



14.5.2020

לכבוד
צוות הסרת חסמים בהתחדשות עירונית
משרד המשפטים
בדוא"ל: hit-ironit-vaada@moch.gov.il

שלום רב,

הנדון: התייחסות מרכז הגר לדוח סיכום עבודת צוות בנוגע להסרת חסמים בהתחדשות עירונית - 2020

מרכז הגר מתכבד להגיש בזאת את התייחסותו לסיכום עבודת צוות בנוגע להסרת חסמים בהתחדשות עירונית שפורסם ב-30.4.2020.

1. בפתח דברינו, אנו מבקשים לברך את משרד המשפטים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ויתר חברי הצוות על העבודה המקיפה והמעמיקה המשתקפת מן הדוח. אנו מסכימים כי התחדשות עירונית אכן סובלת מחסמים משמעותיים אשר מקשים על יישום התכליות המבורכות העומדות בבסיסה ומצריכים מענים רגולטוריים.
2. ראינו לנכון להתייחס בעמדתנו לאותן נקודות שמצריכות שינוי או חידוד, בהתאם למומחיות ולניסיון הצבורים במרכז הגר. אנו מקווים שנייר עמדה זה יסייע להדגיש מספר היבטים שאנו רואים משמעותיים, בעיקר בפן החברתי של תהליכי ההתחדשות.

הקדמה – החסם המרכזי בפני התחדשות עירונית הוא השימוש בארגז כלים מצומצם לצורך יישום יעדים לאומיים רחבים ומורכבים

3. בבסיס הדוח עומד הצורך להגשים את התכליות הציבוריות החשובות העומדות בבסיסה של ההתחדשות העירונית, ובראשן, הגדלת היצע הדיור במרקם הבנוי. תכלית זו עולה מסעיף המטרות של החוק העומד בבסיס הקמתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מהתכניות האסטרטגית הממשלתית לדיור ואף מקבלת ביטוי בחלק המבוא של הדוח האמור.
4. להבנתנו, החסם המרכזי בפני מימוש היעדים של התחדשות עירונית בישראל כיום, הוא הסתמכותה של מדינות זו על ארגז כלים מצומצם, שבפועל מכיל כלי מרכזי אחד – מיזמי פינוי בינוי (לאור ההחלטה על אי הארכת התוקף של תמ"א 38).
5. הדוח והרפורמה שהוא מציע, כלל אינם מתייחסים לחשיבות של פיתוח מודלים נוספים להתחדשות עירונית, למשל כאלו שיעודדו ציפוף של שכונות בבנייה לא-רוויה (המצויות בשיעורים גבוהים גם במרכזי ערים), מודלים שיוכלו לפעול בפריפריה או מודלים שיופעלו באמצעות הפעלת הקרן להתחדשות עירונית או באמצעות מענקים ישירים.
6. כמו כן, אין התייחסות לאפשרות שהקושי במימוש מיזמי פינוי בינוי לא נובע בהכרח רק מ'חסמים', אלא מכיוון שמדובר בכלי מורכב ליישום ואשר אינו מותאם לשימוש בכל המצבים והנסיבות.



7. פיתוח מגוון של כלים לביצוע התחדשות עירונית, לצד המשך הפעלת מסלולי פינוי בינוי, יתרום רבות לא רק לעמידה ביעדי הציפוף, אלא גם לפריסה רחבה יותר של מיזמים מסוג זה, הגדלת מימושם מחוץ לאזורי ביקוש ואפשרות להתאמת מודלים שונים לצורות שונות של בינוי מרחבי, של אילוצים כלכליים ושל נסיבות סוציו-אקונומיות.
8. לעומת זאת, הותרת כלי יישום יחיד למדיניות כה מורכבת, גורמת עוול לתכליות החשובות של ההתחדשות, שכן היא מצריכה התאמת (שלא לומר – הכפפת) המציאות לכלי, זאת במקום יצירת סט של כלים שיתאימו למגוון של נסיבות.

