

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

התכנית לפתרון משבר הדיור

של מומחי הארגונים בפורום לדמוקרטיה בתכנון



יולי 2015

הפורום לדמוקרטיה בתכנון > חיים וסביבה - ארגון הגג של ארגוני הסביבה | מנהיגות אזרחית - ארגון הגג של המגזר השלישי בישראל | החברה להגנת הטבע | אדם טבע ודין | במקום - מתכננים למען זכויות תכנון | מגמה ירוקה | מרחב - התנועה לעירוניות בישראל | האגודה לזכויות האזרח | ירוק עכשיו | איגוד אדריכלי הנוף | מכון דש"א - דמותה של ארץ | המועצה הישראלית לבניה ירוקה | האגודה לצדק סביבתי | שתי"ל | האגודה הישראלית לאקולוגיה ומדעי הסביבה | העמותה לכלכלה בת קיימא

התכנית לפתרון משבר הדיור

של מומחי הארגונים בפורום לדמוקרטיה בתכנון

התכנית לפתרון משבר הדיור של ארגוני "הפורום לדמוקרטיה בתכנון" נכתבה מתוך הכרה במצוקת הדיור בישראל והצורך במציאת פתרונות מעשיים ומהירים שיאפשרו לכל תושבי ישראל להשיג קורת גג ראויה בצד נגישות נוחה למרכזי תעסוקה, חינוך, קניות, נופש ותרבות.

ארגוני הפורום מאמינים שהעלייה הניכרת במחירי הדיור נגרמה לא מעט בגלל מדיניות תכנון עירוני לקויה והיא אחד הגורמים המרכזיים למצוקה החברתית. עם זאת, יש לזכור כי הגורם הראשי לעלייה הניכרת במחירי הדירות בשנים האחרונות אינו קשור למערכת התכנון אלא לגורמים רבים נוספים כמו למשל מדיניות הריבית הנמוכה של בנק ישראל, אשר גורמת להתייקרות הדירות.

השאלה הניצבת בבסיס תכנית הדיור המוצעת איננה רק כמה יחידות דיור ניתן לבנות, אלא אילו איכות ואורח חיים יאפשרו הדירות הללו לדיירים. בצד מענה לביקוש ביחידות דיור יש להבטיח תשתיות ראויות, תכנון מוטה תחבורה ציבורית, עירוב שימושים וכן מגוון חלופות דיור שיאפשרו גם לאוכלוסיות מוחלשות לזכות באיכות חיים ראויה. כל זאת יאפשר גם חסכון ניכר במשאבים.

לפתרונות מהירים לכאורה, המוצעים כתשובה נדרשת לעת חירום, עלולים להיות מחירים כבדים בהמשך הדרך: אזורי מגורים שאינם מספקים איכות חיים מספקת לתושבים (מנותקים מתשתיות, שירותים, תחבורה ותעסוקה), פגיעה בערים ותיקות, פגיעה באוכלוסיות מוחלשות והדרתן משכונות מגוריהן, ופגיעה בערכי טבע ונוף. מובן כי מדובר בתוצאה הפוכה מהרצויה ובפגיעה חברתית וכלכלית בחברה הישראלית ובכלכלתה.

לכן אין מנוס מראיה תכנונית כוללת וארוכת טווח, המציגה איזונים בין האינטרסים השונים. בישראל הקטנה והצפופה, המתאפיינת במחסור הולך וגובר במשאב הקרקע, עקרון זה מקבל משנה תוקף. ללא תכנון כולל, המציב את יעדי התכנון בצד יעדים חברתיים ויעדי שימור, לטובת פיתוח אחראי בראייה ארוכת טווח, תהיה פגיעה בבריאות, בסביבה ובאיכות החיים של תושבי ישראל. בתכנון לא מאוזן, בו שיקולים כלכליים הם שיובילו את מערכת התכנון, עלולים להיפגע עתודות הקרקע, מקורות המים ואיכות האוויר שלנו ויגבר הכרסום המתמשך במשאבי הקרקע, הטבע והנוף ובאיכות החיים והבריאות של תושבי ישראל.

