

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה לצדק חלוקתי • במקום – מתכננים למען זכויות תכנון • הקליניקה לזכויות אדם בחברה באוניברסיטת חיפה • הסדנא לתכנון חברתי, האוניברסיטה העברית • התנועה לחיים בכבוד • איתך מעני • המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי • סיכוי – לשוויון אזרחי • שתיל • <http://israelaffordablehousing.blogspot.com>



16.10.12

לכבוד

מר אבי הלר יו"ר

הועדה לדיור לאומי- מחוז דרום

קריית הממשלה באר שבע

רח' התקווה 4 ת.ד. 68 מיקוד 84100

בפקס: 08-6263797

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 3/140/03/9 קריית גת צפון 03-04

על הקואליציה

התנגדות זו מוגשת על ידי עמותת **במקום** – מתכננים למען זכויות תכנון, בשם **הקואליציה לקידום דיור בר-השגה¹ בישראל** (להלן: "הקואליציה"). הארגונים החברים בקואליציה, אשר מתמחים בתחומי תכנון ומשפט, שמו להם כמטרה משותפת לקדם נושא בעל חשיבות ציבורית ברורה. הקואליציה פועלת בדרכים שונות בזירה הציבורית למען מטרה זו: השתתפות בדיונים בוועדות שונות בכנסת, פעולה מול משרדי ממשלה ורשויות מקומיות, פעולה במוסדות התכנון, השתתפות בכנסים וימי עיון, ייעוץ והכוונה של התארגנויות שונות בעקבות המחאה החברתית, ועוד.

מטרת ההתנגדות, אם כן, הינה לייצג את האינטרס הציבורי של דיור בר השגה, אשר אינו מקבל ביטוי מספק בתוכנית המוצעת. יש לציין שהקואליציה צברה במהלך השנים האחרונות ידע נרחב בתחום של דיור בר-השגה, המבוסס בין השאר על לימוד מעמיק של מודלים המיושמים במדינות שונות בעולם, ותשמח לספק הבהרות, להרחיב ולייעץ בכל עניין שיידרש.

¹ המונחים "דיור בר השגה" ו"דיור בהישג יד" יופיעו לסרוגין במסמך זה ללא הבדל במשמעות.

הכללת דיוור בר השגה בתכנית המופקדת

בדברי ההסבר לתכנית המופקדת, נשוא התנגדות זו (להלן "התוכנית"), אשר הופקדה על ידי הוועדה לדיוור לאומי של מחוז דרום (להלן "הוועדה"), כתוב כך: "כמו כן מייעדת התכנית כ-20% [יחידות דיוור] לדיוור בר השגה". כידוע, וכפי שאף מצוין על עמוד דברי ההסבר עצמו, דברי ההסבר מובאים כרקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים. לעומת זאת, סעיף 2 להוראות התוכנית ("מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה") הינו סעיף מחייב ובו לא נכללה מטרה זו כלל ועיקר. נדמה שהמשפט בדברי ההסבר נוסף ברגע האחרון, כמוהו גם סעיף 6.4 להוראות, העוסק ב"דיוור בר השגה". מסעיף קצר זה עולה שעורכי התוכנית סבורים – או שמא הם קבלו הנחייה ברוח זו – כי דיוור בר השגה משמעו דירות קטנות, ותו לא. על הגדרה זו מבקשת הקואליציה להשמיע זעקה, בשם הציבור. לא יתכן שבכך תסתיים התייחסותה של הוועדה לדיוור לאומי לנושא כה חשוב.

יש לציין, שלדעת הקואליציה, גם ההגדרה שניתנה למושג "דיוור בהישג יד" בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (להלן: "חוק הוד"לים")² הינה הגדרה צרה מדי. הקואליציה פועלת להטמעת הגדרה רחבה ומתאימה יותר בצעדי חקיקה אחרים, לרבות תיקונים בחוק התכנון והבנייה. עם זאת, עצם העובדה שהוחלט לבסוף לכלול בחוק הוד"לים סעיפים המתייחסים ל"דיוור בהישג יד", דורשת מהמוסדות האמונים על יישום החוק להפעיל את הסמכויות שנקבעו, בצורה סבירה. זהו המנדט הציבורי של חוק הוד"לים, אם יש לו כזה.

עיקר ההתנגדות

אין בכוונתה של התנגדות זו לעסוק במכלול הנושאים התכנוניים שבהם עוסקת התוכנית, אלא להתמקד בשאלה: **האם התוכנית נותנת מענה, ולו חלקי, לקידום דיוור בהישג יד בהתאם לסמכות שניתנה לוועדה בחוק הוד"לים (וגם בתמ"א 35 לצורך העניין)?**

הסמכות שניתנה לוועדה בחוק מתבטא בקביעת שלושה כלים ברורים ליצרית מלאי מגוון של יחידות דיוור, ואלו הן³:

1. תמהיל גדלי יחידות דיוור – שילוב יחידות דיוור קטנות וקביעת היחס ביניהן לבין היחידות הגדולות.

² הוראת שעה, אוגוסט 2011.

³ ראו נספח מספר 1 להתנגדות זו ובו תמצית של סעיפי החוק הרלבנטיים לעניינו.

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط**
Planners for Planning Rights
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

2. השכרה לטווח ארוך – שילוב של בניין מגורים, או חלק ממנו, לשימוש של השכרה, לפרק זמן של לפחות 10 שנים.
3. ייעוד קרקע לדיוור בהישג יד להשכרה⁴ – לרבות קביעת תנאי ההשכרה, מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיוור והזכאים לשכור את יחידות הדיוור.

התוכנית שלפנינו מתייחסת רק לכלי הראשון, ואף עושה זאת באופן חלקי אשר אינו תואם את המלצות מינהל התכנון⁵. ראוי שיידרש מן הוועדה, לכל הפחות, להסביר בחירה זו, כנדרש גם בחוזר המנכ"ל של משרד הפנים⁶. טענתנו היא, אם כן, שהתוכנית מתעלמת מסעיפים חשובים של חוק הוד"לים למרות שהיא הופקדה באמצעות הוועדה לדיוור לאומי של מחוז דרום השואבת את סמכותה מתוקף אותו חוק.

דרישתנו היא כי נוסף לדירות הקטנות, על התוכנית לכלול תמהיל דירות מפורט ומחייב, להקצות דיוור להשכרה לטווח ארוך, ולייעד קרקע לדיוור בהישג יד להשכרה⁷. כל זאת על מנת להבטיח מגוון רחב של סוגי מגורים, בהתאם למטרות חוק הוד"לים, ולאפשר תמהיל חברתי ושוויון הזדמנויות.

תמהיל של סוגי חזקה על הדירה, כמו גם תמהיל גדלי הדירות, המבוססים על אומדן צרכי דיוור מפורט ומעודכן כנדרש בתמ"א 35, הינם תמהילים חשובים בסביבת מגורים עירונית. לכן, חשוב כל כך שאזורי מגורים חדשים יתוכננו באופן שיוכלו לאפשר היווצרות של תמהיל חברתי. על חשיבותו של התמהיל החברתי ניתן ללמוד גם מלקחי הדיוור הציבורי המראים כי דווקא פיזור אוכלוסיית הזכאים לסיוע, באופן שאינו מבודד אותם במתחמים נפרדים או מסמן בניינים, או דירות, כמקום מגוריהם של "נוזקים", עשוי למנוע היווצרותה של סטיגמה שלילית והזנחה של המרחב. באמצעות גיוון האוכלוסייה ניתן יהיה לקדם אינטרסים ציבוריים שונים לרבות צמצום פערים חברתיים, מניעת התהוותם של ריכוזי עוני והגדלת השונות התרבותית במרחב הציבורי.

⁴ הקואליציה ממליצה להשתמש ביעוד קרקע זה כיעוד משולב למגורים ולדיוור בהישג יד להשכרה כך שעקרון הפיזור במרחב יישמר.

⁵ ראו נספח 2 להתנגדות זו, סעיף ג'.

⁶ סעיף 5 לחוזר המנכ"ל 3/2011 כתוב: "תוקף ההנחיה – מוסד תכנון שאישר תוכנית להפקדה שאינה תואמת הנחיה זו ינמק את החלטות שתעמוד למבחן."

