

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
בפני כבוד השופט יורם נועם

עתמ 28854-08-12
עתמ 44796-05-12
עתמ 29375-07-12
עתמ 645-09-12

	העותרים	1. ועד פעולה משואה, ע"ר מס' 0-58055807 ועוד 18 עותרים אח' ע"י ב"כ עו"ד גלעד ברנע ואח' רח' נחשון 4 ירושלים 93548 טל': 02-6713883 פקס: 02-6713735
עת"מ 28554-08-12		
	העותרים	1. במקום - מתכננים למען זכויות תכנון 2. האגודה לזכויות האזרח בישראל 3. האגודה לצדק חלוקתי 4. איתך - משפטניות למען צדק חברתי ע"י ב"כ עו"ד גיל גן-מור ואח' מהאגודה לזכויות האזרח בישראל רח' נחלת בנימין 75 תל אביב 65154 טל': 03-5608185 פקס: 03-5608165
עת"מ 44796-05-12; עת"מ 29375-07-12		
	העותרת	תנו לחיות לחיות (ע"ר) ע"י ב"כ עו"ד יוסי וולפסון ואח' רח' דב פרידמן 8 ת.ד. 3602 רמת גן 52136 טל': 03-6241776 פקס: 03-6241779
עת"מ 645-09-12		
		- נ ג ד -
	המשיבים	1. הוועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים 2. הוועדה הארצית לדיור לאומי 3. רשות מקרקעי ישראל ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ירושלים - אזרחי רח' מח"ל 7, ירושלים, ת.ד. 49333, 97763 טל': 02-5419555 פקס: 02-5419582
		4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ואח' משלכת היועץ המשפטי לעירייה ככר ספרא 8, ירושלים טל': 02-6297586 פקס: 02-6296490

טיעון משלים והודעה מטעם המשיבים 1-3

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, מוגש בזאת טיעון משלים מטעם המשיבים 1-3 בעניין העתירות שבכותרת. בסופו של טיעון משלים זה תובא הודעה באשר לפרסום מכריזי ביצוע ושיווק במתחמי התכניות הנדונות.

הח"מ מבקש להתנצל על העיכוב שבהגשת טיעון משלים זה, וכמובן שניתנת הסכמת המדינה כי תגובות שאר הצדדים לאמור להלן יוגשו בתוך 10 ימים, כפי שקבע בית המשפט הנכבד בהחלטתו.

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון), תשע"ד-2013 :

1. ביום 25.12.13 פורסם בספר חוקים מס' 2422 תיקון מס' 1 (להלן: "התיקון לחוק") לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 (להלן: "החוק").

2. התיקון הוא בהמשך להחלטת ועדת השרים לענייני דיור (להלן: "קבינט הדיור") מס' דר/15 מיום 1.7.2013 (אשר קיבלה תוקף של החלטת ממשלה מס' 549(דר/15) ביום 14.7.2013) בדבר הארכת תוקף החוק ותיקונו בהיבטים שונים. לדברי ההסבר בהקשרן של חלק מהוראות התיקון לחוק נפנה להצעת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון), תשע"ד-2013, הצעות חוק הממשלה – 799 (14.10.2013).

- העתק מהחלטת קבינט הדיור דר/15 מיום 1.7.13 מצ"ב ומסומן כנספח א'.

3. בין היתר, תוקן סעיף 3(א) לחוק כך שסעיף 3(א)(2) המתוקן קובע כי תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות לעניין "ייעוד בשיעור של 25% לפחות מיחידות הדיור בתכנית, לאחד או יותר מאלה, במצטבר: דירות קטנות, דיור המיועד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים או דיור בהישג יד להשכרה"; יוער כי לחובה שנקבעה בסעיף 3(א)(2) לעיל יש אפשרות לחרוג בהתקיים נסיבות מסוימות ובאישור שר הפנים. באשר לסעיף 3(ב) בחוק, הרי שנוסחו נותר ללא שינוי: "יועדה קרקע בתכנית לדיור לאומי לדיור בהישג יד להשכרה, יושכרו יחידות הדיור שייבנו על פיה בהתאם להוראות שייקבעו, בין היתר, לעניין תנאי ההשכרה של יחידות הדיור, ובכלל זה מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיור והזכאים לשכור את יחידות הדיור".

4. כידוע, במסגרת תשובותיה לעתירות, עמדה המדינה על כך כי לעמדתה, קביעת הוראות בנוגע לדיור בהישג יד להשכרה (בין היתר, בכל הנוגע לתנאי ההשכרה ובכלל זה מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת זכויות, וקבוצת הזכאים לשכירות במחיר מפוקח) כאמור בסעיפים 3(א)-3(ב) לחוק, מחויבת בהסדר חקיקתי. שכן, המדינה אינה סבורה כי בהעדר חקיקה, מוסמכת ועדה לדיור לאומי במחוז מסוים לקבוע הוראות סטטוטוריות מחייבות בנושאים דלעיל או ליתן הוראות מחייבות למינהל מקרקעי ישראל בכל הנוגע לדרך שיווקה של תכנית. עוד הוספנו וציינו, כי ספק אם קביעת הוראות בתחומים אלה מצויה בתחומי מומחיותן של הוועדות לדיור לאומי, בלא הנחיות מתאימות של המחוקק לכל הפחות מחוקק המשנה.

5. הגם שבנוסח הוראות סעיף 3(ב) בתיקון לחוק לא חל שינוי, הרי שלהלן יובהר כי נציגי הממשלה הבהירו לכל אורך הדיונים בנוגע לתיקון לחוק בכנסת, כי ההסדר אשר קבוע בסעיף 3(ב) אין משמעו, לעמדת הממשלה, כי מוסד התכנון מוסמך לקבוע הוראות בנושא, אלא כי הדברים מצריכים אקט חקיקתי.

6. כך, בדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 29.10.13 מציינת גב' אפרת ברנד ממשרד הפנים כך: "... אני אומרת ששני הכלים הראשונים (דירות 'קטנות' ודירור להשכרה ארוכת טווח – הח"מ) ניתנים להפעלה כבר היום. לגבי הכלי השלישי של דירור בהישג יד להשכרה, זה באמת כלי שהיום, לפי ההסדר החקיקתי הקיים, לא ניתן להפעיל אותו, בין היתר לאור חוות דעת שניתנה על-ידי המשנה ליועץ המשפטי, הגברת שרית דנה, וזה מכיוון שיש פה פגיעה בזכות קניינית. כלומר, בזה שאנחנו עושים רגולציה על המחיר ואומרים שבעצם זה לא ישוק במחיר השוק אלא במחיר שהוא נמוך, יש פה פגיעה קניינית לא במישור התכנוני אלא במישור הקנייני. לכן, לצורך הפעלה של המנגנון הזה צריך הסדר חקיקתי". במענה מציינת יו"ר הוועדה, חברת הכנסת מירי רגב: "הווד"לים לא יאושרו ותכנון ובנייה לא יאושר. לא מעניין אותי מה יש ומה אין. זה יאושר בתנאי שיהיו כאן תקנות ברורות שיגדירו מה זה דירור בר-השגה על-ידכם או שאני אקים ועדה, נקים ועדה ונעזור לכם בקריטריונים למה זה דירור בר-השגה".

