

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה לצדק
חלוקתי • במקום - מתכננים למען זכויות תכנון •
הקליניקה לזכויות אדם בחברה באוניברסיטת חיפה •
הסדנא לתכנון חברתי, האוניברסיטה העברית איתן
מעני • המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי • סיכוי -
לשוויון אזרחי • שתיל •

<http://israelaffordablehousing.blogspot.com>



2 ביוני, 2013

לכבוד

מר יאיר לפיד, שר האוצר ויו"ר ועדת השרים לענייני דיור
מר אורי אריאל, שר הבינוי והשיכון ומ"מ יו"ר הוועדה
מר סילבן שלום, שר האנרגיה והמים וחבר הוועדה
מר משה יעלון, שר הביטחון וחבר הוועדה
מר עמיר פרץ, שר הגנת הסביבה וחבר הוועדה
מר יאיר שמיר, שר החקלאות וחבר הוועדה
גב' ציפי לבני, שרת המשפטים וחברת הוועדה
מר גדעון סער, שר הפנים וחבר הוועדה
מר ישראל כץ, שר התחבורה וחבר הוועדה
גב' סופה לנדבר, שרת הקליטה

שלום רב,

הנדון: תכנית הדיור הממשלתית - חוק הוד"לים

1. הריני לפנות אליך בשם הקואליציה לדיור בר השגה בעניין הצעת המחליטים להאריך ולהרחיב את חוק הליכי תכנון ובניה (האצת הבניה למגורים) (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן – **החוק**).
2. אנו סבורים כי עד כה החוק כשל בצורה נחרצת במימוש תכליותיו החברתיות לקדם דיור בר השגה, תוך שהממשלה רומסת ברגל גסה את ההוראות בעניין זה והופכת אותן לאות מתה.
3. החוק החל כחוק שמטרתו היחידה היא זירוז הליכי התכנון במטרה להגדיל את ההיצע, אך חברי הכנסת עמדו על החשיבות הרבה בכך שהמדינה תעודד לא רק יותר דירות אלא גם דירות מגוונים שונים ומסוגים שונים, לרבות דיור בר השגה למעוטי הכנסה, בתמהיל מגוון. לכן, בתהליכי החקיקה, שהתקיימו בשיא המחאה החברתית, לחצו חברי הכנסת כי החוק יעבור רק לאחר שישונה ויבטיח כי חלק מהדירות יהיו להשכרה, וחלק לזכאים שאינם בעלי אמצעים בהשכרה במחיר מפוקח. בחינה של הליך החקיקה וכוונת המחוקק, כמו גם הסעיפים המהותיים שהוכנסו בחוק, מצביעים בבירור, כי התכלית של מתן מענה דיור לאוכלוסיות מרקע חברתי-כלכלי מגוון היא תכלית מרכזית בחוק.
4. לאור הלחץ הברור שהופעל מצד חברי הכנסת הוסיפה הממשלה לחוק תוספות מהותיות, הן בסעיף המטרה, והן בהוספת סמכות תקדימית ליעד קרקע בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה, לרבות סמכות לקבוע את מחירו, תנאיו והזכאים לו (הוראות המנויות בסעיף 3ב לחוק). רק לאחר התוספת ניתנה תמיכת חברי הכנסת לחוק.