⁷ יש להדגיש שמינהל התכנון אף המליץ להתייחס לנושא ההשכרה.

מיותר לציין שעל מנת לתת מענה למגוון רחב ככל הניתן של מצוקות ושל אוכלוסיות, יש צורך ביחידות דיוור להשכרה וגם למכירה שהן בהישג יד, כמו שיש צורך בדירות גדולות וקטנות שמוגדרות כ"דיוור בהישג יד". יתרה מזאת, הכללה של תמהיל סוגי חזקה אינו מספק לכשעצמו ויש להוסיף לו כלים נוספים: הגבלה על המחיר, קביעת הזכאים, מנגנון פיקוח וניהול. יחד עם זאת, אין ספק שתכניות למגורים שאינן כוללות תמהיל חזקה ותמהיל גדלים ברור ומחייב, יוצרות תשתית תכנונית לוקה בחסר. הדבר נכון במיוחד לתוכניות בהיקף כה גדול, כמו התכנית שלפנינו. בהקשר זה, הקואליציה ממליצה כי הוועדה תקבע בתכנית כי היה וייקבעו הסדרים לעניין הפיקוח והזכאות, בחקיקה או על ידי הממשלה, עד למועד שייקבע, יחולו הסדרים אלו על יחידות הדיוור בהישג יד להשכרה שבתכנית.

עמדת הקואליציה, האמורה לעיל, ניתנת ליישום במסגרת חוק הוד"לים. נציין שהקרקע, עליה יוזמת המדינה את התוכנית, היא קרקע ציבורית ולכן, מן הראוי שהתוכנית תהווה מודל לחיקוי במקום להתמקד רק במקסום הרווחים. מחובתה הציבורית של הוד"ל להתייחס להמלצות ולשפר את התוכנית, ברוח המטרות של החוק.

תקדים חלקי

לאחרונה, הוועדה לדיוור לאומי של מחוז ירושלים החליטה לכלול 20% יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך, אשר מחציתן יהיו קטנות, בתוכניות של מורדות מלחה ומשואה⁸ (וזאת למרות שהוועדה המקומית דרשה 30%), אך לא השכילה לקבוע שיחידות אלו יפוזרו באופן אחיד בכל המגרשים. היא גם לא השכילה לקבוע שחלק מהמגרשים בתוכנית יקבלו ייעוד של דיוור בהישג יד להשכרה כיעוד קרקע משולב, למרות שהוסמכה לכך.

סמכות רשות מול סמכות חובה

אנו מודעים לכך ששני הכלים האחרונים, מתוך שלושת הכלים האמורים לעיל, מנוסחים בחוק הוד"לים בלשון רשות. למרות שמדובר בסמכות רשות חזקה על המחוקק שלא התכוון להפוך את הוראות החוק לאות מתה. אדרבא – החוק נוקט בלשון ברורה וממנה עולה כי מטרת החוק היא כפולה – האצת התכנון למגורים ויצירת היצע מגוון של דיוור.

בנוסף יש לזכור כי גם סמכות רשות הינה סמכות שיש להפעילה בצורה סבירה ואי הפעלת סמכות רשות בנסיבות המצדיקות הפעלתה עשוי להוות פגם משפטי.

⁸ תכנית מספר 12736- מורדות מלחה, ותוכנית מספר 12032 – מורדות משואה.

בנסיבות הקיימות בארץ קשה יהיה לטעון שאין הצדקה ממשית להפעלת הסמכות. משקי בית רבים, לרבות יחידים, חד הוריות וצעירים, נדרשים להוציא סכום ניכר מהכנסתם לצורך הוצאות שכר הדירה, ולחצי הדיוור גורמים לדחיקה של משפחות ויחידים לאזורים עניים של הערים הגדולות או לערים אחרות, תוך איבוד אפשרויות תעסוקה, חינוך וקשרי משפחה וקהילה.

