

פרוטוקול מס' 128
מישיבת ועדת העבודה
מיום ו' י' אדר תשל"ה 21.2.75 שעה 8.30

נכחו:

חברי הוועדה: ש. ארבל - אלמוזלינו - יו"ר
א. אנטבי
ז' אמיר
י. ארידור
ס. גז
פ. גרופר
ל. דיציאן
ה. זידל
י. יודין
א. מויאל
ח. שמעוני

מוזמנים:
א. וינשל - מנכל משרד השיכון
צ. תירוש - מנכל הרשות לפינוי
ובינוי
ב. אבלין - רשות פינוי ובעוי

מזכ"ר הוועדה: י. שומרון

רשמה: א. גושמן

סדר היום: הפעלת חוק פינוי ובינוי אזורי שיקום -
הצעה לפדר יום של ח"כ ח. שמעוני

=====

1207.

(1975.3.9)

היו"ר ש. ארבל - אלמוזלינו:

אני פותחת את הישיבה. על סדר היום, הצעה של ח"כ ח. שמעוני - הפעלת חוק

פינוי ובניי אזורי שיקום.

ח. שמעוני:

אני רוצה להתייחס להקף הבעיה. אני רואה את הנושא הזה של פינוי שכונות עוני, מכמה זוויות. למשל, בדיונים קודמים על מבנים מסוכנים - דברו על כמה אלפים בארץ. כאשר מדברים על צפיפות דיור - מגיעים ל-35,000 משפחות, שהן כ-200,000 נפש, הנמצאות בקטגוריה הזאת.

י. ארידור:

בקטגוריה של צפיפות הדיור, יש יותר.

ח. שמעוני:

228,000 זה המספר. אבל, צריך להבין, שהבעיה של שכונות עוני אינה רק דיור מסוכן וצפיפות. יכולים לגור בצפיפות נמוכה של שתי נפשות בחדר, ואעפ"כ להיות בדיור בלתי ראוי למגורים מבחינת התנאים הפיזיים בחוץ ובבית עצמו. יש בתים שהשרותים בחוץ. אני מכיר בירושלים בניינים שאין להם מים מתוך הבית וצריך ללכת לקנות מים בברז מרכזי. שרותים, יש משותפים לכל הבית, וגם כן בצורה די עלובה. לכן, כשלוקחים את המקבץ של כל הדבר הזה, מגיעים על פי הסקר שהיה לקראת הכנת החוק של אזורי שיקום, שנעשה בנובמבר 73, אבל הוא לא השתנה בהרבה; הקף הבעיה הוא של 177,000 משפחות. באזורי הקשים ביותר זה בערך 80,000 משפחות עם למעלה מ-120,000 נפש. המספרים האלה מקבלים תימוכין גם כאשר אנו מגיעים לתקופות יותר מאוחרות. יש בידי מסמך של ראש עיריית תל-אביב, שהמציא אותו ב-71 לראש הממשלה. ראש העיר בשעתו - י. רבינוביץ - מדבר על 28,000 משפחות, וזה 110,000 נפש, רק בתל-אביב. בירושלים - יש בידי מסמך של שנת 72, וזה סקר שנעשה שם - יש 18,129 משפחות שהן 68,817 נפש. אין בידי מספרים מאוחרים, אבל על פי הסקר המספריים לא ישנו בהרבה. כשאני לוקח את המספרים האחרונים של עיריית תל-אביב, ולפני שבוע הומצא לנו מסמך על ידי "חלמיש", אני קורא שבתל-אביב 28,000 משפחות, מהן 12,000 בתנאים קריטיים. הקף הבעיה לא הצטמצם, מכיון שהשכונות לא נהרסות.

כשאני הולך למקורות, אני בא לוועדת העבודה. בוועדת העבודה, במסקנותיה מ-71.6.30 בנושאים כלליים, היא מדברת על 63,000 משפחות. אני באמת מפנה את תשומת-לבנו לאותה סקירה של ועדת העבודה ומסקנותיה.

מדוע זה לא הצטמצם? אי אפשר לאמר, שמשפחות לא יוצאות משכונות העני. אבל, בכנסות אחרות במקומן שהן יותר דלות ומרודות. מי שהולך לשפר את תנאי הדיור, עובר לשכונה טובה יותר, אם כן יש להניח שמי שבא לשכונות העני, גר קדם בתנאים יותר גרועים.

אני מדבר על ניידות בתוך העיר, ובראה שהניידות היא בין אזורי העיר בשכונות העני. אני מדבר על הערים הגדולות. הניידות של שכונות העני היא בתוך הערים ולא בין הערים. מעט מאוד עוברים מתל-אביב לירושלים, וזה כדי למות שם. כך, שאם אני לוקח את הניידות בין האזורים השונים של הארץ, הרי מי שבא לשכונות העני - גר קדם לכן במקום יותר גרוע. לכן, כאשר אומרים שהמספר נשאר אותו מספר של משפחות, הרי מבחינת ההרכב הכלכלי-סוציאלי של המשפחות נעשה דבר יותר גרוע.

גורם נוסף שהוא יותר גרוע, זהו הזמן העושה את שלו; הגשם והשמש הורסים את הבתים. הבעלות היא בחלקה של המדינה ובחלק ניכר - על כל פנים בירושלים - זה של בעלים פרטיים, קטנים מאוד, שבחלקם הגדול הם גם דירים של המקום. בחלקם גרים בחדר וחדר נוסף הוא נותן לזקנה או למישהו. כך, שזה לא בעלים היכולים לדאוג לתנאי הבניינים. אי אפשר לדבר על אחזקה מצד הבעלים.

מבחינת השרותים העירוניים: בדרך כלל אומרים שיקחו יותר שכונות עני ויעשו דברים. האמת היא, שפרט לשכונות העני החדשות - קטמון היא שכונת עני חדשה, שיש בה צמיחה של מוסדות דיור איזה מוטיבציה של האוכלוסיה לשפר את הסביבה ואת תנאי החיים. זה נתמך על ידי שיפול המוסדות. שם "עמידור" עושה דברים יפים בצורה מסודרת, וזה נותן את רישומו על התושבים והם משפצים את הגינה ואת הריהוט בתוך הדירה. גם מבחינת גדל המשפחה והמצב הכלכלי, אין להשוות לבחלאות - פרט לשכונות העני החדשות, רואים ניוון. מי שנכנס לבחלאות רואה ניוון. שם יש הרגשה שמשהו הולך ונגמר ואין לצנון להתחדשות.

לעומת זה, בקטמונים יש הרגשה של התחדשות ויצירת דברים לשיפור, למרות שזה אותו הרכב אוכלוסין. בקטמונים האדם עוזר לעצמו ורוצה שיהיה יותר יפה במקום. כל זה עקב היחס של המוסדות למקום.

