

# "מי יבנה, יבנה לי בית בתל-אביב?"

מיכה טלמון - מבקר אוניברסיטת בן-גוריון

פזמון שנות העשרים חזר עתה ביתר שאת, כתוצאה מגלי העלייה ומהמשבר בתחום הדיור הזועק בכל כיכרות הערים בארץ.

בממשלה אשר מצאה עצמה כרגיל בלתי מוכנה, נשלפות עתה תכניות חדשות לבקרים לפתרון המשבר: שינוי יעוד של 40,000 דונם קרקע חקלאית, חקמת ערים בגבעות המזרחיות, בנייה רבתי בעירות חפיתוח ועוד.

הצעה לשלב ראשון של שינוי יעוד 40,000 דונם מקרקע חקלאית לבנייה, היא רק שלב נוסף בחיסולם המוחלט של השטחים החקלאיים בכל מרכז הארץ.

אין ספק שבמידה ולא יהיו פתרונות אחרים, יבואו שלבים נוספים לשלב זה.

שטחים חקלאיים אלו אשר נותרו לאחר להט 'הבנייה והפיתוח' של ארבעים שנות המדינה, מהווים ריאות ירוקות לתושבי הערים והססמא הנושנה של 'גלבישך שמלת בטון ומלט', תביא לנוקים בלתי הפיכים לאיכות הסביבה והנוף, בהם יגדלו הדורות הבאים וילדיהם.

חקמת ישובים בגבעות המזרחיות הנוקשות בקו הירוק הינו רעיון יפה, אולם יש לקחת בחשבון את משך הזמן וההשקעות העצומות הנדרשות לשם הקמת ישוב כזה.

נדרשת הקמת מערכת תשתית של קווי המשל, מאגרי מים, מתקני ביוב ומעל לכל, מערכת כבישים שיקשרו עם רשת הכבישים הקיימת.

במידה וישובים אלו ייעדו רק לעולים חדשים, יש סכנה של היווצרות קהילות מהגרים מבודדות ומנותקות מהציבור הישראלי.

חקמת אלפי דירות בערי חפיתוח - הסובלות כבר עתה מחוסר תעסוקה -, ללא יצירת מקורות תעסוקה במקביל, תחזירנו לשנות הששים בהן התושבים החזקים, בעלי המקצוע היומה והיכולת, ינהרו למרכז הארץ ואז תיווצר בערי הפיתוח שכבה נוספת של אוכלוסיית מצוקה.

ראשי ערי הפיתוח החושבים שהבאת העולים לתחומיהם, תביא את הממשלה ליזום הרחבת מקורות תעסוקה, טועים לדעתי טעות מרה.

התקופה בה פנחס ספיר ז"ל, דחף יזמים אמנים ובלתי אמנים, להקים מפעלים בערי הפיתוח, חלפה ללא שוב ולא נראה שכיום הממשלה תיזום באופן אגרסיבי חקמת מפעלים יזמים בערי הפיתוח.

לאור כל הנ"ל, נראה לי שיש להפנות תשומת לב הגופים הממשלתיים והציבור הרחב למאגר חקרקעות חפרטיות המצויות בתחומי הערים.

על פי משרד הפנים, קיימות כיום בתחומי הערים תוכניות מאושרות ל 200,000 יחידות דיור.

רוב חקרקעות אלו הינן פרטיות וניצולן לבנייה תלוי כמובן ברצון הבעלים.

לקיבולת בנייה מתוכננת אך בלתי מנוצלת יש מחיר על כבד מאוד למשק: תשתיות קיימות מנוצלות רק באופן חלקי, מוסדות חינוך וציבור מתרוקנים ומעל לכל, ישנן תוצאות לוואי של אי הניצול: זהו הצורך הנוסף במערכות כבישים ואמצעי תחבורה.

הבנייה הפרטית המתבצעת עתה בהיקף של 20,000 יחידות דיור בשנה, נבנית ברובה על חקרקעות פרטיות אלה. בנייה זו מתבצעת בידי מאות קבלנים בינוניים אשר להם היכולת המקצועית והאנושית להגביר בנייה זו.

בנייה זו מתבססת בעיקרה על עסקאות 'קומביניציה', כך שנדרש מימון מצומצם מהקבלן.

השטח הבלתי בנוי מחולק כדלקמן:

1. מגרשים ריקים מתחזים 'קופת חסכון', אשר שיווקם תלוי ברצון בעליהם המעדיפים לשומרם

ולחכות לעליית מדורים נוספת.

מוצע כחודש שעה לשלוש שנים, לשלש את מס הרכוש המוטל על מגרשים אלה ובזאת להמריץ את שיווק המגרשים לבנייה מיידית.

