

29.5.2019

לכבוד

מועצת מקרקעי ישראל
באמצעות מזכיר המועצה עידן ורטהיים

בפקס 02-6549028

שלום רב,

הנדון: שיעור ההפחתה בדמי השכירות בדיור בהישג יד במקרקעי ישראל – רובע שדה דב

בת"א-יפו

אנו, מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב ועמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (שיעור מימונה מישויות מדיניות זרות), פונים בבקשה לקיים דיון במועצה ולקבל החלטה, בהתאם לסעיף 5(א)(ב1)(ג) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בנוגע למקרקעי ישראל ברובע שדה דב בת"א-יפו, הכלולים בתכנית שהופקדה לאחרונה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (507-0403931, תא/4444) ושמייעדת אחוז ניכר מיתירות הדיור שייבנו בהם לדיור בהישג יד כהגדרתו בחוק.

פנייתנו נעשית במקביל להגשת התנגדות לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, בין היתר בגין אישור התכנית מבלי שנדון שיעור ההפחתה משכר הדירה ביחידות הדיור האמורות. שיעור ההפחתה השיורי הקבוע בחוק עומד על 20% ממחיר השוק – שיעור שבשים לב למחירי הקרקע באזור שדה דב, מותיר את השכונה מחוץ להישג ידם של רוב משקי הבית בישראל ובת"א-יפו בפרט, בניגוד לכוונת יוזמת התכנית – רשות מקרקעי ישראל.

להלן נפרט.

1. ביום 25.3.19 אושרה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, תכנית שדה דב בצפון תל אביב. מגישת התכנית היא רשות מקרקעי ישראל, שמקרקעיה מהווים חלק ניכר מהמקרקעין באזור.

2. ההיקף הגדול של קרקעות המדינה באזור יצר הזדמנות כמעט חד-פעמית לתכנן מענים מתחום הדיור, המיועדים גם למשקי בית בעלי הכנסה בינונית או נמוכה – משקי בית שסביר להניח שיהיו מודדים מאזורים אלו ללא התערבות ציבורית. ואכן, השותפים לקידום התכנית – רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א-יפו – הכירו בחשיבות יצירת תמהיל חברתי מגוון בשכונה החדשה המתוכננת. על פי תוצרי התכנון אשר הוצגו לציבור בידי עיריית ת"א-יפו, אחד מיעדי התכנון בשדה דב הוא ליצור אזור שהוא "לא לעשירים בלבד" (מצגת שימושי קרקעי באתר עיריית ת"א-יפו). בהתאם, במהלך הדיונים בוועדה המחוזית, הדגיש נציג השות מקרקעי ישראל, מר צחי דנד, כי "לנו מאוד-מאוד חשוב שבתכנית של שדה-דב יהיה בה דיור

