

15 ספטמבר, 2016
י"ב אלול, תשע"ו

סיכום דיון בוועדת תכנון של מרכז המועצות האזוריות מתאריך 28.08.16 בנושא - יוזמת חברת "דירה להשכיר" ליישובים כפריים

למשתתפים (טבלה בנספח)

חברת 'דירה להשכיר' - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, הגישה בקשה למועצה הארצית לתכנון ובניה "לאפשר עד 50 יחידות דיור בהישג יד להשכרה ומעונות סטודנטים ב"שטחים חומים" ביישובים הכפריים בעלי הנחלות שבתחום המרקמים העירוניים, (על פי תמ"א 35 מ.כ.), ומבלי לפגוע במכסת יחידות דיור על פי לוח 2 בתמ"א".

המועצה הארצית הורתה למינהל התכנון לבחון את הנושא ולהגיש המלצותיו לולנת"ע (הועדה לתכנון נושאים עקרוניים). מינהל התכנון מקיים דיון מקדים ובו תציג חברת דירה להשכיר את הצעתה בפני נציגי המוסדות והארגונים השונים:

ההצעה (כפי שהתקבלה מחברת דירה להשכיר):

קידום בנייה/פיתוח של עד 50 יחידות דיור בהישג יד להשכרה ולמעונות סטודנטים בשטחים 'חומים'¹, ביישובים כפריים ובמוסדות יישוביים הממוקמים במרקמים עירוניים, (עפ"י תמ"א 35). על פי תקנות חוק התכנון והבניה, דיור בהישג יד, הנו מטרה ציבורית, כמו גם מעונות סטודנטים לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. שתי תכליות אלו הן מטרות ראויות לבנייה על קרקע למוסדות ציבור. יחידות אלו לא תכללנה במניין יחידות הדיור המותר בלוח 2 של התמ"א ובתנאים הבאים:

- סה"כ תוספת יחידות הדיור בהישג יד להשכרה ולמעונות סטודנטים המותרת בכל יישוב כפרי לא יעלה על 50 יחידות
- סה"כ תוספת יח"ד תחול רק ביישובים כפריים ובמוסדות יישוביים הנמצאים במרקמים עירוניים.
- שטחן של יחידות הדיור בהישג יד להשכרה לא יעלה על 80 מ"ר ואלו יוגדרו כדירות קטנות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013.
- צפיפות יחידות הדיור בהישג יד להשכרה בקרקעות חומות לא תפחת מ- 8 יחידות דיור לדונם/נטו.
- ניהול הדירות בהישג יד להשכרה יבוצע ע"י הרשות המקומית/ חברה עירונית מטעמה, או על גוף ממשלתי (כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה).

סוגיות/שאלות מרכזיות שעלו בדיון

מועצה אזורית עמק חפר היא יוזמת ההצעה. לעת המשבר בתחום הדיור מעוניין המגזר הכפרי לתרום את חלקו ולייצר יחידות להשכרה בהיקפים תואמי מרחב כפרי. בנוסף, היישובים במרחב הכפרי "מזדקנים" וקיימת התופעה של סגירת גנים וכיתות - כך שההצעה שלפנינו הנה בעלת פוטנציאל לפתרון ברמה הלאומית והקהילתית.

¹ החלטה 1414 של מנהל מקרקעי ישראל - הקצאת קרקע לרשויות מקומיות, סעיף מס' 11: מקרקעין המיועדים להישג יד בהשכרה אשר יועדו לצרכי ציבור נוספים לפני יום התחילה, יוקצו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים מהווים בסך 18 ₪, לתקופה של 49 שנים.

זמן השכירות צריך להיות מוגבל למספר שנים. על פי בדיקתם המיזם הוא כלכלי, מציעים שיישובי עמק חפר יהיו הפיילוט של הנושא.

הציעו מספר מסלולי יישום: המועצה האזורית היא היזמית; האגודה והועד המקומי כיזמים; יציאה למרכז כדוגמת BOT ליזמים פרטיים עם ניהול המועצה/או חברת דירה להשכיר.

קריטריונים - זוג או רווק עד גיל 35, אין משקל לרמת השתכרות, 15% עבור תושבי המקום, מעבר לדמי שכירות מותר לגבות דמי ניהול ואחזקה. אין כרגע קריטריונים סוציאקונמיים. הציעו להעלות את אחוז הזכאות לתושבי המקום ל-50%.

להלן הערות המשתתפים

היבטים תכנוניים –

בהצעה זו אין צורך בהגשת תכנית מפורטת, דיור מוגן נספר במניין יח"ד על פי תמ"א 35, דיור סיעודי לא נכלל במניין היחידות.

יש לבטל את ההגבלה על המרקמים העירוניים ולאפשר דווקא בפריפריה הגיאוגרפית ובמקומות בהם אין פתרונות לאוכלוסייה צעירה ו/או ותיקה.

ישנם סה"כ כתשעים ישובים כפריים במרקמים עירוניים מתוך כ-700.

צוין החשש שהמיזם יגרום לפירבור של המרחב הכפרי והעירוני.