- העתק החלק הרלבנטי מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת מיום 29.10.13 מצ"ב ומסומן כנספח ב'.

7. הנה כי כן, עם התקדמות בדיונים בעניין התיקון לחוק ברור היה כי הממשלה מבקשת לקבוע את ההוראות הנוגעות לדירור בהישג יד להשכרה בחקיקה. בדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 25.11.13 שואל חבר הכנסת איציק שמולי "יש עכשיו את אותן דירות להשכרה בהישג יד, מי קובע את הזכאות?". במענה, יו"ר הוועדה גב' מירי רגב: "השר בתקנות".

8. במסגרתו של הדיון בוועדת הפנים ביום 25.11.13 השתתף גם שר הפנים מר גדעון סער, אשר הבהיר כי "ההבנות העיקריות שהגענו אליהם: הבטחת תמהיל של 25% דירות קטנות או דירות להשכרה או דירות בהישג-יד להשכרה שכפי שנאמר, זה כפוף להסדר חקיקתי, מכלל הדירות בתכנית [...] כמו כן, הקמתי צוות וזה נכון ומדויק... בראשות מנהל התכנון במשרד... כדי לקדם תקנות לדירות להשכרה בהישג-יד לפי סעיף 33 רבתי, שיסדירו את מחירי ההשכרה, את הזכאים, התנאים, המגבלות וכדומה. נתתי לוחות זמנים כאמור לעבודת הצוות".

- העתק החלק הרלבנטי מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת מיום 25.11.13 מצ"ב ומסומן כנספח ג'.

9. עוד נפנה, למכתבו של שר הפנים ליו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 17.11.13 במסגרתו נכתב על הקמת הצוות הבינמשרדי שיגבש המלצות מקצועיות בדבר התקנת תקנות הנוגעות ליישום סעיף 3(ב) לחוק.

- העתק מכתבו של שר הפנים ליו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 17.11.13 מצ"ב ומסומן כנספח ד'.

10. הנה כי כן, עמדתה של המדינה, אשר טענה כי קביעת הוראות והסדרים הנוגעים לדיור בהישג יד להשכרה הינה מלאכה המסורה למחוקק ולא למוסד תכנון כזה או אחר, באה לידי ביטוי באופן חד וברור במהלך הדיונים הנוגעים לתיקון לחוק. הוקם צוות עבודה מקצועי בנושא אשר יביא המלצותיו בפני שר הפנים וזאת לצורך התקנת תקנות מכוח סמכותו של השר לפי סעיף 3(ב) לחוק.

11. מכאן שאין לקבל עמדת העותרות בהקשר זה ולקבוע, כקביעה שיפוטית, שעל הוועדה לדיור לאומי ירושלים הייתה חובה או שמא סמכות או שמא שנפלה חוסר סבירות בהחלטה שלא לקבוע הוראות לעניין דיור בהישג יד להשכרה. לנוכח האמור בכתבי התשובה ולבטח לאור האמור לעיל, דין העתירות בהיבטים אלה, גם בהיבטים אלה יש לומר, להידחות. הכנסת נדרשה לנושא, והממשלה יושבת על המדוכה בהקשר ההוראות האמורות לעניין דיור בהישג יד להשכרה. כפי שהובהר בעמדת המדינה, הדיבור "**בהתאם להוראות שייקבעו**" שבסעיף 3(ב) לחוק, עניינו בהפניה למתקין התקנות, ועבודה בהקשר זה נעשית בימים אלה ממש. אין מקום בענינו להתערבות שיפוטית בהקשר זה, בכבוד הראוי.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1291 מיום 21.7.2013 בעניין "הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה":

12. המדינה מבקשת לעדכן בהקשר של החלטה מס' 1291 כאמור להלן;
13. נבקש להזכיר, כי בהמשך לדיונים שהתקיימו בעתירות שבכותרת ולהמלצת בית המשפט עמדת רשות מקרקעי ישראל היא, כי לאחר שהנושא עבר בדיקה ראשונית, נמצא שקיימת כדאיות כלכלית בשיווק יחידות הדיור להשכרה, בהיקף אותן קבעה הוועדה לדיור לאומי הן במסגרת פרויקט מלחה (כ- 80 יחידות דיור) והן בפרויקט משואה (כ- 100 יחידות דיור). לאור זאת, רשות מקרקעי ישראל מסרה, כי הדירות להשכרה במכסה שקבעה הוועדה לדיור לאומי בתכניות נושא העתירות דנן ישווקו בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1248, ככל הנראה בהתאם למסלול ב' להחלטה, הכולל שיווק של חלק מהדירות להשכרה גם במחיר מפוקח. עוד נמסר, כי ככל ובמועד שיווק יחידות הדיור בתכניות נושא העתירות שבכותרת, תבוא החלטה אחרת תחת החלטה 1248 או ישתנו הוראותיה, הרי שמובן כי השיווק ייעשה בהתאם לנוהלי המינהל העדכניים לעת הרלבנטית. כמו-כן ציינה המדינה, כי באפשרות רשות מקרקעי ישראל לקבוע, כי חרף קביעת הוועדה לדיור לאומי בדבר מס' יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, הרי שבפועל ישווקו להשכרה מספר גדול יותר של יחידות דיור ומתוכן יחידות דיור שיושכרו במחיר מפוקח בהתאם לקריטריונים של החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת ככל ותימצא היתכנות כלכלית לעשות כן.

14. כאמור, ביום 21.7.13 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1291. החלטה זו ביטלה את החלטה 1248 אך הלכה למעשה הוראות החלטה 1248 נותרו בעינן לעניין מסלולי שיווק הדירות הכלולות בה (מסלול א' ומסלול ב'). התיקון הוא בהגדרת ה"זכאים" לדירות שבשכירות. בהתאם לסעיף 14 להחלטה 1291 אלה נקבעו בהתאם להחלטת קבינט הדיור מיום 1.7.13.

- **העתק הדף המקדים של החלטה 1291 במסגרתו מוסבר השינוי מהחלטה 1248 מצ"ב ומסומן כנספח ה'.**

15. נציין, כי ביום 1.7.13 התקבלה החלטה מס' 13/דר של קבינט הדיור (קיבלה תוקף של החלטת ממשלה מס' 547(דר/13) ביום 14.7.13), במסגרתה הוגדרו "תבחינים לזכאות במחיר מופחת". כאמור, במסגרת החלטה מס' 1291 של מועצת מקרקעי ישראל נכנסו מכלול התבחינים אותם קבע קבינט הדיור כנספח בהחלטה.

