

500 A



מזכירות הממשלה

סג' אקדמיה

ש מ ר ר
סג' אקדמיה 1 חלק 2

פ ר ר ש ו ק ר ל
ישיבת ועדת השרים לבחינת תכנית פיתוח השיכון
לשנים 1975 עד 1978/80 אשר הוקמה על-פי החלטה מס. 92
של הממשלה מיום י"ח בחשוון תשל"ה (3.11.74)

י"ב בכסלו תשל"ה - 26.11.74

נכחו השרים: א. עופר - יו"ר, א. אוזן, י. בורג, ח. בר-לב, ח. י. צדוק,
ש. רוזן.

בעדר השר: י. רבינוביץ.

ב. אפלברג	-	לשכת שר המסחר והתעשייה
י. ברקאי	-	מינהל מקרקעי ישראל
ר. דוד	-	משרד המסחר והתעשייה
י. דש	-	משרד הפנים
ד. ויינשל	-	משרד השיכון
מ. טלמון	-	מינהל מקרקעי ישראל
י. ליש	-	משרד השיכון
י. שחם	-	משרד השיכון
י. שטנר	-	משרד האוצר
מ. שרמן	-	המשרד לקליטת העלייה
א. ליסצנסקי	-	מזכיר הועדה

סדר היום: שכ/1. תכנית פיתוח השיכון לשנים 1975-1978/80

טאמ: י. דגרי

בפרוטוקול זה 2 דפים

היו"ר השר א. עופר:

אני פותח בזה את הישיבה הראשונה של
הועדה הזו.

השר ח. בר-לב:

הגשתי את הצעתי המפורטת ליו"ר. בהצעת

ההחלטה שלי נאמר: בחמש השנים הבאות יבנה

משרד השכון לפחות 45% מכלל הדירות שתבנינה על-ידו בערי פיתוח באזורים
א' ו-ב', בנוסף לדירות אשר תבנינה בבאר-שבע. אזורים א' ו-ב' אינם ~~פזלים~~
כוללים את אשקלון, אשדוד, יבנה או דימונה.

בסעיף 2 של הצעת ההחלטה שלי נאמר:

תכנית מפעלי השכון ל-29 ערי הפתוח תידון בתסוכם בוועדת השרים

לערי פיתול. פירוט התכנית צריך להיות מתואם עם מפעלים,

בתי-ספר וכו'. אמרתי כי צריך להוציא את באר-שבע מ-4 ערי הפתוח

ברצועת החוף, וליתר הערים לפפנות 45% מן הבניה.

היו"ר השר א. עופר:

אני מציע כי נפתח בדיון: קיימת תכנית

מפורטת. אני חושב שאין שאלות לגבי כוונת

התכנית והמשרדים השונים יודעים על מה מדובר. יש גם הצעות החלטה לתכנית

גדולה יותר ולתכנית קטנה יותר. אני מציע שבלשב ראשון נתרכז

בפזור הגאוגרפי ובאתון הגאוגרפי לפי ישובים. בכל מקרה שבו

יפסול מישהו חלק מההצעה, יצטרך לתת הצעה אלטרנטיבית.

בנוגע לירושלים, ראש העיר הציע כי לגבי

מועדי הבצוע לא נתחיל בהפקעות באזור שבין הגבעה הצרפתית לבין

נווה יעקב. אם יתברר כי יש חלוקי דעות! נדון בכך בצורה יותר

מפורטת.

בשלב שני, אני מציע כי נדון כיצד

נבצע את התכנית. אני מבקש גם משר המסחר והתעשייה להעביר את

השר א. עופר

האלגברה שלו לשפת האריתמטיקה. העניין בידיכם. יש הבדל בין הצפון לבין הדרום. גם קרית שמונה וגם דימונה שייכות לאזור פתוח א', אך יש הבדל ביניהן. גם אצלכם יש הבדלי מחשבה לגבי הצפון ולגבי הדרום. אני מבקש לקבל את החלוקה של 45% בין אזורי פתוח א' ו-ב', פרט לבאר-שבע. לגבי קרית-שמונה לקחנו את כל מה שניתן לבנות במסגרת אפשרויות התעסוקה בייצור שם. צרפנו גם את השטח החקלאי אשר שייך למשבצת של כפר גלעדי. אם מציעים לא להוסיף בקרית-שמונה 4000 יחידות דיור אלא 8000, לא מספיק העקרון אלא צריך לדעת היכן להוסיף. אם מדובר בשטח המזרחי - פרוש הדבר שטחים חקלאיים מאדמת החולה. אנו חייבים לציין מה מציעים והיכן. אני מבין שגם במשרד הפנים רגישים לתכנית כזו.

מר דש:

אנו מציעים תכנית כללית ואחר-כך נאמר את הפרוט.

השר א. עופר:

אני מבין שדבר כזה מעובד גם במינהל מקרקעי ישראל. לא הייתי תובע זאת ממשרד הקליטה, כי מה שמעניין אותו זהו המקום.

מר ויינשל:

משרד הקליטה שלח לנו פירוט לפי ישובים.

השר א. עופר:

אני חושב שמשרד המסחר והתעשייה מסוגל להגיש הצעה אלטרנטיבית.

השר ח. בר-לב:

יש לנו הצעה אלטרנטיבית.

