

פרוטוקול מס' 44
מישיבת הוועדה המשותפת
של ועדת הפנים והגנת הסביבה ושל ועדת הכלכלה
לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה התש"ע-2010
יום שלישי, ג' בכסלו התשע"ב (29 בנובמבר 2011), שעה 11:30

סדר היום:

הצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010

נכחו:

חברי הוועדה:

אמנון כהן – היו"ר
דב חנין
אורלי לוי אבקסיס

מוזמנים:

–	שמאי אסיף	–	יועץ חיצוני, משרד ראש הממשלה
–	רחל אלטרמן	–	פרופ', יועצת לוועדה, הטכניון
–	יאיר פינס	–	רכז מקרקעין, אגף התקציבים, משרד האוצר
–	יהודה זמרת	–	יועץ משפטי, משרד הפנים
–	רות שלום	–	עו"ד, יועצת למנהלת מינהל התכנון, משרד הפנים
–	אסנת רוזן-קרמר	–	מנהלת אגף פיתוח הליכי רישוי, מינהל התכנון, משרד הפנים
–	כרמית יוליס	–	יועץ וחקיקה, משרד המשפטים
–	ארז קמיניץ	–	ראש תחום יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
–	גנאדי קמנצקי	–	מנהל אגף מיפוי ותכנון, משרד החינוך
–	יעקב קוויט	–	יועץ משפטי, מינהל מקרקעי ישראל
–	אריאל מזוז	–	מנהל אגף, ביקורת פנים, מינהל מקרקעי ישראל
–	שולמית ביסמנובסקי	–	יושבת ראש, ארגון גני הילדים הפרטיים
–	נטע ליפשיץ	–	מזכירת הארגון, ארגון גני הילדים הפרטיים
–	ברוך מימון	–	חבר ארגון גני הילדים הפרטיים בישראל, ארגון גני הילדים הפרטיים
–	ישי פולק	–	מנכ"ל, התאחדות האיכרים
–	מירי כהן	–	יועצת משפטית, התאחדות הבונים והקבלנים
–	אוהד דנוס	–	יושב ראש, לשכת שמאי מקרקעין
–	גלינה טלנקר	–	יועצת משפטית ללשכה, לשכת שמאי מקרקעין
–	חיים מסילתי	–	מ"מ יו"ר הלשכה, לשכת שמאי המקרקעין
–	אומיד סולימני	–	חבר ועדה, לשכת שמאי מקרקעין
–	אריה קמיל	–	חבר ועד הלשכה, לשכת שמאי מקרקעין
–	ישי שנדור	–	עו"ד, ב"כ הסתדרות ההנדסאים
–	אהוד בס	–	אדריכל, מתכנן תכנית המתאר של שדרות
–	רוני בן אריה	–	איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות
–	נתן מאיר	–	עו"ד, יועץ משפטי למרכז השלטון המקומי, איגוד מהנדסי ערים
–	דנה שיחור	–	שמאית ועדה מקומית ומנהלת מחלקת שומה והשמה, עיריית תל אביב-יפו
–	פזית שלמון ברץ	–	עו"ד, סגן היועמ"ש, עיריית תל אביב-יפו
–	ערן פרידלר	–	מנהל אגף הכנסות מבנייה ומפיתוח, עיריית תל אביב-יפו
–	אירית נתן	–	מנכ"לית ראש העין, עיריית ראש העין
–	איתן גינזבורג	–	עו"ד, סגן ראש עיריית רעננה ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה

פורום לדיור ציבורי	–	דוד קשני
עוזרת משפטית, כנסת	–	רוני סר
ארגון הסטודנטים	–	אורי
המשמר החברתי	–	נילי לרנר

ייעוץ משפטי:
איריס כהן פרנקל

מנהלת הוועדה:
יפה שפירא

קצרנית פרלמנטרית:
ס.ל., חבר המתרגמים

הצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010**היו"ר אמנון כהן:**

צהריים טובים לכולם, ברוכים הבאים. קודם כל לחזק את אזור הדרום, שדרות, כנס שדרות, הוועדה ראתה לנכון להזדהות גם עם היישוב, גם עם הכנס החשוב שדן בנושאים חברתיים, ואנחנו מקיימים את הדיון של ועדת הפנים והסביבה כאן, במכללת ספיר, ומחזקים את המקום הזה, כמובן, עם הגעתנו. אני מודה לכל אלה שהגיעו מרחוק, על מנת להשתתף, גם בדיון וגם להביע את תמיכתם. היום כ"ט בנובמבר, תאריך היסטורי של עם ישראל, אנחנו מברכים את כולם עם התאריך הזה.

בבוקר דנו בנושא של בטיחות בדרכים, הכנסת חוגגת היום יום של מודעות לבטיחות בדרכים, גם הנושא הזה עלה על שולחן הוועדה ואנחנו גם שם נתנו את תרומתנו החשובה לטובת הכנת חקיקה ולהסדיר את כל הנושאים שמטפלים מול הרשויות המקומיות בנושא בטיחות בדרכים, בתי ספר, מוסדות וכל הסיפור הזה.

ההמשך של הדיונים שלנו בוועדה כרגע הוא בנושא של היטלי השבחה ובגלל שאנחנו נמצאים בדרום וביקשו מאיתנו גם לנגוע בנושא של דיור בר השגה, אנחנו נתייחס קצת לנושא דיור בר השגה ומה הולכים לעשות ברפורמה החשובה. מי שנמצא פה פעם ראשונה, אז הוועדה דנה מאז שנה וחצי בנושא הרפורמה בנושא תכנון ובנייה, רפורמה שנידונה רק בממשלה מספר שנים ולקחה את כל ההיבטים של ההשלכות על נושא תכנוני במדינת ישראל ואפשר להגיד שזו אחת הרפורמות ההיסטוריות שתשליך על הדורות הבאים, לכן הדיונים הם ארוכים, הדיונים הם עם שמיעת כל ההסתייגויות וכל ההערות של הגופים החברתיים וגופים אחרים, גופים מקצועיים, הקבלנים, שמאים, מהנדסים, אדריכלים, רשויות מקומיות. זה חוק סבוך ורציני, אבל ייצא חוק טוב ומאוזן, בטח לא כמו שהוא נכנס.

כשקיבלתי את הוועדה קיבלתי ועדה באמצע הדרך של החקיקה הזאת, אז כשעברתי על הסעיפים ראיתי שאין ביטוי לנושא של דיור בר השגה וישבנו בצוות המקצועי ובממשלה ואמרתי שבלי לתת מענה לנושא של דיור בר השגה הרפורמה הזאת לא תקודם ולא תוצבע, ולכן תמצאו את הדרך. אנחנו כרגע באמצע הדרך ואני מברך שממשלת ישראל הנחתה את הגופים המקצועיים שהנושא של דיור בר השגה יקבל ביטוי בחוק של הרפורמה והתכנון. חלק מהנושאים של דיור בר השגה הם נושאים קנייניים, שלא יכולים להיכנס לתוך הרפורמה שלנו ואז כבר הוגשה הצעת חוק שהיא משלימה לנושא של דיור בר השגה בתחום הקנייני. אני כמובן לא מחכה לממשלה, יש להם הרבה עבודה בהרבה מאוד תחומים, יש להם טרכטנברג ועוד דברים שהם מכינים חקיקות, אז אנחנו כוועדה לוקחים את הנושא הזה כדגל על מנת שנסיים את הרפורמה יחד עם החקיקה המשלימה בנושא הקנייני.

ארוז, נציג משרד המשפטים, ויהודה, ייעוץ משפטי ממשרד הפנים, תדעו שביום א' הקרוב, למרות שהחוק רק הונח על שולחנה של הכנסת, ביקשנו מוועדת הכנסת שתיתן לנו פטור מחובת הנחה. היא קיבלה פטור מחובת הנחה והיא עולה לדיון ביום א' בוועדת השרים לענייני חקיקה. זו למעשה אותה פלטפורמה שישבתם על המדוכה והכנתם יחד איתנו, חלק אתם, ואני כמעט לא שיניתי כלום, כדי שלא יגידו שאנחנו שינינו ועכשיו צריך לדון ואנחנו רוצים לקדם אותו כרגע. זו רק קריאה טרומית, זו הצעת חוק פרטית וכל ההערות של משרד השיכון, דיברתי עם שר השיכון, שגם בראש מעייניו לקדם את הנושא של דיור בר השגה, הצוותים המקצועיים עובדים, כבר יש להם הערות לנוסח שיונח ביום ראשון בוועדת שרים לענייני חקיקה, אבל את כל הדברים האלה אנחנו נלבן בתוך הדיונים בוועדה ואני מבטיח שנוציא חוק טוב בסופו של דבר, נתחשב בכל ההערות המקצועיות של המנגנון המקצועי. המטרה היא שנדע מה זה דיור בר השגה, למי זה נוגע, מי זכאי, איך תהיה ההעברה בין זכאי א' לזכאי ב', לא רק במשפטים ובמונחים, אלא תכליס בשטח. אנחנו אנשים פרקטיים, לא רק לדבר, סוף סוף לעשות, ועד שלא נראה איך הדבר הזה מתבצע מתחילתו ועד סופו, עד שהוא מגיע לפרט, לאותו איש שהוא זכאי, לאחר שקבעתם מי זכאי, משרדי הממשלה צריכים לקבוע מי הזכאי, עד איזה גיל, מה ההכנסות שלו, כל הפרמטרים האלה, תקופה מסוימת הוא זכאי, אחר כך צריך להעביר את זה למישהו אחר, איך השלב הזה, מי מנהל את כל הנושא הזה, את כל הרשימות האלה, את כל הדברים האלה, זה לא פשוט, יש פה הרבה דברים סבוכים, לכן אנחנו על המדוכה ואנחנו כמובן נדון בנושא של דיור בר השגה בוועדה.

אני חושב שאנחנו נקיים דיון, כאשר אמרנו שחלקו ייכנס לתוך הרפורמה וחלקו המשלים יהיה בחוק נפרד בנושא הקנייני. בכל הנושא של דיור בר השגה אנחנו נדון בוועדה אחרי שזה יעבור בקריאה טרומית, בדיון אצלנו בקריאה ראשונה. אני אפילו מתייעץ עם חברי הכנסת, בשביל לשים את זה מבחינה טכנית באותו מעמד של חקיקה ממשלתית, אפילו בקריאה ראשונה לא נדון הרבה, קודם נעביר אותו למעמד של הצעת חוק ממשלתית לקריאה שנייה ושלישית, בשנייה ושלישית נתכנס כולנו ונעשה את כל השינויים הנדרשים כשנגיע לקצה, כשהזכאי יקבל את הדירה שלו ומה המחיר שלו. ואם זו דירה

לשכירות, גם בדירה לשכירות יש ביטוי מאוד מאוד רציני ונרחב, כי לא כולם חייבים לקנות דירה, יש אנשים שרוצים לשכור דירה, רוצים לתקופה מסוימת לבדוק את האזור הזה, רוצים לגור שנה-שנתיים ואחר כך לקבל החלטה, או סטודנט, או משוחרר מהצבא שכרגע אין לו יכולת באחוז מסוים שיש לכסף שלו ואז הוא יוכל לקנות את הדירה. אנחנו רוצים לתת את כל האופציות, זוג צעיר שנמצא במדינת ישראל, הם צריכים לקבל את הסיוע של המדינה בתחילת הדרך, הם תורמים לחברה, הם תורמים לצבא ואנחנו, כחברה, צריכים לחזק אותם באותן תקופות.

הצעת החוק גם תדבר על כך שבן אדם שיקבל את הדירה הראשונה שלו, לא דירה שנייה ושלישית, הוא רוצה לבנות בית, דירה ראשונה שלו, שתהיה פה איזה שהיא השתתפות, או סיוע, או יהיה דיור לזכאי, או למשתכן, לא משנה המושגים האלה, שבדירה ראשונה המדינה תדע לתת לו שיגיע לדירה ראשונה בכוחות עצמו ולא ישעבד את כל חייו למשכנתא, 30 שנה הוא צריך להיות משועבד לדירה שהוא רצה לתת לילדים שלו.

דוד קשני:

אפשר שאלה, ברשותך?

היו"ר אמנון כהן:

תיכף, ניתן זמן גם לשאלה וגם התייחסויות.

אז אמרתי, ההליך הוא שכרגע חלקו יוסדר בתוך הרפורמה, חלקו יהיה בחקיקה משלימה, זה בנושא דיור בר השגה. ומי שרוצה להתייחס, ואני יודע שיש לך מה להתייחס, אנחנו תיכף נפתח את הדיון גם לסעיפים הבאים וגם לדיור בר השגה. הדיון יתנהל כך שיש אנשים שיש להם הערות והתייחסויות, לפי הרשימה, ומכיוון שזה דיון פתוח, כל מי שירצה להעיר הערה, הוא יוכל להעיר את ההערה שלו. בדיור בר השגה נשמע הערות תוך כדי הדיון ולכן בשלב הזה אני מבקש ממשרדי הממשלה להסביר לנו את הסעיפים של היטל ההשבחה, הסעיף הוא שמאים וחוקרים, 445 עד 463, אלה הסעיפים הרלוונטיים של הדיון של היום, וכמו שאמרתי, נעשה את כל ההתייחסויות ביחד, כי הכל בכל מכל מתייחס לנושא של הדירות, הנושא של הרפורמה, הנושא של תכנון, נושא של בנייה ועל כל הדברים גם תקבלו תשובות. זאת אומרת אנחנו נצא מפה כשכל אחד יקבל תשובות לכל ההערות שלו, גם ממשרדי הממשלה.

מי מציג?

איריס כהן פרנקל:

לא, הם כבר הציגו, עכשיו רק להקריא.

היו"ר אמנון כהן:

אני אוהב מצגות, זה מסביר יותר טוב. אבל הצגתם בשבוע שעבר, השלמה של הדברים ואנחנו מתחילים מסעיף 445, שזה הגדרות.

עוד משהו לפני שנתחיל. יש פה סעיף שלגביו יש עדיין משא ומתן לגבי שלטון מקומי מול הממשלה וביקשו, אם אפשר, לא לדון בסעיף הזה היום ואנחנו נדון בו במועד אחר, זה סעיף 453, שמדבר על הנושא של רטרואקטיביות. אנחנו לא רוצים כמובן להשפיע באמצע משא ומתן, לכן אני מבקש שלא ניגע בסעיף הזה היום, גם לא תסבירו לי אותו היום, בנושא הזה נעשה דיון נפרד ביום אחר.

עוד משהו, יש חברי כנסת שרצו להגיע ולא יכלו להגיע ויש להם מה להגיד, אז אנחנו נאפשר להם, גם בדיון ההוא שנקיים, אם זה בשבוע הבא, אז בשבוע הבא, אם זה יהיה במועד אחר, אז במועד אחר, כי יש להם מה להגיד לגבי הסעיפים שעולים היום על סדר יומה של הוועדה. למעט סעיף 453, אנחנו מתחילים את הקריאה של הסעיפים. יהודה, מי קורא?

יהודה זמרת:

אני מתחיל:

"הגדרות. 1. בחוק זה –

" בעל הקרקע" – אחד מאלה :

"(1) מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים, אלא אם כן חל האמור בפסקה (2) ביחס לאותה קרקע;

"(2) מי שזכאי להירשם כבעלים ומחזיק כדין בקרקע;

"(3) חוכר לדורות: "חוכר לדורות" – חוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין וכן מי שזכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר לדורות, ובלבד שהוא מחזיק כדין בקרקע, ולגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, אף מי שמחזיק כדין בקרקע כאמור ושיש לו זכות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל להתקשר עם הרשות בחוזה חכירה לדורות;

"מתחם פינוי בינוי" – שטח שהוכרז בצו כמתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה בהתאם להראות סעיף 557 לחוק;

"סימן ח': פטור מהיטל.

"פטור מהיטל השבחה במתחם לשיקום. 446 (א) לא תחול חובה בתשלום היטל בשל השבחה בקרקע המיועדת בתכנית למגורים, והמצויה ביישוב או בחלק ממנו, שהשר ושר הבינוי והשיכון הכריזו בצו כי לא תחול לגביה חובת תשלום היטל השבחה; לא יכריזו השרים בצו כאמור אלא אם כן נוכחו שיש צורך בשיקומו של אותו מתחם וניתנה להכרזה הסכמה של הרשות המקומית שבשטח שיפוטה כלול המתחם.

"(ב) תוקפו של צו כאמור בסעיף קטן (א) הוא לשש שנים, אלא אם כן קבעו השרים תקופת תוקף קצרה יותר; השרים רשאים להאריך את תוקפו של הצו בתקופות נוספות, אם ראו שממשיכים להתקיים במתחם התנאים שאפשרו את מתן הצו".

איריס כהן פרנקל:

כאן הערה קטנה שאומרת שבעצם צריך להבטיח שההארכה תהיה גם בהסכמת הרשות המקומית ואנחנו לא משוכנעים שהנוסח אכן משקף את זה.

קריאה:

אם ממשיכים להתקיים במתחם התנאים---

ארז קמיניץ:

אז אחד התנאים זה הסכמה במקום.

קריאה:

אז זה חלק מהתנאים.

איריס כהן פרנקל:

יכול להיות שצריך לדייק את זה.

קריאה:

אין בעיה לכתוב את זה, אבל זאת הכוונה.

איריס כהן פרנקל:

אם אנחנו מסכימים על העיקרון, הנוסח יסתדר.

יהודה זמרת:

(מקריא): "ג) לא יינתן פטור לפי סעיף זה אלא אם כן היום הקובע חל בתקופת תוקפו של הצו".

הבהרה שלך?

איריס כהן פרנקל:

לא, הבהרות לא צריך.

יהודה זמרת:

(מקריא): "פטור מהיטל למוסד ציבורי. 447. (א) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע של מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9(2)(ב) לפקודת מס הכנסה (בסעיף זה – מוסד ציבורי) שמטרתו היא בריאות, דת, חינוך, סעד, ספורט, רווחה או תרבות (בסעיף זה – שימושים ציבוריים), ובלבד שהתקיים אחד מאלה:

"(1) הקרקע מיועדת לשימושים ציבוריים במצב התכנוני החדש, והמוסד משתמש בה לשימושים אלה ערב מימוש הזכויות;

"(2) במימוש כאמור בסעיף 419(4) – הקרקע במצב התכנוני הקודם היתה מיועדת לשימושים ציבוריים והמוסד השתמש בה לאותם שימושים לצרכי פעילותו הציבורית במשך שבע שנים לפחות.

איריס כהן פרנקל:

כאן יש הבהרה שבעצם מבהירה מה זה מוסד ציבורי ומפנה לסעיף הקיים היום בחוק, ונדמה לי שפה צריך לחשוב מחדש על הסעיף הזה מאחר שהרציונל הוא לא אחיד. אם הרעיון הוא לתת פטור, מכיוון שמדובר באיזה שהוא צורך ציבורי שנמשך, למעשה בפסקה (2) הוא לא בהכרח ממשיך את אותו צורך ציבורי, ומכיוון שהרציונל הזה חסר, אז או שצריך לחזק את זה בו, או שאולי צריך לחשוב שאם זה הרציונל יכול להיות שצריך להשלים את מה שכתוב, 'או התמורה בעדס', לאמץ את זה גם בהסדר הקיים. עד כאן.

יהודה זמרת:

(מקריא): "פטור מהיטל להרחבת דירת מגורים. 448. (א) לא תחול חובה לשלם היטל השבחה בשל השבחה בקרקע המיועדת למגורים, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

"(1) על הקרקע בנויה יום הקובע יחידת דיור שבה מתגורר החייב בהיטל, ולעניין יישוב שיתופי שהוא קיבוץ או מושב שיתופי – שבה מתגורר חבר האגודה השיתופית, אף אם אינו החייב בהיטל;

"(2) מימוש הזכויות נעשה בדרך של בקשה להיתר שהגיש החייב בהיטל לצורך הרחבתה של יחידת הדיור, כאמור בפסקה (1), שבה הוא מתגורר, ולעניין יישוב שיתופי שהוא קיבוץ או מושב שיתופי – שבה מתגורר חבר האגודה השיתופית, או לצורך הריסתה ובניית יחידת דיור אחרת תחתיה, שבה יתגורר;

"(3) התכנית החלה על הקרקע קובעת ששטחה של יחידת דיור לא יעלה על 180 מ"ר; פסקה זו לא תחול על קרקע הנמצאת באזור עדיפות לאומית שנקבע לעניין זה לפי פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית, התשס"ט-2009.

"(ב) לא יינתן פטור לפי סעיף זה אלא בשל הרחבת יחידת דיור עד לשטח של 140 מ"ר, או בשל הקמת דירה חדשה במקום דירת מגורים שנהרסה באותו מגרש, ששטחה שלא יעלה על 140 מ"ר; עלה שטח יחידת דיור בעקבות הרחבתה או בנייתה מחדש על 140 מ"ר, ישולם היטל ההשבחה עבור הפרש שבין סך שטח הדירה לבין 140 מ"ר.

"ג) לעניין סעיף זה, "שטח דירה" – כמשמעו לפי חוק המכר (דירות).

