

התקנות לא יכולות לעסוק בהנחיות מפורטות איזה סוג מעלית תעשה כי זה דבר נורא גמיש, יכול להיות שהמילה לא נכונה פה כי מישהו עלול להבין מזה שהיינו צריכים לטפל במקורות ואנחנו לא מטפלים בהם,

**מר אריה שילה:**

לא השאיפה היא תמיד לטפל,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

חברים אנחנו לא דנים עכשיו בנושאים האלה, סיימנו את הדיון. הדיון שאנחנו מתמקדים בו הוא אימוץ התקן כשסיכמנו בסיום הדיון הקודם שאנחנו ברגע שיהיה תקן סגור אנחנו נביא אותו לדיון, נחליט אם לאמץ אותו לאור בין היתר ההשפעה הכלכלית שלו. אני חושבת ששמענו פה ארוכות על ההיבטים הכלכליים, שאלנו שאלות על הנושאים הכלכליים, אם יש לנו עוד שאלות בנושאים האלה או לגבי התקן עצמו זה מרכזו של הדיון. אנחנו לא בשאלות פילוסופיות למתכן או פותחים מחדש את התקנות. אז אם יש לנו עוד משהו בעניין הזה בואו נשלים אותו ואם לא אז נסיים, נצביע אם צריך ונתחיל את הנושא הבא שלנו. אז יש לנו עוד שאלות או לגבי תוכן התקנים או לגבי ההיבטים הכלכליים?

**גב' איילה גלדמן:**

רק ההיבט של הבדיקה, אז יהיה דיון נפרד לגבי בדיקה לכל התקנות?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן, אבל אם את רוצה להתייחס ולפחות להקריא לנו מה הם מציעים גם אין לנו בעיה,

**גב' איילה גלדמן:**

לא זה לא, אם לא דנים בזה עכשיו שלחתי את זה לאנשים ש... אז תשמרו ושה יהיה רלבנטי,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

שזה יהיה רלבנטי נעלה את זה, בסדר גמור. יש לך התייחסות לנושא דוד? טוב, יש לנו מישהו שמתנגד מבין החברים, אני מניחה שאנחנו ממליצים על אימוץ התקן במסגרת התקנות ואת הפרק כולו אנחנו נעביר לדיון במועצה הארצית ולהמשך ההתקדמות יחד עם שאר פרקי קוד הבנייה. תודה רבה.

**נושא מספר 3: תקנות הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (דיוור בהישג יד להשכרה), התשע"ה - 2014**

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

טוב אנחנו נתחיל בנושא הבא. טוב חברים, תקנות הליכי תכנון ובנייה, דיוור בהישג יד להשכרה. אתם מרגישים את האווירה החגיגית,

(מדברים ביחד)

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רק נסביר את ההקשר, טוב אני רוצה לשים אתכם בקונטקסט של הדברים. יש לנו כיום 3 מסגרות חוקיות שבהן מוסדר דיוור בהישג יד לפחות במסגרת התכנון והבנייה. יש לנו את התוספת השישית שהיא תוספת חדשה שהוספה במסגרת שיכון 101 לחוק שעוסקת בדיוור בהישג יד, יש לנו את הצו לפי סעיף 188 שבישיבה הקודמת הצגנו ששר הפנים חתם שעוסק, 188 זה שטח ציבורי, מטרה ציבורית שלשמה מותר להפקיע וגם שם יש הרחבה שדיוור בהישג יד הוא אחד מהם, ויש לנו את חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים מה שנקרא הוד"ל שגם פה יש התייחסות לדיוור בהישג יד. אז קצת לעשות לכם סדר, התוספת השישית שיש בה הסדרים מאד מסודרים לגבי הניהול של הדיוור בהישג יד, כולל אפילו סנקציות שליליות או סמי שליליות של עיצור כספי

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

חלים רק בקרקע של המדינה וזה אפילו עוד יותר מצומצם, זה חל רק על סוגי תכניות מסוימות. תכנית בסמכות מקומית שמוסיפה עוד 20%, אז רק במקרים האלה חלה התוספת השישית. זה,

**מר אורי זרובבל:**

יש הרבה מקרים בתב"ע בסמכות ועדה מקומית דווקא על קרקע פרטית אם פועלים לפי התוספת השישית את מקבלת בונוסים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

ואני מסבירה לך, אבל לא, לא, זה רק בקרקע של המדינה,

**מר אורי זרובבל:**

אז ש-100%, 60%-1, 30%,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

וזה חל רק בקרקע של המדינה תקרא את כל הסעיפים הקטנים תגיע למסקנה הזאת,

**מר אורי זרובבל:**

תקראי את התוספת רק בקרקע פרטית או קרקע מינהל עם חכירה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אורי אני לא אתווכח אתך אלה העובדות, ואם תרצי אני אראה לך את הסעיף,

**מר אורי זרובבל:**

ואני גם,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הסעיף 188 כמו שהסברנו זה רק בשטח שמופקע ולכן זה חל רק בקרקע של הרשות המקומית. החוק הוד"ל יש לו אפשרות גם בקרקע פרטית וגם לקרקע של המדינה ולכן התקנות שאנחנו עוסקים בהם היום הם למעשה ללא מגבלה בהקשר הזה ואין בהם התייחסות רק לזה או רק לשם. החוק עוסק בתכניות שהן, המצגת הוכנה על ידי פאדי ובכלל כל המצגות שאתם רואים פה רובן המוחלט פאדי מכין אותם ותודה רבה. חברים החוק הוד"לים הוא הוראת שעה כשנכון לרגע זה המועד של הפקיעה של החוק הוא באוגוסט 2015, זה כרגע לוחות הזמנים שתלויים בו והוא נותן, הוא נותן הסדרים מיוחדים מבחינת ההליכים לגבי תכניות בנייה למגורים כדי לתת מענה באמת למצוקת הדיור כשאחת האופציות שאפשר באמצעות, בתכנית של וד"ל זה לקבוע איבוד קרקע דיור להשכרה, כאשר החוק מאפשר את ה-3 אופציות או קודם כל מחייב ש-25% מהדירות לפחות יהיו דיור בהישג יד ויש 3 אופציות לדיור בהישג יד, אחת לקבוע דירות קטנות, השנייה לקבוע דיור להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות והאופציה השלישית היא דיור בהישג יד להשכרה. אנחנו פה בתקנות היום עוסקים בדיור בהישג יד להשכרה כאשר ביחס אליהם נקבע בחוק עצמו שכל הכללים לגבי הדיור בהישג יד להשכרה ייקבעו בתקנות לגבי תנאי ההשכרה, מחיר ההשכרה, ההגבלות על ההעברה, מי זה זכאים, כל הדברים האלה אמורים להיקבע בתקנות כשמי שמתקין את התקנות זה ראש הממשלה ושר הפנים. אלה התקנות שאנחנו עוסקים בהם היום. דיור בהישג יד בהשכרה בהגדרה שלו אנחנו מדברים שזה להשכרה, מה בהישג יד של זה זה שבמחיר מופחת ממחיר השוק והוא לא מיועד לכל הציבור אלא למי שמחזיק באיזה שהיא תעודת זכאות מסוימת. אני רוצה רגע להציג את המסלול לפני שניכנס תקנה תקנה לדברים עצמם כדי שתהיה לכם את כל התמונה. אז אם אנחנו נציג את המסלול בעצם אנחנו מתחילים אותו בתכנית, תכנית שמאושרת בוד"ל, אמרנו זה חוק של הוד"ל, היא קובעת או ייעוד קרקע לדיור בהישג יד, היא קובעת את התקופה, 10 שנים לפחות ויכול להיות גם יותר, יש אופציה בתקנות שהרשות המקומית תיקבע שעד 15% מיחידות הדיור תינתן בהם עדיפות או שריון לבני המקום, זאת החלטה של הרשות המקומית שהיא יכולה לקבל את החלטה הזאת, זה לא נקבע בתכנית ואז ניתן היתר בנייה, מחכים להשלמת הבנייה ובעצם ברגע שיש לנו את הטופס 4, אישור אכלוס השמאי הממשלתי נכנס לתמונה וקובע נכון לרגע זה מה מחיר השוק ליחידות דיור בסדר גודל כזה ו-80% ממחיר השוק בשכירות כמובן, 80% מהמחיר הזה זה המחיר שבו יושכרו הדירות

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לזכאים. הזכאים נקבעים על ידי משרד השיכון הבינוי, בעצם מי שמחזיק בתעודת זכאות ממשרד הבינוי הוא לצורך העניין הזה, לא זכאי בכלל אלא זכאי לדיוור בהישג יד להשכרה יכולים לבוא ולהירשם להגרלה כאשר המנהל עורך הגרלה לגבי בני המקום ואחר כך לגבי שאר הזכאים ובעצם נערך חוזה שכירות לתקופה של שנה, 3 שנים וזה תקופות שמתחדשות תיכף נדבר עליהם וככה אנחנו מנהלים את הדיוור כאשר כל פעם שמסתיימת תקופת השכרה אם הזכאי עדיין זכאי הוא יכול להמשיך ולחדש את החוזה, אם הוא כבר לא מחזיק בתעודת זכאות כבר התבטלה הזכאות שלו בעצם מחזירים את הדירה למלאי הדירות וזה חוזר בחזרה למנהל הגרלה הבאה. אם הדייר רוכש דירה הזכאי ששוכר רוכש דירה גם יש פה הוראות שתיכף ניכנס לפרטים אבל באופן עקרוני הוא עוזב את הדירה שהיא בשכירות במחיר מופחת ומחזירים את הדירה הזו למנהל שעוד פעם מגריל אותה בקרב זכאים חדשים. אז זה בגדול הסכימה שמציגה את התהליך ועכשיו ניכנס יותר לפרטים. יש לנו את המנהל שמנהל את כל מלאי הדירות והוא בעצם מרכז את הכל הנושא. המנהל הוא ממשרד השיכון מכיוון שיש לנו כבר מנהל, משרד הבינוי סליחה, הבינוי, הבינוי. מכיוון שיש להם, אני רוצה רק לתת את העקרונות שקבענו בבסיס התקנות. כמו שהסברתי התקנות הן שייכות לחוק הוד"ל שהוא הוראת שעה ולכן לא ראינו טעם בהמצאת מנגנון חדש מעבר למנגנונים שכבר קיימים בחוקים אחרים או לגבי הסדרים אחרים דומים שעוסקים בדיוור בהישג יד להשכרה. מכיוון שיש לנו את המנהל שמנהל את כל המלאי של יחידות הדיוור לגבי התוספת השישית בחוק התכנון והבנייה לא היה טעם עכשיו להתחיל לבנות מנגנון חדש ומשרות חדשות ותפקידים חדשים ומנגנון מאפס לתקופה שהיא לא כל כך מוגדרת ולכן אנחנו מסתמכים על אותו מנהל שינהל כבר גם את היחידות, את המלאי של יחידות הדיוור האלה מכוח תכניות של הוד"ל, אז המנהל מנהל את כל הנושא של יחידות הדיוור. עכשיו נדבר פרוצדורה, גם לגבי הפרוצדורה של ההגרלות, גם לגבי הפרוצדורה של חובות הדיווח למנהל, כל הדברים האלה גם פה רצינו שתהיה אחידות שזה לא משנה מכוח מה אתה גר בדיוור בהישג יד להשכרה, הפרוצדורה שלך שחלה עליך, החובות שחלים עליך, החובות שחלים של המשכיר צריכים להיות זהים. זה לא משנה אם אתה גר בדיוור בהישג יד להשכרה בגלל שזה מתכנית וד"לית או בגלל שזה התוספת השישית או בגלל שזה מסעיף 188, לך כשוכר זה לא אמור להיות הבדל לצורך העניין ולכן השתדלנו מאד שתהיה פה אחידות כאשר אני כבר אומרת לכם שבכל מקום שלא היינו אחידים בנוסח אז אנחנו קיבלנו הערה בנושא הזה מהלשכה המשפטית אצלנו במשרד ואנחנו גם נאחד את הנוסח שלא יהיה רק מסיבות של נוסח שפה כתוב כך ושם כתוב כך שבעצם אותה מטרה אנחנו נדבוק במילה במילה שזה יהיה בדיקת אותו דבר. אז החובות אתם רואים פה הם בעצם אותם חובות שמוטלים גם אם אתה בדיוור בהישג יד מכוח התוספת השישית או אם אתה בדיוור בהישג יד מכוח סעיף 188. אושרה תכנית, יש לדיוור בהישג יד בהשכרה תכנית בוד"ל, יש חובת דיווח של הועדה למנהל. החליטה הרשות המקומית על שריון 15%, עד 15% לבני מקום, יש לה חובת דיווח למנהל. ניתן היתר בנייה, יש חובת דיווח של בעל היתר למנהל, אותו דבר לגבי גמר בנייה וטופס 4, יש חובת דיווח וגם לגבי העברת בעלות על דירה או על בניין שלם שכולו מיועד לדיוור בהישג יד להשכרה, גם פה המנהל מנהל את הכל ואוסף את כל הדיווחים בכל הנושאים ואצלו מרוכז כל המידע. מהצד השני המנהל מנפיק או משרד הבינוי מנפיק תעודות זכאות לזכאים, זה אותם זכאים שמקבלים דיוור בהישג יד דרך 188 או דיוור בהישג יד דרך התוספת השישית, הם מחזיקים ככל הנראה באותה תעודה. מי שמנהל את ההגרלות זה גם המנהל ומי שמברר תלונות של שוכרים על הבעלים וכל הפרוצדורה הזאת שוב זה המנהל, אותו מנהל, אין סיבה שזה יהיה גורם אחר רק כי אתה גר בדירה שאישרו אותה בהליך תכנוני אחר. גם ההוראות האחרות שאנחנו תיכף נציג אותם חלות גם לגבי הדירות, דיוור בהישג יד האחר. למשל מי כן רשאי לשכור את הדירה, אסור להשכיר כמובן לבן משפחה של בעלים, אם אתה בעלים מן הסתם אתה לא זכאי אז אין פה בעיה אבל לבן משפחה של בעלים אתה לא יכול להשכיר את אותה יחידת דיוור. לבעל שליטה של תאגיד שהוא בעלים או לבן משפחה של בעלים ובעל שליטה, זה אותו דבר והשימוש הוא כמובן למגוריו של הזכאי ובני משפחתו לא גרים שם זה חוזר חזרה למלאי ולהעביר את זה הלאה. ברגע שהזכאי עצמו ובני משפחתו לא גרים שם זה חוזר חזרה למלאי הדירות ומגרילים מחדש בין הזכאים באותו רגע. תקופת השכירות, התקופה היא של שנה אחת לפחות כאשר אפשר להאריך אותה לתקופות שלא יעלו על 6 שנים במצטבר ואם הוחזרה דירה למלאי והיא עכשיו יש בה רק חצי שנה אפשר בעצם להשכיר אותה לתקופה קצרה יותר ובעצם אחת ל-3 שנים נבדק הזכאי אם הוא אכן עדיין מחזיק בכל כללי הזכאות. כמו שאמרתי, המנגנון פה הוא זהה למנגנונים שנקבע במסגרות האחרות ולא רצינו ליצור שוני בדברים האלה. את דמי השכירות המופחתים קובע השמאי הממשלתי שבעצם 80% מדמי השכירות שמשלמים בשוק

