

1786

רשמה א.ב.

פרוטוקול מספר 28/ב  
מישיבת הוועדה לעניני פנים  
שהתקיימה ביום ב', כ"ה בסיון תשי"ז - 24.6.57  
בשעה 18.00

משתתפים:

- י. ריפתין - יו"ר
- ד. הכהן
- א. וילנסקה
- ח. לנדאו
- ש. פרלשטיין

מזמנים:

- מר טילברסטון - משרד הפנים
- מר דשבסקי - משרד הפנים, מגף התכנון
- מר גלס - משרד המשפטים
- מר קולטן
- ד"ר טרגליות
- מר פן

חוק לתיקון פקודת בנין ערים, תשי"ז-1957  
(התשר)

סדר-היום:

פותח את הישיבה.

היו"ר י. ריפתין:

אנו באי-כוח אגודת המודדים המוסמכים ואגודת המשאים המוסמכים.

מר קולטן:

בדרך כלל אנו מברכים את החוק, מפני שאנו - אולי יותר מכולם - מרגישים כבר הרבה שנים בצורך בחוק זה כדי להחיות שטחים מתיים, אבל נתעוררו אצלנו כמה שאלות שהצעת החוק אינה נותנת עליהן תשובה.

ראשית: מי יהיו היוזמים והיכן יהיה המיסיון? כל דפרצלציה קשורה בהוצאות גדולות, והצעת החוק אינה נותנת תשובה על כך.

שאלה שנייה: דרושות הגדרות בתחילת החוק הנה מסוים שאצל הקהל המושגים אינם ברורים. יש פה שני "איחודים": ראשית, כאשר מבטלים בכלל את כל הפרצלציה זהו איחוד, ושנית, כאשר בעלי המגרשים מקבלים מגרשים כל-כך קטנים שצריך לאגוד כמה מהם למגרש אחד. אין הגדרות כאלו בהצעת החוק.

או, למשל, יש אי-בהירות בין תכנית בנין ערים והתכנית לצרכי רישום. צריך להכניס בהירות מתי סמתיימת תכנית בנין ערים ומתי מתחיל התפקיד של התכנית לצרכי רישום.

יש סעיף חשוב שאנו רוצים להכניס: אחוזי הפקעה לצרכי ציבור. לפי החוק הקיים מותר לקחת עד 25%, ורק למטרות סמתיימות. 25% הללו הם שיצדו את ה"סלאטס". חוק בנין ערים החדש ירשה לקחת עד 33%, וגם למטרות בוספות שכיום אינן, כטו: בנינים ציבוריים. לצרכי ופרצלציה אנו מציעים להגדיל את האחוז עד ל-35%.

ועדת הפנים - 24.6.57

מר קולמן:

מפני שגם ה-33% אינם מטפיקים, אבל זאת בסייג אחד: במקום שנעשתה פרצלציה והאנשים כבר טרנו אחוז מסויים בשביל דרכים ומגרשים ציבוריים - 35% הללו יכללו גם את מה שנתנו קודם.

הכנסנו עוד הצעות לכמה תיקונים: - לסעיף 20(א) במקום שכתוב בהצעת החוק "הוצע בתכנית בנין עיר מפורטת לאחד מגרשים ולשוב ולחלק את המגרשים המאוחדים", אנו מציעים לאחד לא רק מגרשים, כי אם לאחד מסטים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבניני ציבור ודרכים ציבוריים ופרטיות, ולשוב ולחלק את השטח המאוחד, כדי שתהיה אפשרות לסנות את הייעוד של הסטחים הללו. נתקלנו בקושי במדינה שהטפסלה לא רצתה ברפרצלציה להכניס את הסטחים הללו. אנו רוצים רפרצלציה על הכל, גם מגרשי ציבור, והטוענה המקומית תקבל מגרשים ציבוריים במקום אחר.

יש לנו הצעה קצת מהפכנית: סתוך הנסיון אנו יודעים שאם באים היום להטיל מס על מגרש כלשהו, בעל המגרש אומר: במחיר הזה טובב שתקחו ממני את המגרש. ואילו כאשר העיריה מפקיעה את המגרש - הוא בא ודורש סכומים עצומים כי מגרשו הוא "הטוב ביותר בעיר". אנו מציעים לתכנית בנין עיר, כאשר מאטרים את התכנית ואת החוקה לתכנית במקרה של רפרצלציה, לצרף גם הערכה של המגרשים לפני הרפרצלציה, והסווי אחרי הרפרצלציה, וזה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית בנין עיר. נותנים חדשיים לערעור, ובתוך חדשיים אלה יכול אדם לערער על התכנית, על החוקה ועל ההערכה. וזה כדי שלרשויות המקומיות תהיה אפשרות להכין תקציבים בשביל הרפרצלציה. אם תקבל הצעתנו להערכות - ישתנו גם כמה סעיפים שאם אדם מקבל פחות ממה שמגיע לו בעד המגרש שקיבל אחרי הרפרצלציה, הוא יקבל תשלום לפי הערכה, ואם קיבל יותר - הוא יצטרך לשלם לפי אותה הערכה.