"ד) לא תחול חובה לשלם היטל בשל השבחה עקב מכירת זכויות בקרקע בדירת מגורים, שלא חלה עליה חובה לשלם היטל על פי סעיף קטן (א), אם מבקש ההיתר כאמור באותו סעיף קטן התגורר בדירת המגורים במשך ארבע שנים לפחות מהמועד שבו הסתיימו העבודות לפי ההיתר".

איריס כהן פרנקל:

ההערה שלי מתייחסת לרעיון הסוציאלי שמאחורי ההגבלה לגבי 180 מטר. ההגבלה הזאת לכאורה נועדה לייחד את הפטור לאותן תכניות שהן לא תכניות לעשירים בלבד. ברגע שמדובר בתכניות של דירות בגודל נורמלי, ממוצע, או אז יינתן הפטור, כשהמגבלה היחידה שלא מדובר באזור עדיפות לאומית. יכול להיות מצב של מקום שהוא לאו דווקא באזור עדיפות לאומית, אבל התכנית מאפשרת בנייה של יותר מ-180 מטר וזה ממש לא מגורי יוקרה. גם צריך לקחת בחשבון שיש קבוצות אוכלוסייה---

יהודה זמרת:

אין דירה שהיא מעל 180 מטר רבוע שאני יכול לקרוא לה לא דירת יוקרה.

איריס כהן פרנקל:

למשל ביישובים ערביים שהמגורים הם רב דוריים.

יהודה זמרת:

אבל כל יחידת דיור עומדת בפני עצמה, אני לא מחבר את יחידות הדיור.

איריס כהן פרנקל:

אבל השאלה איפה אתה חוצה אותה, כלומר אם זו באמת יחידה נפרדת.

נתן מאיר:

אבל זה לא עניין משפטי, זה כבר עלה מ-120 ל-140, עכשיו מ-140 ל-180, ערים לזה שרמת החיים גדלה---

איריס כהן פרנקל:

ההערה שלי לא מתייחסת למה הגודל שאליו ניתן להרחיב ללא תשלום היטל השבחה, אלא לגבי באיזה תכנית הפטור הזה יכול לחול. הפטור הזה נכון לעכשיו יכול לחול רק לגבי תכנית שגודל הדירות הוא עד 180 מטר.

היו"ר אמנון כהן:

נדון בזה אחר כך. יש לך עוד הבהרה שם?

איריס כהן פרנקל:

לא צריך.

יהודה זמרת:

(מקריא): "פטור מהיטל לדרך ציבורית. 449. לא תחול חובה לשלם היטל בשל השבחה בקרקע המשמשת או המיועדת לשמש דרך ציבורית, למעט שטח קרקע כאמור המשמש או מיועד לשמש לצרכים מסחריים; לעניין זה, "דרך ציבורית" – דרך או מסילת ברזל, בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך או מסילת ברזל כאמור המופעלת בידי מי שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי העניין, והכול בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו".

"פטור מהיטל בשל התאמות לצרכי נגישות ותוספת שטחי שירות. 450. (א) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע עקב בניית מעלית בבניין קיים.

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מהתאמות נגישות לפי הוראות סעיפים 376(א)(1) ו-377(2) ו-377(1).

"(ג) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מתוספת שטחי שירות שבנייתם נדרשת לפי חוק זה או לפי חוק אחר".

איריס כהן פרנקל:

גם פה, נדמה לי שצריך לשוב ולחשוב על הסעיף הזה, אולי במסגרת הדיון בתוספת הרביעית. קודם כל, ברגע שאנחנו מדברים על בניין חדש, לא ברור למה אני צריכה להתאים לנגישות, יש סטנדרט של נגישות וצריך לבנות מלכתחילה בהתאם לאותו סטנדרט, וגם כשאנחנו מדברים על התאמות, צריך איפה שהוא להגביל אותן בגודל. אני חושבת שהשאר מפורט.

היו"ר אמנון כהן:

מי שפעם ראשונה בדיון, יהודה הוא ממשרד הפנים, איריס היא היועצת המשפטית של הוועדה, יש לנו את הרפורמה על השולחן ולפני שאנחנו מביאים את זה לוועדה, הצוותים מקבלים את ההערות של כל הגופים לאתר האינטרנט שלנו, היא מעבדת כל הערה והערה ומנסה מול הממשלה למצוא את המינוח הנכון יותר, לכן יש פה הבהרה, או ייעוץ משפטי חושב...', לאחר שבחן את הדברים מול הגופים ששלחו את ההערות, מעבר לזה שהגופים האלה גם ידברו עוד מעט, נשמע את אלה שנמצאים פה, גם אלה שרצו לדבר בלי שנרשמו, גם אותם. אבל שתדעו איך ההערות פה, מי שפעם ראשונה, שידע איך אנחנו עובדים; לא באה הצעת חוק ממשלתית על השולחן מיידי, אלא היא עוברת איזה שהוא עיבוד לפני כן, לפני שזה בא לשולחנה של הוועדה, לפני כן הם כבר עובדים על זה. אנחנו תיכף נפתח את הדיון, אם יש עוד גופים שירצו להתייחס לאותם הסעיפים, כמוכן נשתדל להתייחס לכל אחד ואחד.

בבקשה, יהודה.

יהודה זמרת:

(מקריא): "פטור מהיטל השבחה בשל תכניות לחיזוק מבנים. 451. לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מאישור תכנית מתכניות אלה:

"(1) תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

"(2) תכנית הכוללת הוראות מפורטות שהוכנה על פי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקה (1), ושבין מטרתיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקה (1);

"(3) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות (1) או (2) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידע שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקה זו".

איריס כהן פרנקל:

בקטע הזה אני כן רוצה להדגיש שמדובר באימוץ של תיקון שהתקבל לא מזמן בהקשר של היטלי השבחה. לו הנוסח המקורי היה נשאר כאן, למעשה המשמעות היתה שלרשויות מקומיות לא היה שום תמריץ לאשר תכניות שיש בהם חיזוק מבנים.

יהודה זמרת:

(מקריא): "פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. 452. לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית".

דב חנין:

אני מציע, אדוני, שלא נעבור לחלק ט', כי יש המון סוגיות ש---

היו"ר אמנון כהן:

בפרק ט' אנחנו לא דנים.

דב חנין:

לא, שההקראה תיעצר לפני סימן ט'.

היו"ר אמנון כהן:

למה? נסיים, הכול קשור.

יהודה זמרת:

(מקריא): "סימן י': ייעוד כספי ההיטל.

"ייעוד כספי ההיטל. 454. (א) סכומים שנגבו כהיטל וסכומים שהועברו לוועדה מקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל על פי פרק זה (בפרק זה – כספי ההיטל) מיועדים למטרות אלה, ולא להבלבד:

"(1) הליכים שעניינם היטל על פי חוק זה, לרבות הוצאות עריכתן של שומות מקרקעין;

"(2) הוצאות גבייתו של ההיטל;

"(3) הוצאותיהן של הוועדה המקומית ורשות הרישוי המקומית ובכלל זה הוצאותיהן לצורך הכנת תכניות ובדיקתן ולצורך פעולות לאכיפת חוק זה;

"(4) הליכים בעניין תביעה לפיצויים ותשלום הפיצויים לפי תביעה כאמור;

"(5) תשלום תשלומי איזון, הוצאות לצורך הליכים בשל הפקעת קרקע ופיצויים כאמור;

"(6) מימון של עבודות פיתוח, ובכלל זה הקמתם או רכישתם של תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, לרבות שטחים ומבנים כאמור לצרכי רווחה ושירותים חברתיים ושימור מבנים.

"(ב) בסימן זה "ועדה מקומית" – למעט ועדה מקומית-מחוזית.

"ניהול כספי ההיטל. 455. (א) כספי ההיטל יוחזקו בחשבון בנק אחד או יותר של הוועדה המקומית (בפרק זה – חשבון ההיטל), שיוחזקו בו אך ורק כספי ההיטל; כספי ההיטל ינוהלו על ידי גזבר הוועדה המקומית באופן שיאפשר מעקב אחר התקבולים וההוצאות שהוצאו למטרות השונות.

"(ב) כספי ההיטל לא ישמשו אלא למטרות המנויות בסעיף 454.

"הגבלה על שעבוד והגנה מפני עיקול. 456. (א) כספי ההיטל וזכותה של הוועדה המקומית לקבלת כספים כאמור לא יהיו ניתנים לשעבוד, אלא אם כן השעבוד נעשה לטובת מי שהוועדה המקומית או בוועדה מקומית ברשות אחת-הרשות המקומית, התקשרו עמו בהסכם כדין להקמה או רכישה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצרכי ציבור או לביצוע עבודה מסוימת במסגרת תכנון, הקמה, רכישה או הרחבה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצרכי ציבור או למימון כל אחד מאלה או להכנת תכנית; לעניין זה "שעבוד" – לרבות המחאה על דרך שעבוד, קיזוז או עיכוב.

"(ב) חשבון ההיטל וזכותה של הוועדה המקומית לקבל כספים כאמור לא יהיו ניתנים לעיקול, אלא אם כן העיקול הוטל בידי אחד מאלה:

"(1) מי שהוועדה המקומית ובוועדה המקומית ברשות אחת-הרשות המקומית, התקשרה עמו בהסכם כדין להכנת תכנית או להקמה או לרכישה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצרכי ציבור או לביצוע עבודה מסוימת במסגרת תכנון, הקמה, רכישה או הרחבה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצרכי ציבור או למימון של אחד מאלה, בשל אי תשלום כספים המגיעים כדין עבור הרכישה או ביצוע אותה עבודה או אי החזרת ההלוואה כאמור;

"(2) בידי מי שנפסקו לטובתו ובהחלטה סופית של שמאי מכריע, ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה או בפסק דין סופי של בית משפט, פיצויים בשל פגיעה בקרקע או בשל הפקעת קרקע, בשל אי תשלום הפיצויים כאמור".

"תחולת הוראות על רשות מקומית. 457. הועברו כספי היטל השבחה לרשות מקומית, יחולו הוראות חוק זה בנוגע למטרות כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 454, בנוגע לניהולם של כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 455 ובנוגע לשעבוד ועיקול כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 456, גם על הכספים שהועברו לרשות המקומית כאמור, בשינויים המחויבים".

איריס כהן פרנקל:

ההערה שלי כאן מזמינה איזה סוג של הבהרה לגבי החיתוך שנעשה לגבי אותם גורמים שיכולים לשים יד על הכספים האלה כשמצד אחד ברור לנו שאנחנו מעוניינים להבטיח את הפיתוח, מצד שני אנחנו גם ערים לקיומם של חובות אחרים, כמו למשל תשלומים לעובדים. צריך לראות אם זה האיזון שנכון, ואני אשמח לשמוע.

יהודה זמרת:

"(מקריא): "כספי היטל השבחה בוועדה מרחבית. 458. (א) במרחב תכנון מקומי שהוועדה המקומית בו היא ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, יועברו לרשות המקומית בתום כל שנת כספים כספי היטל שהתקבלו בידי הוועדה המקומית בשל קרקעות שבתחום כל אחד מהם, לאחר ניכוי הסכומים המפורטים בסעיף קטן (ב).

"(ב) בתום כל שנת כספים יערוך גזבר הוועדה המקומית המרחבית או הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה דוח על הוצאותיה של הוועדה המקומית בשנה החולפת ואומדן הפיצויים שהיא עשויה לחוב בהם בשל תכניות שאושרו בתחומה באותה שנה (בפרק זה – סכום ההוצאה הצפויה); סכום הוצאותיה של הוועדה המקומית בשנה החולפת וסכום ההוצאה הצפויה ינוכו מכספי היטל שגבתה הוועדה המקומית, והיתרה תחולק על פי הוראות סעיף קטן (א); בדוח כאמור לא יובאו בחשבון תביעות לפיצויים שהתיישנו, או תביעות שנדחו לפי סעיף 408(א).

"(ג) דוח על פי סעיף קטן (ב) ייערך על פי כללים שיקבע השר.

"(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית להעביר לרשות מקומית כספי היטל במהלך שנת הכספים, ובלבד שגזבר הוועדה המקומית חיווה דעתו שלא יהיה בכך כדי לגרום לגירעון תקציבי בקופתה של הוועדה המקומית באותה שנה או בשנים הבאות, נוכח אומדן ההוצאות הצפויות, והתקבל לכך אישור השר".

"פרק ג': שמאי מכריע, שמאי מייעץ, חוות דעת לוועדת ערר ופסיקת הוצאות.

"מינוי שמאי מכריע. 459. הוגשה בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מכריע לפי הוראות חלק זה, יודיע יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, או לתובע פיצויים ולנתבעים, לפי העניין, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הבקשה כאמור, על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור, ואם התבקש מינויו של הרכב שמאים – על השמאים המכריעים החברים בהרכב ועל היושב ראש שלו.

"דיון בפני שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים. 460. (א) שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים יקבעו את סדרי הדיון בפניהם, ככל שלא נקבעו בחוק זה או לפיו.

"(ב) לפנייה לשמאי מכריע בעניין היטל תצורף שומת המקרקעין מטעמו של החייב בהיטל ושומת ההשבחה מטעמה של הוועדה המקומית; על אף האמור, רשאי השמאי המכריע לפטור את החייב מהגשת שומת המקרקעין מטעמו אם ראה שנוכח טיבן של הטענות המועלות בפנייתו אין בה צורך לצורך הכרעה במחלוקת.

"(ג) לפנייה לשמאי מכריע בעניין תביעה לפיצויים תצורף שומת המקרקעין שצורפה לתביעה, ואם החליטה הוועדה המקומית לדחות את התביעה לפי סעיף 408(ב), גם שומת המקרקעין מטעמה של הוועדה המקומית שנמסרה לתובע.

"פרסום החלטות השמאי המכריע. 461. הכרעותיו של שמאי מקרקעין ושל הרכב שמאים בעניין היטל ובעניין תביעה לפיצויים יפורסמו באתר האינטרנט של מועצת שמאי המקרקעין.

"מינוי שמאי מייעץ. 462. (א) דנה ועדת הערר המוסמכת בתביעה לפיצויים שהוגשה אליה או שהועברה אליה, או בערר על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה, או בערר על החלטת ועדה מקומית בעניין היטל השבחה, רשאית היא לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות לה שמאי מייעץ מקרב השמאים המכריעים שיגיש לה חוות דעת בעניין הנדון על ידיה.

"(ב) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם בפני ועדת הערר לעניין חוות הדעת.

"(ג) מונה שמאי מייעץ, תקבע ועדת הערר מי מהצדדים יישא בתשלום שכרו, כולו או חלקו.

"חוות דעת לוועדת ערר. 462א. ועדת הערר רשאית לבקש חוות דעת של מומחה בכל עניין הנדון בפניה, ורשאית היא לקבל חוות דעת כאמור ממתכנן המחוז וממהנדס הוועדה המקומית.

"הוצאות. 463. ועדת הערר הארצית, בדונה בעניין היטל השבחה או תביעה לפיצויים, וועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, רשאיות לפסוק לצדדים, לאחר שנתנו להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בעניין, הוצאות ושכר טרחת עורך דין, אם ראו שנוסבות העניין מצדיקות זאת".

היו"ר אמנון כהן:

בשבוע שעבר אנחנו ראינו מצגת ואת כל ההסבר ועכשיו זו רק ההקראה ואנחנו נשמע גם התייחסויות. הדיון יהיה כך; בגלל שאנחנו משלבים שני דיונים וגם נושא של דיור בר השגה, אנשים הגיעו ורצו אולי דעה או לשמוע עוד משהו או שיש להם שאלות, אז אנחנו נפתח קודם כל את הדיון עם אלה שרוצים להתייחס לנושא של דיור בר השגה, אם יש להם מה להגיד, כי, אני כבר אומר, הדיון המורחב לתוך הסעיפים של הרפורמה שישולב בתוכו נושא של דיור בר השגה וחקיקה משלימה שתגיע לוועדה, זה דיון מיוחד לנושא הזה, אנחנו באחד מימי שלישי נייעד רק לנושא הזה, משעה 11:00 עד שעה 16:00. זאת אומרת מי שירצה להשתתף בדיונים האלה, לראות שאכן החקיקה לקחה את כל ההיבטים והציבור הרחב רוצה להביע את עמדתו או לשנות משהו או לבקש משהו, יוזמן, ויש לנו אתר באינטרנט, אפשר לבקש להשתתף בדיונים האלה. כשזה יהיה, אנחנו כמובן נפרסם, לנו חשוב שהחוק יעבור כחוק ראוי וטוב, שראה את כל ההיבטים. אי אפשר מאה אחוז, אבל עד כמה שאפשר אנחנו נתחשב בבקשות של כולם.

בשלב הזה ניתן התייחסות קודם כל לחברי כנסת, וחבר הכנסת דב חנין, אחד החשובים שלנו פה, גם ניהל ביד רמה דיון בבוקר, בהזדהות עם האזור הזה, אז קודם כל יישר כוח על הפעילות של הבוקר, ועכשיו אתה תוכל להתייחס, גם אם תרצה להתייחס לדיור בר השגה, אתה גם תהיה שותף פעיל בעשיית החקיקה.

דב חנין:

תודה רבה, אדוני היושב ראש, גבירותי, רבותי, אורחים. אדוני היושב ראש, אני קודם כל רוצה לברך אותך על ההחלטה שלך לקיים את הדיון החשוב הזה במסגרת כנס שדרות ואני רוצה להצטרף לדברך בפתיחת הדיון. למען האורחים שלא מרבים להשתתף בדיוני הוועדה המשותפת של הכנסת לענייני חוק התכנון והבנייה, חבר הכנסת כהן ואני, עבדכם הנאמן, מבלי הרבה בדיונים האלה ולמרובית הצער לא כל הציבור עוקב אחרי הדיונים האלה, כפי שהוא צריך לעקוב, כמובן יש פה הרבה מאוד אנשי מקצוע שמלווים אותנו בהתמדה, וזו הזדמנות להביע הערכה ותודה לעבודה שלכם ולמסירות שלכם, אבל חשוב להבין למה זה נושא כל כך חשוב ולמה אנחנו מקדישים לו כל כך הרבה זמן ולמה עוד נמשיך להקדיש לו הרבה זמן ולמה הוויכוחים הם כל כך מסובכים וקשים. תכנון ובנייה זו החלטה כלכלית וחברתית ממדרגה ראשונה. יש לה השלכות מרחיקות לכת על האופן שבו החברה שלנו מאורגנת ולכן זה לא רק נושאים מקצועיים, כמובן גם נושאים מקצועיים, כמובן גם נושאים טכניים, אבל לא רק נושאים מקצועיים וטכניים, יש לזה השלכות מאוד גדולות על החיים שלנו. לכן ההחלטות שהוועדה הזו מקבלת ותקבל בדיון שלה ברפורמה בתכנון ובבנייה הן החלטות שהיינה להן משמעות לשנים רבות לחברה הישראלית ולעתידיה של החברה הישראלית.

אני שותף בכנסת בהרבה מאוד דיונים, בהרבה מאוד תחומים ובהרבה ועדות ואני אומר לכם באמת במלוא האחריות, אני חושב שהזירה הזו של הדיון ברפורמה בתכנון ובבנייה היא אחת הזירות החשובות ביותר שנמצאות היום בכנסת לגבי עיצוב דמותה של החברה הישראלית בשנים הקרובות, ממש כך, בלי שום הגזמה.

היו"ר אמנון כהן:

ואנחנו שותפים לכך.

דב חנין:

אנחנו שותפים לכך לגמרי וכשמדובר ברפורמה, המלה רפורמה אולי קצת ממעטת במה שאנחנו עושים כי למעשה אנחנו לא עושים רפורמה, אנחנו משנים לגמרי, או מבקשים מאיתנו לשנות לגמרי את כללי המשחק ולנהל את תחום התכנון והבנייה בצורה אחרת, ולכן יש פה הרבה מאוד התלבטויות, גם ברמות העקרוניות והערכיות וגם ברמות הטכניות והמקצועיות. והסוגיה של דיור בר השגה היא סוגיה מאוד מרכזית, לפי הבנתי, באופן שבו אנחנו צריכים להסדיר היום את התחום של התכנון והבנייה בישראל. אמר את זה יושב ראש הוועדה ואני מקווה שכל האורחים פה מבינים את משמעות הדברים. למרבית הצער, ברפורמה הגדולה שהממשלה הביאה בפני הכנסת לא היה דיור בר השגה. הממשלה לא חשבה שזה נושא שראוי להסדיר אותו כאשר מתכננים מחדש את מערכת התכנון והבנייה של מדינת ישראל. הפרק הזה נכנס ביוזמתה של הכנסת, אני רוצה לציין במיוחד את יושב ראש הוועדה שלנו, חבר הכנסת אמנון כהן, שמוביל את המערכה בנושא הזה, אני רוצה להביע הערכה, אדוני היושב ראש, לפעילות שלך בתחום הזה וטוב שהממשלה מתחילה להבין שהרפורמה הזו חייבת לכלול בתוכה פרק משמעותי ורציני של דיור בר השגה.