ותמ"ל - פעילות הותמ"ל בהתחדשות עירונית צריכה להיעשות בדגש על הגשמת כל מטרותיה על פי דין

9. איננו מביעים התנגדות עקרונית להמשך פעילותה של הותמ"ל בהתחדשות עירונית, אולם אנו מבקשים להסב את תשומת הלב לכך שההפעלה של הותמ"ל בתכנון התחדשות עירונית חוטאת לשתיים משלוש מטרותיה של הותמ"ל - יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בשכירות יציבה, כפי שנקבע בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל").
10. על אף שחוק הותמ"ל נוקב במפורש בתכליות אלה, הוחרגו מיזמי פינוי-בינוי המובאים לאישור הותמ"ל מהחובה לקבוע הוראות ביחס ליצירת מלאי דיור להשכרה ארוכת טווח ומלאי דיור להשכרה במחיר מופחת. זאת, בניגוד לחובה כזו שקיימת בפיתוח קרקעות מדינה ובקרקעות מרובות בעלים.
11. ליצירת דיור להשכרה ובעיקר דיור בהישג יד יש חשיבות ציבורית גדולה בהתחדשות עירונית, שכן זהו הכלי היחיד באמצעותו ניתן למתן את אחת מבעיות היסוד שמייצרים מיזמי פינוי בינוי - גריעה של מלאי דיור זול, בעיקר לשכירות, ממרכזי הערים.
12. בעיה זו, מביאה לדחיקה של אוכלוסיות חלשות מבחינה סוציו-אקונומית מהשכונות הוותיקות במרכזי ערים, ובעיקר לדחיקה של שוכרי דירות, המתגוררים בשיעורים גבוהים במתחמים המיועדים לפינוי בינוי.
13. למרבה הצער, המדינה איננה אוספת באופן שיטתי נתונים על שיעור שוכרי הדירות במתחמי פינוי. יחד עם זאת, במסגרת פעילות מחקרית במרכז הגר נבדק מעת לעת מספר שוכרי הדירות במתחמים ספציפיים בהם נערכים מיפויים חברתיים. מבדיקות אלו עולה כי מתחמי התחדשות עירונית רבים מתאפיינים בשיעור גבוה משמעותית מן הממוצע הארצי של שוכרים, העומד על כמעט כ-28%.
- להלן מקבץ נתונים שנאספו על ידי מרכז הגר באדיבות יועצים חברתיים שונים:
- 13.1. במתחם 'שער יוספטל' בבת ים (512 יחידות דיור) בו נערך מיפוי חברתי על ידי מרכז הגר, עמד שיעור השוכרים על כ-35% ובתת מתחם אחד (ובו 112 יח"ד סה"כ) עמד שיעור שוכרי הדירות על כ-45%.
- 13.2. במתחם בשכונת תלפיות בירושלים עמד שיעור השוכרים על כ-46%.
- 13.3. במתחם שלמה המלך בבאר שבע (136 יחידות דיור) עמד שיעור השוכרים על כ-80%.



- 13.4. במתחם 'מעגלי יבנה' בשכונת גוננים בירושלים (378 יחידות דיר) עמד שיעור השוכרים על כ-39%.
- 13.5. במתחם מורדי הגטאות בתל אביב (148 יחידות דיר) עמד שיעור השוכרים על כ-49%.
- 13.6. במתחם בשכונת קטמונים בירושלים (36 יחידות דיר) עמד שיעור השוכרים על כ-50%.
- 13.7. במתחם שטרן בקרית יובל בירושלים (102 יחידות דיר) עמד שיעור השוכרים על כ-42%.
- 13.8. במתחם הרצל ביבנה (100 יחידות דיר) עמד שיעור השוכרים על כ-30%.
14. התכנון בותמ"ל, מקצר תהליכים, מגביר את הודאות ומפחית את רמת הסיכון, באופן שצפוי לתרום לרווחיות של פרויקטים. תועלות אלו של תכנון בותמ"ל ראוי שיתורגמו, בין היתר, לשילוב של דיר בהישג יד במסגרת מיזמי פינוי בינוי, כמענה לגריעת מלאי הדיר הזול וכאמצעי להבטחת תמהיל אוכלוסיה מגוון במרכזי הערים הוותיקים שעוברים התחדשות.
15. על כן, אנו מציעים כי במסגרת הרפורמה יתוקן חוק הותמ"ל כך שתיוסף החובה לתכנן דיר בהישג יד, גם במיזמי התחדשות עירונית. זאת, בדומה לחובה שכבר קיימת לגבי קרקעות מדינה וקרקעות מרובות בעלים.