כיון שיודעים שנחלאות זה אתר שצריך להתחסל - לא משקיעים בו. לא רואים שם צמיחה של בית-ספר חדש, לא גני נוי. לקחתי את ראש העיר, קולק, לסיור בנחלאות. היו שם המרצפות הארוכות ברחובות. על כך הוא אמר: "זה יפה. אפשר להביא תירים." שאלתי אותו: "האם זה לתירים או לאלה הגרים שם?" אני בעד זה שיביאו תירים שיתרשמו, אבל אל נשכח שאנשים צריכים לחיות שם בין חלוקי אבנים וכל ילד נכנס לשולליות, כאשר יש שם מים, ואי אפשר להתקיים בזה. זה באמת ציורי בשביל מי שעובר עם מכונית ולא צריך לסחוב מים. אבל, בשביל מי שגר שם - זה מקום מבווין. זה תמותה של שכונה, תמותה של אזור מגורים.

מי גר בשכונות אלה? בדרך כלל, גרים שם ותיקים, לפני קום המדינה, ואם כבר עולים אז עולים של שנות ה-50, שיצאו מהמעברות, ניתרו על זכויותיהם ולא חכו במעברה, אלא נכנסו לצרה הזאת. הם לקחו לעצמם חדרים וגרים בשכונות האלה.

מבחינת קרקעות המדינה, לפי סקר הנמצא בידי, אני מביין שענין הבעלות לא השתנה הרבה. בחיפה, 85% מחקרקעות בשכונות הן קרקעות המדינה. בתל-אביב-יפו 63% ובירושלים 30%-20%.

י. ארידור: מה הנתונים לגבי מקומות שהם תת-דיוור, שאינם קשורים בצפיפות?

ח. שמעוני: מאה אלף משפחות. הצפיפות יכולה להיות גם בשכונות חדשות.

י. ארידור: אני מעריך כ-80,000 צפיפות ושכונות ענייניות.

ח. שמעוני: לא כל מי שגר בצפיפות זה בשכונות. ברח' שמואל הנביא, אי אפשר להגיד שצריך להרוס, אבל הצפיפות היא איומה. ז"א, אין חפיפה מוחלטת בין צפיפות ותת-דיוור.

י. ארידור: בדברי הסבר לתציב משרד השיכון לשנת 73 היה כתוב, שהמספר הכולל של תת-דיוור וצפיפות הוא 85,000 ובתוכם 50,000 זה צפיפות. לשנת 74 בדברי ההסבר אמרו שלא ידעו את המספרים. אני לא יודע למה ידעו ב-73 ולא ידעו ב-74.

ח. שמעוני: אם נאמר בשכונת הנחלאות יש 10% בתים הראויים למגורים, אבל השכונה צריכה להרס, אז כשתהרוס תצטרך להרוס גם את ה-10%. אם האתר הזה יהרס, יהרסו גם אותם 2-3 בתים יותר טובים, כי צריך להקים תשתית חדשה לכל האזור. אני אהיה אחרון שאומר שמדינת ישראל לא עשתה בדרכים שונות על מנת לשפר. שר השיכון בתשובתו לדברי, אמר: "נשתמש באותן הדרכים שנקטנו בהן, והן יעילות אולי יותר מהפעלת החוק". אבל, בנושא זה של שכונות ענייניות לא נסו להתמודד, עד שלא בא נושא החוק הזה. תמיד היה שיפול אינדיבידואלי, ואז משפחה פנתה ל"פרזות" או ל"חלמיש", והמשפחה הזאת פתרה את הבעיה שלה. הדירה לא נסגרה ובמקום משפחה זאת נדדה לדירה זאת משפחה אחרת. ז"א, היתה תחלופה של אוכלוסיה מסוימת, אבל פתרון הבעיה של שכונות ענייניות לא נמצא.

בדרך כלל, מקומם של אזורים אלה הוא במרכזי הערים, ואז אתה לא מפתח את השכונה הזאת וסותם את הדרכים ואת ההנאה של כל המוסדות בעניין שרותים בעיר. בירושלים, זה לב לבה של העיר. אולי אלה הקרקעות הכי יקרות בעיר, זה ע"י וולפסון, ע"י רחביה, ע"י הקריה והכנסת. פרט למקרה כמו יפו, שהתמונה שונה, בדרך כלל השכונות הן בתוך הערים, כי פעם זאת היתה העיר כלה ובינתים העיר התרחבה מסביב.

אם אקח את תכנית החמש של משרד השיכון, שהיתה ב-71. אני פרסום מ-14 ביוני 71 ונאמר בכותרת: פינוי ובינוי של שכונות ענייניות (קורא) ובכך, אנחנו רואים שאנחנו אפילו לא בראשית הדרך. מבחינת צפיפות הדיוור אנחנו נמצאים היום במצב שיש 45,000 משפחות בצפיפות של +3 ז"א ההצהרות של התכניות הדרגילות ואנחנו בראשית הדרך, כפי שהיינו ב-63 כאשר הכינו את הסקר הזה וב-65 כאשר זה הוחק ואחר כך היתה תכנית חמש אחרת.

היתה תכנית +3 אשר באה לפתור את הבעיות של המשפחות הגדולות ושל המשפחות הגרות בצפיפות-יתר. אף היום, משפחות כאלה ילכו ל"פרזות" - אין דירות למשפחות כאלה. משרד השיכון לא

בונה דירות לאנשים אלה. אתה לא יכל להכניס עשר נפשות ל-2,5 חדרים. אתה לא יכל להכניס תשע נפשות לשלשה חדרים, כי זה צפיפות של +3. מכיון שלא בונים ארבעה וחמשה חדרים, אין פתרון למשפחות גדולות. מי שהולך היום ל"פרזות" ול"חלמיש", אין לו פתרונות למשפחות אלה. אנשים למשפחה: הבאנו גאולה ונתנו תכנית +3. מה אומרת תכנית +3? היא אומרת שמשפחה הגרה בתנאים של צפיפות של שלש נפשות לחדר, תהיה זכאית - בניכוי של 70% מדמי המפתח של הדירה שיש לה - להלוואה עד 90,000 ל"י. כלאמר, אם אתה גר בדירה שתקבל עליה 30,000 ל"י, תוריד מזה 30% לעצמך ואת השאר יורידו מ-90,000 ל"י שאתה זכאי לה לואה. אנחנו מדברים היום על משפחות שיש להן 6-7 נפשות. ז"א, אנחנו מדברים על דירות של שלשה חדרים. במחירים של משרד השיכון, דירת שלשה חדרים עולה 200,000 ל"י במחירים של שנת 1973. כשהוא מקבל 30,000 ל"י הלוואה או 75,000 ל"י - אחרי ניכוי 70% מדמי המפתח - מדובר על דירת שלשה חדרים שהם צריכים לרכוש במחירי משרד השיכון וזה יכל להיות 160,000 ל"י

התכנית ששר השיכון דיבר עליה, הלא הוא אמר שלא יכולים לקחת אנשים משכונות עני ולהעביר לעירות פיתוח. אנחנו מדברים על הערים הגדולות. אותה משפחה שא יכלה לעזור לעצמה, היא מצטרף לגייס היום עוד 80,000 ל"י - ואינני יודע איפה אפשר להשיג דירה ב-160,000 ל"י כי צריך לקנות את הדירה בשוק החפשי ובשוק החפשי אתה צריך לשלם 200,000 ל"י לפחות - ז"א אתה צריך לגייס 120,000 ל"י. לא פלא, שמתוך המשפחות רק אלפיים משפחות בהנו מזה, כי אלה הן המשפחות שיכלו לגייס את יתרת הכסף כדי לשפר את מצבם.