אני רוצה להגיד כמה מלים לגופו של עניין. כמובן יש פה יוזמה של הכנסת, יש פה כמובן לחץ גם של הציבור וצריך להגיד תודה לא רק לכנסת אלא גם לציבור שיצא בהמוניו להפגין ולדרוש---

היו"ר אמנון כהן:

היוזמה שלנו היא לפני המחאות הציבוריות.

דב חנין:

כן, היוזמה של הכנסת קדמה למחאה הציבורית, אבל המחאה הציבורית, נדמה לי, עזרה לממשלה להקשיב.

היו"ר אמנון כהן:

זה נכון.

דב חנין:

ולכן תודה לציבור הישראלי שיצא להפגין למען כולנו ובין היתר גרם גם לממשלה להקשיב לסוגיה הזאת.

הסיבה שהסוגיה הזו היא כל כך חשובה היא שאנחנו נמצאים במדינת ישראל במצב, וכולנו מכירים אותו, שיש ציבור מאוד מאוד גדול בארץ הזאת שלא מסוגל להגיע לדירה. אני כבר לא מדבר רק על דירה למכירה ולקנייה, אני מדבר על דירה להשכיר, כמו הסיפור הקלאסי של לאה גולדברג, דירה להשכיר. דירה לשכור, אבל הסיפור הוא 'דירה להשכיר'. קשה עד בלתי אפשרי, והמצוקה הזו היא מצוקה רוחבית, היא נמצאת בכל אזורי הארץ, היא מכילה קבוצות אוכלוסייה שונות, רבות ומגוונות, היא מאוד מאוד בולטת בקבוצת הדור הצעיר. צעירים שנכנסים היום לחיי המעשה בחברה הישראלית, אם אין להם הורים עשירים, יש להם בעיה. יש להם בעיה. זו תמצית העניין. לכן, אדוני היושב ראש, אני מברך על כך שגם בדיון שלנו פה נמצאים נציגים של המחאות החברתיות וברוכים הבאים, ונציגים של התאחדות הסטודנטים שעושים גם בנושא הזה עבודה רבה וחשובה ואני מברך אותם על ההצטרפות שלהם לדיון הזה.

נקודת המוצא שלי היא שכמו הרבה מאוד תחומים אחרים, השוק איננו מסוגל לייצר לבדו פתרונות. אם המדינה איננה מעורבת, אם המדינה איננה מעודדת, אם המדינה איננה מכוונת, השוק החופשי הוא מנגנון שמאפשר למי שיש לו ולא מאפשר למי שאין לו או למי שאין לו מספיק, ולכן המנגנון של דיור בר השגה הוא אחד המנגנונים שבאמצעותם אנחנו רוצים לייצר מעורבות והכוונה של המערכות הציבוריות, את סוגיית התכנון, או את ההיבטים של התכנון, כמו שהיושב ראש אמר, זה לא רק היבטים

של תכנון שמעורבים כאן, כדי לכוון אותם לכיוון כזה שיאפשר לאנשים פתרונות אפשריים וזמינים של דיוור במחירים שאנשים מסוגלים לשאת בהם.

כשאנחנו מדברים על הסוגיה הזאת בהקשר הרחב שלה, כמובן שיש לה כמה וכמה היבטים, או כמה וכמה מישורים. מישור אחד, שאי אפשר יהיה להתחמק ממנו, הוא המישור של הבנייה הציבורית, הבנייה הציבורית שמדינת ישראל ידעה לעשות בעבר בהיקפים עצומים, ככה קלטו פה מיליוני עולים, שבהתחלה חיו באוהלים ובמעברות ואחר כך רובם מצאו לעצמם פתרונות דיוור כאלה ואחרים. בלי בנייה ציבורית לא יהיה כאן פתרון, וזה, אני חושב, מסר מאוד מאוד חשוב שצריך להעביר אותו לממשלה פעם אחר פעם, מכיוון שלמרבית הצער בממשלה עדיין שולטת אותה אידיאולוגיה מנותקת מהמציאות, אבל שחלק מהאנשים בממשלה מתייחסים אליה כסוג של דת חדשה, כאילו שבאמת השוק יכול לפתור את הבעיה הזאת, גם אם המדינה לא מעורבת וגם אם המדינה לא בונה בעצמה בנייה ציבורית ומשתמשת במשאבי הציבור, בקרקעות הציבור, כדי לבנות. ההיבט השני הוא היבט של הבנייה הפרטית, וגם כאן למדינה יש תפקיד בלעודד את הגורמים, את השחקנים הפעילים במגרש הפרטי, לקדם את הפתרונות שהמדינה מתוך הראייה החברתית הכוללת שלה חפצה בהם. לכן זה יהיה אחד האתגרים הגדולים שעומדים בפני הוועדה הזו. אני מכיר את הרעיונות שחושבים עליהם בממשלה, אני פתחתי ואמרתי שאני מביע הערכה על כך שבממשלה התחילה מחשבה בכיוון הזה, אבל אני אומר בזהירות, אנחנו עדיין לא נמצאים בדיון לגופם של הדברים, ההצעות שהממשלה מציעה אינן מספקות את המנגנונים שבאמת ייצרו את השינוי בשטח. אנחנו לא רוצים שיהיה לנו חוק של דיוור בר השגה, אנחנו רוצים שיהיה לנו דיוור בר השגה במציאות וכדי שזה יקרה במציאות, אנחנו צריכים שהמנגנונים האלה יהיו מנגנונים מספיק אפקטיביים, מספיק מוחשיים ומספיק ממשיים, גם בהיבטים התכנוניים שלהם וגם בהיבטים הכלכליים שלהם.

נקודה אחרונה, ואני מחבר את זה ישר לפרק שאנחנו דנים בו היום, הפרק של היטל ההשבחה, שהוא, שוב, סוג של מנגנון כלכלי רב עוצמה שאנחנו משתמשים בו ויכולים להשתמש בו כדי לקדם מטרות מסוימות. לחלק מהדברים בפרק אני אתייחס בהמשך, אני לא רוצה לתפוס פה את כל הזמן של הדיון, אבל אני רוצה להעיר הערות שמתחברות לכיוון העקרוני הרעיוני שאני מציע לנו לעבוד על פיו. השימוש בכלי הזה של היטל ההשבחה גם הוא שימוש שצריך לעודד את המטרות החברתיות שאנחנו מעוניינים בהן. באופן עקרוני אני מסכים לגמרי להערות הייעוץ המשפטי לאורך כל הדרך, ואני אומר את הדברים דווקא לגבי ההערה שאני לא עד הסוף מסכים איתה, וזה למשל ההערה שלכם לגבי הנגישות. העובדה שבעצם המנגנון שמוצע בחוק, יכול להיות שיש בו הרחבה של אפשרות הפטור מהיטל השבחה בכדי לקדם מנגנוני נגישות. אני אומר שנקודת המוצא שלנו כחברה, אם אנחנו באמת רוצים לקדם מנגנוני נגישות, בואו נהיה נדיבים קצת יותר ונאפשר באמת למי שרוצה לקדם פתרונות נגישות, אחרת, אתם יודעים, יהיו לנו עקרונות יפים, כולנו בעד נגישות לנכים וכדומה, אבל כשזה מגיע לפטורים, אז אנחנו מסתכלים בסרגל קמצני. מבחינה רעיונית אני מסתכל על הדברים גם לגבי הנושא של חיזוק מפני רעידות אדמה. אם יש לנו מגמה כמדינה לעודד חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה, אני, מתוך היכרות אישית, שאני מנסה קצת להבין את התחום הזה, אני מבין שיש בו המון המון חסמים במגוון מאוד גדול של מישורים וכמות החיזוקים היא ביחס הפוך לכמות הדיבורים על חיזוקים. אם אנחנו רוצים באמת לעודד מנגנונים של חיזוק מפני רעידות אדמה, אנחנו צריכים ליצור פה קודם כל בהירות---

קריאה:

אהבתי את היחס בין כמות הדיבורים לכמות החיזוקים, השאלה מה אנחנו צריכים לעשות עכשיו.

דב חנין:

יפה, אתה הרמת לי להנחתה, אז אני בכוונה מיד אענה לך. למשל עכשיו, אותו סייג שנמצא בשולי סעיף 3451(3), שאתם אומרים שבאופן עקרוני אפשר לבנות חדר מגורים על גג המבנה וזה פטור מהיטל השבחה, אלא אם כן שר הפנים יחליט להחריג יישובים מסוימים. אני עדיין לא ראיתי את היישובים שבהם יש כל כך הרבה בנייה ששר הפנים אומר, 'שם אני לא צריך, שם במילא כבר כולם בונים בשביל לחזק ולכן אני לא צריך את הפטור הזה'. אני אומר שצריך בתחום הזה יותר בהירות, כדי שאנשים---

הודה זמרת:

הוועדה תיקנה את זה לפני חצי שנה.

דב חנין:

מאה אחוז.

יהודה זמרת:

לא ביקשנו לשנות, אני רק בא ואומר שלא הממשלה---

דב חנין:

יהודה, אתה צודק, אני אומר את הדברים ואני רוצה להגיד יותר מזה, גם אני, גם אנחנו לומדים תוך כדי תנועה ואני אומר שאני הולך ומבין יותר ויותר עד כמה שאנחנו צריכים בתחום הזה בהירות, לכאן או לכאן. יכול להיות שהבהירות היא המצמצמת, אבל חייבת להיות בהירות.

ונקודה אחרונה, בעניין הפטורים מהיטל השבחה, יש רשימה של פטורים שמאחורי כולם עומדות מטרות חברתיות ראויות ואני תומך בהן, התחדשות עירונית וכל הדברים האחרים. אני חושב שאת הרשימה הזאת אפשר להעשיר בפטורים נוספים, למשל שטחים ציבוריים פתוחים, אנחנו מעוניינים בכאלה, בואו ניתן פטור ככל שנדרש. מבנים לשימור, אם אין בהם הרחבה משמעותית, אני לא מתכוון למבנה בשימור שיש רק את החזית ומאחוריו 5,600 אחוזי בנייה. לא זו הכוונה. אבל כאשר אנחנו מחייבים מישהו בתכנית לשימור מבנה בואו נעודד מהצד השני את השימור הזה באמצעות פטור מהיטל השבחה, או מבנים שמשוקמים לפי תקן של בנייה ירוקה. אנחנו מעוניינים לעודד את זה, אז בואו נעודד את זה גם בדרך של לתת לאנשים את הפטור מהיטל השבחה כאשר הם עושים את מה שאנחנו מבקשים.

אדוני היושב ראש, אני רק מתנצל שאני איאלץ לצאת לפני סוף הדיון, בגלל דיון אחר.

היו"ר אמנון כהן:

טוב.

רק להגיד לציבור שנמצא איתנו, שגם בנושא של תכנית מתאר 38 שמדברת על חיזוק מבנים הוועדה קיימה דיון והצוות של הוועדה גם הונחה להכין דרכים נוספות לחיזוק המבנים, כי אלפי בניינים צריכים לעבור חיזוק ובפועל כבר מעל עשור הנושא הזה נידון, כמו שאמרת, הרבה דיבורים, סך הכול 200 בקשות הוגשו ורק 100 אושרו. זה אומר דרשני, זה אומר לנו שזה לא כלכלי, שמהו לא עובד, יכול להיות שזה לא מתאים לכל האזורים, בטח שזה לא מתאים לכל האזורים, לכן יש דרכים חלופיות. המטרה שלנו היא לחזק את המבנים שלא יהיה האסון הבא ונתעורר ונגיד 'לא עשינו'.

הראשון שרצה להגיד משפט, בנושא דיור בר השגה בטח. כן, אדוני.

דוד קשני:

אני רוצה להציג שתי בעיות, בכל המדינה. הבעיה הראשונה, שאם אנחנו נחוקק את חוק דיור בר השגה, את המפתח הזוג יקבל בעוד חמש שנים, אולי, מתוך הנחה שהחוק הזה יעבור ומשרד האוצר יסכים והכול יהיה בסדר. לכן אני רוצה להציע הצעת ביניים. יש 150,000 משפחות שמקבלות סיוע בשכר דירה, הם מקבלים בערך 2.5 מיליארד שקל, אני אבקש ממך, אני יודע את המספרים בעל פה משר השיכון, מה שאני מציע לוועדה, להעלות את הסכום הזה שיוכלו לקבל יותר אנשים שעם הקריטריונים הם מגיעים לקבל סיוע בשכר דירה---

היו"ר אמנון כהן:

יותר אנשים יותר כסף, או יותר אנשים מה?

דוד קשני:

לא, יותר אנשים שיקבלו, שייכנסו, אלה שלא נכנסים. למשל זוג צעיר שלא יכול לקנות דירה, אולי יוכל להיכנס לקריטריון הזה ולקבל סיוע בשכר דירה.

היו"ר אמנון כהן:

תודה.

בבקשה, גברתי.

מירה:

אדם קנה דירה לפני 40 שנה ובמשך הזמן, נדמה לי ששרון היה אז ראש הממשלה או יושב ראש מינהל מקרקעי ישראל, היה מבצע היוון, אנשים שילמו את ההיוון מראש ואז חשבו שהתשלום של ההיוון זה למעשה העברה בטאבו. היום באים קבלנים ועושים פינוי-בינוי, לאו דווקא תמ"א 38, יש גם תמ"א 38/2, האם אותו אדם חייב מהר ללכת לעשות העברה בטאבו על הדירה הישנה, שלפני שהורסים אותה הוא מקבל חדשה, או שהוא צריך לעשות ישר בחדשה את העברת הבעלות.

היו"ר אמנון כהן:

תודה, השאלה מובנת. תרשום. הוא יענה.

בבקשה, אדוני.

אורי:

אני מארגון הסטודנטים למען הסביבה... אנחנו מאוד מברכים את הקיום של הדיון כאן במכללת ספיר בשדרות. זאת לא פעם ראשונה שמתקיים דיון בנושא של דיור בר השגה ואנחנו וכל הארגונים המקצועיים שכבר שנה וחצי שותפים היינו מאוד שמחים ומצפים כבר לראות איזה שהוא נוסח של הצעת החוק ואיך הוטמעו גם ההסתייגויות שלנו וגם איך זה בעצם יבוא לידי ביטוי בחוק. אני חושב שכשאנחנו נמצאים כאן בשדרות אז גם חשוב להגיד שדיור בר השגה הוא לא רלוונטי רק לשדרות, זה כמובן לכל הארץ וזה מה שכמובן היינו רוצים לראות.

אני חייב להגיד, יש פה הרבה סטודנטים וגם מפגינים למטה נגד הרפורמה והרפורמה הזאת מאוד מטרידה ומאוד מדאיגה, הרבה פעמים אנחנו שומעים שקוראים לה 'רפורמת הולילנדי' או 'האח הגדול והמכוער' של חוק הווד"לים, שבעצם ראינו כמה מאות אלפים שיצאו נגד זה ואנחנו מרגישים שהרפורמה הזאת היא פתח מסוכן לדברים שבתכנית אחת בוועדה אחת ייסגרו, דברים שייסגרו בדילים בתכניות של הוועדה המקומית, הרבה מאוד פתח להון-שלטון, הציבור---

היו"ר אמנון כהן:

תסלח לי, אתה לא מכיר את הרפורמה.

אורי:

אני קראתי אותה ואני מכיר את הצעת החוק.

קריאה:

לאיזו רפורמה?

אורי:

של התכנון והבנייה.

היו"ר אמנון כהן:

של הוועדה עכשיו?

אורי:

כן, בהחלט.

היו"ר אמנון כהן:

לא לדבר בסיסמאות, תגיד לי איזה סעיף אתה אומר שאומר כך וכך. פה לא יהיה הרושם שאנחנו מחוקקים איזה שהוא חוק שהוא הון ושלטון וסיפורים. אנחנו לא בסיסמאות, פה זה לא בחירות כרגע, גם לא כיכרות, פה זו ועדה מקצועית שדנה בנושא חשוב ביותר, משנה את פני התכנון במדינת ישראל, לכן סיסמאות אני לא אקבל. אם יש לך הערה ספציפית לסעיף מסוים, באהבה, אנחנו באים פה לשמוע. סתם סיסמאות אל תזרוק לי פה.

אורי:

אני מבטא חשש.

היו"ר אמנון כהן:

חששות, אתה יכול לחיות איתם. עובדה, תגיד איפה הסעיף, איפה הון, איפה שלטון. אני לא רוצה סיסמאות פה. בבקשה, אני מבקש ממך, יש לך משהו ספציפי, תוזמן לוועדה, תביא לי נייר עמדה בכל סעיף וסעיף יהיה דיון, רוצה בדיון בר השגה, תוזמן, אבל סיסמאות לא יהיו בוועדה. אנחנו עובדים יותר מדי קשה בשביל שנוכל סיסמאות.

אורי:

בסדר גמור, הכוונה לא היתה ל... מה שכן, חשוב לנו, כארגון סטודנטים, שדואג וגם באיזה שהוא מקום מבטא את הקול של הדורות הבאים, זה לראות איפה באמת כל ההסתייגויות הוטמעו, כדי שנוכל ואנחנו מבקשים מסמך, אם התקיים דיון ציבורי פתוח בנושא של כל ההסתייגויות האלה.

היו"ר אמנון כהן:

כן, יש לנו גם אתר בנושא תכנון ובנייה, אם יש שם הון-שלטון, תצביע עליו. כל הציבור מוזמן, זה מפורסם בכל מקום, זה אתר, כל אחד עם ההערה שלו, עניינית, מקצועית, ואנחנו נתקן שייצא חוק הכי טוב שאפשר.

נילי לרנר:

אני מהמשמר החברתי שקשור להמשך המחאה והמאבק. למה בעצם אנחנו לא משקיעים את כספי הציבור והפנסיה של הציבור בדיון בנדליין שלנו למען העם. למה אני לא יכולה להחליט שהפנסיה שלי הולכת להשקעה בדיון בר השגה?

היו"ר אמנון כהן:

מותר לה להביע את העמדה שלה, מה קרה?

נילי לרנר:

אני רוצה שכספי הפנסיה של הציבור יחזרו לציבור.

היו"ר אמנון כהן:

או יושקעו במקומות הנכונים, לא יילכו לתספורת לטייקונים.

נילי לרנר:

או יושקעו במקומות הנכונים, יש לנו המון כסף. אני רוצה את הכסף הזה לדיון בר השגה, לנדליין.

היו"ר אמנון כהן:

תודה.

קריאה:

יש אפשרות לענות לה?

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו נענה, אם תשאירו לי זמן.

בבקשה, גברתי.

אירית נתן:

קודם כל אני מזמינה את כל הצעירים לגור בראש העין.

היו"ר אמנון כהן:

מה עם שדרות?

מה המחירים, שואלים, לשלושה חדרים.

אירית נתן:

מתחילים עכשיו לבנות, תבואו, תאמינו לי, כדאי לכם.

רחל אלתרמן:

חבר הכנסת כהן, במקרה אני עובדת עם הסטודנטים על ראש העין אז אני יכולה גם לענות על טווחי המחירים, בין 7,000 שקל למטר מרובע---

היו"ר אמנון כהן:

כמה עולה דירה? מה, נתחיל עם מכפלות עכשיו?

אורלי לוי אבקסיס:

זה נע בין 7,000 ל-15,000.

דב חנין:

יש כמה אנשים שזה בר השגה להם.

אירית נתן:

ברשותכם אני רוצה להעיר שני דברים. האחד, בנושא של עידוד הקבלנים הפרטיים לבנייה, גם זרקתם את זה פה, אבל אני לא רואה בחוק, למרות שקיבלתי אותו עכשיו ועדיין לא העמקתי בו, איך אתם מגבילים כך שבסוף אתם פוטרם מהיטל השבחה, תיכף אני רוצה במלה לדבר על זה, את הקונה. לא ראיתי בסוף את אותו צעיר שקונה שהוא מרוויח מזה. זאת אומרת הכול מאוד ייתכן נמצא בכיס של הקבלן, לא בטוח שהציבור מקבלים את זה.

אורלי לוי אבקסיס:

אני חושבת שזו שאלה מאוד חשובה, אדוני היושב ראש, כי חלק מההמצאות המאוד משמעותיות שהמדינה בסופו של דבר או מוותרת על חלק מההכנסות שלה, או שנותנת כמו אותה תכנית של השר מהמפלגה שלך, למשל, על הטבות לפריפריה לדור---

היו"ר אמנון כהן:

כל הכבוד לו.

אורלי לוי אבקסיס:

לדיוור של דירות שבהן יש למשל יותר מיחידת דיור אחת, שאמרו שזה יכול להגיע עד 140,000 שקלים, השאלה איך אנחנו בודקים ואיך אנחנו שמים את החישוקים כדי לדעת שהקבלן יגלגל את זה ישירות לצרכן. איך אנחנו בודקים שההטבה שהמדינה נותנת, כמו למשל הרעיון של הטבות לא רק מבחינת מס כזה או אחר אלא סבסוד הקרקע, יוזיל הלכה למעשה את הכסף שבסופו של דבר האזרח צריך לשלם על אותו דיור. הרי אנחנו לא רוצים לתת מתנות חינם לקבלנים, אם הם לא יגלגלו את זה לציבור.