לקראת השימוע

עקב מיעוט ימי עבודה בעונת החגים, הוכנה התנגדות זו תוך פרק זמן קצר ביותר בכלל, ובהתחשב בהיקף התכנית הנדונה, בפרט. לפיכך, ועל מנת לעמוד במועדים שנקבעו, מוגשת התנגדותנו כעת בתמצית. אנו שומרים על זכותנו להשלים את טענותיה בכתב במועד מאוחר יותר. בכל מקרה, בעת הדיון יוצגו הדברים ביתר פירוט. מסיבות דומות אנו שומרים על זכותנו להוסיף טענות בעת הדיון. מבדיקה ראשונית שערכנו, עולה חשש כי נפלו פגמים מהותיים בהליך התכנוני שקדם להפקדת התכנית. על מנת לברר את העובדות לאשורן ולדייק בטענותינו בענין זה, אנו מבקשים להודיע כי נבצע בדיקה נוספת ויסודית של הדברים, אשר יוצגו במלואם בעת הדיון, או, במידת האפשר, עוד קודם לכן, בכתב. זאת כמובן ככל שיתברר שאכן מדובר בהליך תכנוני פגום.

בכבוד רב,

חגית נעלי-יוסף
מתכנתת ערים

שרי קרוניש
אדריכלית

בשם הקואליציה לקידום דיוור בר-השגה בישראל

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط BIMKOM**
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

28.10.12

לכבוד
מר אבי הלר יו"ר
הוועדה לדיור לאומי- מחוז דרום
קריית הממשלה באר שבע
רח' התקווה 4 ת.ד. 68 מיקוד 84100
בפקס: 08-6263797

הנדון: השלמה להתנגדות שהוגשה לתכנית מספר 3/140/03/9

קריית גת צפון (מתחמים 03-04)

הקואליציה לדיור בר השגה הגישה במועד, ביום 16.10.2012, התנגדות לתכנית לעיל תוך שמירת הזכות להוסיף השלמה להתנגדות, לקראת השימוע. עיקר ההשלמה, המובאת להלן, עוסקת בכך שלפי בדיקתנו, ההפקדה בפועל נעשתה מבלי שמולא אחד התנאים להפקדה⁹. הבדיקה דנן נערכה ביחס לתנאי החשוב לעניינה של הקואליציה בתכנית, ונציין כי לא ערכנו בדיקה של כל התנאים להפקדה המופיעים בהחלטת הוועדה, אך ראוי לדעתנו שהוועדה תבדוק אם קיימים תנאים נוספים שלא מולאו ובעצם, האם הייתה התעלמות גורפת מרשימת התנאים על מנת למהר ולהפקיד את התכנית.

בהשלמה זו נציג גם את רשימת המלצותיה הפוזיטיביות של הקואליציה בנוגע להוראות התכנית והדרכים לתיקונן.

אי עמידת מסמכי התכנית המופקדת בתנאים להפקדה שקבעה הוועדה

סעיף 15 לחוק הוד"לים מחייב את מגיש התכנית לבצע את השינויים במסמכי התכנית שהורתה עליהם הוועדה ולהגיש מסמכים מתוקנים (תוך עמידה במועדים שנקבעו). מבדיקת מסמכי התכנית המופקדת מול התנאים שנקבעו בהחלטת ההפקדה בתנאים מיום 6.5.2012, עולה כי לפחות חלק מתנאי ההפקדה לא בוצעו או לא בוצעו במלואם. במקרה כזה, היה על מתכנת המחוז להודיע למגיש התכנית על כך, והם בתורם נדרשים היו להגיש לוועדה מסמכים מתוקנים. אחרת, הגירסה המופקדת, מעבר לכך שאינה עומדת בדרישות

⁹ ראו רשימת תנאים להפקדה, פרוטוקול מס' 2012008, מתאריך 6.5.2012, עמודים 3-4, תנאי ה'

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط**
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

החוק הפורמליות, הרי אינה זו שמוסד התכנון התכוון להפקיד. יש לציין כי אנו מתמקדים במישור המהותי של מילוי תנאי ההפקדה, ואיננו מתייחסים כאן למישור הפורמלי של סוגיית העמידה (או אי העמידה) במועדים השונים המתייחסים לשלבי ההפקדה, שהרי אם התכנית הופקדה מבלי שמולאו התנאים להפקדה, אזי ממילא ההפקדה בטלה.