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

החופשי וכמובן בתוספת דמי ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף. עוד פעם הם בודקים דירות עם מאפיינים דומים באזורים דומים והשמאי הממשלתי הוא שנותן את הסכום. אותו דבר גם לגבי דמי הניהול, זה נקבע על ידי השמאי הממשלתי ויש לנו הוראה עקרונית שזה משולם בתקופה קצובה, אחת ל-3 חודשים, זה לא מגוון כל פעם זה תשלומים איטיים מסודרים, לא כל שבוע משנים פה את הסכומים. דמי השכירות עצמם, הסכום שנקבע על ידי שמאי הממשלתי גם הוא אסור לו לעלות במשך תקופת השכירות. יש פה רק הצמדה שתגיע לעליית המדד ועוד אחוז אחד פעם בשנה ובסוף תקופת השכירות זה חוזר בחזרה אמרנו למלאי הדירות ושוב השמאי הממשלתי נדרש לקבוע מה הם אותם דמי שכירות ראויים או שבשוק החופשי משולמים באותו אזור ו-80% מהם יהיו דמי השכירות גם בסבב הבא של ההשכרה. הניהול והאחזקה של יחידות הדירור ושל הרכוש המשותף כמובן מוטלים על הבעלים ואנחנו מדברים, זה לא חייב להיות בניין שלם שכולו לדירור בהישג יד להשכרה. אגב בתוספת השישית זה חייב להיות בניין שלם, פה זה יכול להיות גם יחידות דירור בתוך בניין שהוא לא כולו להשכרה ולכן העובדה שיש פה דירור בהישג יד להשכרה שמשולמים עליו דמי אחזקה עדיין לא גורעת מהחובה והאחריות של יתר הדיירים בבניין כמובן ויש לנו עוד תהליך שאנחנו רוצים כן להראות לגבי רכישת יחידת דירור על ידי זכאי בתקופת השכירות. אם משהו ששוכר שבמהלך תקופת השכירות רכש יחידת דירור במקום אחר הוא כמובן חייב לדווח למנהל ולצרף עותק מהסכם הרכישה. אם מדובר ביחידת דירור שעדיין בנייתה לא הסתיימה אז ההסכם השכירות יבוטל בעת מועד קבלת החזקה בדירה שהוא יכול כבר להיכנס ליחידת הדירור שהוא רכש. אם מדובר ביחידת דירור שבנייתה כבר הסתיימה אז ההסכם השכירות יבוטל במועד הכניסה ליחידת הדירור או תוך 6 חודשים לפי המוקדם. הוא לא יכול להישאר לגור בדירור בהישג יד בשעה שיש לו דירה והוא יכול לגור בה. נושא אחרון זה רישום הערה וכל הניהול של אותם יחידות דירור גם בפנקסי המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל. ההוראות שאתם רואים פה הם הוראות של התוספת השישית לחוק וככל שלא תהיה איזה שהיא מניעה משפטית מבחינת משפטית להכיל את ההערות האלה גם על התקנות שאנחנו מדברים עליהם ל גבי תקנות הוד"ל אז אנחנו נכיל גם אותם. אם תהיה מניעה משפטית אז לא נוכל לעשות את זה וגם אין כנראה סמכות לשר הפנים וראש הממשלה להתקין את זה מלכתחילה, לקבוע מלכתחילה את ההסדר בתקנות אז נאלץ להסתדר בלי זה אבל זה נבחן. השאלה פה היא שאלה משפטית לחלוטין מבחינת המהות. אנחנו כמובן חושבים שנכון שאותם הסדרים שיחולו לגבי דירור בהישג יד מכוח התוספת השישית יחולו גם על דירור בהישג יד מכוח תכנית וד"לית, אין פה סיבה להבדל ביניהם. אז אלו הם העקרונות שאנחנו מציעים בתקנות. אני רוצה רק להגיד עוד עניין אחד. הוד"ל כבר, תכניות של הוד"ל כבר מאושרות מזה מספר שנים, לאחרונה ניתן פסק דין בעתירה שהגישו לבית המשפט על תכנית וד"לית שהיא קבעה יחידות דירור קטנות ולא דירור בהישג יד להשכרה כאשר בית המשפט בחן את, בעצם הטענה הייתה למה לא קבעתם דירור בהישג יד להשכרה, לא נקבע עד היום דירור בהישג יד להשכרה בגלל שלא היו תקנות ובעצם לא היה מי שינהל את זה ולא ידעו בעצם מה עושים עם הייעוד קרקע הזה אז לכן יש חשיבות רבה בהתקנת התקנות מצד אחד. בית המשפט באמת שלח את, החזיר את התכנית לוד"ל לבחון מעבר לטענה העקרונית שטענו שמה שזה אין לזה ייתכנות כלכלית, יכול להיות שזה באמת נימוק נכון, תבדקו ותבססו את הנימוק הזה מעבר לאמירה הכללית אז עכשיו זה יידון מחדש בוד"ל ואולי אם יהיו לנו תקנות, מתי התכנית תגיע לדיון ומתי יושלמו

#### גב' ליאורה זיידמן:

מי עתה שירי?

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

הנה, יש פה את גיל שלא רק הם עתרו עתרו כמה עמותות אבל גיל בטח יוכל לפרט על העניין. בכל מקרה חייבים להגיד עוד עניין אחד שאנחנו כרגע בתקופת בחירות וזה נכון לכל הנושאים שאנחנו דנים בהם היום ובישיבות הבאות כנראה. לא בטוח ששר הפנים או כל שר אחר יוכל לחתום על תקנות בתקופת הבחירות ובטוח שהסתיימו הליכי ההתקנה עם כל האישורים הנדרשים אבל אנחנו בכל מקרה מתקדמים פה ומכינים מבחינה מקצועית את החומרים כדי שכשאפשר יהיה לחתום אז יהיה החומרים כמובן מוכנים. אז אפשר לעבור תקנה תקנה אבל אני חושבת שפחות כדאי להיכנס לניואנסים של הנוסח שכמו שהסברתי אנחנו עשינו מאמץ אבל כנראה עוד יהיו לזה עוד מאמצים ללטש את הנוסח כך שלא יהיה שום הבדל בינו לבין הנוסחים במקומות האחרים שבהם יש התייחסות לנושא הזה כדי שלא יהיה רק טיפול משפטי אלא שאלה מה מקור הסמכות

#### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שממנה החליטו שהיחידה הזאתי לדיור בהישג ידו בגלל זה יחולו עליה דינים שונים. כמובן שאין לנו שום כוונה שיהיה הבדלים ביניהם ונשמח לשמוע התייחסויות שלכם. כן,

**מר שמואל חיימוביץ:**

שני דברים. דבר ראשון ברגע שמדברים על דיור להשכרה צריך לקבוע שחלק מהיחידות האלה יהיו נגישות כמו בתנאים שהגדרנו לגבי מקומות אכסון כמו פנימיות ואחרים, לא ייתכן שפה זה יהיה סגור בפני אוכלוסיות מסוימות השוק הזה. זה דבר אחד. דבר שני, מהם הפרמטרים לזכאות?

**מר אורי זרובבל:**

אתה מדבר על פנים הדירה?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

למה זה שונה מכל יחידת דיור אחרת, ...

**מר שמואל חיימוביץ:**

אבל אין הגדרה, את אומרת להם ל תכנן,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הדירה כמו כל דירה אחת

**מר שמואל חיימוביץ:**

נכון אבל אם את רוצה לפתוח את זה כדי שבן אדם עם מוגבלות למשל בכיסא גלגלים יוכל לקנות, לשכור דירה כזאת היא צריכה להיות מותאמת. את לא יכולה להגיד לו טוב תתאים את הדירה כמו שאמרנו את זה לגבי הדירות הרגילות. עכשיו גם לגבי בתי מלון ובתי אבות וכל מיני מקומות שהם באופיים משמשים לאחסון קבענו מדרג מסוים של כמויות שאמורות להיות נגישות כיחידות אחסון. אני מבקש את הכללים האלה שהכללים של היחידות אחסון שיחולו על אחוז מסוים בדומה למקומות אחרים שמשמשים לאחסון. זה דבר אחד, דבר שני מבחינת הזכאות, אנחנו לא רואים פה בשום מקום אזכור שזכאות לאנשים עם מוגבלות. אמרו לי,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

חלים תנאי הזכאות הרגילים שייקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל, זה מה שחל,

**מר שמואל חיימוביץ:**

יפה, מה עניין שמיטה להר סיני, למה מנהל מקרקעי ישראל צריך להתייחס לדברים שהם סוציאליים ושקשורים לאנשים עם מוגבלות? אז הוא קבע רק למוגבלות פיזית, סליחה אבל יש גם מוגבלויות אחרות גם, למה הם לא זכאים לקבל הקלות?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

את הטענות האלה יש להעלות שם מכיוון שאנחנו לא רוצים לקבוע שינויים אחרים,

**מר שמואל חיימוביץ:**

איפה זה שם?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

במועצת רשות מקרקעי ישראל בעת דיוניה בשאלת הזכאות לא משנה למה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

מה פתאום המנדט הזה ניתן להם? מה הקשר שלהם?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מה זה משנה, המנדט אצלם ביד עכשיו אנחנו לא נתקן את העולם. המנדט אצלם ביד, השאלה היא עם עכשיו אנחנו,

**מר שמואל חיימוביץ:**

רגע, משרד השיכון יש לו יד ורגל בדבר הזה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בוודאי,

**מר אורי זרובבל:**

הוא האחראי על המינהל,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רשות מקרקעי ישראל היא ...

**מר שמואל חיימוביץ:**

אז איך משרד השיכון קובע קביעות שמתייחסות רק למוגבלות מסוימת וזהו,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אז תשאל שם את השאלה, אנחנו לא יודעים לענות עליה,

**מר אורי זרובבל:**

ליאורה יש לך שאלה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אני העליתי את הבעייתיות שאין פה שום אזכור לגבי זכאויות של אנשים עם מוגבלויות. אמרו לי שזה חל כמו כל המבחנים האחרים דרך המבחנים של הזכאות של רשות מקרקעי ישראל, ואז אמרתי אבל שם כתוב רק נכות עם מוגבלות פיזית בכיסא גלגלים, מה עם האחרים? אז אמרו לי שזה שייך וקשור גם ואני יודע שאתם מטפלים בנושא של הזכאויות האלה, מה קורה לגבי כל מה שמוצע כאן?

**גב' ליאורה זיידמן:**

לא יודעת להגיד לך אבל אפשר להעביר את זה כשאלה...

**מר שמואל חיימוביץ:**

נכון ויש אצלכם יחידות מקצועיות שמטפלות בנושא של הדיור לאנשים עם מוגבלות ואפילו יש היום הנחה לא רק למוגבלות פיזית אני לא יודע איפה זה יבוא לידי ביטוי דרך הדבר הזה וכדאי שיהיה איזה שהוא מפגש בין הנציבות לבניכם כדי לראות איך נותנים לזה ביטוי כאן,

**גב' ליאורה זיידמן:**

קודם כל צריך לראות מה אנחנו נעביר את המבחנים שלנו ואז תדעו אם יש מה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אנחנו יודעים שזה לא מספק אנחנו יודעים,

**מר אורי זרובבל:**

שמוליק טוען שזה רק נכות פיזית ולא קוגניטיבית או,

**גב' ליאורה זיידמן:**

אני לא יודעת, כידוע לכם אני לא עוסקת בנושא אבל אני יכולה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אדם עם מוגבלות שכלית או מוגבלות נפשית שחי בקהילה כן, הוא הרבה פעמים אנחנו יודעים מה אחוזי התעסוקה והבעיות שיש להם מבחינת עבודה וכו', איפה כל זה יבוא לידי ביטוי לתת לו לאחוז מסוים מתוך הזכאים לדיור בר השגה שיהיו אותם אוכלוסיות.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

טוב, אנחנו לא יכולים לעזור לך פה אז רשמנו את דבריך. יש לך עוד הערות?

**מר שמואל חיימוביץ:**

בינתיים שני אלו.

**מר יאיר לנג:**

שירה אני רק יאיר, אני מתחבר לזה לגבי משהו אחד פה. מחיר למשתכן שגם אנחנו בדיור בר השגה במחיר למשתכן על זכאות ההטבה שניתנת היא אך ורק לאנשים שמוגבלים בכיסא גלגלים בעלי 75% נכות ומעלה, זאת אומרת שאני לא יכול,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אבל רק כיסא גלגלים,

**מר יאיר לנג:**

רק כיסא גלגלים. אני לא יודע מה יקרה במקרה הזה. צריך לעשות חשיבה על זה, צריך לבדוק את זה.

**מר שמואל חיימוביץ:**

אוקי. אז כל עוד לא יהיה התייחסות מספקת לעניין הזה יש לנו בעיה עם התקנות.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רשמנו. כן, אתה מציע שכל עוד אין פתרון לבעלי מוגבלויות אחרות לא יהיה לאף אחד,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אני כרגע לא מדבר בשם הנציבות, צריכים לקיים דיון אצלנו, תהיה עמדת נציבות לגבי מה אנחנו חושבים בהקשר הכללי. יכול להיות שכן ואם לא אנחנו אולי יהיו עמותות שירוצו לבג"צ ויעצרו את זה אני לא יודע.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן, יש לנו הערות נוספות?

**גב' איילה גלדמן:**

אפשר רק שאלה לגבי ... השאלה למשרד הבינוי אבל אין עדיין תהליך של קביעת זכאות ל,

**מר יאיר לנג:**

עד כמה שידוע לנו יש איזה שהוא, אי אילו מדדים לגבי זכאות דרך החלטת מועצה, מועצת מקרקעי ישראל אבל בסיכום עם משרד הפנים הבנו שהנושא צריך להגיע להחלטת מועצה ובה ייקבעו,

**גב' איילה גלדמן:**

מועצה ארצית?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, מועצת רשות מקרקעי ישראל, כמו כל תעודות הזכאות ...

**גב' איילה גלדמן:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני מנסה להבין מה התהליך האם הוא התחיל, איפה הוא עומד, התהליך של קביעת הזכאות. הוא לא התחיל עדיין? עד אחרי שיהיו תקנות לא יהיה אפשר להתחיל, אוקי, והאם יש מנהל?

