

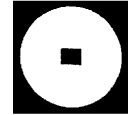


17.8.11

**דיוור בר-השגה ודיוור ציבורי**  
**נייר עמדה מטעם איגוד המתכננים בישראל**

**1. תמצית עמדת האיגוד**

- דיוור נאות אינו מצרך מותרות, אלא זכות בסיסית של כל אדם ותנאי יסודי לקיום אנושי בכבוד. הדיוור משפיע על איכות החינוך, על שוויון הזדמנויות ועל אפשרויות תעסוקה. המחאה לה אנו עדים באחרונה היא ביטוי למצוקה אמיתית.
- האיגוד רואה בממשלה וברשויות המקומיות כגורמים האחראים לקידום סביבת מגורים ראויה ולהבטחת דיוור נאות, לרבות מערכות התשתיות הציבוריות הנדרשות ונגישות למוקדי תעסוקה, מסחר ופנאי לכלל אוכלוסיית המדינה. לצורך השגת יעד זה נדרשת מעורבות ממשלתית בתחום החקיקה והרגולציה, בתחום הקצאת הקרקעות, בתחום חלוקת התקציב והסדרת מימון ומיסוי.
- דיוור נאות, אין פירושו קורת גג בלבד. יש להבטיח מערך שירותים ציבוריים, הכולל מוסדות חינוך, תרבות ובריאות, וכן תשתית תחבורה ציבורית המציעה נגישות נוחה למוקדי תעסוקה, מסחר, בילוי, פנאי וספורט.
- להבטחת דיוור נאות וסביבת מגורים ראויה, ראוי לקדם שיתופי פעולה בין הסקטור הציבורי (ממשלתי ועירוני) לבין הסקטור הפרטי והסקטור האזרחי.
- דיוור בר השגה ראוי שיוצע הן למעוטי הכנסה והן למעמד הבינוני, כמקובל במדינות ה-OECD.
- תנאי חשוב ליצירת סביבה עירונית מלאת חיים ובת-קיימא הינו היצע דיוור מגוון, המאפשר תמהיל של אוכלוסיות ממגוון רקעים והכנסות.
- דיוור בר-השגה יכול מגוון של פתרונות: דירות בשכירות ארוכת טווח, דירות בבעלות והסדרים חדשניים של חזקה בדיוור; הפתרונות יוצעו הן בבניינים קיימים, כולל בניינים שיעברו תהליכי חידוש, והן בבניינים חדשים.
- קידום תכניות עירוניות לדיוור בר-השגה ישמש מנוף להתחדשות עירונית ולקידום איכות החיים העירונית. על הפיתוח לנצל ולשפר מבנים קיימים, תוך הימנעות מפגיעה במבנים ושטחים המיועדים לצורכי ציבור.
- בד בבד עם פיתוח המרכזים העירוניים הראשיים אין להזניח גם את הפריפריה, תוך הפניית תקציבים מתאימים לפיתוחה ואת המרחב הכפרי, תוך מניעת פיתוח פרברי זוחל ושמירה על שטחים פתוחים ערכיים.



## 2. רקע

- מאחר ובהתאם לאמנת האיגוד<sup>1</sup> "המתכננים מחויבים להוגנות בחלוקת העלויות והתועלות, תוך כיבוד הצרכים והמאויים השונים של קבוצות גיל, מגדר, הכנסה, השכלה, דת, לאום, תרבות, מוצא ומנהג ובדגש על אוכלוסיות עם מוגבלויות", ומאחר ובהתאם לאמנה, "המתכננים מחויבים ליצירת המסגרת לצמיחה כלכלית ותרבותית, לתנאי תחרות מאפשרים ולתמיכה בתהליכי שינוי חברתיים", ומאחר והאיגוד מאמין כי לציבור המתכננים, כבעלי ידע מקצועי, תפקיד מפתח בהכוונת מנגנוני פעולה פרטיים וציבוריים ובייעוץ לנבחרי ציבור ולקהילות שלמות, בכדי להשיג מענה מיטבי ובר-קיימא לצורכי האדם, החברה והסביבה,
- האיגוד מציג בזאת את עמדתו המקצועית ואת מערכת הפעולות הנדרשות באשר לאפשרויות קידום דיור בר השגה ודיור ציבורי בישראל. בין היתר, מסתמך האיגוד על קביעת תכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35), כי תכניות לחידוש ושימור עירוני תקבענה היקף מתאים של דיור בר השגה לאוכלוסיות חלשות, לרבות שיקום חברתי. הפעולות המוצעות מכוונות לקדם מתן פתרונות למצוקת הדיור ולשפר את איכות החיים העירונית בכלל, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני. האיגוד ישתף פעולה עם כל הגורמים המעורבים בקידום הנושאים המפורטים במסמך זה.

