

141 אלף דירות מאושרות במרכז מחכות שיבנו אותן

בלעדי כלכליסט

ד"ח של פורום התכנון והחברה להגנת הטבע חושף ש-20 אלף דירות ממתניות לבנייה מיידית במחוז ת"א ועוד 120 אלף במחוז המרכז. הסיבות לעיכוב: גרירת רגליים מצד הרשויות המקומיות והיזמים

יעל דראל 12.05.14 06:55

תגיות: דירות פורום התכנון החברה להגנת הטבע

באזורי הביקוש במרכז הארץ ממתניות 141 אלף דירות מתוכננות שאושרו לבנייה מיידית אך טרם נבנו - כך חושף דו"ח חדש שגיבשו בחודשים האחרונים פורום התכנון והחברה להגנת הטבע ושהגיע לידי "כלכליסט". הדירות אושרו כולן לבנייה בידי מוסדות התכנון בשנים האחרונות אך טרם נבנו בפועל מסיבות שונות. מתוך דירות אלו, 120 אלף מצויות במחוז המרכז וכ-21 אלף מצויות באזורי הביקוש החמים של מחוז תל אביב - בעיר תל אביב עצמה ובערים הסמוכות לה כהרצליה ורמת גן.

קראו עוד בכלכליסט:

- המאבק על מוסדות התכנון: פרץ כינס דיון חירום עם נציגי ארגוני הסביבה
- משרד הפנים פועל להוצאת נציגי הסביבה ממוסדות התכנון
- עמידר תיזום תכניות פינוי-בינוי להגדלת היצע הדירות
- תקנות הנגישות: לא רק במרחב הפיזי (תוכן שיווקי)

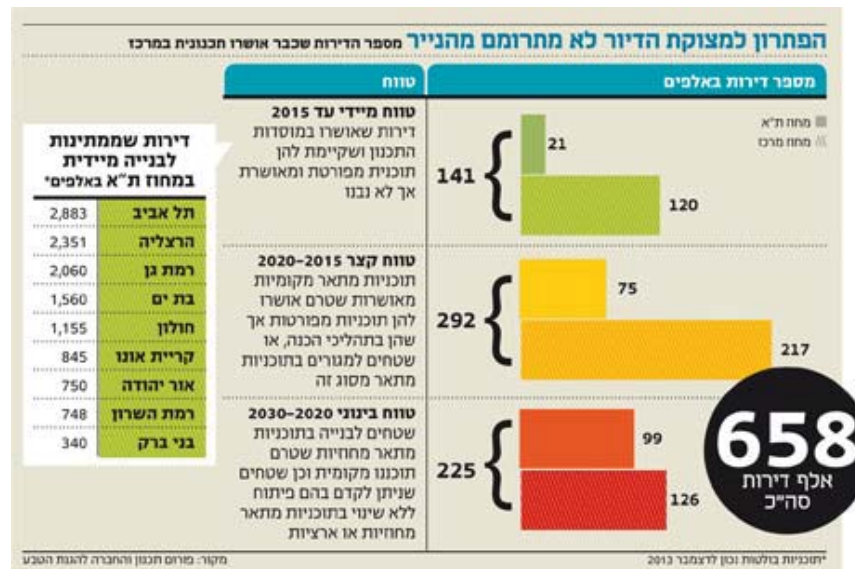
לטענת מחברי הדו"ח, נתונים אלו שומטים את הקרקע תחת הערכות המועצה הלאומית לכלכלה כי קיים מחסור של כ-150 אלף דירות כדי לענות על הביקוש לדירות. לדבריהם, במקום להקים מנגנוני תכנון חדשים על הממשלה להתמקד בהסרת החסמים שיסייעו להקים בפועל את התוכניות המאושרות ובתוכניות כמו התחדשות עירונית.



דירת 3.5 חדרים בכפר סבא הירוקה

שלמו רק 370,000 ש"ח הון עצמי ואת היתרה סמוך לקבלת המפתח. לתיאום פגישה הכנסו!

עבור אל besttraffic.online/love פריוקט



הדו"ח מצביע כי בישראל יש מלאי גדול של תוכניות מאושרות לבניית עשרות אלפי דירות, לצד מלאי ענק של תוכניות המצויות בצינורות מוסדות התכנון ושצפויות להתווסף למלאי כבר



ב-2020 - אולם בפועל, לעתים בשל עיכוב בהוצאת היתרי בנייה על ידי רשויות מקומיות ולעתים בשל עיכוב מצד היזמים, עתודות הבנייה אינן ממוצות.

את הדו"ח חיברו מכון דש"א בחברה להגנת הטבע לצד פורום התכנון בראשות האדריכלית עדנה לרמן. בפורום התכנון חברים עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל, איגוד המתכננים, איגוד מהנדסי ערים, איגוד אדריכלי הנוף ופורום מתכננים צעירים. על כתיבת הדו"ח הופקד פרופ' ערן פייטלסון מהמחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית בירושלים.

