



4 ביולי, 2016
כ"ח בסיון, התשע"ו
סימוכין: 96079

לכבוד
ח"כ אלי כהן

יו"ר הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: הצעת חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) (תיקון חובת מתן הקלה לתוספת דירות מגורים), התשע"ו-2016

הוועדה שבראשותך צפויה לדון ביום שלישי ה-5.7.16, בהצעת חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) (תיקון חובת מתן הקלה לתוספת דירות מגורים), התשע"ו-2016. על פי דברי ההסבר להצעה, מטרתה העיקרית היא להגדיל את היצע הדירות הקטנות ברשויות המקומיות.

חשוב לציין כי השלטון המקומי תומך בניסיון הממשלה להעמיד מלאי מספק של דירות קטנות, לטובת האוכלוסייה הזקוקה לדירות מסוג זה. ואולם, אנו סבורים כי הדרך להשיג מטרה חשובה זו אינה על ידי הפיכת הליך ההקלה לעניין שבחובה.

בראש ובראשונה, מהטעם העקרוני שקביעת חובת מתן הקלה הופכת את הסטייה מן החוק ל"דרך המלך". הליך הקלה מאפשר חריגה מתכנית בניין עיר לצורך הוספת יחידות דיור. אמנם מדובר בהליך של תכנון מקוצר, אך הוא כרוך בהפעלת שיקול דעת תכנוני ענייני על ידי הוועדה המקומית. יש בו מקום להתנגדויות מי שעשויים להיפגע מכך וכן חובה לשקול אם קיימות תשתיות מספיקות למתן מענה לתוספת יחידות הדיור. הפיכת הליך ההקלה לעניין שחובה אינה מותרת כל שיקול דעת בעניין זה ומרעה את המצב התכנוני לעומת ההסדר הנוכחי.

יתרה מכך, חובת מתן הקלה ודאי אינה נכונה ביישום גורף ונרחב בכל הרשויות המקומיות. כך אין לה מקום ברשויות מקומיות בהן אין כלל מחסור בדירות קטנות, בין אם לאור מלאי קיים מספק ובין אם נוכח התחלות בנייה ואישורי תכניות בניין עיר עבור דירות קטנות הנמצאים בעיצומם בשנים האחרונות.

כמו כן, הצעת החוק, הקובעת שטח ממוצע מינימלי לדירות, עשויה להשיג דווקא את ההיפך ממטרתה. הקביעה כי לאחר מתן ההקלה יהיה שטח הממוצע של דירות במגרש מעל 80 מטר רבוע אין בה כדי להבטיח כי הדירות שייבנו הינן אכן דירות קטנות. כדרכם של ממוצעים ניתן להגיע לממוצע לעיל בלי שאף תוספת דירה קטנה אחת תבנה.



חקיקה זו, הכופה על תכנון שנקבע בהליך סדור ולאחר בחינה ושקילה שינוי גורף ללא שיקול דעת, אף עלולה להקשות על אישור תכניות חדשות ובהן התייחסות כוללת למספר יחידות הדיור המתאים.

לאור האמור לעיל, אנו שבים ומדגישים כי לעמדתנו המענה לצורך להבטיח את קיומן של דירות קטנות בהיקף נדרש אינו טמון בהפיכת הליך ההקלה לחובת הקלה.

בברכה,

שלמה דולברג,
מנכ"ל מרכז השלטון המקומי

עו"ד איתן אטיה,
מנכ"ל פורום ה-15



העתק:

ח"כ משה כחלון, שר האוצר
ח"כ הרב אריה מכלוף דרעי, שר הפנים
ח"כ יואב גלנט, שר הבינוי והשיכון
ח"כ דוד ביטן, יו"ר הקואליציה
ח"כ דוד אמסלם, יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה
מר חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי
מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר פורום ה-15
מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי
מר דודי אריאלי, ראש מועצת קריית טבעון ויו"ר ועדת תכנון ובנייה של מרכז השלטון המקומי
חברי הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר אביגדור יצחקי, יו"ר מטה הדיור הלאומי
גבי אורנה הוזמן בכור, מנכ"לית משרד הפנים
מר אשל ארמוני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אמיר לוי, ראש אגף התקציבים, משרד האוצר
גבי בינת שוורץ, מנהלת מינהל התכנון, משרד האוצר
מר ערן ניצן, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר מרדכי כהן, ראש מינהל השלטון המקומי, משרד הפנים
גבי עינת גנון, מנהלת אגף התחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון
עו"ד תומר רוזנר, יועמ"ש הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עו"ד עוזי סלמן, היועץ המשפטי לעיריית תל אביב-יפו ויו"ר איגוד היועצים המשפטיים בשלטון המקומי
אדר' אבנר אקרמן, מהנדס העיר נתניה ויו"ר איגוד מהנדסי הערים בשלטון המקומי
אדר' עודד גבולי, מהנדס העיר תל אביב-יפו ויו"ר פורום מהנדסי הערים של פורום ה-15
עו"ד כפיר כהן, סמנכ"ל משפט, רגולציה ובקרה, מרכז השלטון המקומי
עו"ד יוסי אוחנה, יועץ משפטי למרכז השלטון המקומי
עו"ד יעל פרומן-אידסס, עוזרת מנכ"ל ומנהלת פרויקטים, פורום ה-15
פרופ' ערן פייטלסון, יועץ לנושאי תכנון ובנייה למרכז השלטון המקומי ולפורום ה-15
מר צביקה מינץ, יועץ לנושאי תכנון ובנייה למרכז השלטון המקומי ולפורום ה-15
עו"ד שרית דנה, יועצת משפטית לנושאי תכנון ובנייה למרכז השלטון המקומי ולפורום ה-15
עו"ד שלום זינגר, יועץ משפטי לנושאי תכנון ובנייה למרכז השלטון המקומי ולפורום ה-15