2. בתים חד משפחתיים - באזורים בהם כבר שונה היעוד, בעלי בתים אלו אינם ממהרים לממש את תוספת הבנייה מטעמים שונים.

יש אמנם להתחשב ברצון בעלי מגרשים באזורים אלה אך מאחר והנוק הציבורי הנגרם מאי מימוש זכויות הבנייה המוקנות הנו גדול, מוצע שלגבי מגרשים אלה המנצלים כיום פחות מ-30% מקיבולת הבנייה המאושרת, תחול הוראת השעה במגרשים ריקים ויוטל עליהם מס רכוש על פי מלא זכויות הבנייה המוקנות. בזאת ינתן תמריץ לשיווקם של קרקעות אלו למטרות של בנייה מיידית. ניתן כמובן לנקוט גם בדרך הפוכה ובמקום להמריץ את שיווק המגרשים על-ידי הגדלת המיסוי המוטל עליהם, לפטור לתקופה מוגבלת את הבנייה החדשה מאגרות ומסים שונים, אך לדעתנו פטור זה עלול לגרום עיוותים רבים ותסבוכת ועדיף על כן להפעיל את כללי השוק על-ידי הגדלת גטל המסים ולא על-ידי פטורים.

3. אתרים הנמצאים בחלוקה מחדש (רח-פרצלציה) - הליכי הרה- פרצלציה שלא בהסכמת הבעלים הוא, על פי חוק התכנון והבנייה, בטיפול הרשויות המקומיות. התהליך ממושך וקשור בשירותי אדריכלות ושמאות - הכנת לוח זכויות, טבלת איזון וכו'.

מומלץ בזאת שהרשויות המקומיות ימנו לכל אתר כזה מנחל פרויקט, אשר יוטל עליו לתאם ולקדם את הנשוא עד לאישור החלוקה מחדש ואישור תכנית בניין עיר.

עם השלמת פעולה זו, מומלץ להחיל על מגרשים אלו את האמור בגין מגרשים ריקים.

נראה לנו שבמכלול אמצעים אלו, ניתן להכפיל את הבנייה הפרטית מ 20,000 דירות לשנה לפחות ל-40,000 ובזאת להגביר את היצע המגורים ללא התערבות ישירה ומימון ממשלתיים.

מאגר נוסף של דירות מגורים פוטנציאליות מצוי כיום בתחומי הערים ומשמש משרדים, באזורים המשופרים ומלאכה, באזורים חנוותיים. אומדן מספר הדירות המשמש למשרדים מגיע ל-50,000 דירות, ואומדן הדירות המשמש בתי מלאכה מגיע ל-20,000 דירות.

כל השימושים האלה מנוגדים לחוק וניתן לטפל בפינויים במישור המשפטי, אך עקב מספרם הגדול והזמן הדרוש לטיפול משפטי, מומלץ לטפל גם במגזר זה באמצעות מיסוי.

מומלץ בזאת שהרשויות המקומיות, כחודש שעה לשלוש שנים, תשלשנה את הארנונה המשולמת על-ידי מחזיקים שלא כחוק במשרדים, בתי המלאכה ודירות מגורים ובכך יוצר תמריץ כלכלי להליך פינוי המשרדים ובתי המלאכה לאזורים המיועדים לכך.

במרבית הערים ניתן להשיג כיום משרדים ומבני מלאכה באזורים המתאימים לכך.

תהליך זה עשוי להביא בין היתר לשיפור איכות הסביבה ויאפשר ניצול מחדש של מבני ציבור וחינוך שהוזנחו והידוש אזורים מגורים שהתנוונו במשך השנים.

על-ידי פינוי משרדים ובתי מלאכה, הננו משערים שניתן להשיג כ-10,000 דירות לשנה.

כל ההצעות המובאות כאן טעונות עיבוד, פירוט והליכי חקיקה. אולם נראה לנו שהאפשרות להגביר בצורה משמעותית את היצע הדירות ללא מימון מאסיבי של הממשלה, מצריק את הטיפול בעניין.

ההכנסות הנוספות הצפויות מביצוע ההליכים המוצעים, אמורות להיות מיועדות לנושאי שיכון וקליטה ולא לתקציבים הרגילים של הרשויות.

מר שלמה להט ראש עיריית תל-אביב, במכתבו מיום 25.7.90 לכותב מאמר זה, מציין בין היתר, יוזמתך הינה בבחינת צו השעה ואקטואלית עד מאד בימים אלה.

נראה לנו שעצם פרסום ההצעות והדיון בהן, עשוי כשלעצמו להוות תמריץ לתחילת התהליכים המוצעים בזאת.

ביצוע הצעות אלו או חלקן, אינו פותר כמובן את הממשלה מטיפול ממלכתי שקול ומאוזן, בבנייה ובמימון לעולים ולבני הארץ.