

תוכנית חד"ש לדיור חברתי, התחדשות עירונית, ותכנון דמוקרטי

דיור ציבורי בבעלות המדינה; רצף פתרונות למגוון הצרכים של אוכלוסיות שונות; תוכנית כוללת להתחדשות עירונית; תמהיל חברתי ודיור מוזל בכל תוכניות הבניה; חסכוניות פנסיה יועברו להשקעה בדיור מוסדי ציבורי

דיור חברתי - מודל חד"ש לפתרון בעיות הדיור בישראל

במרכזו של המודל התפישה של הזכות לדיור זכות אדם בסיסית והבנה, שבדרך למימושה, קבוצות אוכלוסיה מגוונות עומדות בפני מגוון דרגות של קושי.

בהמשך לעבודה שנעשתה בפורום הדיור של האסיפה הכללית של מאהלי המחאה בשנה שעברה, אנחנו מציעים מודל של דיור חברתי ובו רצף של פתרונות לרצף דרגות הקושי המונעות מאוכלוסיות שונות לממש את זכותן לדיור נאות.

למדינה ישנה אחריות לפתרונות דיור לאזרחים. אנחנו מציעים שהאחריות תמומש באמצעות "רשות לדיור חברתי" שתהיה אחראית על הובלה של מגוון פתרונות דיור חברתיים, הן באמצעות חברות דיור ציבוריות שיוכפפו לרשות, והן באמצעות השוק הפרטי.

"הרשות לדיור חברתי", באמצעות החברות הציבוריות, תוביל מהלך של בנייה ורכישה בהיקפים גדולים של דירות להשכרה ציבורית.

המדינה תיזום פרויקט בנייה ציבורי על קרקעות מדינה, להשכרה במחירים נמוכים לפי קריטריון של רמת הכנסה לנפש, תוך הקפדה על תמהיל חברתי. פרויקט הבנייה הציבורי ייועד לשכבות הביניים בנוסף לזכאים, ויושכר במחירים נמוכים. כך תוכל המדינה להרחיב את הקריטריונים לזכאות, ולהשכיר לבעלי הכנסות שונות ובכך ליצור תמהיל חברתי רחב.

חסכוניות פנסיה יועברו להשקעה בדיור מוסדי ציבורי, על מנת לספק הכנסה בטוחה וארוכת טווח לחסכוניות האזרחים, החשופים כיום להשקעות מסוכנות בבורסה. בנוסף, תקבע המדינה כי בכל מכרזי בנייה על קרקע מדינה 5% מהדירות בפרויקט ימסרו לה על ידי הזים ויתווספו למלאי הדירות הציבורי.

יזמים פרטיים יחויבו להעמיד ל"רשות לדיור ציבורי" דירות בפרויקטים שיבנו, תמורת תוספת באחוזי הבנייה והקלות מיסוי, בשיעורים שיקבעו בחוק.

היקף הזכאות לדיור חברתי יקבע על פי מבחן ההכנסה לנפש, בהתחשב בעלויות המגורים בישובים השונים.

הדיור החברתי יתוכנן כך שמגוון דירות חברתיות תשולבנה יחד עם דירות להשכרה ורכישה בשוק החופשי.

"הרשות לדיור חברתי" תנוהל בשקיפות ודיירי הדיור החברתי יהיו זכאים לייצוג במוסדותיה השונים.



חד"ש - חזית דמוקרטית לשלום ושוויון
الجبهة الديمقراطية للسلام والمساواة

א. תוכנית כוללת להתחדשות עירונית

תגובת תוכנית כוללת להתחדשות עירונית, תוך שילוב של פתרונות דיור נאותים לשכבות הביניים ולצעירים. התוכנית תכלול חיזוק וחדוש ערים, יישובים ושכונות ועיבויין על מנת לנצל מקסימלית את המרחב הבנוי והתשתיות הקיימות. בשכונות ישולבו מגורים עם מסחר, תעסוקה ופנאי, תוך בניית הקהילה, שיפור המרחב הציבורי ואפשרויות חיי תרבות משמעותיים.

התחדשות של היישובים הקיימים תאפשר גם לבעלי הכנסות נמוכות יותר נגישות לשירותים חברתיים ברמה גבוהה: בתי ספר טובים, מרפאות, וגנים ציבוריים. בית הוא יותר מקורת גג; בית הוא קהילה מתפקדת, נגישות לחינוך, לבריאות ולתעסוקה, מקומות להתרעננות ולבילוי עם משפחה וחברים. את התוכניות החדשות יש לבצע באמצעות מסלול תכנוני חדש במעורבות מלאה של האוכלוסייה החיה שם והבטחת זכויות הקניין שלה. התוכניות יתייחסו לאופיים של היישובים, בדגש על תמהיל מאוזן של אוכלוסיות שונות מבחינה סוציו-אקונומית.

