

27.1.14

לכבוד
משרד המשפטים

הערות המטה לתכנון אחראי לתזכיר החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור

המטה הסביבתי-חברתי לתכנון אחראי תומך במציאת פתרונות למצוקת הדיור בישראל, בהם יצירת מנגנונים של דיור בהשכרה, דיור בר השגה לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה ודיור ציבורי לזכאים.

עם זאת, תזכיר החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן: **חוק הותמ"ל**, **החוק המוצע**) כפי שפורסם, איננו נותן פתרון מספק למצוקת הדיור ולמימוש הזכות לדיור של מרבית האוכלוסייה במדינה, ולמעשה – אין בו התייחסות כלשהי למטרות חברתיות, למעט תכנון מהיר של שכונות ענק, שיכולות להיות גם שכונות יוקרה הומוגניות, שיחידות הדיור שייבנו בהן יכולות להיות מיועדות להשכרה אך גם למכירה. זאת מכיוון שגם המדינה תוכל להגיש תכניות לותמ"ל, ולא רק חברת "דירה להשכיר" העוסקת בפרויקטים להשכרה. אין כל הצדקה להוציא כספי ציבור על השבה מוקדמת של קרקע עם פיצוי מוגדל, ועל הליך תכנוני מהיר ובעייתי מהסוג המוצע בחוק הותמ"ל, כדי לקדם את הקמתן של שכונות שכאלו. נזכיר כי חוק הותמ"ל הוצג לציבור כצעד משלים ליוזמה לדיור לאומי להשכרה, אשר יכלול גם דיור בר השגה, אך כאמור, אין לכך זכר בתזכיר החוק. גרוע מכך, בלי להסמיך את הותמ"ל לעסוק בנושאים אלו, עלולה לעלות טענה כי הותמ"ל מנועה מלקדם דיור בר השגה, מאחר שהמחוקק לא הסמיך אותה במפורש לעשות כן.

בצד זאת, יש סכנה מוחשית שהליך התכנון המיוחד המוצע בחוק הותמ"ל יפגע בחוסן של הערים בישראל, כמו גם בשטחים הפתוחים ובעקרונות הדמוקרטיים של הליך תכנון תקין, המבוסס על שיתוף ציבור.

אישור הצעת החוק במתכונתה הנוכחית פירושו פגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל. פגיעה זו עלולה להביא לתכנון לקוי ולפגיעה קשה בתפקוד היישובים העירוניים ובאיכות הסביבה. הן הציבור והן מוסדות התכנון שהוקמו מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ימודרו מיכולת להגיב לפיתוח המוצע ולמנוע פגיעה עתידית

לאור האמור, אנו סבורים כי בהצעה הנוכחית, רב הנזק הטמון בחוק הותמ"ל מהתועלת הפוטנציאלית שלו.

1. התייחסות כללית לתזכיר

הפרק התכנוני

בתזכיר חוק הותמ"ל שני פרקים עיקריים: תכנוני וקרקעי-קנייני. לצערנו, יומרה והטעיה לקרוא למהלך המוצע כאן בשם "תכנון".

תכנון, בהיבטו המוסדי, הוא מערכת דמוקרטית ומקצועית מורכבת של איזונים ובלמים, של בעלי עניין וכוחות. תכנון הוא מעשה מרכבה של שיווי משקל דינמי.

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון דש"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שבי"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר

הותמ"ל – למעשה, ועדת שרים (או נציגיהם) – בהיותה מוסמכת להחליט במקומו של כל מוסד תכנון ולאשר תכניות שיגברו על כל תכנית אחרת, כשלנגד עיניה קידומו של עניין יחיד וצר על חשבון כל נושא אחר, תוריד לטמיון משאבי זמן וכסף אדירים שהושקעו בתכנון מדינת ישראל – ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה המקומית.

הותמ"ל תפגע קשות בעקרונות חשובים של שיטתנו החברתית, הכלכלית והסביבתית – בדמותה של ישראל, כפי שאנחנו מכירים אותה היום וכפי שאנחנו רוצים לראות אותה בעתיד.

כך, לדוגמה, אין על הותמ"ל כל מגבלה, למעט, לכאורה, עקרונותיה של תמ"א 35 – תכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, שהיא עבודת התכנון הכוללת המקיפה ביותר שנערכה עד היום בישראל. אלא שאפילו "עול" זה יכולה הותמ"ל לפרוק מעליה בעצמה בכל עת, על ידי הסמכות שניתנה לה להקל מהתמ"א ולעשות שימוש בכל מנגנוני הגמישות שיש באותה תכנית, אשר לפי הוראות תמ"א 35, את רובם ניתן ליישם רק באישור המועצה הארצית.