אירית נתן:

זו היתה הערת ביניים, באמת כדי שבסוף אותו צעיר יקבל את המחיר שהוא רוצה.

הדבר הנוסף, אני רוצה לדבר בקטע של רשות מקומית ולא אזרח שצריך לקנות את הדירה. אתם מייצרים חוקים שבסוף מי שאמור ליישם אותם זה בעצם רשות מקומית ורשות מקומית אמורה להתמודד עם הרבה דברים שלא שמעתי אותם פה, אבל כל הדברים שאני אומרת נמצאים על שולחנם של שר האוצר, הפנים ומשרד השיכון. יש לנו למשל מסמכים שהועברו לכל משרדי הממשלה הרלוונטיים כדי---

היו"ר אמנון כהן:

לגבי מה? לא הבנתי.

אירית נתן:

ראש העין הולכת לבנות עכשיו 20,000 יחידות דיור בעשור האחרון, משרד השיכון כבר שיווק ---3,000

היו"ר אמנון כהן:

מה השאלה?

אירית נתן:

השאלה היא מבני ציבור לאותם אנשים שרוכשים את הדירות. לנו יש פער של מיליארד שקל בעשר השנים האלה כדי לבנות מעון, כדי לבנות בית כנסת, כדי לבנות מקווה, כדי לבנות אולם ספורט, וזה משרדי הממשלה לא---

היו"ר אמנון כהן:

מה קשור עכשיו לוועדה?

אירית נתן:

חשוב לי, כוועדה, מאוד חשוב לי כוועדה, כבוד חבר הכנסת---

קריאה:

את מדברת על תמונת הראי לפטורים.

אירית נתן:

אני מדברת על תמונת ראי לפטורים בצורה חד משמעית כי אז אין מוטיבציה לרשות מקומית להרים את מה שאתם רוצים לתת, ואנחנו מאוד רוצים לתת לצעירים האלה. מיליארד שקל, אין סיכוי... כשהוא יקנה דירה, ברגע שהקבלן ייתן לו מפתח הוא יבוא לעירייה ויבקש מעון לבן שלו ואין לי שירותים לתת לו ואז מה שקורה, זה בעצם חוזר לעירייה שאין לה מענה.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, שמעת?

אירית נתן:

כבוד היושב ראש, למשל הפטור של הקרקע, 50%. דרך אגב אנחנו בעד ואנחנו מעודדים את זה בתנאי שזה מגיע לצעירים, אבל אז אני אפילו לא מקבלת 10% חלף, אני מקבלת 5% חלף כי הקרקע יורדת ב-50%. אתם נותנים פה פטורים, וכל מה שיכולתי, לאסוף קצת כסף ולבנות מבני ציבור, גם זה אין לי, אז היום אין מוטיבציה. הם יבואו, יהיה להם בית, אבל זה כמו אוטו בלי מנוע. זה מה שיהיה. חברים, חייבים להעיר אתכם, באמצעותכם אני רוצה שזה יגיע. זה חד משמעית תמונת ראי.

קריאה:

לכן אני שאלתי קונקרטי, איזה פטור נראה לך מוגזם? מתוך רשימת הפטורים.

אירית נתן:

גם ה-50% לבר השגה שאנחנו בעד, המדינה צריכה למצוא שיפוי. זו החלטת מינהל, אבל שהממשלה תשפה.

היו"ר אמנון כהן:

לגבי החלק הזה אנחנו נענה וניכנס לדיון. דוד, מה שציינת, נושא הגדלת תקציב לשכירות. אני לא בקי בתחום הזה, אני אתייעץ עם שר השיכון, אני אביא את הבקשה שלך. יש לי גם בקשות לוועדה מטעם האזרחים שלא עודכן התעריף של ההשתתפות של המדינה, זאת אומרת התעריף ישן וסכום ההשתתפות של המדינה, שהיה 1,500 שקל, הוא לא רלוונטי להיום, כי השכירות עלתה כמעט פי שניים.

אורלי לוי אבקסיס:

1,500 במקרה הטוב.

היו"ר אמנון כהן:

זו בעיה בתוך ה-2.5 מיליארד שאתה אמרת, אני לא יודע, אז בכמות האנשים שנמצאים זה עוד לא מספיק, את זה צריך להגדיל קודם כל, קודם כל למי שזכאי צריך להגדיל את הסכום. אני חשבתי שהתכוונת לזה, אבל אתה רוצה להרחיב את מעגל הזכאים, אז פה צריך כפול וכפול וכפול ואת זה אני אעלה, נבדוק, נבחן את הסוגיה.

נציגת משרד השיכון:

אפשר להשיב?

היו"ר אמנון כהן:

בטח, משרד השיכון. ניסיתי לייצג אתכם.

נציגת משרד השיכון:

קודם כל אתה עושה את זה מצוין.

רק רציתי להגיד לו שאנחנו פועלים לשינוי התעריף, כך שיש פה כבר בשורה ראשונה.

היו"ר אמנון כהן:

הגדלה?

נציגת משרד השיכון:

לצערי, אם יעזרו לנו לגייס מהאוצר עוד כספים, נשמח להרחיב את---

אורלי לוי אבקסיס:

וה-15 מיליון שלא העבירו לכם, מבצעי מכר, שאתם צריכים להילחם---

נציגת משרד השיכון:

השר שלנו נלחם על זה מאוד.

אורלי לוי אבקסיס:

אני יודעת, זה קרה לפני תקופתכם. אמרתי את זה ואני חוזרת שוב, זה איזה שהיא הירדמות בשמירה, אני חושבת, גם של הפקידים, בעיקר של הפקידים באותו משרד, שהיו צריכים לדעת, יש מבצעי מכר, אמורים להגיע כספים, מה עושים עם הכספים. אם היו תכניות היו רואים שהכספים לא הגיעו ולדרוש אותם כל עוד זה חס. עכשיו לבוא ולראות---

נציגת משרד השיכון:

אני חייבת לציין שהפקידים עשו את זה כל הזמן, אבל עכשיו יש לנו רוח גבית גם מלמעלה.

אורלי לוי אבקסיס:

אני שמחה לשמוע. וגם מלמטה, גם חברי כנסת מהשורה.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו מגבשים את טיוטת החוק, אנחנו מגבשים אותו, הוא עוד לא מוכן לכן אני גם לא יכול להרחיב בדיון, אז הנושא של דיור בר השגה יופץ גם באתרים וגם החקיקה המשלימה של הנושא הקנייני, זה כבר הופץ, זה נמצא באתר, אתה תוכל להיכנס לחוקים שלי ולהוציא אותו, זה נקרא 'דיור בר השגה', ואז אם יש לך הערה, כשזה יגיע לוועדה, תוכלו להעיר את ההערה. זאת אומרת זה כבר הופץ, יהיו הרבה שינויים בתוכו, כי גם שם צריכים לראות את כל ההיבטים.

הנושא של מה שייכנס לרפורמה עוד לא הופץ, כי אנחנו עדיין עובדים עם הממשלה, לא הגענו להבנות סופיות, אז זה גם יופץ. זאת אומרת יהיה דיון מורחב עם כל הנציגות ותוכל להביא את מי שאתה חושב שצריך להביא ברמה המקצועית, אנשים שמבינים במשפט, שיכול להכניס סעיף כזה, סעיף אחר, זה יקבל את הביטוי שלו, וגם בכלל לרפורמה, אנחנו רוצים אתכם כשותפים, כל הערה עניינית ולא סיסמאות.

אורי:

כמה זמן לפני שהחוק יועלה להצבעות מתוכננת להיות---

היו"ר אמנון כהן:

אני אסביר, החוק הוא מעל 600 סעיפים, עוד לפני שהכנסנו סעיפים נוספים, זה גם לפי נושאים, ואנחנו דנו, כמו שאתה רואה היום, אנחנו מגיעים עד סעיף 463. יש חלקים שאנחנו עדיין לא ליבנו, יש דברים שעדיין לא סגרנו בממשלה, שמענו את ההערות, הערות חשובות, בחלקן אנחנו במשא ומתן, בחלקן עדיין לא הגענו להבנות, לכשנסיים פרק אחד, הראשון, עד סעיף כזה וכזה, למשל הרכב ועדות, פרקים, זה יופץ, אז לפחות שבועיים יהיה להערות. יכול להיות שנבוא כבר להבנות, יכול להיות שאפילו יהיו חלק מהסעיפים שלא נגיע להבנות, אז תהיה גרסה של הממשלה וגרסה של הוועדה, את שתיהן נשים על השולחן, למי שיהיה רוב, אנחנו דמוקרטיה, ואז תוכלו כל אחד להשפיע, לדבר ולהפעיל לחץ, מה שאתם רוצים. זו הדרך שלנו. זאת אומרת שבועיים לפחות אחרי שהגענו להבנות זה יופץ. אחרי שבועיים אנחנו נפיץ את החלק הבא שהגענו כבר להבנות, גם אז זה יהיה. בכל נושא יהיו לפחות שבועיים להיערכות ולדברים כאלה. גם הנושא של דיור בר השגה, ברגע שבאנו להבנות, אנחנו נפיץ, ניתן לכם שבועיים, לכל מי שרוצה להתייחס, להכין את עצמו, להכין את הניירות שלו, להכניס בו שינויים, להכניס בו דברים, ולאחר שנעשה דיון מעמיק. יש לנו ועדה משותפת, אני חייב לתאם את זה עם ועדת הכלכלה, אז סיכמנו שבימי

שלישי משעה 11:00 עד 16:00 נוכל לקיים. אם נגמור ביום אחד, אז מ-11:00 עד 16:00 נושא דיון בר השגה, לגבי חוק שיהיה בתוך הרפורמה וחוק משלים, אם נסיים אותו בדיון אחד, סיימנו. אם לא, יהיה עוד דיון. זאת אומרת, הדיון יהיה טעון, עם הממשלה, חלק תסכים, חלק לא תסכים ואנחנו נצטרך פה---

אורי:

זה אומר שיהיו על זה הצבעות בתוך הוועדה?

היו"ר אמנון כהן:

אחרי שנסיים את הדיונים ואם יש לנו הבנות בין כולם, נכריז מתי יהיו הצבעות. לא יהיה מחטף, לא יהיה מצב של 'היום דנתי, היום תהיה הצבעה', אנחנו ניתן שהות שכל אחד יביע... כי אלה נושאים כבדים. יש דברים בוועדה שאנחנו שמים על שולחן הוועדה ובאותו יום אני גומר את החוק, אני שומע את כל ההערות, מנסה לבוא לפשרות תוך כדי דיון ואנחנו מסיימים את החוק. אבל זה חוק מאוד כבד ומאוד רציני, לכן אני חייב לשמוע את כולם ואני רוצה שיהיה חוק טוב בסוף, כי זה משליך לדורות הבאים, באמת משליך לדורות הבאים, והוועדה פה, גם יושב ראש הוועדה הקודם, השקיעו מאמץ רב, לכן מחטפים בוודאי ובוודאי לא יהיו, לא בחוק הזה בכל מקרה.

הנושא של חברת הכנסת לוי וגם של מנכ"לית ראש העין, הנושא של הקצה. כל השאיפה של הוועדה שלנו, כל הנושא של דיון בר השגה או דיון להשכרה, החשוב ביותר בתוכו זה הקצה. זה הכי חשוב. אם אני לא רואה שהמענק או המחיר שיורד או המחיר של השכירות שיורד לא יגיע לקצה, זה לא שייך. אם אני מגלגל את זה לקבלן, או גלגלתי את זה במיסוי כזה או אחר שבסוף הקצה משלם אותו דבר, לא עשיתי כלום. זו המטרה שלנו, שהקצה בסוף יקבל. יכול להיות שזה יהיה ישיר, יכול להיות שיהיה כך או אחרת, אבל אני פתוח, אני רוצה שהקצה יזכה בהנחה הזאת. עוד פעם, זאת דירה ראשונה בחייו, שהוא זכאי, זוג צעיר, שתרם את חלקו, כל הקריטריונים, אני לא נכנס לקריטריונים, אני רק צריך לדאוג שמי שיזכה בהנחה זה יהיה הקצה, שהקבלנים גם ירוויחו אבל לא על חשבון זה, שירוויחו על חשבון דברים אחרים.

בבקשה.

איתן גינזבורג:

אני סגן ראש עיר במרכז ויושב ראש ועדת תכנון ובנייה באחת הערים במרכז.

אורלי לוי אבקסיס:

איזה עיר?

איתן גינזבורג:

רעננה. אבל כשאני אומר רעננה, אז אומרים, 'רעננה! זה לא חלק ממדינת ישראל, זה משהו אחר'. אז אני נמנע.

היו"ר אמנון כהן:

אתם אין לכם בעיות.

איתן גינזבורג:

כן, אנחנו בלי בעיות. אני לא מתבייש, אני מאוד גאה, אבל כשאני מגיע לפורומים כאלה אני צריך להצניע את הדבר הזה, לצערי, כי מתייחסים אלינו---

היו"ר אמנון כהן:

אתה בשדרות.

איתן גינזבורג:

אני רוצה להגיד לך שלמדתי פה בבית ספר יסודי, אני גדלתי בשער הנגב, גדלתי פה.

היו"ר אמנון כהן:

תראו איזה אנשים מייצרים פה.

אורלי לוי אבקסיס:

אבל אז הם לא נשארים בפריפריה. אתה מבין את האבסורד? אנחנו לא מצליחים לשמור אותם, כי אין---

איתן גינזבורג:

אדוני היושב ראש, אלי"ף, אני רוצה לברך אותך שביום הזה, דווקא כ"ט בנובמבר, אתה מקבל החלטה לדחוף ולהעביר את הנושא של דיור בר השגה. אנחנו עברנו משהו בקיץ האחרון, אני יודע שהדברים האלה לא נבעו מכך אבל קיבלו משנה תוקף מאז. צריך באותו הקשר לברך את חברי הכנסת דב חנין וזאב ביילסקי, שגם הגישו הצעות חוק דומות והצטרפו אליך להצעת החוק של דיור בר השגה, זה לא דבר טריוויאלי.

היו"ר אמנון כהן:

תברך גם את הממשלה, כי הם לא מתנגדים, זה חשוב.

אורלי לוי אבקסיס:

הממשלה תומכת?

היו"ר אמנון כהן:

אני אומר שעצם הראייה והנכונות, הפתיחות.

איתן גינזבורג:

ופה אני מגיע לקטע ההיסטורי, אדוני היושב ראש, שיש פה הזדמנות היסטורית, שהממשלה מוכנה להטות אוזן ולשמוע ולהיות אולי נכונים.

אני רוצה לדבר על שני דברים קצרים והצעות ואז נעבור תכל'ס. יש שתי אפשרויות לסייע לציבור הצעיר בכל הנושא של דיור בר השגה. אפשר לחוקק את החוק הזה והוא חוק חשוב, קראתי אותו, את כל החוקים קראתי ובאמת החוק שלך, אני חושב שהוא הכי נרחב והכי מעמיק והכי מקיף וצריך לקבוע קריטריונים וכולי ואנחנו צריכים לחשוב על שני דברים; אלי"ף, יש היום פתרון מאוד פשוט, מהיר ויעיל. סעיף 188 לחוק הישן, אבל תתרגמו את זה לחוק החדש, קרקע לצרכי ציבור. חוק שקובע קרקע לצרכי ציבור, מגדיר מה הם צרכי ציבור, ואני טוען שגם דיור בר השגה הוא צורך ציבורי ואני חושב שעם הקרקע הזאת שמצויה בבעלות העיריות, אני חושב שצריך לאפשר לרשויות מקומיות לבנות דיור---

היו"ר אמנון כהן:

אחר כך יגידו הון-שלטון, אתה לא שומע?

איתן גינזבורג:

בקרקע ציבורית, אם יאפשרו לרשויות המקומיות לבנות דיור בר השגה, דיור ציבורי, לזכאים, לפי קריטריונים שייקבעו מראש, עם כל מיני מגבלות, שאי אפשר למכור אותן בחמש השנים הראשונות---

היו"ר אמנון כהן:

אני מסכים עם מה שאתה אומר, אנחנו לא דנים בזה כרגע. לכזוה יגיע, יש לך ניסיון רב בתחום הזה ואתה גם בתכנון ובנייה בעיר, אז חשובות לנו ההערות שלך, אבל בוא נמצא את האכסניה המתאימה, את הזמן המתאים להכניס את זה, כי אני רוצה לשמוע את האחרים.

איתן גינזבורג:

אני רוצה לסיים בשני משפטים. במצב כזה, אני עונה על החשש של איריס, על מנת שהעיריות לא יברחו מהחובה שלהם לבנות צרכי ציבור, אפשר למטה, עירוב שימושים, לבנות לצורך הציבורי, גן ילדים, בית ספר, בית כנסת, לא משנה מה, ומעל לבנות את הדירות לצעירים. זה ירוק, זה נכון, זה חברתי. אתה צריך לחשוב על זה, לא לפסול את זה ישר. זה ניצול נכון של קרקע.

דבר שני, בניו יורק, וסליחה שוב על הדוגמה הזאת, חוקקו חוק לדיון בר השגה ושם מקצים דירות לפי קריטריונים ומייעדים את זה, נתנו עדיפות למורות ולאחיות ולכבאים ולשוטרים ונותנים עדיפות לכושר השתכרות ויש מנגנון שלם איך מאפשרים דיון בר השגה ותחלופה, אם אני רוצה למכור, כי אני זכיתי בדיון בר השגה ואני רוצה לשפר את הדיון שלי ורוצה למכור אותו, אני יכול למכור אותו רק לפול של זכאים ואני לא יכול למכור אותו לכל אחד.

היו"ר אמנון כהן:

על זה שר השיכון יושב על המדוכה, תאמין לי, הצוותים עובדים.

איתן גינזבורג:

אנחנו בקשר גם עם משרד השיכון בנושא הזה, אני מברך אתכם על ה---

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו ישבנו על זה, אבל הם ביקשו שהם רוצים... הם מקצועיים, אנחנו מה אנחנו...

איתן גינזבורג:

תודה, אדוני היושב ראש.

היו"ר אמנון כהן:

מירה צריכה תשובה לגבי דירות ציבוריות, עמידר, היא שאלה שאלה. זה לא קשור לדיון אבל היא שאלה שאלה עניינית.

ארז קמיניץ:

זאת שאלה מאוד קונקרטית, אני אשתדל לענות בצורה רחבה יותר כי אנחנו לא יכולים לתת---

היו"ר אמנון כהן:

נציג מינהל ישלים את הדברים.

ארז קמיניץ:

אני מניח שהוא יסכים. אם הוא לא יסכים, הוא יגיד.

ככלל, אנחנו אמרנו את זה בדיונים הקודמים, אנחנו רואים בחכירה לדורות מהוונת בקרקע של מקרקעי ישראל כקרקע שהיא כמעט בעלות פרטית והרפורמה במינהל מקרקעי ישראל ביקשה גם לייצר, בין היתר, הליך מאוד מאוד קל של העברת בעלות למי שהוא חוכר לדורות מהוון. זה לא צריך להשתנות בכל מה שנוגע לפרויקטים של פינוי בינוי. הזכות שיש לפלוני, זכות חכירה לדורות מהוונת, נחשבת כמעין זכות של בעלות ולכן זה לא צריך לשנות ביחסים עם היזם שמייצר את העסקה של פינוי בינוי.

מירה:

חייבים להעביר קודם בטאבו לפני הפינוי??

יהודה זמרת:

רצוי תמיד לרשום בטאבו כל זכות שיש לך ורצוי לרשום אותה בלשכת רישום המקרקעין. כמו שאמר ארז, אנחנו מתייחסים לזה כאל חכירה מהוונת ואין לזה בכלל השלכה לגבי הרישום עצמו, למרות שגם אנחנו מעודדים את הרישום. מעבר לזה, הרפורמה החדשה, בהנחה שמדובר על קרקע בבעלות רשות פיתוח או מדינת ישראל ובניתיים לא על קרן קיימת לישראל, אנחנו מתכוונים---

מירה:

זה רשום על קרן קיימת לישראל.

יהודה זמרת:

אז זו בעיה שאני מניח שתיפתר בתקופה הקרובה, כשקרן קיימת לישראל יודיעו לנו אם הם מצטרפים לרפורמה או לא.

אורלי לוי אבקסיס:

למה? יש פינוי בינוי בפריפריה?

מירה:

אני רוצה לשאול אם חייבים להעביר בטאבו לפני הפינוי.

ארז קמיניץ:

התשובה היא, באופן כללי ולא פרטני, ככלל, תמיד רצוי לרשום זכויות בלשכת רישום מקרקעין. האם זה מחויב המציאות לנוכח קיומו של פרויקט, עסקת קומבינציה כזו או עסקת קומבינציה אחרת, זו שאלה של משא ומתן, היא לא הכרחית, זה לא עניין שהוא הכרחי. גברתי, אם יש בעיה קונקרטית נקודתית צריך ללכת לעורך דין ולשאול, אני לא רוצה להתייחס קונקרטית, אנחנו ענינו בצורה כללית, יכול להיות שבבניין שלך יש משהו מיוחד, אל תיקחי את זה כעצה משפטית, בבקשה.