השר א. עופר:

אבקש אותו דבר גם ממשרד המשפטים. אני יודע

השר א. עופר

שיש להם מחשבות לגבי הפקעות. ברור לי שנצטרך להזמין לישיבה גם את ראש עיריית ירושלים. נצטרך לקיים דיון על ההיקף העצום של ההפקעות, וקיימת בעיה מיוחדת של הפקעות באמת-רחל. נצטרך לקיים ישיבה עם יו"ר מרכז השלטון המקומי לגבי כל התכנית. אני חושב שנצטרך להזמין גורמים שונים לדיון על נושאים שיתעוררו ספציפית. אם תתקבל הצעת המינהל ואחרים, לצמצם את היקף הבניה הצבורית באזור המרכז מ-75 אלף ל-30 אלף יחידות דיור, מלבד איש הקליטה נצטרך לשמוע גם את אנשי השלטון המקומי, איך פותרים את בעיות הקליטה, זוגות צעירים וכו' אצלם. אני מציע לקיים דיון מיוחד על נושא המעוטנים, ולהזמין לדיון זה את יועץ ראש הממשלה לענייני מעוטנים. אני איני מומחה לנושא זה. אני מבקש לקבל את הסתייגותו של משרד המשפטים בנושא ההפקעות, כדי שנדע היכן אנו עומדים.

בשלב ראשון נדבר על הפזור הגאוגרפי
ובשלב שני צריך לחשוב כיצד מבצעים את הפנויים. בשלב ראשון אני
רוצה שניישוב את חלוקי הדעות לגבי הפזור הגאוגרפי.

השר ח. בר-לב:

אני מבין שהועדה הזו צריכה לטפל
בשני נושאים: 8. איפה בונים דירות,
בהנחה שההיקף שהצגתם הוא ההיקף אשר ימומש; ב. איך לארגן את
הקרקעות כך שהדירות תוכלנה להבנות.
לסוגיה הראשונה אני מציע כי במה שנוגע
למספר המדויק של הדירות בכל אחת מ-29 ערי הפתוח, לא הועדה הזו
תקבע אלא ועדת השרים לערי פיתוח. יש לנו ועדה מיוחדת לבדיקת
הנושא הזה. אנו יודעים בוועדה כי דיור הוא מרכיב חשוב, אך הוא
אינו המרכיב היחיד, ואין שעם לבנות דירות אם בנית הדירות אינה

השר ח.בר-לב

מלווה בבנייתם של שרותים מקומיים. אני מציע כי הועדה הזו תעסוק בסלגית החלוקה לארבעה אזורים: 1. מרכז הארץ; 2. 4 ערי פיתוח במרכז הארץ: נהריה, אשקלון, אשדוד ויבנה; 3. הנגב; 4. הגליל. מרכז הארץ: תל-אביב, בת-ים, חיפה, ראשון-לציון, קרית-ביאליק. הסקטור השלישי - מרכז הארץ: ערי הפיתוח. הסקטור הרביעי: הנגב, הסקטור החמישי + הגליל. ירושלים עומדת בפני עצמה. אם נציע ~~הצעה~~ כאן תכנית לגבי הגליל כולו, אך את השאלה אם נבנה בצפת 13 אלף יחידות דיור, או נבנה בנצרת-עילית 11 אלף או 13 אלף יחידות דיור, - אני מבקש להשאיר לוועדת השרים לערי פיתוח, כי הדבר קשור באלוצים אחרים, כמו קרקע לתעשייה. יש מקומות בהם יש קרקע לתעשייה ויש מקומות בהם היא חסרה. צריך להחליט איך מחלקים את סך-כל הדירות לחמשת היעדים האלה, ואחר-כך לטפל בקרקעות לאותם יעדים.

אני יכול להגיש תכנית מפורטת לחמשת המרכזים

האלה ולגבי כל אחד מהאחרים, אך נדמה לי כי נטעה אם נחליט בוועדה זו שבונים בשלומי איקס יחידות או איקס פלוס 200, כי צריך לבחון גם את המרכיבים האחרים בה.

השר א.עופר:

קודם כל אני מבקש לקבל את התכנית. יכול להיות

שאם אקבל את התכנית, אומר שאין כל נגוד

בינה לבין מה שאנו מציעים. אני מסכים לקך שלאחר שנ~~גבש~~ את התכנית,

לגבי מה שאני אומר ולגבי מה שאתה אומר, - תצטרך ועדת שרים לערי

פיתוח לקבוע את הפרטים.

השר ח.בר-לב:

ההבדל בין דעתי לבין דעתך הוא בכך שלדעתי

הגליל לפי התכנית שלכם מסודר, אך אני

השר ח. בר-לב

סבור כי הפרוט , כמה ייבנה בכל עיר, צריך להיות מסוכם בוועדת שרים לערי פיתוח. לעומת זאת לא מוסדר אזור הנגב. אם אני מוציא את באר-שבע ואת ערי הפיתוח ברצועת החוף (אשקלון, אשדוד, יבנה), מה שמוקצב לנגב אינה עונה על הצרכים, וצריך לחפש עוד 20-30 אלף דירות נוספות במה שמופיע באזור מרכז הארץ, ואיני מתכוון לקחת מערי הפיתוח במרכז הארץ, אלא ממרכז הארץ פרופר.

את המספרים אעביר לוועדה בצורה מסודרת.

השר א. עופר:

יכול להיות שבפגישה בינינו נתאם את הדברים.

השר א. ארזן:

לצד הסדורי של עבודת הועדה, חשוב יהיה אם נשמע בישיבה הראשונה את סקירת המינהל. משרד השכון הביא תכנית מפורטת האומרת כמה קרקע צריך להפקיע ואיפה צריך לבנות. נאמר גם בישיבת הממשלה כי ישנה הסתייגות של המינהל בנוגע למקומות ההפקעה וסוגי הקרקע. בעוד שבועיים או עשרה ימים יהיה המינהל מוכן עם תכניתו ויעבירה לוועדה. אחר-כך יהיה דיון אופרטיבי, אך בישיבה זו אני מציע לשמוע את סקירת המינהל.

