



22 בפברואר, 2018
ז' באדר, תשע"ח
סימוכין: 101307

לכבוד
ח"כ יואב קיש
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת

שלום רב,

**הנדון: צו להארכת תוקפו של החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה) תשע"ד 2014**

לקראת הדיון בוועדה בראשותך בצו שבנדון נבקש להביא בפני הוועדה את עמדת השלטון המקומי, כדלקמן:

א. חשש ממשי לפגיעה בעתידה התכנוני של מדינת ישראל

- בטרם תתקבל החלטה אם להאריך את פעילות הותמ"ל מוטלת על כולנו החובה לבדוק לעומק את פעילותה בשנים האחרונות, ובמיוחד את השלכות פעילותה על העתיד התכנוני של מדינת ישראל, ועל שוק הדיור הנוכחי והעתיד.
- צוות חוקרים מהאוניברסיטה העברית, בהובלת פרופ' ערן פייטלסון, מומחה בכיר בתחום התכנון, העביר אלינו לאחרונה דוח ביניים של מחקר בנושא ההשלכות והמשמעויות של המשך הפעלת הותמ"ל (מצ"ב לעיון הוועדה).
- מדוח זה עולה, כי קיים חשש ממשי לפגיעה בשוק הדיור ופגיעה בעתידה התכנוני של מדינת ישראל, אם פעילות הותמ"ל תוארך במתכונתה הנוכחית.
- חשש קונקרטי זה בא לידי ביטוי במספר אופנים, ולהלן נציין רק אחדים מהם:
 - המשך פיתוח פרברי במתכונת של "שכונות שינה" בשולי הערים, תוך החלשת המרקם העירוני ומרכזי הערים בישראל, ופגיעה בחוסנם הכלכלי.
 - כשלים ובעיות חמורות בכל הקשור בתשתיות תחבורתיות ואחרות.
 - פגיעה שלא לצורך, ובהיקף ניכר, בשטחים פתוחים המיועדים לשמש עתודה לדורות הבאים.
 - פגיעה קשה בשטחים חקלאיים, עד כדי "חיסול" ישובים חקלאיים שחלקם נוסד לפני קום המדינה ואשר חיוניים לחוסנה של מדינת ישראל בהווה ובעתיד.
 - יצירת מלאי תכנוני מוגזם ומנופח של יחידות דיור – מלאי שכלל אינו בר ביצוע בשנים הבאות.
 - חשוב לזכור כי בשונה ממוצרים קמעונאיים מקובלים, כלכלת מקרקעין ודיור מתנהגת אחרת. עודף תכנוני מוגזם לא רק שאינו מוריד את מחירי הדיור, אלא אף גורם לפגיעה בעתיד התכנוני של הערים ובמיוחד בדיור העירוני, בכך שהוא מגביל ו"מסנדל" את התכנון של שכונות ומגורי העתיד על ידי תפיסות וצרכים תכנוניים המקובלים כיום.
 - ראה נא בדוח נושאים מדאיגים נוספים.

- נבקשך לאפשר לפרופי פיטלסון להציג את עיקרי הדוח בעת הדיון בוועדה.
- כמו כן, נבקש כי הוועדה תפעיל את סמכותה ותקרא להשלמת מחקר מסודר בנושא, שיבחן כאמור את ההשלכות העתידיות לתכנונה של ישראל ולשוק הדיור. בין באמצעות העמקת המחקר הנ"ל של האוניברסיטה העברית, ובין בשילובו במחקר משותף עם הוועדה והממ"מ בכנסת, ובסיוע מומחה בכלכלת מקרקעין. עד להשלמת המחקר וקבלת הנתונים הנדרשים לצורך קבלת החלטה מושכלת, אנו סבורים כי ממילא אין מקום לקיים דיונים בהארכת תוקפו של החוק.

ב. המלצותינו לאור האמור לעיל

- יש להימנע מהארכת פעילות הותמ"ל, ולאפשר למערכת התכנון לשוב ולפעול ב"דרך המלך" תוך חיזוק והעצמת הוועדות המקומיות והמחוזיות. זאת למשל על ידי מתן סיוע תקציבי לצורך תוספת כוח אדם (מתכננים, בודקי תכניות, משפטנים וכד') בוועדות אלה, לשם טיוב והאצת עבודתן.
- היה והוועדה תגיע אל המסקנה כי בכל זאת יש לאפשר את המשך פעילותה של הותמ"ל, אזי אנו סבורים כי במצב זה מן הראוי לגדור, למצער, את סמכותה ופעילותה באופן הבא:
 - הותמ"ל תרכז את פעילותה בקידום תכניות התחדשות עירונית רחבות היקף בערים הוותיקות. סמכות זו נתונה לותמ"ל כבר כיום, אך למיטב ידיעתנו היא טרם עשתה בה שימוש משמעותי ותכוף.
 - הותמ"ל תוכל לקדם ולאשר תכניות בניה רחבות היקף אחרות אך ורק בהסכמתן המלאה של כל הרשויות המקומיות הרלבנטיות המושפעות מאותה תכנית (עיריות, מועצות מקומיות ומועצות אזוריות).

לסיכום, אנו קוראים לוועדה לבחון לעומק את ההשלכות המדאיות הצפויות לעתידה התכנוני של מדינת ישראל, לשוק הדיור, לרשויות המקומיות ולכלכלה המקומית, לשטחים הפתוחים והחקלאיים ולאיכות החיים של תושבי ישראל, אם תוארך פעילות הותמ"ל במתכונתה הנוכחית.


לאור זאת, אנו סבורים שאין כל צורך או מקום בהארכת פעילות הותמ"ל. למצער, ניתן לשקול את צמצום סמכותה ומיקוד פעילותה בקידום תכניות התחדשות עירונית רחבות היקף, ובקידום תכניות גדולות אחרות - ובלבד שניתנה לכך הסכמה מלאה של כל הרשויות המקומיות הרלבנטיות.

בברכה,



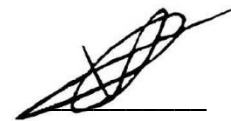
חיים ביבס,

ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות
ויו"ר מרכז השלטון המקומי



עמיר ריטוב,

ראש המועצה האזורית לב השרון
ויו"ר מרכז המועצות האזוריות



רון חולדאי,

ראש עיריית תל אביב-יפו
ויו"ר פורום ה-15



העתק:

ח"כ יולי אדלשטיין, יו"ר כנסת ישראל
מר משה כחלון, שר האוצר
ח"כ יואב גלנט, שר הבינוי והשיכון
מר אריה דרעי, שר הפנים
ח"כ אורי אריאל, שר החקלאות
ח"כ זאב אלקין, השר להגנת הסביבה
ח"כ איילת שקד, שרת המשפטים
חברי ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור
ח"כ דוד אמסלם, יו"ר הקואליציה
חברי ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת
מר דוד אריאלי, ראש המועצה המקומית קריית טבעון ויו"ר ועדת תו"ב של השלטון המקומי
ד"ר מוטי דלגיו, ראש מועצות דרום השרון ויו"ר ועדת קרקעות של מרכז המועצות האזוריות
ראשי הרשויות המקומיות
מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור הלאומי
מר שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי
עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15
מר ישראל נדיבי, מנכ"ל מרכז המועצות האזוריות
עו"ד דינה זילבר, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (ציבורי-מנהלי)
עו"ד ארז קמיניץ, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
גב' דלית זילבר, מנהלת מינהל התכנון, משרד האוצר
עו"ד מירי כהן, סגנית ראש מטה הדיור הלאומי