

14 במאי 2017  
י"ח באייר, התשע"ז  
סימוכין: 98718

לכבוד  
ח"כ רחל עזריה  
יו"ר ועדת הרפורמות בכנסת  
רחל שלום רב,

**הנדון: הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 110 - הוראת שעה) (פיצול דירות),  
התשע"ז-2016**  
סימוכין: נוסח הצעת החוק שהועבר אלינו ביום 6.2.17

הובא לידיעתנו כי בכוונתך לשנות את הצעת החוק שבנדון, שתידון בוועדה בראשותך ביום 16.5.17.

אנו מבקשים להודיעך בזאת כי השלטון המקומי מתנגד לכל שינוי מהנוסח שהועבר אלינו ביום 6.2.17, והמגלם את ההסכמות אליהן הגיעה הוועדה עם נציגינו בדיון מיום 31.1.17.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביתר שאת אנו מבקשים להביע את התנגדותנו ליוזמתך להוסיף להצעת החוק מנגנוני פיצול דירות בהתייחס לבנייה רוויה.

יוזמתך מבקשת לקבוע כי ניתן יהיה לפצל כל דירה לשתי יחידות דיור, ואפילו להכפיל מספר יחידות הדיור בעיר, וזאת במסגרת היתר בנייה וללא כל תכנון מוקדם. בלעדי תכנית מפורטת אשר תבדוק את צרכי האזור, עשויה להתווסף מסה אדירה של יחידות דיור ללא הוספת תשתיות, מבלי לבדוק את הקיבולת האפשרית, את צרכי הציבור הקיימים, את היכולת של האזור לקלוט את האוכלוסייה וכיו"ב שיקולים הנשקלים בשלב תכנון התכניות המפורטות, ולא בשלב (המאוחר יחסית) של בחינת בקשות להיתר בניה.

זאת ועוד, היוזמה תאפשר דריסה של תכניות תקפות החלות על תחום העיר, תכניות אשר אושרו לאחר בדיקות מקיפות באשר לאזור הנדון, לצורכי הציבור, לתשתיות, לתחבורה וכיו"ב. תכניות אשר פעמים רבות קבעו כי סטייה מהוראותיהן תיחשב לסטייה ניכרת, יש לזכור.

אנו ערים לכך שהמודל שהובא לידיעתנו (ללא נוסח כתוב, אליו ניתן להתייחס) נותן, לכאורה, בידי הרשויות המקומיות את שיקול הדעת באם לאפשר פיצול דירות בבניה רוויה. ואולם אין בקביעת חובה על הרשויות המקומיות לשקול בקשות לפיצולי דירות, בכדי לאיין את האמור לעיל, שהרי עצם קביעת האפשרות להגיש בקשה לפיצול דירה במסלול מזורז ומקוצר, מהווה "הצהרת כוונות" מצד המחוקק, לעודד פיצולי דירות.

וזאת יש להבין: חיוב הוועדות המקומיות להעניק הקלה לפיצול דירות במבנים צמודי קרקע היא בעייתית כשלעצמה, עקב מחסור בשטחים חומים ובצורכי ציבור ברקמה הבנויה. חיוב זה, כאשר הוא מצטרף לשורת תיקוני חקיקה נוספים, המחייבים ברמה זו או אחרת את הוועדות המקומיות להוסיף יחידות דיור במרקם אורבני קיים, כגון תמ"א 38, או החיוב להעניק הקלה לתוספת של 10% לדירה קטנה, יוצרים יחד קשיים משמעותיים כפליים.


**נדגיש ונבהיר כי שורת תיקוני החקיקה התקפים כאמור כבר יוצרים בימים אלה את הבעיות והקשיים האמורים בערים הוותיקות.**

**לאור כל זאת, נבקש להיצמד לנוסח הצעת החוק עליו הוסכם בדיון מיום 31.1.17, ויתרה מכך לגנוז את היוזמה להרחבת הצעת החוק גם לבנייה רוויה.**

בברכה,



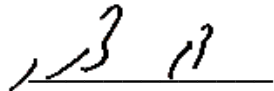
חיים ביבס,  
 ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות  
 ויו"ר מרכז השלטון המקומי



רון חולדאי,  
 ראש עיריית ת"א-יפו  
 ויו"ר פורום ה-15



דודי אריאלי,  
 ראש מועצת קרית טבעון  
 ויו"ר ועדת תו"ב של מרכז השלטון  
 המקומי



דב צור,  
 ראש עיריית ראשון לציון  
 וסגן ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי

העתק :

מר משה כחלון, שר האוצר  
חברי ועדת הרפורמות בכנסת  
עו"ד ארז קמיניץ, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)  
מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור הלאומי  
מר שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי  
עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15  
מר ערן ניצן, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר  
עו"ד שירה ברנד, מ"מ מנהלת מינהל תכנון, משרד האוצר  
עו"ד תומר רוזנר, היועץ המשפטי לוועדת הרפורמות בכנסת  
גבי מעיין נשר, אגף התקציבים, משרד האוצר  
גבי מירי כהן, סגנית ראש מטה הדיור הלאומי  
גבי אסנת אלרואי, סגנית ראש מטה הדיור הלאומי  
עו"ד בנימין ארביב, לשכה משפטית, מנהל תכנון, משרד האוצר  
עו"ד מירה סלומון, מנהלת מחלקה משפטית, מרכז השלטון המקומי