דמי המפתח, זה דבר מעורפל; עוד לא יודעים מה יהיה עם דמי המפתח. שכר הדירה מרקייע שחקים וספק רב אם יחזיק מעמד 2-3 שנים. אי אפשר לדרוש מאנשים אלה שישימו את כספם על קרן הצבי. מה עוד שהפסיכוזזה היא שצריכים להיות בעלי בתים. ואז הולכים לקניית שיכון, ואז הוא צריך 200,000 ל"י. הוא מקבל במסגרת המדינה את הסכום שהוא ללא הצמדה, ברבית ממוצעת של 4,5% ל-25 שנים. אותן 2,000 משפחות שנהנו מזה, הן לא המשפחות הדלות ביותר. הפכנית פתרה בעיה לאותן משפחות שהיה ביכלתן לגייס את הכסף הנוסף, או שהיו להן אפשרויות אחרות. אבל, עם הכסף הזה שמקבלים בעזרת "פרזות", לא ראיתי אחד שיגיד שבתכנית +3 יכולים להשתמש בזה.

תכנית החמש האחרונה המדברת על פתרון לדיור צפוף, מביאה בחשבון פתרונות במסגרת הערים הגדולות. אבל, תסלחו לי, על פי הדברים שקבלנו ממר וינשל בישיבה משותפת, אם רוצים להגדיל מלאי דירות לעולים ל-28,000 ז"א הבניה בערי פיתוח תהיה 4,000 לשנה אחרי זה ואם יהיו יותר עולים יצטרכו לשכן אותם בבניה בערים הגדולות. היום, מכינים תשתית רק ל-4,000 לשנה עבור עולים. ואז, יבואו עולים - ואני מקווה שיבואו יותר מ-4,000 משפחות - ולא יהיה מקום ויכניסו אותם כפי שקרה בכל התכניות היפות של משרד השיכון כשהיו צרכים אחרים; פעם עליה ופעם זוגות צעירים ופעם בניה ציבורית ועכשו עולים.

שמעתי את פ.ספיר אומר שלא כדאי לשלוח אותם לערי פיתוח. יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית יכל להגיד דברים כאלה: מי הגיבור שיגיד לעולים שילכו לערי פיתוח? אני מתפלא שהוא אומר דברים כאלה. עירות פיתוח של הימים ההם זה לא עירות פיתוח של היום. אז היו אלה מקומות ללא תשתית וללא חברה, שםם צריפים, ושלחו לשם עולים, והיה אז אמץ לזה. היום, אין אמץ אז נצטרך לשכן את העולים בערים. אז שוב לא יהיו פתרונות לנושא של צפיפות דיור, גם אם התכנית הזאת מביאה כביכל פתרונות ל-16,000 משפחות בחמש השנים הבאות.

כל זה אמרתי כדי להגיע לחוק פינני ובינני. לדעתי, בתנאים הרגילים, המדינה לא פתרה את הבעיה והיא לא תפתור. היא לא תתייחס לאתר, שיקומו ובינני. ואז, זה יכביד על האוכלוסיה ועל פיתוח הערים. אני יודע מה זה לא לשקם את שכונת נחלאות בירושלים. זה חונק את העיר.

החוק תזה בא לתת פתרון קבוצי גם לאתר וגם לאוכלוסיה, כי הוא יוצר נקודת ראות כזאת שאת השכונות האלה צריך לשקם עבור תושביהן. לא כל תושביהן ולא רק תושביהן. זה כתוב חוק עצמו ובתכנית שהיתה יסוד להכנת החוק. זה לא רק בשביל תושבי השכונות. ז"א, היתה צריכה להעשות אינטגרציה ע"י דילול חלק מתושביהשכונות - אלה שירצו פתרון במסגרת זוגות צעירים או חילופים - וזה פותח פתח, אם מגדילים את אחוזי הבניה, ובדרך כלל אחוזי הבניה בערים הם גבוהים ביותר. אתה מגיע ל-220% בניה בירושלים. בנחלאות מגיעים ל-90% בניה. בשיכונים החדשים בונים 8-9 קומות.

ל. דיציאן:

כמה אחוזי בניה בכל קומה? לא יכולים לבנות בשטח של אלף ממ"ר בסיס יותר מ-40% בכל קומה. אם בונים יותר לגובה, אז זה פחות אחוזים. איפה הבסיס המינימלי? כמה שטח פנוי נשאר? אתה יכול לעשות 20% בעשרים קומות. מענין מה המקסימום של השטח מתוך שטח של כל קומה?

א. וינשל: החישוב נעשה לפי שטח בניה המותר ביחס לשטח המגרש ומספר הקומות. בתל-אביב מגבילים גם את השטח וגם את מספר הדירות, כמו בתכנית ל' למשל.

ל. דיציאן: לא מרשים יותר מ-40% שטח המגרש.

ח. שמעוני: בירושלים, זה שונה לגבי אזורים שונים. אתר נחלאות

נמצא בסמוך למרכז העיר, איפה שמותר לבנות 6-7 קומות. כל אתר נחלאות עצמו בנוי לא יותר משלוש קומות. רובו הגדול אלה בנינים בני 1-2 קומות. אחוזי הבניה שם הם מקסימום 90%, כאשר האתרים הסמוכים מגיעים גם ל-250% ו-200%. ז"א, ע"י הגדלת אחוזי הבניה ודילול השכונה, שתצא למקומות אחרים, אתה יכול להכפיל את האוכלוסיה. זה חשוב לאוירה של אותה שכונה. מר אלפנדרי הביא תכנית המדברת על אוכלוסיות מעורבות. הם קלעו לגבי מתי עושים את הדבר הזה ואיך עושים את הדבר הזה. כלאמר, אם תהיה אוכלוסיה שכלה תהיה טעונית שיפוח, אז לא יבואו וצריך קדם להביא את המבוססים. בשכונת נחלאות, שהיא בסמוך לוולפסון, וולפסון היא בקצה נחלת-אחים, וזה יכול היה להפך למקום היקר ביותר בעיר. לוא היו בונים את שכונת נחלאות כהלכה, זה היה מאפשר הבאת אוכלוסיה ברמה גבוהה עם השארית חלק מהאוכלוסיה הקימת במקום. אסזה יהיה כך - בעוד חמש שנים לא נוכל לאמר שהמספרים נשארו אותם המספרים כי היתה מפתרת בעיה של אלפי משפחות והיו מתפתרים מהענין של משפחות עוני. הטיפול ע"י החוק הזה היה פותר את הבעיה של שכונות אלה.

נכון הבינה המדינה בשעתו, שהטיפול בשכונות עני יכול להעשות ע"י טיפול באתר על תושביו, כאשר מביאים בחשבון את גדל המשפחה ומצבה הכלכלי. אתה לא מפנה אותו ואומר לו שיסתדר בשכונת עני אחרת, אלא ע"י דיור חולף. אתה לא יכול לפנות אותו לדירה צפופה, גם אם הוא ירצה בכל, ואתה לא יכול לקחת אותו לדירה פגומה. ז"א, כל פתרון באמצעות החוק הזה, פרושו של דבר, שמשפחה יוצאת מהמקום הזה צריכה לצאת למקום של רווחה.

