



הערות מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 להצעת חוק הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

סימוכין: הצעת החוק מיום 17.5.2016

בהמשך למכתב שמסמך זה נלווה אליו, להלן הערות פרטניות לנוסח הצעת החוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015, העולה לדיון ב-24.5.2016:

1. הגדרת "מיזם להתחדשות עירונית" בסעיף ההגדרות (סעיף 2) – יש להוסיף מיזם בינוי-פינוי-בינוי. כעת קיימת הגדרה נפרדת למיזם בינוי-פינוי-בינוי אך אין לו התייחסות בהמשך החוק. כמו כן, יש למחוק את תמ"א 38 – תמ"א 38 היא כלי שנועד לשמש למטרה אחרת, ויש לה הוראות שונות. המידה שבה יעשה שימוש בתמ"א 38 בהתחדשות עירונית צריכה להיקבע במסגרת תכניות כוללניות להתחדשות עירונית.
2. הקצאת מקרקעין למיזמי התחדשות עירונית (סעיף 4ב2) – יש לאפשר צירוף של קרקע לא מצרנית לצורך מיזמי בינוי-פינוי-בינוי, רק במסגרת תכניות התחדשות עירונית כוללניות.
3. מינוי והעסקת יועצים חברתיים (סעיף 4ב8) – צריך להיעשות בתיאום או באמצעות הרשות המקומית או החברה העירונית.
4. הארכת תוקף צו הכרזה (סעיף 16ב2) – יש לקבל את הסכמת ראש הרשות המקומית, ולא י"ר ועדת התכנון, מאחר שיש ועדות מרחביות והנושא אינו רק תכנוני, אלא בעיקר מוניציפאלי.
5. פטור ממכרז (סעיף 16ב) – הוראה דומה, ולו בסייגים, יש להחיל גם על רשות מקומית. לעיתים הרשות המקומית עשויה להעמיד לרשות מיזם התחדשות עירונית קרקע בבעלותה, ויש להסדיר גם אפשרות זו.
6. הנחה בארנונה (סעיף 16ג) – אין זה סביר שהנחות בארנונה יינתנו לכולם, שכן אין סיבה להקל על בעלי יכולת המרוויחים היטב מההתחדשות העירונית.
7. אגרות (סעיף 18) – יש להבהיר שרשות מקומית לא תידרש לשלם אגרה לרשות.
8. ועדת משנה (סעיף 22) – ועדת המשנה המחוזית תהיה רשאית לדון גם ואולי בעיקר בתכניות התחדשות כוללניות, ולא רק מפורטות (כמוצע בהצעה שבסימוכין).
9. תיקון סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה (סעיף 22) – בהצעה הנוגעת לסעיף 62 לחוק התנו"ב יש הפניה להגדרה המופיעה בסעיף 16 ו-16א בחוק להתחדשות עירונית, אך בהצעת החוק הנוכחית אין הגדרה מעין זו בסעיף 16.
10. הכנת תכנית כוללנית – תיקון סעיף 64 לחוק התכנון והבנייה (סעיף 22) – הוראה זו צריכה להיות מופנית לכל הרשויות המקומיות שבתחומן מצויה יותר משכונה אחת של מבנים שנבנו לפני 1980, ויכולה לכלול גם מרחבים מוגדרים בישוב. כמו כן, הכנת תכנית כוללנית מחייבת התייחסות לרכיבים רבים ולפיכך הכנתה בהכרח אורכת יותר מ-12 חודשים. לכן, מוצע שמשך הזמן להכנת התכנית יוארך ל-24 חודשים. בנוסף יש להתנות חובה זו בהעמדת מקורות תקציביים הולמים לרשויות המקומיות, ודאי לאלו שאינן איתנות.
11. אגרות בניה – תיקון סעיף 266ד לחוק התכנון והבנייה (סעיף 22) – הפחתה באגרות בניה צריכה להיעשות בהסכמת הרשות המקומית.
12. תיקון חוק מקרקעין ישראל (סעיף 23) – בסעיף קטן (2)ב יש התייחסות למליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אך מליאה זו בוטלה בנוסח הצעת החוק הנוכחי.