לשם כך, ישנה חשיבות לאומית לשמירה על מערכת תכנון מקצועית, חזקה, עצמאית ויציבה. יש לשמור על עצמאותו של מינהל התכנון כגוף רגולטיבי חזק, מקצועי ונטול פניות שיוכל להשיג את יעדי הפיתוח תוך עמידה בפני לחצים, והנהגת מדיניות תכנון כוללת, אחראית ומאוזנת.

את התכנית לפתרון משבר הדיור שלהלן כתבו מיטב המומחים בארגוני "הפורום לדמוקרטיה בתכנון", והיא מבוססת על לימוד הנושא ועל מחקרים שהוכנו באקדמיה ובמגזר האזרחי על ידי ארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים יחד עם המגזר העסקי. בבסיס התכנית עומדת הקביעה, המלווה כעיקרון מנחה מזה שלושה עשורים את התכניות הארציות כ"ישראל 2020", תמ"א 31 ותמ"א 35, לפיה מרבית הפיתוח העתידי של ישראל הוא עירוני וצריך להתבצע באזורים הבנויים הקיימים, ובכך יתאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור הקיימים.

תכנון נכון, המשלב פיתוח בר קיימא, ומבוסס על איכות חיים עירונית, התחשבות בצרכים חברתיים ושמירה על שטחים פתוחים הוא מפתח קריטי ליצירת פתרון אמיתי למשבר הדיור.

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

התכנית לפתרון משבר הדיור של ארגוני "הפורום לדמוקרטיה בתכנון" מניחה כי ניתן - בהשקעה ציבורית סבירה - לפתור תוך שנים ספורות את משבר הדיור, ולתת מענה לביקוש קיים ועתידי.

התכנית מתבססת על העקרונות הבאים:

1. הפניית משאבים למימוש המלאי התכנוני הקיים והזמין סטטוטורית של יחידות דיור
2. קידום התחדשות עירונית וחיזוק מרכזי הערים הקיימות
3. חיזוק הדרג המקצועי במערכת התכנון
4. תמרוץ הרשויות המקומיות לממש תכניות מאושרות
5. שימוש בכלים פיסקליים
6. בינוי בשטחי מערכת הביטחון
7. הקמת מערכות הסעת המונים
8. פיתוח הנגב והגליל ומיצוי הפוטנציאל במטרופולין באר שבע וחיפה
9. פתרונות המותאמים לצרכים הייחודיים של אוכלוסיות מוחלשות, ובפרט חרדים וערבים
10. הגברת היעילות בשלבי הביצוע
11. אימוץ עקרונות בנייה ירוקה
12. תהליכי תכנון הכוללים שיתוף הציבור
13. שמירה על עקרונות התכנון הארצי

עקרונות התכנית לפתרון משבר הדיור של ארגוני "הפורום לדמוקרטיה בתכנון"

1. הפניית משאבים למימוש המלאי התכנוני הקיים והזמין סטטוטורית של יחידות דיור

יש לפעול למימוש של מלאי יחידות דיור בתכניות מפורטות מאושרות, אשר במקרים רבים לא מקודמות בגלל חסמים טכניים כגון היעדר פתרונות תחבורה ותשתיות כמו טיהור שפכים. כדי שניתן יהיה לממש את הפוטנציאל הגדול הקיים בתכניות מפורטות תקפות, הממשלה חייבת להשקיע כספים בביצוע התשתיות הנדרשות ולקדם פיתוח של תשתיות אזוריות (דרכים, מערכות מים וביוב, מערכות הסעת המונים) הנדרשות לצורך הקמתן ואכלוסן של שכונות חדשות. זאת מתוך התקציב הכללי של המדינה ולא מתוך התקציב של הפרויקט הבודד. כך ניתן יהיה לרזז את הקמתן של שכונות חדשות, ולהוזיל את עלויות הפיתוח שמושגות בסופו של דבר על הדיירים.

כמו כן, קיים מלאי יחידות דיור המאושרות בתכניות מתאר מחוזיות ומתאריות המחייבות הליך נוסף של תכנון מפורט, כולל הליכים של איחוד וחלוקה. על הממשלה להשקיע את המשאבים הנדרשים בקידום תכניות אלה ובקידומן במוסדות התכנון.

2. קידום התחדשות עירונית וחיזוק מרכזי הערים הקיימות

בערי ישראל יש פוטנציאל לתוספת של עשרות אלפי יחידות דיור היכולות לבוא לידי מימוש בפועל במסגרת תהליכי התחדשות עירונית, ואשר בתכנון נכון יכולות לנצל תשתיות קיימות, להוזיל עלויות פיתוח, לייעל את השימוש בקרקע ובה בעת להבטיח איכות חיים גבוהה לתושבי הערים, הקיימים והחדשים.

הניסיון שנצבר מלמד שכדי לנחול הצלחה, תכניות התחדשות עירונית חייבות להתחשב במרקם הבנוי הקיים ובשיקולים חברתיים. תוכניות אלה חייבות לכלול בנוסף על השיקולים הכלכליים והאופרטיביים עבודה חברתית-קהילתית על מנת לאפשר התחשבות בדיירים הקיימים ומענה הולם לצרכיהם, ובכלל זאת פתרונות לדיור בהישג יד, לדיור בשכירות ולדיור ציבורי. עיר חיונית היא מרחב שבו תושבים מרקע מגוון וברמות הכנסה שונות מתגוררים אלה בצד אלה, תוך יצירת חברה הטרוגנית ומכילה.

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

אין להשאיר את המשימה של התחדשות שכונות שנות ה-50 של המאה ה-20 בידי כוחות השוק לבדם. על הממשלה להשקיע תקציבים ביצירת פתרונות תכנוניים ברי קיימא שתושבים מרמות הכנסה שונות יוכלו לגור בהם ולתחזק אותם לאורך שנים, אף אם פתרונות אלה אינם רווחיים לביצוע על ידי השוק החופשי.

על זרועות הביצוע של משרדי הממשלה וועדות התכנון לתת עדיפות לפרויקטים בהתחדשות עירונית בצד בנייה על קרקע פנויה בתחומי הערים. קידום פרויקטים של התחדשות הינו תהליך ארוך אולם יכול להניב תועלות ואיכויות עירוניות משמעותיות לשיפור איכות החיים בעיר ולקיום ערים בנות קיימא.

על מנת לענות על האתגר התכנוני והיישומי המורכב של תכניות ההתחדשות, ולתת להן עדיפות, מוצע לרכז עבודת מטה משולבת של תחומי התכנון, הרווחה והשירותים החברתיים, הסביבה, התשתיות, השלטון המקומי, רמ"י, משרדי המשפטים והאוצר. יש לכוון את כל הגורמים לבניית מדיניות ברורה והגדרת סדרי עדיפויות על מנת להבטיח שהתחדשות עירונית תהיה אפקטיבית וישימה.

הקמת רשות לאומית להתחדשות עירונית תהווה צעד ראשון ומשמעותי בכיוון זה. כלי נוסף הוא עידוד התארגנויות משותפות של יזמים ודיירים באזורים פנים-עירוניים, לצורך מתן תמיכה כלכלית (סבסוד ממשלתי) של פרויקטי התחדשות עירונית על פי שני קריטריונים עיקריים: יחידות הדיור החדשות שיופקו מפרויקט ההתחדשות (מגוון, מספר, מחיר רכישה) והיקף התמיכה המבוקש מהמדינה לכל יחידת דיור.

3. חיזוק הדרג המקצועי במערכת התכנון

הכנתן ואישורן של תכניות רבות מתעכבות עקב מחסור בכוח-אדם מקצועי ומיומן. בהתאם להמלצות שהוגשו לממשלה על-ידי גורמים שונים ובניהם ועדת ברנע, יש לחזק את מוסדות התכנון הקיימים ובראשן הוועדות המקומיות והמחוזיות, על ידי תגבור כוח האדם המקצועי והמשאבים העומדים לרשותן.

יש להוסיף תקנים, בהעסקה ישירה, של מתכננים לוועדות התכנון המקומיות ברחבי הארץ, בודקי תכניות בלשכות התכנון המחוזיות ומנהל התכנון ועוד אנשי מקצוע למשרדים ממשלתיים הנוגעים בתכנון כגון רשות מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה ועוד. כך, בהשקעה בכוח אדם איכותי, ניתן יהיה לסגור את הפיגור המצטבר באישור תכניות בנייה חדשות בערים.