במלים אחרות: הותמ"ל יכולה – ואף צפויה לעשות כן – להתעלם מאזורים המיועדים לניצול כלכלי (כגון שטחים למחצבות), מאזורים השמורים למעבר תשתיות חיוניות, או מאזורים שהוחלט שיש לשמר במצבם הטבעי בשל אצרות חי, נוף וצומח שיש בהם, ו/או מאחר שהם תבנית הנוף והמורשת הערכית והתרבותית של כולנו.

עוד חשוב לציין כי חברי הותמ"ל לא ישמעו התנגדויות לתכנית שתופקד בעצמם, לא יתרשמו בעצמם מהטיעונים כנגדה ולא ינהלו דו-שיח "בגובה העיניים" עם מתנגדים. המשמעות: הציבור – אותם אנשים שהם הצרכנים של המהלך התכנוני והם מי שהותמ"ל מתיימרת לתת פתרון למצוקותיהם – מודר ונדחק הצדה מהתהליך התכנוני; הכל בניגוד למגמות תכנוניות ומשפטיות של מעורבות הולכת ומעמיקה של הציבור בתכנון, בכל שלביו.

פגם מהותי נוסף הוא שהתזכיר לא מסמיך את הותמ"ל לקדם אינטרסים חברתיים על ידי ייעוד קרקע לדירור בר השגה ולדירור ציבורי. מהתזכיר עולה לכאורה כי הותמ"ל תוסמך לדון רק בתמהיל גדלי הדירות, ולא במחירי הדירות או בזהות הזכאים. עמדת היועץ המשפטי לממשלה היא כי יש צורך בהסדרה בחקיקה ראשית של הסמכות להורות על ייעוד חלק מהדירות לזכאים במחיר מוזל ההולם את הכנסתם. אך התזכיר, בניגוד לחוק הוד"לים, מתעלם מכך. יוצא, כי עלולה להיטען הטענה כי הותמ"ל כלל לא מוסמכת לכלול בתכניות שבסמכותה הוראות בעניין דירור בר השגה ודירור ציבורי.

הפרק הקרקעי

החלק הקרקעי בתזכיר מציע לתת פיצויים גבוהים למי שמחזיקים בקרקע מדינה ואשר על פי תנאי חוזה החכירה, עליו להשיב אותה לידי המדינה ממילא. שאלה מקדמית עקרונית, שחייבת לעלות בכל דיון ציבורי בנושא זה, היא מדוע על המדינה לפצות – ויודגש: בפיצוי גבוה במיוחד – בעל זכויות במקרקעי ישראל, אשר על פי תנאי החוזה מכוחו הוא מחזיק בקרקע, התקיים תנאי המחייב אותו בהשבתה לידי המדינה?

אם עברנו משוכה זו, הנה ניתן להצביע על שני חסרונות עיקריים בתזכיר הצעת החוק המביסים את מטרתו המוצהרות של מנגנון הותמ"ל:

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזהה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון ד"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שב"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר

ראשית, מרכז הכובד של מנגנון ההשבה המוצע יטה אותו לעברן של קרקעות המיועדות לחקלאות אך שאינן מעובדות בפועל (כגון פרדסים מוזנחים) ולעבר שטחים פתוחים בהם נהוגים הסדרי זכויות זמניים-עתיים (כגון הרשאות רעייה). זאת, מתוך הנחה לכאורה(?) לפיה הפיצויים בגין השבתם הם הנמוכים יותר.

אלו הן גם הקרקעות הרגישות ביותר מבחינה ערכית – סביבתית ונופית – כך שעל מה שהציבור כולו ישלם תמורת פיצויי ההשבה נוסף ונשלם, ובמחיר גבוה במיוחד, גם בגין אובדן השירותים הציבוריים שמספקת קרקע זו ובגין צורת פיתוח בעייתית זו.

שנית, מנגנון ההשבה המוצע מעודד התדיינות משפטית ולו משיקולי רווח מצדו של בעל הזכויות להשבה. אכן, ככל שיתמשכו ההליכים המשפטיים, כך יגבר הלחץ על המדינה להגיע לפשרה כדי להשיג את מטרות המהלך, ונכונותה לשלם פיצויים גבוהים יותר תעלה.

בכך יהיה גם כדי לפגוע במהלך התכנוני, וגם להגדיל את העלויות הכרוכות בו.

המנגנון המוצע כולל גם פגיעה בלתי חוקתית בקרקעות שבבעלות פרטית; בפרט, שבידיהם של מיעוטים.