**מר יאיר לנג:**

יש מינוי למנהל, יש גם, אנחנו כרגע עסוקים בתהליך של התקנת תקנות לפי התוספת השישית שהם כמובן הנחיות, זה למעשה אותם הוראות. כרגע אני יכול להגיד לכם שהוראות של ניהול תקין והוראות עליית דמי שכירות, גובה דמי שכירות נמצאות כרגע במשרד המשפטים בהליכים אחרונים של חקיקה וכרגע המשרד מתארגן להמשך הפעילות, כלומר אני לא יודע כמה מקרים יהיו לנו דרך התוספת השישית אבל אנחנו כבר נערכים.

**מר גיל גן מור:**

אני מייצג את משרד השיכון,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רגע גיל לפני אתה ... אני רוצה רק לבדוק אם יש פה עוד לחברים עוד הערות,

**גב' איילה גלדמן:**

הייתה לי עוד שאלה לגבי נוסח התקנות עצמם בתור מי שיש לה ניסיון בשכירות לא בתור נציגת המשרד להגנת הסביבה אבל הסיפור של סאבלייטינג מי שנוסע חודש, תקופת מחקר בזה, ורוצה וגר בדירה כזאתי אין אופציה לסאבלט לפי, זה במכוון או...

**גב' איילת צור:**

לא זה אמור ...

**גב' יעל אדורם:**

תראי, חלים על השכירות הזאת מצד התקנות האלה בעניין החוזים הכלליים. זאת אומרת שמה שהתקנות האלה רק קובעות את הרף התחתון,

**גב' איילה גלדמן:**

לא אבל אסור להשכיר לאף אחד אחד,

**גב' יעל אדורם:**

הוא מאבד את הזכות שלו בדירה כי זה נחשב כאילו הוא שם, אם הוא נסע באופן זמני, הוא לא מאבד את הזכות הוא לא יכול אבל להשכיר בשכירות משנה, הוא לא יכול,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

מישהו אחר, למה הוא צריך להשכיר בשכירות משנה, הוא לא נמצא זכאי אחר יקבל את הדירה,

**גב' איילת צור:**

לא אם הוא נוסע לחודש, ודאי,

**גב' איילה גלדמן:**

אם הוא נוסע לחופשה...

(מדברים ביחד)

**גב' איילה גלדמן:**

אני שואלת זה שאלה שעולה ב...

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בתקופה שהדירה עומדת ריקה לזה אני מתכוונת, זה תלוי, בסדר, אנחנו לא נכנסו פה לשאלות וזה באמת לעניינו של המנהל,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' איילה גלדמן:**

... שממש אוסר על זה לכן אני שואלת,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רגע אני מסבירה, ואם מישהו יוצא לחופשה של 3 שבועות אנחנו לא יכולים ברמת התקנות, וגם לא צריך ברמת התקנות להיכנס לרמת פירוט כזאת. יש דיני החוזים הכלליים שחלים על הסכם שכירות ויש איזה דברים סבירים שהם בחנו לגופו של עניין לכן לא נראה לי שלא אנחנו ואפילו לא המנהל בכללים שהוא ייקבע צריך להיכנס לדקויות כאלה מה קורה אם הוא נסע לשבועיים וחצי ...

**גב' יעל אדורם:**

רק לדייק, אני רוצה רק להוסיף שלא לשכוח שהתקנות האלה קובעות הוראות קוהרנטיות, זאת אומרת הוראות אי אפשר להתנות עליהם בהסכם שכירות אבל לצד זה עם כל שוכר נחתם הסכם שכירות ובהסכם השכירות מסדיר את כל התנאים של השכירות שמעבר לתקנות. מה שכתוב בתקנות זה חובה, אבל מעבר את כל הדברים הקטנים, הפרטים הקטנים הם נקבעים כבר בהסכם השכירות,

**גב' איילה גלדמן:**

השאלה אם זה לא מונע,

**גב' יעל אדורם:**

אבל זה מונע אופציה של השכרה אבל זה לא מונע ממנו לנסוע לזמן קצר, זאת אומרת הוא לא יאבד אם הוא נוסע לזמן קצר הוא לא יאבד את הזכות בגלל שדיני החוזים רואים בזה רציפות, בסדר?

**מר יאיר לנג:**

אם אפשר דבר נוסף. בתור הרגולטור לעניין הזה. מה שאנחנו רוצים להימנע ממנו במיוחד במקרה הזה זה מקרה זה מקרה של ... רגולציה. כלומר אנחנו לא רוצים להיות מי שמשכיר את הדירה, אנחנו רוצים להיות הגורם שמפקח. זאת אומרת שלבדוק אם אדם נסע לשבועיים ועשה סאבלטינג לגורם אחר זאת אומרת זה לשלוח מפקחים, זה לבדוק מה נעשה, לפתוח את החוזה, מותר או לא מותר, המטרה שלנו זה להיות סוג של גורם מפקח על למקרים שמוגדרים בתקנות בצורה ברורה כאסורים. בגלל זה יכול להיות, אנחנו נקבע כללים שיתאימו מאופי התקנות וזה כמובן ברמה החוזית, כלומר לפקח על הוראות שבאות לסכל למעשה את השכירות במחיר מופרז ולא את הזכאות של אדם זה דבר אחר, לא רוצים להגיע ממש למיקרו רגולציה של סוג הברז או סוג ה,

**גב' איילת צור:**

מי אחראי על התיקון ומי צריך לתקן אותו,

**מר יאיר לנג:**

נכון.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן, גיל.

**גב' איילה גלדמן:**

טוב זה להפוך אנשים לעבריינים,

**מר גיל גן מור:**

טוב בוקר טוב, שמי עורך דין גיל גן מור אני מהאגודה לזכויות האזרח. אני מרכז שם את תחום הזכות לדיור ואני נציג של האגודה בקואליציה לדיור בר השגה שזה גוף שמאגד מספר ארגונים ואנחנו גם אלה שעתרנו באותה עתירה בנושא בעצם שתי עתירות גם בתכנית מלחה, מורדות

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מלחה וגם תכנית מורדות משואה וגם היינו שותפים בכל הליכי החקיקה של החוק הזה ובכלל מקדמים את הנושא של דיור בר השגה. אז יש לי כמה הערות מהותיות ואני אחרי זה אני אחזור גם לעניין הסאבלט כי יש שם בכל זאת נקודה שצריך להתעכב עליה. קודם כל כשאנחנו מדברים על, המחוקק פה בעצם נתן כלי מובחן, הוא דיבר על דיור בהישג יד להשכרה במובדל או במובחן מדיור להשכרה. זאת אומרת שהמונח בהישג יד פה הוא מונח שהמחוקק התכוון לצקת לו תוכן ממשי ולדעתי התוכן הממשי הזה הוא לא הנחה של 20% ממחיר השוק, זה לא נחשב, זה לא מה שנחשב מקובל בכל העולם, בכל חוקי התכנון. בכל העולם יש גם דו"ח מאד מפורט שהוגש למינהל התכנון, אתם מכירים את הנושא הזה כדיור בהישג יד אלא דיור בהישג יד זה דיור שהוא מותאם להכנסה של המשפחה שזכאית לקבל אותו באופן שהיא לא תוציא יותר מ-30% מההכנסה שלה על דיור, זה המשמעות של דיור בהישג יד. אם המשפחה מקבלת דירה עם הנחה של 20% אבל עדיין ההכנסה שלה נמוכה מידי ויוצא שהיא צריכה להוציא 50% מההכנסה שלה על דיור לא עשינו שום דבר, אנחנו השארנו את המשפחה הזו במצוקת דיור, המשמעות היא שמכיוון שאנשים לא יכולים לוותר על דיור היא תצטרך לוותר על צרכים בסיסיים אחרים, על מזון, על טיפולי שיניים, על חימום הבית ודברים מהסוג הזה ואנחנו רואים את הסטטיסטיקות. אפילו במעמד הבינוני נמוך 30% ויתרו על טיפול שיניים, זה גם בין היתר בגלל שההוצאות על דיור הם מאד מאד גבוהות ובזה החוק צריך לטפל. עכשיו אני רוצה להסביר לכם גם מה המשמעות מבחינת תועלתנית של המדינה בלקבוע שהמחיר של דיור בהישג יד יהיה 20% מתחת למחיר השוק ולא מחיר שמוותאם להכנסה של הזכאים ואני משתמש בעניין הזה בניתוח מאד טוב וחדש שעשה מרכז הגר למדיניות דיור הוגן באוניברסיטת תל אביב, אלה קולגות שלנו שבדקו את מכרזי ההשכרה של רשות מקרקעי ישראל. כמו שאתם יודעים הייתה החלטה 1248 ואחרי זה עוד החלטות שרשות מקרקעי ישראל נתנה קרקע בהנחה או אפילו ללא עלות של הקרקע לטובת הקמה של פרויקטים להשכרה וגם שם נקבע כמו שאתם רוצים לקבוע פה שזה יהיה המחיר יהיה 20% מתחת למחיר השוק כפי שקובע השמאי, ומה קרה? בעצם יצא מצב, קחו ל משל את המכרז ברעננה, שמתו לכם את הטבלה הזאתי פה, אתם יכולים להסתכל בה ולמטה בצד שמאל למטה אתם תראו מהי רמת ההכנסה הממוצעת של משקי בית ברמת הכנסה נמוכה ביותר, נמוכה, בינונית וכי' ומה אם אנחנו מדברים על הכלל של 30% מה צריך להיות שכר הדירה המפוקח או המוזל. בטבלה האמצעית זה עם, כולל את כל ההוצאות תחזוקה ולא כולל הוצאות תחזוקה בעמודה השמאלית. אוקי? כך שאנחנו בעצם צריכים להתייחס לעמודה השמאלית כי לפי התקנות שלכם הסכום הזה לא כולל את הוצאות התחזוקה. ולקחו את המכרז ברעננה וברעננה שכר דירה במחיר שוק כתוב שם 4,500, זה כבר עודכן. בפועל המכרז, מרכז הגר בדקו מה קרה בפועל, זה היה תחזית שמחיר השוק יהיה 4,500, ממנו גזרו את המחיר המפוקח של 3,600. בפועל המחיר שוק זה 5,700 שקל והשכר דירה המפוקח בדירות הללו זה 4,200 שקל. אז אם תסתכלו למטה למי, מי יכול לשלם 4,200 שקל, וזה הדירות המוזלות במכרז ברעננה, אתם יכולים לראות שמדובר רק באנשים בעלי הכנסה בינונית גבוהה וגבוהה, עשירונים 8, 9, ו-10, העשירון העליון.

#### מר פיני וולך:

אז מה לעשות ...

#### מר גיל גן מור:

זה לא למעמד הבינוני, מעמד בינוני זה עשירון 3 עד 7 ופה זה מתאים לעשירון 8, 9 ו-10. ואם תסתכלו בעמוד השני של הזה תראו שם שהמדינה השקיעה הרבה כסף כדי לייצר את הדבר הזה. בהרצליה, ברעננה ויתרו על הכנסה מהקרקע הזאתי בשיעור גבוה. ברעננה ויתרו על הערכה מוערכת של 145 מיליון שקל, זה סכום מאד מאד רציני שנועד היה לממש מטרות חברתיות שהכנסת הסכימה עליהם והם חשובות לאפשר תמהיל חברתי, לאפשר גם למשפחות עם הכנסה נמוכה לגור במקומות האלה, אבל מה יצרו? יצרו מצב שהמטרה התכליתית לא הוגשמה, אם אנחנו מדברים על דירות שמושכרות היום בכמעט 4,000 שקל בשכר דירה של זה המפוקח, בשביל זה המדינה הסכימה לוותר על הכנסות של 140 מיליון שקל ולתת את זה לעשירון 8, 9 יוצא שהמשמעות של הכלל הזה, הכלל הנורמטיבי שגם נמצא פה בתקנות זה שבעלי ההכנסות הנמוכות ומעמד הבינוניים מסבסד את העשירון התשיעי והעשירי, זה המשמעות. ולכן אי אפשר פשוט להמשיך ולשכפל את הכלל הזה שוב ושוב רק בשל האחידות ובשל הרצון להמשיך לקבוע איזה שהוא כלל שנקבע לפני שנתיים בישיבה של מועצת מקרקעי ישראל, צריך להבין שזה לא עובד. אם אנחנו רוצים באמת לעשות, להשיג את המטרה החברתית אנחנו צריכים לקבוע כלל

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נורמטיבי אחר לגבי המחיר והכלל שאנחנו מציעים וזה מה שמקובל ברוב המדינות שבהן יש דיור בהישג יד זה שההכנסה, ששכר הדירה ייגזר כ-30% מההכנסה הממוצעת של עשירון היעד. בעיריית תל אביב למשל עשו את זה בפרויקט גני שפירא, הם קבעו שמה את שכר הדירה, אמנם אני לא מסכים עם ההגדרה שלהם שזה, הם הגדירו את זה 30% מהכנסה ממוצעת של עשירון, משפחה בעשירון 7, אני חושב שזה צריך להיות גם לעשירון 4 ו-5 ו-3 אבל אפשר, זה צריך להיות הכלל המנחה שאנחנו רוצים לייעד בתכנית הוד"לית הזאת את הדירות הללו לעשירון 5 למשל, אז אנחנו צריכים לבדוק מה ההכנסה של עשירון 5. אם הכנסה של עשירון 5 היא 10,000 שקל אז שכר דירה לא צריך לעלות על 3,000 שקל ולא מספיק לקבוע אותו כ-20% ממחיר השוק. ולכן זה הערה מהותית המרכזית והראשונה שלנו לעניין המחיר.

#### מר פיני וולך:

אני לא זכאי ואני גם לא יכול להרשות לעצמי לגור ברעננה, אז מה? לא כל אחד יכול,

#### מר גיל גן מור:

זה אתה יכול לחזור לכנסת ולהגיד לכנסת שאתה לא מסכים עם החוק אבל אנחנו כאן מנסים להגשים את החוק וליישם בו, לתת את, לקבוע את התקנות ואת ההסדרים הנורמטיביים באופן שיגשים את המטרה של המחוקק והמחוקק רצה והבחין במפורש בין דיור להשכרה לבין דיור בהישג יד להשכרה לזכאים מתוך מטרה לתת לאנשים עם הכנסה נמוכה ובינונית.

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

אבל השאלה אם אתה רוצה לקבוע תקנות נפלאות, 30% ממחיר השכר הממוצע של עשירון 3 ותישאר עם הנייר מכיוון שאין שום קבלן, בקשה שאל פה את נציגי הקבלנים האם מישהו מהם בכלל מתכוון לבנות את הבניין הזה? אז אפשר להיות מאד טובים על הנייר ואולי כדאי גם לחשוב להיות מציאותיים ושאנשים ייכנסו לדירות האלה,

#### מר גיל גן מור:

אז זה עניין של כסף, זה לא עניין של תכנון,

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

אבל אתה מדבר פה, מה זה אחד עם השני, מה זה עניין של כסף? התקנות פה הם עניין של המציאות, אם אנחנו רוצים, רגע שנייה,

#### מר גיל גן מור:

את יכולה להגיד שבכל תכנית וד"לית זה לא יהיה עם כדאיות כלכלית?