אנו מציעים תיקון בסעיף (ד) האומר: "תוך חדשיים מתחילת החלוקה החדשה... העתק התכנית על דבר תשריט", אנו מציעים: "בצירוף תכנית לצרכי רישום". מפני שיש תכנית בנין ערים שמנהל מפרי האחוזה אינו יכול לרשום אותה. התכנית הזאת גם היא תיעשה ע"י סודר מוסמך.

במקרה שיהיו כמה אנשים על מגרש אחד, על הוועדה המקומית להודיע תוך חדשיים סתמן תוקף לתכנית - אם באופן אישי או ע"י פרסום - שהאנשים הללו מאוחדים במגרש אחד. את שלושת החדשים הנזכרים בחוק אנו מציעים להתחיל בתאריך ההודעה האישיית או הפרסום. לא הגיש תוך הזמן הזה תביעה - מאבד האיש את זכותו לתביעה.

אם אין מרשים לבנות באזור מסויים המיועד לרפרצלציה, חדלים בדרך כלל הגעלים לסלם מטים, וכך מצטברים מטים על מגרשים כאלה. אם בעל המגרש יקבל מגרש אחר במקום מגרשו הקודם - אנו מניחים שהחובות הללו על מגרשו הקודם ילכו לאיבוד והטוענה המקומית לא תוכל לתבוע את החוב. אנו מציעים אפוא בסעיף של הסייעבודים להכניס גם "שיעבוד החובות שהיו על המגרש הקודם", גם החובות הטפסלתיים, לא רק העירוניים.

ד"ר טרגלינות: אני רוצה להפנות את תשומת לבו של הוועדה בטייחך לסאלת המיסון. המיסון כאן קובע לדעתך את גודל אפשרות הביצוע. הואיל וכאן צריך לקבוע מי יהיה היוזם, הוא יכול להיות או הוועדה המקומית או כל איש פרטי בעל מגרש; אבל בתנאי אחד: שהם יבטיחו את המיסון מראש. הואיל ואנו מציעים לכלול בהצעת הרפרצלציה גם את ההערכה לפני ואחרי הרפרצלציה - אנו רוצים שהכסף הדרוש לביצוע, כולל הביצוע של המדידות הימלות לעלות עשרות אלפי לירות, וביצוע של פניה, סוכרחה להיות טובטח מראש בצורה כלשהי, אחת חבל לגשת לביצוע עבודות גדולות.

ועדת הפנים - 24.6.57

ד"ר טגליות:

נתקלנו בעבודה הטעשית בעוגדה זו, וזוהי אחת השאלות החשובות. בשנים האחרונות דורש גם סר האוצר מהעיריות בטקרה של הפקעה שיבטיחו לפי הערכת שמאי מסלתי טוסטך את הסכום העומד לתשלום בעד הפקעה זו. לכן השאלה של מיטון היא הקובעת, והיא רצוי לקבוע גם את השאלה של היוזם וגם את שאלת המיטון. אחרת יש סכנה שאם מישהו מתחיל ביזמה כלשהי, הוא מעכב שטחים שאפשר היה אולי לפתח אותם בינתיים, אם אין מבטיחים טראש את המיטון.

רציתי להפנות את תשומת לבכם לבעיות הנוגעות לביצוע הרפרזלציה, דבר החורג ממסגרת של תכנון בנין ערים. אולי כדאי היה להעמיד זאת על בסיס נפרד עם אפשרות של שיפוט מספטי נפרד. היה רצוי לחשוב על יצירת כלי מספטי נפרד, כמו שיש בחוקים אחרים, לשם בירור ערעורים ראשית כל בקשר עם בעלות על כל חלק של הקרקע, וכן אפשרות ערעור מספטי לאדם שיוכל להפסיד את רכושו. אם יבוא הדבר לפני בתי המספט הרגילים, הוא ייטשך זמן רב טדי, וצריך לתת אפוא כלי מיוחד שיטפל בדבר זה, כמו שיש ועדה מיוחדת למט שבח סקרקעין וכו'.