- **העתק מהחלטת קבינט הדיור דר/13 מיום 1.7.13 מצ"ב ומסומן כנספח ו'.**

16. יצוין כי סעיף 2 להחלטת הקבינט דר/13 קובע כללים, תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד (מחיר מוזל ומפוקח). בין היתר הוחלט כי שיווק הדירות במחירים מופחתים ייעשה בהגרלה אשר סיכויי הזכייה בה ישתנו בהתאם למשקל המועמד. תנאי סף הוגדרו כחסרי דירה לפי הגדרת משרד השיכון, מיצוי כושר השתכרות כהגדרתו בהחלטה, תקרת הכנסה – עד עשירון 7 וגיל מינימום לרווקים ללא ילדים – 35. בנוסף, כאמור, הוגדרו קריטריונים אשר משמעותם האפשרות להגדלת סיכויי זכייתו של משתתף אשר עומד בהם. בהקשר זה נבקש להפנות סעיף 2א(ג) להחלטה ונפנה לכך שניתנה אפשרות להגברת סיכויי זכייה למשפחות עם ילד אחד לפחות, למי ששירת שירות צבאי או אזרחי, למי שמשרת בשירות מילואים פעיל וכו'.

17. כאמור בהודעת העדכון מטעם רשות מקרקעי ישראל, הרי ששיוק הדירות להשכרה בתכניות משואה ומלחה ייעשה בהתאם להחלטה 1248 או החלטת המועצה שתהיה תקפה בעת השיווק. לנוכח האמור, המדובר כיום בהחלטה מס' 1291 אשר השוק כאמור מפנה לעניין התבחינים לקביעת זכאות לשכירות להחלטת קבינט הדיור.

מענה לטענת העותרים מ"ועד הפעולה משואה" באשר ליישומה של החלטת מועצה 1248 :

18. העותרים בעתירות "ועד הפעולה משואה" (להלן: "העותרים") טוענים במסגרת הטיעון המשלים מטעמם, בהסתמך על דברים שהשמיעו נציגי רשות מקרקעי ישראל בהליכי ההפקדה של תכנית מס' 152-0103655 במבשרת ציון, כי יישומה של החלטה זו "שונה מזו שהוצגה בבית המשפט" (סעי' 3 להשלמת הטיעון מטעמם). אין בטענות אלה ממש, ונסביר.

19. גזירי הציטוטים שמובאים מטעם העותרים מהדיון בהפקדת התכנית במשמרת אין בהם כדי לשנות מהסברי המדינה כפי שהובאו עת הדיון בעתירה, כי בעת שיווק דירות לפי החלטת מועצה 1248 (כיום כאמור, החלטה 1291), אין המדובר בשיווק כל המתחם להשכרה. אין לכך כל עיגון בהחלטת המועצה ואף לא עיגון בדבריו של מנהל המחוז

בדיון. כאשר מופעלת החלטה 1248 על מתחם מסוים, היא חלה רק על אותן הדירות המיועדות מטעם רשות מקרקעי ישראל. לעיל כבר הזכרנו שממילא הרשות יכולה להחליט לשווק להשכרה מס' גדול יותר מזה שהוחלט ליעדו להשכרה על-ידי הוועדה. אלא ששישומה של החלטה 1248 חלה רק על אותן דירות אותן החליטה הרשות לשווק להשכרה, באופן שכלל ומיושם מסלול ב' לגביהן, הרי 75% משווקת להשכרה במחיר לא מפוקח ו- 25% מהן ישווקו במחיר מפוקח.

20. ביישום לגבי תכנית משואה לשם הדוגמה, בה הוחלט על-ידי הוועדה לדיוור לאומי כי כ- 100 יחידות יהיו להשכרה, ולאחר מכן הוחלט על-ידי רשות מקרקעי ישראל כי אלה ישווקו לפי החלטת מועצה 1248, הרי ש- 75 מהדירות ישווקו במחיר לא מפוקח ו- 25 דירות ישווקו במחיר מפוקח. כיום נזכיר, כי הזכאים לקבלת 25 דירות אלה הינם אלה שיעמדו בקריטריונים שנקבעו על-ידי קבינט הדיוור והוטמעו בהחלטת המועצה מס' 1291.
21. ויובהר – כאשר מנהל המחוז ציין בדיון בעניין תכנית מבשרת כי "כל היחידות הדיוור מושכרות...", הכוונה הייתה לכל אותן יחידות דיוור המשווקות להשכרה.

מענה לטענות העותרים בהקשר למגבלת השטח של "דירות קטנות" כהגדרתן בחוק:

22. בהסתמך על הדיונים שהתקיימו בהפקדת התכנית במשמרת, טוענים המשיבים כי גישת הוועדה לדיוור לאומי שונה מזו שהוצגה בפני בית המשפט הנכבד. גם לטענה זו אין רגליים.
23. כפי שהובהר בתשובות המשיבים לעתירה, הרי שהחוק, בנוסחו שלפני התיקון יש לציין, לא חייב את מוסד התכנון לכלול בתכנית לדיוור לאומי תמהיל של דירות קטנות וגדולות, אלא קבע שתכנית לדיוור לאומי תקבע הוראות לעניין גודל הדירות ולעניין היחס בין דירות קטנות לגדולות. מכאן שלעמדת המשיבים, אף קביעה לפיה בתכנית לא יכללו "דירות קטנות" כלל היא על-פניה באה במתחם הסבירות. בהקשר זה נבהיר כי גם החלטה לפיה היחס בין דירות קטנות לדירות גדולות יהא יחס של 100% דירות קטנות או גדולות – תואם את הוראות החוק בנוסחו עובר לתיקון.
24. יחד עם זאת, הוסבר כי בהקשר של תכנית משואה וגם של תכנית מלחה, דווקא כן קבעה הוועדה הוראות בעניינים אלה. שכן, שטח של 80 מ"ר מרבי לדירה, איננו באמת שטח של "דירה גדולה". גם אם מדובר בשטח העולה על השטח המוגדר בחוק ביחס לדירות קטנות, אין מדובר בדירות גדולות אלא בשטח מצומצם יחסית. נציין בהקשר זה כי בתיקון לחוק הוגדרה "דירה קטנה" ככזו ששטחה הכולל המותר לבנייה הוא 63 מ"ר בתוספת ממ"ד (מה שמביא עדיין לשטח של כ- 75 מ"ר גם לאחר התיקון לחוק) אך בתכנית בנת באר שבע והצפון המדובר בדירות "קטנות" ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 88 מ"ר בתוספת ממ"ד.
25. אכן, בתכניות מלחה ומשואה אושרו דירות בשטח של 80 מ"ר וזאת כמוסבר בתשובות המשיבים, מטעמים הנוגעים להתחשבותה של הוועדה באופי הבינוי המוצע בתכניות,

שהינו בינוי מדורג, המקשה על יצירת דירות קטנות, וכן באופי השכונה כולה, המתאפיינת במגורי משפחות. כן נתנה הוועדה דעתה לכך כי נוכח אופי הבינוי, שטח של כל דירה מכתוב גם את שטח הדירה הסמוכה לה. לפיכך, בצד דירה קטנה במיוחד, תהא דירה גדולה במיוחד. הוועדה סברה כי תוצאה זו אינה ראויה וכי יש להעדיף את התמהיל כפי שנקבע על-ידה.