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

בוודאי. אם ברעננה זה לא כדאי אז בטח בירוחם ובקרית גת, בוודאי,

#### מר גיל גן מור:

אז יכול להיות שהמדינה,

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

במקום שייעמדו לנו הרבה דירות נפלאות בתכניות על הנייר שאף בן אדם לא יכול להיכנס לגור בהם אולי כדאי קצת לוותר ולהגיד את העשירונים הנמוכים יש להם זכאויות במסגרת הדיור הציבורי ושם לתת להם פתרון,

#### מר גיל גן מור:

באמת,

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

ואני לא יודעת אם יש או אין אז זה דיון למקום אחר אבל אם אנחנו רוצים בשוק החופשי לתת, זה פתרון מסוג השוק החופשי, יש הרבה מגוון של פתרונות ואנחנו לא דנים פה בכל הפתרונות

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

האפשריים, אבל הוד"ל זה תכנית, זה מסלול תכנוני, זה תכנית והיא עוסקת בשוק החופשי או לחילופין בקרקע של רשות מקרקעי ישראל אז מכיוון שבקרקע של רשות מקרקעי ישראל כבר יש החלטה של 80% ממחיר השוק אתה חושב שמישהו קבלן פרטי יזם פרטי שיתנו לו לא 80%, 79% יבנה את הדירה הזאת? יש כאן נציגי הקבלנים אני רוצה לשמוע מישהו מכם לא רק את ה-80% שבונים אבל פחות מזה אין יזם אחד הגיוני או אפילו מתנדב שיעשה את זה. אז אנחנו יכולים לכתוב תקנות נפלאות שיהיו, שייתנו לנו כותרת מעולה בעיתון אבל אף בן אדם לא ייכנס לגור בדירה הזאת. אז לכן אם אנחנו מתפשרים בין המצוין והטוב מאד לטוב אבל ריאלי במציאותי, זה הכל.

**גב' איילה גלדמן:**

שירה אני יכולה ל... אותך, תקנות שעכשיו מתקנים, אם בעתיד ימצא המשך אפשר יהיה לתקן את הסעיף הזה בתקנות, בהמשך אם ימצא דרך,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אם ימצא מישהו שירצה להשכיר במחיר נמוך אנחנו לא נכריח אותו,

**גב' איילה גלדמן:**

לא אני אומרת אם בעתיד המדינה תחשוב שיש דרך לחייב קבלנים או משהו כזה לעשות משהו אחר אז יהיה אפשר לתקן את התקנות, היום בתור צעד ראשון

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בוודאי זה תמיד אפשר,

**מר גיל גן מור:**

הניתוח של המכרז היום מראה על כישלון.

**מר יאיר לנג:**

בוא נגיד שההמלצה היא עד 80% כלומר בתקנות, מי שרוצה שיכין...

**גב' איילה גלדמן:**

ברור, אם אתה לא מחייב פחות לא יהיה פחות,

**מר יאיר לנג:**

אני רוצה להגיב רגע על זה, הגישה היא, הגישה שאני שומע מגיל היא שהתכנית הזאת למשפחות מתקשות במיוחד, כלומר דיור בהישג יד ...

**מר גיל גן מור:**

זה לא מה שאמרתי אבל,

**מר יאיר לנג:**

אז אני אתקן את עצמי, אתה אומר לגזור,

**מר גיל גן מור:**

זה לא לעשירון 9, 10,

**מר יאיר לנג:**

זה לא לעשירון 9, 10. לצערי היום המצוקה היא גם נמצאת בעשירון 9, 10. ההחלטה של המועצה דיברה בזמנו, מועצת מקרקעי ישראל לא המועצה פה, דיברה בזמנו על עשירון 7, היום הבינו שכבר יש בעיה הכניסו גם את עשירון 8 לתוך הסבב הזה של דיור בהישג יד לפי החלטות שאתה מדבר עליהם 1248 ו-1291 שתיקנה אותה וגם הזכאים הם למעשה זכאים של מחיר למשתכן לפי מה שאני יודע ובזכאות של מחיר למשתכן אין בחינה סוציאלית, אין בחינה...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר גיל גן מור:**

לא הזכאים לא קשורים למחיר למשתכן, יש את תנאי הזכאות של מחיר למשתכן ויש תנאי זכאות של מכרזי השכרה,

**מר יאיר לנג:**

אז מכרזי השכרה תפתח את 1248 ו-1291 מאמצים את החלטת הממשלה שמתייחסת לזכאות של מחיר למשתכן ומאמצת את אותם תנאים. זאת אומרת הקריטריונים הם אותם קריטריונים, זה לפי מה שאני שמתי לב ובדקתי עכשיו,

**מר גיל גן מור:**

יש דמיון אבל זה לא בדיוק אותו דבר אני יכול ...

**מר יאיר לנג:**

יש דמיון אבל אני יכול להבטיח לך שלפי מה שאני יודע אין מבחנים סוציאליים כלכליים, כלומר לא בודקים אם יש לך פחות כסף אז אתה יותר מקבל עדיפות, כלומר יש נתונים אובייקטיביים של מספר ילדים, שנות נישואים, שירות בצה"ל, דברים כאלה. זאת אומרת שהחשיבה הראשונית הייתה להכניס אוכלוסייה רחבה ככל שאפשר שהתנאי הבסיסי שניתן ל מחיר למשתכן זה פשוט שהוא חסר דירה, כלומר המטרה פה היא להקל על מצוקה של כל שכבות האוכלוסייה. אז לדעתי זו דעתי האישית, כלומר אנחנו קצת חוטאים למטרה אם אנחנו נגיד שצריך לפלח לפי קהל היעד או קשיים כלכליים. אני רוצה גם להגיד שהמשרד שלנו גם מפעיל תכניות כדי לסייע לאוכלוסיות שנמצאות במצב מאד קשה כדי לסייע להם בהשכרה, בסיוע בשכר דירה בדברים כאלה.

**מר גיל גן מור:**

אז טוב אני גם אגע בזה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רגע גיל רק דקה, עוד מישהו שרוצה להתייחס לעניין הזה? אריה, לנושא שגיל דיבר עליו, המחיר המופחת,

**מר אריה שילה:**

אני אקדים ואומר,

**מר גיל גן מור:**

אם אתה יכול רק להגיד מי אתה שאני גם אדע,

**מר אריה שילה:**

אריה שילה מעמותת אדריכלים. קודם כל באמת ליבי לנושא הזה, אני חושב שזה נושא חשוב וככל שהמדינה יכולה לעזור לאוכלוסיות שזקוקות לזה אז זה יהיה מצוין. קצת מוזר לי שאנחנו יושבים פה בוועדה שעוסקת בתכנון ובבנייה ואנחנו עוסקים בתקנות שהם תקנות חברתיות כלכליות. אני מקווה שבמשרד הפנים יש אנשים שיכולים לתת לזה את התמיכה המקצועית. אני לא מרגיש שיש לי הבנה בתהליכים חברתיים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אז אני רק אקדים ואומר שאת התקנות הכין צוות עבודה בין משרדי של משרד הפנים, משרד המשפטים, משרד השיכון, משרד האוצר ומשרד ראש הממשלה, משרד הבינוי ומשרד האוצר,

**מר אריה שילה:**

יפה, אני לא חשבתני שזה יהיה אחרת,

**מר שמואל חיימוביץ:**

משרד הרווחה לא היה?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, אלה המשרדים שעסקו בהכנת ה...

**מר אריה שילה:**

זה הכל עניין של משקל של השר. שירה אני רוצה ברשותך כאילו להגיע לגופו של עניין. קודם כל ההצגה פה היא קצת מוטה מכיוון שראינו דוגמאות מהרצליה ורעננה, לא ראינו דוגמא למשל מקרית גת או קריית מלאכי ואני חושב שאם רוצים להראות תמונה שלמה צריך להראות גם אותם. ומדוע אני אומר את זה כי יכול להיות שבהרצליה ורעננה רק עשירון 7, 8, 9 יכולים להיכנס למסגרת הזאת ובקרית גת יכול להיות שגם עשירון 4. מדוע, כי שכר הדירה שם במילא יותר נמוך ואז יכול להתאים לקריטריון שאתה מדבר עליו, זה נקודה אחת.

**גב' איילה גלדמן:**

השאלה מה מטרת החוק, אם מטרת החוק זה עידוד אוכלוסיות שגם במקום כמו רעננה יוכלו להיכנס אוכלוסיות ... רוב האוכלוסייה אבל פה זה ממש שאלה של מטרת החוק, איך אתה תופס את דיור בר השגה,

**מר אריה שילה:**

שנייה אני בעד שכל אזרח ישראלי יוכל לגור בכל מקום שהוא רוצה,

**גב' איילה גלדמן:**

נכון,

**מר אריה שילה:**

ובמחיר סוציאלי, אבל המציאות לא יכולה להיות כזאת ולכן ישנם אנשים כולל אנשים שיושבים פה בשולחן שהם לא בדיוק מהעשירון השני או השלישי שהם לא יכולים לגור בכל מקום, הם בוחרים את מקום המגורים שלהם על פי יכולותיהם, וזה נכון גם לגבי אוכלוסייה שהיא כן זקוקה לסיוע. מה שהחוק הזה או התקנות האלה יכולות לעשות זה לעזור להם לשרג את המקום שבו הם יכולים לגור מכיוון שנפתח פה איזה 20% שבכל זאת הם מקבלים אותו, ודרך אגב אין לי שום מושג אם 20% זה המספר הנכון אני גם לא רוצה להתייחס לנתון הספציפי הזה. עכשיו, מה שחסר לנו פה כדי בכלל להביע איזה שהיא דעה, אני מניח שבצוות שהכין את התקנות האלה זה כן היה, זה מהו החישוב הכלכלי לבנייה אילו היינו מסבסדים את השכר עד 30% משכר הדירה, 30% מהשכר הממוצע. אם זה היה נותן תוצאה שהיא כלכלית ושאפשר לבנות בה אז מצוין אבל אם לא אז כנראה שהמדינה לא יכולה לעמוד בזה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

תחשיבים של משרד האוצר הגיעו למספר של 20%,

**מר אריה שילה:**

אני בטוח שכן, אני רק אומר אני לא יכול להביע על זה דעה, הלוואי וזה היה נכון שאפשר לסבסד את שכר הדירה עד לרמה שמבוקשת פה. דבר אחרון שאני רוצה לאמר זה שבכל זאת לתקנות האלה תהיה תרומה מאד חיובית מכיוון שנניח שזה יוזיל את שכר הדירה על חלק מהדירות ברעננה ב-20%, על חלק מהדירות, ברור שזה ימשוך קצת כלפי מטה את שוק השכירות מכיוון שאם מישוהו יכול לשכור ב-80% מהשכר הרגיל אז הוא ייגרע מאלה שמבקשים לגור שמה ב-100% מהשכר הרגיל, הביקוש ברעננה ירד קצת ולכן כנראה ששכר הדירה ברעננה ירד קצת חוץ מאשר בדירות האלה, הוא ירד כנראה בכלל נגיד ב-5%. אותו הדבר יקרה גם בישובים אחרים ולכן יש סיכוי שתקנות כאלה כן יכולות לשפר את המצב של אלה שזקוקים לזה. ושוב לגבי המספרים המדויקים זה צריך לפנות לאנשים שידועים לעשות את החישובים האלה.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

טוב אז גיל הטענה הבאה,

**מר גיל גן מור:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני אשמח לענות להשיב על זה. עיריית ניו יורק מצליחה במנהטן להקים פרויקטים של שכירות ב-400\$, אז

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**  
על קרקע פרטית?

**מר גיל גן מור:**  
על קרקע פרטית,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**  
מעולה,

**מר אריה שילה:**  
סליחה, איפה אמרת?

**מר גיל גן מור:**  
במנהטן,

**מר אריה שילה:**  
במנהטן. שמה אני רוצה לגור אבל אני לא יכול,

**מר גיל גן מור:**

בבניינים של תמהיל שיש בהם ל-law income, ל-medium income, וליד זה פנטהאוזים שנמכרים בשוק החופשי ב-5 מיליון דולר. כך שהשאלה האם זה אפשרי, כן זה אפשרי זה תלוי במנגנוני המימון כמובן אבל אנחנו פה לא עוסקים במנגנוני המימון אנחנו עוסקים פה בהוראות התכנון ובמה התכנית הזאתי אמורה להגשים ומה המחוקק התכוון להגשים בתכנית הזאתי,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא אנחנו אמורים לקבוע את התנאים זה מטרת התקנות והצד השני של התקנות זה גם מכיוון שאין לנו מנגנון מימון, הרי אנחנו עוסקים פה בעיקר בקרקע פרטית כי הקרקע של מקרקעי ישראל זה בעצם אותם כללים שקיימים מכוח נושאים אחרים אין למדינת ישראל מקור למימון ההפרש, זה בעצם מוטל על הבעלים,

**מר גיל גן מור:**

יש גם זכויות בניה, יש גם את מחיר הקרקע ויש עוד הרבה מאד מנגנונים אם תסתכלי בדו"ח של הגר את תראי שיש עוד הרבה מאד מנגנונים שאפשר לאמץ ולפעול אותם והממשלה אם היא תצטרך היא תוכל לעשות את זה. אבל אנחנו צריכים להגשים את המטרה שהחוק הזה נועד לה והחוק הזה לא נועד לקחת כסף ממעמד הביניים כדי לסבסד 20% הנחה לעשירון 8 ו-9. ולכן אנחנו יש פה בעיה עם הכלל הנורמטיבי שנבחן מועצת מקרקעי ישראל הוא פשוט לא עובד ואגב בקרית גת אין כל כך הרבה ביקוש למגורים בשכירות, הביקוש למגורים בשכירות הוא במקום שבו יש את הזדמנויות העבודה ויש את התחבורה הציבורית ויש את האוניברסיטאות שם הביקוש למגורים בשכירות. לכן אני חושב שאנחנו צריכים לקבוע כלל. אם אפשר לקבוע כלל עם סייגים, גם זה אפשרי, אפשר להגיד שהכלל יהיה המחיר ייגזר מההכנסה של עשירון היעד בכפוף להיתכנות כלכלית ואז אפשר יהיה, הוועדה תוכל, הוועדה שתדון בתכנית ספציפית תוכל לבדוק האם יש היתכנות כלכלית באותו אזור, הרי היתכנות כלכלית זה גם נגזרת של אם זה אזור ביקוש או לא אזור ביקוש, מה עלויות הקרקע, כמה המדינה מוכנה לוותר על הכנסות מקרקע, אפשר לעשות את כל הדברים האלה אבל הכלל הנורמטיבי שכרגע בתקנון הזה הוא כלל שהוא מבחינה חברתית הוא כישלון חרוץ.

**מר אריה שילה:**

ברעננה המדינה ויתרה 20%

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר גיל גן מור:**

לא רק ברעננה, גם בחיפה, העמותה ש...