יש לדאוג שאופן הפיתוח, (צפיפות, תכנית בינוי ועוד), יהיה תואם מרחב כפרי. לעמדת המשתתפים - צפיפות נטו של 8 יח"ד לדונם אינו מתאים.

כבר כיום בכל קיבוץ מותרות 100 יח"ד קיימות בגודל מכסימלי של 55 מ"ר ואשר לא נספרות בתמ"א 35.

שטחים חומים – ישנם מושבים בהם אין היקף מתאים של שטחים חומים. בקיבוץ, אין להגביל את הבנייה לשטחים החומים, הפתרון הוא דווקא בשטח הצהוב (למגורים).

היבטים חברתיים –

כל קהילה צריכה לבדוק מה הגודל המתאים לה. מציעים כי המיזם יהיה וולנטרי על פי מידותיהם של המועצה/הישוב; בנוסף – לא נכון לחייב את המיזמים על כלל המועצות והישובים, בנייה בהיקפים גדולים עלולה להתפרש כ"איום" על המגזר העירוני.

עלה חשש כי הפרויקט ימשוך אוכלוסיות חלשות שתהווה נטל על הישוב ועל המועצה וכן תשפענה/תשננה את המרקם החברתי של הישוב הוותיק.

המגזר הקיבוצי רואה את ההצעה בעין חיובית מההיבטים הבאים:

המיזם יאפשר יצירת תמהיל מגורים נכון לקיבוצים וייתן מענה הן לאוכלוסייה הוותיקה והן למשיכת אוכלוסייה צעירה לחיזוק ופיתוח הקיבוצים.

סוברים שהמיזם מתאים דווקא לפריפריה, מקום בו אין מענה לאוכלוסיות שנזכרו מעלה ומתנגדים לבנייה במרקמים עירוניים. ככל שהקיבוץ מרוחק מהמרכז הוא זקוק יותר לתוספת אוכלוסייה.

היבטים כלכליים וניהוליים-

יש לבנות מודל כלכלי למיזם, המודלים שנוסו עד כה הציגו חוסר כדאיות כלכלית ולא צלחו. מתחם שמנהל גרוע עלול להוות נטל על הישוב.

למושבים אין את הכלים להתמודד עם ניהול מיזם דירות לשכירות, המודל לא סגור ומוכח - מי יממן ומי יתחזק?

היבטים קנייניים/ מקרקעיניים –

עלה חשש כי המינהל לא ייפצה את המושבים על הקרקע, הרשמ"ק צריכה להפקיע את השטח, על המועצות לחתום חוזים פרטניים מול האגודות והוועדים.

נשאלה השאלה - האם יש כאן אירוע של השבחת הקרקע.

עמיר ריטוב - סיכום

1. העמדה העקרונית היא חיובית ותומכת, זהו פתרון לחידוש וחיזוק יישובים כפריים, נותן מענה למגורים בתמהיל רב דורי.
2. עקרון הוולנטריות חשוב לנו.
3. לגבי מרקמים עירוניים - בדיוני תמ"א 35 הייתה התנגדות גורפת ועל כן הפשרה היתה שהמיזם יתאפשר במרקם עירוני בלבד, הבעיה היא שהמיזם מוגבל ל-88 יישובים בלבד המהווים תחרות לערים הסמוכות.
4. העמדה החד משמעית של המשתתפים היא שהפרויקט יחול בכל המרחב הכפרי וביחוד ביישובי פריפריה הזקוקים לחיזוק ועיבוי.
5. ניתן לקדם בשני אופנים:
 - א. באמצעות פיילוט
 - ב. תכנית כוללנית עם מכסות לכל מועצה
6. לגבי מגבלות צפיפות – ישנה כפיפות למגבלות תמ"א 35.
7. חשוב לערוך בדיקת היתכנות כלכלית.
8. יש לתת את הדעת לנושא ועדות קבלה ולתת עדיפות גדולה יותר לתושבי המקום.
9. עמדות המשתתפים יוצגו בפני ועדת היגוי של מינהל התכנון.

רשמה: מילכה כרמל

העתקים:

חברי ועדת תכנון של מרכז המועצות האזוריות
גב' תמר כפיר, ראש אגף תכנון משובל, מינהל התכנון
גב' ענת צור, סמנכ"לית חברת דירה להשכיר

רשימת משתתפים:

שם	תפקיד	ארגון
עמיר ריטוב	יו"ר הועדה וראש מועצה	לב השרון
ד"ר מוטי דלג'ו	ראש מועצה	דרום השרון
עו"ד מיכי דרורי	ראש אגף משפטי	התנועה הקיבוצית
רני אידן	ראש המועצה	עמק חפר
שגיא בן יואב	ע. ראש מועצה	עמק חפר
אילן שדה	ראש מועצה	מנשה
אריה שרון	ראש מועצה	אלונה
עו"ד דודו קוכמן	מזכ"ל	האיחוד החקלאי
מילכה כרמל	ראש תחום תכנון וקרקעות	מרכז המועצות האזוריות
רפי עשת	אגף כלכלה	התנועה הקיבוצית
ישראל נדיבי	מנכ"ל	מרכז המועצות האזוריות
שרגא וילק	מרכז אגף המשק	הקיבוץ הדתי
ירדן ערמון	מהנדס ועדה	חוף השרון