לצערי הרב, הרשות הגיעה רק באפן חלקי לענין הזה. אני יודע על שלשה אתרים: האזור העתיק של צפת, כפר שלם ונחלאות. באזור העתיק של צפת אפשר היה לפתור את הבעיה על ידי הדברות בין הרשות ובעלי האזור הזה. בכפר-שלם ובנחלאות היו תושבים וכאן צריך היה לספל בנושא הזה כפי שהחוק הזה מחייב. אני לא כל כך מצוי בנושא של כפר-שלם והיתי מבקש שנשמע את ועד כפר-שלם.

א. וינשל: אני מציע, שתזמינו גם את מנהל חברת "חלמיש".

ח. שמעוני: מנהל חברת "חלמיש" אומר שכל אחד מכפר-שלם רוצה 2-3 דירות. אני לא בתקלתי בתופעה כזאת בנחלאות.

ל. דיציאן: הצפיפות בכפר-שלם הרבה יותר גדולה מאשר בנחלאות.

ח. שמעוני: אני מבין, שלפחות בכוון אחד, זה לא נעשה כפי ש... שהחוק מחייב. את האתר הזה היה צריך לבנות לצרכים האלה. אני לא בטוח שזה בדיוק הלך כך.

בקשר לנחלאות, היו שתי הכרזות. פעם אחת, בוטלה בגלל הכרזת הממשלה. פעם שניה, באו תושבי נחלת אחים, שהם בבתים יותר מסודרים, ואמרו: "תוציאו אותנו מתוך כל העסק הזה, נסתדר בעצמנו"

לצערי הרב, הרשות נכנעה לדבר הזה. הם יותר סמוכים לרחביה, הם ידעו שמחירי הקרקעות שלהם ירקיעו שחקים אם יבנו יישפצו את האתר. לצערי הרב, נכנעה הרשות וכל הגורמים האלה, וחילקו את זה ל-8 כאשר את זה לא משקמים ואת זה משקמים ומשאירים מובלעת בתוך זה.

היה מדובר על 1,400 משפחות. עכשו העמידו את זה על 720 משפחות. בשעה טובה ומוצלחת גם הממשלה החליטה לעשות הכרזה סגורה לאזור הזה וועדת העבודה הוציאה מסקנות. אני רואה את מסקנות ועדת העבודה מיום 5.7.72 והוועדה מכרכת על זה וקוראת לממשלה להחיש את הטיפול. מאז, לא נעשה דבר. נעשה מצב יותר גרוע לאלה הנמצאים באזור ההכרזה מפני שאסור היום לעשות עיסקות. עיים איסור עיסקות מקרקעין. אפילו כדי להעביר דירה בדמי מפתח צריך לקבל אישור של הרשות. אי אפשר להעביר דירה או לשפץ דירה אלא אם כן מקבלים הרשאה של הרשות. לוא היו אומרים שבעוד 2-3 שנים זה יסתיים. אבל, שלש שנים עברו ושום דבר לא נעשה. מסרו את הנושא לטיפול של "פרזות". אתמול אמר לי מנהל "פרזות": "גם ההוראה שהיתה לי לקנות מבנים - מר וינשל אמר לי להפסיק לקנות, כי אין כסף". הלכו לעסק הזה של נחלאות, אני עמדתי בראש הוועד 5-6 שנים, הוצאנו כסף לפרסומים וכרזות, אמרנו: הנה, סוף סוף אנו עוזרים לממשלה כדי שתפעיל את החוק. התוצאות היו, שהתחילו לנהל מו"מ עם דיירים בוודים להוציאם מהשכונה. הצליחו להוציא 50 דיירים כאלה, ואשר קבלו פתרונות בכל מיני מקומות אחרים.

כשאתה נמצא באתר מפוזר ואתה מוציא דיר אחד מדיירה ודייר אחד מדיירה אחרת - שום דבר לא משתנה. אתה גם לא יכול לבנות בית אחד לדוגמא, כדי לאמר לתושבים: הנה, ככה אנו רוצים לשפר את מצבכם.

היום, כשמגיעים לפינוי משפחה, מדברים עם הדייר, רק אם בעל הבית רוצה למכור את הדיירה. במקרה שבעל הבית אינו רוצה למכור את ביתו - לא מדברים ב"פרזות" עם הדייר. אי אפשר להשכיר את הדיירה בדמי מפתח וצריך לשבת בדיירה הזאת.

יש שתי הקלות בחוק: אם כבר החליטו ללכת להכרזה ולביצוע, זה מחייב הפקעה כללית כדי לפנות ולתת דיור זמני ואחר כך לבנות את הבתים ולהחזיר את התושבים. החוק הזה מאפשר לתת דיור זמני עד שיבנו הבתים באזור שממנו פונו. אם לא מפקיעים, העניין נשאר מטחרי לגמרי בין "פרזות" לבין בעלי הבתים. לפעמים מוכרים בית אחד מה ובית אחד שם ולעולם לא נגיע לזמן שבו יתפנה שטח רצוף שאפשר יהיה לתקיים בו מספר שיכונים לדוגמא ולהגיד לתושבים: הנה, כדאי לכם לעבור לדיור זמני כדי שנבנה שיכונים דומים.

יש אנשים הרוצים לעבור למקום אחר, ומעמידים להם מקומות דיור. "פרזות" לא יכולה לעשות את זה, כי אתה לא יכול לקבל הגנה כדייר מוגן אם אינך גר במקום. אם דייר עוזב ו"פרזות" לא קנתה את הבית, "פרזות" הופכת להיות דייר ובעל הבית יכול להוציא בגדה צו פינוי.

לפי עניות דעתי, במשכנות עניי חייב להעשות אך ורק כמסגרת החוק הזה. אפשר להחיל את החוק גם אם יתנו לו את הצדדים של הפקעה, ודיירים מוגנים, ז"א החברה השוכרת את הדירות תהיה מוגנת ומצד שני ישקיעו את הכספים בצורה משמעותית.

בנחלאות, כדי לבנות את האתר מחדש, כולל הפינויים, כולל דירות חלוף, זה מסתכם ב-40-50 מליון ל"י השתתפות הממשלה בנושא זה.

א. וינשל: ח"כ שמעוני פרש את היריעה על טיפול כולל בנושא. דברים רבים שאמר ח"כ שמעוני, אני מסכים אתם במלואם. למשל, אמרת שהבעיה לא תיפתר במשך זמן רב וממושך. אני מקבל את זה, ואומר לך שהבעיה הזאת לא תפתר לעולם. הנושא הזה תמיד יהיה קיים. אם אני מסתכל מה קורה בעולם, כדי לראות איך זה מתבצע בארצות אחרות; בשוודיה הגיעו למצה שהסטנדרט לסיוע היום הוא צפיפות של אחד לחדר. אצלנו - +3. כאשר נגמור לפתור את הבעיה של +3, יהיה 2 וכשנגמור עם זה יהיה 1.