4. תמרוץ הרשויות המקומיות לממש תכניות מאושרות

חלק משמעותי מבעיית הדיור נעוץ בחסמים למימוש המלאי התכנוני בתכניות מאושרות, בגלל קשיים ברמה המקומית. יש לרכז מאמץ במיפוי המלאי התכנוני הקיים, בדגש על תכניות מפורטות שאושרו לפני 2010. יוזכר בהקשר זה שקיים מלאי תכנוני גדול מאוד של יחידות דיור שטרם מומשו בתכניות ישנות, הן ברמה מתארית והן ברמה מפורטת.

כמו כן, נדרש לפתח סל תמריצים לשלטון המקומי לקדם בנייה למגורים, דוגמת הסכמי גג, שיכללו אמצעים לתקצוב הרשויות המקומיות ולעידודן לאשר תכניות מפורטות ולהוציא היתרי בנייה.

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

5. שימוש בכלים פיסקליים

רוב הבנייה באזורי המרכז מבוצע על ידי הסקטור הפרטי. יש לא מעט קרקעות מתוכננות שלא מתבצעת בהן בנייה, מאחר שהיזמים ממתנים בשאיפה להגדיל את רווחיהם. הטלת מיסוי מוגבר על יזמים שמחזיקים בקרקע מדינה מתוכננת אך נמנעים מלבנות בה בטווח זמן מסוים עשויה להזרים יחידות דיור נוספות לשוק, בין אם לרכישה ובין אם להשכרה.

כמו כן, שימוש בכלים פיסקליים עשוי להשפיע על מידת הביקוש לדירות להשקעה, דבר שיהיו לו השלכות על המחירים. שינוי בתנאים המקרו כלכליים עשוי להביא משקיעים לממש את השקעותיהם ובכך להגדיל באופן משמעותי את היצע יחידות הדיור בשוק. על פי נתוני בנק ישראל, במחוזות ת"א והמרכז מדובר בכ- 55,000 יחידות דיור שנרכשו בידי משקיעים, לאור הירידה באטרקטיביות של ערוצי השקעה חלופיים. בעוד שחלק ניכר מהדירות מושכרות, ולכן מספקות שירותי דיור, יש לא מעט דירות המוחזקות כדירות רפאים, בעיקר באזורים החזקים של הערים.

6. בינוי בשטחי מערכת הביטחון ובשטחי תעשייה שפונים

האצת תהליך מעבר צה"ל לנגב יאפשר לשחרר שטחים נרחבים במחנות צה"ל באזורי המרכז והצפון, בהם ניתן יהיה לבנות עשרות אלפי יחידות דיור. יש לשלב תכניות אלה בפיתוח העירוני הכולל ולכלול בהן אזורי תעסוקה, מסחר ושירותים עירוניים נדרשים. חשוב שהתכנון יעשה בתיאום הדוק עם הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר כדי להבטיח שלא ייפגעו תושבים קיימים באותו יישוב ושיינתן מענה לצורכי הרשויות המקומיות ולצורכי התושבים הקיימים והחדשים בכל הנוגע לתשתיות פיזיות, למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדיור בהישג יד, לדיור בהשכרה ולדיור ציבורי, והכל תוך מתן ביטוי תכנוני לפרופיל החברתי של אוכלוסיית היעד וליכולותיה הכלכליות לעמוד בהוצאות האחזקה של המבנים החדשים לאורך זמן.

כמו כן, קיים פוטנציאל לבנייה של עשרות אלפי יחידות דיור ושטחי תעסוקה נרחבים על שטחים שפונים בשנים האחרונות ושימשו קודם לכן תעשיות מזהמות (כגון מפעלי תע"ש בתל-אביב, עכו ועוד). עלויות טיהור הקרקע מהוות חסם משמעותי בפני פיתוח השטח. על הממשלה לממן את טיהור הקרקע, בהתאם לעקרון "המזהם משלם", או לכל הפחות את סקרי הקרקע בשטחים אלה, ולתמרץ את הבנקים לתת הלוואות מסובסדות בערבות המדינה ליזמים, כדי לאפשר את טיהור הקרקע ולאחר מכן את הבנייה בהם.

7. הקמת מערכות הסעת המונים

בעת בניית שכונות חדשות, יש לחברן לצירי מערכות הסעת המונים ולרשת אותן בתחבורה ציבורית יעילה שתפעל בתדירות גבוהה ותקשר ביניהן לבין מוקדי תעסוקה, לימודים ובילוי במרחב הקרוב והרחוק יותר. יש לציין, כי הגדלת השימוש בתחבורה הציבורית ב-1% היא שוות-ערך לחיסכון של כ-400 מיליון ₪ למשק בשנה (דו"ח טרכטנברג).