התפלגות יחידות הדיוור בכל ייעוד קרקע - תנאי חשוב שלא מולא

עניינה של הקואליציה בהיבט אחד של התכנית, והוא דיוור בר השגה. לפיכך נתייחס למילוי (או אי מילוי) תנאי הפקדה אחד, הרלוונטי בהקשר זה והוא התנאי השמיני ברשימת התנאים להפקדה. תנאי זה דורש כי "מסמכי התכנית יבהירו את התפלגות יח"ד בכל ייעוד קרקע". בהתנגדות נכתב, בעמ' 2, כי נדמה שסעיף 6.4 להוראות התכנית, העוסק לכאורה ב"דיוור בר השגה" נוסף לתקנון ברגע האחרון יחד עם הערה לא ברורה בדברי ההסבר לתכנית. כראיה לכך, לא הוטמעו השלכותיו של התנאי על ייעודי הקרקע השונים למגורים. משמע, התפלגות יחידות הדיוור בכל ייעוד קרקע אינו בא לידי ביטוי באופן ברור ומחייב בהוראות התכנית.

מניתוח של סעיף 5 להוראות התוכנית ("טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע") אפשר להגיע למסקנות מסוימות לגבי התפלגותן של יחידות הדיוור. ערכנו מסקנות אלה בטבלה הבאה. נעיר כי לשם כך נדרשה קריאה מקצועית ודקדקנית של הטבלה בסעיף 5, ועדיין חסרים, לטעמנו, נתונים משמעותיים, בעיקר לגבי גודלי יחידות הדיוור, על מנת שאפשר יהיה לומר כי התנאי להפקדה התמלא:

סוג מגורים	סך יח"ד	% מיח"ד בתכנית	בינוי	צפיפות יח"ד לדונם
מגורים א'	171	6.7	צמוד קרקע	2.6
מגורים ב'	604	23.6	רוויה עד 5 קומות	8.6
מגורים ג'	1,322	51.8	רוויה עד 8 קומות	12
מגורים ד'	456	17.9	רוויה עד 22 קומות	36
סך הכל	2,553	100		

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط BIMKOM**
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

כאמור, לא רק שהמידע המובא בטבלה לעיל מופיע באופן בהוראות התכנית באופן עקיף ולא מפורט דיו, בסעיף 5 כאמור, אלא שעקב כך, אי אפשר היה להוסיף לו מידע לגבי תמהיל הגדלים של יחידות הדיוור בכל אחד מייעודי הקרקע למגורים. סעיף 6.4 אמנם מציין מינון כללי של הגודל אבל ראוי שהדבר יפורט באופן מסודר ביחס לכל ייעוד קרקע. מכאן, אחד מהתנאים החשובים מתוך רשימת התנאים להפקדה, לעניין ההתפלגות של יחידות הדיוור, לא מולא. יש לערוך תיקון במסמכי התכנית כדי שההוראות ישקפו את התפלגות גדלי יחידות הדיוור בכל ייעוד קרקע באופן ברור, מפורט ומחייב.

המלצות הקואליציה לתיקון מסמכי התכנית והוראותיה

- יש להוסיף להוראות התכנית התפלגות של גדלי יחידות הדיוור בכל ייעוד קרקע למגורים. זאת בהנחה כי יתברר ששאר התנאים להפקדה מולאו.
- יש לוודא כי בכל ייעוד קרקע תודגש החשיבות לפיזורן של יחידות הדיוור הקטנות בכל המגרשים, ואף בכל הבניינים.
- יש להוסיף להתפלגות הנ"ל התייחסות גם ליחידות דיוור בהשכרה לטווח ארוך, ולוודא שתהיינה מפוזרות גם הן בכל המגרשים בתכנית ואף בבניינים השונים.
- יש להוסיף לתוכנית ייעוד קרקע משולב ל"מגורים ודיוור בהישג יד להשכרה" ולקבוע כי אחוז מסוים מיחידות הדיוור בייעוד זה יהיו מיועדים ל"דיוור בהישג יד להשכרה".
- יש להוסיף לייעוד החדש הוראה המתנה קבלת היתר בניה בהצגת מסמך המפרט את תנאי הדיוור בהישג יד להשכרה, הכולל את תנאי השכירות הבסיסיים, לרבות מחיר, זכאים ופיקוח (הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיוור, כאמור בחוק).
- לחילופין או בנוסף יש לקבוע בתקנון כי היה וייקבעו הסדרים לעניין המחיר, הזכאות והפיקוח, בחקיקה או על ידי הממשלה, עד למועד שייקבע, יחולו הסדרים אלו, על יחידות הדיוור בהישג יד להשכרה שבתכנית.

