



ט"ז בשבט תשע"ז  
12 פברואר 2017  
סימוכין: 97925

לכבוד  
ח"כ דוד אמסלם  
יו"ר ועדת הפנים  
כנסת

### **הנדון: הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס 4), התשע"ו-2016**

בדיון הוועדה שבראשותך בהצעת החוק שבנדון מיום 1.2.17, הודעת על כוונתך להרחיב את סמכויות הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן: הותמ"ל) כך שיחולו גם על קרקעות פרטיות של בעלים אחד.

**נודיעך בזאת כי השלטון המקומי מתנגד ליוזמה זו, שתוביל להתעלמות מאינטרסים ציבוריים ופגיעה קשה בתכנון העירוני ובאיכות החיים של תושבי הרשויות המקומיות.**

חוק הותמ"ל קובע הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, אשר "דורסים" תכניות קודמות החלות על אותו מתחם. מסיבה זו, בין היתר, צומצמו סמכויותיה של הותמ"ל, ונקבע שאלה יחולו רק על קרקעות בבעלות המדינה. הצעת החוק הנוכחית מרחיבה משמעותית את סמכות הותמ"ל, ומסמיכה אותה לאשר תכניות החלות על קרקעות פרטיות עם בעלים מרובים.

השלטון המקומי היה מוכן שלא להתנגד לסעיף זה (ובלבד שיתמלאו דרישות שונות שהעלה, אשר גם הן אינן מתקיימות בהצעת החוק), כיוון שההרחבה לקרקעות פרטיות עם בעלים מרובים נועדה להתגבר על הקושי האינהרנטי בקידום תכניות מעין אלה, הנובע ממורכבות תכנון מחדש וההתנגדויות הרבות המוגשות בקשר אליהן. כך ניתן היה לטעון כי קיים אינטרס ציבורי לסייע בקידומן של תכניות אלו תוך שימוש בכלי החרג הקרוי ותמ"ל - ואולם **קושי זה כלל אינו מתקיים בקרקע פרטית בבעלות אחת.**

יתרה מכך, בניגוד לקרקע פרטית מרובת בעלים, בה ברגיל הגוף אשר יקדם תכניות הוא המדינה, הרשות המקומית או גוף ציבורי אחר, אשר חזקה עליו כי ישמור על אינטרסים ציבוריים הגלומים בתכניות הכוללניות שהותמ"ל מוסמכת לסתור, במקרה של קרקע פרטית בבעלות אחת, **הגוף שיקדם את התכניות הוא יזם פרטי, אשר האינטרס היחיד העומד לנגד עיניו הוא זה שלו.**

כך הרחבת סמכויות הותמ"ל לתכניות החלות בקרקע פרטית של בעלים אחד תוביל לקידום תכניות אשר האינטרס הפרטי הצר של אדם אחד עומד ביסודן, ואשר ניתן יהיה לאשרן תוך התעלמות מכל תכנון קודם - ובכלל זה תכניות מתאר ארציות (מלבד תמ"א 35), תכניות מתאר מחוזיות, תכניות מתאר מקומיות ותכניות כוללניות אשר הרשויות המקומיות עושות מאמץ רב לקדם אותן ובכך לקבוע תכנון כוללני, מוסדר וראוי בתחומן. אין כל הצדקה ציבורית לאפשר זאת.



למעשה, היוזמה להרחיב את סמכות הותמ"ל לתכניות החלות על קרקע פרטית בבעלות אחת תהפוך אותה לוועדה ככל יתר הוועדות, ולא לוועדה חריגה שנועדה לטפל בקושי נקודתי, באינטרס ציבורי מסוים, ובקרקעות ספציפיות. צעד זה פסול ובעייתי כשלעצמו כיוון שהוא סותר את עקרונות היסוד של השיטה התכנונית הנהוגה במדינה. בפרט, הוא גם מנוגד למגמה התכנונית המקודמת בשנים האחרונות להעצמת הוועדות המקומיות ולאישור תכניות כוללניות לרשויות מקומיות. אישור תכניות בותמ"ל הסותרות כל תכנון קודם, ובכלל זה תכניות כוללניות, יביא לריקון תכניות אלה, כמו גם את סמכויותיהן של הוועדות המקומיות, מתוכן.

**לאור זאת, נבקשך לגנוז את היוזמה להרחבת סמכות הותמ"ל לאשר תכניות החלות על קרקע פרטית בבעלות אחת.**

בברכה,

 עמיר ריטוב, ראש מועצה מקומית לב השרון וי"ר מרכז המועצות האזוריות	 חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות וי"ר מרכז השלטון המקומי	 רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו וי"ר פורום ה-15
---	--	--

#### העתק:

חברי ועדת הפנים  
מר דוד אריאלי, ראש מועצת קריית טבעון וי"ר ועדת תכנון ובנייה של מרכז השלטון המקומי  
מר אביגדור יצחקי, יו"ר מטה הדיור הלאומי  
מר שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי  
עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15  
עו"ד ארז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי)  
עו"ד תומר רוזנר, יועמ"ש ועדת הפנים  
עו"ד שירה ברנד, מ"מ מנהלת מינהל התכנון, משרד האוצר  
גב' מירי כהן, סגנית יו"ר מטה הדיור הלאומי  
גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור הלאומי  
עו"ד עוזי סלמן, יועץ משפטי לעיריית ת"א-יפו וי"ר איגוד היועמ"שים בשלטון המקומי  
אדרי' אבנר אקרמן, מהנדס העיר נתניה וי"ר איגוד מהנדסי הערים בשלטון המקומי  
אדרי' עודד גבולי, מהנדס העיר תל אביב-יפו וי"ר פורום מהנדסי הערים של פורום ה-15  
עו"ד מירה סלומון, מנהלת מחלקה משפטית, מרכז השלטון המקומי