ממצאיו המלאים של הדו"ח החדש יוצגו מחר בפני ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת, בדיון שבמהלכו צפוי מינהל התכנון במשרד הפנים להציג סקירה של המלאי התכנוני הקיים.

הבנייה אושרה ב-2010, אך עיריית ת"א טרם נתנה היתר

אחד המסמכים שעליהם הסתמכו מחברי הדו"ח לצורך חישוביהם הוא מסמך רשמי של לשכת מחוז תל אביב במשרד הפנים מחודש דצמבר האחרון, שהוגש למנכ"ל משרד הפנים במסגרת דיון פנימי. המסמך מפרט שורת תוכניות במחוז תל אביב הכוללות כ-21 אלף דירות, שכולן אושרו בידי מוסדות התכנון אך מסיבות שונות טרם נבנו.



צילום: גלעד קוולרצ'יק

תל אביב. 21 אלף דירות מאושרות לבנייה בתחומי המחוז

כך למשל שכונת המשתלה בצפון תל אביב, שמוסדות התכנון סיימו את הליכי האישור שלה לפני כארבע שנים. בשכונה זו אושרה תוכנית לבניית 452 דירות, אולם עיריית תל אביב טרם נתנה היתרי הבנייה למרבית הדירות. חברת אפריקה ישראל, המחזיקה בשני מגרשים בשכונה לבניית 191 דירות במתחם, מעריכה כי תקבל מהעירייה היתר בנייה לאחד המגרשים בעוד כחודש ועבור המגרש השני רק בסוף השנה, כחמש שנים לאחר שהתוכנית אושרה במוסדות התכנון. בעיריית תל אביב אומרים כי התוכנית בהליכי הוצאת היתרים.

במקרה אחר בראש העין שבמחוז המרכז מעוכבת בניית 1,800 דירות מאושרות בשכונת החדשות של העיר, לאחר שהעירייה טרם העניקה להן היתרי בנייה. בעירייה אמרו ל"כלכליסט" כי ההיתרים טרם ניתנו בשל עבודות הקשורות לחיבור תשתיות הביוב במקום, שטרם הסתיימו.

מחברי הדו"ח: היזמים מחכים לעליית מחירים

כותבי הדו"ח טוענים שתוכניות רבות תקועות לא רק בשל התנהלות רשויות מקומיות, אלא גם בשל התנהלות גורמים יזמיים, שלעתים מעדיפים להמתין וליהנות





מעליית המחירים: "יש לא מעט קרקעות מתוכננות שלא נבנות מאחר שהיזמים שואפים להגדיל את אחוזי הרווח. מיסוי מוגבר על קרקע שאינה מנוצלת וכן של דירות רפאים עשוי להזרים יחידות דור חדשות לשוק", נכתב בדו"ח.

לדברי ענת הורוביץ-הראל ואיתמר בן דוד מהחברה להגנת הטבע, שהשתתפו בכתיבת הדו"ח, מציינים כי נוכח הנתונים, על הממשלה לפעול להסרת חסמים ולהתמקד בתכניות הקיימות ובהתחדשות

עירונית - במקום בהקמת מנגנונים חדשים לקידום תוכניות בנייה. "הנתונים בעבודה זו מעלים סימן שאלה גדול מאוד ביחס להנחה הרווחת, לפיה מחסור במלאי תכנוני בטווח המיידי והקצר, הוא הגורם המרכזי לעליית מחירי הדיור. הנתונים מעידים כי ניתן כיום לקדם היצע יחידות דיור התואם את מדיניות התכנון הארצית, ללא הליכי אישור מזורזים שלא לצורך, המביאים לתוצרים תכנוניים פגומים ולפגיעה באיכות החיים והסביבה".

קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט

Recommended by

אולי יעניין אותך גם



מדוע משקיעה פורד מיליארד דולר בסטארט-אפ האלמוני "ארגו AI"?



ועדות התכנון יוכלו להעניק תוספת זכויות בנייה בתמורה להקצאת 15% מהפרויקט...



אמזון נכנסת לטריטוריה חדשה: הלבשה אינטימית



אם יש לכם סבלנות ואתם מחפשים נדל"ן במרכז הארץ, אתם חייבים לקרוא את זה. Insite



ברוכים הבאים לפנינת הנדל"ן הבאה של ישראל מגזין אינטרנטי



צפו, השקעה בנדל"ן בארה"ב- אקזיט תוך 3-5 שנים CITYR



דור הסטודנטים שמחפשים להתעשר ומגלים את שוק הנדל"ן הקריה האקדמית אונו



הכוכבים: הבתים היפים של החודש בניין ודיור



מי צריך אג"ח? כך אפשר להשקיע בנדל"ן בלב ניו יורק ולהרוויח תשואה גבוהה פי... CITYR



למה הבנקים בישראל בלחץ מיזם בן 29? צרכנות פיננסית



מה יכול זוג צעיר לעשות עם 130,000 ש"ח? מגזין אינטרנטי