**מר אריה שילה:**

ברעננה היא ויתרה על קרוב מ-90% ממחיר הקרקע,

**מר גיל גן מור:**

נכון, ומה היא השיגה?

**מר אריה שילה:**

אני לא יודע מה היא השיגה אבל היא לא יכולה לוותר על יותר מ-100% ממחיר הקרקע, זה מה שיש למדינה לתת שם את הקרקע והיא נתנה כמעט את כולם.

**מר גיל גן מור:**

נכון, אבל יש עוד מנגנוני, יש עוד מנופי מימון, יש עוד מנופי מימון,

**מר אריה שילה:**

יש מספיק מקום? אני מוכן לגור בה,

**מר גיל גן מור:**

יש עוד מנופי מימון, זה לא רק הכל צריך להיות על הקרקע ואני מזמין אתכם באמת לקרוא את הדו"ח הזה ואתם תראו שהרבה מאד הצעות למנגנוני מימון אבל אני, אנחנו פה צריכים להתמקד במטרה התכנונית ולדעתי פה אנחנו לא משיגים אותה. דבר השני זה כל הנושא של בתוספת דמי התחזוקה. שפה אני רואה שהוא פתח גם למניפולציה של הבעלים. אנחנו נוריד את שכר הדירה אבל אנחנו נגבה את, נשלם למדינה הרבה הרבה פחות כסף ממה שהיינו משלמים אחרת אבל אנחנו נגבה את זה חזרה דרך כל מיני טריקים של דמי תחזוקה וכו'. כמובן,

**מר אריה שילה:**

סליחה שאני עוצר אותך רגע, אני שמעתי על משהו, אני לא בטוח עד כמה הוא מדויק שנקבע שדמי התחזוקה לא יעלו על 10% ממחיר השכירות, אני לא יודע אם נקבע הכלל הזה,

**מר גיל גן מור:**

איפה זה קבוע אני לא ראיתי,

**מר אריה שילה:**

לא, אין כלל?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, נקבע שהשמאי הממשלתי יקבע את זה,

**מר יאיר לנג:**

התוספת השישית... כי אנחנו כפופים פה לתוספת השישית, שר הבינוי ישמח לקבוע מנגנון ואנחנו אנחנו מבצעים את זה, מה יהיו דמי הניהול ומה יהיו דמי התחזוקה שישלמו ביחידות שמושכרות,

**מר אריה שילה:**

זאת אומרת שהיזם לא יקבע?

**מר יאיר לנג:**

היזם לא יקבע,

**מר אריה שילה:**

אבל הוא קובע את זה לפי דירות דומות זאת אומרת אם בנו בניין קיים,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**מר יאיר לנג:**

אין היום מנגנון אז אני לא יכול להגיד לך שגובים לפי דירות דומות, אנחנו כרגע,

**מר גיל גן מור:**

זה מה שכתוב בתקנות,

**מר יאיר לנג:**

אנחנו כרגע מחפשים, אני אומר לך בצורה הכי כנה, אין עדיין תקנות כי אנחנו אין לנו עדיין את המנגנון ואנחנו לא רוצים ללכת לדירות דומות כי אנחנו יודעים שזה יכול להגיע למצבים אבסורדיים, אז רק אני אומר שהסמכות קיימת, לגבי מה יהיה אני לא יודע, אבל היזם לא יקבע על דעת עצמו את,

**מר אריה שילה:**

זה כבר טוב,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, השמאי הממשלתי, בתקנון נקבע שמי שיקבע את גובה דמי הניהול זה השמאי הממשלתי ולכן משם אנחנו באים. זה לא פררוגטיבה של הבעלים לקבוע כמה זה יהיה אלא זה השמאי הממשלתי קובע ולכן הוא לא יכול פה מניפולציות,

**גב' איילה גלדמן:**

שירה אולי בנוסח צריך להכניס את המילים בגובה הסכום דמי ניהול ואחזקה תקינה משתלמים ... מרצון אלא פשוט להשאיר לפי קביעת השמאי הממשלתי,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

איך הוא יקבע?

**גב' איילה גלדמן:**

אז הוא יקבע את המנגנון,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הנוסח הזה הוא ... שמאי ממשלתי, איך הוא יקבע, לפי מה? לפי נחמדותו של הזכאי? הוא יקבע לפי המחירים בשוק, זו הכוונה, המונח הזה אומר אני בודק מה המחיר בשוק ולפי זה אני קובע את דמי ה... אנחנו לא רוצים ופיני צודק בעניין הזה, אנחנו לא רצינו שהדירות האלה או הבניינים האלה יהיו הבניינים הכי עלובים בסביבה ולכן דמי האחזקה נקבעים על ידי השמאי הממשלתי שמעריך, עזבו כרגע את הנוסח כי אמרתי אנחנו את הנוסח נדייק בדיוק מהסיבות המשפטיות אז לכן חבל שניכנס למילה הזאת המילה האחרת אבל הכוונה היא במהות שהשמאי הממשלתי קובע את דמי האחזקה לפי דירות דומות באזור. כמה שיהיו דברים באזור בשביל להחזיק את הבניינים.

**מר יאיר לנג:**

אני רק רוצה להשלים את מה ששירה אמרה, אנחנו מכיוון שחשבנו על הרעיון שאם ייקבע, ייקבעו דמי אחזקה, דמי ניהול שהם לא מספיק גבוהים ואז זה יכול לפגוע באיכות האחזקה ובאופי הבניין אז אנחנו גם כפי שסיפרתי קבענו תקנות לגבי מהו ניהול תקין ומהי אחזקה תקינה. זאת אומרת שגם אם הסכום לא מוצא חן בעיני היזם הוא לא יוכל להפחית את העלויות שלו על ידי ניהול פחות מקיף או החלפת דברים או אי החלפת דברים שהוא צריך להחליף,

**גב' איילה גלדמן:**

... שנייה, אם משרד הבינוי יגיד שההוא מכניס באיזה שהוא שלב כסף לכיס כדי לסבסד את הפער בין האנשים עבור אחזקת הבניין הסעיף הזה מונע ממנו לעשות את זה, זה מה שאני אומרת. אם הממשלה תחליט שהיא רוצה לסבסד את הפער בין מה שהדייר משלם לבין מה שעלות האמתית אנחנו לא יודעים מה יהיה,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר יאיר לנג:**

המדינה לא אמרה שהיא רוצה לסבסד,

**גב' איילה גלדמן:**

לא אבל למה כבר עכשיו למנוע אפשרות כזאת, למה להחזיר לתיקון,

**מר יאיר לנג:**

מה שאני מדבר זה התוספת השישית, אם אתם קובעים פה בוועדה לגבי דמי הניהול אז זה,

**גב' איילה גלדמן:**

לא דיברת לגבי התקנות

(מדברים ביחד)

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

... כל עוד יש תקנות לפי התוספת השישית, ברגע שיהיו תקנות לפי התוספת השישית אנחנו נפנה לשם,

**גב' איילה גלדמן:**

אבל שירה הוא דיבר על תקנות תחזוקה של בניינים אז איפה זה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

מכוח התוספת השישית,

**מר יאיר לנג:**

זה מכוח התוספת השישית,

**גב' איילה גלדמן:**

יש לכם טיוטה?

**מר יאיר לנג:**

יש כבר זה נמצא באישור, העברנו את הנוסח הסופי למשרד המשפטים לנוסח החוק הם צריכים להחזיר לנו תשובה לגבי זה,

**מר גיל גן מור:**

אבל בסוף הכל נכנס לתוך חישוב הכדאיות של היזם, הוא אם אתה מגדיר לו שהסכום שהוא גובה זה הכל, זה שכר דירה והוצאות תחזוקה, הוא כבר יודע לחשב את הדבר הזה בתוך התחשיבים שלו, זה לא כל כך משנה לו עכשיו ההפרדה הזאתי בין סכום השכירות לבין סכום התחזוקה ולדעתי זה יכניס הרבה ודאות מבחינת הזכאים וגם יחסוך הרבה עבודות פיקוח. אתה קובע זה הסכום שאתה יכול לגבות מהדייר. החלוקה הפנימית מה זה שכר דירה ומה זה תחזוקה זה כבר לא משנה מהבחינה הזאתי ולדעתי זה יהיה הרבה יותר פשוט והרבה יותר גם ברור וקל לפיקוח ולא בכל מקום שיהיה דמי תחזוקה שונים. אני אעבור ברשותך לנושא הזכאות,

**מר אורי זרובבל:**

אפשר איזו שאלה בנושא בחירת קרקע פה?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן,

**מר אורי זרובבל:**

אני רואה בדוגמא פה מחיר, שווי הקרקע ברעננה שווי שוק 166 מיליון, ויתור הממשלה, ויתור המדינה 145 מיליון, זאת אומרת הקבלן יום את זה, או קיבל את זה בסדר גודל של פחות מ-15%.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מרכיב הקרקע בעלות הדירה בעסקאות קומבינציה ברעננה היום 48%, 50% ברכישה זה 35%, אם קניתי קרקע ב-35% מעלות הדירה וקיבלתי אותה בהנחה של 15% הרי שקניתי אותה בפחות מ-5%. 65% זאת עלות הבנייה, זאת אומרת שבסך הכל הדירה עלתה הקמתה כולל תכנון, רישוי, בטיח, 70% אז למה רק 20%? בהרצליה הדוגמא הזאת לא עובדת, אז צריך טוב טוב לבחון את זה,

**מר אריה שילה:**

נכון, הצעה שזכתה במכרז באופן מקרי גם לאוכלוסייה,

**מר אורי זרובבל:**

אבל מה שיוצא מפה שיש פה,

**מר אריה שילה:**

כן אבל זה היה מכרז מסוים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה בדיוק מה שהעירו פה שרעננה זה דוגמא קיצונית ויש עוד הרבה ישובים אחרים שכבר נמצאים פה,

**מר גיל גן מור:**

היו רק 3 מכרזים אז קשה לבדוק את זה על... שלושתם היו... של הקריטריונים,

(מדברים ביחד)

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בסדר אבל בחיפה והרצליה זה לא עובד מה שאתה אומר,

**מר אורי זרובבל:**

לא בהרצליה אי אפשר גם 20 להכניס לפי זה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

נו, אבל אנחנו נתנו 20, אז כשאתה נותן,

**מר אורי זרובבל:**

אז זה מה שאני בא להגיד שצריך לבדוק כל דבר לגופו, למה הם נתנו כזו הנחה?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אז מה אתה מציע שלכל בניין נבחן מחדש,

**מר אריה שילה:**

כנראה שהיזם שם פס וההצעה שלו במקרה זכתה והיא הצעה נמוכה מאד אז הוא ...

**מר אורי זרובבל:**

לא, ה-21 מיליון ששילמו על הקרקע זה,

**מר אריה שילה:**

15% בערך משווי הקרקע,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אורי לפי הבדיקות של משרד האוצר 20% זה מייצג פחות או יותר, יש מקומות שאתה צודק גם 20% לא פותרים את העניין ובאמת במקומות כאלה בתכניות כאלה במקומות כאלה בוד"ל יצטרכו לבחון אם יש באמת הצדקה כלכלית בכלל לקבוע יחידות דיור בהישג יד, יכול להיות,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר אריה שילה:**

מה שאורי אומר שאולי אפשר לעשות גם 30%,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה לא היזם זה התכנית קובעת,

**מר אורי זרובבל:**

ברעננה זה אפשר 30 אבל בהרצליה אי אפשר 20,

**מר אריה שילה:**

נכון מאד,

**מר אורי זרובבל:**

זה הבעיה,

**מר אריה שילה:**

השאלה אם אפשר לעשות איזה מנגנון שיהיה רגיש לשוני בין המקומות האלה ואיפה שאפשר לתת יותר הנחה שיתן יותר הנחה,

**מר אורי זרובבל:**

אולי צריך לתת טווח בין 20 ל-40% הנחה,

**מר יאיר לנג:**

אני מצטער שאני מתפרץ אני פשוט אומר שאזי יכול להיות שה... המשפטי יהיה, יבואו ויגידו אם פה אפשר לתת 30% ובמקום אחר היזם לא משתלם לו לתת את ה-20% אז הוא יגיד אני לא אתן 20% אני אתן 10%, זאת אומרת שיש מקום שחייבים פה כלל קשיח ואז,

**מר אריה שילה:**

צריך לקבוע איזה רף תחתון זה ברור כאילו, אי אפשר שהוא ייתן 3% כן, אז אם 20% זה הרף זה בסדר,

**מר יאיר לנג:**

זה לא הרף,

**מר אריה שילה:**

אבל השאלה מה קורה אם אפשר לתת 30%, למה שלא יתנו 30%?

**מר גיל גן מור:**

וזה... שאי אפשר לתת 30% אפילו אם יש היתכנות כלכלית,

**מר אריה שילה:**

אני לכן שואל, יכול להיות שהמנגנון יכול להגיד 20% חייבים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כי אומרים לך אנשי האוצר שהדוגמא הזו היא דוגמא קיצונית ויוצאת דופן ולא מייצגת, הדוגמאות היותר מציאותיות והיותר שכיחות זה דווקא הפוך, שגם ה-20% אנחנו כופים הר כגיגית,

**מר אריה שילה:**

זה יכול להיות,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה ברוב המקרים ולכן במקום לסבך ולקבוע מנגנון שבמקרים קיצוניים אולי אחד שניים נותן מענה העדפנו לקבוע מנגנון אחד, פשוט, ברור. אני מזכירה לכם שאת כל התמונה השלמה אנחנו רואים פה רק חלק מאד קטן וצר של תכניות ודי"ליות 25% מיחידות הדיור בתכניות ודי"ליות. יש עוד הרבה מאד,

**גב' יעל אדורם:**

לא פחות מ-20, סליחה 25% זה דירות להשכרה לטווח רחוק ודיור בה השגה מתוך ה-25%

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אז אנחנו ממש במעט של המעט בשביל זה להכניס עכשיו את כל המערכת לסחרור,

**מר גיל גן מור:**

מה שמראה גם שהבעיה של הכדאיות הכלכלית היא לא כזו גדולה, מדובר על 10 שנים, מדובר על מעט דירות, זאת אומרת שיש ... משחק, זה לא,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אני רוצה לשמוע את עמדת הקבלנים, אם זה באמת לא בעיה תיכף נשמע,

**מר גיל גן מור:**

הקבלנים אני יכול להגיד לך מה הם יגידו,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו נחזור ונגיד שאנחנו לא רוצים דירות על הנייר,

**גב' איילה גלדמן:**

תראי כל המנגנון הזה גם מייקר את הדירות אז אתה משיט עלויות על הדירות שלא מוכרים בהישג יד, אתה מעלה את המחיר שלהם ואז ה-20% עוד פוחת, אז ככל שתעלה את האחוז הזה אז כאילו זה מן

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

תגובת שרשרת,

**גב' איילה גלדמן:**

כן, אז זה מן סבסוד פרופר של המדינה זה לא יקרה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

רגע בוא נשמע את הטענות הנוספות

**מר גיל גן מור:**

אני מסכים שאם לא מקבלים את העמדה שלנו שהשכירות צריכה להיגזר מההכנסה אז לפחות אלא נגזרת ממחיר השוק לפחות לתת יותר גמישות שזה לא יהיה רק 20% ולא יותר ולא פחות אלא שזה גם יוכל להיות הנחה יותר משמעותית מ-20% וזה משהו שבהחלט אפשר לקבוע פה בתקנות.

