

1 דצמבר, 2010  
כ"ד כסלו, תשע"א

לכבוד  
ח"כ דוד רותם  
יו"ר ועדת החוקה, חוק ומשפט

**הנדון: עמדת "במקום" ביחס לחוק ההסדרים במשק לשנים 2010-2011**

א.נ.,

חוק ההסדרים במשק 2010-2011 המוצע כולל סעיפים שונים, שיש בהם כדי לפגוע בזכויות אדם בכלל, ובזכויות התכנון של אוכלוסיות מוחלשות בפרט.

כמי שעוסקים בקידום זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי, מצאנו לנכון להעביר לידיעתך את עמדתנו בנוגע לשינוי חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006 באופן שיאפשר לרוב במקבץ של מבנים המיועדים לפינוי-בינוי (לעומת הרוב במבנה הבודד במצב החוקי הקיים) לקבל פיצויים מהמיעוט, שבשל התנגדותו לא ניתן לבצע פרויקט פינוי-בינוי.

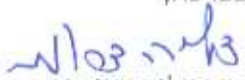
במצב החוקי הקיים, בבניין מגורים ש-80 אחוזים מבעלי הדירות בו הסכימו לפרויקט פינוי-בינוי, אך זה לא יצא אל הפועל בשל התנגדותם של 20 האחוזים הנותרים, יהיה הרוב זכאי לקבל מהמיעוט פיצוי כספי.

סעיף 59 לחוק ההסדרים מציע לשנות את חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006, כך שגם במקרה ש-80 אחוזים מבעלי הדירות **במקבץ שלם** (ולאו דווקא בבניין מגורים אחד) הסכימו לפרויקט פינוי-בינוי, יהיה הרוב זכאי לפיצוי כספי מהמיעוט. לפי דברי ההסבר לחוק ההסדרים, מטרת התיקון המוצע היא להקל "על השגת הרוב הדרוש לתמיכה בפרויקט פינוי ובינוי".

לדעתנו, מדובר בשינוי מרחיק לכת, שעלול דווקא לאפשר למיעוט בבניין מגורים מסוים לכפות את דעתו על הרוב באותו בניין, המתנגד לפרויקט פינוי-בינוי. כך, לדוגמה, נתאר מקבץ בן חמישה בנייני מגורים, אשר 90-100 אחוזים מבעלי הדירות בארבעה מהבניינים תומכים בפרויקט פינוי-בינוי, בעוד שרוב של 80 אחוזים מבעלי הדירות בבניין החמישי מתנגד לכך. לפי השינוי המוצע, עם שינוי נקודת ההתייחסות מהבניין הבודד אל המקבץ כולו, יוכל המיעוט בבניין החמישי – 20 אחוזים בסך הכל מבעלי הדירות בו – לכפות, בעזרת הרוב בשאר הבניינים, את עמדתו על רוב בעלי הדירות בבניין החמישי או למצער לקבל ממנו פיצויים עקב התנגדותו לפרויקט פינוי-בינוי. יתר על כן: התנגדותם של יותר מ-20 אחוזים מבעלי הדירות בבניין מסוים אין בה, לפי המצב החוקי הקיים, כדי למנוע או להכשיל פרויקט פינוי-בינוי בבניינים סמוכים, שרוב הדיירים המתגוררים בהם מעוניינים בפרויקט שכזה.

יתר על כן, השינוי המוצע עלול להוביל לכך שהרשויות יגדירו באופן שרירותי את המקבץ המיועד לפינוי-בינוי, במטרה להבטיח רוב בקרב הדיירים, על אף שידוע להן היטב כי מרבית בעלי הדירות במקצת המבנים מתנגדים לכך. יש להדגיש בהקשר זה, שהבניין הוא יחידה תכנונית ומשפטית מוגדרת היטב, לעומת אי-הבהירות האינהרנטית הקשורה בהגדרת המקבץ. השינוי המוצע בנקודת ההתייחסות, מהבניין אל המקבץ, פותח אפוא פתח לשיקולים זרים.

התחדשות עירונית באמצעות פרויקטים של פינוי-בינוי לא נחלה עד כה הצלחה בישראל ורוב התוכניות לפינוי-בינוי לא מומשו בפועל. הסיבות לכך הן רבות, ורבות מהן אינן קשורות כלל להתנגדותם של חלק מבעלי הדירות, אלא לבעיות תכנוניות הכרוכות בפרויקטים מעין אלה, כמו הבסיס הכלכלי להן (הגדלה ניכרת במספר יחידות הדיור) ובעובדה שבמקרים רבים הן אינן משתלבות בסביבתן. בשל מורכבותם של פרויקטים לפינוי-בינוי, הם דורשים בדיקה זהירה ומדוקדקת במיוחד, לרבות בכל הנוגע לרצונותיהם של בעלי הדירות בשטח הפרויקט. לפיכך יש לדעתנו לדחות את השינוי המוצע.

בברכה,  
  
ד"ר דליה דרומי  
מנכ"ל

העתק: חברי ועדת החוקה, חוק ומשפט