הפחתת שיעור ההסכמה נעשית ללא איזון מספק בהגנות על אוכלוסיות פגיעות

16. הדוח מציג שתי הנמקות להצעה להפחית את שיעור ההסכמה הדרוש לביצוע עיסקת פינוי בינוי. הראשונה, במישור המשפט הפרטי – למנוע סחטנות ביחסים בין בעלי הדירות במתחם פינוי בינוי. השנייה, הצורך הציבורי הדוחק להגדלת היצע הדיר ויצירת 'פתרונות דיר לאוכלוסייה ההולכת וגדלה...!'
17. לעמדתנו, ההנמקה הראשונה קיבלה מענה בתיקון מס' 6 לחוק פינוי בינוי מ-2018, שאיפשר כפיית העיסקה על מיעוט מסרב של עד 20% ובכך עיקר במידה רבה את הכוח של מיעוט לסחוט תמורה לא הולמת או לא שיוונית. תמוה אם כן, כי העבודה המקיפה שנערכה אינה כוללת נתונים על מידת ההשפעה של תיקון 6 והיקף תופעת הסחטנות גם לאחר תיקון זה.
18. לגבי ההנמקה השנייה, אמנם אנו מסכימים כי התחדשות עירונית היא צורך השעה ויעד לאומי, אולם יש לתהות מדוע בעלי דירות המתגוררים בבניינים המיועדים להתחדשות (לעיתים בניה שממילא צפופה בהרבה מזו הקיימת באזורים רבים בארץ), הם אלו שצריכים לשאת על עצמם את מלוא הנטל שבמימוש מטרות אלו.
19. ההצעה האמורה מובילה למצב בו מיעוט משמעותי (שיכול למנות גם עשרות משקי בית) שאינו מעוניין בעיסקת פינוי בינוי במתחם בו הוא מתגורר, נותר למעשה מול שוקת שבורה, ללא כל חלופה אמיתית וללא אפשרות מעשית לבחור שלא לצאת לדרך הקשה של תהליך פינוי בינוי.¹

¹תמצית של מספר חלופות כאלו למסלולים חלופיים הוצגו בסעיפים 5 ו-6 לעיל.



20. למצער, אם תתקבל ההצעה האמורה, חשוב לזכור שהזכות הקניינית, אותה מבקשת ההצעה להחליש, אמורה לספק הגנה חוקתית של בעלי דירות, לרבות מיעוט שלהם, מפני פגיעה על ידי הרשות הציבורית או צדדים שלישיים.

21. על מנת לאזן את הפגיעה המוצעת בהגנה הקניינית, ראוי להגביר את ההגנות שמספק הדין לאוכלוסיות הפגיעות המתגוררות במתחמי פינוי בינוי. הגנות אלו ירככו ויאזנו את הפגיעה בהגנה שמספקת זכות הקניין, בכך שסייעו ביצירת תמהיל דיוור מגוון, יגדילו את ה'השגות' ויצמצמו משמעותית את פוטנציאל הדחיקה של אותן אוכלוסיות, באופן שיאפשרו להן ליהנות מפירות ההתחדשות. רציונאל דומה עמד בבסיסו של תיקון 6 לחוק פינוי בינוי ולכן, מקל וחומר, יש צורך ליישמו במסגרת ההצעה האמורה, הכוללת צעדים חריפים יותר.

22. לצערנו, הדוח אינו מציע הגנות מספקות. על כן, אנו מציעים כי לצד הפחתת שיעור ההסכמה יוסדרו גם הנושאים הבאים, ככאלו שמאפשרים מגוון פתרונות דיוור והגנות לאוכלוסיות מגוונות ופגיעות:

22.1. **קשישים בפינוי בינוי:** הפחתת הגיל בו חייב יזם להציע דיוור מחוץ לפרויקט לגיל 70 (סעיף 2(א)(7) לחוק פינוי בינוי).