היתה כאן משלחת של המוסד הנותן למדינת ישראל ערביות לסכומים של 25 מליון דולר לטיפול הדיור. זה מוסד של ממשלת ארה"ב. היתה כאן משלחת שבדקה את מצב הדיור בארץ. היה להם זמן קצר לשם כך. הם הלכו לכפר-שלם עם מנהל חברת "חלמיש". כשחזרו מהסיוע לדיור אתנו, אמרו שהם לא מבינים איזה בעיות עניי יש לנו. הם אמרו שנבוא אליהם להאכלם ונבא מה זה עניי. כך, שהכל יחסי. הבעיה לא תפתר. אפשר לקדם את פתרון הבעיה.

דבר שאמרת ואינני מסכים אתו הוא, שאת הבעיה הזאת אפשר לפתור אך ורק במסגרת החוק או בעיקר במסגרת החוק. עם הגישה הזאת מהנסיון שיש לי, אני לא כל כך מסכים.

למעשה, יש שתי דרכים עיקריות לטיפול בנושא הזה של דיור צפוף ופגום. צריך ללכת בשתי דרכים אלה במשולב; האחת היא, טיפול אינדיבידואלי, ז"א לצאת עם תכנית שהעיקר הוא טיפול בבעיה של הפרט, של המשפחה, ולא טיפול שכונתי. אם מישהו גר בצפיפות של +3 ברחביה, מטפלים בפתרון הדיור שלו. אם מישהו גר בדיור תת-תקני ע"י בית המלון בצפון תל-אביב, צריך לפתור את הבעיה הזאת, וכן של אותם מקרים הנמצאים במסגרת שכונות של שיכון.

הדרך השנייה היא, להתייחס לבעיה בדרך הטיפול השכונתי, ז"א לוקחים שכונה כמו נחלאות, ששם חלק גדול צריך פתרון לדיור, אבל לא כלם. יש שם תושבים שלא מבינים מדוע צריך לשקם אותם, והם חושבים שהם גרים בתנאים הטובים ביותר.

הבעיה של +3 בבתי מסוימים מביאה לפיגור בחנוך ולפשע, ובמשפחה אחרת בבתי-אונגר או במאה-שערים איפה שגרים +3 ומשם יוצאים טיפוסים חיוביים לחברה. ז"א, יש כאן דבר הקשור גם במצב הסוציאלי של המשפחה הגרה בתנאים האלה. הטיפול בדרך השנייה זה טיפול שכונתי.

משרד השיכון נסה ללכת בשנים האחרונות - במדה של יותר הצלחה ופחות הצלחה - בשתי הדרכים האלה. הוא נסה ללכת בשתי דרכים אלה במסגרת תכנית אחת, שלאורה אנו הולכים עד היום הזה, והיא גובשה באוגוסט 73. התכנית אושרה אז בממשלה ולפי התכנית הזאת אנו פועלים עד עצם היום הזה.

במסגרת הטיפול האינדיבידואלי של התכנית הזאת, נולדה התכנית +3 שנועדה מראש לטיפול אינדיבידואלי לחלק החזק בתוך האוכלוסייה הזאת.

יש הגדרות אחדות המוסכמות על כלם בענין צפיפות דיור. אין הגדרות על דיור תת-תקני. ראש עיריית תל-אביב קורא לזה לפי הגדרות מסוימות, לראש עיריית ירושלים יש הגדרות אחרות. במשרד השיכון אין הגדרות לדיור תת-תקני. לרשות יש הגדרות. לפי הנתונים של הרשות, יש אומדנים לסוף 74 55,750 או כ-60,000 משפחות הגרות לפי הגדרת הרשות בדיור צפוף ותת-תקני. לפי ההגדרות של הרשות, שהן מתבססות על שני קריטריונים - חוץ מצפיפות - מבנים רעועים או ארעיים מבחינה הנדסית, והגדרה שניה היא: ליקויים במבנה ושרותים נפרדים. ז"א, שהשרותים משותפים למספר דירות נמצאים מחוץ לבית. לפי נתונים אלה, יש היום בארץ 22,000 יחידות דיור שהן בבניה ערבית מלפני שנת 48 אשר מהן 13,200 מוגדרות כדיור שהוא תת-תקני מהבחינות שצינת. בשכונות עתיקות 29,000 מהן 7,200 מוגדרות תת-תקניות. יש בניה לעולים - וכאן נכללה כל הבניה הארעית, ז"א מבני עץ ואטבסטונים - במסגרת זאת יש 8,200 יחידות דיור. יש יחידות דיור שהן תת-תקניות שהן בבניה קשה והן מוחזקות ע"י עמיגור וכו' ואלה הן 2,500 יחידות דיור.

ההערכה היא, ש-35% מן המשפחות הגרות בצפיפות של שלש נפשות ומעלה, כלולות בתוך הדיור התת-תקני ולכן נותרו עוד 26,650 משפחות הגרות בצפיפות של שלש נפשות ומעלה. ש"ה 65,750. זה לא רק עולים. זה נקרא דיור עולים בסלבג של משרד השיכון, אבל כולל להיות שגרים שם לא עולים דווקא.

במסגרת הטיפול האינדיבידואלי, הוגדרה תכנית +3. התכנית הזאת הוגדרה מראש ל-12,000 משפחות מתוך ההקצאה הכללית שנראה אז ב-73 ותכננו את זה בפרוש ליותר חזקים מהאוכלוסייה הזאת, כי החלשים יותר לא יכולים לגייס את הכספים.

תכנית נוספת היא להטבת תנאי דיור. הקריטריונים שלה גובשו, ובראשון לחדש זה נכנסה להפעלה נסיונית. קדם, היתה זאת תכנית מהסוג של זוגות צעירים שהיתה פעם, ז"א יושב פקיד ומתדיין עם המשפחה היושבת אתו ובמו"מ מגיעים לפתרון הבעיה של המשפחה. אנו חושבים, שטוב לעבור לתכנית עם קריטריונים, עם שיטת ניקוד, ואז אפשר לדעת באפן יותר אובייקטיבי מה המצב, המשפחה ממלאה טפס, מקבלת ניקוד וכן נקבע התור שלה במסגרת התכנית להטבת תנאי הדיור.

לשיפור המצב של מקרים אינדיבידואליים, הוחל בבניה של 5,000 יחידות דיור המיועדות באפן כללי מבלי שהיתה תכנית מפורטת לטיפול שכונתי אלא לטיפול אינדיבידואלי.

במסגרת הטיפול השכונתי, נעשו מספר דברים. במסגרת עמידר ועמיגור, שזה נוח יותר מבחינת הבעלות, נעשו דברים. אחד הקשיים בנושא של שיכון, זה פיצול הבעלות, ז"א מי שגר בדירה זה לא בעל הבית, ויש שכונות בארץ שכל הזמן מוציאים את הדירים בשכירות ובאים דירים חדשים. לא גומרים את זה בגלל הסדרי הבעלות,

החוק לא עונה על זה, מבחינה זאת. בשכונות עמית וועמיגור, נעשו פעולות רבות. אין לי כאן נתונים כמותיים. השילוח של קטמון, הוא במסגרת תכנית של עמידר להרחבת דיור ולשיפוץ התשתית השכונתית, עם תוספת גבי משקים וכל התשתית השכונתית שהוזנחה בשנים קודמות. עמית השיגה את עמידר והגיעה למצב שגמרה את התכנית כפי שאושרה לה בגילת 73. עמידר יותר מפגרת ונצטרך להתגבר על הבעיות הפנימיות שם.