מר קולמן: בוועדה שהוקמה אצלנו לבירור הענין היה כל מיני הסקפות, ובשאלה זו של טוסד מספטי החלטנו שלא לבוא בפני הוועדה בהצעות. אין זה מתפקידנו. אבל היו אצלנו גם דעות אחרות. אנו מקבלים את החוק כמו שהוא, עם התיקונים שיש להכניס לפי מה שהסברתי.

שנית, ברצוני להביע פה את תודתנו לאגף התכנון שכל התיקונים היו בשימוף פעולה ידידותי וטלא אתו.

היו"ר י. ריפתינו: קיבלתי באמצעות אגף התכנון רשימת הצעות שהציעה הוועדה המחוזית לתכנון, סחוז המרכז. ההצעות הללו, וכן ההצעות של המסלחת, נוגעות בחלקן גם לסעיפים שכבר הצבענו עליהם. הייתי מבקש את נציגי המסלחה שיעברו על התיקונים שהוצעו לנו, ובישיבה הבאה של הוועדה - שיהיו מוכנים להביע את עמדת המסלחה להצעות-תיקונים אלו.

הרוזט: נציגי משרד הפנים ומשרד המספטים יעברו על ההצעות הנוטפות שנתקבלו בוועדה, ובישיבה הבאה יביעו את עמדת המסלחה להצעות אלו.

ח. לנדאו: המסלחת הציעה להגדיל את אחוז ההפקעה. האם הוגדל האחוז כבר למעשה מ-25% ל-33%, או שזוהי עדיין רק הצעה העומדת עכשיו בענין זה?

מהו הנוהג בטוח זה בעולם כולו? מהו אחוז ההפקעה בפרזלציה ובפרפרזלציה?

לגבי ההצעה שלתכנית לצורך הצעת השווי של המגדש לפני ואחרי הרפרזלציה: - ספ, לדעתכם, צריך לעשות זאת, והאם ההצעה הזאת טובה כבר לאחר שעברה גם אינסטנציה מספטיית? אם זוהי רק הערכה של שמאי, יש עליה אפשרות של ערעור בפני ביהמ"ס.

להצעה בענין הכלים המספטיים, הכוונה היא להחיש את הפרוצידורה. מהי ההצעה המפורטת? אילו כלים ולאילו מטרות?

אשר להצעה לצרף את התכנית לצרכי רישום, לא הבנתי אותה והייתי מבקש הסבר לה.

ועלת הפנים - 24.6.57

**טר קולמן:** בנוגע לאחוז, עד עכשיו הוא 25%. אנו טוענים ש-25% אינם נותנים אפשרות לטדר שום ישוב סודרני לפי תכניות בנין ערים סודרניות. מצד שני, למתכנן יש רצון לטדר ישוב סודרני והוא אינו חס על גובה האחוזים. גם 35% למעשה אינם מספיקים, ומתקבלים אף 40%-50%. מעבר לירקון מגיעה ההפקעה עד 50%. האזרח בעל הקרקע אינו צריך לסבול את האחוזים הללו בשביל כל העיר. לכן, כיוון שבמצע החוק החדש יש הצעה של 33%, אנו מציעים לא 33% אלא 35%, אבל ה-35% הללו כולל גם מה שנתנו כבר.

תפורת בעולם הגדול אין נוהג כמו אצלנו. הם בעל אחוזה מוסר לשטאי/טכום מסויים, והוא מחלק את הקרקע, מוכר, מרויח וכו'. הייתי בקופנהגן ובשטוקהולם. הם לא עומדת בעיה של אחוזים. כיום בעיריית תל-אביב לוקחים עד 25% בחינם, ובעלי הקרקעות כבר קופחו. הם מבינים שהדבר הוא לטובתם ולטובת, תושבי העיר והם מסכימים לתת 35% למרות החוק הקיים, בלי תשלום. כיום התירוץ לכך הוא גמט הסבחה, כי אם לא ידרוש בעל קרקע תשלום עבור האחוז העולה על 25%, אוטריט לו: בסדר, אבל במקרה כזה עליך לסלם טס הסבחה, כי ע"י הרפרזציה בדרך כלל עולה ערכו של המגרש.