8. פיתוח הנגב והגליל ומיצוי הפוטנציאל במטרופולין באר שבע וחיפה

אחת הבעיות המרכזיות בשוק הנדל"ן בישראל נעוצה בביקושים הגדולים למגורים במטרופולין תל אביב. הגישה שלפיה יש לספק את הפתרונות בהתאם לביקוש הקיים כיום לדיור, כמעט רק במרכז הארץ, עלולה לגרום בטווח הארוך לנזקים קשים מבחינה חברתית, כלכלית וסביבתית. על כן, בראייה תכנונית וחברתית ארוכת טווח, יש חשיבות גדולה לחזק את אזור באר שבע ואת מטרופולין חיפה. המדיניות העקבית של ממשלות ישראל בשנים האחרונות היא לפתח, בהשקעה תקציבית עצומה, את מערכת הדרכים והתחבורה המקשרת בין ערי הפריפריה למטרופולין תל אביב, מתוך תפיסה שהדבר יאפשר מגורים בפריפריה במקביל לעבודה במרכז. מדובר בפתרון חלקי בלבד

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

שמייצר בעיות רבות, כגון הגדלת העומסים על תשתיות הדרכים והתחבורה. בצד השקעה בפיתוח מערכת הדרכים יש להגדיל את האטרקטיביות של ערי הפריפריה על ידי השקעה ממשלתית מאסיבית בפיתוח וגיוון מקורות התעסוקה בערי הפריפריה עצמן, במטרה להפוך אותן ליישובים ברי קיימא המספקים לתושביהם את כל השירותים הציבוריים (חינוך, בריאות, תרבות, פנאי, תשתיות) הנדרשים בכל תחומי החיים - לרבות תעסוקה.

9. פתרונות המותאמים לצרכים הייחודיים של אוכלוסיות מוחלשות, ובפרט אוכלוסיות הערבים והחרדים

יש להתייחס לצרכים התרבותיים, הכלכליים והחברתיים המיוחדים של אוכלוסיות אלה המכייבים פתרונות תכנוניים ספציפיים, שאותם יש לגבש בתיאום ובהיוועצות עם אוכלוסיית היעד. יש להפנות מימון ציבורי לתכנון ולפיתוח תשתיות בקרקעות מדינה וקרקעות פרטיות שיביאו בחשבון את המאפיינים התרבותיים והחברתיים המיוחדים של אוכלוסיות אלה. במקביל, יש להסיר חסמים בשיווק קרקע מדינה ביישובים הערביים. ישום פתרונות אלה יעשה בתיאום ובהיוועצות עם ראשי הרשויות המקומיות ונציגי האוכלוסייה, ויאפשר מימוש מוגבר של בניה למגורים על קרקעות פרטיות ומדינה, פיתוח למגורים, למבני ציבור ולאזורי תעסוקה שניבו הכנסות עצמיות לרשויות המקומיות. במקביל יש לפתח ביישובים הערביים מערך יעיל של תחבורה ציבורית שכמעט ואינה קיימת כיום, אשר יקשר אותם למרכזים המטרופולינים ויהיה בכוחו לסייע לתושבים לשפר את הנגישות שלהם למוקדי תעסוקה, בריאות, והשכלה אזוריים וארציים.

10. הגברת היעילות בשלבי הביצוע

ההנחה הרווחת של ממשלת ישראל כיום היא שיש לתכנן בעודף של 50% כיוון שלא כל התכניות יתממשו. אלא שאחוזי המימוש עשויים לגדול בעקבות נקיטה באמצעי מדיניות מתאימים, דוגמת קידום תכניות במסגרת הסכמי גג, שמטרתם להבטיח שחלק ניכר מחסמי היישום יטופלו תוך כדי תהליך התכנון, כך שיתאפשר מימושן של תכניות רבות הן בטווח המידי והן בטווח הקצר. גם אם אחוז המימוש יעלה ל-60% בלבד, מדובר בעשרות אלפי יחידות דיור נוספות. כמו כן, יש להגביר את היעילות של רמ"י בשיווק הקרקע, בהמשך לדו"ח מבקר המדינה בנושא משבר הדיור שפורסם בחודש פברואר 2015 ומתח ביקורת חריפה על רמ"י שלא עמדה ביעדי השיווק שקבעה הממשלה. הדו"ח קבע כי על רמ"י לשפר את אופן גיבוש תכניות העבודה שלה לשיווק קרקעות ולהעריך את סיכויי השיווק במסגרת התכנית. יתר על כן, חשוב שרמ"י תתחיל לתכנן ולשווק קרקעות בתוך הערים, גם אם בהיקף קטן, על מנת לתמוך בגישה של התחדשות הערים וגם משום שיחידות דיור שיתוכננו בתוך הערים ניתנות למימוש בטווח המידי.

