

19 באוגוסט 2015

לכבוד
ח"כ משה כחלון
שר האוצר
יו"ר ועדת שרים לדיור

שלום רב,

הנדון: פגמים בהכרזה על מתחמים מועדפים לדיור – פניה II

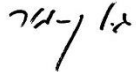
1. הריני לפנות אליך בשם האגודה לזכויות האזרח בישראל ועמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון. בישיבת ועדת השרים לדיור, שנערכה ביום 13.7.15, התקבלה החלטה להכריז על 8 מתחמים חדשים כמתחמים מועדפים לדיור בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014.
2. החוק קובע כי במתחם מועדף לדיור 30% מיחידות הדיור ייועדו להשכרה ארוכת טווח, מחציתן לדיור להשכרה בהישג יד לזכאים במחיר מופחת. חריגה מכלל זה אפשרית רק "במקרים חריגים", כך לשון החוק, ורק בהתקיים אחת משלוש סיבות המנויות בחוק. מטרת החוק היא להבטיח תמהיל דיור מגוון בכל מתחם מגורים שיוקם באמצעות מסלול זה.
3. חרף ההוראה נעשה שימוש נרחב למדי באפשרות ההחרגה מכוח סעיף 4(ב)(3) לחוק.
4. בשני מתחמים במרכז הארץ, במקום מחנה צריפין, בהם סך של 7,200 יח"ד, הוחלט כי כמות הדירות להשכרה תהיה 10% במקום 30% כמצוות החוק. זאת בטענה כי "ההכנסות משיווק המתחם משועבדות במלואן למימון פינוי מחנה צה"ל מהמתחם".
5. משמעות הדבר היא שבמקום שבמתחם יהיו 2,160 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, מהן 1,080 יח"ד להשכרה בהישג יד לזכאים, יהיו במקום רק 720 יח"ד להשכרה, מתוכן רק 360 להשכרה בהישג יד לזכאים. הוועדה חרגה בצורה משמעותית מהקבוע בחוק ביחס לכמות הדירות להשכרה בהכרזה על מתחמים אלו.
6. העילה לחריגה, לפיה ההכנסות משיווק המתחם משועבדות במלואן למימון פינוי מחנה צה"ל, אינה עילה חוקית. החוק מפרט באופן מפורש מהן העילות להפחתת מספר יחידות דיור להשכרה:

- (א) נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור;
- (ב) קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתכנית לא תהיה ישימה, בהתחשב בין השאר במספר יחידות הדיור שיוצעו לציבור במחיר מופחת בתחום התכנית, למעט יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת;
- (ג) נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התכנית, אין הצדקה לקביעת השיעורים כאמור.

7. קל לראות כי שיקולי תקציב המדינה וצפי ההכנסות מהקרקע כלל אינם בין השיקולים בגינם רשאית המדינה להחריג מתחם מועדף לדיור מכלל ה- 30% דיור להשכרה הקבוע בחוק, ואין כל בסיס נתונים המצביע על כך כי התכנית לא תהיה ישימה.

לאור כל האמור – אבקשך להורות על ביטול ההחלטה וקביעה כי במתחמים אלו יהיו 30% דיור להשכרה כנדרש.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

האגודה לזכויות האזרח בישראל

העתקים:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
 מר יעקב קוינט, היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל
 מר אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי