

הרשויות המקומיות יבנו בעצמן דיור לתושבים

מינהל התכנון יאפשר לעיריות להפקיע שטחים לדיור להשכרה

ראש מינהל התכנון במשרד הפנים בינת שורץ הביעה תמיכה בבקשת עיריית הרצליה להפקיע שטחים לצורך בניית דיור בשכירות מפוקחת. המהלך דורש את אישור שר הפנים והיועץ המשפטי לממשלה, אך יכול לחולל מהפכה בבניית דיור ברהשגה

עברו לידיים פרטיות. אנהנו מציעים להעביר את השטחים לניהול של חברה עירונית".
בעיריית רעננה, שיזמה גם היא מהלך דומה אל מול משרד הפנים, הופתעו מאד מהמכתב של שורץ וציינו כי פניה דומה שלהם נענתה בשלילה. בתוך כך, סגן ראש העיר איתן גינזבורג ציין כי

סיום התקופה ימכרו. עיריית הרצליה מתכוונת להקצות מידי שנה 10-15 מיליון שקל לצורך בניית הדיור ומעריכה כי ניתן יהיה לבנות כ-50-100 דירות בשנה.

יש הרבה דרכים יצירתיות לקדם דיור ברהשגה

בעקבות המכתב שהעבירה שורץ, ראש העיר הרצליה יעל גרמן אמרה כי "לכל אחת מהעיריות יש שטחים ציבוריים ואני מאמינה שרשויות רבות יעשו בהם שימוש לטובת דיור ברהשגה. מדובר במטרה כל כך חשובה ולכן מהרגע שיאפשרו לנו נוכל להוסיף דיור ברהשגה גם על מבני ציבור כמו גני ילדים ומתנ"סים".

לדברי גרמן, המהלך "מעניק לרשויות עצמאות אבל זה לא סיפור פשוט. יש הרבה דרכים יצירתיות כדי לקדם פרויקטים כאלה. למשל, ניתן יהיה להעלות את אחוז הבנייה בפרויקטים יזמיים בתמורה להפרשה גדולה יותר לצרכי ציבור וזה רק היבט אחד". בתוך כך גרמן אומרת כי הבעלות על הקרקע חייבת להישאר ציבורית: "לא יתכן מקרה כמו בהסדרות שבה קרקעות

המודל של הרצליה לדיור ברהשגה יכול לעבוד בכל הארץ



הרצליה. יוזמה עירונית ראשונה

מימון הבנייה:
70% מעלויות בניית הדיור ימומנו על ידי משקיעים מוסדיים ו-30% תממן העירייה מהון עצמי

היקף הבנייה:
העירייה תקצה לנושא 10-15 מיליון שקל בשנה ותבנה כ-50-100 דירות בשנה

אופי הפרויקט:
יבנו דירות בנות 3 חדרים שיושכרו לזוגות צעירים לתקופות ארוכות של עד 10 שנים בשכר דירה מוזל

הבעלות על הדירות:
העירייה תשכיר את הדירות לאורך תקופה של 25 שנה ואז תמכור אותן

בלעדי לכלכליסט

דו"ח לוי

ת

ינהל התכנון במשרד הפנים תומך במתן היתר לרשויות מקומיות להפקיע קרקעות בשטחים המוניציפלי

לצורך הקמת פתרונות דיור ברהשגה. כך עולה ממכתב ששלחה ראש המינהל בינת שורץ לעיריית הרצליה, ואשר הגיע לידי "כלכליסט". הנושא דורש עדיין אישורו של היועץ המשפטי לממשלה והתימה סופית של שר הפנים אלי ישי, אך אם יתקבל הוא עשוי לאפשר לעיריות ליצור פתרונות דיור בשטחן, ולחולל מהפכה כללי-ארצית בבניית דיור ברהשגה.

מכתבה של ראש מינהל התכנון נשלחה בתגובה לבקשה שהעבירה עיריית הרצליה למשרד הפנים בחודש יוני האחרון. בעירייה הבינו כי כדי לקדם פתרונות דיור ברהשגה הם יצטרכו לקבל שטחים נוספים, וביקשו להשתמש בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה שמגדירים את סמכות הוועדה המקומית להפקיע קרקעות מאורחים או מיוזמים לצרכי ציבור.

כיום רשאיות הוועדות המקומיות להפקיע שטחים לצורך הקמת בתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים, מעונות סטודנטים ודיור מוגן. אך בעיריית הרצליה ביקשו משר הפנים לנצל את הסמכות הניתנת לו בחוק ולאפשר הפקעת קרקעות גם עבור הקמת פתרונות דיור ברהשגה.

דיור ברהשגה נבנה היום בעיקר בפריפריה

"לאור העובדה שהשוק הפרטי אינו מספק פתרונות שכירות ארוכי-טווח, המשכנו וברקנו את הנושא מבחינה פיננסית ומצאנו כי העירייה מסוגלת לממן ממשאביה יחד עם שותפים מהמגזר הפ-

אישור המהלך יאפשר לכל רשות מקומית שתהיה מעוניינת בכך לחולל שינוי בנושא הדיור, ולפעול בשטחה לטובת תושביה במקום להמתין לפתרונות מצד המדינה

מדובר בהתקדמות מבורכת והם יהיו בין הערים הראשונות ליישם מהלך כזה. מעיריית רמת גן נמסר כי היא תומכת בדיור ברהשגה. "באופן עקרוני אנו נשמח לקדם כל תוכנית כזו ולרמת גן יש שטחים מתאימים בכל רחבי העיר. עם זאת קיים חשש כי קרקע שהופקעה תידרש על ידי בעליה לשעבר", נמסר מהעירייה.

אולם בחלק מהערים התייחסו בספק קנות לאפשרות לממש מהלך מסוג זה. רחמים מלול, ראש עיריית רחובות, אמר כי "הסוגיה מורכבת. קרקעות לצרכי ציבור לא נמצאות בשפע ומלאי הקרקעות שלנו הולך וקטן. האם נמיר את ההפקעה לצרכים ציבוריים אחרים לטובת הפקעה לצורכי מגורים? אני הייתי הולך על מהלך אחר שבו המינהל יאפשר בניה על קרקעות חקלאיות ויאשר אותם רק לשימוש מסוים".

מעיריית נתניה נמסר כי "לעירייה בעיה חריפה מאוד של מחסור בשטחים למבני ציבור. אם במסגרת המלצות ועדת הגבולות נקבל שטחים נוספים, נשמח ליישם את ההצעה".

שורץ. דיור מוזל הוא צורך ציבורי
צילום: היילית כדורי



צילום: עמית שער

פריפריה אך לא בערים במרכז הארץ שם למינהל מקרקעי ישראל אין מספיק קרקעות בבעלותם. הרשויות יוכלו להפקיע שטחים מבעלים פרטיים אך גם להגדיל את היקף הקרקעות המופקעות מהיוזמים בפרויקטים חדשים בתמורה להגדלת זכויות הבנייה שלהם.

אלא שגם מתן האישור הנכסף הוא רק תחילת הדרך והרשויות לפתח מודלים משלהן לבניית דיור ברהשגה, שיקבלו את תמיכת המדינה. עיריית הרצליה מציעה מודל של בניית דירות בנות 3 חדרים בגודל של 70-75 מ"ר, שיושכרו לזוגות צעירים לתקופות ארוכות של עד 10 שנים במחירים הנמוכים ב-20% ממחיר השוק. מחירים אלו יתעדכנו אחת לכמה שנים בהתאם למדד.

במסגרת המודל של עיריית הרצליה, 70% מעלויות הבנייה ימומנו על ידי משקיעים מוסדיים ואת היתרה 30% תממן העירייה מהון עצמי. הדירות יושכרו ל-20-25 שנה וב-

רטי את בניית הדירות שישמשו לדיור ברהשגה במודל הנ"ל. אך אין העירייה יכולה לממן את רכישת הקרקע, לשון המכתב ששלחה עיריית הרצליה.

במכתב התגובה נותנת שורץ את ברכתה לשימוש בקרקעות מופקעות להקמת דיור ברהשגה. "מבחינה תכנונית העמדה המקצועית של מינהל תכנון היא כי דיור בשכירות מפוקחת בעלת מאפיינים ציבוריים נכנס בתנאים מסוימים תחת ההגדרה של שימוש ציבורי. עמדה זו נמסרה גם לייעוץ המשפטי של משרדנו, וככל הידוע לנו מקור בלת עליו", כותבת שורץ. ראש מינהל התכנון מציינת כי הנושא יצטרך לקבל את אישור היועץ המשפטי לממשלה, כשבסופו של דבר תדרש התימתו של שר הפנים אלי ישי.

אישורו של המהלך יאפשר לכל רשות שתהיה מעוניינת בכך לחולל שינוי בנורם שא הדיור ולפעול בשטחה לטובת תושביה, במקום להמתין לפתרונות ביוזמה של המדינה. פתרונות לדיור ברהשגה ביוזמת המדינה יקרו בדרך כלל באזורי