2. הערות פרטניות

מטרת החוק

ועדת תכנון המתמקדת בתחום הדיור עלולה לאשר תכניות ללא חשיבה תכנונית כוללת החוק המוצע מסמך אמנם את הותמ"ל לאשר תכניות הכוללות גם שימושים נלווים למגורים (כגון מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני תעסוקה), אולם שם את הדגש באופן ברור על פתרונות למגורים התוצאה עלולה להיות אישור תכניות שלא במסגרת ראייה תכנונית כוללת, שמתייחסת לא רק למגורים, אלא מהווה אמצעי הכרחי להבטחת ניהול יעיל של משאב הקרקע ושמירת איכות החיים בארץ.

תכנית מועדפת לדיור

הוועדה יכולה לגבור על כל תכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לרבות תכניות מתאר ארציות, למעט תמ"א 35 (סעיף 3 ג'). אנו סבורים שאין הצדקה לחרוג מתכניות המתאר המחוזיות והארציות. יש לשמור על העקרונות המנחים את התכנון המחוזי והארצי ולהכווין את הפיתוח למרחבים המעוררים, תוך התבססות על מערכות להסעת המונים ועל מערך קיים של מוסדות ציבור ותשתיות. **חריגה מתכניות המתאר הארציות והמחוזיות תאפשר פיתוח על חשבון שטחים פתוחים** כמו שמורות טבע וגנים לאומיים, יערות, נחלים, חופים, קרקעות חקלאיות ושטחי נופש מטרופוליניים – כך שמרכז הארץ כולו עלול להיוותר ללא ריאות ירוקות ועם איכות חיים ירודה פיתוח כזה יקר יותר, משום שהוא מחייב פריסת תשתיות נוספות, ועלול לבוא על חשבון המאמצים לחיזוק הערים הקיימות ועיבויין.

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזהה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון דש"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שב"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר

ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

הרכב הוועדה (סעיף 4): הרכב הוועדה כולל 16 נציגים, מתוכם 10 נציגי ממשלה. מדובר בהרכב המעניק רוב מוחלט לממשלה ומוטה לטובת פיתוח מגורים. הוא אינו מאוזן כמו זה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, והוא כולל ייצוג נמוך לאינטרס החברתי והסביבתי: אין בו נציגות של רשות הטבע והגנים, אין גם נציגות של משרד הבריאות ובולט העדרו של נציג ארגון הגג של ארגוני הסביבה. החבר היחיד בותמ"ל שאינו ממוסדות השלטון המרכזי או המקומי הוא "נציג ארגון שענינו קידום שוויון חברתי וכלכלי, שימנה שר הפנים", אבל החוק המוצע לא קובע את הקריטריונים לבחירתו. ככל שהצעת החוק תקודם בניגוד לדעתנו, יש לאזן את הרכב הותמ"ל על ידי תוספת נציגים לרשות הטבע והגנים, למשרד הבריאות ולארגון הגג של ארגוני הסביבה. בנוסף יש לקבוע בחוק במפורש את אופן בחירתו של נציג הארגונים החברתיים.

תפקידי הותמ"ל וסמכויותיה (סעיף 7)

לוועדה יינתנו כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית ושל כל מוסד תכנון אחר בכך למעשה נקבע כי הותמ"ל עומדת מעל לכל מוסדות התכנון, כולל המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, משום שלא ניתן לערער על החלטותיה אפילו בפני המועצה הארצית. בכך תיפגע יכולתו של הציבור להשמיע את דברו באשר לתכניות המקודמות בותמ"ל.

הותמ"ל לא תאשר תכנית העומדת בסתירה להוראות תמ"א 35, אולם מוקנית לה סמכות לתת במקום המועצה הארצית כל אישור שנדרש לפי תמ"א 35, מבלי שיראו בכך סתירה לתמ"א 35. התוצאה היא שהותמ"ל תוכל לאשר תכניות המהוות שינוי מהותי לתמ"א 35 – למשל, לאשר הפשרת שטח שאינו צמוד דופן לבנייה. לפי סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א 35, תכנית המציעה בנייה שאינה צמודת דופן טעונה אישור המועצה הארצית, מאחר שתכנית שכזאת מהווה חריגה מעקרונות תמ"א 35. כאמור, לפי החוק המוצע, הותמ"ל תוכל לאשר בעצמה תכנית לבנייה שאינה צמודת דופן, ולא יידרש לשם כך אישורה של המועצה הארצית. מדובר בכרסום בעקרונותיה ובתפיסת היסוד של תמ"א 35, וזאת בלי דיון בפורום שמייצג מגוון דעות ואינטרסים כמו המועצה הארצית.

