

לכבוד
ח"כ רחל עזריה
יו"ר ועדת הרפורמות בכנסת

רחל שלום רב,

הנדון: הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 119)(דיוור בהישג יד),

התשע"ז – 2017

סימוכין: הצעות חוק הכנסת 728, מיום 19.7.17

לקראת הדיון בהצעת החוק שבנדון בוועדה שבראשותך, המתוכנן ליום 31.10.17, נבקש להביא בפניך בשנית את עמדת השלטון המקומי והעירונינו להצעת החוק.

מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 רואים בנושא דיוור בהישג יד 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 דיוור בהישג יד. לאור זאת, אין הצדקה להשאת 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. יצירת הבחנה מובנית בתוספת השישית לחוק התו"ב, בין השכרה ארוכת טווח לבין דיוור בהישג יד: אמנם התוספת השישית לחוק התכנון והבניה נועדה לאפשר "דיוור בהישג יד", אך בפועל היא עוסקת למעשה בהשכרה לטווח ארוך. זאת, למרות שמדובר בשני נושאים שונים המחייבים התייחסות שונה בחקיקה.

אנו סבורים כי במסגרת הצעת החוק יש לייצר מסלולים שונים ומובחנים בתוספת השישית, להשכרה ארוכת טווח ולדיוור בהישג יד. אלו שני "מוצרים" חשובים ושונים, ולכן יש ליצור להם מסלולים נפרדים, בהתייחס למאפייניו השונים של כל אחד מהם.

למען הסר ספק יובהר כי ביתר הערותינו שלהלן נתמקד בדרוש למסלול של דיוור בהישג יד, זאת משום שהמסלול של השכרה ארוכת טווח כבר קבוע בתוספת השישית (וכאמור – יש להפריד בין המסלולים ולהשאיר כל אחד כעומד בפני עצמו).

2. 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.

3. העדר הלימה בין מטרות החקיקה להגדרה של "דיוור בהישג יד": ההגדרה המוצעת בנוסח הקיים (דירות במחיר של 20% ממחיר השוק) אינה עומדת בקנה אחד עם אחת ממטרות החוק – והיא לאפשר למעמד הביניים להתגורר ביישובים ושכונות בהם מחירי הדיוור גבוהים

אבות אבות יי כוננת

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 העשירונים הרלבנטיים).

4. **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.

5. **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:

מר חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי
 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 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 דינה זילבר, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (ציבורי-מנהלי)
 עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי למשרד הפנים
 מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור הלאומי
 גבי דלית זילבר, מנהלת מינהל תכנון, משרד האוצר
 מר אריאל יוצר, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
 עו"ד תומר רוזנר, היועץ המשפטי לוועדת הרפורמות בכנסת
 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
 גבי חדוה פיניש, סגנית מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב-יפו
 עו"ד מירה סלומון, מנהלת המחלקה המשפטית, מרכז השלטון המקומי
 גבי חן רוזנק, עוזרת מנכ"ל ומנהלת פרויקטים, פורום ה-15