22.2. **קשישים בתמ"א 38:** אנו תומכים בהשוואת העילות והזכויות, כפי שעולה מהדוח. כמו כן, מוצע להפחית את הגיל בו יזם של תמ"א 38/1 מחויב להציע מגורים חלופיים לתקופת הבנייה ל-75. מדובר בנושא כאוב, המהווה מקור לפניות רבות לשירותי הרווחה ולארגוני חברה אזרחית, מצד קשישים הנאלצים לחיות באתרי בנייה במשך שנים רבות תוך פגיעה אנושה באיכות חייהם.

22.3. **בעלי הכנסה נמוכה:** אנו מציעים לקדם חקיקה או נהלים, שיבטיחו הקמת קרנות תחזוקה ארוכת טווח (15 שנים ומעלה) לדיירים ממשיכים המתגוררים במתחם.

22.4. **דיוור בהישג יד:** תכנון שכולל שיעור משמעותי של דיוור בהישג יד בתכניות פינוי בינוי. מדובר בפתרון שמאפשר לצמצם את הגריעה במלאי הדיור הזול והוא מסייע בעיקר לשוכרי דירות הן במתחם והן בציבור הכללי.

22.5. **דיוורית:** תכנון שכולל גם את האפשרות לבנות דיוורית, תוך הסדרת החסמים שמונעים שילובו של פתרון זה על אף מעלותיו הרבות. דיוורית היא פתרון שמאפשר למשק בית גמישות בשימוש בנכס המגורים לשלבים ואירועים שונים במעגל החיים - רווקות, גירושין, עזיבת הילדים את הבית וכו'. זהו גם פתרון אידיאלי עבור משקי בית זקנים, שמאפשר להם לייצר נכס מניב מחלק מדירתם, מבלי להעתיק את מקום מגוריהם.

22.6. **תמהיל דירות מגוון ודירות קטנות מאד:** התחדשות עירונית כוללת הגדלה בשטחי הדירות, באופן שתורם לאי התאמה של מלאי הדיור לצרכי גודל משקי הבית בישראל. בשנת 2017, כ-19.2% ממשקי הבית ביישובים עירוניים כללו נפש אחת בלבד וכ-24.3% כללו שתי נפשות.² כלומר כמעט מחצית ממשקי הבית בישראל כוללים לא יותר משתי נפשות. למרות זאת, המנגנון הקיים, שמחייב דירות

² למ"ס, משקי בית, לפי גודל משק בית, צורת יישוב מגורים וקבוצת אוכלוסייה, 2017.



קטנות בתכניות של למעלה מ-100 יח"ד, מוביל בפועל ליצירת דירות של כ-75 מ"ר, מעבר לצרכים, ולעיתים גם ליכולת של משקי בית יחידניים (זקנים, גרושים, עריריים, צעירים וכו'). על כן, אנו מציעים לתקן את ההוראה המחייבת הכללת דירות קטנות, כך שתחייב הכללת שיעור מסוים של דירות קטנות מאד (דירות שגודלן 30-50 מ"ר או שיש בהן 1-2 חדרים). זאת, ככלי שיאפשר תמהיל מגוון יותר של יחידות דיור ויפצה על אובדן דירות בגדלים דומים, הכל בהתאם למאפייני וצרכי האזור.

עבירות בנייה צריכות להיות מוגדרות בצורה ברורה ושקופה וכך שיוחרגו מהם במפורש חלק מהמצבים באופן שיתחשב במציאות המורכבת של סוגיה זו