היו"ר אמנון כהן:

תודה רבה.

עיריית תל אביב יפו, אחרי רעננה, עורכת דין פזית. נגמור עם העיריות קודם, נשמע מה הבעיה, כי אתם הגוף בחוד החנית, לראות איך הרפורמה הזאת משפיעה עליכם, רעננה, תל אביב, אופקים יש?

אורלי לוי אבקסיס:

תיכף יש להם כנס הרצליה.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו לשם לא מגיעים.

אורלי לוי אבקסיס:

זה ברור, אבל רעננה ותל אביב כן יגיעו.

פזית שלמון ברץ:

יש לנו כמה הערות שהעברנו. קודם כל סעיף 446. אני שמחה לקרוא שהיועצת המשפטית מסכימה עם ההערה שלנו שגם הארכת תוקף צו תהיה בהסכמת הרשות המקומית.

היו"ר אמנון כהן:

זו הערה שלנו, אתם מסכימים להערה שלנו.

פזית שלמון ברץ:

שגם בהארכת תוקף של אותם שש שנים שבהן ניתן הפטור---

היו"ר אמנון כהן:

מה שכבר נפתרה הבעיה, תמשיכי הלאה. אנחנו ממשיכים הלאה. את רושמת את ההערות, כממשלה, ואת משלימה את הכול אחר כך.

פזית שלמון ברץ:

הערה כללית לעניין פטור מהיטל השבחה לשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, וכאן דווקא כדאי אולי שמשרד השיכון ישמע. היה סעיף ישן בנוסח הקיים שנתן פטור לשכונות שיקום, איך קבעו מה היא שכונת שיקום? משרד השיכון, תחת הממשלה כמובן, הוציא מפות למיניהן, יצאו בעבר מפות סותרות, הנחיות סותרות, אנחנו לא יודעים... אני בטוחה שהיעוץ המשפטי ימצא את הדרך ואת האכסניה הנכונה לעשות את זה, אבל במסגרת הרפורמה צריך לקבוע הוראות מעבר לעניין אותו פטור ולמצוא דרך לבטל אותו. הפטור הזה לא קיים כאן, יש בלבול מאוד גדול בציבור, מה גם ששכונה היא לא דבר מוגדר, אין לה קווי גבול וזה דבר שצריך לחשוב עליו.

היו"ר אמנון כהן:

רשמנו. תקבלו את ההתייחסות.

ארז קמיניץ:

השאלה אם הבנו את השאלה.

פזית שלמון ברץ:

לבטל פטור---

כרמית יוליס:

היא מדברת על חוק בינוי פינוי של אזורי שיקום.

פזית שלמון ברץ:

אני אסביר, זה דיון יותר משפטי. מכיוון שהפסיקות בבתי המשפט יהיו סותרות, עד כמה החוק הזה ממשיך לחול, אם אי פעם לקחו שכונה וחל עליה הפטור של שכונת שיקום ואפילו המימוש הוא מאוד מאוד רחוק והרבה שנים אחר כך, האם הפטור הזה ממשיך לחול?

ארז קמיניץ:

זה עניין של הוראות מעבר שצריך לכתוב אותן.

פזית שלמון ברץ:

צריך לציין במפורש שהפטור הזה מתבטל---

כרמית יוליס :

אבל, גברתי, זה רלוונטי לעוד פטורים שקיימים בחוק הנוכחי וברפורמה הם כתובים אחרת, לכן יש הוראות מעבר שאמורות לטפל בזה.

היו"ר אמנון כהן :

אנחנו נוודא שזה מתקיים.

פזית שלמון ברץ :

סעיף 447, פטור מהיטל למוסד ציבורי. כאן אני אולי אמשיך את הדיון של מנכ"לית עיריית ראש העין, מכיוון שזו דוגמה לסעיף של פטור מאוד מאוד רחב וצריך לשקול היטב עד כמה נכון באמת לתת פטורים לכל מוסד ציבור שעונה על אחת מהמטרות שהן מאוד מאוד רחבות, דת, חינוך, סעד, ספורט, רווחה. נכון שמוסדות ציבור שפועלים באמת לרווחת הציבור מבורכים---

אורלי לוי אבקסיס :

לעיריית תל אביב יש קושי בלגייס...? אני אומר לך למה, כי ברגע שתשימי את המס למוסדות שפטורים היום, אם אנחנו מדברים על חינוך למשל לגיל הרך, זה יתגלגל על העלות שישלמו פר ילד, ואם את תגדילי למשל לספורט, החוגים יעלו יותר יקר. לכן האם עיריית תל אביב לא יכולה לספוג את זה? ומצד שני, אני חושבת שהאינטרס בוועדה הזו, בעיקר עם חבר הכנסת אמנון כהן, הוא קצת לדאוג לאוכלוסייה יותר חלשה.

פזית שלמון ברץ :

חשוב לי שחברת הכנסת אורלי לוי תשמע את דבריי ואני אומרת, יכול להיות שכמה המלים הראשונות שהצלחתי להוציא בנושא הזה לא היו בכיוון הנכון. אנחנו לא מציעים לבטל את הפטור הזה, ממש לא, אלא מה? לבדוק היטב, גוף שבאמת עונה על המטרות האלה ומממש את מטרותיו, בהחלט, שיהנה מהפטור, ולכן אנחנו מציעים קונקרטי. למשל, סעיף 447(2), כשמדובר שהגוף הזה ישתמש לצרכי פעילותו הציבורית במשך שבע שנים לפחות, הצעתנו, להוסיף, ברציפות, למשל. ישתמש ברציפות לצורך אותו פטור, ולמה? אני אגיד למה, גוף שיושב נניח בנכס מסוים ומשמש שנה אחת לצורך הפטור הזה ואחר כך הנכס הזה מושכר בשכירות חופשית למשל ובכלל לא משמש למטרותיו, ואחר כך עוד פעם חצי שנה.

אורלי לוי אבקסיס :

אז את צריכה לבדוק. מה, אין לכם---

פזית שלמון ברץ :

לא, החוק היום לא מגביל את זה. אני מציעה שזה ייכנס ויוודאו שבאמת הנכס שימש לאחת מהמטרות הציבוריות האלה.

אורלי לוי אבקסיס :

אוקי, אם הוא היה למשל עכשיו מעון לילדים ובעוד שנתיים-שלוש נסגר מטעמים כלכליים כאלה ואחרים, אז מה?

פזית שלמון ברץ :

אבל בעל הבית השכיר אותו---

אורלי לוי אבקסיס :

שינוי ייעוד לא נכנס אצלכם? אתם עושים שינויי ייעוד.

פזית שלמון ברץ:

אני אסביר. בעל הבית, באותן שנים שהמעון או מטרה ציבורית, באופן כללי, ספורט, לא משנה מה, לא עובד בנכס הזה, מרוויח שכר דירה בשכירות חופשית, שלא משרת, לא אותי, לא אותך ולא אף אחד מהציבור, אבל בכל זאת כשהוא יבוא למכור את הנכס, יגידו 'רגע, היה כאן מוסד ציבורי אי פעם, באיזה שהיא שנה, או תקופה מסוימת, בואו ניתן לו את הפטור', ואני אומרת לא, תבדקו באמת שהנכס הזה שימש לאורך זמן, תקופה משמעותית. זה לא מופיע בחוק, אני רוצה ש---

אורלי לוי אבקסיס:

כשאת אמרת את הדברים, אמרת שהקשת יותר מדי רחבה.

פזית שלמון ברץ:

אז אני מנסה להיות קונקרטי. גופים שבאמת משרתים את המטרות האלה, אדרבא ואדרבא, שייחנו.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו ניתן על זה את הדעת.

פזית שלמון ברץ:

סעיף 448(ג) זה עניין טכני. אני ראיתי את ההערה של הייעוץ המשפטי, שטח דירה לצורך הקביעה עד כמה ניתן 140 מטר פטור, ראיתי את הפירוט במפרט שמלווה את חוק מכר דירות, אני בטוחה שתהיה פה הרבה פרנסה לעורכי דין, נציגי לשכת עורכי הדין לא נמצאים כאן, הם היו אמורים, יש הרבה פרנסה---

היו"ר אמנון כהן:

מלאכתם של צדיקים.

פזית שלמון ברץ:

הגדרת שטח דירה כמשמעותו...

ארז קמיניץ:

אז איך את מציעה שיהיה רשום, באופן שימנע שכר טרחה של עורכי דין?

פזית שלמון ברץ:

לכתוב האם זה כולל למשל שטחי שירות, לא כולל---

ארז קמיניץ:

נטו ברוטו, ברוטו ברוטו?

פזית שלמון ברץ:

למשל, הגדרה כזאת יותר מדויקת.

ארז קמיניץ:

ההגדרה היא מאוד ברורה, היא ההגדרה הכי ברורה שמצאנו.

פזית שלמון ברץ:

והיא בעצמה תעורר ויכוחים, אבל יכול להיות שאין משהו יותר טוב, רק אני אומרת שפה צפויה אי ודאות די גדולה ומכיוון שהרבה אנשים משתמשים בפטור הזה ל-140 מטר, זה נושא שעולה שוב ושוב וצריך לחשוב אולי, לתת את הדעת, אולי אפשר לתת משהו יותר מדויק. למשל מציעה לי חברתי פה, שמאית של עיריית תל אביב, אולי להבחין בין שטח עיקרי לשירות.

כרמית יוליס:

אבל להיפך, אבל טופס של מפרט בצו המכר לא מבחין בין כלום, הוא לוקח את הקו החיצוני והכול בפנים, אז מה---

ארז קמיניץ:

העיקר הוא מאוד ברור, אני לא מבין למה הוא לא ברור.

נתן מאיר:

לא, ארז, אם מותר הערה בנושא הזה, אין נורמה אחידה בחישוב שטח דירות ודווקא הנורמה הכי מפורטת היא בתקנות התכנון והבנייה ב-92, אז הייתי מאמץ אותה בתור נורמה כללית לכל אורך הדרך.

פזית שלמון ברץ:

סעיף 450(ג). חבר הכנסת דב חנין התייחס לפטור לנגישות. בהחלט, גם את זה אנחנו לא מבקשים לבטל כמובן, אלא מאי? בסעיף 450(ג) כתוב 'לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מתוספת שטחי שירות שבנייתם נדרשת לפי חוק זה או לפי חוק אחר'. סעיף קטן (א) כבר דיבר על פטור לשטחי נגישות, זו שאלה, למה מתייחס 450(ג), איזה דוגמאות הייעוץ המשפטי, או החברים מהממשלה, יכולים להצביע?

איריס כהן פרנקל:

גם אני סברתי שזה לא מספיק מוגדר.

ארז קמיניץ:

היום יש לנו סעיף אחר שאומר שתוספת שטחי שירות הנדרשת על פי כל דין, לא תידרש. בסוגיות של בטיחות או בסוגיות כאלה ואחרות. אנחנו צופי פני עתיד.

פזית שלמון ברץ:

זה סעיף כללי לא כל כך ברור. קודם כל המקום שלו מבחינת מיקום, הוא לא שייך ל---

קריאה:

תכנית שנותנת תוספת שטחי שירות בתעסוקה, האם יש פה פטור?

ארז קמיניץ:

היא לא נדרשת על פי דין, הכוונה היא חוק חיצוני שמחייב---

פזית שלמון ברץ:

אבל עניין מיגון?

נתן מאיר:

הלוגיקה לא ברורה, אפשר לחייב מישהו לעשות משהו ועדיין יש לו הנאה כלכלית מזה, איפה פה הלוגיקה? שאם מחייבים אותו לעשות הוא לא יכול---

ארז קמיניץ:

זה היה הרעיון. זו לא פעולה רצונית, אז מה אתה לוקח---

נתן מאיר:

אז מה? אבל אם יש השבחה, למה שהוא לא ישלם? הוא אומר 'מכריחים אותי אבל אני עושה את זה ברצון, כי אני נהנה מזה'. מה הקשר הלוגי?

פזית שלמון ברץ:

ואין הכוונה לממ"דים, כי להם יש פטור ספציפי.

קריאה:

אבל מה ההבדל? זה בדיוק אותו היגיון, אם החוק כפה עליך לבנות תוספת של ממ"ד, אז אתה תהיה פטור מהשבחה, על אף שיכול להיות שהוא כשלעצמו השבית.

פזית שלמון ברץ:

נכון, אבל יש פטור ספציפי לממ"ד וזו החלטת מדיניות.

היו"ר אמנון כהן:

מה אתם מציעים?

פזית שלמון ברץ:

קודם כל למחוק את הסעיף הזה, הוא לא מתייחס לדברים קונקרטיים שאפשר להצביע עליהם, לכן למה להשאיר אותו.

איריס כהן פרנקל:

גם אני כתבתי שזה לגמרי לא ברור.

היו"ר אמנון כהן:

אוקי, אנחנו נשקול את הסעיף הזה. תרשום אצלך, תעיר אחר כך, אבל אנחנו נבחן את זה.

פזית שלמון ברץ:

סעיף 456(ב)(2). אלה הסעיפים שבהם אפשר להטיל שעבוד ועיקולים על כספי היטל השבחה. נכון, עיריית תל אביב היא לא בדיוק במצב כלכלי קשה, אבל בכל זאת זה רלוונטי לכלל הרשויות, אנחנו מציעים להוסיף 'לפי המאוחר מביניהם'. זאת אומרת לא מיד אחרי שיש איזה שהוא הליך ראשוני שבו אדם שזוכה, יש לו איזה שהוא חוב כלפי הרשות, מיד יוכל ללכת ולהטיל עיקול על כספים שאמורים באמת לשמש את הפיתוח, אלא לתת איזה שהוא זמן יותר ממושך. לכן כדאי להוסיף את המלים 'לפי המאוחר מביניהם' בסעיף (ב)(2), אחרי המלים 'בית משפט', זאת אומרת, 'בידי מי שנפסקו לטובתו בהחלטה סופית של שמאי מכריע, ועדת ערר, או בפסק דין סופי של בית משפט, לפי המאוחר מביניהם'. רק אז יהיה אפשר להטיל עיקול, בכל זאת אלה כספי רשות.

ארז קמיניץ:

אם כבר, נעשה את זה הדדי. אתם ביקשתם סדר, אז אחרי שמאי מכריע וועדת ערר, בסדר?

פזית שלמון ברץ:

אפשר לעשות את זה הדדי.

יהודה זמרת:

הוא לא לוקח את הכסף. צריך לזכור, הוא מבטיח את התשלום שלו. לבוא להגיד לבן אדם שהוא לא יכול להבטיח את הזכייה שלו כבר אחרי שיש לו---

פזית שלמון ברץ:

אם זה ייעשה הדדי, עם אותה הערה שהערנו בפעם הקודמת לעניין החיוב, זה סביר, זה הגיוני.

יהודה זמרת:

אני רוצה להבין, אם הכוונה היא שלא מיד אחרי שזה נפסק מוטל העיקול ולא נותנים לכם אפילו אפשרות לשלם, זו אמירה אחת.

פזית שלמון ברץ:

זה ברור. זה מובן מאליו.

ארז קמיניץ:

בסדר, אז את זה אפשר לפתור בהיבט של ימים, מספר ימים אחרי וכולי. אם הטענה שלכם היא שאתם לא מוכנים שיוטל עיקול עד שלא תתברר הסוגיה המשפטית עד תומה, זו טענה אחרת, ואם זאת הטענה, אז את זה אנחנו נצטרך לחשוב, כי זה לא טריוויאלי. כמו שאמר יהודה, אנחנו לא מדברים על תשלום בפועל, זה עיקול שהוא עיקול רשום.

פזית שלמון ברץ:

אם כי יש רשויות שזה יכול לעצור להם קופה ויש עם זה בעיה.

יהודה זמרת:

אבל אחר כך לא יהיו להם את המשאבים כדי לשלם לו בסופו של יום, במיוחד לרשויות כאלה שיש להם בעיה מרכזית, זה אומר שיש להם כנראה בעיה תזרימית ואז נגיע למצב שבן אדם קיבל פסק דין סופי והרשות המקומית אומרת 'אין לי כסף לשלם'.

פזית שלמון ברץ:

אני מבינה מה שאתה אומר, אז נגיד ככה; קודם כל לאפשר לרשות המקומית לשלם, לקבוע ימים בחוק, כמו שזוכה לא מיד יכול לרוץ לפתוח תיק בהוצאה לפועל, שתהיה הזדמנות לשלם. זו הסוגיה הראשונה. בסוגיה השנייה, אני חושבת שמה שאתה אומר הוא נכון והוגן, זאת אומרת שזה נכון שצריך לאפשר לאדם להבטיח את התשלום, אבל לעשות את זה הדדית לעניין החיוב, כמו אותו סעיף שדיברנו עליו לפי המאוחר, 50 יום.

ארז קמיניץ:

כמו 442.

פזית שלמון ברץ:

בדיוק.

יהודה זמרת:

אבל בתוך ה-50 יום האלה הכסף יכול להיעלם לו. מה שיקרה, נסביר מה קורה, הוא צריך לשלם 3 מיליון שקל וכל הכסף אמור לעבור להיטלי השבחה, לוועדות ברשויות המקומיות, והוא אומר, 'אם אני עכשיו לא תופס את הכסף הזה, המשמעות היא שאחר כך אני אחפש את הכסף'.

פזית שלמון ברץ:

אז אתה לא נותן לרשות זמן לשלם?

קריאה:

קודם כל יש לו 45 יום לערער, יכול להיות שהרשות תרצה לערער.

יהודה זמרת:

לא, מהיום שאמרנו סופי, נגמר, עבר הערעור, נגמר סופית, בן האדם רק רוצה להבטיח את זכויותיו. כי מה שיקרה, הוא הולך לבית משפט, יבקש מה שנקרא צו עיקול מאחר שהוא פועל במסגרת ההליך שהוא יגיש, בית המשפט יבוא ויגיד 'תן לי ערובה של הוועדה המקומית', הערובה תהיה עיקול, אז לכן אני אומר... חוץ מזה, אלה הליכים משפטיים שייקחו---

היו"ר אמנון כהן:

עורכי דין, אמרת, אני לא רוצה עורכי דין שיעבדו הרבה.

פזית שלמון ברץ:

לא, עדיין אני חושבת שצריך לתת לוועדה המקומית את הזמן שלה לשלם אחרי שזה סופי.

היו"ר אמנון כהן:

תמשיכו למצוא את המינוח המתאים.

ארגון גני הילדים הפרטיים, פה? מפריע לכם משהו בסעיף של היטל ההשבחה?

שולמית ביסמנובסקי:

שלום, כבוד היושב ראש.

היו"ר אמנון כהן:

בבקשה, גברתי. מה מפריע לך? איזה סעיף מפריע לך בחוק הזה עכשיו?

שולמית ביסמנובסקי:

ממש לא מפריע לנו שום דבר, אנחנו רק רוצים להבטיח משהו למען הסר ספק. לפי דבריו של חבר הכנסת חנין, השימוש בהיטל ההשבחה צריך להשיג את המטרות החברתיות שלנו ולקדם אותן, לשם כך, על מנת שהמדינה תעודד את היזמות של הגנים הפרטיים---

היו"ר אמנון כהן:

ארז, אתה שומע איפה צריך ללכת הכסף?

שולמית ביסמנובסקי:

בתחום מתן פתרונות חינוכיים בצורת מסגרות לגיל הרך, במקום שהמדינה לא הצליחה לעשות, במצב כזה אנחנו חושבים שצריך לפטור את הגנים הפרטיים מהיטלי השבחה, ולכן הערנו הערה לוועדה, שאנחנו מציעים להוסיף בסעיף 447 לתחולת הסעיף, שמוסד ציבורי ייחשב ככזה גם אם הוא בבעלות פרטית, כגון גן ילדים או מעון יום.

אהוד בס:

אם הוא בית ספר יוקרתי שגובה 20,000 שקל לחודש לילדים. פה יש בעיה---

אורלי לוי אבקסיס:

היית רוצה להתווכח על הדברים שהם מתווכחים עליהם, צרות של עשירים.

אהוד בס:

אני גר בתל אביב.

שולמית ביסמנובסקי:

אל תייצג רק את תל אביב, כי הגנים נמצאים בכל רחבי הארץ.

אהוד בס:

לא, אני לא מייצג את תל אביב. יש מוסדות, דווקא לא בתל אביב, שהם מוסדות חינוכיים, או דתיים, אני לא רוצה לפגוע באף אחד, אבל היום כמות בתי כנסת, בגלל שכל שני אנשים, בגלל שהם רבו עם השלישי, מקימים בית כנסת, וחלקם ריקים.

היו"ר אמנון כהן:

לא, יש הרבה חוזרים בתשובה, חוזרים למוטב.

שולמית ביסמנובסקי:

המטרה שלנו להוריד את המחיר של גני הילדים.

אהוד בס:

גם גני ילדים מאוד מאוד יוקרתיים שאני לא בטוח שהחברה צריכה לתמוך בהם. הם עולים הון עתק.

שולמית ביסמנובסקי:

אבל אז אנשי המחאה---

היו"ר אמנון כהן:

אין דיאלוגים פה, את העלית את הבעיה.

