

י"ח אב תשפ"א  
27 יולי 2021  
סימוכין: 157152

גב' איילת שקד  
שרת הפנים

מר אביגדור ליברמן  
שר האוצר

לכבוד  
ח"כ נפתלי בנט  
ראש הממשלה

שלום רב,

**הנדון: הצעת מחליטים בנושא "הוספת אלפי יחידות דיור בטווח הקצר על ידי ייעול השימוש בשטחי תעסוקה"**

הופתענו לגלות בטיוטת "הצעת המחליטים" של חוק הסדרים לשנת 2022, את היוזמה הפוגענית והשגויה שבנדון.

אין חולק כי משבר הדיור בוער. ואולם, הניסיון לתת לו מענה (חלקי – אם בכלל) באמצעות הסבה מהירה של שטחי תעסוקה למגורים בהיקפים משמעותיים, **ללא הליך תכנוני כלשהו – שגוי מיסודו**, בין היתר מהסיבות הבאות:

ראשית, מדובר בצעד "אנטי-תכנוני" מובהק, המנסה לכפות הר כגיגית על התכנון האורבני הנורמטיבי באופן שיוריד לטמיון עשרות שנים של עבודות תכנון מקצועיות ומעמיקות, אשר כללו הליכים ממושכים, שבהם אף שותף הציבור, במוסדות התכנון. זאת, תוך פגיעה קשה במרקם האורבני המתוכנן בקפידה, השתת עלויות כבדות על הרשויות המקומיות ויצירת "תכנון" שאינו מגובה בתשתיות הציבוריות הנדרשות.

במילים אחרות, **יישום ההצעה עלול להביא לכאוס תכנוני-אורבני לפי כל קנה-מידה אפשרי, באופן שלא יותיר בידי הרשויות המקומיות ברירה אלא להפסיק לתכנן ולהוציא היתרי בניה**, ולו מן הטעם שההצעה משמעה ויתור על הליכי תכנון ועבודת הוועדה המקומית ובחירה "לתכנון" עיר באמצעות חקיקה ראשית.

נדגיש, הליכי תכנון ה"מונחתים" מלמעלה על תכנון קיים גוררים, תמיד, **אי-ודאות קשה** בשוק, ואין ספק כי כל הליך ההסבה ילווה בהליכים משפטיים רבים וממושכים. דומה כי די להביט בנעשה ביחס לתמ"א 38 על מנת לקבל מושג לגבי הצלחתו של ניסיון לייצר תוספת יחידות דיור באמצעות קביעה רוחבית החלה על כלל המדינה, ללא כל תכנון המביא בחשבון מאפיינים מקומיים ושונויות בין אזורים וערים, דבר שהוא ליבו של התכנון האורבני הנכון.

ניתן לומר, כבר בשלב זה - על בסיס ניסיון העבר - כי באופן פרדוקסלי, במקום שהיוזמה תקצר ותייעל את הליכי התכנון ותגדיל את מספר יחידות הדיור, יש בה בכדי להביא דווקא להאטה, סרבול ועיכוב.

בנוסף, מבחינה תכנונית מדובר ביוזמה שגויה המתעלמת מכל היבט רלוונטי בתכנון המודרני: היא מונעת יכולת למצוא **פתרונות שיאפשרו עירוב שימושים מושכל בין תעסוקה למגורים**, כגון בניית שטחי ציבור (בתי ספר, גני ילדים, וכו'), או **פתרונות שנועדו למנוע חיכוך בין השימושים השונים** (בעיקר בהיבטים של מטרדים סביבתיים). זאת, כמובן, בנוסף להעמסה על התשתית הציבורית הקיימת, שממילא כורעת תחת נטל הצרכים הנוכחיים.

מעבר לפגיעה התכנונית, ההצעה תביא לפגיעה כלכלית קשה, שתביא להפסדים ניכרים לשלטון המקומי שמקורם בהכנסות מארנונה והיטלי השבחה, לאור הפער הדרמטי בין ארנונה למגורים לעומת ארנונה משימושי תעסוקה, והפטור הצפוי מהיטל השבחה. הפסדים אלו יפגעו בצורה קשה ברשויות המקומיות, שממילא לא זוכות לתקצוב ממשלתי כנהוג במדינות ה-OECD, בעודן נדרשות להוצאות כבדות ביותר להספקת שירותים ממלכתיים של חינוך ורווחה.

כמו-כן, בעוד שההצעה מבקשת להוסיף יחידות דיור, הרי שבמקביל היא גורעת שטחי תעסוקה, שכה **חיוניים להמשך צמיחתה הכלכלית של המדינה** – וכמובן עבור אותם תושבים, שאמורים לאכלס את תוספת יחידות המגורים שמבוקש להוסיף.

