

לשכת מנכ"ל העירייה

תאריך : י"ח בשבט תשע"ד

19 בינואר 2014

סימוכין : דוח הביקורת בנושא:

"התמודדות עם מצוקת הדיור בישראל"

לכבוד

הגב' תמר מנס, מנהלת אגף בכירה,

משרד מבקר המדינה

ונציב תלונות הציבור

ג.נ.,

הנדון : התייחסותי לטיטת דוח הביקורת בנושא :

"התמודדות עם מצוקת הדיור בישראל -

תהליכי התכנון הסטאטוטוריים"

1. טיוטת דוח הביקורת שנערכה על ידכם בנושא חשוב זה הועברה אלי להתייחסות.
2. ככלל, עיריית בת ים יוזמת ומקדמת באופנים שונים תכניות רבות במטרה להגדיל ולגוון את היצע הדירות בעיר.
3. לצערנו, הליכי התכנון מול הוועדה המחוזית מסורבלים, איטיים ולוקים בסחבת מיותרת.
4. מצ"ב התייחסותי לממצאי דוח הטיטת בהתאם לנושאים השונים.

בברכה,

מנכ"ל העירייה

עותקים : ראש העירייה

סמנכ"ל פיתוח

מהנדס העירייה

סגן מהנדס העירייה

מבקרת העירייה

לשכת מנכ"ל העירייה

בנושא: הגדלת היצע ומגוון הדיור

1. עיריית בת ים יזמה ומקדמת תכניות רבות להגדלה וגיוון של מלאי הדיור בעיר. במסגרת זו מקודמות כיום ארבע תכניות פינוי ובינוי בעיר הכוללות מעל 2000 יח"ד חדשות בגדלים מגוונים, תכניות להוספת כ- 5000 יח"ד בדרום העיר, ותכניות משלימות לתמ"א 38 המיועדות להגדיל ולגוון את היקף הבינוי במסגרת זו.
2. בנוסף, תומכת העירייה בקידומן של מעל 50 תכניות ביוזמה פרטית להתחדשות עירונית בעיר.
3. בהתאם להחלטת מועצת העיר מאוגוסט 2011, הוקמה ועדה ציבורית בראשות סגן ראש העיר, ופורסם דוח מדיניות דיור עירונית שהמלצותיו אושרו בוועדה המקומית. על פי מדיניות זו, תכניות חדשות כוללות יח"ד במגוון גדלים.
4. הערה עובדתית: תכנית שער העיר הועברה לקליטה בוועדה המחוזית בחודש אוקטובר 2012, אך טרם נדונה בוודאי שלא אושרה כפי שנכתב בטיוטת הדוח.

בנושא: הכנת תכנית מתאר עירונית כוללת

5. תהליך הכנת תכנית המתאר העירונית הכוללת מתקדם, ובחודש דצמבר 2013 התקיימה ועדת היגוי לאישור יעדי התכנית ופרוגרמה רעיונית.
6. על פי החלטת ועדת ההיגוי, היעדים והפרוגרמה יובאו לאישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית על מנת שהמשך התכנון יהיה במסגרת היעדים שהוסכמו מראש.
7. על פי תכנית העבודה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית בנובמבר-דצמבר 2014.

לשכת מנכ"ל העירייה

בנושא: התייחסות לטיטות הדוח בנושא המאקרו מזווית הראייה של הרשות המקומית

8. ככלל ניתן לומר, שתהליכי תכנון סטאטורי ליצירת מלאי תכנוני של יח"ד באזור הביקוש (מרכז הארץ ובמיוחד מחוז תל אביב) הם איטיים, כאוטיים, עמוסים בחסמים בירוקרטיים ובמעורבות יתר של משרדי הממשלה, ואינם מאפשרים גמישות, עדכון והתמודדות עם צורכי השעה (או העשור) בתחום הדיור.

9. הניסיון של צוותי התכנון בעיריית בת ים בעשור האחרון מראה כי גם רשות מקומית המעוניינת בכך ומצהירה על כך אינה מצליחה לקדם תהליכי ציפוף והגדלת מגוון והיצע המגורים בתחומה.

10. אבקש להדגים בעזרת הליכי תכנון ספציפיים בתחום השיפוט של העיר בת ים בעשור האחרון כי:

א. תהליכי קבלת ההחלטות במשרדי הממשלה אינם מתואמים ביניהם ויוצרים מערכת תכנון איטית, כאוטית, חסרת מעוף וחסרת גמישות. התוצר התכנוני של תהליכים אלו הוא מיושן והומוגני, אינו רלוונטי כבר ביום אישורו ואינו יכול להתמודד עם מצוקת הדיור.

ב. תפיסת התפקיד הרווחת של הוועדות המחוזיות מכתובה ירידה לפרטים שאינם רלוונטיים ומייצרת חסמים תפיסתיים לקידום יעיל ומהיר של תכניות להתחדשות ושינוי בתחום הדיור.

ג. למרות שתוכניות המתאר המקומיות אכן יכולות להיות מפתח לפתרון, הן יכולות גם לייצר מסגרת לשעתוק רב דורי של דפוסי תכנון ופיתוח קיימים ובעייתיים, כפי שעולה החשש מהקצב והתוכן של התקדמות עד כה בהכנת תכנית מתאר לבת ים.

