



6.7.2020

לכבוד  
מר אריאל יוצר  
ממונה נדל"ן – אגף תקציבים  
משרד האוצר

לכבוד  
עו"ד ארז קמיניץ  
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)  
משרד המשפטים

שלום רב,

### הנדון: העברת הרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במסגרת חוק ההסדרים

1. על פי טיוטת התכנית הכלכלית שפורסמה להערות הציבור ב-2.7.2020, יכלול בחוק ההסדרים הקרוב, פרק בתחום ההתחדשות העירונית, במסגרתו יתוקן חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: **חוק פינוי ובינוי**). זאת, בהתאם להמלצות הצוות להסרת חסמים בהתחדשות עירונית במחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים (להלן: **הצוות להסרת חסמים**).
2. תיקון חוק פינוי ובינוי, בהתאם להמלצות הצוות להסרת חסמים, אשר בין היתר מתייחס להפחתת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד בעל דירה מסרב, משמעותו שינוי חקיקה קיימת תוך פגיעה אפשרית בזכויות של בעלי דירות במתחמים הצפויים לעבור התחדשות עירונית.
3. אין מחלוקת כי פגיעה בזכות קניינית היא אפשרית, במידה ונעשית בחקיקה ראשית העומדת בתנאי פסקת ההגבלה. אולם עמדתנו היא כי לאור מהות התיקון שיש לו היבטים חוקתיים מובהקים, עליו להיות מחוקק במסגרת חקיקה ייעודית לנושא, הנדונה בנפרד, בוועדות הכנסת שהנושא נמצא בתחום טיפולן ומומחיותן. חוק ההסדרים אינו אכסניה ראויה לחקיקת תיקון זה.
4. חוק ההסדרים נועד במהותו עבור תיקוני חקיקה הנדרשים לשם התאמת החקיקה הקיימת לחוק התקציב. הוא נועד לסייע בהקטנת ההוצאה הלאומית ולעסוק בסוגיות כלכליות בלבד. בנוסף, מדובר במנגנון מזורז שמובטחת משמעת קואליציונית בהעברתו.
5. כידוע, בית המשפט העליון קבע לא פעם כי השימוש בחוק ההסדרים כ"פלטפורמה" לתיקוני חקיקה מהותיים ומרחיקי לכת, וכאמצעי לעריכת שינויים מבניים במשק ובחברה, לרבות בנושאים שנויים במחלוקת שהממשלה הייתה מתקשה להעבירם בהליך חקיקה רגיל, מעורר בעייתיות רבה מבחינת ההליך הדמוקרטי התקין (ראה בג"ץ 4885/03 ארגון מגדלי העופות בישראל אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נגד ממשלת ישראל, נט(2) 14).
6. במקרה דנן, מהות התיקון המוצע אינה התאמה לתקציב המדינה אלא שינוי חקיקה והובלת רפורמה משמעותית ובעלת השלכה רחבה על זכויות אזרחים, ולפיכך יש להעבירו בדרך המלך הפרלמנטרית.



7. אמנם, אין חולק לגבי חשיבותה של ההתחדשות העירונית והצורך בהסרת חסמים למימושה. אולם, הכללת התיקון בחוק הסדרים משמעה שזו תיעשה ללא עריכת איזונים הולמים אל מול החלשת הזכות הקניינית. אותה זכות, שאמורה לספק הגנה חוקתית של בעלי זירות, לרבות מיעוט שלהם, מפני פגיעה על ידי הרשות הציבורית או צדדים שלישיים.
8. איזון שכזה יכול להיעשות על ידי מתן דגש רב יותר על ההיבטים החברתיים של תהליכי פינוי – בינוי, ובעיקר על הצורך בהגנה על אוכלוסיות פגיעות המתגוררות במתחמים המיועדים להתחדשות.
9. כך היה למשל בתיקון מס' 6 לחוק, אשר סיפק הגנה לקשישים, הגנה אשר לא היתה באה לעולם ללא הדיון הפרלמנטרי שקדם לחקיקה. דיון שכזה, הוא ראוי ונחוץ, גם במקרה של הרפורמה המקיפה והמשמעותית שגיבש הצוות להסרת חסמים.
10. התחדשות עירונית הנה מענה אשר מיועד להביט שנים רבות קדימה וליתן פתרונות הוליסטיים לסוגיות רבות של עירוניות לרבות היבטים חברתיים, תחבורתיים סביבתיים וכו'. מורכבות הסוגיה ותכליתו ארוכת הטווח-מעידים כי אין מקומו בדיון מהיר של חוק ההסדרים.
11. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, נדרוש כי תיקוני חקיקה הנוגעים לרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית יוצאו מטיטת חוק ההסדרים לשנת 2020 וידונו במסגרת הצעת חוק נפרדת בוועדות הכנסת שהנושא נמצא תחת אחריותן.

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד רותי הוסטובסקי	גב' תמי גבריאל	פרופ' ערן רזין	עו"ד (עו"ס) מתן רבינוביץ	עו"ד אורי אטינגר
הקליניקה לזכויות דיור ופיתוח עירוני, המרכז הבינתחומי הרצליה	איגוד המתכננים בישראל	הגר - מחקר ופיתוח דיור חברתי, אונ' ת"א		
גב' שני אלוני	ד"ר מיכל ברייאר	אדר' מיה עתידיה	עו"ד בקי קשת	
מגמה ירוקה	הקליניקה האורבנית, האוניברסיטה העברית בירושלים	במקום- מתכננים למען זכויות תכנון	רבנים למען זכויות אדם	



**העתקים :**

מר ישראל כץ, שר האוצר

מר יעקב ליצמן, שר הבינוי והשיכון

עו"ד כרמית יוליס, משרד המשפטים

גבי עינת גנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עו"ד איריס פרנקל-כהן, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עו"ד שגית אפיק, מ"מ יועמ"ש הכנסת