שולמית ביסמנובסקי:

אנשי המחאה ישלמו יותר אם היטלי ההשבחה האלה ייפלו על הגנים.

היו"ר אמנון כהן:

מי שעונה זה רק ממשלה. יש לך עוד משהו להגיד?

שולמית ביסמנובסקי:

לא, תודה רבה.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, שמעת את הבקשה של גני הילדים הפרטיים? רשמת?

ארז קמיניץ:

שמענו, כן.

רחל אלתרמן:

שוב, בהתניה שאותו זוג צעיר יזכה ולא שזה... אם אתם תעשו את זה פלואידי, מי שירוויח זה הבעלים של הגנים. חבל על המאמץ בכלל.

היו"ר אמנון כהן:

חברת מקורות, מה מפריע? לא.

קריאה:

בתל אביב לא משלמים כל כך הרבה כסף על גני פאר, הם לא גני פאר.

שולמית ביסמנובסקי:

אדוני היושב ראש, יש לברוך להוסיף עוד משהו בנושא---

היו"ר אמנון כהן:

ברוך ימתין, יגיע התור שלו.

חברת חשמל? יפה. אני בכוונה רוצה לגמור את אלה שהם לא...

המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי? קשה להגיע לשדרות.

התאחדות האיכרים?

ישי פולק:

אותה תשובה כמו ש---

היו"ר אמנון כהן:

יפה.

אז נתן, קח את הפיקוד, תייצג את עצמך ואותו ואת השלטון המקומי בכלל.

נתן מאיר:

אז אל"ף, בשביל הפרוטוקול, נתבקשתי באמת על ידי מרכז המועצות האזוריות לייצג גם אותו.

היו"ר אמנון כהן:

ואתה מייצג את הרשות המקומית וגם 15 רשויות חזקות וגם החלשות.

נתן מאיר:

וגם את איגוד מהנדסי הערים.

היו"ר אמנון כהן:

אולי גם את השמאים? שגם אוהד יילך?

נתן מאיר:

איך הסיסמא של ניופאן, 'שמות גדולים, אחריות גדולה'.

היו"ר אמנון כהן:

נשמח לשמוע, בבקשה.

נתן מאיר:

האמת היא שאם 453 יורד, אז אני כמובן לא אתייחס אליו, אני רק רוצה בכל זאת---

היו"ר אמנון כהן:

הוא לא יורד, הוא יידחה.

נתן מאיר:

אז מה שיש לי לומר, אני אומר אז. אני מקווה שיהיה עד אז הסדר.

היו"ר אמנון כהן:

זה תלוי בכם, אם לא תגמור, אנחנו נכפה עליכם את ההסדר.

נתן מאיר:

בכל זאת אני רוצה לומר כמה דברים על ההתייחסות המיוחדת לקרקעות המינהל, קצת רקע היסטורי.

היו"ר אמנון כהן:

לא, תן לו סעיפים.

נתן מאיר:

בשתי מלים, כי יש הרבה שלא מכירים את הרקע ולא מבינים מה פתאום זכו קרקעות המינהל להסדר מיוחד. זה לא בגלל התייחסות מיוחדת לקרקעות המדינה, הרקע הוא שונה לגמרי.

היו"ר אמנון כהן:

אבל זה לא עכשיו.

אורלי לוי אבקסיס:

חבל, הוא אמר שני משפטים, תן לו כבר לסיים.

היו"ר אמנון כהן:

שני המשפטים האלה פותחים דיון כבד ורציני.

קריאה:

אדוני מכיר אותנו, אנחנו לא נוכל לא להגיב.

נתן מאיר:

מה שאדוני היושב ראש יחליט.

היו"ר אמנון כהן:

תיכנס לסעיפים היום. בפעם הבאה, בכנסת, ניתן לך את הבמה לגבי מינהל, היסטוריה, ממתני נולד והכול.

נתן מאיר:

אז אני אתייחס להערות פרטניות לסעיפים. לגבי מוסד ציבורי, החידוש הגדול החיובי הוא שסוף סוף אמרו 'מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9(2)(ב) לפקודת מס הכנסה'. הכוונה היא שפקודת מס הכנסה לוקחים ברצינות את המוסדות הציבוריים, הם בוחנים אותו על קרבו ועל כרעיו כדי לוודא שמוסד ציבורי באמת יהיה ראוי לתואר שלו ולפריבילגיות שהחוק נותן לו. מבחינה זאת השלטון המקומי והיטל ההשבחה היה מעין שמורת טבע שכל גוף שקורא לעצמו מוסד ציבורי והוא תחת הכותרת של עמותה לפעמים הוא לא היה עובר אפילו את המבחן של שלטונות מס ההכנסה והוא היה מקבל פטור מהיטלי השבחה וטוב שהכפיפו את זה היום לפקודת מס ההכנסה, שהוסיפו את הסייג שמוסד ציבורי לפי סעיף 9(2). זה תיקון טוב וחשוב, וכמובן אני מצטרף לשאר ההערות שנאמרו כאן ולא ארחיב יותר בנושא של מוסד ציבורי.

הואיל והדברים נאמרו כבר על ידי קודמי, אני לא רוצה לחזור על דברים שנאמרו, אני רוצה להתייחס לסעיף 458, לנושא של ועדה מרחבית וועדה של רשות מקומית אחת. כשאני מלמד דיני תכנון ובנייה, אני שואל את הסטודנטים, מה ההבדל בין ועדה של רשות אחת לוועדה מקומית מרחבית? וכל אחד נותן תשובה כזאת וכזאת, אני אומר 'בריהוט, תסתכלו איפה שיש ריהוט יפה, זו ועדה מרחבית'. ועכשיו ההסבר, לפי החוק בוועדה של רשות מקומית אחת, תקציב הוועדה נכלל בתקציב הרשות המקומית, זאת אומרת הוועדה המקומית של רשות אחת מבחינה מנהלית היא מינהל ההנדסה המקומית, כשהוועדה המקומית מתפקדת כמו עוד מחלקה שלו ולכן כשהגזבר אומר 'אין לי כסף לריהוט למחלקת חינוך ואין לי למחלקה זאת...', אז גם המחלקה המקומית יושבת בריהוט יפה. בוועדה מרחבית, לוועדה יש תקציב משלה, היא נשענת על התקציב של הרשויות המקומיות שאמורות לממן אותה, אבל היא לא צריכה את המימון, היא גובה אגרות בנייה, היא גובה היטלי השבחה, ולגבי היטלי ההשבחה, אחרי ניכוי הוצאות הגבייה, היא מעבירה את הכספים לרשויות המקומיות. מה לעשות, זה כבר כמו חוק טבע, שבסיטואציה שאתה גובה כספים, משאיר את הוצאות הגבייה ומעביר את השאר לרשויות, יש לך ריהוט יותר יפה ואני לא ארחיב את הדיבור. העניין הוא, נהיה לרגע יותר רציניים, שהיטל ההשבחה הוא מכשיר הפיתוח של הרשויות המקומיות, הכספים הולכים לבניית מוסדות ציבור, לתשלום פיצויים לפי סעיף 197, לדברים אחרים.

הערת אגב, ואני תיכף אחזור לנתיב העיקרי שלנו, אחת הבעיות היא שאין לנו מערכת פיתוח כשמדברים על מוסדות ציבור. זאת אומרת אין קשר בין היטל ההשבחה שגובים למטלות שכנגדן הוא עומד. את אמרת קודם שאם יהיו פטורים, הרשויות המקומיות לא יוכלו לעמוד במטלות של בניית מוסדות ציבור. גם במקום שיש היטל השבחה מלא, אין קשר בין שני האגפים, כי בניגוד להיטלי פיתוח, אני קצת דיברתי על זה בישיבה הקודמת, כנגד תשתיות, ששם הן על פי חוקי עזר עירוניים, שאתה צריך להגיש תחשיב שיש זיקה בין פיתוח התשתיות לגובה היטלי הפיתוח, בהיטלי השבחה אתה יורש ברשות מקומית מצב נתון, שהיכולת שלך להשפיע עליו שואפת לאפס ואז אין קשר בין שני האגפים ולכן כל מה שאמרנו לגבי הפטורים זה רק בעיית משנה של בעיה יותר רחבה והיא חוסר מערכת עירונית בנושא של מוסדות ציבור, דהיינו זה לא מערכת סגורה, אין קשר בין העלויות לבין אגף ההכנסות וזה נושא לדיון ולבירור לא במסגרת הזאת, אבל אם כבר שמים את האצבע, זאת הבעיה.

אני רוצה לחזור של ועדה מרחבית. אתם כאן נותנים לגזבר הוועדה המרחבית יותר מדי סמכויות. הגזבר צריך, בעצם, לפי סעיף 458 להגיד כמה כסף הוועדה יכולה להרשות לעצמה מתוך כספי היטל ההשבחה להעביר לרשויות. אז קודם כל הוא אומר, 'יש לי הוצאות גבייה', 'בי"ת, הוא אומר, 'הוועדה קיבלה תביעות על פגיעה עקב תכנית', מה שהיום סעיף 197 ויהיה 397, 'ב-140 מיליון שקל. אני לא יכול להעביר בכלל היטל השבחה, אני צריך להחזיק את זה בקופה'. גזבר יותר ליברלי יבוא ויגיד, 'טוב, לא את כל ה-140, אבל 70 מיליון אני צריך להחזיק בקופה', והרשות לא יקבלו כסף לפיתוח. אז גזבר צריך להיות אדם אחראי, אני לא אומר שלא, והוועדה המקומית באמת בסופו של דבר תצטרך לשלם פיצויים לפי סעיף 197, אבל לא נותנים לגזבר הוועדה המרחבית שרואה את האינטרסים של הוועדה להחליט על גורל כספי הפיתוח של הרשויות המקומיות, צריכה להיות לפחות איזה בקרה, איזה ערעור, איזה מישהו אובייקטיבי מעליו שיחליט כמה כסף הוא צריך להעביר לרשויות. כספי היטל ההשבחה הם חמצן הפיתוח של הרשויות, תנועת הכספים צריכה להיות לוועדה ולרשויות המקומיות ואסור להפריע אותה ואסור שהוועדה תחזיק אצלה יותר מהכספים שהיא באמת חייבת להחזיק להוצאות השוטפות. אני בכלל לא חושב שהקונספציה שהוועדה צריכה להחזיק אצלה יתרות מז ומנים לתשלום היטל השבחה היא בכלל נכונה. אדרבא, שתעביר לרשויות ואם היא תצטרך, אז הרשויות אמורות לממן את תקציב הוועדה. תהיה תנועת כספים הפוכה, הרשויות ישלמו לוועדה, ולכן כל הקונספציה של סעיף 458 שגזבר הוועדה המרחבית הוא יחליט, זה יכול להיות הרסני מבחינת הזרמת כספי הפיתוח לרשויות. אני מקווה שהדברים שלי מספיק ברורים. תודה.

היו"ר אמנון כהן:

תודה רבה.

התאחדות הקבלנים והבונים, עורכת דין מירי כהן.

מירי כהן:

לגבי סעיף 446(ג), אני אשמור את ההערה שלי כשנגיע באמת להוראות המעבר.

הדבר השני זה לעניין הפטור מהיטל השבחה בשל תכניות חיזוק. אני מודעת לזה שזה הועתק מאותו תיקון ובכל זאת אני כן אבקש להתייחס לסעיף 2)451 שיש בו את הסיפה שמגבילה גם לגבי תכניות שנוצרו מכוח תמ"א 38, כך שלא יינתן פטור לקומות שמעל. זה מה שזה אומר בשורה התחתונה, שלדעתנו זה בעייתי מהסיבה הפשוטה שאם רשות באמת חושבת שהכדאיות הכלכלית לא מיטיבה עם גודל הקומות, צריך לתת לה את שיקול הדעת לפטור גם מהיטל השבחה את הקומות שמעל, ששיקול הדעת, בייחוד לאור פסק הדין שיצא השנה בעניין דירות יוקרה, לא קיים אצלה. זאת אומרת גם אם היא תחליט שהיא לא רוצה, היא לא יכולה לפטור, וכן צריך לתת על זה את הדעת. עניין נוסף, שגם כשאנחנו יכולים כבר לקרוא את תיקון 3 ולדעת שהולך להיות ניווד זכויות בנייה ככל שהוא יעבור---

ארז קמיניץ:

מה פתאום? לא יהיה ניווד.

מירי כהן:

מה לא יהיה? יש בתיקון 3 את האופציה.

ארז קמיניץ:

להגדיל את הקומות.

מירי כהן:

אני מדברת על תמ"א 38 תיקון 3 שמדבר על האפשרות להעביר למגרש---

יהודה זמרת:

זה הועבר, אני לא יודע אם---

מירי כהן:

בנוסף שאנחנו הערנו עליו זה עדיין היה קיים, אז אנחנו באמת בבעיה.

יהודה זמרת:

אולי את קוראת למשהו אחר ניווד זכויות, ש---

מירי כהן:

לא, אני מדברת על להעביר למגרש ריק חלופי, זה ירד? טוב לדעת. אני חושבת שאתם טועים.

קריאה:

תיקון 3 הוא במסגרת תכנית---

מירי כהן :

בדיוק לזה אני מתייחסת, שהסיפה של הסעיף הזה, מה שזה יוצר, הרי ברור שאם ייקחו זכויות נוספות שיינתנו, יעבירו אותם למגרש ריק, זה לא ייבנה בהתאם לתמ"א, כי התמ"א קובעת בדיוק איך לבנות ואומרת איך לממש את הקומות.

ארז קמיניץ :

אני רוצה להסביר.

מירי כהן :

אבל הצלחתם להבין את מה שאני אומרת?

היו"ר אמנון כהן :

בטח. הם אינטלקטואלים.

מירי כהן :

כי אני מתכוונת שהסיפה יוצרת בעיה אחר כך בלתי פטורים, היא מגבילה בצורה שהיא תיצור אחר כך בעיה.

היו"ר אמנון כהן :

ארז, אתה הבנת, אתה יודע מה להשיב?

ארז קמיניץ :

כן.

היו"ר אמנון כהן :

אתה פה, יהודה, גם?

מירי כהן :

אמרתי שתשאירו את שיקול הדעת בידי ועדה מקומית רלוונטית.

ארז קמיניץ :

ואז מה?

יהודה זמרת :

ואז זה שלא יקבל פטור יילך לבית משפט ויגיד 'מה, למה לו נתנו ולהוא לא נותנים?'

היו"ר אמנון כהן :

בסדר, כל אחד איפה שמפריע לו הוא מעיר.

מירי כהן :

לעניין השמאים. אנחנו רק היינו שמחים אם היתה... אנחנו יודעים שהיום יש בחירה רנדומלית ושלא שמים את אותו שמאי באותו אזור מפאת בעלי התפקידים שנמצאים, אבל אנחנו היינו רוצים גם שזה יעוגן בחוק, שיהיה ברור שצריכה להיות תחלופה, שלא ייתכן ששמאי נשאר באותו אזור באופן---

קריאה:

את מדברת על שמאי עצמאי.

מירי כהן:

כן. עלה אצלנו חשש---

היו"ר אמנון כהן:

הם עובדים בשטח והם מפחדים שמישהו ישתלט על השטח.

מירי כהן:

אנחנו אומרים שהיום זה לא קורה, כי יש רנדומליות, אבל אם יתחלפו בעלי התפקידים, דברים יכולים להשתנות. היום נכון שזה נעשה ככה ולסגור את זה גם בחוק.

היו"ר אמנון כהן:

שתהיה תחלופה מסוימת?

מירי כהן:

כן.

היו"ר אמנון כהן:

קובעים מי יהיה השמאי באזור?

מירי כהן:

היום זה רנדומלי מאוד, זה מתחלף, אבל זה לא מעוגן, לפחות לא ידוע לנו על איזה שהוא עיגון של זה בחוק, אלא זו שיטת---

היו"ר אמנון כהן:

אבל יש רשימה וכל אחד בוחר את מי שהוא רוצה, לא?

ארז קמיניץ:

זה שיקול דעת מנהלי.

יהודה זמרת:

ראש מועצת השמאים ממנה.

היו"ר אמנון כהן:

שרית דנה שם קובעת מי יהיה...

מירי, סיימת?

מירי כהן:

כן, תודה.

היו"ר אמנון כהן:

אם יש לך עוד משהו, תגידי.

מירי כהן:

לא, סיימתי, אני רק אשמח לקבל את התייחסותם לעניין ההיטל.

היו"ר אמנון כהן:

תקבלי תשובה מסודרת.

לשכת שמאי מקרקעין בישראל, יושב ראש הלשכה, **אוהד דנוס**. בבקשה, ידידי.

אוהד דנוס:

אדוני, אני מרגיש מעט כמו שייע, שמדבר בסוף.

היו"ר אמנון כהן:

הדובדבן תמיד בסוף, ואתה תחכים אותנו בכמה דברים.

אוהד דנוס:

בהחלט. ברכות על קיום הדיון פה. אנחנו, נציגי השמאים הגיעו לפה, חמישה.

היו"ר אמנון כהן:

אתה לא מרעננה?

אוהד דנוס:

אני לא מרעננה, אבל אני מעיר אחרת לא פחות עשירה, אני מתל אביב. בכל מקרה יש לנו פה נציגים מראשון לציון, מקרית מלאכי, והגענו חמישה, חשבנו שזה חשוב לחזק את הדרום ואת שדרות בפרט ואני רוצה לומר---

היו"ר אמנון כהן:

אם תרצה, אחרי שתסיים, שכל אחד שבא והתאמץ יגיד עוד איזה משפט לחיזוק הדברים, אנחנו ניתן לו. אם תחליט.

אורלי לוי אבקסיס:

עכשיו ככה, עם יד על הלב, אם לא היה את הדיון הספציפי הזה, קידום החוק והאינטרס הפרטי שלכם, מה הסיכויים שהנציגות הזאת היתה מגיעה עכשיו לכנס שדרות?

היו"ר אמנון כהן:

בכל מקרה היא היתה מגיעה, אני חותם.

אוהד דנוס:

היא היתה מגיעה בכל מקרה, ואני אגיד לך יותר מזה, חברת הכנסת לוי, אנחנו הערכנו שהדיון בסעיף שעוד מעט אולי נדבר עליו, אם הזמן יתיר לנו, שהוא לא יתקיים היום, כי היתה אמורה להיות עוד תשובת הממשלה לסעיפים שנדונו בשבוע שעבר.

אורלי לוי אבקסיס:

אמנן, זו היתה ברכה לך לעשות את הדיון על החוק הזה פה, כדי שיידעו גם איך נראית הפריפריה ואולי ייפגשו עם---

היו"ר אמנון כהן:

הם עובדים בפריפריה, שמאי עובד בכל הארץ.

ארז, תעשו כנס של האוצר והמשפטים קודם כל בבית שאן.

אוהד דנוס:

מלה אחת על גני ילדים, כי הנושא עלה פה. יש פה תחושה בנושאים האלה שכל אחד מושך לכיוון שלו. צריך להבין, אנחנו אנשי שוק ואנשי שוק יודעים שביקוש והיצע הוא זה שקובע את המחירים, אתה רוצה להוריד את מחירי גני הילדים, תייצר יותר גני ילדים, אבל לא יכול להיות שידברו על הורדת מחירים ופטור מהיטל השבחה שרשות, כשהיא משכירה את הנכס, אז היא משכירה אותו בין 20,000 ל-30,000 שקל בחודש למקבץ של ארבעה גני ילדים.

שולמית ביסמנובסקי:

עיריית תל אביב.

אוהד דנוס:

לא, אני לא מדבר על עיריית תל אביב, אני מכיר את זה מעיריות אחרות דווקא. ארנונה מאות שקלים---

נתן מאיר:

היא צריכה לסבסד את זה? לא הבנתי.

אוהד דנוס:

אני לא מבין מה רוצים מהיטל השבחה כשכספים גדולים מאוד נגבים מהתזרים של העסקים מדי חודש.

אורלי לוי אבקסיס:

לא, אבל באמת בהצעת החוק על פיקוח על מעונות היום, חייבים להגיד, יש שם ראייה למשל, גם לגבי דירות שמשמשות גם כגני ילדים, אז חלק מזה יהיה פטור מארנונה וחלק מזה יהיה מחושב. לכן גם בנושאים האלה אנחנו נוגעים בזה, אז זה לא זה במקום זה. אנחנו מנסים לראות איפה אנחנו... ובסופו של דבר זה מתגלגל על ההורים, אם העלויות הן יותר גדולות.

אוהד דנוס:

אני מסכים לגמרי, חד משמעית.

