



29.12.2015  
י"ז בטבת התשע"ו

לכבוד  
חה"כ אלי כהן,  
יו"ר הוועדה המיוחדת להצ"ח להקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
הכנסת, ירושלים  
מכובדי,

**הנדון: נייר עמדה להצעת החוק להקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית**

**הקדמה**

1. הח"מ מייצג בעלי דירות פרטיים המתגוררים במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בגוש דן ובשפלה.
2. אני פועל מאז שנת 2008 עם בעלי הדירות במתחמים אלה וצברתי ניסיון רב בהתנהלות הרציפה והמורכבת עם בעלי הדירות, ואל מול רשויות מקומיות- על מגוון השיקולים והאינטרסים שקיימים במיזמים של התחדשות עירונית.
3. ידוע לכל מי שעוסק בתחום ובכלל, כי מעטים הם המתחמים שתכניות להתחדשות עירונית הוצאו בהם אל הפועל באופן מוצלח, גם אם נתייחס למיזמי תמ"א 38, ואין ספק כי הצורך או הביקוש רחוק מאד מן האפשרויות לחדש ולחזק את הערים בהן מצויים בניינים מטים לנפול.
4. מטרת פנייתי זו לוועדה המיוחדת שהוקמה היא להשמיע את קולו של הדייר הפשוט- זה שלא מתמצא בהכרח בחקיקה הקיימת או בפסיקה המתפתחת אט-אט בתחום של ההתחדשות העירונית ולדאוג כי האינטרסים שלו יישמרו ואף יעוגנו בחוק דן.
5. אני מעוניין גם "לשים את האצבע" על הסחבת שקיימת ברשויות מקומיות בכל הקשור למתחמי התחדשות עירונית, ושיקולים משיקולים שונים המניעים (או בולמים) רשויות מקומיות מלהניע מיזמי התחדשות עירונית.
6. אני מברך על הכוונה להקים רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. יחד עם זאת, לטעמי יש לתת לרשות המתעתדת לקום - סמכויות רחבות יותר אל מול הסחבת השלטונית ולהתערב פחות במערכת היחסים שבין בעל דירה לבין היזם ובעלי התפקידים השונים הפועלים בתחום. כמו ליזמים פרטיים גם לרשויות מקומיות יש להקצות לוחות זמנים לקידום של מיזמים ולא להשאיר את סמכויות הרשות בגדר ייעוץ או סיוע בלבד אלא להעניק לה כלים מעשיים הכוללים "מקלות" ו- "גזרים".

**התייחסות להצעת החוק**

7. אתייחס למספר נושאים שעולים מהצעת החוק ושלדעתי יש לתת עליהם את הדעת בנוסח הסופי שיוגש לדיון בהצעת החוק:





Tel: 072-2500702  
Fax: 072-2500703  
Mobile: 054-4447738

טלפון:  
פקס:  
נייד:

The twin tower 1  
33 Jabotinsky st.  
Ramat-Gan 52511

מגדל התאומים 1  
רח' ז'בוטינסקי 33  
רמת-גן 52511

ranb.adv@Gmail.com

### זכויות בעלי הדירות

- א. הצעת החוק מתייחסת בסעיף 4 (א) 7 לסיוע להתארגנות דיירים- הניסיון בשטח מלמד, לדוגמא, כי כשעירייה מסויימת נטלה על עצמה את הכובע הזה של ארגון הדיירים והודיעה להם שלא לחתום על מסמכים לאף גורם ללא התייעצות עימה, הרי שהדבר דווקא עיכב את קידום הפרוייקט ולא זירז אותו וזאת מן הטעם הפשוט כי העירייה בחרה, מסיבותיה שלה, שלא להגיב במשך שלוש שנים לפניית של דיירי המתחם באמצעות בא-כוחם אך מנגד גם לא קידמה מאומה מצידה.
- ב. כמו כן, האמור בסעיף 4 (ב) 4 להצעת החוק לעניין גיבוש הסכמות דיירים- גם כאן אני סבור שזו טעות שהרשות תתערב בתחום זה. רק הדיירים באמצעות הנציגויות הנבחרות ע"י בעלי הדירות והעו"ד שנבחר ללוות אותם - הם אלה שצריכים לפעול לגיבוש ההסכמות. הסיפא של הסעיף נכונה ומומלצת, קרי פעולות הסברה וייעוץ בלבד בבחינת הנגשת מידע אך לא גיבוש הסכמות כאמור.
- ג. עם כל הכבוד הראוי, אין (ולא צריכה להיות) לעירייה או לרשות שלטונית להתערב בתחום זה **מאחר ולא סביר שהרשות תישא באחריות נזיקית ככל שייגרם נזק כלשהו כלפי הדיירים.**
- ד. לא ברור מדוע עורכי דין שהם בעלי המקצוע שאמורים להגן על זכויות הדיירים נעדרים מהאמור בסעיף 4 (ב) 7 להצעת החוק. כך גם בשאר סעיפי החוק אין התייחסות לליווי משפטי שאליו צריכים בעלי הדירות לשאוף על מנת להיות מוגנים על ידו. האמנם מינהלות עירונית או חברות כלכליות של עיריות הן מי שאמורות לספק לדיירים ייצוג משפטי?
- ה. דווקא בנושא זה, ה' מדריך לדיירים לעקרונות התקשרות עם יזם בפרויקט פינוי בינוי - שפרסם משרד הבינוי והשיכון לפני למעלה משנה - נותן מענה לזכויות הדיירים וכיצד עליהם לפעול, כשאחת מן הפעולות הראשונות היא ייצוג משפטי.
- ו. אני סבור שיש לאמץ את העקרונות שגובשו ב'מדריך לדיירים' כדי שישמשו אף כנספח לחוק המוצע. כך או כך, אל לה לרשות המוקמת במסגרת הצעת החוק או לכל רשות מקומית הפועלת כיום להתעלם מהזכויות הקנייניות של בעלי הדירות, קל וחומר כשבאופן כמעט גורף מדובר באוכלוסיות מוחלשות או חסרות ניסיון בניהול מו"מ או בהתנהלות מול גופים ממסדיים. על הרשות לאפשר לדיירים להשמיע את קולם בכדי שזה יילקח בחשבון בהוצאתם אל הפועל של מיזמים.