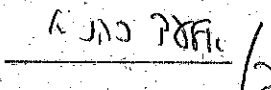
- מגוון ובר-השגה ... בינינו לייצר את הרובע בלי הדיוור בר-השגה זאת תהייה טעות" (עמ' 139 לפרוטוקול הדיון מיום 25.3.19).
3. ואכן, התכנית שאושרה להפקדה מאפשרת בניית כ-16,000 יח"ד, מהן 6,900 כדיוור בהישג יד – 2,400 יח"ד בשטחים חומים ו-4,500 יח"ד בשטחים סחירים¹. מר צחי דוד הבהיר לפרוטוקול, שיחידות הדיוור בהישג יד הן ככלל בקרקע המדינה (עמ' 140 לפרוטוקול הדיון בוועדה מיום 25.3.19).
4. מבחינה משפטית, דיוור בהישג יד בשטחים סחירים מוסדר בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. לפי התוספת מדובר בדיוור להשכרה ארוכת טווח, שלפחות חלקו יושכר במחיר מופחת ממחיר השוק. סעיף 63 לחוק מורה כי מוסד התכנון ייקבע את שיעור יחידות הדיוור שיושכרו במחיר מופחת מתוך כלל יחידות הדיוור בהישג יד, כך שיעמוד לכל הפחות על 25%; במסגרת תכנית שדה דב טרם נקבע שיעור יחידות האמורות. גובה ההפחתה משכר הדירה הועמד בסעיף 5(א1) לתוספת על 20% ממחיר השוק ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בחוק (המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל 4.5-5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס, מוכפל ב-1.1).
5. ואולם, מבחינה מהותית, דיוור אינו דיוור בהישג יד אם הוא נמצא בפועל מחוץ להישג ידם של רוב משקי הבית בישראל, ובפרט אם אינו משיג את היעדים החברתיים שלשם נוצר – יצירת מלאי דיוור הפתוח גם בפני בעלי הכנסות בינוניות ונמוכות (בחיתוך גס, משקי בית שחכנסתם מציבה אותם בעשירונים 7 ומטה). משום כך, סעיף 5(א1)ב(ג) לתוספת השישית מסמיך את מועצת מקרקעי ישראל לקבוע שיעורי הפחתה גבוהים יותר מ-20% ביחס למקרקעי ישראל:
- "(ג) על אף האמור בפסקה (א1), מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע, לגבי יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת במקרקעי ישראל, שיעור הפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק הגבוה מהשיעור האמור באותה פסקה, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים".
6. מחירי הדיוור הצפויים ברובע שדה דב מלמדים שהפחתת שכר הדירה ב-20% ממחיר השוק לא תגשים באזור זה את המטרה הראויה שרמ"י ביקשה לקדם בתכנית (יצויין כי בהיתן נתוני הלמ"ס, תקרת דמי השכירות המופחתים גבוהה מאחר והיא נגזרת ממחיר השכירות של יחידות דיוור בת 4.5-5 חדרים ועל כן אין לה משמעות מעשית ביחס ליחידות דיוור קטנות שיווצרו במסגרת התכנית שבנדון). על מנת להמחיש זאת, נבקש להפנות למסקנות נייר מדיניות מקיף שפורסם על ידי מרכז הגור בשנת 2016², הפחתה בשיעור של 20% משכר הדירה, תייצר דירות שניתן לכנות 'בנות השגה' עבור משקי בית המשתייכים לעשירוני הכנסה

¹ בעוד שבהחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.7.18 בדבר אישור התכנית להפקדה בתנאים, כל 4,500 יחידות האמורות יועדו לדיוור בהישג יד, על פי נוסח התכנית שהופקדה יחיד אלו מיועדות כיום לדיוור מיוחד הכולל בתוכו דיוור בהישג יד לצד שימושים נוספים. כפי שהבהיר נציג רמ"י בדיונים בוועדה המחוזית, מדובר בשינוי טכני בלבד שכן מטרת התכנית היא לייצר דיוור בהישג יד. עניין זה הוא אחד הנושאים העומדים בבסיס ההתנגדות שאנו מגישים, כנוכח לעיל.

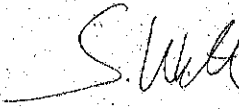
² ר' עמ' 38-39 לנייר העמדה, ניתן למצוא בקישור:

- 8 ומעלה בלבד. על מנת לייצר הטבה המסייעת למשקי הבית ביתר העשירונים, יש לייצר שיעורי הפחתה הנעים בין 40% ל-75% (בהתבסס על נתוני שנת 2015).
7. יוצא, כי למרות מטרת רמ"י ליעד יחידות דיור למגוון משקי בית, הותרת שיעור ההפחתה על 20% בלבד מעלה חשש לכך שההטבה הציבורית הגלומה בדיור בהישג יד תסייע למעט משקי בית בעלי הכנסות גבוהות יחסית, בלבד. בנסיבות התכנית הקונקרטית – על מטרותיה, היקפה ומיקומה – אי-העמקת שיעור ההפחתה תהיה בלתי סבירה.
8. נוכח האמור, ועל מנת שלא להחמיץ את ההזדמנות החשובה המגולמת בתכנית לייצר דיור בר השגה אמיתי בתל אביב, נבקש כי מועצת מקרקעי ישראל תעשה שימוש בסמכותה לפי חוק התכנון והבניה ותקבע, שביחידות הדיור בהישג יד על מקרקעי ישראל הכלולות בתכנית שדה דב יחולו שיעורי הפחתה הנעים בין 40% ל-75% לפחות.
9. נודה על קבלת תשובתכם בדחיפות.

בברכה,


שרון קורני כהן, עו"ד
עמותת במקום


אלעד כהנא, עו"ד
מנהל תחום קידום מדיניות


סבסטיאן ולרשטיין
מנהל מרכז הג'ר

העתק:

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, שר האוצר משה כחלון
מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל, מר צחי דוד
מתכנת מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל, גבי גילי טסלר
ראש עיריית תל אביב, מר רון חולדאי