**גב' איילה גלדמן:**

עד 20%?

**מר אייל שער:**

לפחות 20%,

**מר גיל גן מור:**

לא פחות מ-20%,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**  
זה אפשר,

**מר גיל גן מור:**  
ולא לקבוע את זה באופן קטגורי שזה 20%,

**גב' איילה גלדמן:**  
כאילו עד 20%,

**מר גיל גן מור:**

לא פחות מ-20% הנחה או לא יפחת מ-80% ממחיר דירה בשוק החופשי, ואז אנחנו משאירים לעתיד את האפשרות לראות אולי הממשלה תביא עוד מנופי מימון, עוד מנגנוני מימון ואפשר יהיה להפחית את זה יותר. אנחנו בונים פה תקנון לטווח ארוך, אמנם זו הוראת שעה אבל אין דבר יותר קבוע בישראל מהוראת שעה, כולנו יודעים את זה. לגבי זכאות וזה הערה שנייה, קודם כל החוק לא מחייב להפנות לכללי הזכאות שנקבעו בהחלטות רשות מקרקעי ישראל, אין שום הגבלה כזאתי בחוק, החוק אומר ששר הפנים הוא גם לא אומר ששר הפנים יקבע אבל זה הפרשנות שנהייתה, שר הפנים יקבע את זה בתקנות, ולכן אפשר או בכלל לא להתייחס לתנאי הזכאות או להתייחס אליהם אבל אפשר גם להשלים אותם ואפשר גם להוסיף עליהם. מבחינה חוקית אין פה שום בעיה. ולכן גם אם מתבססים על ההחלטות הללו אנחנו כן יכולים לדון פה בנושא של תנאי זכאות ופה אני מצטרף מאד להערה שאמר הנציג נציבות זכויות לאנשים עם מוגבלות, אפשר לקבוע בתקנות שתהיה עדיפות בהגדרה לאנשים עם מוגבלות ואין שום מניעה משפטית או אחרת לעשות את זה וזה גם אני חושב מבחינה תכנונית נכון, זה אנשים שזקוקים למנגנון כזה של שכירות ארוכת טווח, אנשים עם מוגבלות מתקשים יותר מאוכלוסייה אחרת לשכור דירות, בעלי דירות לא ששים להשכיר להם דירות בשוק הפרטי, הדירות שהם לא רוצים שידרשו מהם אחרי זה לעשות התאמות, הם לא רוצים, זה יש להם סטיגמות ודעות קדומות על אנשים עם מוגבלות במיוחד אם זה מוגבלות שכלית, ולכן אני חושב שפה המדינה כשיש לה פול איזה שהוא אוסף של דירות שלה היא צריכה לתת שמה עדיפות לאנשים עם מוגבלות. ועוד קבוצה שאני חושב שצריך לתת לה עדיפות, עוד קבוצה שאני חושב שצריך לתת לה עדיפות זה קבוצה של זכאי סיוע בשכר דירה ואני אסביר למה. היום המדינה נותנת ל-150 אלף משפחות סיוע בשכר הדירה, היא מוציאה על זה מיליארד וחצי שקל מתקציב משרד השיכון מידי שנה, 90% מהמשפחות הללו מקבלות פחות מ-1,000 שקל, אוקי? אני יודע שיש איזה שמועה שנותנים היום 4,000, 3,500 שקל, זה בערך ל-2, 3% מהמשפחות שזכאיות לסיוע לדירור ציבורי וממתינות. רוב המשפחות מקבלות פחות מ-1,000 שקל. כולם יודעים שזה לא מספיק. ועדת האלוף דיברה על זה, הממשלה, משרד השיכון אני שמעתי הרבה אנשים יודעים זה לא מספיק. אחד הדברים שקורה עם המשפחות הללו שלמרות שהן מקבלות את הסיוע בשכר הדירה הן לא מצליחות לממש את זה בצורה מיטבית או שהן גרות באיזה שהיא דירה ובסוף השנה פתאום מעלים להם ב-20% את שכר הדירה והן צריכות לעבור דירה 20 פעם ב-10 שנים, או שהן בכלל לא מצליחות למצוא דירה במחיר שמתאים והן מממשות את הסיוע אבל עדיין מוציאות 50 ו-60% מההכנסה שלהן על הוצאות דירור ואני מכיר דוגמאות רבות, אימהות חד הוריות וכו' שמקבלות את הסיוע ועדיין נאבקות באופן ממשי לא להתדרדר לחסרות בית. ולכן פה אני חושב שיש למדינה, מייצרת דרך המנגנון של הוד"לים, זה נכון גם למנגנונים אחרים של מכרזים וכו' מאגר של דירות מוזלות ויציבות שזה גם לא פחות חשוב יש פה זכות סטטוטורית להארכה ל-6 שנים, יש פה איזה שהיא יציבות, היא צריכה לתת בהגדרה איזה שהיא עדיפות אם לא עדיפות מוחלטת אז לפחות עדיפות מבחינת כמה פתקים אפשר לשים בהגדרה למשפחות שזכאיות לסיוע בשכר דירה ואני חושב שזה ישפר מאד את האפשרות של המשפחות האלה לממש את הסיוע שלהן. זה גם דבר שאפשר לקבוע אותו בתקנות.

**מר יאיר לנג:**

אני לא יודע לגבי העניין הזה, אני לא יודע אם ניתן להכיל, צריכה להיות החלטה של הרשות או בתקנות, האם ניתן להכיל את הזכאות להטבה של 20% גם על מי שזכאי לסיוע בשכר דירה, זאת אומרת סוג של הטבה כפולה,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר גיל גן מור:**  
מצוין,

**מר יאיר לנג:**  
זה כבר החלטה של מדיניות, זה כבר לא, אני לא יודע מה קורה עם זה צריך לבדוק,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**  
התקנות מפנות להחלטות של רשות מקרקעי ישראל כדי שלא יהיה שני מנגנונים מקבילים שקובעים זכאות לדירור בהישג יד. לא ראינו בצוות הבין משרדי את ההיגיון בלקבוע שני מנגנונים שונים לקביעת זכאות. אם אתה בתכנית של דירור של וד"ל אז יהיה מנגנון אחד שיקבע זכאות ואם אתה בתכנית של אחרת אז יהיה מנגנון אחר שיקבע את הזכאות, זכאי לטעמי ולטעמו של הצוות כולו היה זכאי, הוא זכאי אחיד לצורך הדירור בהישג יד לא משנה מכוח מה נכנסה הדירה בהישג יד לשוק,

**מר גיל גן מור:**  
לא, זכאי לסיוע הוא בהכרח זכאי לדירור בהישג יד,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**  
רגע, שנייה, ולכן המקום לבחינת הטענה שיכול להיות שהיא טענה טובה מאד, אני לא רוצה להגיב עליה מבחינת הציון אבל הוא בהחלטות של רשות מקרקעי ישראל או החלטות של משרד הבינוי שבהם נקבעים הזכאים לאותה תעודה. אנחנו לא חשבנו שזה נכון שמוסד תכנון, לא משנה אם זה וד"ל או זה מועצה ארצית יתייחס לטענה הזו ספציפית לתכנית ספציפית. מה זה משנה? אם אתה, אם המנגנון שקובע את הזכאות מחליט כהחלטת מדיניות שאכן ראוי לתת הטבה על הטבה היא תכול בכל הארץ ובכל תכנית באשר היא ולא דווקא כי הדירה הזאת נולדה מהתכנית הזאת או מתכנית אחרת.

**מר גיל גן מור:**  
מי שקובע זה השר את התקנות, אתם צוות שממליץ לשר,

**גב' יעל אדורם:**  
שניה, אני חושבת שיש לזה מענה בשיעור ההסתברות לזכייה כי תעודת הזכאות היא לא ניתנת רק על עצם הזכאות אלא היא, מצוין בה שיעור ההסתברות של הזכייה וככל שהתנאים הסוציאליים הם יותר נמוכים ההסתברות שלו בהגרלה,

**מר גיל גן מור:**  
זה לא מחיר למשתכן, יש פה הגרלה,

**גב' יעל אדורם:**  
לא הנה כן,

**מר גיל גן מור:**  
ושמים פתק בהגרלה. כל הזכאים. מי שזכאי לשים יותר פתק זה מי שעשה שירות צבאי, נכים ותוקים לכיסא גלגלים, זה ההחלטה של רשות מקרקעי ישראל.

(מדברים ביחד)

**מר גיל גן מור:**  
מי שעומד בתנאי הסף זה לשים פתק אחד בהגרלה, זוג זכאי לחצי בקשה נוספת, משפחה עם ילד היא תוכל להגיש בקשה אחת נוספת, שירות צבאי חצי בקשה, אבל אין,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו לא מתווכחים על תוכן ההחלטות. מה שיעל ניסתה להסביר זה שאם ככל שתהיה החלטה כזו של רשות מקרקעי ישראל זה יחול גם כאן, זה מה שיעל ניסתה להסביר. אם יתנו לזה ניקוד בהחלטות של רשות מקרקעי ישראל זה יבוא לידי ביטוי, זה יחול גם על הדיור בהישג יד מכוח התקנות האלה. אם לא אז לא זה נכון,

#### מר גיל גן מור:

אז פתחתי ואמרתי שהחוק לא מחייב להפנות לכללי רשות מקרקעי ישראל ועכשיו אנחנו עוסקים פה בחוק ולא במכרזים של המינהל. אפשר לאמץ את הכללים האלה אבל זה לא מחויב המציאות ואנחנו צוות, אנחנו יושבים פה, אתם צוות מקצועי ואתם יכולים להמליץ המלצות מקצועיות לשר, הוא הגוף הפוליטי והוא יכול להחליט, אני רק מציע לכם לכלול את זה בהמלצות.

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

אני מסבירה את החלטות הצוות לחברי הוועדה ואני אחזור אני לא חושבת עוד פעם על העניין שאנחנו כצוות בין משרדי לא חשבנו, זאת עמדתנו, שהמקור שממנו נולדה הדירה, מקור התכנון שממנו נולדה הדירה צריך לשנות לצורך העניין לשוכר, לזכאי. אם כהחלטה עקרונית ברשות מקרקעי ישראל יתנו ניקוד גבוה לפרמטר כזה או אחר וזה לא משנה לצורך העניין אם מדברים על מוגבלות שהיא לא פיזית, או אם מדברים על זכאות לסיוע בדיור או אם מחר יהיה משהו אחר שיחליטו עליו, כל מי שענינו בצבע כחול, לא אכפת לי לצורך העניין, הזכאי הוא זכאי הוא זכאי לצורך העניין והדירה שנבנית ברחוב איקס בישוב Y זהה שהיא במקרה מכורה תכנית וד"ל או במקרה מכוח תכנית בסכמות מקומית לפי סעיף 62 או במקרה מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבניה לא צריך לשנות, זאת הייתה העמדה העקרונית של צוות הבין משרדי וזאת העמדה שאנחנו הבאנו פה בתקנות ולכן ההצעה שלך על אף שזה ברמה המשפטית נכון, אפשרי, היה לקבוע דברים אחרים אנחנו כצוות בין משרדי, כצוות שלם חשבנו שזה לא יהיה נכון.

#### מר גיל גן מור:

בסדר, גם ההחלטה על,

#### מר יאיר לנג:

אני רק רוצה להוסיף לגיל, דווקא משהו לטובתכם. למה לא כדאי לקבוע בתקנות או בחוק את הזכאות? אנחנו יודעים שעולם הזכאות זה עולם דינמי, מי שהיה, מי שזקוק היום לסיוע זה לא מי שנזקק לסיוע לפני שנה, אנחנו רואים את יוקר המחיה זה פשוט עולה משנה לשנה, יש יותר ויותר קשיים ברגע שאתה קובע בתקנות ובחוק מי זכאי לסיוע זאת אומרת שגם הדינמיות שלנו כמשרד שצריך לחיות את המציאות היא הרבה יותר קשה. אם צריך לתקן חוק צריך להגיע ל-3 קריאות, צריך להרים ידיים, אם צריך לתקן תקנות צריך התייעצות, צריך וועדות הרבה פעמים. כאשר התנאים נקבעים למעשה בהחלטות של רשות מקרקעי ישראל הדינמיות הרבה יותר גדולה ואז גם הרבה יותר קל לשנות את הכללים כל פעם. בגלל זה אני חושב שהדינמיות הזאת היא מאד קריטית לעניין הזכאות, כלומר זה משהו שהוא למעשה יותר טוב למי שזקוק לסיוע כי אנחנו יכולים לשנות את זה ולא, בפרק זמן קצר יחסית ויחסית גם בצורה קלה, אבל זה כבר עניין שלכם.

#### מר גיל גן מור:

קודם כל אתם חורגים בעצמכם מהעיקרון הזה כי אתם קובעים פה את הנושא של התנאי מקום שזה לא קבוע בהוראות של רשות מקרקעי ישראל,

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

זה קבוע ב-188,

#### מר גיל גן מור:

אוקי אז 188, אז הנה יש התפתחות ומ-188 לקחו שמו קריטריון חדש שלא היה לא קבוע ב-1248, לא נפלו השמיים. אני לא חושב שצריך להיות כל כך פורמליסטים במובן הזה שמסתכלים על החלטות רשות מקרקעי ישראל כתורה מסיני שאי אפשר לגעת בה, אלא גם צריך לחשוב על איך אנחנו מתקדמים ואולי רשות מקרקעי ישראל תאמץ אחרי זה את ההמלצות שלכם. ואני כן חושב

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



שזה יכול לפחות לבוא בעניין ההמלצות. בסופו של דבר מי שמתקין את התקנות זה באמת השר שהוא הגוף הפוליטי. עוד דבר שאני רוצה להתייחס בעניין הזכאות ואני חושב שיש לו היבט תכנוני פר אקסלנס בניגוד אולי לתחושה שלכם שהצעות הקודמות שלי היו עניין של מדיניות זה הנושא של עדיפות לתושבי מקום שאני מסכים אתה ברמה ובהגבלה ששמתם שזה יהיה לא יותר מ-15%. עוד דבר אני חושב שחשוב לקבוע פה זה לגבי תכניות וד"ליות של פינוי בינוי או התחדשות עירונית כי גם יכול להיות עיבוי בינוי ולאור התיקון האחרון של החוק, אני חושב שפה צריך לאפשר גם לתת עדיפות מסוימת אפילו יותר משמעותית מ-15% לתושבים של האזור של הפיתוח או של ההתחדשות,

#### מר שמואל חיימוביץ:

בנוסף לאלה שמקבלים את הזכויות שלהם בגלל ... דירה קודמת?