הוראות כלליות לתכנית מועדפת לדיור

מינוי חוקר (סעיף 18): לפי החוק המוצע, שמיעת ההתנגדויות לתכנית מועדפת לדיור תתבצע על ידי חוקר. כלומר, ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל לא תשמע את בעצמה את המתנגדים. זאת בניגוד למצב לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שם מוסד תכנון רשאי, במקרים חריגים (ריבוי התנגדויות, מורכבות) למנות חוקר שישמע את ההתנגדויות במקומו. כמובן, כאשר ההתנגדויות נשמעות על ידי חוקר, מוסד התכנון עצמו לא שומע ישירות את המתנגדים ולא מקיים איתם דו שיח יש בכך משום פגיעה באפקטיביות של הליך ההתנגדויות, ולכן יש לדעתנו להחיל על החוק המוצע את ההליכים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, כך שמינוי חוקר ייעשה לפי שיקול הדעת של הותמ"ל ורק באותם מקרים חריגים שקיימת לכך הצדקה עניינית.

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזהה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון דש"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שב"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר

בנוסף, לפי החוק המוצע, החוקר יגיש את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות. מדובר בלוח זמנים קצר ולא ריאלי, שיעקר מתוכן את הליך ההתנגדות: לפי החוק המוצע, בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות, על החוקר לקיים דיון בנוכחות המתנגדים ולשמוע אותם, לשקול את טענותיהם, לכתוב דו"ח ולהציגו בפני ועדת המשנה להתנגדויות. לוח זמנים קצר כזה יפגע כמעט באופן בלתי נמנע באיכות עבודתו של החוקר, וכפועל יוצא ביכולת של הציבור להשפיע על המלצותיו לפיכך יש להאריך את לוח הזמנים ולקבוע כי דו"ח החוקר, ככל שימונה חוקר לשמוע את ההתנגדויות, יוגש בתוך 60 יום מהמועד האחרון להגשת התנגדויות, ובמקרים מיוחדים (תכניות מורכבות, ריבוי התנגדויות) יוארך מועד זה ל-90 יום מהמועד האחרון להגשת התנגדויות. יש לקבוע לוחות זמנים דומים למתן המלצה של ועדת המשנה להתנגדויות, במקרים שבהם היא תדון בהתנגדויות ישירות ולא ימונה חוקר לשמוע את המתנגדים.

רישוי

הגשת ערר בנוגע להיתר בנייה מכוח תכנית מועדפת לדיור (סעיף 27): לפי התזכיר, במקרה שוועדה מקומית תסרב לתת היתר בנייה מכוח תכנית שאישרה הותמ"ל, יהיה מגיש הבקשה להיתר רשאי לערור לוועדת הערר המחוזית, וככל שזאת תורה לוועדה המקומית לתת את ההיתר וזאת תעמוד בסירובה תהיה הותמ"ל עצמה מוסמכת לתת את ההיתר הבנייה. בכך מבקש החוק המוצע להסמיך את הותמ"ל לעקוף לחלוטין את הוועדות המקומיות גם בנושא הרישוי ולכפות על רשויות מקומיות מתחמי דיור חדשים. רעיון זה נוגד את השאיפה המוצהרת להעצים את הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, אשר מקודמת בימים אלה במסגרת תיקון 102 לחוק התכנון והבנייה הנידון בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

הסדרת הזמינות של קרקעות המיועדות למתחם מועדף לדיור

הסכם השבה (סעיף 29): אנו סבורים כי פדיון קרקעות לטובת דיור מהווה מדרון חלקלק בכל הנוגע לתמרוץ שינוי ייעודם של שטחים פתוחים לטובת בנייה ופיתוח מגורים.

תקופת תחולתו של החוק המוצע

סעיף 37 לתזכיר קובע כי החוק המוצע יחול על כל תכנית מועדפת לדיור שתוגש לותמ"ל בתוך 48 חודשים מתחילת החוק, אולם בסמכות שרי האוצר והפנים להאריך מועד זה בשתי תקופות של 12 חודשים (דהיינו: ב-24 חודשים נוספים). לדעתנו יש לקצר את תקופת תוקף החוק ל-24 חודשים בלבד. לפי דברי ההסבר לחוק המוצע, מטרתו היא לענות על צרכים מיידיים בשוק הדיור כדי להתמודד עם מצוקת הדיור הקיימת כיום לאור זאת, ומאחר שמדובר בחוק שמציע הליכי תכנון ייחודיים וחריגים, לא ברור מדוע קיים לדעת הממשלה צורך לקבוע את תוקף החוק לתקופה ארוכה של 4 שנים. נזכיר בהקשר זה כי גם בעת אישורו של חוק הוד"לים הוא נקבע כהוראת שעה לשנתיים בלבד, ואף לאחרונה, כאשר הכנסת אישרה את הארכת תוקפו תוך שינויים רבים בהוראותיו, הוא נקבע שוב כהוראת שעה לשנתיים בלבד. אין סיבה לאשר את החוק המוצע לתקופה ארוכה יותר מזאת שנקבעה לחוק הוד"לים.