דוגמא נוספת, שונה מקטמון וגם כן הוצאה של התכנית הזאת, היא, הדוגמא של מעברת משקי-עזר בבאר-שבע. יש צורך בורא הנקרא משקי-עזר. זה נושא שאפשר היה לספל בו בדרך הקצרה עד כמה שאפשר. לוא היינו הולכים בדרך החוק, זה לא היה גומר עד היום. צרע שאתה הולך להכרזה, אתה מעורר ציפיות בלב התושבים החושבים מי יודע מה הולך להיות שם. היום, אנחנו לא יכולים להגיד לאנשים שנשלם מה שהיה שווה הנכס לפני ארבע שנים. גם מבחינה זאת, החוק לא עובד. בזמן אינפלציה, החוק הזה לא יוכל לפעול, אם לא יעשה בו שינוי. הדוגמא של משקי-עזר, זו דוגמא, וזה הולך בכיוון הנכון של פיזור שכונה בלי החוק הזה אלא ע"י הכנת מלאי דירות מראש. לא דינו בימים. במשקי-עזר הבינו מלאי של דירות מראש, גם דירות שקנו מיד שניה, וכך בבת אחת התחילו לפנות לחמשים דירות שהיו מוכנות. יש לכל משפחה, בתכנון, ירידה, אלא שהבעיה היא שהסנדרט כל הזמן עולה.

נושא דומה הוא עיר גנים. שם הטיפול נעשה בצורה פחות מוצלחת מאשר במשקי-עזר בבאר-שבע. בכל מה שנוגע לשיקום שכונות במסגרת החוק, היו שלש שכונות: אחת היא נחלאות אשר מתקדמת בקצב אטי. השניה זה כפר-שלם, ושם זה בקצב יותר מהיר, אם כי איננו רואה מתי נסיים את זה. אותו חוק שהכריזו עליו, אי אפשר להשתמש בו בכפר-שלם. לפני החוק צריך לשלם למשפחה את ערך הנכס ערב ההודעה המוקדמת. ז"א, היום צריכים לשלם לאנשי כפר-שלם את ערך הדירה לפני 4-5 שנים. זה עוול. לכן, משלמים להם יותר מאשר כתוב בחוק, וכבר שכחו שם שפעם היתה הכרזה של חוק.

הרצון להשתקם: הדבר תלוי במדה רבה באוכלוסיה הגרה בשכונה. הצלחת הפעולה תלויה בהתארגנות השכונה ואופי האנשים. בקטמון היתה אמנם יוזמה של עמידר, אבל בלי הכח החזק שיש בייצוג של אנשי קטמון, בלי הייצוג שלהם בעיריה והכח הפוליטי שיש להם, לא היו מגיעים לשינוי תדמית השכונה כפי שהגיעו. היה להם רצון להשתקם.

אני מתכנן ללכת בשיטה שנכין מלאי של דירות, ואז שנה אחת נודיע בבת אחת: מי שרוצה - יש לו דירה במסגרת זאת. אפ יצאו מהמקומות האלה, אפשר יהיה להרוס. המצב היום הוא כזה, שאחד יוצא ומשנה ואז בא זוג צעיר ומבקש שעד שיתפנה המקום יתנו לו לגור שם. וכך זה לא נגמר.

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: מר תירוש הוא מנכ"ל הרשות לפינוי ובינוי.

צ. תירוש: אנשה להשלים נתונים אינפורמטיביים אשר נמסרו ע"י ח"כ שמעוני וע"י מנכ"ל משרד השיכון. לגבי הדיור התת-תקני, לסוף 74 אני חייב לתת מחמאה לצוות העובדים שלנו כאשר בפברואר אנו מדברים על אומדנים לסוף 74. נתיחס למספרים אלה בהסתייגות-מה ובעוד חדשים המספרים יהיו יותר בדוקים. יש קשיים להשיג מספרים מהימנים, כי יש כאן מערכת סבוכה וצריך להתייחס לזה באופן אגרסיבי כלל-ארצי. אני מעריך שיש בארץ 80,000 יחידות דיור תת-תקניות, כאשר זה מתייחס לאוכלוסיה יהודית בלבד, כאשר בדיור הארצי ובמבנים שאינם בניה קשוחה לא כלולים בתי אסבסט.

בבניה לעולים, בטיפול עמידר ועמיגור, איננו כלולות הדירות שבמקור נבנו בשטח של למעלה מ-45 מ"ר. אם הדירה הזאת אינה מאוכלסת בשלש נפשות לחדר, הדירות האלה נחשבות לדיור טוב. אם היא מאוכלסת ע"י משפחה גדולה, אפשר ע"י הוצאת המשפחה הגדולה, לאכלס בה זוג קשישים או זוג צעיר בדאשית דרכו.

אנחנו מעריכים שיש בארץ כ-140 אתרים שראוי לספל בהם טיפול שכונתי ולא טיפול אינדיבידואלי במשפחות. מה שאני מוסר, אלה אומדנים. בדוח אלמוגי, אשר ח"כ שמעוני ציטט מתוכו, מופיעים 97 אתרים מלפני קום המדינה. ערכנו סקרים ב-68 וב-69 ועסקנו בעידכון נתונים לגבי מאה אתרים, ובסקרים שלנו נכללו עוד 200 אתרים שנבנו אחרי קום המדינה, ואשר בזמנו זה היה דיור טוב ובמשך הזמן הפכו לדיור תת-תקני. אתר זה לפעמים חלק משכונה ולפעמים 2-3 שכונות.

כאשר אני מדבר על כ-140 אתרים, הנחו אותנו שלשה קריטריונים: 1. שיהיו בו לא פחות מ-75 משפחות. (באום-חלד, על יד נתניה, יש 25 משפחות, ודבר כזה לא כללנו). 2. צריך שלפחות 21% מהדירות יהיו תת-תקניות. זה מתחלק כך: אם אקח אתרים שיש שם יותר מ-50% מצוקת דיור - יש כ-50 אתרים כאלה. אם אקח אתרים שיש שם מ-40% ומעלה, כולל אותם ה-50 הרי אנו מגיעים ל-55 אתרים כאלה. ז"א, אם אנו נקבע תכנית חמש, זה יקבע את סדר העדיפות של הפעולה במסלול הטיפול השכונתי. מתוך האוכלוסיה של האתרים האלה, כ-50% גרים בתנאים תת-תקניים. ז"א, שבכל האתרים האלה יש חלק של אוכלוסיה שהדירה שלהם בשדר ולא מוכרחים להרוס אותה ולא תמיד צריך לגעת בה אלא שאנו רוצים לפשר את זה. ז"א, אם נאמר שנפתור את הבעיה של אתרים אלה - פתרנו 50% של הבעיה בשנת 74.