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط BIMKOM**
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

- במידה ויימצא כי תנאי ההפקדה לא מולאו, כולם או רובם, ראוי שיוחלט להפקיד מחדש את התוכנית. במקרה כזה, על הוועדה לדרוש מהיזם הציבורי, הוא המדינה, ומהרשות המקומית לכלול בין מסמכי התכנית מסמך אומדן צרכים לדיוור ומסמך המפרט את הקריטריונים לזכאות לדיוור בהישג יד כך שהם יעמדו במבחן ציבורי.

הקואליציה תבקש להרחיב על הנאמר לעיל בשבוע הבא בשימוע.

בכבוד רב,

חגית נעלי-יוסף
מתכנתת ערים

שרי קרוניש
אדריכלית

בשם הקואליציה לקידום דיוור בר-השגה בישראל

במקום במקום BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) מخططون من أجل حقوق التخطيط
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

**חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה),
התשע"א-2011***

- מטרת החוק 1. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים, שיאפשרו מתן פתרון לצורכי הדיור באמצעות היצע דירות מגורים בגדלים שונים ומסוגים שונים, לרבות באמצעות ייעוד קרקע לדיור להשכרה.
- הגדרות ופרשנות 2. (א) בחוק זה –
- "דירות קטנות" – דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה, לרבות מרחב מוגן דירתי כמשמעותו לפי חוק ההתנגדות האזרחית, התשי"א-1951, אינו עולה על 75 מ"ר;
3. (א) תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, התשתיות ושימושים נוספים הנדרשים ליחידות הדיור הכלולות בתכנית, וכן הוראות לעניין גודלן של יחידות הדיור והיחס בין דירות קטנות ודירות גדולות בתחומה, ויכול שייקבע בה כי בניין, כולו או חלקו, ייועד להשכרה, ואת התקופה שבה ייועד כאמור, אשר לא תפחת מעשר שנים וכן יכול שייקבע בה ייעוד קרקע לדיור בהישג יד להשכרה.
- (ב) יועדה קרקע בתכנית לדיור לאומי לדיור בהישג יד להשכרה, יושכרו יחידות הדיור שייבנו על פיה בהתאם להוראות שייקבעו, בין היתר, לעניין תנאי ההשכרה של יחידות הדיור, ובכלל זה מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיור והזכאים לשכור את יחידות הדיור.
- (ג) על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית לדיור לאומי שאישרה הוועדה לדיור לאומי לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תכנית מתאר ארצית.

מתוך חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים, הוראת שעה התשע"א 2011, ספר החוקים 2312

بمكوم BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) **مخططون من أجل حقوق التخطيط**
Planners for Planning Rights
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org

נספח מס' 2: חוות דעת מינהל התכנון



חוות דעת מינהל התכנון

מוגש למתכננת מחוז דרום, בתאריך: 18.4.12

תאריך קבלת מסמכי התכנית: 20.3.12

א.	זיהוי התכנית
1.	מספר התכנית 3 / 140 / 03 / 9
2.	שם התכנית קרית גת צפון - מתחם 03, 04
3.	רשות מקומית עיריית קרית גת
4.	מקום התכנית צפונית מזרחית לצומת פלוגות
5.	מגיש התכנית מינהל מקרקעי ישראל

ב.	יחס התכנית לתכנון מתהווה
תחום	יחס לתכנון מתהווה
תכנון ארצי	תשומת לבכם כי שטח התכנית נמצא במרחק של כ-150 מטר מרצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים (400 ק"ו) המתוכננת במסגרת תמ"א 9/ג/10, שטרם אושרה. בישיבת הוולגת"ע מיום 13.3.12 הוחלט להשלים את הכנת תסקיר ההשפעה על הסביבה עבור תכנית זו.
תשתיות לאומיות	יש לבחון את הצורך בהתאמת התכנית למגבלות תת"ל 18 (חשומר הרכבת), שטרם אושרה.