השר א. עופר:

אני רושם את ההבטחה שתוך שבועיים יגיש מינהל מקרקעי ישראל את ההצעה שלו.

השר ש. רוזן:

חלקת האוכלוסיה לפי התכנית הזו מדברת על 23% במשור החוף וכך וכך בנגב. זוהי מגמה רצויה וכל אחד ישמח בה, אך אני חושב שהיא לא תעמוד במבחן המציאות בנוגע לבניה צבורית במרכז, כי הבנאיה במרכז היא היום 50%

השר ש. רוזן

בעוד שהבניה הצבורית במרכז בחיפה היא 23%. זהו אזור בו מרוכזים 60% מהאוכלוסיה כולה, כולל מפונים, זוגות צעירים וכו', ובנוסף לכך העליה תוכל להקלט באחוזים גדולים יותר באזורי המרכז ולא באזורים אחרים, כפי שהיינו רוצים. על כל פנים גם התכנית לשנה הבאה מוסכמת בינינו לבין משרד השכון. אני חושב שצריך לבחון אם המגמות הרצויות תוכלנה לעמוד במבחן המציאות הדמוגרפית והצבורית.

השר ח. צדוק:

אני רוצה להעיר הערה פרלמנטרית על

נושא ההפקעות, וזה חל גם על נושא

הפצויים, ואולי גם על שנוי היעוד. אני לא חושב שמהחלטה של ועדת שרים או של הממשלה יכולה לצאת איזו שהיא הרשאה כוללת להפקעה של 30 או 30 וכמה אלף דונם. אני חושב שכל הפקעה מחייבת בדיקה מדוקדקת. קודם כל אין מפקיעים אלא אם אין ברירה; ב. הפקעה עולה בכסף רב; ג. יש הפקעה כמו אצל הערבים, שיש לה גם משמעות מדינית. העבודה שלנו יכולה להסתיים בכך שנאמר כי במקום פלוני נקים כך וכך יחידות דיור ובמקום אחר כך-כך יחידות, ונקבע את המיקום בקוים כלליים בלבד. אך צריך הפנוי וההפקעה ייבדק באופן אינדיבידואלי לגבי כל מקרה ומקרה, או שנקדים לפי את הבדיקה האינדיבידואלית בלבד המקצועי לבדיקת ההכרחיות של הפקעה, פנוי ושנוי יעוד בכל מקרה ומקרה. אני לא רואה לפני אפשרות שהעבודה של ועדת שרים בדרג המינהלי תסתיים בכך שתהיה החלטה או פרוטיבית להפקיע 33 טלף דונם, כפי שזה מופיע בתכנית.

השר א. עופר:

חשבתי שאם יחליטו שבצפת לא נחוץ להפקיע,

נגיע לכך אחר-כך. אך אני מקבל את הצעתך

משרדי

ומציע שועדת מנכ"לים של שר המשפטים, האוצר, הפנים, החקלאות והשכון

(ממשרד החקלאות במקרה זה מינהל המקרקעין), - יבדקו את הבעיות

תכנוניות או גם הערות אקולוגיות?

השר א. צופג:

אחרי שנגמור להחליט מה להפקיע ואיך,

הנושא יעבור את דרכי הספול של ועדות בנין

ערים. לאחר שתוגש תכנית, היא תעבור את הועדה המקומית, את הועדה המחוזית או ועדה אחרת. אני לא חושב לגמור את העבודה כאן.

השר י. בורג:

מה ה"שורט טרם" של הועדה הזו?

השר א. צופג:

לקבוע את הפזור הגאוגרפי, את המקומות

ואת האתרים, ואחר-כך את הפרוגרמה.

מר טלמון:

אני לא רוצה להוסיף שבחים לעצם העובדה

שתוגשה מכתית לטווח ארוך ולטווח בינוני.

אני מקווה שתהיה כאן מסגרת של קוי פעולה למספר שנים.

4

אני רוצה להתייחס לדף 2 בתכנית. אין

לנו חלוקי דעות לגבי הבקוש לדירות מצד זוגות צעירים, עולים

חדשים ולמטרות פנוי דיירים מדיור פגום וארעי. אנו מקבלים את

המספרים. גם הסעיף של "בקוש אחר" מקובל עלינו. ישנו כאן סעיף

של "שמוש אחר" בו מופיעות 1500 דירות. אנו מניחים כי אלו דירות

אשר הופכות למשרדים ולבתי-עסק. לעומת זאת יש אצלנו שוני בנתונים

בקשר לשלושה נושאים שלדעתנו לא קיבלו בטוי מלא: א. היצע שלא

מבניה חדשה, שלדעתנו הוא זהה לסעיף "בקוש אחר".

השר א. עופר:

זוהי טעות. היצע שלא מבניה אחרת הוא

דירות של נפטרים ונורדים, ולא מפני

דירות. כלומר אלה דירות אשר מתפנות עקב תנודות אוכלוסין. ~~+++~~

~~+++~~

מר טלמון:

אנו כללנו בהיצע את הדירות מיד שניה.

אם נוסיף את הפטירות ואת היורדים, אשר

מוסיפים דירות להיצע, אנו מגיעים לכך שההיצע ~~+++~~ של דירות

מיד שניה הוא 2,500. פטירות - 4000 דירות לפחות כל שנה. ירידה:

8000 מפש לשנה, כ-1500 דירות. הגענו לבקש ~~ש~~ של 40 אלף דירות בשנה,
 הנקנות

הוספנו להן את הדירות מיד שניה, והגענו ל-50 אלף לשנה. השווינו

גם מה שייצר המשק ב-4-5 השנים האחרונות. המשק ייצר התחלות בניה

של 51,200 דירות וגמר של 30,700, זהו סדר גודל של 40-45 אלף דירות,

וזה כנראה מה שהמשק יכול לבצע. אם הבקוש הוא ל-42 אלף דירות

והיכולת המשקית היא כזו, הרי שמתבקשות מכך מסקנות מסוימות.

