



119329213882

תל אביב, 3 ביוני 2013

גב' בינת שורץ  
מנהל מינהל התכנון

עו"ד יהודה זמרת  
יעומ"ש משרד הפנים

שלום רב,

**הנדון: עמדת יומם"ש בסוגיית "בעל עניין בקרקע" הדכאי להגיש תכנית לפי סעיף 6א לחוק התכנון והבנייה, התשי"ה-1965**  
**סימוכין:** מכתב אל עו"ד חגי דורי מיום 10.4.2013  
**מכתבה של עו"ד חגי דורי מיום 7.5.2013**

הרינו לפנות אליכם בעניין שבנדון המהווה חסם המסלול **תכניות פינוי** בגין **אלפי יחידות דיור בישראל**, כדלקמן:

1. הננו מייצג את שלוחם של בעלי קרקעות בשכונת מצוקה ברמת גן, שכונה המיועדת לעبور תהליך של התחדשות עירונית בדרך של פינוי בגין ועומדת בכל קритריון נדרש לצורך התאמתה לביצוע הליך זהה ברחובותיה.

אלא שמיימושו של פינוי בגין במתוחם הכללי את השכונה המודוברת עומד בפני מחסום מיותר הנשען על בסיס משפטי ר舅舅 ולא מוצדק, אשר מקורה, שאינו מפורסם בצורה מסודרת ולא עבר בחינה יסודית על ידי קוביי המדיניות במדינה, מכונה "עמדת המדינה" וקובע מסגרות בסוגיות זכאותו של בעל עניין בקרקע להגיש תכנית מתארא לעודות התכנון.

פניתי אליכם עניינה בעמדת המדינה, לכארה, המכרת לעיל, אותה אבקש שתשקלו מחדש לאור העובדה גורם המסלול את מטרת חוק התכנון והבנייה, גורם המסלול את



המטרות הציבוריות לייצר שינוי חברתי-סביבתי בדרך של פרויקטים לפינוי-בנייה, וכן גורם הפוגע פגיעה חמורה בזכויות קנייניות, אשר הינה חסר עיגון משפטי, מנגד לפסיקת בית המשפט העליון ומעורר תהcosa קשה של חוסר צדק.

2. עדמת המדינה האמורה, המזכרת במכtabה של עו"ד דרורי שבסימוכין, הינה כי לצורך הגשת תוכנית מתאר מקומית או מפורטת לפי סעיף 61א לחוק התכנון והבנייה, נדרשת חתימה של לפחות בעלי קרקע אחד בכל הקרקע בשטח התכנית. משמעות הדברים היא דרkonיות להפליא: בתכניות הכלולות מספר רב של בעלי קרקע, ובמיוחד בתכניות בשטחים גדולים כדוגמת תוכניות פינוי ביוני, יהיה זה כמעט בלתי אפשרי לעבור את תנאי הסוף לצורך הגשת התכנית!! זאת, כאשר לפי עדמה זו, גם אם 95% מבעלים הקרקע בשטח התכנית חוותיים עליהם ומבקשים את אישורה, ככל וקיים אוחז קטן ו蓁ich שהינו בעלי יחיד של חלקה הכלולה בתכנית ואינו נותן הסכמתו לה – לא ניתן יהיה אפילו לדון בתכנית!

3. עדמה זו משללת כל יסוד, הן חוקי (לשון סעיף 61א(ב) לחוק ייצור הבחנה בין "בעל קרקע" לבין "בעל עניין בקרקע"), הן פסיקתי: בשורה של פסקי דין<sup>1</sup> בבית המשפט אשר דנו בסוגיה זו נקבעו בגישה מרחיבה הרואה את האינטרס של בעלי קרקע למשמש את זכותם הקניינית בדרך של תכנון הקרקע שבבעלותם וסביבתה Caintral שהופך אותם "בעלי עניין בקרקע" – בכל הקרקע בשטח התכנית. כך קבעו בתיהם המשפט, גם כאשר מדובר באוחזים יחסית נמוכים – 25% מבעלים הקרקע,<sup>2</sup> ואף 2% שהתאגדו יחדיו!<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ראו מכתבו אל עו"ד דרורי מיום 10.4.2013 הרצ"ב.

<sup>2</sup> עת"מ 11-06-53350 החברה לפיתוח גבעת העיזים בע"מ ח.פ. תק-מח 2012(4). על פסה"ד הוגש ערעור לעליון אשר עדין לא הוכרע.

<sup>3</sup> עע"מ 2797/01 ועד עין כרם ו-20 את' נק הוועדה המחויזת לתכנון ובניה- ירושלים, תק-על 2002(1).



ודאי וודאי שכאשר מדובר באחזois גבויים מבוטלי קרקע המגישים בקשה להגשת תוכנית, על משקלה של זכות הKENIN של המבקשים לגבר. במקרה נשוא פניתי זו, 80% מבוטלי הקרקע חתמו על התוכנית ועדין הוועדה המחויזת לתכנון ובניה תל אביב קבעה כי אין זה מספק לצורך مليי תנאי הסף לפי סעיף 61א לחוק התכנון והבנייה, אלא נדרש גם חתימתה של הוועדה המקומית כיון שבבעלות העירייה חלקות בשטח התוכנית (המהוות בסה"כ 14% משטח התוכנית)!! קביעה זו לא השנתנה נכון העובדה שמדובר בפרויקט פנוי בין, בעל חשיבות עצומה למושבי השכונה עצם ולעיר בכלל; לא נעה ולא צעה גם נכון העובדה שהגורם המקצועני בעיר תמכה וקידמו את התוכנית לאורך כל יצירתה; וגם לא התערערה עקב העובדה ששתי הציבור לפי התוכנית נשאים בהיקף המוקרי ואף משופרים!

עיריית רמת גן, מטעמה שלאה (שאין ברורים כלל ועיקר) לא ניתן חתימתה לתוכנית, על אף תמיית הגורמים המקצועיים בעיר בתוכנית.

4. יודגש שוב, כי אין הדבר באישור תוכנית, אלא בשלב הראשוני, המקדמי, של הגשת התוכנית, שעוד תבחן ותבדק ונitin יהיה להתנגד לה!!

5. לדברי עו"ד דרורי במכtabה, עמדת המדינה נשענת על האינטנס של בעל קרקע שלא יתכננו את הקרקע שלו ללא הסכמתו ויטלו עליו את נטל ההתנגדות והשכנוע, וכן על כך שהדבר>Dורש משאבים ממוסדות התוכנן. לא יתכן שמחסום כה כבד יוטל בשלב כה מקדמי תוך התעלמות מוחלטת מאינטנסים ומציאות קניין של אחזois גדולות וככדים מבוטלי הקרקע ומאיןטנסים ציבוריים וחברתיים, וזאת מבל' להוציא כל שיקול דעת לבחינת מאין האינטנסים ומאזן הצורך הציבורי.

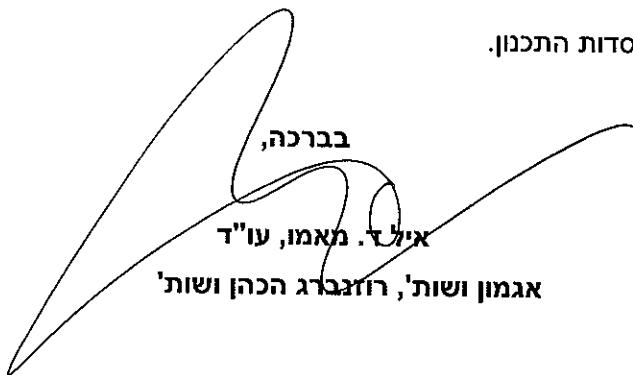
6. אין בכך הגיון גם נכון מדיניות הממשלה היום להפוך שטחים חקלאיים וליצור עתודות קרקע לבניה- כאשר פרויקטים לפנוי בידי המהוים פתרון אופטימלי לשיפור דירות, שיפור



חברתי יצרת אלף יחידות דירות חדשות במרכז הערים (!!!) מעוכבים ומוסכלים בעקבות "עמדת" שהיא למעשה פרשנות של גורם ספציפי ולא נבחנה לעומק ובצורה מסודרת על ידי קובעי המדיניות! עמדה זו מאפשרת בנקל לכל רשות מקומית שאינה מעוניינת בפניםיה או תוספת יחידות דירות (ויש רבות כאלה) לסקל תכנון זה שכן בכל התכניות נכללים שטחים פתוחים לציבור (שצ"פים) ושטחים בבעלות הרשות.

7. אבקשכם כי לאור חשיבותה הרבה של סוגיה זו וمشקליה העצום עבר בעלי זכויות בקריקע, במיוחד החלשים המבקשים למשך זכותם זו ולהניע שינוי ושיפור שגム כר הוא מורכב ומוסבך, תבחן מחדש את עדתכם בסוגיה ותאפשרו לתוכניות פנים' בפנים' הטומנות בחובן פוטנציאלי עצום לשיפור חייהם של כל כך הרבה אנשים, לפחות לעבר את

תנאי הסף לצורך בדיקה בפני מוסדות התכנון.



העתקיים: כב' ראש ממשלת ישראל, מר בנימין נתניהו

כב' שר הפנים, מר גדיון סער

כב' שרת המשפטים,גב' ציפי לבני

מר יוג'ין קנדל, ראש מטה פנים' בינוי במשרד ראש הממשלה

מר הרآل לוקר, מנכ"ל משרד ראש הממשלה

התאחדות בוני הארץ