23. אנו מסכימים עם העיקרון שאין לאפשר למי שעבר עבירות בנייה להשיג בגינן תמורה עודפת, תוך עיכוב פרויקטים ופגיעה ביתר בעלי הדירות.
24. יחד עם זאת, הדוח אינו מפרט מהי עבירת בנייה בגינה ניתן יהיה לא למנות את אותו בעל דירה. היעדרה של הגדרה ברורה ומענה לשאלה מי יקבע כי קיימת עבירת בנייה, מקשה על התייחסות מעמיקה לסוגיה.
25. אנו מציעים להכיר במורכבות של הנושא, על מנת לייצר הבחנה שתאפשר פגיעה בזכות ההסכמה של בעל דירה רק במקרים ברורים של עבירות בנייה לפי חוק התכנון והבנייה או של שימוש של בודדים בשטח משותף, ללא הסכמה.
26. לשם כך, אנו מציעים שלא להכליל את ההסדר המוצע על המצבים הבאים:
 - 26.1. מצבים בהם יש קושי לאתר את היתר הבנייה, אך תוספת הבנייה הקיימת היא כזו אותה ניתן להכשיר לפי התכנית הקיימת. עם מצב זה ניתן להתמודד למשל, באמצעות מתן ביטוי כלכלי לאי הימצאות היתר על ידי קיזוז היטלים ואגרות מהתמורה.
 - 26.2. לבצע הבחנה בין בתים משותפים בני 3-4 קומות בהם רק בודדים עושים שימוש בחצר המשותפת הצמודה פיזית לדירתם, לבין טיפוסי בנייה שונים, כגון 'רביעיות' או 'שמיניות', בהם נפוץ השימוש בחצרות משותפות על ידי כל או רוב הדיירים. שימוש זה נעשה לא אחת על פי הסכמה כללית והיסטורית, גם אם אינה מעוגנת בהצמדה קניינית והוא אינו מהווה עבירת בנייה. במקרים כאלו יש מקום להכיר במאפיינים ייחודיים של הדירות, תוך יצירת מתווה תמורה שיווני כלפי כלל בעלי הדירות.

חיזוק כוח ההצבעה של בעלי דירות שמתגוררים במתחם מוצדק משפטית ויקל על תהליך גיבוש הסכמות

27. אנו תומכים בהצעה לבצע הבחנה בין בעלי דירות שמתגוררים בדירה ובין בעלי דירות שאינם מתגוררים בה, ובין היתר תוך חיזוק כוח ההצבעה של בעלי הדירות שמתגוררים במתחם או לחלופין, החלשת כוח ההצבעה של אלו שאינם מתגוררים שם.



28. אחת התובנות החשובות בהכרה כי לפינוי בינוי ישנו צד חברתי היא, כי בעלי דירות שאינם מסכימים לפרויקט לא עושים זאת תמיד ממניע כלכלי, אלא גם מחששות וקשיים נוספים בהם מן הראוי להתחשב, כגון: חשש מהתמשכות התהליכים, החתמות פוגעניות, שינוי משמעותי באופי השכונה והמגורים, תקופת הבנייה וכו'.
29. חששות וקשיים אלו אינם קיימים אצל בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם ולכן, ככל שבעלי דירות שלא מתגוררים במתחם מקבלים תמורה סבירה ובטוחות הולמות לדירתם, הרי שקשה יהיה להצדיק סירוב שלהם למיזם.
30. תחת זאת, הגדלת כוחם של מי שמתגוררים בדירה על פני מי שלא מתגוררים בה, צפויה להיטיב עם ניהול המיזם בשני היבטים ובאופן שלהערכתנו יקל על השגת הרוב הדרוש ובכך יתרום למטרת הרפורמה: ראשית, השינוי יגביר את כוחם במשא ומתן מול יזמים באופן שיעודד את האחרונים להגביר את התחשבותם באינטרסים ומאפיינים של בעלי הדירות המתגוררים במתחם. שנית, השינוי יעקר התנגדויות או עיכובים מצד מי שאינם מתגוררים בדירה ומבקשים להשיג תמורה עודפת.
31. התכליות הציבוריות של פינוי בינוי, אותן מדגיש הדוח, לצד השוני באינטרסים ובמאפיינים בין שתי הקבוצות (למרות שמבחינה פורמלית זכויותיהם הקנייניות זהות), מהוות הצדקות מספקות לביסוס ההבחנה האמורה. זאת כאמור, בכפוף לכך שכלל בעלי הדירות מקבלים תמורה סבירה ושיוויוניות וכן בטוחות הולמות.