נדרשת השקעה ציבורית, בעיקר בפריפריה, לעידוד והתנעת הליכי התחדשות.

יש להפסיק באופן מיידי את הנוהג התכנוני הפסול של הקמת מרכזי תעסוקה, מסחר ופנאי נפרדים, ולשאוף לשלב שימושים אלה במרכזי ערים ויישובים כפריים במרכז ובפריפריה. יש להבטיח כי הנגישות לתעסוקה, מסחר ופנאי תאפשר במגוון אמצעים, בדגש על הליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה ציבורית.

יש להסיר את המגבלה על צפיפות הבנייה בעיר, על מנת להגדיל את מלאי הדירות וליצור מרקם עירוני תוסס. תחת זאת יש להפסיק את התכנון והבניה של שכונות מגורים "יוקרתיות" בהן מלאי הדירות כולו מורכב מדירות גדולות לבעלי אמצעים. יש לתכנן במקומן שכונות מגורים ובהן מגוון של דירות, כולל מלאי גדול של דירות קטנות לצעירים ולמשפחות קטנות. מדיניות זו תיצור מלאי דירות ענק, תעסוקה ואפשרות פיתוח תחבורה ציבורית טובה.

יש לקדם תכנון המבוסס על עקרונות של קיימות: חסכון באנרגיה, פסולת, שימוש מושכל בחומרים, הפחתת פליטות זיהום אויר וגזי חממה, מניעת זיהום קרקעות, שימור מים שימוש חוזר ושדרוג של מבנים ותשתיות. על הממשלה לייצר תוכנית מקיפה להגדרה והגנה על שטחים פתוחים בעלי ערך סביבתי, תרבותי, היסטורי ונופי, ולייסד מנגנונים לניהול ושמירה על שטחים אלו ולהגנה עליהם מפני פגיעה ופיתוח.

על מנת לממן את ההשקעות הנדרשות בפריפריה, על הממשלה לבצע רפורמה בשטחי שיפוט. זו תכלול תיקונים משמעותיים של תחומי השיפוט בישראל, כדי ליצור הוגנות במקורות המימון של השלטון המקומי. יש להרחיב את שטחי השיפוט של הרשויות המקומיות הערביות, הסובלות ממחסור במרחב תכנוני. יש להגדיל שטחי שיפוט של ערים בפריפריה. במסגרת זו יש להקים גם שטחי שיפוט משותפים, שיכללו את אזורי התעשייה והמסחר בשטחי המועצות האזוריות עם הערים והמועצות הוותיקות וערי הפיתוח. צעד זה יחזק רשויות עירוניות דלות תקציב ויתקן חוסר צדק היסטורי.

ב. להסדיר יישובים בלתי מתוכננים, וקידום תכנון

והשקעות ביישובים הערביים

יש לקדם את התכנון, הקצאות הקרקע וההשקעות ביישובים הערביים; יש לתקן אפליה מתמשכת בתכנון ובהקצאת משאבים. יש להתאים את כלי התכנון והיישום למבנה הבעלויות על הקרקעות ולהעדפות התושבים.



חד"ש - חזית דמוקרטית לשלום ושוויון
الجبهة الديمقراطية للسلام والمساواة

יש לקדם את ההכרה ביישובים הלא מוכרים בנגב. תוך התחשבות בדפוסים התרבותיים והחברתיים של האוכלוסייה. יש להגיע לפתרון מוסכם מתוך הידברות עם הציבור הבדואי ולהימנע בכל אופן מפעולות פינוי אלימות ומהלכים חד צדדיים וכוחניים.

לבסוף, על הממשלה **לעצור כליל הריסות ופינויים של בתים ביישובים בלתי מתוכננים**, עד לקביעת תוכניות מתאר ברורות ומוסכמות על הרשות המקומית.