26. אכן, שטח הדירה שאושר לתכניות מלחה ומשואה כ"דירה קטנה" חורג מהשטח המוגדר בחוק. על כך למעשה מעולם לא הייתה מחלוקת. אלא שהוועדה טענה כי כתכניות שלכתחילה לא תוכננו כתכניות לדיור לאומי, בהינתן נוסחו של החוק עובר לתיקון אשר לא חייב קביעת תמהיל לדירות גדולות וקטנות כלל, ובהינתן המאפיינים המיוחדים של התכניות הנדונות, הרי שקביעה זו באה במתחם הסבירות. הוועדה סבורה כי גם דירות בשטח של 80 מ"ר הינן "דירות קטנות". הגם שאין המדובר כמובן בתכניות שבנפת באר שבע או במחוז צפון, הרי שגם לשיטת המחוקק, דירה בשטח של 80 מ"ר אינה "דירת ענק" והיא נותנת מענה גם לצורך בדירות קטנות ומן הסתם זולות יותר. עוד נציין כי בהחלטות הוועדה נקבע תמהיל לפיו חצי מה"דירות הקטנות" יופנו להשכרה ארוכת טווח.

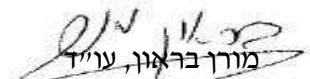
27. עוד נוסף, בהקשר לטענות העותרים בטיעון המשלים, כי ממילא כל תכנית נדונה לגופה. זאת ועוד, אין חולק על כך שהדיונים בעניין התכניות במלחה ובמשואה היה הראשוני שקיימה הוועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים, וכידוע אין המדובר בתכניות שהוכנו מראש כתכניות לדיור לאומי, ומכאן שלכתחילה לא היו מודעים מתכנני התכנית להגדרת "דירה קטנה" שבחוק. עם זאת כמפורט בכתבי התשובה ולעיל, הוועדה סבורה שהחלטתה גם בעניין זה סבירה בנסיבות העניין ונותנת מענה ראוי בנושא. יש לציין שהתכנית במבשרת קודמה עוד משלביה הראשוניים כתכנית לדיור לאומי במסגרת הוועדה לדיור לאומי, והותאמה מראשיתה ככזו, כך שמכלול הבינוי במסגרתה ושטחי הדירות נעשה בשים לב למגבלות החקיקה. בהקשר של תכניות מלחה ומשואה, נוצר מצב פרטני כאמור, בו הפרויקט תוכנן עם דירות בשטח גדול יותר, והוועדה סברה כי ניתן לאשר שטח של 80 מ"ר בנסיבותיהן הפרטניות של התכניות. בכך לטעמנו, כמפורט בהרחבה לעיל ובכתבי התשובה, לא קמה עילת התערבות.

הודעה באשר לפרסום מכרזי ביצוע :

28. במסגרת הגשת העתירות שבכותרת התבקשו ברובן מתן צווי ביניים אשר יקפואו את שיווק הדירות בפרויקטים ו/או-אף יקפואו פרסום מכרזים שנועדו לביצוע עבודות בשטח תכנית משואה.

29. במסגרת תגובת המדינה לבקשות אלה נמסר, ובחלק מהמקרים אף הוסכם, כי צו ביניים לא יידון, וזאת תחת התחייבותה של המדינה להודיע לעותרים ולבית המשפט הנכבד כ-20 ימים עובר לפרסום מכרזים בנושא, על-מנת לאפשר לעותרים לכלכל צעדיהם.

30. בהמשך לכך, המדינה מבקשת להודיע כי בכוונתה לפעול לפרסום מכרזים לביצוע עבודות במתחמי התכניות מלחה ומשואה בתחילת חודש פברואר. יצוין כי המדובר במכרזי ביצוע בהיקף של כ- 100 מליון ₪ שנועדו לפרוץ ולהכשיר דרכים ושטחי ציבור במתחמים האמורים.
31. עוד יצוין, כי הגורמים המקצועיים מצויים בעבודת הכנה גם לפרסום של מכרזים לשיווק הדירות ייתכן שבסמוך לפרסום מכרזי הביצוע.
32. נציין בהקשר זה כי החברה המבצעת של הפרויקט מטעם חברת השיכון כבר פעלה לביצוע קידוחים נדרשים בשטחי הפרויקט ונמצאת בשיתוף פעולה מול רשות העתיקות לביצוע פעולות נדרשות בשטחי תכנית משואה בהיקף של כ- 4 מליון ₪. כמו-כן החברה המבצעת כבר חתמה על הסכם מול גן החיות התנ"כי במסגרתו יועברו במהלך השנים הקרובות כספים לצורך ביצוע פעולות הניטור המתבקשות כאמור בתקנון התכנית.


 מורדכי ברנר, עו"ד
 פרקליטות מחוז ירושלים - אזרחי

ירושלים י"ג בשבט תשע"ד

14 בינואר 2014

פמ"י עתמ/2115/12

מ.ב. 284101

רשימת הנספחים לטיעון המשלים

מטעם המדינה

העתק מהחלטת קבינט הדיור דר/15 מיום 1.7.13	נספח א'
העתק החלק הרלבנטי מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת מיום 29.10.13	נספח ב'
העתק החלק הרלבנטי מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת מיום 25.11.13	נספח ג'
העתק מכתבו של שר הפנים ליו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 17.11.13	נספח ד'
העתק הדף המקדים של החלטה 1291 במסגרתו מוסבר השינוי מהחלטה 1248	נספח ה'
העתק מהחלטת קבינט הדיור דר/13 מיום 1.7.13	נספח ו'

נספח א'

העתק מהחלטת קבינט הדיור

דר/15 מיום 1.7.13

משרד ראש הממשלה

Prime Minister's Office



משרד ראש הממשלה מזכירות הממשלה החלטות הממשלה 2013

תיקון חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים

מזכירות הממשלה

החלטה מספר דר/15 של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 01.07.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 14.07.2013 ומספרה הוא 549(דר/15). הממשלה ה - 33 בנימין נתניהו

נושא ההחלטה

תיקון חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים

מחליטים

בהמשך להחלטות הממשלה מס' 1980, מיום 13.7.2010, שעניינה הסרת חסמים בשיווק קרקע למגורים, ומס' 2982 מיום 13.3.2011 שעניינה תכנית חירום להאצת הבנייה למגורים, להנחות את שר הפנים לתקן את חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 (להלן- "חוק הוד"לים או החוק"), בהתאם לעקרונות הבאים:

