



13 בינואר, 2017

לכבוד
 ח"כ אלי כהן, יו"ר
 הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק להגברת התחרות
 ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל, התשע"ו-2016

נכבדי,

הנדון: הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 110 – הוראת שעה)
(פיצול דירות), התשע"ז-2016

לקראת הדיון הקבוע ליום שני, 16.1.17 בועדה בראשה אתה עומד בהצעת החוק שבנדון, ובהמשך לפנייתו של עו"ד עמית יפרח מתנועת המושבים בעניין זה, מצ"ב התייחסותנו לנוסח הצעת החוק. ראשית חשוב להדגיש כי גם אנו בתנועה הקיבוצית, בה חברים 254 קיבוצים, תומכים ברעיון הגדלת היצע יחידות הדיור ואף מוכנים להירתם למאמץ הלאומי על מנת להוריד את יוקר הדיור. בנוסף אנו מוקירים את המאמץ העצום שהנך משקיע מתוקף תפקידך על מנת ולהקל על מצוקה זו עבור אזרחי ישראל.

חוק פיצול הדירות הוא בוודאי עוד ניסיון להגדיל את היצע יחידות הדיור בנוסף לכלל הצעדים שכבר נעשו בעניין, יחד עם זאת במגזר ההתיישבותי הכפרי יישום הצעת החוק מעוררת שאלות רבות ומורכבות וזאת, בין השאר, בשל האופי המיוחד של הישובים הקטנים ובשל הדינים המיוחדים החלים על ישובים אלו הן מול מוסדות התכנון, הן מול רשות מקרקעי ישראל והן בשל דיני האגודות השיתופיות.

כבר כעת ניתן לזהות סוגיות כגון:

1. יש להבטיח שבישוב חקלאי (כולל הרחבה) ניתן יהיה לממש את הפיצול ו/או הקניית זכויות בו רק בכפוף להסכמת האגודה השיתופית ולאורחות החיים הנהוגות בה. הוראה דומה קבועה כבר בסעיף 4.כ. לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960.
2. יש להבטיח שהיחידות המפוצלות לא ילקחו בחשבון לעניין מגבלת יחידות הדיור הקבועה לישוב בלוח 2 בתמ"א 35 והן יהיו בנוסף ליחידות הרגילות בישוב ובנוסף ליח"ד הקטנות של 55 מ"ר.
3. על מנת לאפשר יישום ההחלטה במקרקעי ישראל באופן אמיתי, יש לקבוע שלא יהיה צורך בחתימתה של הרשות על בקשה להיתר לפיצול ושלא יהיה צורך לבצע עסקה/לשלם על פיצול כזה.

לפיכך, להלן התיקונים המתבקשים לסעיפי הצעת החוק:



1. אחרי סעיף (י) (3) יבוא ס"ק (4) : " תוספת דירות מגורים שניתנה בהקלה לפי סעיף קטן זה לא תיספר במסגרת מגבלת יחידות הדיור הקבועה לישוב בתכנית מתאר ארצית או מחוזית". ס"ק (4) ימוספר (5).
 2. יתווסף ס"ק (6) : "תוספת דירות מגורים לפי סעיף קטן זה בישוב חקלאי או בישוב קהילתי קטן, כהגדרתם בחוק רשות מקרקע ישראל, התש"ך – 1960, תותנה בהסכמת האגודה השיתופית ובכפוף לתנאים שיקבעו לעניין זה בתקנונה ובהחלטותיה".
 3. יתווסף ס"ק (7) : "מתן ההקלה ותוספת דירות מגורים לפי סעיף קטן זה במקרקעי ישראל, לא תותנה בהסכמת רשות מקרקעי ישראל ולא תהיה טעונה ביצוע עסקה או תשלום לרשות מקרקעי ישראל".
 4. יתווסף ס"ק (7) : "העברת זכויות בדירות מגורים שניתנו בהקלה לפי סעיף זה תוכל להיות על דרך שכירות בלבד".
- בשל קוצר הזמן והיקף היריעה, נבקש לאפשר לנו להעביר הצעות נוספות עד למועד הדיון עצמו. כמו כן, נבקש לאפשר לנו רשות דיבור במהלך הדיון על מנת להציג ולנמק בקשות אלו כראוי.

בברכה,

מיכה דרורי, עו"ד

העתקים : תנועות ההתיישבות