הערות לגבי החוק: החוק הזה עוסק במטאריה קשה מאד והוא נועז מאד. לא מצאנו עד עכשו מדינה מפותחת שיש בה חוק המנסה לסגור את המעגל. כאשר הגויים מבקרים כא, ורואים את החוק הזה, הם מקנאים בנו. אבל יש כמה קשיים הנוצצים בחוק ובכוונת שר השיכון לתקן את החוק הזה בכמה נקודות קריטיות. למשל, שתי נקודות המקשות את הביצוע, כלולות בתיקון החוק: 1. בסיס לשינוי הפיצויים. היום זה לפי הערך של הנכס ערב ההודעה המכריזה על האזור לשיקום. ההצעה אומרת להצמיד את זה למדד יוקר הדירות. יוקר הדירות ולא תשומת בניה. 2. פיצול הבעלות על הנכס, פיצול זכויות החזקה בין הדייר לבין בעל הנכס עצמו, זה הכרחי וזה בא לענות על המגרעת שדירות בלתי תקניות נתפשות. אפשר למנוע את זה כאשר כל העברת הזכויות טעונה אישור הרשות. גם היום אפשר לספל בזה, כי החוק אומר שכאשר הרשות לא נותנת הסכמתה, היא חיבת לתת את הזכויות שבעל הזכויות רצה להעביר למישהו אחר. הבעיה היא רק מה הזכויות של הרשות, אחרי זה.

אנחנו מציעים תיקון גם בענין זה, שבמפורש יקנה לרשות או מי שפועל מכחה, את זכויות החזקה על הדירה. אלה שתי הנקודות העיקריות.

יש עוד נקודה אחת בענין הפקעה. בצפת, מתוך אתר של מאה דונם, יש לנו שם קטע בן שמונה דונם, שנועד לבניה ע"י חסידי ברסלב. כיון ששם הם ריכזו הרבה חלקות, הם קבלו חלק ממינהל מקרקעי ישראל וכן חלקות אחרות הם קנו מבעלים פרטיים, אבל היו חלקות שהן של יורשים הפוזורים על פני העולם, רצינו להפקיע את זה ולמסור להם לבניה. לפי הנוסח של החוק, זה לא נתקבל, כי לא קבלו את הסעון שזה לטובת המדינה. שם זה הופקע ע"י המלצה והענין סודר. כך, שיש גם תיקונים כאלה.

יש תיקון, לפי בקשת ועדת העבודה. דובר על תקנות דיור חולף ועל הקמת ועדה. אני מקווה שעם כניסתה של הגב' אבלין לתפקידה החדש, הענין יקודם באופן משמעותי.

הבעיה היא שאנו מספלים בשכונה ורואים את הסביבה והקהילה. אנחנו צריכים לפעול באמצעו משרד הסעד ומשרד העבודה, רשות התעסוקה והעירייה. אבל, בראש וראשונה משרד השיכון, כי היסוד מוכרח להיות משרד השיכון. כיון שכך, הבעיה מתרחבת.

מה הרשות עשתה עד עכשו: סעיף 3 לחוק אומר: תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן בינוי וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של שכונות עניות...

אני רוצה להטב תשומת-לבכם שמה שמתיחס לרשות זה ליזום ולתכנן. בסעיף אחר מדובר על כך שהרשות תפעל באמצעות רשויות המדינה ורשויות אחרות שנקבעו לשם כך. זה נתקבל בתהליך החוקה כאשר בהדפסה הכחולה הכוונה היתה שלרשות אין תקציבי פיתוח אלא תקציב רגיל. תקציבי פיתוח - זה הממשלה. הרשות יוזמת ומתכננת.

אני רוצה להציג בפניכם קוח קצר על מה שיוזמו ותכננו. התכניות מוגשות והביצוע הוא לא בהשפעתה ובניהולה הישיר של הרשות. אנחנו הכרזנו על שלשה האתרים שהוזכרו כאן, והמצב הוא שבצפת ובכפר שלם מאושרות תכניות בנין מפורטות ובחלקים של האתר גם תכניות בינוי. בצפת יש גם תכנית לתשתית הנדסית מרכזית. הדברים נמצאים בלשבים השונים בביצוע, אבל כיון שהדבר הזה לא נמצא בידי אינני רוצה לדבר על ביצוע. על כך ידבר מנכל משרד השיכון.

א. אבטבי: יש פער בין תכנון וביצוע. מי מדרבן שלא יהיה פער? האם הרשות?

צ. תירוש: הבעיה המרכזית לפי דעתי גבוא השליטה בתקציב הביצוע. לפי רצון המחוקק, על הרשות הוטל ליזום ולתכנן ולהציע את התכניות לרשויות אחרות שהן צריכות לבצע, כאשר הפיקוח הכללי צריך להיות בידי הרשות, בעיקר לגבי ביצוע חוק כמו עסקאות וכו'.

היו"ר ש. ארבל - אלמוזלינו: למי הסמכות למסור את הפרויקט המתוכנן לביצוע?

צ. תירוש:

בשש הערים הגדולות שבן קימות חברות ממשלתיות-עירוניות לשיקום משכנות עני, הטיפול הוא בידי חברות אלה. ביתר המקומות, הטיפול הוא בידי המחוזות של משרד השיכון. למעשה, אנו מוטרפים את הביצוע בערים הגדולות לחברות והן משקיעות בזה מאמצים לא מפתים ומטפלות, אבל הבעיה היא שגם כאשר הן יכולות להסדיר אתנו את כל הדברים הנובעים מהחוק - התקציב אינו בידי הרשות.

בנוסף לשלשה האתרים שהוכרזו שהחוק חל עליהם אנחנו טפלנו במישור התכנוני אשר מתחיל בסקר האוכלוסיה והמבנים כדי לתכנן את שיקום השכונה, כולל האוכלוסיה בעוד 27 אתרים במקומות כמו טבריה, נשר, חולון, יבנה, לוד, העיר העתיקה ברמלה, הרצליה - גוה ישראל - ראשון-לציון, שיכון קפלן בכפר-סבא, מגדל אשקלון, קריית-גת, נוה בני, רמת השקמה ברמת-גן, ואדי טאליב, שכונת התקווה, שכונת שבאזי, עג'מי, גבעת עליה. בירושלים: שכונת הבוכרים ושכונת מורשה. לכל אחד מ-27 האתרים יש סקר ותכנון וחלק מהם נמצא בשלב מתקדם, חלק בשלב ראשוני. חלק מהאתרים האלה כלולים בתכנית משרד השיכון ועמידר לטיפול קונקרטי.

הבעיה של שיקום עירוני או שיקום דיור תת-תקני - בזה אני שותף לדעתו של ח"כ שמעוני - לא תקודם באופן משמעותי ע"י הפעלת חוק מסוים. בעיקר מכיון שהציפיות שאנו נתקלים בהן עם כניסתנו הן לא רק בקבלת דירה הולמת אלא גם בחלקים מסוימים לרווחים מסוימים.

לחוק הזה יש שתי פנים: מצד אחד, נושא התחייבויות המדינה למשפחה הסובלת ממצוקת דיור, ומצד שני הוא פונה לאלה שבידיהם הנכסים ואומר: תקבלו לפי קריטריונים מסוימים, אבל לא מעבר לזה. שמעתי שדורשים דירה תמורת דירה וכאשר היו מוכנים ללכת לזה, הם גם חתמו את האישורים ששם הם רוצים לקבל את הדירה.