1. תוקפו של חוק הוד"לים יוארך, כך שהוא יחול על תכנית לדיור לאומי (כהגדרתה ב"חוק הוד"לים") המוגשת לוועדה לדיור לאומי, (כהגדרתה ב"חוק הוד"לים") ואשר התקיים בה דיון והוחלט על הפקדתה בתוך 48 חודשים מיום תחילת החוק.
2. סמכויות הוועדות שהוקמו על פי חוק הוד"לים (להלן: "הוועדה") יורחבו כך שהן יוכלו לדון גם בתכנית הכוללת מתחם פינוי בינוי אם מספר יחידות הדיור בתכנית הוא 100 לפחות. לעניין זה, "מתחם פינוי בינוי" - כהגדרתו לפי סעיף 33א בחוק התכנון והבנייה, או לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או מתחמים אשר עמדו בתנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי) התשס"ד-2004, לעניין קבלת החלטה מקדמית ולרבות בקרקע פרטית. על אף האמור בחוק, בתוכנית הכוללת פינוי ובינוי ניתן יהיה לאשר תכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות לעניין חלוקת הזכויות, באופן שיאפשר השלמת ההליך בתוכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.
3. סמכות הוועדה תורחב כך שהיא תהיה רשאית לדון ולהחליט בדבר תכניות הן במקרקעי ישראל והן במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, ובלבד שלפחות 40% מהמקרקעין הן מקרקעי ישראל (למעט תכניות פינוי בינוי, בהן לא תהא מגבלה על היקף מינימלי של מקרקעי ישראל).
4. בתכניות שבהן חלק מבעלי הקרקע הם פרטיים, כאמור בסעיף 3 לעיל, יהיו גם הם רשאים להגיש תכנית לוועדה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן:
 - א) כל הבעלים הפרטיים הסכימו להגשת התכנית, ולחלופין בעלי 80% מהקרקע הפרטית הסכימו להגשה, ובלבד שנמסרה הודעה אישית לכל הבעלים הפרטיים בשטח התכנית.
 - ב) רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) הסכימה להגשת התכנית. בקשה להסכמת רמ"י תוגש מראש, ותשובתו לבקשה תינתן לאחר 45 יום. לא השיבה רמ"י תוך 45 יום, תהיה הוועדה רשאית לקלוט את התכנית.
 - ג) הוראות סעיפים 4א' ו-4ב' לא יחולו על תכניות פינוי בינוי שבתחומן בעלי קרקע פרטיים, ועל ההסכמות שתידרשנה מבעלי הקרקע כתנאי לקידום ההליך התכנוני יחולו הכללים הנוהגים לגבי הגשת תכנית לפי חוק התכנון והבנייה.
 5. (א) על אף הקבוע בחוק לעניין התגברות תכניות לדיור לאומי על תכניות מתאר מחוזיות, תכניות כאמור בסעיף 3 שאינן תכנית דיור לאומי כמשמעותן בחוק הקיים, ושאין תואמות תכניות מתאר מחוזיות, יהיו טעונות אישור המועצה הארצית לתכנון ובניה וכן אישור הוועדה לקרקע חקלאית ולשטחים פתוחים (הולקח"ש"פ) ככל שהינן בתחום קרקע חקלאית מוכרזת כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, כתנאי לאישור התכנית או להפקדתה. (א) ההוראות המפורטות בחוק לעניין התגברות על תכניות מתאר מחוזיות לא יחולו על תכניות פינוי בינוי.
 6. בתכנית לדיור לאומי ניתן יהיה, על פי שיקול דעת הוועדה, לכלול שימושים לרבות לתעסוקה ולמסחר המיועדים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה.
 7. המועדים לקיום תנאים שקבעה הוועדה להפקדת תכנית ולאישור תכנית יוארכו מ- 60 יום ל- 90 יום. שר הפנים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון יוכל לקבוע בתקנות לוח זמנים שונה למועדים לקיום תנאים שקבעה הוועדה להפקדת תכנית פינוי ובינוי ולאישורה.
 8. הייתה התכנית תכנית שחלה בקרקע פרטית, לא תחול החובה על פרסום באתר האינטרנט של בעל הקרקע הפרטית, גם אם הוגשה על ידיו.
 9. התקופה להתחלת ביצועה של תכנית לדיור לאומי תוארך משנתיים וחצי לארבע שנים. תכניות פינוי-בינוי יוחרגו מההוראות הקבועות בחוק לעניין המועד לתחילת ביצוע תכנית.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה. הנוסח המחייב של הצעות חוק

ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות. החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.

החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.

נספח ב'

**העתק החלק הרלבנטי
מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים
והגנת הסביבה בכנסת
מיום 29.10.13**

תומר רוזנר:

למה לא ניתן היה?

אפרת ברנד:

כי הפקדה יש לה איזושהי אמירה סטטוטורית מבחינת ההליך התכנוני ולא תמיד אפשר לעשות את אותם שינויים כאשר תכנית מגיעה לפני הפקדה כבר לווד"ל. אני רק מציינת את זה כנקודה. אני אומרת ששני הכלים הראשונים ניתנים להפעלה כבר היום. לגבי הכלי השלישי של דיור להשכרה בהישג יד, זה באמת כלי שהיום, לפי ההסדר החקיקתי הקיים, לא ניתן להפעיל אותו, בין היתר לאור חוות דעת שניתנה על-ידי המשנה ליועץ המשפטי, הגברת שרית דנה, וזה מכיוון שיש פה פגיעה בזכות קניינית. כלומר, בזה שאנחנו עושים רגולציה על המחיר ואומרים שבעצם זה לא ישווק במחיר השוק אלא במחיר שהוא נמוך, יש פה פגיעה קניינית לא במישור התכנוני אלא במישור הקנייני. לכן, לצורך הפעלה של המנגנון הזה צריך הסדר חקיקתי.

אני מבינה, גברתי, שהנושא הזה עלה גם במסגרת הדיון הקודם ואנחנו יודעים שיש היום חשיבה רחבה.

היו"ר מירי רגב:

לא, לא, תקשיבי. אין "אנחנו יודעים". החוק הזה לא יאושר. הווד"לים לא יאושרו ותכנון ובנייה לא יאושר. לא מעניין אותי מה יש ומה אין. זה יאושר בתנאי שיהיו כאן תקנות ברורות, שיגדירו מה זה דיור בר-השגה על-ידכם או שאני אקים ועדה, נביא אנשי מקצוע, נקים ועדה ונעזור לכם בקריטריונים למה זה דיור בר-השגה. ונביא גם לחלק מהוועדה את היועץ המשפטי. בסוף, אם היועץ המשפטי מנהל את הכל, אז בואו נתפטר כולנו. למה נבחרנו! והוא ינהל. בפני הציבור נגיד שהיועץ המשפטי לא מאשר. לא יכול להיות שאין היום דיור ומגלגלים את זה ליועץ המשפטי לממשלה.

אוהד דנוס:

כשמאי אני אומר פה שהנושא של 80 יחידות דיור ברור לחלוטין שהוא לא מיועד לדיור בר-השגה. אם כבר, זה פרויקט אקסקלוסיבי, דירות יקרות מאד.