הסדרת תפקיד עורך הדין חיונית אך נעשית תוך התעלמות מפתרונות חיוניים

32. אנו מברכים על הכללת הנושא של יחסי עורך דין לקוח בהתחדשות עירונית במסגרת הדוח וברפורמה וכן תומכים במרבית ההמלצות הכלולות בדוח. יחד עם זאת, הצעדים המוצעים מתעלמים ממספר פתרונות חיוניים.
33. ממחקר שערכנו בנושא³ וכן מניסיונו בליווי והכשרה של מאות בעלי דירות, אנו יכולים לומר בוודאות כי מדובר בנושא שמעסיק ומטריד מאד בעלי דירות ובאופן שכיח, מגביר את חוסר האמון ואי הודאות שלהם כלפי המיזם וכלפי בעלי המקצוע המלווים אותם.
34. לכן, לצד התמיכה בהמלצות שבדוח, אנו מבקשים להדגיש מספר פתרונות נוספים, אשר למרות שאינם חלק מהשיח הקיים בנושא, הרי שלהבנתנו הם מצויים בליבת הסוגיה:
- 34.1. הסדרת שכר הטרחה: נושא שכר הטרחה סובל מהיעדר ידע ושקיפות, אלו חיוניים במיוחד לאור הציפייה כי בעלי הדירות הם אלו שינהלו את המשא ומתן מול היזם. לצורך כך יש לקבוע כללים מנחים לגיבוש הסדר שכ"ט, שיכללו התייחסות לגובהו הסביר (למשל – מהו הטווח המקובל לסוגי פרויקטים שונים) ולפריסת תשלומים מאוזנת לאורך שלבי התהליך.

³ מתן רבינוביץ, ייצוג בעלי דירות בהתחדשות עירונית: היבטים מקצועיים ואתיים. אוניברסיטת תל אביב: הגר, 2020.



34.2. הסדרה והבהרה של חובות עורך הדין כלפי כלל הלקוחות: כיוון שבפועל מרבית הקשר של עו"ד נעשה מול הנציגות, עלול להיווצר קושי בקיום יחסי עו"ד לקוח תקינים מול בעלי דירות שאינם בנציגות, בעיקר במצבים של ניגוד אינטרסים, אוכלוסיות פגיעות ומי שאינם מסכימים לפרויקט. מוצע לפרסם הנחיות ברורות שיתייחסו לנוסח יפוי כח, העיתוי להחתמתו, חובות מינימליים לשמירה על קשר עם כלל הדיירים, מצבים בהם יש קושי לייצר קשר עם בעלי דירות מיעוט או כאלו שמסרבים לחתום על יפוי כח או מסרבים בכלל לפרויקט וכיוב'.

34.3. פעילות כ'מארגן' במקביל לייצוג משפטי: פעילות כפולה כזו מקיימת מתח עם כללי לשכת עורכי הדין (עיסוק אחר) ויש לאסור על עורך דין לפעול גם כמארגן ולגבות על כך שכ"ט נפרד. כמו כן, יש לתת את הדעת על מצבים המצויים בתחום האפור, בהם עורך הדין לוקח על עצמו 'פעולות ארגון' (קרי כאלו שהם מעבר לייצוג המשפטי הרגיל) אך ללא הגדרה או גבייה נפרדת לשם כך. על כן, יש לקבוע כללים והנחיות שיתייחסו לאפשרות של ביצוע פעולות ארגון בנוסף לפעולות הכלולות בייצוג המשפטי המקובל, מתי יש להימנע מכך וכן דרכי התמודדות עם ניגודי עניינים אפשריים.

יש להרחיב את סמכויות הממונה על פניות דיירים ולהופכו למוסד מהיר ואפקטיבי - ההצעה בדוח תשיג מטרה הפוכה

35. הממונה על פניות דיירים הינו תפקיד סטטוטורי בעל חשיבות רבה לצורך קידום של הוגנות בתהליכי התחדשות עירונית והגנה על בעלי דירות.

36. הרחבת סמכויות הממונה היא צעד בכיוון הנכון, אולם לטעמנו פרטי ההצעה עשויים דווקא לפגוע במוסד זה. כחלק מהרצון להאיץ תהליכים ולהסיר חסמים, אנו מציעים לבחון אפשרות להרחבה משמעותית של סמכויות הממונה, ולהפיכת התפקיד לטריבוטל מהיר ואפקטיבי של יישוב סכסוכים, בדומה למפקח על הבתים המשותפים או לגופים מעין שיפוטיים אחרים.

