

יג' חשון תשע"ז
14 נובמבר 2016
סימוכין : 96824

לכבוד
ח"כ הרב אריה מכלוף דרעי
שר הפנים

לכבוד
ח"כ משה כחלון
שר האוצר

שרים נכבדים,

הנדון : הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – פיצול דירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2016
3044/20/פ

הצעת החוק שבנדון, עניינה בחיוב הועדות המקומיות לתכנון ובניה ליתן הקלה לגבי מספר יחידות דיור בבניין, על דרך של פיצול דירות קיימות, מקום בו מתקיימים התנאים הקבועים בה. יודגש: הצעת החוק **שוללת** מהועדות המקומיות את שיקול הדעת לסרב לבקשות ההקלה, מקום בו מתקיימים התנאים האמורים.

למעשה, מבקשת הצעת החוק להחליף את ההליך התכנוני בהליך של רישוי, באופן הסותר את תכליות חוק התכנון והבניה ופוגע בסוברניות השלטון המקומי וועדות התכנון והבניה להחליט בדבר פיצולי דירות בתחומיהן.

הליך התכנון, כשמו כן הוא. זהו תהליך שמושקעים בו משאבים רבים, חשיבה ותכנון מפורטים תוך התחשבות במצב הקיים, במצב העתידי ובצרכים הנוכחיים והעתידיים, כאשר רק מתוך הליך התכנון יש לגזור את הליך הרישוי.

נראה כי קיימת מגמה הולכת וגדלה של הגשת הצעות חוק ו/או יוזמות אחרות, שעניינן העדפה של הליך הרישוי על פני הליך התכנון, תוך זניחתו של ההיבט התכנוני – לעתים אף באופן מוחלט – ולכך לא יוכל השלטון המקומי להסכים.

יש להבין כי פיצול דירות שאינו חלק מהליך תכנוני מחושב וסדור, עלול לשנות מקצה לקצה את אופי ומרקם החיים ברשויות המקומיות. בהקשר זה חשוב להזכיר את החשיבות הרבה שמצאה המדינה בשמירה על אופי ומרקם החיים ביישובי ישראל, עת התקינה את תמ"א 35. ברי, כי הצעת החוק שבנדון חותרת תחת תכליות התכנית.

עיון בהצעת החוק ובתנאים השונים אשר בהתקיימם מחויבת הועדה המקומית ליתן הקלה בנוגע לפיצול דירות מעלה, כי בטרם מתן ההקלה, על הועדה לקבל חוות דעת מהנדס הועדה, לפיה מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

אך מובן מאליו הוא, כי כל תוספת של יחידות דיור משפיעה על נושאים אלה, באופן שמחייב את הרשויות המקומיות להשקיע משאבים ותקציבים על מנת ליתן מענה ליישוב הגדל ומתפתח (אשר לעתים עלול אף להכפיל או לשלש עצמו מבחינת מספר בתי האב והתושבים המתגוררים בתחומו).

על מנת שניתן יהיה לאפשר פיצול דירות והגדלת מספר התושבים ברשות המקומית, **יש להסדיר - תמיד - חובת תשלום היטל השבחה בגין הפיצולים**. מתן פטור מהיטל השבחה בגין הדירות שיפוצלו מקום בו יחידות הדיור שנוצרו מהפיצול משמשות להשכרה שאינה לקרובי הבעלים, כמוצע בהצעת החוק, לא רק שאינה נותנת מענה להוצאות הנוספות הנדרשות על מנת להיערך לגידול הניכר בתושבים עקב פיצולי הדירות, אלא היא אף מבקשת לבטל ולפטור את מרבית יחידות הדיור החדשות מתשלום היטל השבחה – וזאת על אף שבגינתן של יחידות דיור אלה נדרשות הרשויות המקומיות להוצאות עתק כאמור.

נדע לנו כי הצעת החוק שבנדון אושרה בקריאה טרומית, ביום 2.11.16. אנו קוראים לכם, שרים נכבדים, להתנגד להמשך קידומה של הצעת החוק שבנדון לקריאה ראשונה ולהסירה מסדר היום של הכנסת.



חיים ביבס

ראש עיריית מודיעין מכבים רעות
ויו"ר מרכז השלטון המקומי



רון חולדאי

ראש עיריית ת"א-יפו
ויו"ר פורום ה-15

בכבוד רב,

דוד אריאלי

ראש מועצת קרית טבעון
ויו"ר ועדת פנים תכנון ובניה
מרכז השלטון המקומי



יונה יהונתן

ראש עיריית ח'נה

העתק:

ח"כ אלי כהן- הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

מר מרדכי כהן - מ"מ מנכ"ל, משרד הפנים

רו"ח אביגדור יצחקי - ראש מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר

מר שלמה דולברג - מנכ"ל, מרכז השלטון המקומי

עו"ד איתן אטיה - מנכ"ל פורום ה-15

עו"ד מירה סלומון - מנהלת מח' משפטית במינהל רגולציה, משפט ובקרה, מש"מ