הוצעו בדוח צוות 120 הימים), ללא יישומן לא ניתן יהיה לייצר מלאי יחידות דיור ביישובים הערביים וסביבת מגורים ראויה:

1. הקצאת קדם מימון - תקציב לתשתיות ופיתוח בטרם יציאה לשיווק על מנת לאפשר לשיווק להצליח (הומלץ בדוח צוות 120 הימים).
2. מימון מוסדות ציבור (מתנ"סים, מועדון לקשיש וכדומה...) בהתאם לשיעור האוכלוסייה הערבית (הומלץ בדוח צוות 120 הימים).
3. מענק ראש שטח (מענק לתשתית על) ועריכת תכנית אב לביוב (הומלץ בדוח צוות 120 הימים).
4. הפסקת שיווק בשיטת "כל המרבה במחיר", הגורמת לעליות מחירי הדיור ביישובים הערביים. במקום זאת יש לשווק את הקרקע במחיר שומה לזכאים מחוסרי דיור, שלא בתנאי מכרז (צוות 120 הימים המליץ על "הגברת שיווק הקרקע בשיטה של הגרלה והרשמה למחוסרי דיור").
5. הקצאת תקנים ייעודיים במשרד הבינוי לקידום המכרזים ביישובים הערביים ולהסרת החסמים הספציפיים לכל יישוב ויישוב. המלצה שיישומה שיפר משמעותית את עבודת משרדי הממשלה ביישובים הערביים.
6. סבסוד הפיתוח להפחתת עלויות המוצר הסופי - יצירת מנגנון חדש לקביעת הקריטריונים לסבסוד זה.
7. פירוט של התשתיות העירונית שייבנו במסגרת השיווק ועלותן – פרסום ופירוט המידע בחוברת המכרז, על מנת לאפשר לשיווק להצליח.

קיימת חשיבות רבה ליישום מידי המלצות צוות 120 הימים ולשילובן בחוק ההסדרים, לשם מתן מענה למצוקת הדיור בחברה הערבית ולפיתוח סביבת מגורים ראויה ואיכותית ביישובים הערביים.

² יש להדגיש כי המלצה זו מופיעה בטייטה לחוק ההסדרים מתאריך 09.07.2015 (ר' עמוד 37), אך בנוסח הסופי היא הושמטה.