## 3. מונחים ומסגרת הדיון

- דיור בר השגה – יחידות דיור בהשכרה או במכירה, אשר מחירן מוסדר באמצעות התערבות ציבורית בשוק הפרטי ואינו עולה על כ-30% מהכנסת משק הבית; הן מוקצות לזכאים על פי קריטריונים שקופים לבקרה; ניהולן כולל מנגנון לשמירת המלאי לאורך זמן.
- דיור נאות – מושג רחב, המתייחס לרמת המגורים בדירה ובבניין, ולרמתם של הסביבה העירונית, הפיתוח והנגישות לשירותים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, בריאות ושירותים מסחריים, וגם קירבה למערכות תחבורה והסעה המונית; המושג כולל השגות, נגישות, תקינות וזמינות<sup>2</sup> של הדיור.
- דיור ציבורי – דיור בהשכרה מסובסדת מאוד, המוקצה לזכאים לתקופה בלתי מוגבלת.

<sup>1</sup>ראו באתר האיגוד <http://www.aepi.org.il/>

<sup>2</sup> Affordability, Accessibility. Adequacy, Availability



4. צעדים ופעולות מוצעים

א. בתחום החקיקה

- יקודם חוק יסוד: זכויות חברתיות, שבו ייקבע כי הזכות לדיוור היא זכות חוקתית; זכות זו תעוגן בחקיקה ראשית ומשנית, בגיבוי תקציבים ומדיניות דיוור חברתית.
- תקודם חקיקה שתאפשר ותתמרץ את רשויות התכנון ואת הרשויות המקומיות להקצות חלק מכל בנייה חדשה לדיוור בר השגה, בין אם בשכירות ובין אם בבעלות ובין אם בהסדרי דיוור חדשניים.
- תקודם חקיקה שתאפשר ותתמרץ הסבת דיוור קיים לדיוור בר-השגה ורכישת דירות קיימות עבור הגדלת הדיוור הציבורי.
- החקיקה תתייחס גם לעקרונות לקביעת קריטריוני זכאות; העקרונות ייקבעו בחקיקה של המדינה ואילו הרגולציה המקומית של דיוור בר-השגה תבוצע על-ידי רשויות התכנון ו/או הרשויות המקומיות, שתתחשבנה גם בצרכים מקומיים ותרבותיים, ובלבד שיהיו ענייניים.
- החקיקה תאסור אפליה בדיוור כנגד מגזרי אוכלוסייה.
- החקיקה תתייחס גם למנגנוני בקרה שמירה על מאגרי הדיוור הנדון לאורך זמן.
- תקודם חקיקה שתחייב את רשויות התכנון ו/או הרשויות המקומיות (לפי העניין) לאמוד צרכים מקומיים לדיוור (דיוור נאות, דיוור בר-השגה ודיוור ציבורי), רצוי באמצעות יחידות מקומיות לתכנון אסטרטגי.

ב. בתחום הקצאת המשאבים (תקציבים וקרע)

- לחייב את רשות מקרקעי ישראל לכלול שיקולים חברתיים בכלל ושיקולים של דיוור בפרט בקביעת מדיניות והחלטות להקצאת קרקעות מדינה.
- לחזק את מוסדות התכנון הקיימים על ידי הוספת תקני כח אדם מקצועי בכל מוסדות התכנון, לרבות יועצים חברתיים.
- לחדש את מאגר הדיוור הציבורי שהלך והתדלדל בשנים האחרונות ע"י הפניית תקציב ציבורי להקמת דירות חדשות, לרכישת דירות קיימות ולתחזוקת הדירות. הדיוור הציבורי ישולב ויפוזר בשכונות רגילות.
- להגדיל באופן ניכר את תקציב הסיוע בשכר דירה לזכאים ולהרחיב את הקריטריונים לזכאות על מנת להבטיח מענה הולם, המתחשב בגודל משק הבית, מחירי הדיוור האזוריים, ורמות הכנסה של הזכאים.



- הפניית משאבים נדרשים לשיקום פסי, כלכלי וחברתי של שכונות עוני, תוך שילוב היצע דיור מגוון.

ג. בתחום הארגון והרגולציה

- לקדם מסמך מדיניות או הנחיות לרשויות המקומיות והמחוזות על דרכים לאמידת צרכים לדיור נאות, דיור בר-השגה ודיור ציבורי.
- להסיר במקרים רלוונטיים חסמים רגולטריים לדיור בר השגה כדוגמת קביעת גדלי מינימום ליחידות דיור.
- לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית במעורבות ממשלתית, תוך ייעוץ וליווי ארגוני, תכנוני, כלכלי ומשפטי לתושבים וקביעת מנגנונים שיבטיחו כי פרויקטים אלה יכללו מרכיב של דיור בר השגה בתמהיל חברתי מושכל.
- לקיים רגולציה חלקית על שוק השכירות שתבטיח כללים הוגנים למשכירים ולשוכרים, לרבות: הקמת נציבות שכירות שתיתן סעד מהיר לשוכרים ולמשכירים והטלת מגבלות מסוימות להעלאת שכר הדירה.

ד. בתחום ההשכלה הגבוהה

- מוסדות ההשכלה הגבוהה, המקיימים מחלקות לתכנון ולמדיניות ציבורית, לאדריכלות ולבנייה, נקראים להרחיב ולהעמיק את ההוראה והמחקר בסוגיות דיור בר-קיימא מבחינות חברתיות, כלכליות וסביבתיות.