תהליכי קבלת החלטות במשרדי הממשלה חוסמים שינוי ופיתוח דיור

11. דוגמה לאופן בו תהליכי קבלת ההחלטות במשרדי הממשלה מעודדים אי שינוי אפשר למצוא בהתנהלות המשרד להג"ס באישור תכנית בי/מק/410. תכנית זו מהווה פירוט לתכנית מתארית בי/410 שאושרה בשנת 2008. אישור התכנית המפורטת מהווה שלב סופי בדרך לבניית שכונה חדשה בת למעלה מ-4000 יח"ד באזור ביקוש מרכזי. לתכנית המקורית הוכן ואושר תסקיר השפעה על הסביבה, אולם, למרות זאת, המשרד להגנת הסביבה דרש השלמות לתסקיר ברמות פירוט ובדיקה מוגזמות.

לשכת מנכ"ל העירייה

12. בנוסף העמיד המשרד להג"ס שורה ארוכה של תנאים ומגבלות לשינויים של התכנון המקורי, למרות שהוסכם על כול הצדדים כי במהותם השינויים משפרים את התכנון מבחינה עירונית וסביבתית.

13. דוגמה נוספת הינה התנאים שהציב משרד התחבורה לאישורה של תכנית בי/4/450, שנועדה בין היתר לתוספת 970 יחידות דיור בדרום בת ים. נציג המשרד בוועדה המחוזית דרש שלתכנית יצורף נספח תחבורה ציבורית, אך בדיעבד הסתבר כי אין למשרד הנחיות להכנת מסמך כזה והנושא עיכב את קידום התוכנית במשך חודשים.

חסמים תפיסתיים בוועדה המחוזית

14. בניגוד לגישה המתבקשת של שילוב כוחות ומתן קדימות לתוכניות משמעותיות במצב החירום הנוכחי בתחום הדיור, הועדה המחוזית תופסת את תפקידה באופן מפורט מדי המכתיב התערבות יתר והתארכות תהליכי תכנון.

15. עיריית בת ים יזמה לדוגמה תכנית שתאפשר הצבת מבנים יבילים זמניים ברחבי העיר בשטחים ציבוריים בעיקר לצורך קידום בניה ופיתוח מבני מגורים חדשים בעיר. כוונת העירייה הייתה ליצור כלי עבודה שייעל את תהליכי הבינוי ויאפשר לעירייה שימוש (לאחר שיקול דעת של הועדה המקומית) בשטחי הציבור להאצת תהליכי הבנייה בעיר צפופה ובנוייה. החלטת הועדה המחוזית צמצמה את השימושים האפשריים, צמצמה את שיקול הדעת של הועדה המקומית ולמעשה הגבילה מאד את היכולת של התכנית להוות כלי ליעול והאצת תהליכי בניה למגורים.

16. בנוסף, במקרים רבים הוועדה המחוזית קובעת כללים זהים לקידום תכניות לדיור והתחדשות בכל המחוז מבלי להתחשב בעבר ובמצב של כל רשות מה שמוביל לתוצר תכנוני לא יעיל ומונע אפשרות לקדם את נושא הדיור ברשות מסוימת מעבר למה שניתן ברשויות אחרות.

17. לדוגמה, תכנית פינוי בינוי במתחם כצלסון בבת ים הוגשה לוועדה המחוזית עם 600 יח"ד מוצעות במקום 104 קיימות. הועדה המחוזית אישרה את הפקדת התוכנית עם 470 יח"ד בלבד. הנימוק להקטנת מספר היחידות היה שוויון על פי התקן השמאי (תקן 21). מעבר לכך שהתקן אינו רגיש לרקע הכלכלי של המקום, למעשה ויתרה הועדה המחוזית על 130 יח"ד שניתן מבחינה תכנונית לבנות ולספק להן שירות עירוני בשל מתן משקל יתר לשיקול כלכלי ולשוויון מדומה.

לשכת מנכ"ל העירייה

תכניות מתאר עירוניות כוללות אינן ערובה לשינוי המצב

18. כעקרון, ניתן היה לצפות כי אישור תכניות מתאר עירונית כוללות יביא לשינוי המצב בעיקר על ידי מתן מרחב פעולה גדול יותר לרשויות המקומיות, אולם, לאור התכנים העולים מקידומן של תכניות כאלו בשנים האחרונות קיימת סכנה מוחשית כי דווקא ההיפך הוא שיקרה. מבנה מערכת המיסוי הארצית אינו מעודד את הרשויות המקומיות להגדיל את מספר יחידות הדיור בהן.

19. בתכנית המתאר של העיר תל אביב למשל שהופקדה לאחרונה, אין כול זכר לכך שהמדינה מצוייה במשבר דיור. מספר יחידות הדיור המתוכנן לעיר אינו משקף את היותה של תל-אביב מרכז העיר ואזור הביקוש הראשי, או את יכולתה של תל אביב לתמוך ולתת שירות איכותי למשפחות רבות נוספות.

סיכום

20. לסיכום, למרות המשבר הברור בתחום הדיור, ולמרות שמוסכם על כול גורמי השלטון כי הגדלת ההיצע למגורים באזורי הביקוש היא אחד הכלים המרכזיים להתמודד עם המשבר, נראה כי אמירות אלו אינן משפיעות על תהליכי אישור התכניות ברמה המחוזית.