### רשויות מקומיות

- ז. אין ספק כי לכל עיר יש את האופי שלה ושיקוליה לקידום מיזמים להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית מתאר שהיא מגבשת. יחד עם זאת, עיריות רבות עדיין נוקטות שמרנות מסוימת בכל הנוגע לזכויות בניה שהן מתירות במסגרת התחדשות עירונית. יוצא איפוא, כי החשש המוצדק של עירייה בנוגע לתשתיות חינוך, תנועה, תברואה וסביבה מונעים ממנה לאפשר ניצול יעיל יותר של שטחים שיש להם פוטנציאל התחדשותי ואל הריק הזה צריכה להיכנס הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בהצעת החוק חסרה התייחסות לחובתה של הרשות הממשלתית בתיאום בין משרדי ממשלה שונים הנוגעים למיזמים של התחדשות עירונית כגון - החינוך, התחבורה, איכות הסביבה,





- הבריאות, הפנים וכדומה. אפשר שייבנו שכונות חדשות של מגדלי מגורים אך ללא תשתיות מתאימות לנפחים ולכמות הדיירים החדשים איכות החיים בהם תהיה בלתי נסבלת.
- ח. לעניין סעיף 4 (ב) (3) - בהצעת החוק חסרה התייחסות לתמריצים שיוענקו לרשות מקומית המקדמת דה-פקטו מיזמים של התחדשות עירונית לעומת תמריצים-מותנים לרשויות מקומיות המעכבות קידום מיזמים. אני סבור שיש להעניק לרשות הממשלתית כלים המחייבים רשויות מקומיות לקדם התחדשות עירונית ולא רק לסייע או להמליץ. זה צו השעה ועל הרשות הממשלתית לגבש פתרון כולל ארוך-טווח ולא טיפול נקודתי בלבד.
- ט. הצעתי היא שהרשות הממשלתית צריכה להתנות סיוע בשלבים לרשויות מקומיות בתמורה לקידום ממשי של מיזמי התחדשות עירונית על ידן ולא להקצות משאבים באופן גורף ואוטומטי. כמו 'דייר סרבן' שכנגדו בחר המחוקק לחוקק חוק מיוחד, יש גם "עיריות סרבניות" - כאלה שיש להן עתודות קרקע גדולות מחד אך בניינים מתפוררים ומסוכנים מאידך אך הן בוחרות "לשבת על הגדר" ולהמתין. אין הדעת סובלת שהיד שצריכה לקדם היא דווקא זו שמעכבת והיא תזכה למשאבים וכאדם מבלי שתהיינה תוצאות בשטח.
- י. ביחס לסעיף 4 (ב) (6) - אין זה מספיק שהרשות הממשלתית תסייע או תעודד בלבד. זו אמירה כללית מדי שאין בה דבר-מה מחייב מצידה או מצד הרשות המקומית.
- יא. אני סבור שבהצעת החוק ראוי גם להתווסף סעיף לפיו הרשות המקומית תשמש כגוף אליו דיירים המעוניינים בקידום המתחם שלהם יוכלו לפנות ככל שהעירייה לא מקדמת את המיזמים בלוחות זמן סבירים.
- יב. אני סבור כי חתירה של רשות מקומית לקידום מתחמים של בינוי-פינוי (בשונה מפינוי-בינוי) מתוך מגמה לצמצם את החיכוך עם בעלי הדירות ולהקל על יזמים הן במשאבים והן בזמן את קידום המתחם, היא הדרך הטובה ביותר בין היתר באמצעות ניווד זכויות.
- יג. בהצעת החוק אין גם התייחסות לכך שעל רשויות מקומיות המקדמות מיוזמתן מיזמי פינוי בינוי חובה לערוך מכרז למציאת היזם המתאים ביותר.
8. אני תקווה כי הקמת הרשות הממשלתית תקדם באופן משמעותי את התחום החשוב הזה שיש בו כדי לגרום לשינוי מהותי (חד פעמי) בחייהם של בעלי דירות פרטיים שרובם מעוטי יכולת; בהתחדשות הערים ובקידום הכלכלה הישראלית בכלל.

בכבוד רב,  
רן בצלאל, עו"ד.

#### העתקים

1. חה"כ אורלי לוי-אבקסיס, חברת הוועדה ויו"ר השדולה לדור.
2. לשכת עורכי הדין.