לצורך בדיקת חמש שנים, לקחנו שלוש שנים לפי 42 אלף ושנתיים

לפי 46 אלף, וזה נותן לנו את ההשלכה לגבי סך-כל הדירות.

גורם שני שתכנית משרד השכון התחשבה

בו רק בצורה מאד מוגבלת, זהו מלאי הקרקע הפרטית אשר תורם למלוי

הבקוש. אם בבקוש אמרנו כי אלה צרכי כלל הצבור, הנתונים האלה באים

מסכומי בניה בשנים האחרונות. ~~מלמל~~ הבניה הפרטית בחמש השנים,

מראים כי נבנו 28,600 דירות. לצורך התכנית אנו מביאים בחשבון 20

אלף דירות לשנה. ברור שאת הקרקע העומדת לרשותנו בתל-אביב, לא

נוכל להעביר לבאר-שבע.

בסקר משותף למינהל המקרקעין ולאוצר,

נמצא שיש עתודה קרקעית שאינה זהה למה שמובא בתכנית משרד השכון.

מר טלמון

בסקר השמשוני נמצא שיש קרקע פנויה לבניית 117 אלף יחידות דיור במרכז הארץ, חוץ מפיסות קרקע קטנות שלא נכללו בסקר. כל פיסות הקרקע ששטחן מ' 10 אלפים דונם ממעלה, והכל במסגרת תכניות בנין ערים, מאושרות לבניה. חוץ מזה יש קיבולת בלתי מנוצלת לבנייתן של עוד 287 אלף יחידות דיור. הכוונה היא לבתים בודדים על מגרשים בני דונם. המלאי הזה אינו לבצוע מידי. אנו מקבלים שלושה נתונים בהצעת משרד השכון: מספר הדירות בבניה כיום ומספר הדירות שתהיינה בבניה בסוף התכנית. אנו מקבלים גם נתון שנכלל בטבלה של משרד השכון כעתודה ~~הממשלה~~ של 63 אלף יחידות דיור, אם כי המספר המופיע אצלנו הוא 34 אלף. גרענו את מספר הדירות המיועדות למעוטים, ואז לפי החישוב שלנו מגיע מספר הדירות שיבנה ל-306 אלף במקום 310 אלף. מרכיב נוסף שלא הובא בחשבון בבניית משרד השכון הוא בניה מעבר לקו הירוק. נושא זה קשור בהחלטות הממשלה. הדירות שיבנו על-פי החישוב שלנו הן 12 אלף. אם אנו לוקחים את מלאי הקרקע הפרטית ומפצלים אותו לפי אותה פריסה של בנית 20% בשפלת החוף, 10% בירושלים, 10% בגליל ו-4%-3.8 באזור הדרום ובנגב, אנו מגיעים לכך שצרכי הבניה בקרקע צבורית הם ל-180 אלף דירות. אנו מסכימים לחלוקה שקבע משרד השכון במה שנוגע לירושלים ולאזור הגליל. 84 אלף מהדירות שבבניה פרטית, תבנינה בשפלת החוף. אני לא מניח כי אפשר באופן אדמיניסטרטיבי לסגור אפשרויות הבניה הפרטית. אני מניח כי התכנית הזו תפלנה מספר רב של אנשים לרכישת דירות מיד שניה, תוך העזרות במשכנתאות. בגליל הגללנו את היקף הבניה במעלות, בשלומי ובכרמיאל והקטנו את עכו ונהריה.

אני מציע שתשאירו לוועדת השרים לערי

השר ח. בר-לב :

פיתוח להגדיל או להקטין את הבניה

בערי הפתוח.

מר טלמון:

המכשול העיקרי בבניה לדעתנו הוא המחסור

בתכנון, החל מתכניות מתאר וכלה בתכניות

מפורטות. בערי הפיתוח תכניות מתאר מפורטות ומאושרות יש רק שלוש בגליל, טרם אושרו תכניות ל-12 ערי פיתוח. באשר לערי הפיתוח באזור ירושלים, אין להן אף תכנית מאושרת. בדרום ובנגב יש שתי תכניות מאושרות, 9 טרם אושרו ול-1 אין תכנית. לגבי הצד התכנוני, ישנו סעיף בחוק התכנון והבניה, אשר מאפשר הקמת והפעלת תכניות בוועדה מחוזית ומקומית גם יחד, ואם 75% מהבניה היא ממלכתית, ניתן להפעיל ועדה בראשות משרד השכון ולהמריץ את הליכי הבניה. במלכז הארץ יש מלאי קרקעי תכנוני די נכבד. לגבי המסקנות המבוקשות, במידה שההצעה שלנו מתקבלת, המסקנות המתבקשות הן מאמץ לשנוי התכנון. התכנון צריך להיות ממלכתי, כלומר בידי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר. נראה לנו כי ההפקעות המוצעות לגבי* הגליל הן נחוצות. באזורים בהם פתוח התשתית וההשקעות בו הם גבוהים, צריך לחרוג ממסגרת חמש השנים לפרק זמן ממושך יותר. לדעתנו אין צורך בשנוי יעודה של הקרקע החקלאית בשפלת החוף. לדעתנו נוהלי העבודה המאפשרים את הפעלת התכנית באזור החוף, צריכים להביא בחשבון העדפת שטחי חולות שאינם קרקע חקלאית. אחר-כך יש ללכת לשטחי טרשים שאינם קרקע חקלאית באזור שעלבים ומודיעין.