היו"ר מירי רגב:

תקשיבו רגע למה שאומר פה יושב-ראש השמאים.

אוהד דנוס:

גם ההשכרה של אותן דירות יהיו במחירים שמרבית מעמד הביניים לא יוכל להרשות לעצמו.

היו"ר מירי רגב:

הן לא בהישג יד. בונים דירות במלחה. אתה תוכל לשכור שם דירה? אתה תוכל!

קריאה:

לא.

היו"ר מירי רגב:

אל תעשו צחוק מהוועדה. בכל זאת, ברור, אנחנו לא יועצים משפטיים, חס וחלילה. סליחה, אמן אמרנו. ואנחנו גם לא פקידים באוצר. גם לאלה נגיד אמן. בכל זאת יש לנו קצת. משהו. אל תזלזלו באינטליגנציה שלנו. 80 יחידות דיור אושרו במלחמה כדיירות להשכרה. בדרום תל-אביב, בפריפריה, באזור רעננה, פתח-תקווה, הוד השרון – זה לא. במלחה אושר.

נספח ג'

העתק החלק הרלבנטי
מפרוטוקול הדיון בוועדת הפנים
והגנת הסביבה בכנסת
מיום 25.11.13

איציק שמולי:

תיקון סעיף 3 בעמ' 3 למעלה. הסעיף שמדבר על הקצאה של 25% לפחות מיחידות הדיור בתכנית. אני מבקש להכניס הסתייגות על שיעור המינימום בכל אחד מהפרויקטים האלה של דירות קטנות, דירות המיועדות להשכרה ודירות בהישג-יד להשכרה.

תומר רוזנר:

מה השיעור?

איציק שמולי:

אני חושב שכדאי שוועדת הפנים תקבע.

היו"ר מירי רגב:

לא, לא, לא. זאת הסתייגות שלך. ועדת הפנים כבר קבעה. החוק הזה הוא בהצבעה של ועדת הפנים. מה ההסתייגות שלך?

איציק שמולי:

שליש-שליש-שליש. אני מצטרף גם לעמדה של חבר הכנסת דב חנין לגבי הסעיף הבא, סעיף א(1) ומתייחס כאן לשני דברים: הביטוי "מאפייני היישוב" לדעתי הוא רחב מדי ומותר פתח גדול מדי. צריכים לקבוע כאן קריטריונים ולכן אני בהחלט מצטרף לתיקון שהוצע. שנית, שאלת הבהרה – דובר כאן על אותה ועדה שתחליט על מתן ההקצאות. אני לא רואה התייחסות בחוק לאותה ועדה. על פי אלו קריטריונים? יש עכשיו את אותן דירות להשכרה בהישג יד, מי קובע את הזכאות?

היו"ר מירי רגב:השר בתקנות.איציק שמולי:

אני חושב שגם כאן צריכה להיות מעורבות של ועדת הפנים.

אורלי לוי-אבקסיס:

התקנות לא מגיעות לאישור הוועדה?

היו"ר מירי רגב:

על-פי החוק לא. חברת הכנסת אורלי ולאחר מכן חבר הכנסת אשר.

אורלי לוי אבקסיס:

עמ' 3 סעיף 2א, הייתי רוצה להגדיל את השיעור ל-30% כאשר אנחנו מכניסים פנימה גם דיור ציבורי שלא יפחת משליש ההקצאות. שנית, לגבי פינוי-בינוי גם במבני דיור ציבורי – שזה גם ייכלל בפנים. בהגדרה של פינוי-בינוי ייכנסו גם מבנים של דיור ציבורי.

תומר רוזנר:

אין הגבלה היום.

אורלי לוי אבקסיס:

לרבות דיור ציבורי.

יושבי-ראש ועדות כשר בעבר, את שולטת בחומר וממצה את היכולת להשפיע לכיוונים שחשובים לכולנו בתחומים החברתיים. ואני מודה לך על זה.

ההבנות העיקריות שהגענו אליהן: הבטחת תמהיל יחידות דיור בתכניות. דהיינו, לקבוע שיעור מצטבר של 25% דירות קטנות או דירות להשכרה או דירות בהישג-יד להשכרה שכפי שנאמר, זה כפוף להסדר חקיקתי, מכלל הדירות בתכנית. בתכניות פינוי-בינוי השיעור יעמוד על 10%.

הכלל הזה יהיה כלל עם גמישות. בתכניות וד"ל רגילות ועדת התכנון והבנייה תוכל לפטור מהחובה מטעמים חריגים לנוכח מאפיינים של יישוב או היצע דירות קטנות שקיימות בו. שר הפנים יאשר את החלטת הוועדה המחוזית. בתכניות פינוי-בינוי, בהחלטת הוועדה ובאישור שר הפנים ללא הגבלת הטעמים החריגים שקיימת בתכניות הרגילות.

תתבצע הגדרה מתאימה לדירות קטנות בפריפריה – אני מניח שזה יעלה כאן בהמשך – ותיערך הבחנה בין גודל דירה קטנה בנפת דרום ובמחוז צפון לשאר המדינה כדי לתת מענה יותר טוב לצרכים מקומיים באזורים האלה.

כמו כן, הקמתי צוות וזה נכון ומדויק, כשיושבת-ראש הוועדה הביאה את הנושא הזה לתשומת לבי. בשבוע שעבר הוקם צוות בראשות מנהל התכנון במשרדי ובהשתתפות של נציגי המשרדים השונים – משפטים, בינוי ושיכון, אוצר וראש הממשלה – כדי לקדם תקנות לדירות להשכרה בהישג-יד לפי סעיף 33 ב רבתי, שיסדירו את מחירי ההשכרה, את הזכאים, התנאים, המגבלות וכדומה. נתתי לוחות זמנים כאמור לעבודת הצוות.

כמו כן אני מתכוון לקדם צו לעניין הפקעת קרקע לצורך דיור בשכירות במחיר מופחת לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. וכבר נעשתה אצלנו עבודה ראשונית מבחינת קביעת העקרונות לצו הזה.

אלה בעצם ההסכמות העקרוניות שהגענו אליהן ואני מאמין שההחלטות שתתקבלנה כאן היום בעקבות זאת ייתנו מענה טוב יותר גם בהיבט של תכנון במסלול מהיר של יחידות דיור, דבר שהוא חיוני היום במצב של שוק הדיור. אנחנו לא יכולים לוותר עליו, אנחנו לא יכולים להתמודד עם משבר הדיור רק באמצעים שגרתיים. נדרשים גם אמצעים לא שגרתיים ומגוונים. וגם יינתנו מענים לצרכים של דיור בהישג יד, שזה דבר שגם מבטא כמיהה ציבורית רחבה היום. אני חושב שזה חשוב.

בשני הנושאים האלה אנחנו כולנו באותה חזית. אין הבדלים מהותיים, לפי דעתי, בין זרמים פוליטיים שונים אלא זאת חזית למען החברה הישראלית. החברה הישראלית זקוקה למענים בשתי הסוגיות האלה.