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזהה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון דש"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שבי"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר

בנוסף, יש לדחות את סעיף 37(ב) בחוק המוצע שלפיו שרי האוצר והפנים יוכלו להחליט לבדם להאריך את תוקף החוק. יש להחיל על החוק המוצע אותו הסדר שנקבע לגבי חוק הוד"לים – דהיינו: הארכת תוקפו תוכל להיעשות רק באישור הכנסת, המחויבת לשקיפות ולשמיעת עמדות הציבור, ולא בחדרי חדרים על ידי שניים משרי הממשלה.

אישור תכניות מועדפות לדיור בקרקע פרטית

לפי התזכיר, תכנית מועדפת לדיור יכול שתחול על קרקע שעד 20% ממנה היא קרקע פרטית, וביישובי מיעוטים – יכול שתחול על קרקע שעיקרה או כולה קרקע פרטית אף על פי כן, התזכיר לא קובע הליך כלשהו לקבלת הסכמתם של בעלי הקרקע הפרטית לתכנית שמוצע להחיל על קנינם. זאת בניגוד לחוק הוד"לים (ר' סעיף 2 לחוק הוד"לים) שקובע כי ביישוב מיעוטים, תכנית לדיור לאומי שחלה בעיקרה על קרקע פרטית טעונה הסכמת לפחות 80% מבעלי הקרקע (ור' לעניין זה גם סעיף 9 לחוק הוד"לים). התוצאה שעלולה להיווצר היא שתאושר תכנית מועדפת לדיור בניגוד לעמדתם של בעלי הקרקע אשר הסכמתם נדרשת לפי כל דין להוצאת היתרי בנייה בה, כך שהתכניות שיאושרו על ידי הותמ"ל עלולות להיות לא יותר מאשר מלאי תכנוני תיאורטי, שלא ניתן יהיה לממשו – וזאת בניגוד למטרות המוצהרות של תזכיר החוק. בנוסף, לפי התזכיר לא תידרש שליחת הודעה בדואר רשום על הפקדת תכנית מועדפת לדיור לבעלי הקרקע הפרטיים שקנינם נכלל בתחום התכנית.

לדעתנו בניסוחו הנוכחי יש בתזכיר משום פגיעה לא מידתית בזכות הקניין שהוכרה בפסיקה כזכות יסוד. על כן יש לקבוע כי בתכנית מועדפת לדיור שתחול על קרקע שעיקרה אינה מקרקעי ישראל תידרש הסכמת לפחות 80% מבעלי הקרקע הפרטיים להפקדת התכנית. כן יש לקבוע בסעיף 15 לחוק המוצע כי בכל מקרה שבו תכנית מועדפת לדיור שאושרה להפקדה חלה על קרקע שאינה במלואה מקרקעי ישראל, תישלח הודעה בדואר רשום לבעלי הקרקע הפרטיים שבתחום התכנית שהופקדה.

בברכה,

ארגוני המטה לתכנון אחראי

(רשימת הארגונים מפורטת למטה)

החברה להגנת הטבע | אזרחים למען הסביבה בגליל | במקום – מתכננים למען זכויות תכנון | גרינפיס ישראל | האגודה לזכויות האזרח | האגודה לצדק חלוקתי | אדם טבע ודין | הקשת הדמוקרטית המזרחית | התנועה לאיכות השלטון | התנועה לחיים בכבוד | הקליניקה לצדק סביבתי, אוניברסיטת ת"א | חיים וסביבה | ידיד – מרכזי זכויות בקהילה | ידידי כדור הארץ המזה"ת | ירושלים בת קיימא | ישראל בשביל אופניים | מגמה ירוקה | המועצה לשימור אתרים | מכון דש"א | מרחב – התנועה לעירוניות בישראל | מרכז השל | האגודה לצדק סביבתי בישראל | שקיפות בינ"ל-ישראל (שב"ל) | שתיל | תחבורה היום ומחר