לדעתנו החלטות הממשלה והמינהל בנוגע

להקצאת קרקע חייבות להיות בתוקפן. באשר לקרקע חקלאית, בנוסף לכל השקולים ששר החקלאות מופקד עליהם, האספקט של שמירה על קרקע חקלאית בשפולי ערי גוש דן הוא מעבר לעניין החקלאי בלבד. הקרקע היא עתודת הראות הירוקות של האוכלוסיה העירונית באזור זה. אם נגלוש מפרדס לפרדס, ונהפוך קרקע חקלאית לקרקע עירונית, נשאיר את הדורות הבאים בארץ שאי אפשר יהיה לחיות בה.

מר דש:

לפני כחודש אישרה המועצה הארצית את

תכנית פזור האוכלוסיה לכשתגיע להיקף

תכנית

של 5 מליון בסוף המאה./פזור האוכלוסיה תואבר לאשור הממשלה בשבועיים

הקרובים. המועצה הארצית לפי סעיף 28 ב' של חוק התכנון והבניה,

צריכה לתת הוראה לוועדות המחוזיות שלא לאשר תכניות אשר חורגות מכך.

כלומר אם המועצה הארצית קבעה ששהו, אי אפשר שועדת המתאר תחליט

אחרת. המועצה הארצית החליטה שיפורטו גם שלבי העתוי והבצוע של התכניות

השונות. כאשר בדקנו את תכנית פזור האוכלוסיה עם מרד השכון, הגענו

למסקנה כי התכנית היא לא לחמש שנים כי אם עד ינואר 1984, והמספרים

פחות או יותר משתלבים. את המספרים שלנו על היקף הבניה, הרבוי הטבעי

וכו', נשלח אל המשרדים השונים.

אנו מדברים על התכנית הזו לא לחמש שנים

אלא לתשע שנים. הגענו לדגם מתוכנן, והדגם המתוכנן של הצעת משרד השכון

מתייחס בעיקר למקורות המרכז וצפון הארץ. הוא מציע בבניה צבורית 57

אלף יחידות דיור במרכז הארץ, לעומת 71 אלף של משרד השכון, ולעומת

זאת אנו מגדילים את מספר היחידות באזור הדרום של רצועת החוף ב-20

אלף, כפי שהציע שר המסחר והתעשייה.

בישיבה של המועצה הארצית בשבוע הבא נדון

בתכנית מחוז הצפון, ואנו מציעים בתאום עם כל המשרדים הנוגעים בדבר כי

יבנו אזורי תעשייה בגליל, על מנת לתת את התעסוקה הדרושה להגדלת האוכלוסיה

בצפון הארץ. במסגרת תכנית זו אני גורסים כי יש לתת משקל גדול יותר לבניה

הפרטית באזור חיפה וחדרה. ברצועת החוף אנו רוצים להקטין את הבניה

הצבורית ולהפעיל בעיקר בניה פרטית. אנו רוצים שהבניה הצבורית תתרכז

בעיקר בצפון הארץ. יש להקטין את הבניה באזור חיפה והקריות ב-6500 יחידות.

אנו גורסים פזור הבניה על-פני אזורים קטנים, מאחר והדבר גורם להפשרת

קרקע חקלאית, לעיור זוחל וכו'. תהליכים אלה אינם רצויים מבחינות
תכנוניות, מבחינות חקלאיות ומבחינת איכות הסביבה. אנו גורסים כי
בין ישובים צריכים להיות שטחים בלתי בנויים, שהם מעין ראות ירוקות.
אנו רוצים שיהיה גבול בין ישוב לישוב ולא רצף עירוני אחד.

מסקנות תכנוניות: בניה פרטית במידה ניכרת, בשטחים
הפנויים של תל-אביב, רמת-גן, בני-ברק ובת-ים, אשר אכלוס אזור
מולות ראשון, חדרה, ודי פליק, צפוף שכונות דלילות מדי. כאן אולי
יכול להיות פתרון גם לקרית שמונה, מבלי לקחת קרקע מכפר גלעדי. אנו
מציעים גם נצול עתודות הקרקע של מכבית, מדרום לראש העין. אנו מתנגדים
לבניה באור-יהודה, אפעל, יהוד, קרית-אנו וכו', בגלל הצורך לשמור על
עתודות קרקעיות בסביבה זו. אנו מתנגדים לתוספת בניה ברעננה ובהוד
השרון. אנו מציעים בניה בראש העין ומורידים את ~~השטחים~~ היקף
הבניה באזורי ~~בת-נח~~, כפר ~~סשא~~, יהוד, קרית שמואל ורחובות. אנו מקטינים
את מספר יחידות הדיור שמציע משרד השכון באזור המרכז ב-3500.
לגבי הצעת משרד השכון בנוגע לירושלים, אין לנו הסתייגות. באזורים
גדולים כמו אשדוד, יבנה, נתניה וראשון לציון, צריכה להיות בניה שתרוכז
בהם ולא תתפזר על-פני ישובים קטנים.

אלה הערות מוקדמות. אנו מביאים תזכיר יותר
מפורט, בו אנו מתייחסים לכל ישוב וישוב. לא לכל ישוב אנו מוצאים
פתרון. בנוגע לעכו אנו מתלבטים.