11. אימוץ עקרונות לבנייה ירוקה

מבנים ירוקים הינם בריאים יותר בהשוואה למבנים רגילים בזכות תכנון נכון, שימוש בחומרים שאינם פולטים מזהמים לאוויר, חומרים שאינם פולטים קרינה, אוורור טוב יותר, חשיפה גדולה יותר לתאורה טבעית ובידוד אקוסטי משופר. בנוסף, מבנים ירוקים תורמים לצמצום יוקר המחיה באמצעות צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים. יש לפעול ליצירת שוק מקומי מתקדם ומפותח לבנייה ירוקה באמצעות אימוץ כלי מדיניות שיעודדו צמיחה ארוכת טווח של השוק. בין השאר יש לקבוע רגולציה מחייבת ותמריצים לקידום בנייה ירוקה כגון חיוב בנייה על פי התקן לבנייה ירוקה (ת"י 5281) בכל בנייה חדשה, הפחתת עלות הקרקע ליזמים הבונים בבנייה ירוקה, מתן הלוואות ומשכנתאות מועדפות לרוכשים, ניסוח ויישום תכנית לשיפוץ ירוק של מבנים קיימים, תכנון שכונות ירוקות וקידום והסדרת התקנה של מערכות אנרגיה מתחדשות בגגות מבנים, והקמת מתקני קצה לטיפול בזרמים שונים של פסולת בערים.

התכנית לפתרון משבר הדיור | הפורום לדמוקרטיה בתכנון

12. תהליכי תכנון הכוללים שיתוף ציבור

תהליך התכנון צריך לכלול את שיתוף הציבור על גווניו השונים לאורך כל הליך התכנון וכבר מראשיתו, מעבר לאפשרויות הקיימות להתנגדות לתכניות לפי חוק התכנון והבנייה. יש חשיבות לקידום תכנון המבטיח לאנשים איכות חיים והתאמה לצרכים של משקי הבית השונים מעבר לתחום הדיור הבסיסי: הצרכים לשירותי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות, מסחר, דת, תחבורה ציבורית ושטחים ציבוריים פתוחים. רק תהליך המשתף את הציבור יוכל לקדם את השגת המטרות הללו.

13. שמירה על עקרונות התכנון הארצי

עקרונות התכנון הארצי מביאים לידי ביטוי את כלל המערכות הארציות והאזוריות, שומרות על האינטרסים הלאומיים וצורכי העתיד בפיתוח האזורי והמקומי. עקרונות אלה מכוונים את מערכת התכנון בעשרים השנים האחרונות, ובהם:

1. הכוונת עיקר הפיתוח אל המרחבים העירוניים, תוך הבטחת ניצול יעיל של הקרקע העירונית וריכוז מאמץ תכנוני לקידום תכניות לחידוש הערים ופתרונות לדיור בהישג יד;
2. שמירה על השטחים הפתוחים ורציפותם, בין השאר כעתודות קרקע לדורות הבאים;
3. ריכוז מאמץ ממשלתי לפיתוח הערים בנגב והגליל על מנת להבטיח פיתוח הוגן בראייה ארצית, במקביל לוויסות הפיתוח במרכז הארץ.

התכנית לפתרון משבר הדיור של ארגוני "הפורום לדמוקרטיה בתכנון" מציעה לפתור את משבר הדיור, בהשקעה ציבורית סבירה, תוך שנים ספורות.

התכנית מציעה מענה לביקוש קיים ועתידי, תוך מימוש הזכות לדיור בר השגה ושמירה על איכות החיים בישראל בהווה ובעתיד.