

11 ביולי, 2017
י"ד תמוז, התשע"ז
סימוכין : 99252

לכבוד
ח"כ רחל עזריה
יו"ר הוועדה המיוחדת לדיון בהצעות חוק התכנון והבניה
הכנסת

רחל שלום רב,

הנדון: הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – דיור בהישג יד), התשע"ז – 2017

סימוכין : הצעת החוק בנוסח שפורסם לקראת הדיון ב-12.6.17

לקראת הדיון בהצעת החוק שבנדון בוועדה שבראשותך, המתוכנן ליום 12.7.17, נבקש להביא בפניך את הערותינו להצעת החוק.

מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 רואים בנושא דיור בר-השגה חשיבות רבה ומברכים על היוזמה לעגנו בחקיקה ראשית. עם זאת, על-מנת לקדם את הנושא בצורה יעילה ובאופן שיתחשב במגוון השיקולים הרלוונטיים, לרבות צרכי האוכלוסייה המקומית, המצאי הקיים, מטרות התחדשות עירונית וכן מטרות עירוניות נוספות, יש לעגן בחוק את סמכותן ושיקול דעתן של הרשויות המקומיות ביישום החוק בכל יישוב ויישוב.

הרשות המקומית הינה הגורם האחראי בתחום שיפוטה על קידום תכנון המגורים ובכלל זה גם דיור בר-השגה. לאור זאת, אין הצדקה להשארת הסמכות הבלעדית בנושא זה, ובכלל זה סמכויות התכנון וקביעת הקריטריונים לזכאות, בידי הממשלה בלבד, ללא שיתוף הרשויות המקומיות בתהליך.

להלן הערותינו העקרוניות להצעת החוק:

1. **הגבלת שיקול הדעת של מוסדות התכנון ברמה המקומית והמחוזית:** על-מנת לממש את מטרות החוק, יש להשאיר מרווח רחב של שיקול דעת, לרבות בכל הנוגע להיקף הבינוי וספי מינימום ומקסימום, למוסדות התכנון ברמה המקומית והמחוזית, המכירים את מאפייני הרשות המקומית וצרכי האוכלוסייה המקומית ומסוגלים לספק מענה תכנוני מיטבי.
2. **העדר הלימה בין מטרות החקיקה להגדרה של "דיור בהישג יד":** ההגדרה המוצעת בנוסח הקיים (דירות במחיר של 20% ממחיר השוק) אינה עומדת בקנה אחד עם אחת ממטרות החוק – והיא לאפשר למעמד הביניים (דירוג ס"א 5-6) להתגורר ביישובים ושכונות בהם מחירי הדיור גבוהים מאוד. על-מנת לעמוד במטרה זו, יש לתקן את ההגדרה של דיור בהישג יד, באופן שיבטיח דירות במחיר שנגזר מהכנסתם של עשירונים אלה (לדוגמא, עד 30% מההכנסה הממוצעת למשק בית בקרב עשירונים אלה).
3. **העדר סמכות לרשות המקומית בקביעת קריטריונים לזכאות:** הקריטריונים המוצעים בנוסח הנוכחי של הצעת החוק (הכוללים כל אזרח חסר דיור מגיל 35 ומעלה) אינם מספקים.

יש לאפשר לרשות המקומית להוסיף קריטריונים רלוונטיים. לדוגמא, קביעת קריטריון של העדפה לבני המקום, שיאפשר לרשויות מקומיות לתת מענה לתושבים שגדלו ביישוב ואינם מסוגלים להמשיך להתגורר בו בשל מחירי הדירות הגבוהים.

4. **מנגנון יישום מסורבל:** על-מנת לממש את מטרות החוק, אנו ממליצים לפשט את המנגנון המוצע בחוק, לדוגמא ויתור על הדרישה לחוות דעת שמאית מטעם החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ויתור על הדרישה לדווח למנהל על השכרת לפחות מחצית מהדירות, ועוד.

מצ"ב למכתב זה מסמך ובו הערות מפורטות לסעיפי הצעת החוק והצעותינו לתיקון הנוסח.

נשמח לסייע בידי הועדה בקידום הצעת החוק, בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

בברכה,



שלמה דולברג,
מנכ"ל מרכז השלטון המקומי



עו"ד איתן אטיה,
מנכ"ל פורום ה-15

העתק:

ח"כ רועי פולקמן, יו"ר סיעת כולנו
חברי ועדת הרפורמות בכנסת
ח"כ דוד אמסלם, יו"ר ועדת הפנים בכנסת
ח"כ דוד ביטן, יו"ר הקואליציה
מר חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי
מר רון חולדאי, ראש עיריית ת"א-יפו ויו"ר פורום ה-15
מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון וסגן ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי
מר עמיר ריטוב, ראש המועצה האזורית לב השרון ויו"ר מרכז המועצות האזוריות
מר דודי אריאלי, ראש מועצת קרית טבעון ויו"ר ועדת תו"ב של מרכז השלטון המקומי
מר ישראל נדיבי, מנכ"ל מרכז המועצות האזוריות
עו"ד ארז קמיניץ, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי למשרד הפנים
מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור הלאומי
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
גב' מירי כהן, סגנית ראש מטה הדיור הלאומי
גב' אסנת אלרואי, סגנית ראש מטה הדיור הלאומי
עו"ד בנימין ארביב, לשכה משפטית, מנהל תכנון, משרד האוצר
גב' מעיין נשר, אגף התקציבים, משרד האוצר
גב' חדוה פיניש, סגנית מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב-יפו
עו"ד מירה סלומון, מנהלת המחלקה המשפטית, מרכז השלטון המקומי