לשאלה מי צריך לעשות את ההערכה: - אנו חושבים שצריך לעשות אותה שטאי מוסך או 2-3 שטאים. גם על הערכה זו תהיה הפשדות ערעור, כמו שיש ערעור על תכנית בנין ערים, לפני הוועדה המחוזית, תוך חדשים עד נתינת התוקף לתכנית. אנו מקווים - ואולי נציע להכניס זאת לתקנות - שבעת הדיון על ערעורים יצורף לוועדה גם נציג של השטאים, כדי שיוכלו לעזור לחברי הוועדה המחוזית בשאלות של הערכה, כשם שכיום יושבים בוועדה זה נציגי משרדי התחבורה, הבריאות וכו'.

אשר לכלים המשפטיים - היו אצלנו כל מיני הצעות. אבל קיבלנו בענין זה את החוק כפי שהוצע, ובשאלה זו לא רצינו להיכנס.

לשאלת התכנית לצרכי רישום: - בחוק נאמר שהוועדה המחוזית מעבירה את התכנית לרושם הקרקעות הרמט את הבעלות החדשה. הוא אינו יכול לרשום אותה על סך התכנית הזאת, אלא רק על הסך התכנית לצרכי רישום, הבאה התכנית לבנין עיר.

טר פן הביא כאן תכנית ומראה את השלבים. (מראה לחברי הוועדה תכנית של שטח הדר-יוסף, וכן תכנית לצרכי רישום של חלק ט.א.תו שטח).

**טר פן:** זהו שטח של הדר-יוסף מעבר לירקון. השטח היה מחולק בשעתו לכל מיני מגרשים. השטח הוא בן 500 דונם, החלוקה בעשתה לפני 25 שנה, ובמסך כל הזמן הזה טיפלו הבעלים ברפרזציה. לפני שלוש שנים טיימנו את התכנית ולאחר שינויים רבים קיבלה התכנית את אישורה הסופי. התכנית מראה את המגרשים הציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, בתי-ספר וכו'. זהו רק שרטוט, ומי-אפשר לבצע זאת בטובו. אחרי שהוועדה - בהתאם לחוק - תעביר את התכנית הזאת לרושם הקרקעות, לאי-כחול רושם הקרקעות על סך התכנית הזאת לעשות שום דבר. אחרי שהתכנית קיבלה תוקף עושים תכנית נוספת - למעשה חוברת בת כמה עשרות תכניות המהוות מה שקוראים "תכנית ביצוע", פירוט של התכנית הכללית. זוהי תוצאה של מדידות מדוייקות, תכנית המסמסת יסוד לרישום. נוסף לתכנית בנין העיר דרושה אפוא גם תכנית לצרכי רישום.

התכנית לצרכי רישום היא בדרך-כלל דבר יקר. ואם לא יימצא פתרון למיטון - יצא כאן אי-צדק כזה שהייתי עד לו בתכנית זו הטובחת לפניכם. היתה פה קבוצה יוזמת המורכבת מ-50% של הבעלים. הם הגישו הצעות שהסתכמו ב-20 אלף ל"י, והם התחננו בפני 50% האחרים שיזאילו לבוא למשרד רק כדי לחתום על התכנית. ההשתתפות במיטון נפלה אפוא רק על 50% הבעלים היוזמים. ואם לא תימצא אפשרות של חלוקת מיטון שווה בין כל המעוניינים - ייגרם בזה עוול וכל החוק יהיה חסר יסוד מעשי. זוהי אחת הבעיות העיקריות.

**מר דובנסקי:** אם איגוד הסטאים והטורדים חוטבים 35% הפקעה אינם מספיקים - לשם מה להכניס לתוך הטורדים גם את הסטאים של הדרכים הקיימות? ענין הפרוצלציה בא כדי להגדיל את שטחי הציבור, אחרת יצא שיטארו אותם 25%. שר המספטים, לפני שם סיבוי מסתוקע לסירי וכו', צריך להיות בטוח שהציבור קיבל את שלו, למה להכניס אפוא לחיטוב היחס הזה גם את הדרכים הקיימות?

**מר קולמן:** כאשר עושים תכנית בבין עיר חדש - טוחקים כל מה שהיה קודם, כולל הדרכים הקודמות והסטאים הקודמים. שנית, אנו טוענים: 35%, אבל להכניס את הסטא שהאיט כבר נתן.