לעניין הסעיפים שלנו, ואדוני היושב ראש ביקש ממני בישיבה הקודמת להגיד מתי אנחנו מגיעים למשהו שאנחנו חושבים שהוא באמת חשוב לנו ועכשיו הגענו אליו. למעשה כל הסעיפים שקשורים פה בשמאי מכריע הם סעיפים שהועתקו מתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, אחד לאחד, אין לנו בעיה עם הסעיפים, עם תיקון 84, אבל מה שקרה, מדובר פה על רפורמה ועל כך שלא מדובר כאן ברפורמה אלא על מהפכה של ממש. מה שקרה בתהליכי הבירור של היטל השבחה ב-1 במאי 2009 היה מהפכה של ממש, למעשה נוצר פה איזה שהוא הליך בחוק, הליך מיסויי, אולי הבודד במדינת ישראל שלא מתאפשרת בו הגעה לאיזה שהיא הסכמה בין הרשות לאזרח בדרך של מה שהיה נקרא שומה מוסכמת. אנחנו חושבים שהנושא הזה הוא נושא מאוד חשוב, הוא מאוד חשוב לאזרחי מדינת ישראל, כי למעשה איך שהחוק בנוי היום, ואני בטוח שכוונת המחוקק לא היתה לאן שהגענו, הוא שדווקא האוכלוסייה---

היו"ר אמנון כהן:

כוונת המחוקק עוד לא באה לידי ביטוי.

אוהד דנוס:

לא, בתיקון 84, שם. לא התכוונו למה שקרה ומה שקרה זה שנוצר חוק שעובד יפה מאוד, אבל משרת ומתמרץ בעיקר את העשירים ודווקא האוכלוסיות החלשות יותר, האוכלוסיות הפריפריאליות, לא עושות בו די שימוש, כי ההיטלים נמוכים ומצד שני הליכי הבירור באופן יחסי לגובה ההיטל ולאי הוודאות הם יקרים. צריך לזכור שהליכי הבירור שהם אובייקטיביים, נקיים, מסודרים, הם הליכי בירור שלעתיים יכול הנישום למצוא את עצמו משלם יותר מסכום ההיטל שנקבע לו מלכתחילה, כשבדרך גם הוא שילם לשמאי, לעורך דין, לשמאי מכריע. אנחנו חושבים שאת הדברים הזה, וכתבנו פה ארוכות בעניין הזה, חייבים לפתור.

בהקשר של שדרות עשינו איזה שהיא עבודה ובאנו לבדוק, אמרנו, יצאו עד היום, אדוני, ב-30 חודשים, 1,600 החלטות של שמאי מכריע, מספר חסר תקדים, אני לא מכיר מערכת מעין שיפוטית שיודעת לתת הכרעות כל כך מהר, אבל באנו לבדוק את שדרות, כי באנו היום לשדרות ואנחנו אורחים בשדרות ובאנו לבדוק מה קורה כאן. בדקנו מתוך ה-1,600 כמה הכרעות ניתנו בשדרות, התשובה, אני מקווה שאף אחד פה לא צריך לנחש, היא 0, אף שומה מכרעת בשדרות. בדקנו בשנה שעברה, ב-2010, יצאו 170 היטלי השבחה, השנה כמות כפולה, פי שלושה, לפי מה שנמסר לנו. זאת אומרת מה שקורה, ואפשר לומר את זה, זה שאנשים בשדרות נרתעים מהליכי הבירור, מהכסף שהם צריכים להוציא, מאי הוודאות בהליך, בעוד שניתן בנקל להשיב בצורה מפקחת, אדוני, בצורה מבוקרת, את הליכי השומה המוסכמת.

היו"ר אמנון כהן:

אולי השיטה הקודמת היתה קצת לא---

אוהד דנוס:

אז שיהיו הליכי בקרה. אני פה מגן על ציבור שלם שחושב שהכול היה בסדר ותקין, אבל אם מישהו חושב אחרת, אז בהחלט הוא מוזמן ליצור מנגנוני בקרה להליך, אבל בהחלט---

היו"ר אמנון כהן:

יש לכם מה להציע? אתם יכולים להציע?

אוהד דנוס:

אנחנו הצענו פה בדברים שלנו את הדרך שאנחנו חושבים, אנחנו מוכנים לשבת---

היו"ר אמנון כהן:

שיהיה מאוזן, גם מבחינת מניעת לזות שפתיים---

אוהד דנוס:

אנחנו מוכנים לשבת עם איריס, עם נציגי הממשלה ולפתור את העניין הזה.

קריאה:

איך אתה מונע את האפשרות שאחד יקבל ולאחר לא?

אוהד דנוס:

מי שלומד שמאות מקרקעין, בשיעור הראשון שלו באוניברסיטה, כשהוא מתיישב על הכיסא, הדבר הראשון שמלמדים אותו זה שאף נכס לא דומה לשני.

רחל אלטרמן:

אין שמאות מקרקעין באוניברסיטה.

אוהד דנוס:

היתה, כשאני למדתי היתה, ואז לימדו אותנו שאף נכס מקרקעין לא דומה לרעהו, אין דירה שזהה לאחרתה.

היו"ר אמנון כהן:

לפעמים על אותו נכס יש שומה לא---

אוהד דנוס:

פה אנחנו מדברים על מחירי דוור, אנחנו מדברים על זמן. דרך אגב, הליכי הבירור, כפי שאנחנו רואים, הם הליכי בירור של חצי שנה בערך, זה זמן יחסית קצר להליך, מצד שני אפשר לגמור בשומה מוסכמת בחודש.

היו"ר אמנון כהן:

מה ההצעה שלכם?

אוהד דנוס:

ההצעה שלנו זה שומות מוסכמות---

היו"ר אמנון כהן:

עד סכום מסוים לעשות מה?

אוהד דנוס:

אנחנו חושבים שצריכים לאפשר בכל סכום, אבל זה נתון, שוב פעם, ל---

היו"ר אמנון כהן:

זה לא בממשלה, זה אנחנו, אנחנו הקובעים. תציע לנו.

אוהד דנוס:

ההליך צריך להיות הליך שקוף, או ההליך צריך להיות מבוקר על ידי הגורמים המוסמכים בוועדה המקומית, אם זה מהנדס הוועדה, גזבר הוועדה, היועץ המשפטי של הוועדה, בהחלט צריך לפרסם את השומות בשביל למנוע מצבים שמישהו קיבל יותר ממה שהיה. תדע הוועדה וידע השמאי שחתם על ההסכמה שהנושא מתפרסם ובהחלט הנישום הבא יוכל לבדוק. זה באופן כללי.

קריאה:

אולי שתהיה שמאות ציבורית, כמו סנגוריה ציבורית.

היו"ר אמנון כהן:

מישהו מהשמאים רוצה להוסיף משפט, שניים או עשרה? באת עד שדרות, לא תגיד משפט?

אריה קמיל:

אני הייתי שמאי הוועדה המקומית, החליפה אותי דנה שיושבת כאן בעיריית תל אביב, היה לנו הליך שקוף של שומות מוסכמות שהתנהל שנים, אנחנו היינו בדיונים גם עם משרד המשפטים בנושא, אין

בעיה היום לעשות הליך שקוף, שאדם שעלות השומה שלו היא 50,000 או 30,000 שקל או גן ילדים לשימוש חורג, או לא משנה השווי, יכול להיות גם על מיליון ₪, שכל הוויכוח הוא 100,000 שקל, יכול להיות הליך שקוף שבו נבחנת השומה המוסכמת על ידי הייעוץ המשפטי של הוועדה המקומית, כמו שהיה נוהל כזה בעיריית תל אביב, והגזברות ושמאי אחראי בנושא הזה והכול מתפרסם באינטרנט בצורה שקופה, כך ששכן יודע מה השכן השני שילם וזה שקוף, וזה לא כמו שהיה פעם, שזה לא היה שקוף לציבור. זו דעתי וזה יכול לחסוך המון המון הליכים.

גם השמאים האחרים שפוסקים היום, דיברו על שונות. גם שם יש שונות, באותו מגרש, באותו אזור, את רואה שונות כי כך זה, אין הכול, נכס לא שווה לנכס אחר.

אורלי לוי אבקסיס:

האמת שזה די מפתיע אותי, אלא אם כן הייעוץ המשפטי שלנו יצליח להאיר את עיניי, כי על פניו נדמה לי שלשמאים אמור להיות אינטרס שהכול יהיה בשמאות ופה הם באים באיזה שהיא הצעה---

היו"ר אמנון כהן:

הם דואגים לצרכן.

אורלי לוי אבקסיס:

בדיוק. קודם כל אני מורידה בפניכם את הכובע, אלא אם כן יתברר שיש לכם פה אינטרס אחר. אבל אם לא, אז אולי כדאי לקבל את זה.

היו"ר אמנון כהן:

תיכף נגיע.

אוהד דנוס:

צריך להסדיר את ההליך. ההליך היום הוא שיוצאת שומת ועדה שאותה מכין שמאי ומולו יש לנישום אפשרות של 45 יום להגיש שומה מטעמו. עד כאן אנחנו חושבים שההליך צריך להתקיים, מכאן, להסכמה ביניהם. זה השלב שאנחנו חושבים שצריך לאפשר את זה. דרך אגב, אנחנו חושבים שזה לטובת הציבור, בין היתר, בין היתר הציבור החלש.

חיים מסילתי:

חשוב רק להדגיש אין אף הליך שאני מכיר, אני גם עורך דין במקצועי, שבו לא ניתן להגיע לפשרה בין הרשות ל---

יהודה זמרת:

בארנונה, בכל מה שיש, אתה מקבל שובר תשלום ואתה משלם אותו. לא באת לשלם--

חיים מסילתי:

כל הליך, אפילו במשפטי רצח יש עסקאות טיעון---

קריאה:

אבל זה בבית משפט.

חיים מסילתי:

חשוב רק להדגיש שהיטל ההשבחה, עד כמה שאני מכיר אותו, הוא ההליך היחידי במדינת ישראל שבו פשוט לא ניתן להגיע להסכמה מכוח חוק.

היו"ר אמנון כהן:

ברוך, אתה צריך להגיד משפט, הבטחתי לך. מה מפריע לך?

ברוך מימון:

אני חושב שהנושא הוא לא היטל השבחה, אני חושב שהנושא הוא שאנחנו לא צריכים בכלל להיכנס לקטגוריה של שימוש חורג. הבעיה היא שהרשויות התרשלו שאין לנו היום 1,500 מסגרות בישראל, אין להם ייעוד של גן ילדים, ומאחר שאין ייעוד אנחנו צריכים לשלם היטל השבחה.

היו"ר אמנון כהן:

אז הם הולכים להסדיר את זה ב---

ברוך מימון:

הבעיה היא אחרת.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו הולכים תוך שבע שנים ל---

ברוך מימון:

עד שבע שנים, האם ניתן לעשות משהו לפני ש---

היו"ר אמנון כהן:

שבע שנים זה מספיק זמן גם לכם.

ברוך מימון:

לא, הבעיה היא שאנחנו נרדפים על ידי הרשויות, בתי משפט, יש לנו עוד מעט אחד שעומד להיכנס לבית כלא, זה לא נורמלי מה שקורה.

היו"ר אמנון כהן:

מה אתה מציע, שיהיה אותו דבר כמו שהיה?

ברוך מימון:

אנחנו רוצים שאת ההגדרה של בניין תהיה לכל מטרה, ואז ברגע שההגדרה---

היו"ר אמנון כהן:

אבל השכן קנה דירה, הוא צריך אותה למגורים, מה, אתה תקים עכשיו עסקים שם? אחד יפתח מתפרה, אחד יעשה מעון ושישו ושמחו.

ברוך מימון:

זו ההצעה של הרפורמה, הדירה היא לכל מטרה ואז אין בעיה בגן ילדים.

אורלי לוי אבקסיס:

אבל אתה פותח פה פתח מטורף ש... תחזיר אותם חזרה לדירות שאותם אנחנו רוצים להוציא---

היו"ר אמנון כהן:

ממשלת ישראל צריכה ל---

ברוך מימון:

אז בואו תעשו על נכסים---

היו"ר אמנון כהן:

ארז, רשמתי גם את זה? יהודה, שמעת, נכון?

יש לנו פה חבר כנסת שהיה אמור להגיע והוא לא הגיע וביקשתי להעלות בכתב את בקשתו לגבי הסעיפים של היום, לכן בהתייחסות גם תתייחסו למה שנאמר על ידי חבר הכנסת אורי מקלב.

איריס כהן פרנקל:

אני רוצה לציין שתי הערות של חבר הכנסת מקלב. האחת מתייחסת לסעיף 447 ובה בעצם הוא מבקש שיחול פטור בדומה לנוסח שהיה בעבר לגבי סעיף 19(4) של התוספת השלישית, שאומר שהפטור יינתן גם אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם משמשים או מיועדים לשמש למטרות ציבוריות.

ההערה השנייה מתייחסת לסעיף 448, שבה הוא מסתייג מההגבלה לגבי 140 באופן גורף ואומר שיש מקום להציג פטור להרחבה עד 180 מטר למקרים של רווחה, אני מקריאה, 'על יסוד חוות דעת של לשכת הרווחה המקומית, כגון במקרים שמשפחה מטפלת בן משפחה זקן או מוגבל מבחינה רפואית ונדרש לשם כך שטח מגורים מיוחד, וכן למשפחות ברוכות ילדים שלהן מעל 6 ילדים'.

קריאה:

אבל זה לא רלוונטי ואין בעיה עם זה.

ארז קמיניץ:

זה מעבר ל-140?

איריס כהן פרנקל:

עד 180 בפטור. בשונה מההערה שלי שהתייחסה למהותה של התכנית, כאן הוא מבקש לאפשר פטור לגודל רב יותר.

נתן מאיר:

אני מבקש תגובה קצרה ל...

היו"ר אמנון כהן:

לא, ממשלה עכשיו.

רשמתי את ההערות של חבר הכנסת אורי מקלב?

ארז קמיניץ:

כן.

היו"ר אמנון כהן:

אם אתה תענה ואנחנו לא נסתפק, ניתן לנתן להגיב, כי יש לו ניסיון רב בתחום הזה.

פרופ' רחל אלתרמן, את רוצה לדבר עכשיו או את רוצה אחרי שהממשלה תגיב? מה שאת מחליטה.

רחל אלטרמן:

דווקא הפעם לא כל כך ארוך. בעניין הפטורים, בגדול, גם בפעם שעברה אמרתי, החבילה היא יפה, היא חוזרת בגדול על מה שהיה, אבל יש מקום לבחון מחדש את סעיף הפטור בעניין הרחבת דירות. הוא מפעם והוא הולך בדיוק הפוך ממה שאנחנו מדברים היום על דירות קטנות. אני הייתי קודם כל נותנת עדיפות לפטור על פיצול דירות, על יצירת מלאי יותר גדול של דירות---

היו"ר אמנון כהן:

מה ששר הפנים מתכוון לעשות.

רחל אלטרמן:

כן, אבל זה לא כולל פטור, אלה תקנות בעניין הקלה מהיתר.

יהודה זמרת:

מי יממן את גן הילדים?

רחל אלטרמן:

יהודה, בבקשה. אז אל"ף אני רוצה לשקול, אני לא אמרתי בהכרח כך או כך, אני אומרת שהפטור שקיים היום זה אוטומט של החזרה מהפטור ההיסטורי. מה שאני הייתי רוצה, ואני חוזרת על זה כבר הישיבה השלישית, מהממשלה, אין נתונים שהגיעו עם הפטורים, איך מתפרס הפטור הזה היום, באיזה יישובים הוא חל יותר, באיזה יישובים הוא חל פחות, באיזה יישובים הוא מחסיר היטל השבחה חיוני גם לילדים של הדירה המורחבת ובאיזה ערים לא. אני גרה באבן יהודה ואני לא חושבת שאבן יהודה צריכה ליהנות מהפטור הזה אבל הוא חל גם באבן יהודה. אם זיכרוני אינו מטעה אותי, הפטור הזה נולד לפני הרבה מאוד שנים מצרכים שנגעו מאוד למגזר הערבי. צריך לבחון מחדש האם יש לו מקום, אבל שוב, אי אפשר לבחון מחדש כשהולכים בהיגיון בלי נתונים על ההשפעות בשטח של ההיגיון הזה. אני מציעה שוב לשקול גם את הפטור בנושא של פיצול דירות.

דבר אחרון וקצר ומתקשר לעניין הזה. הרחבת דירות זה לא רק הרחבת בתים צמודי קרקע, זה גם יכול להיות הרחבת דירות. פה יש אפשרות לקשר עם הגדרת אזור לשיקום. כרגע סעיף החוק ממשיך את המרכז של החלטות וגם פזית לא התייחסה לזה וגם נתן, מדוע שלא תהיה סמכות לרשות המקומית להכריז על המקום? הרי זו היא שצריכה לממן את שירותי הציבור ואם היא חושבת שיש מקום לפטור נוסף באזור מסוים, משום שהיא סבורה שהדבר הזה יוזיל יחידות דיר, מדוע שלא תהיה לה סמכות? בסך הכול כולם זוכים בעניין הזה.

אז חשיבה מחדש בשני הדברים האלה. תודה. האם הנקודה האחרונה הובנה?

היו"ר אמנון כהן:

הבנת, כן, ארז?

ארז קמיניץ:

כן.

היו"ר אמנון כהן:

מי עונה, יהודה, אתה או ארז? אנחנו נתחיל גם מהדיון הקודם שלא השלמת. רשמת הכול ואמרת שיש לך משהו דחוף, ראש הממשלה קורא לך.

רחל אלטרמן:

יש תמיד דילמה בדברים האלה, אין פתרון קסם וזה גם חל על גני הילדים, יש צדדים כל הזמן לכאן ולכאן, ואגב אני מצטרפת לחלוטין למה שאוהד אמר, זה לא בהכרח נכון שהגדלת היטל השבחה,

לא ידוע לאיזה כיס זה ייכנס, ככה מראים הנתונים הבינלאומיים, זה תלוי בשוק, זה פעם נספג על ידי המפעילים, זה פעם נספג על ידי ההורים, זה לא כלל ברזל. בעניין של הפטור מדירות וגני הילדים, יכול להיות שיש מקום לשקול שאשכול יהיה אמת מידה להחלטה, האשכול של היישוב, משהו שקשור לעושר של היישוב, איזה שהן אמות מידה ולא דווקא לכולם פטורים בכל הארץ.

ארז קמיניץ:

---את הילדים לאשכול סוציו אקונומי.

יהודה זמרת:

לא, ביישובים הכי חלשים לא יהיה מוסדות ציבור.

רחל אלטרמן:

סליחה, לכל האורך של החקיקה הפיסקאלית אתם הלכתם על פי היגיון משפטי פילוסופי, אבל החשוב הוא התחולה של זה, הפיזור, ההשפעות על הכיס של הרשויות המקומיות, ההשפעות על שטחי הציבור, ההשפעות על הדיור. אז בהיגיון הזה אפשר כל דבר להגיד כן או לא. אני אומרת שיש בעיה בפטור גורף להרחבת דירות בימים אלה דווקא כך, בלי התייחסות לצורך של הרשות המקומית, לעושר של הרשות המקומית. לעושר של אנשים כמובן אי אפשר להיכנס. אז יש פה דילמה, אבל אני חושבת שצריך לחשוב עוד צעד אחד, והאשכול, כמובן שהתכוונתי לאשכול סוציו כלכלי. אפשר עוד אמות מידה, למשל שיעור מקרקעי ישראל ביישוב שהוא אינדיקטור מצוין לעוני.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, זמנך הגיע.

ארז קמיניץ:

כרמית תתחיל.

כרמית יוליס:

יש לנו כמה חובות מהדיון הקודם. היה לנו דיון מאוד ארוך, מי שהיה פה והשתתף גם בדיון הקודם, לגבי תשריט חלוקה שהוא גורם השבחה, שזה הבדל לעומת הדין הנוהג. ברפורמה, בחוק החדש, אנחנו קובעים שגם תשריט חלוקה כשלעצמו מהווה גורם השבחה. היה כאן דיון מאוד ארוך וניסו להעלות כל מיני אפשרויות לאיזה מצב זה מכוון, ואני רוצה להביא דוגמה שמסבירה למה אנחנו קבענו את זה באמת כגורם השבחה ואנחנו עומדים על זה שגם זה נחשב גורם השבחה. לדוגמה במצב שבו התכנית קובעת גודל מגרש מינימלי של חצי דונם, וזו תכנית מפורטת וזו השבחה אחת, ולאחריה אדם שיש לו מגרש של שני דונם, מחליט לעשות תשריט חלוקה ולחלק אותו לארבעה מגרשים. במצב הזה הוא לא חייב לעשות את תשריט החלוקה, הוא יכול להוציא היתר לבניית בית אחד על מגרש של שני דונם, אבל במצב שבו הוא באמת מבצע עוד אקט תכנוני של תשריט חלוקה ומחלק, אז גם תשריט החלוקה הזה יביא להשבחה המקרקעין, לכן אנחנו סבורים שזה נכון לקבוע גם את תשריט החלוקה כגורם משביח.

דיון ארוך נוסף שהתקיים בוועדה בשבוע שעבר נדון לגבי סעיף 432. הכותרת שלו זה השבחה בגלל הוצאת היתר לחלק מהשטח הכולל המותר לבנייה. גם על זה דנו הרבה, מה קורה במצב שיש מבנה אחד ומוציאים היתר למשל רק לקומה אחת, והייעוד שלה הוא שונה, הוא אולי משביח יותר. אז לכן לא לזאת היתה הכוונה, יש לנו נוסח חלופי להציע שאולי מבהיר. מה שבסך הכול התכוונו להגיד זה מה היא יחידת השומה ושומת המקרקעין תהיה לפי השטח שמתבקש בהיתר הבנייה. אז לא אכפת לנו להגיד במקום זה שהשטח שבגינו יוטל היטל השבחה הוא השטח שמבוקש בהיתר. על זה אין מחלוקת, זה לא רלוונטי לייעוד, זאת לא היתה כוונת הדברים ואפשר בהחלט לתקן.