#### מר גיל גן מור:

לא, מבין הזכאים, מבין אלה שזכאים ויש להם תעודת זכאות לתת להם עדיפות בהגרלה לתושבי מקום ותיקים ואני מדבר לא רק על תושבי הרשות אלא על תושבי האזור שממש נמצאים באזור של התכנית ואני אסביר למה. אנחנו יודעים היום,

#### מר אריה שילה:

אתה מדבר על אלה שנמצאים בתוך התכנית,

#### מר גיל גן מור:

בתוך, מושפעים מהתכנית. אם למשל יש שכונה מסוימת שעוברים בה תהליכי פינוי בינוי ההשפעה על התושבים הוותיקים שהם לא בעלי דירות ויש הרבה כאלה בעלי דיר ציבורי ששוכרי דירות וכו' דור שני היא הרבה הרבה יותר חריפה משמעותית ממי שהוא סתם תושב הרשות ואולי הוא בכלל גר באיזה שכונה אחרת ברשות ואין לו שום השפעה מהתכנית הזאת.

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

גיל אבל אני רוצה להגיד לך משהו, הייתה, היו בעניין הזה דיונים מאד סוערים בצוות בשאלה הזאת בין העמדה שכמו שאתה מציג באמת אנחנו רוצים לתת איזה שהיא עדיפות לתושבי אותה שכונה, אותו אזור, אותה רשות לצורך העניין לבין מי שהציג את העמדה השנייה שהיא אני חייבת להגיד שובת לב לא פחות, שבעצם אומר אתה משאיר לתל אביביים, לרעננים, לחיפאים, לא משנה תמיד אתה נותן להם עדיפות ואם הגיע מישוהו מקרית שמונה ורוצה לגור ברעננה למה לא ...

#### מר גיל גן מור:

לא אמרתי עדיפות מלאה, אמרתי עדיפות כמו שנתתם 15%,

#### גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:

אני אומרת לך זאת הייתה הטענה מנגד,

#### מר גיל גן מור:

אז אני חושב שהטענה הזאת יותר חזקה על תושבי מקום תושבי רשות באופן כללי שאז זה גם הרבה מאד פעמים באמת שרירותי ואתה יכול לחסום אנשים רק בגלל הגבול שהם יושבים בתוך הגבול הטריטוריאלי של אותה רשות ויכול להיות שבכלל אין להם, לא מושפעים בכלל מהתכנית, לעומת דווקא אותם תושבי אותה שכונה ופה אנחנו רואים שהרבה פעמים תכניות פינוי בינוי יוצרות ג'נטרפיקציה ובעצם אנחנו יוצרים פיתוח שהחברה כולה נהנית ממנו אבל היחידים שמשלמים את המחיר שלו זה התושבים הוותיקים וזה אי צדק חלוקתי. ורעיון לצדק החלוקתי זה רעיון שאפילו בית המשפט העליון אמר שחובה לשקול בעת קבלת החלטות מנהליות. לא יכול להיות שהחברה בכללותה תינה מפיתוח באזור מסוים ומהשלכות של פינוי בינוי, יותר תוספת זכויות בנייה, פתרון של בעיות של הסביבה וכו' והמחיר של זה לא יתחלק באופן רחב על כל החברה אלא ייפול כולו על אותם תושבים בדרך כלל גם תושבים יחסית עניים שגרים בשכונות הללו ובשבילם השכונה הזאת הייתה מאגר של דיור זול בעיר, נגיש למקומות עבודה וכו' ועכשיו אנחנו גם מחסלים את המאגר הזה וגם אנחנו דוחקים אותם לשכונת העוני הבאה ולכן,

#### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר שמואל חיימוביץ:**

אבל ... שמה הם מקבלים דירה חדשה,

**מר גיל גן מור:**

מי שיש לו דירה וזה מעטים ודווקא איפה היום אנחנו רואים רוב הפינוי בינוי לאן הוא הולך, למקומות שיש אחוז גבוה של שוכרים, אחוז גבוה של דיירים של דיור ציבורי, אחוז גבוה של דיירים עם נכסי רשות הפיתוח, הם לא נהנים מעליית המחירים בהתחדשות וגם אלה שכן יש להם את הדור השני והשלישי ויש קהילה שנפגעת מזה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אבל בסוף אתה תבנה שכונת מצוקה במקום לחדש את

**מר גיל גן מור:**

להיפך ואני הופך את שכונת המצוקה לשכונה נדירה. אני הופך את זה ב-180 מעלות, זה הגיטריפיקציה, אנשים גרו שם לא יוכלו להמשיך לגור שם ואני רוצה שהפיתוח יהיה, פירות הפיתוח ייהנו מהם קודם כל התושבים שנמצאים באזור הזה בשבילם אני עושה את ההתחדשות העירונית ובשביל זה צריך לקבוע שאנחנו עושים תכנית וד"לית להתחדשות עירונית ויש לנו פול של מאגר של דיור בהישג יד צריך לתת עדיפות אני חושב מבחינה משפטית, אני מוכן להגן על זה בכל עתירה שלא תהיה, אני חושב שזה יותר מוצדק אפילו מתושבי המקום שזה כבר אושר בעניין רוזנברג מי שמכיר פה מהמשפטים ברמת השרון,

**מר אריה שילה:**

אני רוצה להתייחס לזה, אני לא חושב שצריך להגן על זה מבחינה משפטית, אני חושב שאפשר להגן על זה מבחינה תכנונית,

**מר גיל גן מור:**

בוודאי,

**מר אריה שילה:**

דיירים של שכונות שבהם עושים פעולות מהסוג הזה, התחדשות עירונית, פינוי בינוי וכך הלאה הרבה פעמים הם מגיעים למצב שהמצב שלהם הוא כל כך נמוך שהעלייה הקטנה, נגיד הוא מקבל במקום דירה של סתם אני אומר 60 מטר הוא מקבל דירה של 70, 75 מטר והוא לא מסוגל בהוצאות של האחזקה שלה שזה ארנונה ותחזוקה וכך הלאה, הוא לא מסוגל לעמוד, הרבה פעמים הוא נדחק למצב שהוא צריך למכור את הדירה הזאת לקנות דירה במקום אחר שהוא יכול לעמוד בזה, הוא נשאר עם יתרת כסף שלא תמיד הוא יודע לנהל אותה והעיקר מה שחשוב לנו כמתכננים זה שהוא נעקר מהסביבה הקודמת שלו שהיא הסביבה החברתית, סביבת הקהילה שלו ונזרק למקום אחר, או לא נזרק אלא עובר באילוף למקום אחר. נראה לי שיש היגיון במינון מסוים כן לאפשר לדיירים מהסוג הזה שלא יכולים לעמוד באחזקת הדירה הזאת שימכרו אותה וישכרו דיור מוזל.

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן גיל,

**מר גיל גן מור:**

אז, עוד שתי הערות קטנות ומסיים. זה ההערות המרכזיות, קודם כל לגבי ההגדרה. בתקנות בעיניים של משפטן חשוב שיהיה ברור שמי ש, אם אתה תושב מקום ונכנסת להגדרה המוקדמת של תושבי המקום ולא עלית אתה עדיין יכול להשתתף בהגדרה הבאה, אני לא בטוח שזה מאה אחוז ואני לא רוצה שאחרי זה אני אצטרך להתדיין על זה 3 שנים בבית משפט, אז כדאי להבהיר את זה, והשאלה, וההערה האחרונה זה באמת גם אני רשמתי לעצמי את ההערה על שכירות משנה. כתוב פה בסעיף 13 בצורה מאוד מאוד קשיחה, לא ייעשה שימוש ביחידת הדיור אלא למגוריו של הזכאי ובני משפחתו. החיים הם דינמיים,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר שמואל חיימוביץ:**

מה עם המטפל של האדם עם מוגבלות?

**מר גיל גן מור:**

לא חשבתי על זה אבל זה משהו שבאמת כדאי לקבוע איזה רשימה של חריגים, אנשים אפילו אנשים שהם, טוב אנחנו מדברים פה על העשירון, בסוף זה יהיה על העשירון ... אבל נגיד מישהו במעמד הביניים שיקבל את הדירה הזאתי זה לא בן אדם שאי אפשר לחשוב על נסיבות חיים שבו הוא צריך לעזוב את הדירה לאיזה תקופה, עולה חדש שההורים שלו גרים עדיין במוסקבה ואימא שלו חולה, רוצה לנסוע לשם חודשיים לסעוד אותה, אז מה הוא עכשיו לא יכול להשכיר את הדירה הזאתי לחודשיים? נניח שיש לו חתול, מישהו צריך להישאר עם החתול הזה בבית, החתול לא יכול להישאר חודשיים בדירה, אני יודע את זה כי אני מתמודד עם הדבר הזה כל פעם שאני נוסע,

**מר אריה שילה:**

החתול זה בן משפחתו זה בסדר,

**מר גיל גן מור:**

אז צריך להיות פה קצת יותר גמישות, זה לא יכול להיות שהסעיף הזה ינוסח בצורה כל כך קטגורית,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הגמישות היא באכיפת הסעיף הזה, זאת אומרת יש גם איזה שהוא היגיון ... סוחף,

**מר גיל גן מור:**

אבל את הופכת מישהו לעבריין, את הופכת אותו לעבריין ואז הוא צריך להתחנן. אז אולי צריך משהו גמישות, אם זה נגיד מעל חודשיים אז צריך לקבל אישור מהמנהל, כי אנחנו לא רוצים הרי שאנשים יעשו מסחרה מהדירה, להשכיר אותה בהשכרת משנה מעל חודשיים,

**גב' יעל אדורם:**

זה לפתוח פתח לא נכון לשכירויות משנה ולא יתחילו לנהל את זה, זה לא נכון לעשות את זה. אבל אני מניחה שיהיה פה ... דיני החוזים הכלליים שיהיה סבירות, פרשנות סבירה,

**מר גיל גן מור:**

אבל הסעיף 13 הוא מנוסח בצורה נורא נורא קטגורית,

**גב' יעל אדורם:**

נכון, נוקשה. ואם הוא נוסע לטווח רחוק אז באמת כדאי שהוא יפנה את הדירה ויקבל אחר כך דירה,

**מר גיל גן מור:**

מה זה יפנה? הוא צריך לנסוע עכשיו לסעוד את אימא שלו בזה לחודשיים ורוצה לחזור, הוא צריך לפנות את הדירה? החיים דינמיים זה לא כלא הדירה,

**גב' יעל אדורם:**

אבל למה שהוא יחזיק דירה שמחכים זכאים אחרים?

**מר שמואל חיימוביץ:**

כמה זמן? סליחה, כמה זמן זה זמן ארוך?

**גב' יעל אדורם:**

זה הכל תלוי בנסיבות,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר שמואל חיימוביץ:**

למשל אדם עם מוגבלות נפשית, קורה שהוא מתאשפז לתקופה מסוימת וחוזר לקהילה, מה קורה עם... הזאת הוא מאבד את הדירה?

**גב' יעל אדורם:**

יש הגדרות,

**מר גיל גן מור:**

אולי צריך מנגנון עם קבלת אישור מהמנהל או מעל תקופה מסוימת לקבל אישור מהמנהל. אם זה מעל חודש בשנה אז צריך לקבל אישור מהמנהל,

**גב' יעל אדורם:**

והשוכר משנה יהיה גם זכאי?

**מר גיל גן מור:**

אני לא מניח שכל כך קל למצוא זכאים שיסכימו להיכנס לחודש, לחודש אתה יכול להשכיר למישהו שהוא עכשיו בדיוק מחפש דירה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אתה מוטרד מזה שהוא ישכיר את זה הלאה וזה ואני מניחה שמה שמטריד אותך זה שהוא מאבד את הזכאות אבל בוודאי שאם זה מושכר אז מי שצריך להשכיר את זה לתקופה זו גם אם זה לחודשיים או ארבעה זה המנהל ולא מי שהשוכר פה המציא דיירות משנה ועניינים, זה ודאי...

**מר גיל גן מור:**

ראיתי הרבה פסקי דין על דיון ציבורי על אנשים שבא איזה מפקח לבדיקה שגרתית ופתאום ראה איזה משהוא,

**גב' יעל אדורם:**

זה לא דיור ציבורי,

**מר גיל גן מור:**

ואז 5 שנים בבית משפט היה צריך להתווכח האם זה אומר שהוא נטש את הדירה או לא נטש את הדירה,

**גב' יעל אדורם:**

אז זהו, זה לא דיור ציבורי, זה לא דיור ציבורי,

**מר גיל גן מור:**

נכון, אני אומר לא לקבוע כללים שהם לא מתחשבים במציאות אחרת,

**גב' יעל אדורם:**

לא אבל לא צריך לעשות סחורה מהדירה הזאת,

**מר גיל גן מור:**

לא, בגלל זה אני אומר אם זה נגיד מעל תקופה,

**גב' יעל אדורם:**

אז שיעזוב את הדירה,

**מר גיל גן מור:**

חודש בשנה, אז הוא צריך לקבל אישור,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל אדורם:**

לא למה שהוא ישכיר את הדירה הזו, אני לא מבינה למה הוא צריך לעשות סחורה בדירה כזו? למה הוא צריך, וגם לעשות עליה רווח של 20%,

**מר גיל גן מור:**

אנשים שנוסעים לסעוד את האימא שלהם במדינה זרה זה עולה להם הרבה כסף, לא רוצים לשלם ...

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו לא ניכנס לעניין הזה,

**מר גיל גן מור:**

לא משנה, אפילו לא כתוב פה להשכיר, אפילו נותן למישהו להיות בדירה חודשיים עם החתול שלו הוא עבריין, הוא עבריין לפי הסעיף הזה, זה בעייתי,

**גב' יעל אדורם:**

הוא לא עבריין, זה לא פלילי, זה לא פלילי,

**מר גיל גן מור:**

לא משנה, הבנתם מה התכוונתי, הוא עבר על ההוראות של ההשכרה ואפשר להוציא אותו מהדירה,

**גב' יעל אדורם:**

זה שונה כי באמת לשכירות הזו אין סמכויות פליליות בניגוד לתוספת השישית שיש שם סנקציות, בתקנות האלה תשים לב יש הבדל, אין

**מר גיל גן מור:**

אבל להוציא אותך משכירות מוגנת זה גם סנקציה מאד ,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

חברים אנחנו רוצים לשמוע, אורי כן,

**מר גיל גן מור:**

זהו, זה היה הרגיל,

**מר אורי זרובבל:**

במקרה ... חברת אחזקה, אי אפשר לעשות לאורך יותר משבוע שבועיים את המונקי ביזנס, התרגילים היהודיים האלה, אני לא חושב שיש בזה בעיה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בדיוק, בדיוק, כן,

**מר אריה שילה:**

שאלה, האם המילה מגוריו כוללת גם את עיסוקו, נגיד בן אדם יכול לעבוד בדירה שלו על פי ההגדרה הזו?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, מותר לו לעשות כל מה שמותר לעשות בדירת המגורים הזאת לפי התכנית. ולכן אם הוא במקרה,

**מר אריה שילה:**

זה לא שולל, זה לא שולל,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה לא שולל, זה לא משנה לצורך העניין מפני שהוא גר שם שהוא לא הופך אותה למרפאת שיניים,

**מר אריה שילה:**

לא, ברור,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הוא צריך לגור שם. אם הוא גם במקרה,

**מר אורי זרובבל:**

רגע אם הוא רופא שיניים הוא גר בדיוור בר השגה, איך הוא נכנס לקריטריון?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא הוא יהפוך את זה, ולא לגן ילדים, והכוונה היא למגורים,

(מדברים ביחד)

**מר יאיר לנג:**

... בסדר רק ... אנשים עם צורך בטיפול אז חלק מהמגורים זה גם הטיפול,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה ברור,

**מר יאיר לנג:**

אז אין לנו בעיה משפטית מיוחדת פה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

מבחינת החברים, דוד, איילה, ליאורה? יש לכם הערות או התייחסות נוספת? דוד? אתה בעד. איילה?

