

6 בנובמבר, 2017
י"ז בחשוון, התשע"ח

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 החוק בנוסח שפורסם לקראת הדיון בוועדת הרפורמות ב-31.10.17

לקראת הדיון בהצעת החוק שבנדון בוועדה שבראשותך, המתוכנן ליום 7.11.17, נבקש לשוב ולהביא בפניך את עמדת השלטון המקומי והערותינו להצעת החוק.

מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 רואים בנושא דיוור בהישג יד חשיבות רבה ומברכים על היוזמה לעגנו בחקיקה ראשית. עם זאת, אין הצדקה לכך שנושא זה יקודם על ידי הממשלה באופן המגביל שמכותן ושיקול דעתן של הרשויות המקומיות בתכנון ובהפעלה של דיוור בהישג יד בתחום שיפוטן.

בדיון הקודם בהצעת החוק בוועדה בראשותך, מיום 31.10.17, ניכר כי הערות נציגי השלטון המקומי זכו להתייחסות, ואנו מברכים על כך. ואולם, נבקש לשוב ולהדגיש כי **מרבית הערותינו המשמעותיות והעקרוניות, שהוצגו בפניכם מספר פעמים, לא זכו לכל ביטוי בנוסח הצעת החוק הנידון בוועדה.**

להלן הערותינו העקרוניות להצעת החוק:

1. יש לייצר הבחנה מובנית 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 בלבד. המדובר בשני נושאים שונים המחייבים התייחסות שונה בחקיקה.

אנו סבורים כי במסגרת הצעת החוק יש לייצר מסלולים שונים ומובחנים בתוספת השישית, אחד להשכרה ארוכת טווח, והשני לדיוור בהישג יד. אלו שני "מוצרים" חשובים ושונים המחייבים רגולציה ופיקוח המותאמים להם, 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. יש לעגן את שיקול הדעת של מוסדות התכנון ברמה המקומית והמחוזית: על מנת לממש את מטרות החוק, יש להשאיר מרווח רחב של שיקול דעת, לרבות בכל הנוגע להתניית תוספת זכויות הבנייה וקביעת משך תקופת השכירות, למוסדות התכנון ברמה המקומית והמחוזית, המכירים את מאפייני הרשות המקומית וצרכי האוכלוסייה המקומית ומסוגלים לספק מענה תכנוני מיטבי.

3. יש לייצר הלימה בין הגדרת "דיוור בהישג יד" למטרות החקיקה: ההגדרה המוצעת בנוסח הקיים (דירות במחיר של 20% ממחיר השוק) אינה עומדת בקנה אחד עם מטרת החוק – והיא לאפשר למעמד הביניים להתגורר ביישובים ושכונות בהם מחירי הדיוור גבוהים מאוד. על מנת לעמוד במטרה זו, יש לתקן את ההגדרה של דיוור בהישג יד, באופן שיבטיח דירות

במחיר שנגזר מהכנסתם של עשירונים אלה (לדוגמא, עד 30% מההכנסה הממוצעת למשק בית בקרב העשירונים הרלבנטיים).

4. יש להעניק לרשות המקומית סמכות להוספת קריטריונים לזכאות: הקריטריונים המוצעים בנוסח הנוכחי של הצעת החוק (כל אזור 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.

הטמעת ההערות הנ"ל בהצעת החוק, ועיגון בחוק של סמכות ושיקול דעת של הרשויות המקומיות, הכרחית לטובת השגת תכלית החוק ויישומו.

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

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

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 דינה זילבר, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (ציבורי-מנהלי)
עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי למשרד הפנים
מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור הלאומי
גב' 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
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' חדוה פיניש, סגנית מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב-יפו
עו"ד מירה סלומון, מנהלת המחלקה המשפטית, מרכז השלטון המקומי
גב' חן רוזנק, עוזרת מנכ"ל ומנהלת פרויקטים, פורום ה-15