37. כמו כן, אנו מתנגדים להצעה להארכת המועדים הקבועים בחוק. מניית המועדים החל מאירועים שמועד קיומם עמום ועשוי להידחות שוב ושוב, אינו רצוי, לשון המעטה. כך, לדוגמה, תחילת מניין ימים מ-'השלמת כל המסמכים הדרושים' או 'ממועד הדיון האחרון' מייצרים חוסר ודאות לגבי משכו של התהליך וצפויים לעודד סרבול והתמשכות יתר.

38. עם כל ההבנה לעומס הפניות ולהתמשכות הבירור, הרי שההצעה האמורה צפויה לגרום להתמשכות וסירבול ההליכים באופן שמסכל את מטרת החוק והקמת מוסד הממונה, וצפוי לפגוע באמון הציבור במוסד זה. יתרה מכך, הממונה פטור מסדרי דין ומראיות, מה שאמור להקל בבירור התלונה ובגיבוש החלטה ולהחישם.

39. על כן, גם אם יתקבלו הצעות להארכת מועדים, אנו מציעים כי יקבע פרק זמן כולל בו צריך להסתיים הטיפול בפנייה.



מסמכי מדיניות הם כלי יעיל ובעל יתרונות רבים על פני כלים סטטוטוריים קשיחים או על מדיניות תכנוני עמומה

40. אנו מחזקים את הדגש שנותן הדוח ליתרונות של מסמכי מדיניות, בין היתר כיוון שמדובר בכלי שמאפשר הטמעה יעילה של היבטים חברתיים שונים בתכנון.
41. כמו כן, יש לתת את הדעת כי גם לתכניות כוללניות ישנן חסרונות משמעותיים, בין היתר בשל היעדר הגמישות שמאפיין את מעמדן ופרקי הזמן הממושכים הנדרשים לאישורן. חשוב להדגיש כי מסמך מדיניות מהווה חלופה עדיפה בהרבה על מצב של עמימות והיעדר מדיניות תכנונית ברורה של הרשות המקומית, אשר ללא פרסום מסמך מדיניות עלול להימשך שנים רבות, עד לאישורה של תכנית כוללנית.
42. אנו תומכים בהצעה לגבש הנחיות של מינהל התכנון בנושא. על מנת להתמודד עם הקשיים שפירט הדוח, מוצע לשקול לקבוע כי מסמכי מדיניות יהיו בתוקף לתקופה מסוימת לאחריה יהיה צורך בבחינה מחודשת וכן הוראות מעבר למסמכי מדיניות וגם לעודד הליכי פרסום ושיתוף ציבור במהלך גיבוש המסמך.

האפשרות להגשת תביעה ישירות על ידי היזם מהווה התערבות לא נחוצה ביחסים בין בעלי הדירות ועלולה להוביל לתוצאות לא רצויות

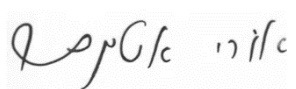
43. אנו מתנגדים להצעה לאפשר עילות תביעה ליזמים ולמדינה נגד דיירים שמסרבים. ההצעה המפורטת מציעה הקמת עילות תביעה נוספות בהתבסס על נימוק לקוני לפיו 'עלה קושי...!'
44. מדובר בהתערבות לא רצויה ביחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, שמעודדת גישה כוחנית כלפי בעלי דירות שאינם מסכימים, באופן שגם עלול לפגוע באפשרויות לגשר וליישב מחלוקות בין הדיירים לבין עצמם.
45. בפועל, במרבית החוזים בעלי דירות ממחים ממילא את זכות התביעה במסגרת חתימה על הסכם פינוי בינוי ולכן יש להשאיר את האפשרות להמחות לשיקול דעתם. ביטול הצורך של בעלי הדירות להמחות את הזכות האמורה, אף צפוי להחליש את כוחם מול היזם.

אנו מודים לצוות על האפשרות להגיב לדוח ונשמח להרחיב בנושא ככל ששדרש.

בכבוד רב ובברכה,



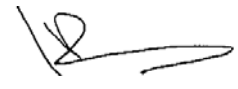
עו"ד ועו"ס מתן רבינוביץ
מנהל תחום קהילה
מרכז הגר



עו"ד אורי אטינגר
מנהלת קידום מדיניות
מרכז הגר



סבסטיאן ולרשטיין
מנהל
מרכז הגר



פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית
מרכז הגר