**גב' איילה גלדמן:**

לי יש בעיה עם סעיף 13, זה פשוט מקריאה, זה מונע אורח חיים שגרתי לדעתי וזה הופך אנשים וזה משהו שאנחנו בתקנות אחרות כל הזמן אומרים אנחנו לא רוצים להפוך את ה-default, לא רוצים שאנשים יהיו עבריינים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא איילה, אנחנו רושמים את עמדתך, זה עמדתה שנייה,

**גב' יעל אדורם:**

הטעות היא, זה לא מונע אורח חיים שגרתי, הוא יכול לנסוע לבקר את האימא ולהתרפא ברוסיה רק שהוא לא יכול להשכיר את הדירה,

**גב' איילה גלדמן:**

לא אבל אין לי, אין לבן אדם הרגיל משאבים לא לעשות סבלט לחודשיים בדירה, זה לא...

**גב' יעל אדורם:**

זה לא מונע ממנו את הנסיעה, זה רק מונע ממנו להרוויח עליה,

**גב' איילה גלדמן:**

הוא לא מרוויח, לא זה גורם לו להפסיד עליה, הוא לא מרוויח פה,

**מר אריה שילה:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שירה אני רוצה להעיר פה משהו. אולי אנחנו לא סוציאליים אבל אם אני נוסע לבאר שבע לסעוד את אימא שלי, לא למוסקבה, ואני צריך לשכור שמה דירה כי אני אהיה חודשיים עכשיו ליד הבית חולים שלה, אז יש לי הוצאה ואני קשה לי לעמוד גם בזה שאני צריך לשלם פה שכר דירה, אני חושב שכן הגיוני לקבוע איזה שהיא תקופה מינימלית, אני לא יודע כמה שבה מותר לעשות את זה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בסדר אז אני אומרת הערה מסתייגת של המשדד להגנת הסביבה והסעיף רשמנו אותה, ואיפה ההסתייגות הזו, את מדברת, אתם תומכים בהקטנת התקנון,

**גב' איילה גלדמן:**

כן, אני חושבת שזה אבן דרך,

**מר יאיר לנג:**

אני רוצה להבין, למה זה שונה מכל אדם ששוכר בשוק הפרטי ללא, שבעל הבית לא נותן לו אפשרות לסאבלט? יש מקרה קיצון, יש מקומות שבהם אי אפשר להתגמש, יש מקומות שבהם אפשר להתגמש, אני שואל ...

**מר אריה שילה:**

אני אגיד לך מה שונה, הוא תייר, הוא בעל זכאות לדיור בר השגה,

**מר יאיר לנג:**

ולמי הוא משכיר?

**מר אריה שילה:**

יש לו אפשרות לשכור עוד דירה בינתיים,

**מר יאיר לנג:**

הם יחזרו אלינו למשרד הבינוי עם רשימה של אנשים שהם זכאים שרוצים להשכיר ונעשה הגרלה פרטנית לגבי הסאבלט?

**גב' איילה גלדמן:**

אני יכולה לענות?

**מר אריה שילה:**

אני לא יודע מה הפתרון אבל צריך למצוא פתרון לתקופות מסוימות,

**גב' איילה גלדמן:**

לא אני רוצה לענות לך,

**מר אריה שילה:**

כלומר עוד פעם אנחנו מגיעים פה למיקרו רגולציה וזה לא ...

**מר יאיר לנג:**

אז צריך להסמיך את המנהל לעשות את הרגולציה,

**גב' איילה גלדמן:**

שנייה זה לא מיקרו רגולציה, זה רגולציה קשיחה מאד, מה שאני אומרת שנוסח של הסעיף הזה הוא יכול להיות אחר, צריך לשבת ולחשוב עליו כדי לא להפוך אנשים שעושים דברים שכולנו עושים בשגרה ועל פי חוק ועל פי הסכס, ...

**מר אריה שילה:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ולהפוך אותם לעבריינים,

**גב' איילה גלדמן:**

בעל הבית שלי אני יכולה להגיע להסכמות אתו כשאני חותמת על החוזה אבל פה זה משהו דרקוני שהוא בתקנות, זה לא חוזה אישי מול בעל הדירה, והוא מונע את האפשרות. אז אני חושבת שהוא צריך לפתוח פתח לאפשרות הזאת של משהו ולנסח את הסעיף פשוט אחרת שלא הופך אנשים לעבריינים כי זה לא המטרה שלנו,

**מר אריה שילה:**

אפשר פשוט להסמיך את המנהל לחריגים מסוימים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו אבל לא נמצאים עכשיו ב... הבנו את ההערה...

**מר אריה שילה:**

בסדר גמור,

**גב' ליאורה זיידמן:**

עמדתי שאנחנו רוצים להיכנס לפינות הקטנות של בוא נגיד היחסים בין השוכר והמשכיר, ואני אתן לך לדוגמא שלך בן אדם משכיר את הדירה שלו ושוכר דירה בבאר שבע בחצי מהמחיר, אז מה אני אתחיל להתחלק אתו עכשיו ברווחים? בוא יש איזה מקומות שבהם אתה נעצר כי המנהל לא יכול להתחיל להתעסק כל הזמן עם כל המעברי דירה והגרלות ומי לוקח ומה לוקח ולעשות את כל המעקבים האלה, יש מבחן הישימות,

**מר אריה שילה:**

אולי הוא לא יכול את זה אבל הוא יכול לאפשר חודשיים בנסיבות מסוימות,

**גב' ליאורה זיידמן:**

אז אני אומרת החריגים, אז אם יש חריגים אז החריגים האלה אולי הם בוא נגיד לא נהנים ממלוא הזכויות אבל זה חריגים,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

ולכן את בעד התקנות כך?

**גב' ליאורה זיידמן:**

נכון,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

חברים, תודה רבה.

**מר שמואל חיימוביץ:**

רגע,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אהה סליחה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

לגבי סעיף 13,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן,

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**מר שמואל חיימוביץ:**

יכול להיות מצב שבו אדם ... במקום מסוים למשך פרק זמן מסוים או שהוא מאושפז או מה שאמרנו קודם לגבי אדם עם מוגבלות נפשית אבל באותה מידה זה יכול להיות עם מוגבלות פיזית למשל שיש לו מטפל ויום המטפל הזה סועד אותו בבית חולים אבל הוא גר שם בינתיים, אז מה יהיה?

**גב' איילה גלדמן:**

בסדר אז אמרנו שנפרט בהרחבה,

**מר אייל שער:**

מה קורה עם עובד זר כאשר יש מקרה ...

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

עובד זר נחשב חלק מהמקורב, לצורך הפרשנות לפחות מה שאומר נציג משרד הבינוי שבמקרה הזה הפרשנות שלהם שהוא נכנס לגדר המגורה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

אוקי ואם זה אדם עם מוגבלות נפשית למשל שמתאשפז למשך תקופה של חודש חודשיים וחוזר והוא מאבד את הזכאות שלו?

**גב' איילה גלדמן:**

לא, ברור שלא,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

שנייה, ולכן אני אומרת אנחנו שמענו את ההערה של נציגת המשרד להגנת הסביבה ואנחנו נבחן נוסח רך יותר של תקנה 13.

**מר שמואל חיימוביץ:**

בסדר גמור,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אני רוצה להוסיף עוד הערה שאנחנו גם נבחן לפחות כהמלצה שלי את העניין של התאמת יחידת הדיוור לדירת נכה או לדברים שצריך לדרוש ואת הדרישה הזו ומעבר לשני התיקונים האלה שאנחנו, אני חושבת שפה חברי הוועדה ממליצים על התקנת התקנות,

**מר גיל גן מור:**

הגמישות זה לא 20% אלא שיהיה שם גם פחות,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אחה מההפחתה אתה מדבר,

**מר גיל גן מור:**

שיהיה לא יפחת מ-20% הנחה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה מה שאתם ביקשתם אבל זה לא מה שאנחנו קיבלנו מכיוון שאנחנו, לפחות כצוות בין משרדי, אני לא יודעת מי ייקבע יותר מ-20%? מי ייקבע את זה? הקבלן יתנדב? מי יתנדב פה? אז לכן בוודאי שאנחנו לא חושבים שנכון לקבוע את זה בשלב התכנית, מהרגע שיש תכנית ועד שאתה רואה את הבניין ועומד ומשכיר אותו עובר כל כך הרבה זמן שכל החלטה כלכלית שתעשה כבר לא תהיה רלבנטית, ולכן בהקשר הזה לפחות,

**גב' איילה גלדמן:**

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ואם מישהו כן יתנדב, אם העירייה רוצה לקחת על עצמה כמו בתל אביב אז בדירות האלה לעשות יותר,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

לא, העירייה יכולה לקחת את זה על עצמה בסעיף 188 לא בדירות האלה,

**מר גיל גן מור:**

פה בעל הקרקע הוא גם המדינה,

**מר שמואל חיימוביץ:**

הכללים לגבי ההגרלות זה לא פה נכון?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הכללים לגבי ההגרלות נקבעים על ידי רשות מקרקעי ישראל,

**גב' איילה גלדמן:**

שירה יש מניעה לעשות עד 20%?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

כן כי אם את אומרת עד מישהו צריך לקבוע את זה, מי יקבע את זה?

**מר גיל גן מור:**

במכרז יקבעו את זה, הרי מוציאים את זה למכרז,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה לא מכרז זה הגרלה,

**מר גיל גן מור:**

לא, אני מדבר על המכרז, הרי את מתכננת את הקרקע, את לא בונה נכון? הלוואי המדינה הייתה קצת חוזרת לבנות, היא לא בונה היא מוציאה למכרז,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

זה לא מדינה פה זה בעיקר קרקע פרטית מדברים פה,

**מר גיל גן מור:**

לא, זה וד"לים זה 60% לפחות קרקע מדינה זה יוצא למכרז, ובמכרז רשות מקרקעי ישראל תעשה חישוב ותגיע למסקנה שאפשר לדרוש שהמחיר יהיה 70% ממחיר השוק, אבל התכנית תסתור את ההחלטה הזאתי,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

שמענו את ה... ולפחות שנשמעה גם ונבחנה גם בידי הצוות הבין משרדי והצוות הזה לא קיבל את העמדה הזו לכן, וכרגע מבחינת חברי הוועדה זאת ההחלטה ואפשר להחליט שאי טובה אפשר להחליט שהיא לא טובה אבל זו ההחלטה. אני רוצה להודות לכם, תודה רבה ואנחנו עוברים לנושא הבא, אבל לפני כן הפסקה של כמה דקות,

**מר דוד וינברג:**

... יש לי הערה, הדברים שאמרתי אני מתנצל אני פשוט לא הספקתי להסתכל בדיוק בתקנות שלנו, בהנחיות. ההערה שנתתי לגבי ההיבטים התברואיים מגובה גם, זה לא הנחיות זה יש הנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה שזה נכתב עם, של המשרד שלנו יחד עם משרד החינוך מ-1997 ונאמר שם הגימור הפנימי של תקרות וקירות יהיה בטייח ובסיד לבן או מט לבן או מט בצבע בהיר או בקרמיקה או בחומר שווה ערך עמיד ורחיץ ולכן התקרות האקוסטיות לא עומדות בדרישות האלה ומבחינתי אני צריך להתנגד לדרישה הזו,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר אריה הירש:**

אז אלי צריך להתאים את ההנחיות לדרישות?

**מר דוד וינברג:**

אז יכול להיות שצריך לבחון את זה אם הדברים האלה עומדים בקריטריון הזה,

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, אנחנו רושמים את התנגדות משרד הבריאות לעניין.

**מר דוד וינברג:**

תודה,

**מר אריה הירש:**

לא שמעתי שמישהו רוחץ אריחים של תקרה אקוסטית, הם רחיצים אתה יכול לרוחץ אותם אבל אף אחד לא רוחץ אותם,

**גב' ליאורה זיידמן:**

אתם גם אוכפים את ה...?

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

הם רוחצים את התקרות, משרד הבריאות באים לרוחץ את התקרה,

**מר דוד וינברג:**

אם אנחנו אוכפים? אני מקווה שמשרד החינוך עושה את זה אבל אם יש איזה שהיא בעיה בבית ספר אנחנו לא נותנים את האישור שלנו, בוודאי, אנחנו מעבירים דוחות תברואה,

**גב' ליאורה זיידמן:**

אני חושבת שכדאי שמשרד החינוך קצת יבחין בין טפל ועיקר,

**מר דוד וינברג:**

אני לא מבין מה לא נראה לך טפל ועיקר בניקיון של, הם צריכים להתעסק בחינוך וגם בתברואה של התלמידים,

**נושא מספר 4: תקנות התכנון והבניה (בנין הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או השימוש בה) – תשע"ד 2014**

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו מתקדמים הלאה לתקנות בעניין הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או השימוש בה. בשביל לחסוך הערות אז יחלקו לכם פה תיכף הערות, נוסח מתוקן לאחר הערות של הלשכה המשפטית, כבר יש פה כל מיני דיוקים במונחים ובנוסח עצמו כדי שנחסוך הערות בעניין הזה אז פאדי פה מחלק, זה שונה, בדיוק הפוך בשביל לחסוך לך את ההערות על הנוסח עצמו אז יש פה,

**גב' איילה גלדמן:**

לא סבבה אבל זה בלי ליווי משפטי אז אי אפשר לאשר היום,

(מדברים ביחד)

**גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה:**

אני מזכירה לכולם שבדיון הקודם עסקנו בחלק מאד גדול מהתקנות כבר ובעצם מה שנשאר פתוח זה הנושא של מבני בקרה, חדרי הבקרה, מבני הבקרה והנושא של המטענים שנשאר ככה

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים