##### **הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שני**

**פרוטוקול מס' 178**

**מישיבת ועדת כלכלה**

**יום שלישי, כ"ה בשבט התש"ע (09.02.2010), בשעה 10:00**

**סדר היום**:

הצעת חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (תיקון מס'...), התש"ע-2009

**נכחו**:

**חברי הוועדה**:

כרמל שאמה – היו"ר

**מוזמנים**:

אמיר פז – יועץ משפטי, משרד הבינוי והשיכון

צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון

ראובן קוגן – רכז שיכון ודתות באגף התקציבים, משרד האוצר

יצחק שאול – רפרנט משרדים כלכליים-חברתיים, אגף החשב הכללי, משרד האוצר

עו"ד כרמית יוליס – משרד המשפטים

עו"ד אפרת דון-יחיא – לשכה משפטית, משרד הפנים

וירה לבן – ראש תחום פע"ם, מרכז למיפוי ישראל

עו"ד גילי קירשנר – יועצת משפטית, מרכז למיפוי ישראל

עו"ד רות דיין – מרכז שלטון מקומי

דוד קשני – יו"ר פורום דיור ציבורי "קול בשכונות"

יהודה סקר – מ"מ יו"ר ארגון הורים ארצי

**ייעוץ משפטי:** תומר רוזנר, ורד קירו-זילברמן

**מנהלת הוועדה**:לאה ורון

**רשמת פרלמנטרית**: מיטל בר שלום

**הצעת חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (תיקון מס'...), התש"ע-2009**

היו"ר כרמל שאמה:

שלום, אני פותח את ישיבת הוועדה. את הדיון הראשון קיימו ב-30 בנובמבר בשנה הקודמת. לפי מיטב זכרוני, קראנו את סעיף 1 אבל לא הצבענו עליו. לאור הנוסח החדש המונח לפנינו, אני מציע להתחיל את ההקראה מחדש.

ראובן קוגן:

סעיף 1 לא השתנה.

לאה ורון:

גם סעיף 2 לא.

היו"ר כרמל שאמה:

אין פה הרבה חברי כנסת שישאלו שאלות, ואני מציע שנתחיל את ההקראה מההתחלה.

לאה ורון:

מי מנציגי הממשלה קורא את הצעת החוק?

תומר רוזנר:

אני מציע שורד תקרא.

ורד קירו-זילברמן:

קוראת סעיפים 1-4:

1. בחוק רישום שיכונים ציבוריים(הוראת שעה), התשכ"ד-1964 (להלן- החוק העיקרי), בסעיף 1, בהגדרה "פעולת רישום", בפסקה (2), במקום "לפי סעיף 8(ב)" יבוא "להבטחת תשלום הלוואה שניתנה על ידי המדינה, או על פי הסכם עם המדינה, לשם מימון הקמת השיכון הציבורי"
2. בסעיף 1א(א), במקום "הכל אם בנייתם החלה לפני כ"ט בטבת התשנ"ה (1 בינואר 1995), או אם נכללו" יבוא "ושנכללו" ובמקום י"ב בטבת התשנ"ט (31 בדצמבר 1998)" יבוא "כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009)".
3. סעיפים 2 עד 5 ו-8 עד 11 – בטלים.
4. במקום סעיף 12 יבוא: "ראיות 12. אושרו בניינים כשיכון ציבורי לפי האמור בסעיף 1א, ישמש האישור ראיה חותכת לכך שהבניינים הוקמו על ידי המדינה או מטעמה או ביוזמתה, נכללו בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עד יום כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009), ושבנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית".

צביה אפרתי:

הכוונה היתה שזה יעבור בחוק ההסדרים ב-15 ביולי. כיוון שלא, אני מציעה את ה-31 בדצמבר 2009.

תומר רוזנר:

מדובר בשינוי מהותי של הצעת החוק. מדובר על הארכה של הוראת שעה עד 15 ביולי. לא ניראה לי שניתן לעשות מהלך כזה, מבלי שנעשו כל הפרסומים וזה נשמע לראשונה כאן, במהלך הדיון הזה.

היו"ר כרמל שאמה:

אם זה יעבור הליך חקיקה, זה לא מספיק.

לאה ורון:

אבל צריך להבין את המהות.

תומר רוזנר:

המהות היא שמדובר בשינוי דרמטי בכל המהלכים הקשורים לשיכונים ציבוריים. מדובר פה בהליך חריג מבחינת הליכי התכנון. הממשלה ביקשה, ובצדק, לבטל את החריג הזה וליצור במקומו מנגנון קבוע, שיאפשר רישומם של שיכונים ציבוריים בדרך רגילה ולא בדרך חריגה של ועדת תיאום מיוחדת, שעובדת ברשות משרד השיכון. הממשלה קבע תאריך מסוים שבו ההסדר הקודם ייפסק וההסדר החדש יחל. יש להניח, שכל הגורמים הרלוונטיים יסתדרו לפי זה, ואין מקום לבוא עכשיו ולשנות בצורה כל כך מהותית את התאריכים.

ראובן קוגן:

תאריך היעד של חוק ההסדרים, שם הוגש התיקון הזה, היה 15 ביולי. אנחנו רצינו להקפיד על מצב בו התיקון הזה מטפל רק בתוכניות שכבר אושרו. אנחנו לא רצינו לטפל בתוכניות שטרם אושרו, כך שאנשים יעשו תוכניות לא מדויקות וירוצו יום אחרי זה לתקן אותן. רצינו שהעסק הזה יהיה גמור ברמה התכנונית לפני שהחוק עובר ומאפשר את הגשת הבקשות לפיו. מאחר והעיכוב של חצי שנה לא נבע מסיבה מהותית אלא מסיבות הנובעות מתהליכים חקיקה, פגרות וסדר יום של הכנסת, אני לא חושב שאנחנו צריכים למנוע מאותן תוכניות שכבר אושרו במהלך חצי השנה להיות מוגשות בהתאם לתיקון הזה. לכן, אני לא רואה בזה דרמה ברמה הממשלתית. כל הגורמים הרלוונטיים נמצאים כאן בכל מקרה.

היו"ר כרמל שאמה:

האם יש עוד מישהו שרואה בעיה עם השינוי? אני רואה שלא. מה הצעתם, 31 בדצמבר?

ראובן קוגן:

כן. סוף שנה שעברה.

צביה אפרתי:

כן. אני רוצה לומר, שלא קרה כלום. אף אחד לא יכול היה לפעול, כי החוק לא עבר. אף אחד מהגופים לא נערך. מדובר בתום לב.

תומר רוזנר:

צריך לזכור, שברגע שהחוק יעבור כל התוכניות החדשות מה-15 ביולי יעברו בהליך החדש המוצע כאן בהצעת החוק, שהוא הליך של ועדת משנה של ועדה מחוזית שתוכל לאשר את הדברים האלה בצורה הרבה יותר מסודרת ממה שהיה עד עכשיו.

היו"ר כרמל שאמה:

מה ההבדל בין תוכנית של 14 ביולי לתוכנית של 16 ביולי?

תומר רוזנר:

הרצון של משרד השיכון היה להאריך את ההסדר החריג שהיה קיים בהוראת שעה משנה 1964 ולא רק עד ה-15 ביולי. באו משרדי הממשלה ואמרו שצריך לשים להסדר הזמני הזה סוף. ביקשו לקבוע תאריך מסוים, שבו הולכים ומסיימים את העניין. ממילא עכשיו צריכים להחליט לאן מגישים את התוכניות: או ללכת להסדר הזמני או ללכת להסדר הקבוע.

ראובן קוגן:

להסדר הזמני לא יכולים לגשת. כל מה שאחרי 2000 לא יכול ללכת לפי ההסדר הזמני. כל מה שעושים פה זה מאריכים את האפשרות של תוכניות שבין יולי לדצמבר, להגיש לוועדת המשנה וללכת לפי תהליך אחר.

לאה ורון:

כל מה שאחרי 2009.

ראובן קוגן:

כן. סוף 2009. התוכניות שהוגשו בתוך החצי שנה הן אלה שיוגשו לוועדה המחוזית החדשה הזו, ולא ילכו לתהליך אחר. זה בדיוק מה שזה אומר.

תומר רוזנר:

זה בדיוק הפוך.

קריאה:

אם וכאשר יהיה צורך.

תומר רוזנר:

זה בדיוק הפוך.

ראובן קוגן:

זה מה שזה אומר.

לאה ורון:

מכניסים למנגנון הקבוע עוד תוכניות ועד לתאריך דצמבר 2009.

ראובן קוגן:

שזה ממילא כבר נגמר. לכן, מהות אין פה. יש פה רק עניין של עיכוב לוחות זמנים והתאמה.

היו"ר כרמל שאמה:

האם יש עוד הערות?

אמיר פז:

ההנחה היא, שעד התאריך של הארכה ילכו לוועדת התיאום הישנה, וזה לא נכון. גם תוכנית שאושרה בשנת 2001 או 2005 הולכת לוועדת המשנה. זה לא נכון שאם אנחנו מאריכים אז עוד חצי שנה של תוכניות ילכו לוועדת התיאום ולא לוועדת המשנה. הכל הולך לוועדת המשנה.

ראובן קוגן:

הכל הולך לוועדת המשנה. מבחינה זו אין פה שום שינוי.

היו"ר כרמל שאמה:

האם יש עוד הערות? אני רואה שלא. אפשר להצביע על סעיפים 1-4.

ה צ ב ע ה

בעד – 1

נגד – אין

נמנעים – אין

סעיפים 1-4 התקבלו

כרמית יוליס:

יש לי הערה לסעיף 3. הגיעה אלינו הערה מרשם המקרקעין, שמבקש שבמסגרת ביטול הסעיפים בחוק רישום שיכונים ציבוריים(הוראת שעה) נוסיף גם את ביטול סעיף 7א, שקובע שכאשר רשם המקרקעין צריך לרשום את הזכויות הוא יבדוק האם שולמו תשלומי החובה. אם הוא נוכח שהם לא שולמו, הוא ירשום הערה על כך שתשלומי החובה לא שולמו. הרשמים העבירו לנו הערה, לפיה הסעיף הזה מאוד מכביד על הרישום, והוא יוצר מסוכה מיותר. מבחינה מהותית הוא לא מעלה ולא מוריד. הוא פשוט קובע חובה לרשום הערה מהסוג הזה. אין לנו התנגדות להערה הזו. מבחינתנו, אפשר למחוק את סעיף 7א. אני מבינה, שזה מוסכם על כל יתר הגורמים.

היו"ר כרמל שאמה:

אם יש חובה לתשלומי חובה, למה לא לרשום?

אמיר פז:

החובה בעינה עומדת. בעסקה הראשונה לא צריך לשלם, כי זה מה שההסדר אומר. זה החלק המהותי של ההסדר המקל על הרישום. בעסקה הבאה חייבים לשלם בלי כל קשר לחוק הזה. החוק הזה מתייחס רק לרישום הראשון.

היו"ר כרמל שאמה:

מה אומר נציג האוצר? האם אין לכם בעיה עם זה?

ראובן קוגן:

זה עניין של טכניקה. כאשר אנשים שמטפלים בזה אומרים לי, שהסעיף פסק מלהיות מהותי – כיוון שמדובר בהסדר הקיים משנת 1964- אין לי בעיה עם זה. רשות המסים הסכימה לסוגיה, שכל נושא תהליך גביית החוב אחרי שהזכויות נרשמות נמשך ולבסוף החוב נגבה.

כרמית יוליס:

מרשות המסים נמסר לנו, שגם להם אין בעיה עם מחיקת הסעיף. חשוב להדגיש, שזה לא סעיף מהותי. זה בסך הכל קובע חובה לרשום. החובה המהותית נותרת בעינה.

היו"ר כרמל שאמה:

האם אין מצב שיבוא צד ג' ויאמר שלא ידע על החוב, או שתפגע הזכות של המדינה או של הרשות המקומית לקבוע היטל השבחה?

צביה אפרתי:

קיומן של החובות לא נובע מהרישום אלא מההוראה המהותית.

היו"ר כרמל שאמה:

אבל המנגנון גבייה של היטל השבחה אומר: בין בעלות לבעלות. אם אני בא היום וקונה נכס, שעברה בו בעלות לפני חודש, אני מניח שבנוגע כל תשלומי היטל ההשבחה בגין התוכניות שלפני כן, אין חבות יותר. במצב כזה אני גם אהיה תם לב.

כרמית יוליס:

אם אתה הקונה של הנכס בהיטל השבחה, אתה לא החב בהיטל. הנחת המוצא היא שהרשות המקומית היא זו שאמורה להוציא את השומה, ולדעת אם יש כאן חוב בהיטל השבחה או אין חוב. לכן, הרישום בפנקסי המקרקעין, לא אמור להפריע לצד שלישי. כאשר אנחנו מדברים על תשלומי חובה, מדובר בתשלומים המגיעים למדינה או לרשות המקומית. הרשות המקומית אמורה לדעת אם מישהו מחויב בגין נכס מסוים, והמדינה, שהיא רשות המסים, הסכימה שהסעיף הזה יימחק.

היו"ר כרמל שאמה:

לא נלך על מכירה, אלא על הוצאת היתר בנייה. זה גם מימוש זכויות בעניין היטל השבחה. נניח שיבוא אדם ויבקש היתר בנייה, והרשות המקומית תבקש היטל השבחה. הוא יכול להגיד: סליחה, אני הבעלים לאחר התוכניות האלה, ועל פי חוק אני לא חייב בהיטל השבחה.

לאה ורון:

השאלה אם הסעיף שמבטיח את הרישום לא מבטיח את הגבייה.

היו"ר כרמל שאמה:

אם תגידו כולכם שאתם רגועים במאה אחוז שלא יכול להיגרם נזק לקופה עירונית או לקופת המדינה, רשות המסים, לי אין בעיה. המשכורת שלי תישאר אותו דבר.

כרמית יוליס:

במקרה שאתה הבאת, הם ימשיכו להתדיין בשאלה העובדתית: מאיזה מועד אתה הבעלים, מתי אושרה התוכנית וכו'.

היו"ר כרמל שאמה:

זה כאשר יש רצון של שני הצדדים לברר את האמת והצדק. כמי שבא מוועדה מקומית, אני יכול להגיד לך שראיתי קבלנים המנצלים טעויות כאלה, תופסים את הרשות בקצה ומתחמקים מתשלומים. אז אומרים: "אתם חייבים לתת היתר, אל תקשרו בין דבר לדבר. תתבעו את הקבלן על עשרות מיליונים על החובות בהיטל השבחה". ראיתי גם פשרות רעות בנושא הזה.

ראובן קוגן:

סעיף 7א מדבר רק על עצם הפעולה הטכנית של רישום בפנקס. הוא לא מדבר על שום דבר מהותי. עצם העובדה שאומרים, שלא מחייבים את הרשם לרשום בפנקס אנחנו מקלים עם הרשם. הוא זה שמתעסק בטכניקה בכל הנושא של רישום הזכויות. עם זאת, אנחנו לא מוותרים לאף אחד, לא למי שרושם מטעמו ולא למי שצריך את החוב. לא משנים את מערכת היחסים ביניהם. אנחנו אומרים לרשם, שעד היום היה עוד איזשהו גוף שנתן הערה בפנקס שאכן יש חוב כזה, שהוא לא חייב לרשום את זה, וזה נרשם במקומות שזה צריך להירשם.

היו"ר כרמל שאמה:

מה אנחנו מרוויחים מזה שהוא לא רושם?

ראובן קוגן:

מקלים עליו. צריך להוציא את הפנקס ולהכניס את הפנקס. סעיף ב נשאר. סעיף א מדבר על פעולה טכנית של רישום בפנקס. הוא לא משנה שום דבר אחר, ולכן אני לא חושב שצריכה להיות פה בעיה.

היו"ר כרמל שאמה:

מה תגובתו של היועץ המשפטי של הוועדה?

תומר רוזנר:

אדוני העלה את הנקודה של צד ג' תם לב, שעלול להיפגע או לנצל את העניין. אני הבנתי שבפועל לא רושמים את ההערות האלה למרות שצריך.

היו"ר כרמל שאמה:

האם עד היום לא רשמו?

כרמית יוליס:

חבל שהם לא נמצאים כאן. הם מסרו לנו, שמזה 20 שנה יש ביניהם הסכם שההערות האלה לא נרשמות.

אמיר פז:

הרבה שנים לא רושמים על דעת רשויות המסים והרשויות המקומיות.

לאה ורון:

אם כך, אדוני צריך לקיים רביזיה.

היו"ר כרמל שאמה:

אנחנו נבקש רביזיה על סעיף 3. אני בעד הרביזיה. אנחנו פותחים את הדיון מחדש. את מציעה לבטל את סעיף 7א, כך שבין הסעיפים שיבוטלו יתווסף גם סעיף 7א. ההצעה התקבלה ואושרה. אנחנו עוברים לסעיף 5.

ורד קירו-זילברמן:

קוראת סעיף 5- 5(ו):

1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), אחרי סעיף 11א יבוא:

"ועדת משנה 11א1.

(א) בסעיף זה – לרישום שיכונים ציבוריים

"שיכון ציבורי – מקרקעין אשר אושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1958

"יישוב שיתופי" – כהגדרתו לפי פקודת המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.

"תכנית לשיכון ציבורי" – תכנית מתאר או תכנית מפורטת החלה על תחומו של שיכון ציבורי אחד או יותר ברשות מקומית אחת, למעט תכנית כאמור החלה בתחומו של ישוב שיתופי, והכוללת הוראות של תכנית מפורטת, הדרושות על מנת לאפשר רישום חלוקה למגרשים או חלוקה חדשה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון כאמור בפנקסי המקרקעין ואת אלה בלבד.

(ב) בכל מחוז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות לרישום שיכונים ציבוריים ותשריטים לצורכי רישום לשיכונים ציבוריים (להלן – ועדה לרישום שיכונים ציבוריים), וזה הרכבה:

(1) הממונה על המחוז ובהעדרו – נציג אחר של שר הפנים והוא יהיה יושב הראש.

(2) נציג שר המשפטים

(3) נציג שר הבינוי והשיכון

(4) נציג השר להגנת הסביבה

(5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות, שימנה שר הפנים.

(6) מתכנן המחוז

(7) נציג רשות מקרקעי ישראל

(ג) הודעה על הקמת ועדה כאמור בסעיף קטן (ב) תפורסם ברשומות.

(ד) לדיוני ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים יוזמן, דרך קבע, מנהל המרכז למיפוי ישראל או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.

(ה) לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכניות שיכונים ציבוריים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם לפרק ד', וליושב ראש ועדה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141.

(ו) דין החלטת ועדה לרישום שיכונים ציבוריים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 11ד ו-11ה לא יחולו על ההחלטה.

היו"ר כרמל שאמה:

האם יש הערות?

לאה ורון:

האם אפשר לשמוע הסברים למה שהוועדה מתבקשת לאשר?

ראובן קוגן:

מדובר על הקמת הגוף המחליף את ועדת התיאום במשרד הבינוי והשיכון ומקים ועדת משנה מיוחדת לרישום שיכונים ציבוריים בכל אחת מהוועדות המחוזיות של משרד הפנים. ועדת המשנה הזו תדון בתוכניות לצורכי רישום שיכונים ציבוריים. זה המנגנון האמור לזרז את כל ההליך של רישום זכויות מעבר להליכים המשלימים שדיברנו עליהם בסעיפים 1-4. הפירוט הוא של הרכב הוועדה, מי מקים את הוועדה, במה היא דנה, מהו שיכון ציבורי ומהו יישוב שיתופי, מהי תוכנית לשיכון ציבורי. הנושא המרכזי פה, הוא שוועדת המשנה הזו היא גם סטטוטורית, וגם לא ניתן לערער על החלטות מליאת הוועדה המחוזית. היא סוברנית לבוא ולתת את ההחלטה הסופית בעניין. כמובן שכל הנושא של העררים לוועדות הסטטוטוריות במסגרת הוועדה המחוזית נשארות. בכל מקרה, הדיון בתוך ועדת המשנה הוא הדיון הסופי, והוא הדיון המאשר את התוכנית לצורכי רישום.

לאה ורון:

אני רוצה לשאול משהו. האם ניתן לערור על החלטה של ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים בפני הוועדה המחוזית?

ראובן קוגן:

לא. רק בוועדת הערר.

כרמית יוליס:

זו ההחרגה של סעיף 11ד לחוק.

ראובן קוגן:

אחרת בעצם לא עשינו יותר מדי.

ורד קירו-זילברמן:

קוראת סעיף 5(ז)-5(ח):

(ז) אין בסמכויות הנתונות לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

(ח) (1) החליטה ועדה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית על הפקדת תכנית אחרת, הכוללת הרואות באותם עניינים הכלולים בתכנית הראשונה, בתחום התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה.

(2) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית, לא תחליט ועדה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי בתחום התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה.

ראובן קוגן:

הסעיף הזה מדבר על מניעת כפל דיונים בשתי ערכאות. התוכנית יכולה להיות מוגשת גם לוועדת המקומית וגם לוועדה המחוזית. אנחנו אומרים כהוראת מעבר, שאם זה כבר הוגש לוועדה המקומית, אז הוועדה המחוזית-ועדת משנה לא מתחילה לדון בה עד שההחלטה של הוועדה המקומית מתקבלת. זה נכון גם ההפך. ברגע שוועדת משנה מתחילה לדון – שזה גם הרעיון המרכזי מאחורי השינוי הזה – אז הוועדה המקומית לא מתחילה לדון בזה. אנחנו נחסוך את הזמן לוועדה מקומית וגם לאנשים שצריכים להציג את התוכניות.

אפרת דון-יחיא:

אני חוששת, שהוספת ההערה של העברה של התוכנית הנוספת שלא ניתן לאשר היא הכוללת הוראות באותם עניינים הכלולים בתוכנית הראשונה יכולה לייצר מצב שבו באותו השטח, על אותו המתחם, יהיו שתי תוכניות במקביל. התוכנית לשיכון ציבורי לא תסתיים, ובמקביל תהיה תוכנית אחרת. עצם הדיון בתוכנית אחרת יפגע באפשרות לרישום. אני לא חושבת שזה נכון להוסיף את הסייג הזה. אני חושבת, שצריך לאסור על כל תוכנית באותו מתחם עד אשר מסתיים ההליך של אישור תוכנית השיכון.

כרמית יוליס:

מצד שני זה יוצר הקפאה מהותית של התכנון. נניח שהגיעו למסקנה שהרישום בעייתי והוא מתארך הרבה מאוד זמן, זה יגרום לאנשים מצב בו אי אפשר יהיה לתכנן שום דבר אחר.

אפרת דון-יחיא:

אנחנו כבר הסברנו בדיון הקודם, שתכנית לרישום שיכון ציבורי הרבה פעמים נוגעת לשינויי ייעוד ושינויי גבולות של מגרשים. הפקדה של תוכנית ואישור של תוכנית לפי המגרשים הקודמים לא תוכל להיות. ביחד אין כזה דבר. צריך לעשות עצירה.

תומר רוזנר:

זה בדיוק מה שהיא לא תוכל לעשות. היא לא תוכל להתעסק בגבולות המגרשים.

אפרת דון-יחיא:

אם אני קובעת שאני מאפשרת עוד תוספת של קומה על כל הבניינים הקיימים?

כרמית יוליס:

זה תקנוני.

אפרת דון-יחיא:

זה לא רק תקנונית. היא מאפשרת שינוי משפ"פ לשצ"ק. נניח שהיא עושה עוד משהו. אז היא יכולה להוות סתירה. אני חושבת, שזה יכול להיות בעיה. אם חשבנו לעשות הליך יעיל של רישום שיכון ציבורי, זה יכול להיות בעיה.

כרמית יוליס:

מצד שני, זה אומר שבכל שיכון ציבורי אם ועדת משנה מחוזית דנה, אז אנחנו מקפיאים את התכנון. זה בעייתי.

אפרת דון-יחיא:

אז אולי לייצר הוראה הפוכה. כלומר, על אף האמור ניתן יהיה להפקיד תוכנית אם אין בה

כדי לפגוע בתוכנית לשיכון ציבורי. סדר הדברים צריך להיות הפוך. אנחנו לא רוצים לפגוע באפשרות לרישום, אבל ככל שניתן אפשר יהיה להפקיד תוכניות אחרות. אני מציעה להוריד את התוספת הזו, ואחרי (ח)(1) להוסיף: על אף האמור ניתן יהיה שמתכנן המחוז או מי שיקבע שאין בהפקדת התוכנית כדי להוות סתירה ולא יפגע באישורה של התוכנית לרישום שיכון ציבורי.

ראובן קוגן:

לא הבנתי.

כרמית יוליס:

הכלל יהיה שלא ניתן, אלא אם כן זה לא מהווה סתירה. אז איזשהו גורם מוסמך יחליט, האם זה מהווה סתירה או לא.

ראובן קוגן:

מי הגורם המוסמך?

אפרת דון-יחיא:

אני מציעה שזה יהיה מתכנן המחוז.

צביה אפרתי:

זה לא טוב.

היו"ר כרמל שאמה:

מה לא טוב?

צביה אפרתי:

סדר העבודה אומר, שקודם יש תוכנית מאושרת, תוכנית שעברה את כל הרשויות הסטטוטוריות. ככה מקבלים היתרים וככה בונים. בתוכנית הכללית יכול להיות מצב שקבלן אחד או יזם אחד עושה שינוי תוכנית נקודתי ועושה שינוי באחוזי בנייה. האם בגלל שרצה תוכנית אחת חלקית על אותו מתחם צריך להחזיק את התושבים של כל השכונה כבני ערובה? אנחנו רצינו להגיד, שהדברים האלה יכולים לחיות במקביל, כי אף אחד מהם לא סותר את הצורך בהליך תכנון ראשוני מסודר כחוק. כלומר, ההליך התכנוני של התב"א שלפיה בונים הוא ההליך המחייב ורק אחריו באה תוכנית שיכון ציבורי. היא לא באה בזכות עצמה. אין מצב שבו באה תוכנית שיכון ציבורי במקום בו אין תוכנית מאושרת בתוקף. השינויים לאותה תוכנית יכולים להיות נקודתית, ואין סיבה שהם יעצרו הליכי רישום.

אפרת דון-יחיא:

ההערה פה בכלל לא מתייחסת למה שאני העליתי. כרגע, הכלל שנקבע הוא שברגע שמפקידים תוכנית לשיכון ציבורי זה מקפיא את המצב. היתה הערה שהוסיפה ואמרה, שיש עדיין אפשרות. אני מבקשת להחזיר את הכלל שהיה קיים – תוכנית לשיכון ציבורי היא קודמת, והאפשרות להפקיד תוכנית אחרת תהיה רק אחרי שנבדק שזה לא פוגע באפשרות לאשר את אותה תוכנית רישום שיכונים ציבוריים. כלומר, אחרי סעיף (ח)(1) יהיה כתוב: על אף האמור ניתן להפקיד תוכנית כאמור באישור מתכנן המחוז, ובלבד שהובטח שאין היא פוגעת באפשרות לאשר את התוכנית לשיכון ציבורי.

היו"ר כרמל שאמה:

האם הסדר הפוך יהיה מקובל עלייך, שמתכנן המחוז יוכל להפסיק את התוכנית?

אפרת דון-יחיא:

את התוכנית של שיכון ציבורי?

היו"ר כרמל שאמה:

לא, את התוכנית החדשה.

תומר רוזנר:

נניח שיש תוכנית מקומית שרוצים להפקיד, ואומרים: ניתן לו 21 יום להודיע שהתוכנית הזו סותרת תוכנית שהופקדה לשיכון ציבורי, ואז התוכנית הראשונה תוקפא.

אפרת דון-יחיא:

להפסיק הליך כאשר תוכנית הופקדה?

תומר רוזנר:

לפני ההפקדה. נניח שהוועדה המקומית קיבלה החלטה שהיא רוצה להפקיד תוכנית. למתכנן המחוז תהיה תקופה, שיו"ר הוועדה יחליט עליה, בה הוא יוכל להגיד: לא, אל תפקידו.

אפרת דון-יחיא:

למה?

תומר רוזנר:

כיוון שזה סותר את התוכנית לשיכונים ציבוריים.

אפרת דון-יחיא:

שעוד לא הופקדה.

לאה ורון:

שהופקדה.

אפרת דון-יחיא:

אם תוכנית אחת הופקדה לפני השנייה, אז יש מרוץ רגיל. זה הכלל.

היו"ר כרמל שאמה:

על זה מדובר פה.

אפרת דון-יחיא:

ברגע שתוכנית לרישום שיכון ציבורי מופקדת, אז חל הכלל שפה. לא צריך לעשות כלום.

היו"ר כרמל שאמה:

אני אבדתי אותך. מדברים פה על הפקדה.

ראובן קוגן:

לדעתי, אין פה בעיה. אם זה הופקד וזה מחליט, אז הוא רץ במרוץ הרגיל. לא נראה לי שיש פה בעיה.

אפרת דון-יחיא:

אתם מעלים פה עוד נושא. עצם ההחלטה היא כבר מקפיאה את המקום. זה גם בעייתי. גם את זה צריך להגביל.

ראובן קוגן:

אבל זה לא מקפיא את התוכנית.

אפרת דון-יחיא:

הכלל כרגע, שזה מקפיא.

ראובן קוגן:

זה לא מקפיא. זה מונע מהוועדה השנייה להפקיד גם. הסעיף מדבר על מצב בו עוד לא הופקד כלום אלא רק רוצים להפקיד את התוכנית לשיכון ציבורי. עכשיו הוועדה המקומית או המחוזית צריכה לבדוק: האם התוכנית הזו כבר הופקדה בוועדה מחוזית. אם היא הופקדה, אז היא לא תחליט על הפקדה.

אפרת דון-יחיא:

אבל מתעוררת פה עוד בעיה. ההחלטה היא לא דבר מפורסם. אני לא אראה את זה ברשומות.

צביה אפרתי:

בגלל זה מתכנן המחוז הוא היו"ר. חזקה עליו שהוא מכיר את התוכניות.

היו"ר כרמל שאמה:

אבל אני רואה שאין פה הקפאה אמיתית של התהליך. רשום שוועדה מקומית לא תחליט על ההפקדה, אבל ועדה מחוזית עדיין יכולה להפקיד.

ראובן קוגן:

לא. בסעיף (ח)(2) גם הוועדה המחוזית לא יכולה אם הוועדה המקומית כבר החליטה.

היו"ר כרמל שאמה:

אני מדבר על סעיף (ח)(1).

ראובן קוגן:

שני הסעיפים משלימים זה את זה. זה אומר שלא תהיה החלטה על הפקדה בשתי ועדות בו זמנית. התוכנית לא תופקד בשתי ועדות בפרק זמן של דיון בה.

היו"ר כרמל שאמה:

אני דיברתי על מצב אחר. ישנו מצב שעוד לא כלול בסעיפים האלה. נניח שוועדה מחוזית החליטה על הפקדת תוכנית. אחרי זה הוועדה המחוזית יכולה להפקיד תוכנית אחרת, לפי מה שנאמר פה בחוק. עדיין יש סנכרון במערכת של המחוז.

ראובן קוגן:

זה בסדר, כי הוועדה המחוזית יודעת מה הולך שם.

היו"ר כרמל שאמה:

אם כך, אין פה קיפאון.

ראובן קוגן:

בטח שלא.

אפרת דון-יחיא:

כלומר, הוועדה המחוזית תחליט בלי החלטה של ועדה מקומית.

כרמית יוליס:

כרגע ועדת המשנה והוועדה המחוזית לא יעשו דברים שהם סותרים.

ראובן קוגן:

ברור. זו ועדת משנה. יש פה סנכרון בסיסי בין אותם אנשים, שהם אותם נציגים.

צביה אפרתי:

גם אותו יושב ראש.

כרמית יוליס:

בנוגע לדוגמא שהבאת על ועדה מחוזית, הנחת המוצא היתה שמדובר בשני גופים שהם מסנכרנים. זו ועדת משנה וזו המליאה, ומדובר באותו מתכנן. שם לא ראינו שעשויה להיות בעיה. כאשר אנחנו מדברים על רשות מקומית – ועדה מקומית מול אותה ועדת משנה – שם עשויה להתעורר הבעיה. אפרת הציעה, שהכלל יהיה שלא ניתן יהיה להחליט על הפקדה, אלא אם כן גורם אחר מוסמך, למשל מתכנן המחוז, יאמר שאין בכך סתירה. אולי נכתוב בסעיף עצמו, בלי להעביר את זה לגורם מוסמך אחר, שהוועדה המקומית לא תחליט על הפקדת תוכנית אחרת שסותרת את הוראות התוכנית הראשונה, בתחום התוכנית הראשונה, עד שתאושר אותה תוכנית.

היו"ר כרמל שאמה:

תגיעו לנוסח מוסכם.

ראובן קוגן:

נגמור לקרוא, ואז נסכם בינינו את הנוסח.

ורד קירו-זילברמן:

קוראת סעיף 6, תחולה והוראות מעבר:

1. על אף הוראות סעיף 2 לחוק זה, הוראות החוק העיקרי, כנוסחו ערב תחילתו של חוק זה, ימשיכו לחול לגבי –
2. תכניות שיכון ציבורי שאושרו לפני תחילתו של חוק זה, או שהדיון בהן בוועדת התיאום לפי סעיף 3 לחוק העיקרי החל לפני יום התחילה האמור.
3. מחוז שלגביו טרם פורסמה ברשומות הודעה בדבר הקמתה של ועדה לרישום שיכונים ציבוריים לפי סעיף 11א1 לחוק התכנון והבניה, כנוסחו בסעיף 5 לחוק זה.
4. הוראות סעיף 11א1 לחוק התכנון והבניה, כנוסחו בסעיף 5 לחוק זה, יחולו על תכניות והתשריטים לצורכי רישום של שיכונים ציבוריים שהוגשו לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו.

אפרת דון-יחיא:

בסעיף 6(ב) צריך לכתוב: "לוועדת המשנה".

היו"ר כרמל שאמה:

אם אין הערות לסעיף 6, אנחנו מצביעים על סעיף 6(א) וסעיף 6(ב) בכפוף להערה של אפרת.

ה צ ב ע ה

בעד – 1

נגד – אין

נמנעים – אין

סעיף 6 התקבל

היו"ר כרמל שאמה:

אנחנו ממתינים כמה דקות לנוסח מוסכם לסעיף 5.

כרמית יוליס:

הגענו לנוסח מוסכם לסעיף 5(ח)(1). אני אקרא אותו:

"החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית על תוכנית אחרת, החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית לשיכון ציבורי, שיש בה כדי לסתור, את התוכנית לשיכון ציבורי עד שתאושר התוכנית לשיכון ציבורי או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה". אנחנו מתלבטים, האם לומר: "לסתור" או "לפגוע". מבחינתי, זה אותו דבר.

אני קוראת את הנוסח לסעיף (ח)(2): "החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תוכנית, לא תחליט ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית הראשונה, שיש בה כדי לפגוע/לסתור את התוכנית הראשונה, עד שתאושר התוכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה".

ראובן קוגן:

ההתלבטות היא לגבי המילים "לסתור" או "לפגוע". השאלה היא, איך אנחנו מכוונים את שיקול הדעת של אלה המקבלים את התוכנית בוועדה המקומית או המחוזית, כאשר הם בוחנים את התוכנית לעומת תוכנית אחרת. אני נוטה למילה "סתירה", כיוון שהמשמעות היא פגיעה יותר מהותית בתוכנית. פגיעה זה מה שיכול להתפרש בכל הטווח. כאשר יש פיפס קטן זה כבר יכול להתפרש כפגיעה, וזה יכול להוביל להחלטה שלא לאשר את ההפקדה. כאשר מדברים על סתירה, הדבר הזה יותר חד משמעי. לכן, זה יותר נכון לבוא ולצמצם את שיקול הדעת במקרה כזה.

היו"ר כרמל שאמה:

מי בעד המילה "פגיעה"?

אפרת דון-יחיא:

אני לא אתעקש על זה.

תומר רוזנר:

"סתירה" זה צר יותר מאשר "פגיעה".

היו"ר כרמל שאמה:

אז אנחנו נלך על המילה "סתירה" לא במובן הפיזי אלא במובן הרעיוני. אפשר להצביע על סעיף 5 כולו, לרבות התיקונים והוספת הנוסח החדש.

לאה ורון:

אני מבקשת להקריא שוב את הנוסח, כדי שיהיה ברור על מה מצביעים.

כרמית יוליס:

(ח)(1) "החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית על הפקדת תוכנית אחרת, החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית לשיכון ציבורי, שיש בה כדי לסתור את התוכנית לשיכון ציבורי, עד שתאושר התוכנית לשיכון ציבורי או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה".

(ח)(2): "החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תוכנית, לא תחליט ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התוכנית הראשונה, עד שתאושר התוכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה".

היו"ר כרמל שאמה:

אנחנו מצביעים על הסעיף:

ה צ ב ע ה

בעד – 1

נגד –אין

נמנעים – אין

סעיף 5 אושר

אנחנו בעצם אישרנו את כל החוק בקריאה שנייה. אנחנו עכשיו נצביע על החוק בקריאה השלישית, לרבות השינויים שהתקבלו.

ה צ ב ע ה

בעד – 1

נגד –אין

נמנעים – אין

הצעת החוק התקבלה

אפרת דון-יחיא:

כיוון שמדובר על החלטה על הפקדה של תוכנית המקפיאה את האפשרות לאשר במקביל תוכניות אחרות, אני רוצה להגביל את זה בתקופה של עד 5 שנים. כלומר, לאחר 5 שנים הסייג של סעיף 5(ח) לא יחול.

היו"ר כרמל שאמה:

לי אין בעיה עם זה. אני רוצה להגיש רביזיה על סעיף 5(ח).

ה צ ב ע ה

בעד – 1

נגד –אין

נמנעים – אין

הרביזיה התקבלה

צביה אפרתי:

עד שלא תוכרז ועדת משנה כזו, ועדת התיאום ממשיכה לעבוד לאותם אתרים שנבנו עד שנת 2000.

ראובן קוגן:

זה בכל מקרה. זה לא חל עליהם.

צביה אפרתי:

ועדת התיאום חדלה להתקיים בכל מקום שמוכרזת כבר ועדת משנה.

ראובן קוגן:

החוק הזה לא נוגע לוועדת תיאום בכלל.

כרמית יוליס:

כאן מדובר רק על ועדת משנה.

ראובן קוגן:

זה לא חל עלייך.

צביה אפרתי:

מהו הסייג של 5 שנים?

ראובן קוגן:

אם 5 שנים לא אושרה התוכנית לשיכון ציבורי, הוועדה המקומית כן תוכל לאשר תוכניות שהן סותרות את התוכנית לשיכון ציבורי.

צביה אפרתי:

האם מדובר על תוכנית שפורסמה ולא אושרה? נראה לי שמישהו פספס את הרעיון של שיכון ציבורי. נראה לי, שמישהו לא הפנים מה המטרה בכלל.

ראובן קוגן:

אם אף אחד לא הפנים, אז חבל לתקוע דברים אחרים במקום זה.

היו"ר כרמל שאמה:

האם יש נוסח לגבי הסייג של 5 שנים.

צביה אפרתי:

זה צריך להופיע בשני הסעיפים.

כרמית יוליס:

לא תחליט ועדה מקומית בתוך 5 ממועד הפקדת התוכנית לשיכון ציבורי על הפקדת תוכנית אחרת.

אפרת דון-יחיא:

האם האיסור הוא מההפקדה?

ראובן קוגן:

כן.

תומר רוזנר:

כתוב: מההפקדה.

אפרת דון-יחיא:

לא. כתוב: החלטה על ההפקדה.

ראובן קוגן:

אין בעיה, כי אין החלטה על הפקדה של אף תוכנית עדיין. צריך להחליט על ההפקדה. אין החלטה כזו לפני 15 שנה, כי לפני 15 שנה זה היה אצל צבייה.

אפרת דון-יחיא:

עוד 15 שנה.

ראובן קוגן:

בעוד 15 שנה זה לא חל בכל מקרה.

אפרת דון-יחיא:

המגבלה חלה ברגע שמחליטים עליה.

תומר רוזנר:

לא. כתוב: הופקדה.

צביה אפרתי:

לא כתוב "הופקדה", כתוב "החליטה על הפקדה".

תומר רוזנר:

אז זה צריך להיות "הופקדה".

לאה ורון:

זה מה שאני אמרתי בהתחלה.

תומר רוזנר:

את צודקת. זה צריך להיות "הופקדה", כי אז יכולות לעבור 20 שנה עד אשר היא תופקד בפועל.

צביה אפרתי:

הרצון שלנו היה למנוע דיונים סותרים. לכן, מדובר על עצם ההחלטה.

ראובן קוגן:

אז מה את רוצה לכתוב?

צביה אפרתי:

אני רוצה שייאמר: "אלא אם חלפו יותר מ-5 שנים ממועד ההחלטה של ההפקדה.

כרמית יוליס:

או שנשנה את הכל, כך שהמועד הרלוונטי יהיה מועד ההפקדה ולא מועד ההחלטה על ההפקדה.

ראובן קוגן:

אבל אז היית דנה על החלטה להפקדה ולא על הפקדה. את מדברת פה על מה הוועדה עושה. הוועדה מחליטה על הפקדה.

כרמית יוליס:

אתה יכול לומר: "הוועדה לשיכונים ציבוריים לא תפקיד תוכנית". אפשר לשנות את הכל למועד ההפקדה, כך שהוא יהיה המועד הקובע ולא המועד על החלטה על הפקדה. יש לזה יתרון נוסף, שההפקדה מפורסמת וכולם יודעים, ואין התלבטות בנוגע למה היה המועד.

תומר רוזנר:

אז צריך לקבוע, שאין בזה כדי לפגוע בסמכות הוועדה לקבוע הוראות לפי סעיף 77 ו-78.

צביה אפרתי:

ואז נחזיק את אזרחי ישראל עוד 50 שנה את אזרחי ישראל ברישום הזכויות.

ראובן קוגן:

האם אתם מוכנים להגיע לנוסח מוסכם?

כרמית יוליס:

אנחנו חוזרים למועד ההחלטה. תומר, צביה אומרת שמועד ההחלטה על ההפקדה הוא המועד הרלוונטי, ושזה יהיה נכון יותר להשאיר את זה ככה. לכן, מגבלת הזמן תהיה תוך 5 שנים ממועד ההחלטה על ההפקדה.

אפרת דון-יחיא:

"החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית בתוך 5 שנים ממועד ההחלטה על הפקדת תוכנית אחרת".

כרמית יוליס:

אני קוראת את הנוסח כולו: "החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית בתוך 5 שנים ממועד ההחלטה הראשונה, על הפקדת תוכנית אחרת החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית לשיכון ציבורי, שיש בה כדי לסתור את התוכנית לשיכון ציבורי, עד שתאושר התוכנית לשיכון ציבורי או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה".

"החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תוכנית, לא תחליט ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים, בתוך 5 שנים ממועד ההחלטה הראשונה על הפקדת תוכנית לשיכון ציבורי החלה כולה או חלקה בתחום התוכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התוכנית הראשונה, עד שתאושר התוכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה".

היו"ר כרמל שאמה:

הנוסח מאושר. אני רוצה להגיש הצעה אחרת, כיוון שאני לא רגוע עם הנושא של המסים. אני רוצה להגיש הסתייגות, ועד ההצבעה במליאה לבדוק את הנושא. ההצעה שלי הוא להוסיף סעיף 7 להצעת החוק, שיהיה 7א.

לאה ורון:

זה נוגע לסעיף 3.

היו"ר כרמל שאמה:

לא, נאמר לי שאני לא יכול לבקש רביזיה נוספת. אני מציע סעיף נוסף. אחרי סעיף 6 יבוא סעיף 7.

ראובן קוגן:

עדיף לך אחרי סעיף 3, כי שם זה ביטול ואתה רוצה להוסיף.

היו"ר כרמל שאמה:

בסדר. אחרי סעיף 3 יבוא סעיף המכיל את סעיף 7א. עד המליאה נחליט אם למשוך את הסעיף הזה או לא. תודה רבה, הישיבה נעולה.

**הישיבה ננעלה בשעה 11:30**