אני רוצה להודות ליושבת-ראש הוועדה על קידום החוק הזה וקידום בלוח זמנים מהיר, כפי שמתבקש. אני רוצה להודות מאד לסגנית השר, פניה קירשנבאום, שהיא שותפה נאמנה בכל המהלכים ובפרט באותם מהלכים שנוגעים למשבר בשוק הדיור ושל כל הצעדים בתחום התכנון והבנייה. למנהלת מנהל התכנון, ליועץ המשפטי של המשרד שלא נמצא כאן, לצוות הוועדה. אני רוצה להודות גם ליועץ המשפטי של הוועדה, אני רוצה להודות לחברי הוועדה ואני חייב להגיד שאנחנו לא מסכימים במאה אחוז, אבל אנחנו כן קשובים לוועדה בנסיון להגיע לחקיקה הכי טובה שיכולה להיות. אני מקווה שבמקרה הזה גם הצלחנו לעשות את זה.

היו"ר מירי רגב:

תודה רבה לך, כבוד השר. אני מאמינה שהצלחנו. יש לי עוד כמה דברים להגיד לשרים אחרים, אבל זה יהיה בסיכום, שנשאיר איזה מתח לקראת הסוף.

שר הפנים גדעון סער:

את זה יכול לעשות רק דרג פרלמנטרי.

היו"ר מירי רגב:

ברור. בגלל זה אני מרשה לעצמי להגיד את זה. אחרי דב חנין מנכ"ל בוני הארץ ולאחריו חבר הכנסת יעקב אשר.

נספח ד'

העתק מכתבו של שר הפנים

ליו"ר ועדת הפנים

והגנת הסביבה מיום 17.11.13



שר הפנים
Minister of Interior
وزير الداخلية

י"ד בכסלו תשע"ד
17 בנובמבר 2013
למח. 2013-2178

לכבוד
תא"ל (מיל.) ח"כ מירי רגב
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה
כנסת

הנדון: התקנת תקנות לפי סעיף 3ב' לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים
(הוראת שעה), תשע"א-2011

שלום רב,

הריני מתכבד להודיעך כי בהמשך לשיחתנו מיום 30.10.13, הוקם צוות בינמשרדי שיגבש המלצות
מקצועיות בדבר הוצגת התקנות שבנדון.

הרכב הצוות:

יו"ר - נציגת משרד הפנים	שירח ברנד, סגנית מנהלת מינהל התכנון
נציג משרד רוה"מ	איריס פרנקל-כהן, אגף תכנון פנים ופיתוח
נציגת משרד השיכון	עינת גנון, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
נציג משרד האוצר	צחי דוד, אגף תקציבים
נציג משרד המשפטים	כרמית יוליס, ממונה יעוץ וחקיקה אירחי
נציגת משרד הפנים	קארין טלמור, מנהלת אגף מדיניות תכנון

הצוות יגיש אלי את המלצותיו אלי תוך 180 יום.

לכבוד רב,
גדעון סער
שר הפנים

העתיקים:

מר הראל לוקר, מנכ"ל רוה"מ
ד"ר שוקי אמרני, מנכ"ל משרד הפנים בפועל
מר שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
גב' יעל אנדרון, מנכ"לית משרד האוצר
גב' בינת שורץ-מילר, מנהלת מינהל התכנון

רחוב קפלן 2, קריית הממשלה, ירושלים 91950, טל: 02-6701400, פקס: 02-5666376

2 Kaplan St., Kiriat Ben-Gurion, Jerusalem 91950, Tel: 02-6701400, Fax: 02-5666376

24-DEC-2013 12:26 FROM 972 2 6753198
TO 95620617

נספח ה'

העתק הדף המקדים

של החלטה 1291

במסגרתו מוסבר השינוי

מהחלטה 1248

מס' החלטה : 1291

תאריך : 21/7/13

הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יד' באב תשע"ג (21 ביולי 2013) לתקן את החלטת מועצה מס' 1248, כלהלן:

1. ההגדרה "זכאים" תשונה ותהא מעתה כלהלן:
"זכאי" – העומד בתבחינים על פי סעיף 14 להחלטה זו.
2. סעיף 14 יתוקן ויהא כלהלן:
"14. התבחינים לקביעת זכאות לשכירות מכוח החלטה זו, יהיו בהתאם להחלטת ועדת שרים לענייני דיור (קבינט הדיור) מיום 1.7.13 המצורפת כנספת. ישום כללי הזכאות ייעשה על ידי משרד הבינוי והשיכון."
3. מקום בו נרשם "מינהל מקרקעי ישראל" או "מינהל" יתוקן ל"רשות מקרקעי ישראל" או "הרשות" בהתאמה.
4. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1248.

מ

נספח ו'

העתק מהחלטת קבינט הדיור

דר/13 מיום 1.7.13

משרד ראש הממשלה Prime Minister's Office



משרד ראש הממשלה מזכירות הממשלה החלטות הממשלה 2013

תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת

מזכירות הממשלה

החלטה מספר דר/13 של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 01.07.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 14.07.2013 ומספרה הוא 547(דר/13).
הממשלה ה - 33 בנימין נתניהו