השר מ. בר-לב: במה ששייך להיקף התכנית, כבר אמרתי קודם שאין לי
הערות, הלוואי ויהיו הכסף וכח האדם כדי לבנות 300
אלף דירות בחמש שנים. אשר לחלוקה, כפי שאמרתי, נגיש את ההצעה שלנו גם

השר ח. בר-לב

בכתב, אך מתוך חמשת התזכירים, בשלושה התכנית של משרד השכונ נראית לי ובשניים לא. השלושה הם קודם כל הגליל ואזור הצפון, ואני מתייחס בעיקר לערי הפיתוח באזור הצפון והגליל. אני מדבר על 14 ערי פיתוח שהדרומיות ביניהן הן יקנעם ובית-שאן. כל האחרות הן בגליל פרופר. אולי על עפולה אפשר לומר שאינה בגליל. תכנית משרד השכונ מקצבה 71 אלף דירות ל-14 ערי פיתוח אלה. המטרה היא להכפיל את אוכלוסית הצפון, ועל-כך אני מברך. דבר שני שאני מקבל, זו התכנית ביחס לירושלים. אחם מדברים על 36 אלף דירות בחמש שנים. זה נראה לי סביר וטוב. השבר השלישי שאני מקבל, זוהי התכנית לארבעת ערי הפיתוח במרכז הארץ: אשקלון, אשדוד, יבנה ונהריה. מה שמוקצב כאן לארבעת אלה, מבלי להתייחס לחלוקה הפנימית, נראה לי סביר.

בנוגע לשני המרכיבים הנוספים בתכנית משרד השכונ, יש לי הצעה אחרת: לגבי הנגב ומרכז הארץ, אם אנו לא כוללים בנגב את אשקלון, אשדוד ויבנה, ואם איננו כוללים את בית-שמש, אלא מדברים על השטח שמקריית-גת ודרומה, עם באר-שבע מופיעות בתכנית שלכם 46 אלף דירות ובלעדיה 34 אלף דירות, זאת אומרת 11% מכל הבניה בארץ, תהיה בנגב, ושם יש לנו 11-12 ערי פיתוח. לכן מה שמציע משרד השכונ כאן נראה לי פחות מדי. אמנם נכון שקיימת בעיה של יהוד הגליל, אך יש גם בעיה של ישוב השממה. לכן הקטע הזה נראה לי חלש בתכנית. לעומת זאת ההקצבה למרכז הארץ כפי שהיא מופיעה בתכנית שלכם, נראית לי מעוותת. נראה לי כי מוגזם לבנות שם 31,800 דירות, ואיני כולל בכך את 4 ערי הפיתוח הממוקמות במרכז הארץ. לכן אני מציע להוריד ממרכז הארץ 20 אלף דירות ולהעבירן לערי הפיתוח, חלק לפאר-שבע וחלק לשדרות, אופקים, ערד, נתיבות וכו'.

השר ח.בר-לב

יש לי עוד כמה הערות: 1. את החלוקה המפורטת בין 10

ערי הפתוח בדרום ו-14 ערי הפתוח בצפון, אני מציע להשאיר לוועדה לערי פתוח. אני מציע לוועדה הזו לקבוע רק את ההקצבה הכללית לגליל, ואת ההחלטה כמה ייבנה בכל עירה, להשאיר לנו. בוועדה לערי פתוח יושבים נציגי כל הגופים המיוצגים גם כאן, כולל המינהל. אנו יודעים כי אי אפשר לבנות דירות, אם אין לכך הצדקה מבחינת המרכיבים האחרים שיש להביאם בחשבון.

הערה שניה מתייחסת לסוגית הבניה הצבורית והפרטית.

איני יודע למה הכוונה כאשר מדברים על בניה מטעם המדינה. אני מבין שהכוונה היא לבניה בתקציב משרד השכון. איני יודע גם למה הכוונה כאשר מדובר על בניה פרטית. ~~שמעתי~~ אני יודע שישנה בניה פרטית שלגביה אין הממשלה מסייעת לא לקבלן ולא לרוכש הדירה. אני יודע שישנה גם בניה פרטית אחרת.

השר א.עופר: אצלנו היא כלולה בבניה הצבורית.

השר ח.בר-לב: אם מתוך 300 אלף דירות, 200 אלף הן בניה צבורית בכל המובנים, זה מבהיר לי את השאלה ומחזק את דעתי שצריך

להעביר בנית דירות ממרכז הארץ לדרומה. אני רוצה שבהזדמנות זו, כאשר הועדה תטפל בהפקעת קרקעות, תביא בחשבון שקיימת בעיה דומה גם בנוגע להפקעת קרקעות לתעשייה. אנו מחפשים קרקעות לתעשייה בתווך, איפה שהוא בין מעלות, יחיעם ונהריה. איפה שתמצאו שם 2000 דונם, יהיה זה טוב עבורנו. בגליל יש לנו היום רק 2000 דונם לפתוח תעשייתי נוסף ב-4 ערי פיתוח. 1000 דונם בקרית-שמונה ועוד 200 דונם פה ~~ב-1~~ ו-200 דונם במקום אחר. אנו מוכרחים למצוא שם קרקעות לתעשייה, לאו דווקא צמודות

השר הקבר-לב

לעיר זו או אחרת, אלא במרכז השטח, כדי להקים מרכזים תעשייתיים לתושבי ערי הפתוח וכפרים תעשייתיים לתושבים המושבים והמושבות אשר מחפשים תעסוקה בתעשייה.