ג.	יחס התכנית למדיניות והנחיות תכנון
תמהיל יחידות דיור	<p>1. סעיף 6.4.1 קובע כי "לפחות 20% מהדירות בכל מתחם תהיינה לדיור בר השגה בהתאם להחלטת הממשלה בנידון על שינוייה". סעיף זה הינו כללי מדי וספק אם הינו הוראה ראויה לתכנית מפורטת. מוצע לקבוע הוראות ברורות יותר לעניין הקצאת יחידות לדיור בר השגה:</p> <p>א. ניתן לשקול לדוגמה הקצאת כ-20% יחידות דיור קטנות מסך כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית והבטחת פיזור יחידות הדיור בין המגרשים השונים בתכנית, ככל הניתן.</p> <p>ב. לחילופין, ניתן לקבוע בהוראות התכנית קביעה על פיה ביעוד מגורים ב' 20% מהדירות בכל מגרש יהיו עד גודל של 75 מ"ר וביעוד מגורים ג' 30% מהדירות בכל מגרש יהיו עד גודל של 90 מ"ר. בשני המקרים ניתן לציין כי שטח הדירה יכלול ממ"ד ואם החישוב ייצור חלקי דירה, התוצאה תעוגל כלפי מטה.</p> <p>ג. בנוסף, מוצע לבחון את האפשרות לקביעת ייעוד להשכרה של מבנים או חלקים מהם במסגרת התכנית.</p>

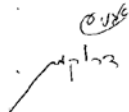
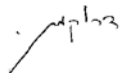


משרד הפנים
מינהל התכנון

אחר	
	1. מדיניות התכנון מכוונת לצמצום השימוש בחומרי גלם ראשוניים לאור זאת, מוצע לשקול להסיר את החובה לשימוש באבן לחיפוי מבנים ומעקות (לדוגמה: סעיפים 4.5.2 ב', 4.6.2 ד', 6.1.5, 6.1.6).
	2. מוצע לשקול את הפיכת רשימת השימושים למבני ומוסדות ציבור למנחה בלבד בהוראות התכנית (סעיף 4.6.2 ו) על מנת לאפשר גמישות עתידית בניצול תאי השטח לשימושים ציבוריים שונים במשך הזמן.
	3. תשומת לבכם לאי ההתאמה בין סעיף 6.12 בהוראות התכנית לעניין חלוקה ורישום להוראות סעיף 29 (א) ו-(ב) בחוק הווד"לים.
	4. סעיף 7.1 מגדיר חובת קביעת שלבי ביצוע מבלי להגדרים בפועל ומשאירים לתיאום עתיד בין הוועדה המקומית והיזם. מוצע לבחון האם להשאיר חובה זו בתכנית.
	5. תשומת לבכם לאי ההתאמה בין טווח הזמן של מימוש התכנית (סעיף 7.2 בהוראות התכנית) להוראות סעיף 27 (א) בחוק הווד"לים.
	6. רצוי להבהיר מה משמעות סימון ה"יזמות" (משולש סגול) בסמוך לנחל לכיש בנספח הביטוי ובנספח הנופי.

הערה: לתשומת לבכם – חוות דעת זו אינה מתייחסת לבחינת התכנית ביחס לתכניות המתאר התקפות והאחריות לנושא זה, לרבות ההקלות הנדרשות, הינה על לשכת התכנון המחוזית.

תאריך: 18.4.12
תאריך: 18.4.12

חתימה: 
חתימה: 

שם: ערן אבני
שם: אדר' דורון דחקמן

بمكوم BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) مخططون من أجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights
bimkom@bimkom.org / T 02-566-9655 / F 02-5660551 / www.bimkom.org