סעיף 442 זאת הערה של עיריית תל אביב. הסעיף בנוסח שהופץ קובע שמועד החובה לשלם את היטל השבחה הוא המועד המאוחר מבין המועד שבו ניתנה שומת הוועדה המקומית, או הכרעת השמאי המכריע, או הכרעה של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה או פסק דין של בית משפט. הטענה שהושמעה ביחס לזה היתה שלא צריך לחכות להכרעה של בית משפט, כי זה באמת הליך שיכול לקחת הרבה מאוד זמן ועד אז הוועדה לא רואה את הכסף. ההערה הזאת מקובלת עלינו, אנחנו נסתפק רק בהליכים

המנהליים עד שזה יעבור את כל הליכי הערעור המנהליים, שזה שמאי מכריע או ועדת ערר ולא נחכה לפסק דין סופי של בית משפט.

ארז קמיניץ:

אם בית משפט, אז שיגיש צו מניעה.

כרמית יוליס:

עוד הערה שהושמעה על ידי הנציג שהשתתף בדיון הקודם מטעם חברת חשמל, הערה שדיברנו עליה הרבה, בין היתר היא נגעה ל-444(ג), שזה סעיף שקובע שניתן לתת ערבות על גובה מחצית השומה ובתמורה לקבל את היתר הבנייה. נכון, זה מותנה בהתקנת תקנות, כמו הרבה מאוד סעיפים אחרים בחוק הזה, שמותנים בהתקנת תקנות, וכולנו תקווה ואמונה שזה אכן ייעשה בזמן, כי התחילו לעבוד על זה פשוט.

קריאה:

כל עוד התקנות הן לא באישור ועדה.

כרמית יוליס:

כן, יש כמה תקנות שהם באישור ועדה.

נתן מאיר:

הגעתם לשלב שהגשתם לוועדה והיא לא אישרה?

כרמית יוליס:

בנושאים אחרים.

אז מה שרציתי להגיד לגבי 444(ג), עם הערבות, שלהבדיל מהדין הקיים, ניתן היום לתת ערבות רק אם הייעוד הוא למגורים, אנחנו למעשה הרחבנו ולכן אני חושבת שהבעיה שחברת החשמל הלינה עליה היא לגמרי נפתרה בהצעת החוק.

עלו פה עוד שאלות ביחס לקיבוצים או מושבים שזכאים לחתום על חוזה חכירה עם המינהל והחשש שבמועד שבו הם יחתמו על החוזה, גם הוא יהווה מועד מימוש, וזה מקובל עלינו שזה לא צריך להוות מועד מימוש ויימצא לזה פתרון.

ארז קמיניץ:

זו שאלה של הגדרות. אנחנו נתייחס לזה בהגדרות.

כרמית יוליס:

עוד פעם, ההגדרה של בעל קרקע, צריך לעשות עליה חשיבה לכל אורך החוק וגם זה יתוקן.

ארז קמיניץ:

לדיון הקודם, להשלים, לעניין הבקשה של הקיבוצים, 422(ג).

היו"ר אמנון כהן:

הוא היה פה איתנו, הזדהה והוא אמר שהוא יקרא את הפרוטוקול.

ארז קמיניץ:

אני רוצה להסביר. סעיף השיפוי, 422(ג) מתייחס למעשה לסיטואציה שבה יש הבדל בין החכירה לבעלות, הוא מתייחס לטווח שבין חכירה לבעלות והוא אומר, אם חוכר לדורות שילם את דמי ההשבחה וכרגע הוא מחזיר את הקרקע לבעלים, החוזה שלו מסתיים, מסיבה כזאת או מסיבה אחרת, את מותר הבעלות ביחס לחכירה לעניין ההשבחה שהוא שילם הוא יקבל חזרה. בהפרש בין שווי הבעלות לשווי החכירה לדורות, הוא יקבל חזרה, משום שהחוכר לדורות שילם את כל ההשבחה ביחס לזכות המלאה כולה. הדוגמאות שניתנו, אני ראיתי גם בהערות, וגם הדוגמאות שניתנו בדיון הקודם, התייחסו למצבים שבהם יש חוכר לדורות של המינהל שממשיך להיות חוכר לדורות של המינהל, רק שהוא זוכה לשימושים נוספים שבעדם הוא לא שילם בעבר ולכן המינהל מבקש ממנו, 'תראה, אתה קיבלת שימושים של מבנה משק? אתה יכול לעשות תעשייה עכשיו בלי להשיב לי את הקרקע, בלי לשנות את החוזה? בסדר, זה החוזה שלך, זה בסדר, אתה שילמת לי בשעתו רק על המשק, עכשיו תשלם את התשלום ביחס לתעשייה. ואתה נשאר חוכר שלי', זה לא מותר החכירה מהבעלות, זו הבחנה בין חוכר בשימושים איקס לחוכר בשימושים שלושה איקס.

איריס כהן פרנקל:

אין בעיה, אבל אז התוצאה היא סך הסכום.

ארז קמיניץ:

רגע, אני משלים. המינהל, בבואו לגבות את ההפרש בין שלושה איקס לאיקס, מתחשב בהחלטותיו בשאלה האם אותו חוכר לדורות שילם היטל השבחה או לא שילם היטל השבחה. יש התחשבות, יש חשבונאות מאוד ענפה סביב העניין הזה בכל החלטות ואם יש החלטה אחת שיש בה טעות כזאת או אחרת, כך הבנתי ממיקי, אז צריך לתקן את זה שם. לא עניינו של סעיף 422(ג), כי זה לא המקום הגיאומטרי הנכון, ובכל זאת אנחנו נחשוב על משהו. אם החשש הוא שנוכח העובדה שזה כתוב ב-422(ג) מייצר הדבר הסדר שלילי ולא ניתן לדאוג לזה בדרכים אחרות ושהמינהל לא יוכל להתחשב, אנחנו נעשה סעיף שיבהיר שאין כוונה לייצר פה ב-422(ג) הסדר שלילי והמקום הנכון לטפל בו הוא שם. ואם יש לכם טענות נגד מינהל מקרקעי ישראל, נגד המועצה, לא אלמן ישראל, יש בית משפט.

איריס כהן פרנקל:

לא בטוח, זו אמירה שזה לא הסדר שלילי. ארז, רק תסתכל, אני לא יודעת אם הספקת לראות, אבל אתמול הועבר אל הוועדה מסמך שבעצם מרכז מספר סיטואציות שבהן בהחלט יש איזה שהוא פער.

ארז קמיניץ:

אני אסתכל על כל הסיטואציות ונראה, נשב עוד על הנוסח הזה. אני לא בדיוק אומר איזה נוסח, אנחנו נבהיר את הנקודה שבוודאי יש גם בעולם הזה של חוכר איקס שהופך להיות חוכר שלושה איקס מקום להתחשבות בתשלומים אחרים שמבצע החוכר.

ביחס להסכמי פיתוח, נשאלה שאלה נוספת. הרעיון הוא שהסכמי פיתוח זה לא חוזה חכירה, זה חוזה חכירה על תנאי שיכול להיות שהתנאי לא מתקיים. אמרתי בדיון הקודם ובדקנו את זה שוב, היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל נמצא פה, הסכמי פיתוח מהסוג הזה שאנחנו מדברים עליו הם מבחינת רשות מקרקעי ישראל עולם הולך ונעלם, אין רצון להמשיך עם הדבר הזה, יש מדיניות שלא לעשות את זה, ובכל זאת ככל שהם קיימים, בגינם יש לשלם חלף, ואם הטענה שלכם היתה שלא משולם, לא חלף ולא היטל, אז הדבר הזה יסודר בהיבט הניסוחי שלו ו---

קריאה:

זו לא היתה הטענה.

ארז קמיניץ:

אז מה אתם רוצים, שהם ישלמו היטל?

פזית שלמון ברץ:

כן, כי דינם כחוכרים.

ארז קמיניץ:

אבל זה לא בדיוק.

פזית שלמון ברץ:

אז אני אנסה להסביר.

נתן מאיר:

קח סיטואציה של יזם של המינהל ל-400 יחידות דיור, שכונה גדולה, הדבר הראשון שהוא עושה, לבקש הקלה בצפיפות, לבנות באותו מטראז' יותר דירות, שזה מבחינה כלכלית הטבה גדולה מאוד. הואיל והוא ברשות, הוא לא משלם היטל השבחה, למינהל הוא לא משלם דמי היתר, כי אין כאן הגדלת שטח רצפות, זאת אומרת הרשות גם לא מקבלת את ה-10% כי אין ממה לקבל את ה-10%, ואין דבר שמשפיע מבחינת תשתיות ומוסדות ציבור יותר מאשר הגדלת הצפיפות, אתה צריך יותר בתי ספר, יותר גני ילדים, יותר זה, ואתה מבין, פשוט מבחינה ציבורית היזם נהנה מההפקר, לא המינהל מקבל, לא הרשות מקבלת. זאת הסיטואציה הכי אופיינית וזה זועק לשמים---

היו"ר אמנון כהן:

ואתה רוצה להגביל?

נתן מאיר:

לא, צריך שפה ישולם היטל השבחה.

ארז קמיניץ:

אולי היועץ המשפטי שלנו פה, אולי הוא יסביר.

איריס כהן פרנקל:

אני רק רוצה להבין, במשמעות המשפטית זה מעין חוזה עם תנאי מפסיק.

ארז קמיניץ:

זה חוזה עם אופציה.

היו"ר אמנון כהן:

תסביר לנו.

יעקב קויוט:

קודם כל המדיניות של המינהל היום היא להקצות בחוזה חכירה, ואפילו המדיניות הזאת אפילו השתכללה והיום מדובר על חוזה מכר בזכות בעלות שהמינהל ימציא. חוזה פיתוח, אני לא זוכר בשנים האחרונות שהמינהל במכרזים הוציא מכרזים עם חוזה פיתוח. אם נלך לחוזה הפיתוח, חוזה הפיתוח בשעתו, בשנת '92, אם אני זוכר נכון, בית המשפט העליון פסק שאותו יזם הוא ברשות ולכן פטור מהיטל השבחה. חשוב לזכור שגם בחוזה הפיתוח, יש חוזה פיתוח בתנאים שונים, יש חוזה פיתוח כמו שהיה נדון בשעתו בפסק הדין הלכת הוד אביב, ויש חוזה פיתוח שיצאו לאחר הלכת הוד אביב שכללו זכויות בנייה עתידיות. כאשר היזם מציע הצעה למכרז שבאותו מכרז שווקו גם הזכויות העתידיות, הוא גילם בהצעה שלו את האפשרות שתינתנה לו תוספות כמו שאמר מר נתן מאיר, ולכן ההצעה שלו ממילא היתה גבוהה יותר, 10% מההצעה הזאת הועברו לקופת הרשות המקומית.

נתן מאיר :

השומה של המינהל לא כללה את הה---

יעקב קויוט :

זה כלל את התוחלת של האפשרות ש... יש מקרים שבהם ההצעה היתה גבוהה יותר.

אוהד דנוס :

על הקלות לוקחים 91%. חשוב שהדברים האלה ייאמרו.

נתן מאיר :

על הקלות בצפיפות המינהל לא גובה כי זה לא הגדלת שטח רצפות, ואז זה שהמינהל לא גובה זה עניין של---

קריאה :

אבל הוועדות מפסידות.

יעקב קויוט :

אבל ההצעה גילמה את האפשרות הזאת ולכן אתה מקבל חלק מהפוטנציאל.

אוהד דנוס :

אבל יזמים שחכרו מכם קרקע לא חותמים על חוזה חכירה שנים, הם מקבלים הארכות על חוזה הפיתוח שלהם על מנת לא לשלם היטל השבחה. זה מצב שצריך לגמור אותו.

היו"ר אמנון כהן :

אנחנו רוצים לחזק את הרשויות המקומיות ואנחנו בקרבות קשים מול הממשלה נדאג לשנות את היחס הזה.

ארז קמיניץ :

אפשר, רק צריך לזכור שיש גם את החוכר שבשעתו, כשהוא קנה את חוזה הפיתוח, הוא קנה מוצר מסוים ותמורת המוצר הזה הוא שילם והשאלה האם בקנייתו את המוצר הזה עכשיו, כשאנחנו באים עכשיו לתקן, האם אנחנו יכולים לשנות את המוצר הזה בחקיקה של הכנסת.

קריאה :

זו שאלה טובה לעניין הפוטנציאל.

ארז קמיניץ :

זו לא שאלה טובה לעניין הפוטנציאל בכלל, וטוב שאתה אומר את זה, משום שאני רוצה לעבור לפוטנציאל בתשובה שלי, כי אנחנו על פוטנציאל חושבים שזה הדין וזה היה צריך להיות הדין לאורך כל הדרך. זה הדין לאורך כל הדרך, פיצויים 197 לא משולמים אלא לוודאות קרובה לתכנון. אם מישהו חשב שהדין הוא אחר ושילם על הקרקע שלו אחרת, אז בסדר, אז זה עניינו, לעומת זאת לעניין חלף היטל השבחה בהסכמי פיתוח, הדין היה ברור, אז חוזה הפיתוח נחתם על רקע הדין הזה. אני לא אומר שאי אפשר, צריך לחשוב גם על הנקודה הזו. אני חשבת שהערה של השלטון המקומי היא שלא משולם, לא חלף ולא היטל, אז האמירה הזו אינה נכונה למעט מצבים שבהם הרשות היתה רוצה שישולם לפחות למינהל איזה שהוא תגמול.

בסדר, הבנתי את הטענה, אני אומר, הואיל ואנחנו ככלל לא רואים אופק לחוזה הפיתוח ואין חוזים כאלה, שמעתם, אז אנחנו למעשה---

פזית שלמון ברץ:

יש, אני נתתי דוגמה לחוזה---

ארז קמיניץ:

אין חוזים חדשים.

פזית שלמון ברץ:

שאלתי מה זה חדשים, אומר לי חברי מהמינהל שזה 10 שנים, וזה פשוט לא נכון, אנחנו רואים את זה בבקשות שמגיעות אלינו והכסף הזה... אני חושבת שיש הסכמה כללית, לא יכולה להיות אי הסכמה בנושא, שאם מישהו שמקבל חוזה פיתוח ואחר כך מוציא תכנית נקודתית, משביחה, הופכת קרקע ציבורית לקרקע מגורים ועושה רווח עצום ורואים את זה פשוט במכירה, בכמה הוא קנה לעומת כמה הוא מוכר, למה שהציבור לא ייחנה מהיטל השבחה פה? והמקרים האלה קורים. אז זו בדיוק אותה שמורת טבע שדיברו עליה קודם. הציבור צריך ליהנות מההשבחה הזאת.

ארז קמיניץ:

אדוני, הנקודה ברורה, נמשיך ונדון בה.

היו"ר אמנון כהן:

עוד נקודות. נתחיל להתקדם.

נתן מאיר:

קריאת ביניים לנושא הזה. ינקל, למה שאתה אמרת, אדם קונה נכס, לא בחכירה, לא מהמינהל, בבעלות, יום אחרי זה הוא מגיש בקשה להקלה הוא משלם היטל השבחה. התזה שאתה אומר, אני התקשרתי בהסכם פיתוח שכבר כולל את כל הקיבולות העתידיות, אז הוא כבר לא צריך לשלם אם יש השבחה לקרקע? אני לא מבין את הלוגיקה הזאת, בבעלות אני כן אצטרך לשלם ופה, בגלל שתמחרתי במחיר את כל ההשבחות מכאן ועד סוף הדורות, אני לא צריך לשלם? לוגיקה מאוד מוזרה.

יעקב קויוט:

קודם כל ברגע שהוא ניגש למכרז, אלה הכללים שעמדו בפניו.

נתן מאיר:

אבל הוא לא יכול להיות במצב יותר טוב מבעלים, נכון?

ארז קמיניץ:

אבל זה אותו כמו להגיד האם חוכר צריך לשלם השבחה או לא צריך לשלם? אז הוא לא צריך.

רחל אלתרמן:

היזם ניגש למכרז, משלם על הסתברות, קשה מאוד לתת גני ילדים בהסתברות. זה מישור אחר, יש לך גננת בהסתברות?

היו"ר אמנון כהן:

אוקי, אלה הדיונים הבאים, את זה נעביר אצלנו בדיון פנימי.

ארז קמיניץ:

ביחס לפוטנציאל, השבנו מעט בדיון הקודם, אנחנו נשלים עכשיו; עלו שתי טענות עקרוניות, אחת, אם כבר השתמשתי בקרקע לשימוש מסוים, מדוע לא להתחשב בשימוש הזה ועל ידי כך להפחית מההשבחה ועל ידי כך להוריד את ההיטל שאני אשלם, והדבר השני מדבר על כך שבעצם אדם קנה את הקרקע עם הפוטנציאל שבה ולכן במצב שבו, כך אני הבנתי את הטיעון, הוא יצטרך לשלם היטל השבחה יחסי, לא למצב שבו הוא קנה את הקרקע אלא למצב התכנוני האמיתי שהיה בו אל מול המצב החדש, יכול להיווצר תיאורטית אפילו מצב שהוא יצטרך לשלם היטל השבחה שהוא יותר גבוה ממה שהקרקע שלו שווה בכלל. ועל זה אוהד אמר שהוא עשה עבודה והוא דיבר על סכומים מאוד מאוד גבוהים. אמרנו את העמדה העקרונית שלנו ביחס לפוטנציאל, היתה גם הרחבה של פרופ' אלטרמן בעניין הזה ואני בגדול מסכים גם לעניין של 197 וגם בהקשר של השבחה, אני חושב שהתשלום או ההכרה בשווי של קרקע והכרה בפוטנציאל לצורך השווי של קרקע זה עיוות של המצב התכנוני, אנחנו לא רוצים להיכנס לעיוותים האלה, משורה של סיבות, כי אם אנחנו ניכנס לעיוותים האלה, סופם של העיוותים שבסופו של דבר הם יתממשו ומישהו שקנה פוטנציאל בקרקע חקלאית, קנה אותה על רקע מגדלי המגורים שהוא חשב שהוא יראה בעיניו, אז הוא יעשה כל דבר כדי שהמגדלים האלה יהיו ואם הוא גם מקורב---

היו"ר אמנון כהן:

למה לא?

ארז קמיניץ:

בסדר, יכול להיות שראוי שיהיו שם ויכול להיות שראוי שלא יהיו שם, אבל התמריץ לזה לא צריך להיות מכיוון שאתה רכשת קרקע בכסף רב יחסית יותר למה שהקרקע שווה. לא רק בגלל ששמת כסף על הקרקע, אתה עכשיו תפעל במוסדות התכנון בדרך כזו או בדרך אחרת כדי שתהיה תשואה לכסף הרב יותר ששילמת. אם רכשת קרקע חקלאית, זה כסף חקלאי ואתה רוצה לפעול במוסדות התכנון, נהדר, אבל אם אתה רכשת קרקע מתוך ספקולציה לזה שמוסדות התכנון ישנו קרקע חקלאית למגורים, אז או שכן, או שלא, אני לא רוצה לייצר עיוות במוסדות---

היו"ר אמנון כהן:

שלא יטעו את הציבור, אתה אומר.

ארז קמיניץ:

אני לא רוצה לייצר עיוות במוסדות התכנון נוכח תג המחיר הגבוה שניתן לקרקע חקלאית ו---

היו"ר אמנון כהן:

זו בעיה אמיתית.

ארז קמיניץ:

בהקשר הזה בוודאי שהגנה על שטחים פתוחים ועל קרקעות חקלאיות, אבל הרחבנו כבר בפעם הקודמת בעניין הזה. אולי אפשר להמשיך לדבר, אדוני, אני יודע שזה מטריד, אבל זאת עמדתנו. כמובן שביחס לסוג הטענות הראשון בהקשר של פוטנציאל, היינו אם כבר השתמשתי, אז תכירו לי בשימוש, זה כבר משהו שבוודאי לא נוכל להסכים לו, זו ודאי אמירה של כל דאלים גבר, מי שמשמש לשימושים שאינם חקלאיים בקרקע חקלאית ואחר כך מבקש עוד שאנחנו נתחשב בזה שהוא עשה את זה, אז נראה לי שהדבר ברור ולא צריך להרחיב יותר ביחס לקושי שמבחינתנו אכן להכיר בכך.

זה ביחס לדיון הקודם.

היו"ר אמנון כהן:

אתם רוצים שזה יעלה בדיון הבא? כי עוד מעט מגרשים אותנו מפה. אז תשמור את זה, שלא תחשוב שתתחמק.

ארז קמיניץ:

לא, אנחנו שומרים.

היו"ר אמנון כהן:

בסעיף 453, אל תשכח, אנחנו מכינים.

הישיבה ננעלה בשעה 14:40.