נושא ההחלטה

תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת

מחליטים

1. להמליץ ליו"ר מועצת מקרקעי ישראל (להלן: המועצה) להביא לאישור המועצה תיקונים להחלטת המועצה מספר 1249 (דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן")) מיום 30.01.2012 כמפורט להלן:
 - א. לקבוע כי 70% מיחידות הדיור המשווקות בשיטת "מחיר למשתכן" ישווקו עבור הציבור הכללי, בהתאם לקריטריונים שבמסלול א' (כמפורט בסעיף ב' להחלטה זו), ו- 30% מיחידות הדיור המשווקות בשיטת "מחיר למשתכן" בהנחה משומה" ישווקו ביישובי המיעוטים ובתב"עות המותאמות לאוכלוסייה בעלת צביון דתי, בהתאם למסלול ב' (כמפורט בסעיף ג' להחלטה זו).
 - ב. לקבוע את תנאי סף וקריטריונים למסלול "מחיר למשתכן" בהנחה משומה (מסלול א') כמפורט:
 - (1) תנאי סף:
 - א) חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.
 - ב) מיצוי כושר השתכרות לפי הכללים שלהלן:
 - (1) במשק בית שבו שני מפרנסים או יותר, שני המפרנסים במשק הבית מועסקים יחד ב:
 - 110% של משרה מלאה ויותר במצטבר בשנת 2013
 - 120% של משרה מלאה ויותר במצטבר בשנת 2014
 - 125% של משרה מלאה ויותר במצטבר בשנת 2015 ואילך
 - במשק בית שבו מפרנס יחיד - מפרנס המועסק ב- 75% ממשרה מלאה לפחות, ואולם אם היה המפרנס הורה יחיד לילד אשר גילו אינו עולה על עשר שנים 50% ממשרה מלאה לפחות.
 - (2) משק בית שזכאי לגמלת "הבטחת הכנסה" בהתאם לחוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980, או לתשלום לפי חוק המזונות (הבטחת תשלום), התשל"ב-1972, ובתנאי שתשלום המזונות איננו גבוה מתקרת הבטחת הכנסה, או שהיה זכאי לה במהלך 18 החודשים שקדמו ליום הגשת הבקשה, ייחשב כמצה כושר השתכרות. הכללים לעניין מפרנס שהינו מבקש עבודה שפנה ללשכת התעסוקה ואינו זכאי לגמלה או תשלום כאמור, ושירות התעסוקה הכיר בו כדורש עבודה, יקבעו בשים לב לכללים שיקבעו לגבי מיצוי כושר השתכרות כתנאי לקבלת הנחה בארנונה.
 - (3) מפרנס שזכאי לדמי אבטלה ייחשב לעניין מבחן מיצוי כושר השתכרות כמועסק בהתאם להיקף משרתו הממוצע בששת החודשים שקדמו לתקופת האבטלה.
 - (4) משק בית שמפרנס אחד או יותר בו זכאי לקצבת נכות כללית בהתאם לחוק הביטוח הלאומי, התשנ"ה-1995 (להלן - חוק הביטוח הלאומי), או משק בית שמפרנס אחד או יותר בו בדרגת נכות של 75% לכל הפחות והינו זכאי לקצבת נפגעי עבודה בהתאם לחוק הביטוח הלאומי או לקצבה לפי חוק הנכים (תגמולים ושיקום), התשי"ט-1959 או לקצבה לפי חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התשל"ל-1970, ייחשבו כממצים כושר השתכרות.
 - (5) לעניין החלטה זו -
 - "מועסק" - מי שהועסק בהיקף הנדרש במשך לפחות שלושה חודשים בחצי השנה שקדמה להגשת בקשת ההנחה, והוכיח כי אף במועד הגשת הבקשה הוא מועסק בהיקף הנדרש.
 - במניין ששת החודשים לא יובאו בחשבון היעדרות מעבודה לפי סעיפים 6 ו-3 לחוק עבודת נשים, התשי"ד-1954, ושירות מילואים.
 - "מפרנס" - אדם שגילו מעל 18 שנה ושטרם הגיע לגיל פרישה, ואינו משרת בצבא בשירות חובה או בשירות לאומי או בשירות אזרחי. משרד הבינוי והשיכון יקבע בנהליו כללים להכרה בשירות חובה כמיצוי כושר השתכרות בשיעור של 100% במידה והמשרת הוא אחד מהמפרנסים העיקריים במשק הבית.
 - ג) "תקרת הכנסה" - למשק בית עד עשירון 7.

קריטריונים והניקוד בגינם

30	<p>שירות לאומי או אזרחי כמשמעותם לפי דין, יזכו ב- 10 נקודות. אישה ששירתה בשירות צבאי של 12 חודשים ומעלה תזכה ב- 10 נקודות. גבר ששירת שירות צבאי יקבל ניקוד עבור 18 חודשים לפחות. שירות מילואים, כהגדרתו בהחלטת ממשלה מס' 4715 מיום 3.6.2012, יזכה ב- 5 נקודות נוספות עבור כל בן זוג.</p> <p>המחזיק בתעודה תקפה של עולה חדש, יקבל בסעיף זה את מלוא הניקוד גם אם לא עמד בקריטריונים של שירות צבאי, לאומי או אזרחי.</p> <p>(יובהר כי לא יינתן בסעיף זה ניקוד כפול בגין שירות צבאי/לאומי/אזרחי ובגין זכאות מתוקף מעמד של עולה חדש).</p>	<p>שירות צבאי/לאומי/אזרחי</p> <p>עולה חדש</p>
10	<p>תוספת ניקוד לנכים כפי שייקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל</p>	<p>נכה</p>

מכסות:

- א. 21 – 40 נקודות: ייעוד של 25% מהדירות
 ב. 41 – 59 נקודות: ייעוד של 50% מהדירות
 ג. 65 ויותר נקודות: ייעוד של 25% מהדירות
 ד. נכים רתוקים לכיסאות גלגלים יקבלו עדיפות מוחלטת מעבר למכסות האמורות בסעיף זה מי שקיבל 65 נק' ויותר (קבוצת ניקוד ג'), יוכל להגיש את מועמדתו גם בקבוצת ניקוד ב' (41 - 59 נקודות) במידה עבור כל מסלול, במידה והיצע הדירות בקבוצה מסוימת עולה על הביקוש באותה קבוצה, יתרת הדירות תחולק באופן שווה בין הקבוצות בהן ישנו עודף ביקוש.
2. להמליץ בפני יו"ר מועצת מקרקעי ישראל (להלן-המועצה) להביא לאישור המועצה תיקונים להחלטת המועצה מספר 1248 (הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה) מיום ה-30.01.2012 כמפורט להלן:
 א. הכללים, תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד (מחיר מוזל ומפוקח) יהיו כמפורט:
 א) זכאים העומדים בתנאי הסף ויכלו להשתתף בהגרלה. סיכויי הזכייה בהגרלה ישתנו בהתאם למשקל המועמד, שייקבע על-פי הקריטריונים.
 ב) תנאי סף:
 (1) חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.
 (2) מיצוי כושר השתכרות - כמפורט בסעיף 1.ב.ב) לעיל.
 (3) תקרת הכנסה - עד עשירון 7.
 (4) גיל – גיל המינימום לזכאות של רווקים ללא ילדים יהיה 35.
 ג) קריטריונים:
 (1) כל העומד בתנאי הסף זכאי להגיש בקשה לדירה ("פתק אחד בהגרלה"). זוג יהיה זכאי לחצי בקשה נוספת.
 (2) משפחה (לרבות חד הורית) עם ילד אחד לפחות תוכל להגיש בקשה אחת נוספת ("עוד פתק אחד").
 (3) בגין שירות צבאי / אזרחי (גבר - 18 חודשים ויותר, אישה - 12 חודשים ויותר) יתאפשר להגיש חצי בקשה עבור שני בני הזוג הזכאים ועבור בודד.
 (4) בגין שירות מילואים פעיל של אחד מבני הזוג או בודד יתאפשר להגיש חצי בקשה נוספת.
 (5) "הבקשות" יהוו משקולות להסתברות לזכות. כך, זוג ששירת שירות צבאי מלא עם ילד אחד לפחות, יקבל 3 "קולות" - הסתברות לזכות גדולה פי 3 משל רווק שלא שירת.
 (6) נכים רתוקים לכיסאות גלגלים יקבלו עדיפות מוחלטת מעבר למכסות האמורות בסעיף זה.
 3. להורות למשרד הבינוי והשיכון לפרסם נוהל מפורט ליישום החלטה זו ולהיערך, בתוך 60 ימים ממועד קבלת החלטה זו, ליישום הקריטריונים שנקבעו בה לשם בחינת זכאות לדירור במחיר מופחת.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות. החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.

החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.