מר ד. ויינשל: בקשר להיקף התכנית, אני רוצה להתייחס למספר הערות של מר טלמון. ההבדל העיקרי בין מה שמופיע בתכנית שלנו למה שמגיש מינהל מקרקעי ישראל, הוא ב-12,500 דירות מיד שניה, וזהו נתון שאינו רלוונטי לחשבון שנעשה כאן. התוספת שאנו מדברים עליה באה כתוצאה משנויים דמוגרפיים ומדיניות פנוי דיור פגום⁺, אחד דירות והפיכת דיור למשרדים. התוספת נטו של דירות/כתוצאה מפטירה וירידה. בשלב זה של דיון על התכנון, אני חושב שצריך ללכת כלפי מעלה, כדי לא להיות במצב של חוסר במלאי התכנוני. צריך לתכנן עכשיו היקף בניה של 300 אלף דירות. אם יבואו יותר עולים, לא נהיה במצוקה, מדינת ישראל תוכל לעשות יותר לפנוי משכנות עוני, וטוב שיהיה לנו די מלאי תכנוני כדי לבצע כל זאת. באשר להיקף הכספי, הוא קטן יחסית להיקף הבניה. ההשוואה לעבר היא לא רלוונטית, כי בעבר לא הגיעו ארצה 60 אלף עולים לשנה. צריך לתכנן על מה שמקווים כי יגיע בשנים הבאות. ככל שהאוכלוסיה תלך ותגדל, כך תוספת הבניה תלך ותגדל. על הטבלה הזו הוצאו במשרד השכון שלוש חוברות.

אני רוצה לענות על שאלתו של מר דש, מתי תכנית משרד השכון תפגש עם תכנית ה-5 מליון. יכול להיות שהתכנית הזו תתפרס על פני יותר ממחמש שנים. אנו מקווים שגידול האוכלוסיה יהיה מהיר, ההיקף הכללי של האוכלוסיה הוא פחות חשוב. מה שחשוב יותר הוא פזור השכון. בקשר לפזור, קיים וכוח אם ההיקף אשר כללנו בתכנית עבור פזור המרכז, הוא ההיקף הנכון, או שרצוי היקף קטן יותר, ובכל היקף שייקבע, מה צריך להיות הפזור באזור המרכז. רצינו להעביר יותר אוכלוסיה ממרכז

מר ד. ויינשל

לאזורים אחרים של הארץ. השאלה היא כיצד זה עומד במבחן הפרגמטי, ואם הדבר ניתן לבצוע. המשמעות שיש להצמדת 20 אלף דירות, היא רצינית מאד. לפי תכנית שהוכנה על ידי צוות של משרד הפנים בסוף העשור, אם ילכו לפי תכנית פזור האוכלוסיה המוצעת, יהיה עודף בקוש של 100 אלף מקומות עבודה במרכז הארץ. זהו כח משיכה בלתי רגיל, שבהחלטות אדמיניסטרטביות אי אפשר יהיה לבטלו או לעצור אותו. קיימנו דיונים עם משרד הקליטה, וקבלנו את ההערות שלהם לגבי הצרכים שהם רואים לקליטת עליה נוספת. אם נגדיל את הבניה לעולים במקומות כמו קרית שמונה, אנו גורמים לירידת היקף קליטת העליה. מה שעשינו כאן זוהי פשרה. אני לא חושב שהשבאנו את כל הדרישות של משרד הקליטה, אלא חלק גדול מהן.

השר ח. בר-לב:

כמה דירות פרטיות בנוסף ל-300 אלף?

מר ד. ויינשל:

זה כלול פה. יש הבדל בין הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לבין הנתונים שאנו מגיעים אליהם. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מגדירה לפי היזם - ממשלה או יזם פרטי, ואילו אנו מגדירים לפי מי שמסבסד את האכלוס של הדירות האלה. בתוך הדירות האלה יש גם כאלה שאינן מסובסדות על-ידי הממשלה. באזור המרכז מרוכז חלק גדול של הדיור הפגום והצפוף, כאשר הפתרון לכך יכול להמצא רק באזור המרכז. אנו לא מעוניינים להעביר את המפונים האלה מחוץ למרכז הארץ.

באשר לפזור האוכלוסיה, נכון שישנו סקר של שמשוני, אשר מתאר פוטנציאל סטטיסטי כנקודת מוצא לתכנון. אך כאשר רצינו לתכנן את פזור השכון, הלכנו לפי העקרון של חסכון בתשתית. באופן תאורטי אפשר לבנות 30 אלף יחידות דיור בראשון-לציון.

השאלה היא מה קורה אם הולכים לפזור כזה של אוכלוסיה באזור המרכז, לעומת מה שהצענו. להערכתנו כל פזור במסות אשר חורג מכך, יקרב את הרכבת התחתית בתל-אביב ויגדיל את הוצאות התשתית בתחבורה. כדאי להזמין את נציג משרד התחבורה, כדי שיסביר מה משמעות התכנית הזו מבחינה תחבורתית באזור המרכז. אם נלך לרכוז יותר גדול בראשון לציון, נצטרך לחשוב יותר מהר על רכבת תחתית, ולהשקיע הרבה יותר כסף בתשתית תחבורתית. נצטרך להאריך את נתיבי-אילון כלפי צפון וכלפי ראשון לציון במהירות יותר גדולה. לכן אני חושב שהפתרון שלנו חוסך בהוצאות תשתית. אם ילכו להשקעות גדולות בתשתית התחבורתית, זה יפגע בתכניות לפזור אוכלוסיה בהרבה מאד מובנים. זה יגרום לגידול מהיר יותר של האוכלוסיה אשר תעסוק בפיתוח זה | ויגדיל את הפער ברמת השרות שיינתן לאזור המרכז. אלה היו העקרונות שלפיהם קבענו את הפזור באזור המרכז.

השר א. עופק:

אני רוצה לסכם, שלגבי היקף התכנית אין למעשה חלוקי דעות. גם אני רציתי להתחיל מ-280 אלף והגעתי לאחר פירוט ל-310 אלף. אני חושב שצריך להיות פסימי מאד כדי לחשוב שהתכנית הזו תשתרע על פני 9 שנים. אני מקווה שתהיה עליה, ואז נוכל לבצע את התכנית גם ב-7 שנים, ואם תהיה עליה גדולה - גם ב-5 שנים.