ח. שמעוני:

הצעתי לקחת אזור שלם ולבנות במלואו עבור תושבי הנחלאות. אני בטוח ש-90% מהתושבים היו הולכים לשם. אבל, כאשר מפזרים את הקהילה ולא עושים אינטגרציה אלא שולחים אותה לשכונת העני מסוימת - התושב אומר: אני רוצה ללכת לאן שאני רוצה.

צ. תירוש:

אנחנו בדרך כלל משתזלים, בתכנון שלנו, ללכת לקראת משאלות האוכלוסיה, ולפיכך להבטיח ככל האפשר שיקומן של המשפחות האלה הרוצות להשאר במקום. לגבי נחלאות, לאחר מגעים שלנו עם האוכלוסיה, כ-65% מהמשפחות בשאר במקום. ואז, מתעוררת בעיה. הבעיה היא לא רק צמצום האפשרות לבנות לאוכלוסיה יותר חזקה ושהמדינה לא חייבת לה, אלא שגם הבניה - רמת הבניה ורמת השכונה - מוכרחה להיות מותאמת ליכולת הכלכלית של השכונה. ישבתי עם קבוצות, יחד עם ח"כ שמעוני, בנחלאות, והם אמרו: "אתם באים לתת לנו בתים עם הסקה מרכזית. איך אנו נעמוד בזה?" כיון שפעולת השיקום מאד יקרה, אפשרויות המדינה מצומצמות.

ח. שמעוני:

כל פתרון שנותנים להם, הוא כזה, כי בונים עכשו רק עם מעליות והסקה מרכזית. אחרת, מעבירים אותם עוד פעם לשכונות עני.

צ. תירוש:

כיון שהעניין יקר מאד וכיון שהזכויות אשר הממשלה חייבת לקנות שם הן יקרות, וכיון שיש שכונות כאלה במרכזי ערים, יוצא שהתכנון איננו יכול לממש את כל האפשרויות הכלכליות הגלומות בקרקע. אני מצביע על הקשיים. אינני אומר שלא צריך למצוא להם פתרון. אם אנחנו רוצים לכבד את רצונה של האוכלוסיה ולשקם אותה במקומות מרכזיים, אנחנו מוכרחים לצמצם את ניצול הפוטנציאל הכלכלי הנמצא בתוך האזור. זה מעמיד בפני הממשלה קשיים בלתי רגילים.

אני חושב, שכדי להקל על הדבר הזה, צריך להפעיל איזה שהוא חוק שכל אחד יוכל לקבל רק מה שמגיע לו לפי החוק הזה ולא יותר מזה.

ח. שמעוני:

באותה מדה שאפשרות הפיתוח לתושבי המקום היא יקרה - התושבת לדירות למבוססים, מכסה את הפער הזה. מפני שהם במרכזי הערים, אפשר למכור את הדירות במחירים של רווח לכיסוי חלק ניכר מהפרויקט הזה. היום מחיר דירה בוולפסון הוא 600,000 ל"י. ז"א, אם אתה בונה את השכונה כהלכה, אתה מממן חלק

מזה ע"י איכלוס הדירות ע"י המבוססים.

ש. ארבלי-אלמוזלינו: אם אתה נותן לו פיצוי של היום, יכל להיות שזה לא יעזור לו לרכוש דירה.

ח. שמעוני: אומרים לו: דירה שאתה תקבל היא 150,000 ל"י הוא לא מקבל שום נכס מעבר למה שמגיע לו, פרט למענק. כשאתה מפנה אותו לא במקום, אתה מעמיט עליו הוצאה נוספת: א. משכנתא, ב. אחזקת הדירה עם כל המרכיבים שלה. אם הוא יוצא למקום מרוחק מהעיר, עולה לו כל בושא הנסיעות וכו'. כל המרכיב הזה מוזיל לו את הקניות שהוא יכל לקנות בתוך השוק. כלומר, יש פנים לכאן ולכאן.

י. יודין: אני מחשיב את ההעברה הפיזית של אדם ממבנה פגום, מצפיפות יתרה, למגורים פחות או יותר מתקבלים על הדעת. אבל, הנה הקימו דבר יפה בכפר שלם והעבירו את כל הבעיות ממבנים רעועים לשכונות מרווחות, וזאת שכונה עם כל הבעיות. היא בעלת אותו השם במפה הסוציאלית של תל-אביב.

אותה הדישות המתכננת ועוסקת בפתרון הבעיה - כמה היא עוסקת? בהקמת מבנים מבטון כדי להעביר לשם תושבים או שטח האינטרסים שלה מכסה יותר מזה?

צ. תירוש: אני הצטמצמתי בדוח על תכנון שכונות, ולא הסברתי את מהות התכנון. גם לגבי השכונות המסוימות, הבודדות, נקבעו מתקונות תכנון חדשות. נוסף לזה, נעשו עבודות מחקר ובירור לגבי קריטריונים לקביעת מדיניות של שיכון, גם של פיתוח אורבני וגם של האוכלוסיה. הטיפול התכנוני לא נעשה רק ע"י מתכננים, אלא כל שכונה כזאת מתוכננת על ידי צוות בין-מקצועי ויש בו סוציולוג וכלכלן. כל דוח תכנוני מתיחס לא רק לפעילות האורבניות של האזור אלא גם לגדלה של האוכלוסיה - אם היא צריכה להיות כלה משוכנת באזור או מחוץ לאזור, או חלקה בתוך האזור.

את נסיון הביצוע קשה עוד לסכם כי אין עוד כמעט שכונות שסוקמו בשלמות, אבל המחקר הזה של איכלוס מעורב מצליח ויש חמש שכונות מעורבות. רוב המשפחות הביעו שביעות-רצון. עכשו אנו נמצאים בשלב של סיום מחקר שהוא מעקב אחרי משוקמים וגם שם אחוז גבוה מאד מביע שביעות-רצון. לא היתי אומר שכל הבעיות באו על פתרוגן. אבל, הבעיה אשר העלה ח"כ י. יודין, זה תמיד נלקח בחשבון

י. יודין: ב-1971 הוועדה המרכזת יצאה לראות את מצב הדיור בשכונות עני. אני היתי ב-3-4 אתרים ברחובות. ראיתי עני ושפל שהם חמורים פי כמה מאשר באזורים שלא נגעת בהם.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: לגבי המשך הדיון, אני מציע שאנו נזמין את החברות לישיבה הבאה.

ז. אמיר: הבעיה היא לא רק של שכונות מלפני קום המדינה. הבעיה היא גם של ערים חדשות שקמו אחרי קום המדינה ויש שם שכונות עני. האם ניתן להזמין את היחידה לתרבות הדיור? הבעיה היא גם של תרבות הדיור. אפשר לראות סלאמס באזורי פיתוח, אתה רואה מקומות במצב נורא ובסמוך להם זה ממש נפלא.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: מר תירוש, אנא תארגנו לנו סיור. צריך לראות אתר משוקם.

צ. תירוש: אני מציע שנתאם את זה לגבי אתר בירושלים. חוץ מזה, סיור ללוד, רמלה, ראשון-לציון ורחובות. אפשר להקיף ביום אחד את המקומות הנ"ל. אחר כך, גם כפר-שלם.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: נחכה קדם לסיור ואחר כך נשמע חלק מהוועדים.