לסיכום, מדובר בהצעה אשר, בכל הכבוד, נעשתה בחופזה, ללא כל מחשבה תחילה וכמובן **שללא התבססות על עבודת סדורה, התייעצות עם השלטון המקומי** – שיושפע מההצעה יותר מכל, ומכיר את צרכיו וצרכי התכנון – כמצופה בעת גיבוש

**מהלך כה דרמטי ורב-השפעה על התכנון האורבני כולו, כמו גם על תקציבן וחוסנן הכלכלי של הרשויות המקומיות.**

בהקשר זה נציין, כי ככל שמבוקש לטפל במשבר הדיור באופן אפקטיבי – ואנו, כמובן תמכנו ותומכים בכך – ניתן לעשות זאת באמצעות כלים יעילים ושקולים שגם לא יפגעו בשלטון המקומי ובתכנון וגם ישיגו את מטרתם, ונשמח ליטול חלק בכל הליך לקידום פתרונות מסוג זה. כך, למשל, יש לייעל את עבודת רשות מקרקעי ישראל, תוך ניצול שיעור הקרקעות העצום שבבעלות המדינה, לחזק את גופי התכנון ברשויות המקומיות – ביחד עם הגדרת יעדים תכנוניים ברי השגה, לתקן חקיקה שתאפשר קידום מגוון של מוצרי דיור מוזל, וכו'.

**לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים נחרצות ליוזמה ומבקשים את הסרתה מחוק ההסדרים.**

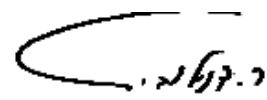
בכבוד רב,

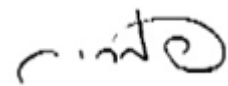
  
 חיים ביבס  
 ראש עיריית מודיעין מכבים רעות  
 ויו"ר מרכז השלטון המקומי

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


  
 רוז קינסטליך  
 ראש עיריית ראשון לציון

  
 ד"ר עינת קליש רותם  
 ראש עיריית חיפה

  
 רוביק דנילוביץ'  
 ראש עיריית באר שבע

  
 מרים פיירברג-איכר  
 ראש עיריית נתניה


  
 רמי גרינברג  
 ראש עיריית פתח תקוה

  
 ד"ר יחיאל לסרי  
 ראש עיריית אשדוד

  
 רחמים מלול  
 ראש עיריית רחובות

  
 כרמל שאמה הכהן  
 ראש עיריית רמת גן

  
 מוטי ששון  
 ראש עיריית חולון

  
 ז'בי גנדלמן  
 צביקה גנדלמן  
 ראש עיריית חדרה

  
 משה פדלון  
 ראש עיריית הרצליה


  
 רפי סער  
 ראש עיריית כפר סבא

  
 תומר גלאם  
 ראש עיריית אשקלון

  
 רן קוניק  
 ראש עיריית גבעתיים

  
 חיים ברוידא  
 ראש עיריית רעננה

  
 איציק דנינו  
 ראש עיריית אופקים

  
 יאיר בילבו  
 ראש עיריית לוד ויו"ר ועדת התכנון והבנייה של מרכז השלטון המקומי

  
 אבי גרובר  
 ראש עיריית רמת השרון

  
 משה קוניסקי  
 ראש עיריית כרמיאל

  
 עוי"ד יעלה יקליס  
 ראש עיריית יהוד-מונוסון

  
 ליאת שוחט  
 ראש עיריית אור יהודה

  
 אבי אלקבץ  
 ראש עיריית עפולה

  
 שמעון לנקרי  
 ראש עיריית עכו

  
 שמואל בוקסר  
 ראש עיריית נס ציונה

ליזי דלריצ'יה  
ראש מועצת גני תקווה

הרב אברהם רובינשטיין  
ראש עיריית בני ברק

מיכאל וידל  
ראש עיריית רמלה

אמיר כוכבי  
ראש עיריית הוד השרון

שושי כחלון  
ראש עיריית כפר יונה

די"ר עליזה בלוך  
ראש עיריית בית שמש

אלי ברדה  
ראש עיריית מגדל העמק  
וי"ר האסיפה הכללית מרכז השלטון  
המקומי

יואל גמליאל  
ראש מועצת גדרה

אלי לנקרי  
ראש עיריית אילת בפועל

אלי דוקורסקי  
ראש עיריית קריית ביאליק

ישראל גל  
ראש עיריית קריית אונו

רועי לוי  
ראש עיריית נשר

צביקה ברוט  
ראש עיריית בת ים

העתק:

שרי הממשלה

מר אביחי מנדלבליט, היועץ המשפטי לממשלה

מר יאיר פינס, מנכ"ל משרד ראש הממשלה

מר שלום שלמה, מזכיר הממשלה

מר רם בלניקוב, מנכ"ל משרד האוצר

מר יאיר הירש, מנכ"ל משרד הפנים

מר יוגב גרדוס, ראש אגף התקציבים, משרד האוצר

עו"ד שלומי הייזלר כהן, יו"ר מטה התכנון הלאומי

גבי דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון

מר שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי

עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15

עו"ד עוזי סלמן, יועמ"ש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר איגוד היועמ"שים ברשויות המקומיות

אדר' צחי כץ, מהנדס עיריית מודיעין-מכבים-רעות ויו"ר איגוד מהנדסי העיר

מר איתי חוטר, סמנכ"ל כלכלה, מרכז השלטון המקומי

עו"ד מירה סלומון, ראש מינהל משפט וכנסת, מרכז השלטון המקומי

מאיה קרבטרי, מנהלת מחלקת סביבה ותכנון, פורום ה-15

עו"ד דנה כהן, עוזרת מנכ"ל ומנהלת פרויקטים, פורום ה-15

מר עמיחי דרורי, מנהל תחום תשתיות ופיתוח עירוני, מרכז השלטון המקומי