אם משרד המשפטים יאמר לנו כי לא ניתן להפקיע את כל הקרקעות, נעמוד עם 10 אלפים יחידות פחות, אך זהו פחות או יותר ההיקף. גם המינהל צריך לחשוב על בסביבות 300 אלף יחידות. אני מסכים שלאחר שנסכם את הכוח העיקרי על בניה צבורית במרכז הארץ ובנגב, תקבע ועדת השרים לערי הפתוח את הפירוט, ואחר-כך יחזור הנושא לכאן. הוכוח העיקרי הוא לגבי הבניה הצבורית באזור המרכז, וזהו הנושא שצריך להיות מוכרע בישיבה הבאה. אני רוצה להזכיר כי הורדנו את מחוז

המרכז מ-65% של סך-כל הבניה בארבע השנים האחרונות ל-47%. על החלק של הבניה הפרטית אין לנו שליטה, ואנו לא מציצים לתת לה קרקע פרטית או קרקע מסובסדת. מה שעשינו הוא שהגבלנו את הבניה ל-110 מ"ר, וזהו ההבדל בינינו לבין המינהל. על-כך אין לנו שליטה. **אחני** מתנגד להגדלת היקף הבניה בדרום לעומת המרכז, אך אנו צריכים לתת פתרונות שבהם התחייבנו, והם 12 אלף באזור המרכז. יש לנו גם בעיה של שקום משכנות עוני באזור תל-אביב, בג'סי כהן בחולון ובוודאי סליב בחיפה. מחצית מכלל המבנים הטעונים שקום, נמצאים באזור זה. איש לא יציג במסגרת פנוי משכנות עוני, להעביר תושבים מאזור המרכז לאזורים אחרים. ישנו נושא קריטי נוסף, הוא הזוגות הצעירים. יהיה לנו וכוח קשה עם הזוגות הצעירים. אמרתי כי מחצית מהתוספת של זוגות צעירים נטון יעברו לאזורי הארץ האחרים. יש אלפי משפחות אשר מתוכננות לעבור מהמרכז לצפון ולדרום, והיו עושות זאת במידה והיתה נמצאת להם הדירה המתאימה.

באשר לעליה, לכאורה אפשר לומר לכל העולים ללכת לצפון ולדרום. אני יודע שמשדד הקליטה והסוכנות מתקשים לקבל את מה שאנו אומרים בנושא זה.

אני מציע כי באחת הישיבות הבאות נזמין את יו"ר מרכז השלטון המקומי וננסה לסכם את הנושא. ברור לי כי ההכרעה הראשונה צריכה להיות בנוגע לפזור הגאוגרפי. אני מקווה שנגיע אחר-כך לחלוקה פנימית בתוך האזורים.

קרקע לאומית למטרות בניה פרטית, יש לנו בירושלים, בצפון ובדרום. אם נגיע למסקנה שאנו זקוקים ליותר קרקע באזור המרכז, תצטבר גם קרקע זולה באזור זה. נכון שיש קרקע גם באזור המרכז, אך במחירים כאלה, שאי אפשר לבנות שם לזוגות צעירים,

לעולים ולמפונים. אפילו בכפר סבע הקרקע הפרטית לבניה עולה 70-80 אלף ₪ ליחידת דיור. צריך יהיה לנצל את הקרקעות של המינהל בחולות ראשון ובנתניה, ובמקומות בהם אין הקרקע חקלאית ואין הבניה בהם מתנגשת עם תכנון אחר. לטווח של חמש-שש שנים, אני חושב שיש מקום לדון ולהחליט על עיר נוספת בין תל-אביב לירושלים. אני חושב יותר על אזור שלעבים מאשר על אזור מודיעין, אך לדעתי זה אינו נכנס למסגרת הזו.

בישיבה הבאה נדון על החלוקה הגאוגרפית

ובכוח הקיים לגבי אזור המרכז.

אני רוצה שאלה שמביאים את הנתונים,

השר א.אוזן:

ימסרו גם פרטים על דירות המתפנות והעברה

ליד שניה. כלומר, האם בית מסוים שמתפנה מיועד להריסה, או עובר ליד

שניה.

שכ/1.

תכנית פיתוח השיכון לשנים 1975-1978/80

מ ח ל י ט י מ :

א. ועדת השרים לענין בחינת התכנית לפיתוח השיכון לשנים 1975-1978/80 תתכנס אחת לשבוע, ביום ג' בשעה 16:00, באולם ישיבות הממשלה בכנסת - עד אשר תגבש המלצותיה לסיכום הדיון בממשלה.

ב. 1. בשלב ראשון תדון ועדת השרים באיתור הגיאוגרפי של התוכנית; תאשר אי הנושאים המוסכמים על דעת חבריה ותתרכז בדיון מפורט בנושאים שיש לגביהם חילוקי דיעות.

2. בשלב שני תדון ועדת השרים בתכנים לביצוע התוכנית האמורה.

ג. משרדי המסחר והתעשייה, הפנים מינהל מקרקעי ישראל וכל משרד אחר שיש לו הערות ביחס לתוכנית פיתוח השיכון הנ"ל, יגישו את השגותיהם או הצעותיהם בכתב. משרד המשפטים יגיש הצעה ביחס לנושא ההפקעות הכרוכות בביצוע התוכנית.

ד. להטיל על ועדת מנכ"לים לבדוק את הבעיות המתעוררות בעקבות הצורך להפקיע קרקעות לפנות קרקעות ולבצע שינוי ייעוד של קרקעות.

הרכב הוועדה: המנהל הכללי של משרד השיכון - יו"ר, והמנהלים הכלליים של משרדי האוצר, החקלאות, המשפטים והפנים ונציג מינהל מקרקעי ישראל.