**סליסית, לדוגמה:** רידינג עשה פעם פרוצלציה בטוח של התערוכה. באה אח"כ חבולת התערוכה ועשתה איחוד עם החובות לצרכי פרוצלציה. אטר אפוא שר האוצר? הדרכים סייכות לי, ואתם תתנו 25% נוספים. זה לא בסדר, כי הדרכים הן גם כן חלק מ-25% שנתן קודם אותו אדם. לכן אם טוחקים את החלוקה הקודמת - צריך לפחוק כל מה שהיה קודם. אנו רוצים לספור פה על העיריות, על התכנון, אבל גם על האזרח.

**מר גלס:** הייתי מבקש לקבל הסבר על סידת חופס הפעולה הניתנת לטורדים במקרה של עריכת תכנית לצרכי רישום. האם יש הוראות סחייבות בתכנית?

**מר קולמן:** יש תקנות התכנית ויש הוראה לסדר טפרי החוזה לקבל תכנית לרישום.

**מר סילברסטון:** אטר להצעת צירוף ההערכה לתכנית: לפי החוק הטוצע כל ענין של הערכה בטטר לבוררות. בהצעה כפי שאתם מציעים אותה - האם יש סלילת הסיטה הזאת של בוררות?

**מר קולמן:** כן.

**מר סילברסטון:** אם כן, הוועדה המחוזית היא שתכריע בסופו של דבר?

**מר קולמן:** כן, ואחרי כן אין סום דבר. כי לעיריות יש כיום בלבול מספטי רב במסך הרבה שנים, ואנשים רוצים להיכנות על התביעות הללו. אם מגרסו של אדם היה שווה קודם 5000 לירות ועכסיו הסטאי לא שקל היטב, יעריך את שווי המגרס ב-4800 בלבד. את מגרסו מקבל האיש בחזרה בצורה שיכול פיד להתחיל לבנות עליו, וזהו כבר רווח. יש גם מקרה טבעל הקרקע מקבל את חלקו טוסע ביחד עם עוד כמה אנשים. אם הערכת הסטאי לא מספק אותו - הוא יכול ללכת לביט"ס השלום ולהגיש תביעת חלוקה נגד הסותפים, ואז ימכרו את חלקו בטחיר הסוק, כפי שיוערך, וגם אז לא יפסיד כלום.

במקרה של טוסע יצטרך המתכנן למצוא דרך שיהיו פחות טקרים של טוסע. פתרון אחד ימצא בדרך של טתן מפשרות לבנות עם קיר טטותף.

**מר דובנסקי:** איגוד הסטאים והטורדים מציע שלכל תכנית תהיה מצורפת תכנית הערכה. ביצעתי בטעתו תכנית פרוצלציה בהר-כנען וחילקתי את הקרקעות לכל הבעלים בלי הערכת שטאי, בלי תכנית הערכה. למה לאלץ להוצאות נוספות של הערכה ושל שטאי לכל תכנית אם יש טקרים כאלה שאפשר לבצע את החלוקה בלי הערכה? אני שואל אפוא: האם איגוד הסטאים נתקל בהרבה טקרים שהבעלים מביעים לידי הסכם בלי הערכה של שטאי?

**מר קולמן:** בהר-כנען אין כל פיתוח ואין הגדלים בטחירים, ולכן לא היתה דרושה שם הערכה, מה שאין כן בטקרות אחרים. אם הבעלים יטכיסו ביניהם - ברור שההערכה הזאת איננה חובה.

ועדת הפנים - 24.6.57

טר סילברסטון: בענין אחוזי ההפקעה, כמובן שאין רפרזלציה אפקטיבית בלי הפקעה לצרכי ציבור, אבל בעיית ההפקעה היא בעיה יותר רחבה, אינני חושב שבהזדמנות חוק זה מסווג להסדיר את הבציה הנוערת של רפרזלציה נוכל לסנות את אחוזי ההפקעה לפני סיתקייס בכנסת הדיון הכללי על החוק העומד להיות מוצע.

אשר לכלי המספטי המיוחד - היה ויכוח אם ההכרעה צריכה להיות בטוסד סיפוטס או בווררות, או שההערכה הסופית היא בידי הוועדה המחוזית. יש להבחין כאן בין עניינים של קביעת ערך לבין עצם קביעת הבסיס של התכנית, לגבי הפיצויים מוצעת כאן בווררות. ההצעה שאתם מציעים הולכת מקיצוניות אחת לסניה, לגבי עצם התכנית, לא יהיה טום טוסד אלא ההכרעה הסופית תהיה בידי הוועדה המחוזית, ואילו לגבי הפיצויים, בטקום שיש ויכוח בין בווררות ומספט, אל נא תבואו אתם בהצעה של ועדה מחוזית.

(היסיבה בנעה בטעה 19.00)