5. אלא שבניגוד לחוק, המדינה התעלמה לגמרי מהסמכות בעניין יעוד קרקע לדיור בהישג יד להשכרה והפכה אותה לאות מתה. דוח יו"ר הוועדה הארצית לדיור לאומי מחדש מאי 2012 מצביע על כך שמתוך 6,995 דירות שפורסמו להפקדה על ידי הוועדות לדיור לאומי, רק 426 הוגדרו כ"קטנות", רק 177 יח"ד הוגדרו כדירות להשכרה לטווח ארוך במחיר שוק. הדוח אינו מתייחס כלל לדיור בהישג יד להשכרה ואינה משקפת את העובדה המרה כי **אף לא זירה אחת היא דיור להשכרה בהישג יד**. מצב זה לא השתנה באופן מהותי בחודשים האחרונים.
6. התנהלות הוועדות לדיור לאומי, מצביעה בבירור, כי כל פעולתן ומרצן מכוון להגדלת ההיצע התכנוני ותו לאו. נראה שהוועדות, כולל הוועדה הארצית לדיור לאומי, לא הפנימו את חשיבותם של התוספות לחוק ובתכליותיו עקב הביקורת של חברי הכנסת והציבור. כתוצאה מכך קידמו הודל"ים שכונות יוקרה בעתודות קרקע ציבוריות, ובמקרים מסוימים אף הקטינו צפיפות ביחס לתוכניות מאושרות, בלי לתת את הדעת לצרכים השונים ולצורך לתת פתרונות בתמהיל מגוון בכל אתר ואתר.
7. הנה כי כן, הכנסת אמרה את שלה והוועדות לא קיימו את החוק וסיכלו במודע את כוונת הכנסת.
8. יש לציין כי הח"מ מייצג כמה מארגוני הקואליציה לדיור בר השגה בשתי עתירות הנדונות בימים אלו בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים, ושעניין שתי תוכניות גדולות לדיור לאומי בשכונת מלחה ובשכונת משואה. בשתי התוכניות מיאנה הוועדה לדיור לאומי ירושלים להפעיל סמכויותיה בעניין יעוד קרקע בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה, למרות התנגדויות שהוגשו לה בנושא. שתי התוכניות מתוכננות על ידי מינהל מקרקעי ישראל על קרקעות המדינה.
9. במסגרת ההתדיינות עלתה טענה חדשה, שאף קיבלה לאחרונה את תמיכת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), ולפיה הממשלה מפרשת את החוק כך, שלא ניתן ליישמו עד שיושלמו תקנות בנושא, וכי הוועדות אינן מוסמכות לקבוע הוראות שעניין דיור בהישג יד. פרשנות זו הינה פרשנות אבסורדית המרוקנת את החוק מתכן ומנוגדת ללשון החוק ותכליתו, כמו גם להיסטוריה החקיקתית. למותר לציין כי בהליכי החקיקה, איש ממשרד המשפטים לא הזכיר כלל את הצורך בתקנות, והייתה זו הצעת חוק ממשלתית. גם לא נקבע בחוק כי הפעלת הסמכות מותנית בהתקנת תקנות. בשנה וחצי שחלפה הממשלה ממילא לא פעלה להתקין את אותן תקנות שהיא טוענת כעת כי הן דרושות להפעלת הסמכות, ולמעשה הטענה עלתה רק בשלב מאוחר מאוד, ורק בשל ההליך המשפטי.

לכן נבקש, כי בטרם תאושר הארכת החוק תערוך הוועדה בירור נוקב לגבי התעלמותה ממשלה מהסמכויות בעניין דיור בהישג יד וסיכול המטרה החברתית של החוק, שהייתה לא רק להגדיל את מספר הדירות המאושרות, אלא גם לספק תמהיל מגוון של סוגי דירות, שיהיה בהישג ידם גם של משקי בית עם הכנסה נמוכה ובינונית.

לא נתייחס בשלב זה לסמכויות אותן מוצע להוסיף למערכת הוד"ל ולעניין זה אנו תומכים בעמדת המטה לתכנון אחראי, אך נבקש כי ככל שיוחלט להאריך את החוק, לכל הפחות יש לתקן את הסעיפים המתייחסים לדיור בהשכרה לטווח ארוך ודיור בהישג יד להשכרה באופן

שיישומן תהיה סמכות חובה ולא סמכות רשות (כאשר במקרים מתאימים ניתן יהיה להחריג תכניות).

בכבוד רב,

עו"ד גיל גן-מור
האגודה לזכויות האזרח
בשם הקואליציה לדיור בר השגה

העתקים :

ח"כ מאיר כהן, שר הרווחה והשירותים החברתיים
מר הראל לוקר, מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר יגאל צרפתי, מנכ"ל משרד הפנים
מר גל הרשקוביץ', הממונה על התקציבים במשרד האוצר
מר בנצי ליברמן, מנהל רשות מקרקעי ישראל
גב' בינת שוורץ, מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים
מר יוגין קנדל, ראש המועצה הלאומית לכלכלה