ג. תמהיל חברתי ודיור מוזל

בכל תכניות הבנייה למגורים יקבע כי חלק מהדירות יוקצו גם להשכרה ולדירות קטנות, ולהשכרה ולמכירה במחירים מוזלים ממחירי השוק על פי קריטריוני הכנסה - **דיור בר השגה**. הקריטריונים לדיור המוזל יבטיחו תמהיל הכנסות מגוון ויכללו יותר מקריטריון הכנסה אחד. על מנת להבטיח את מימוש היעד, בכל פרויקט בנייה למגורים חדש יקבע כי 20% אחוזים מהדירות יוקצו לדיור להשכרה במחירים מוזלים ממחירי השוק ומפוקחים עבור בעלי הכנסה נמוכה ובינונית. במקרים בהם למדינה יש עניין מיוחד לסייע בעיבוי עירוני או בקידום מטרות חברתיות אחרות, ובאזורים בהם שוק דיור חלש ואינו מציע מענה לתושבי המקום המעוניים לרכוש את דירתם הראשונה, תסבסד המדינה דיור למכירה. במקרים כאלו יתחייבו הדיירים לגור בדירה ותירשם הערת אזהרה המקנה למדינה זכות קדימה במכירה חוזרת של הדירה, במחיר שייקבע.

מדיניות זו, כמו גם הקריטריונים לזכאות ייקבעו בחקיקה שתבטיח התחשבות בצרכים מקומיים, אך תוך פיקוח הדוק שיבטיחו שהקריטריונים אינם מדירים או מפלים. החקיקה תקבע מנגנונים להקצאה, פיקוח ואכיפה, וכן מנגנונים לשמירה לאורך זמן של מלאי הדירות כדיור מוזל. כמו כן יש לפתח ערוצי מימון והטבות מיסוי כתמריצים, ולפתח את השימוש בעמותות קהילתיות לדיור, כגופים לניהול דיור מוזל ללא מטרת רווח.

רשויות מקומיות תוסמכנה לקבוע בתוכנית מתאר כוללתית אזורים שבהם ניתן לקבל זכויות בניה נוספות בתמורה לתוספת יחידות דיור בר השגה. רשויות התכנון תהיינה רשאיות לציין את סך תוספות הבנייה והאחוז ממנו לדיור בר השגה, אך בלבד שישאר במאגר כדיור בר- השגה. יש לחייב את הרשות המקומית לתכנן ולאשר תמהיל מגוון של דירות, תוך מענה לצורך בדירות קטנות ובדירות להשכרה, וחלוקה של דירות גדולות באופן מבוקר ותוך רישוי. צעד זה יאפשר דיור מוזל באזורי ביקוש ויגדיל את היצע הדירות. יש לקבוע הוראות שיחייבו בניית דירות נגישות בכל פרויקט כדי לאפשר שילוב של אנשים עם מוגבלויות.

ד. הבטחת שקיפות ודמוקרטיה בתהליכי התכנון

יש לפתוח את גופי התכנון העירוניים והמחוזיים לביקורת ציבורית, להגדיל משמעותית את מספר המתכננים שעובדים בעיריות ובמחוזות, להרחיב את הייצוג של קבוצות אוכלוסייה שונות, ולחזק מעמד אנשי המקצוע בוועדות בכדי לשפר ולהאיץ את תהליכי התכנון ועל מנת לחזק את האינטרס הציבורי.

עלינו ליצור מנגנונים חוקיים שיאפשרו לתושבים ולקהילות להגדיל את מעורבותם בתהליך התכנון מעבר להתנגדויות לתוכניות שכבר הופקדו. יש להנגיש ולהבהיר כל תוכנית הנוגעת לשכונותיהם ועריהם. בכל תכנית בעלת סדר גודל משמעותי, מבחינת השטח והיקף הבינוי, יש להציג באופן מפורש את ההשלכות החברתיות, הסביבתיות, התחברותיות, והבריאותיות של יישומה ואת דרכי ההתמודדות על השלכות שליליות כלשהן.

יש לשנות את הרכב מועצת מקרקעי ישראל כך שתכלול ייצוג אמיתי של כל קבוצות האוכלוסייה, כולל האוכלוסייה הערבית שמוצגת באופן מקפח, וכולל הפריפריה הגאוגרפית והחברתית. יש להכליל במועצת מקרקעי ישראל גם נציגים של ארגונים חברתיים, שלטון מקומי, וגופים נוספים. יש להפסיק באופן מיידי



חד"ש - חזית דמוקרטית לשלום ושוויון
الجبهة الديمقراطية للسلام والمساواة

את הליכי הפרטת המקרקעין במכוון ובמחדל עד לבחינה מחדש של נחיצותם, והשפעתם על הזכות לדיור, לרבות הפרטת קרקע, הפרטת נכסי רשות הפיתוח והפרטת דיור ציבורי והמשך הקיצוצים בתקציבי הסיוע.



חד"ש - חזית דמוקרטית לשלום ושוויון
الجبهة الديمقراطية للسلام والمساواة