



28 באוקטובר 2024

עמדת איגוד המתכננים לעניין טיוטת התכנית הכלכלית לשנת 2025

שינויים מבניים (חוק ההסדרים)

להלן עמדת איגוד המתכננים בישראל, שהינו האיגוד המקצועי של מתכננים ומתכננות הערים והאזורים, לעניין התכנית הכלכלית לשנת 2025 – חוק ההסדרים והשפעתו על היבטי התכנון והבנייה בישראל. לעמדתנו המקצועית על מנת לקדם את הכלכלה הישראלית לטובת כלל מרכיבי החברה בישראל, ולפעול לטיוב מערכות התכנון וההחלטות התכנונית בישראל, יש להימנע מפגיעה בהיררכיה התכנונית, לאפשר גמישות בקבלת החלטות של הרשויות המקומיות ולגבש אמצעים הכרחיים לחיזוק מערכות התכנון והרישוי המקומיים בעבודתם לאורך זמן ובכלל זה נדרש תוספת כוח אדם מקצועי ושכר עבודה מתגמל.

א. הסרת חסמים לפיתוח כלכלי ומינוף תקציבים בשלטון המקומי (עמ' 86)

1. לעניין וועדות החובה (סעיף 1.א) הצעת המחליטים מציעה לתקן את פקודת העיריות כך שתבוטל החובה להקים את הוועדה לאיכות הסביבה, ועדת בטיחות בדרכים, הוועדה למאבק בנגע הסמים והוועדה למיגור האלימות (וועדות נוספות). דווקא בתקופה קשה זו, ביטול החובה להקמת וועדות אלו, הינו צעד בלתי מידתי שעשוי לפגוע בהשגת המטרות החשובות שלשמן הוועדות קיימות. ביטול הוועדות האלה מונע השתתפות תושבים מתנדבים כנציגי ציבור בוועדות אלו ובכך לפגוע ביכולת הציבור להשפיע על קבלת ההחלטות.

הצעתנו היא לתקן את הצעת ההחלטה באופן הבא:

– **מוצע להשאיר את הוועדה לאיכות סביבה כוועדת חובה.** הוועדה תורמת מאד לעשייה הסביבתית ברשויות המקומיות באמצעים מגוונים, ביניהם גיוס תושבים לפעילות סביבתית, השפעה על פעולות העירייה בנושאים אלה והעלאה לסדר היום של נושאים של סביבה וקיימות שהאיום על פגיעה בהם הוא קריטי לאיכות החיים ובריאות התושבים.

– **מוצע להשאיר את הוועדה לבטיחות בדרכים כוועדת חובה.** בטיחות בדרכים היא אחד הנושאים החשובים והכואבים וכל תרומה לקידום נושאים אלה חשובה מאד. קבלת החלטות ברשות המקומית ובשיתוף נציגי ציבור עשויה להקטין את כמות התאונות בתחום הרשות ולכן אין לוותר על ועדה זו.

– **מוצע לאחד בין הוועדה למאבק בנגע הסמים והוועדה למיגור האלימות ולהוסיף את הוועדה האחודה לרשימת וועדות החובה.** אין להוריד כיום כל אמצעי שעשוי לשפר ולו במעט את המצב הקשה מאד בתחומים אלה.

2. לעניין קביעת תשלומי היטל סלילה, תיעול או שטחים ציבוריים פתוחים על ידי המדינה (סעיף 1.ה.1). יש להבטיח את שותפות השלטון המקומי בקביעת שיעורי החיוב. כמו-כן, יש לוודא מנגנון העברת הכספים על ידי הוועדות המרחביות והמקומיות אל הרשויות המקומיות, ולהבטיח שמלוא הכסף עובר לצורך מימון העלויות. יש לקחת בחשבון את צורת הפעלת המנגנון האמור על שכונות וותיקות הדורשות תחזוקה, שלא הושלמה בהן עבודות הפיתוח ומאז סובלות מתת פיתוח.



3. לעניין היטלי השבחה בסעיף 7.א. החוק מציע לייעד 5% מהסכומים שנגבו כהיטל השבחה באותה שנה לטובת אחזקת שבר. הכיוון נראה מאד נכון אך **מוצע להעלות את השיעור המיועד לאחזקת שבר ל-10%**.

ב. מיקוד מאמץ בשוק הנדל"ן (עמ' 97)

1. לעניין מגה הסכמי גג כללי (סעיף 1). עד לשנת 2017 14 רשויות מקומיות חתמו על הסכמי גג, עם 160 אלף יח"ד, אך רק כשליש מהם מומשו. רשויות מקומיות רבות התעכבו במתן היתרים ושיווק, אחדות נכנסו לגירעון כספי ו/או חוסר סנכרון בין פיתוח תשתיות להיתרי בניה ועוד. עד כה לא ניתנו פתרונות לבעיות שנוצרו בעקבות הסכמי גג בהיקפים קטנים יותר. קיים חשש שמהלך זה של מגה פרויקטים יעצים את הבעיות עימן מתמודדות הרשויות המקומיות.

2. לעניין תחולת הסעיף (סעיף 1.א). לפי סעיף זה ההסכם יחתם מול רשויות מקומיות אשר בתחומן קיימות תוכניות מפורטות בהיקף שלא יפחת מ-15,000 יחידות דיור, שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה, או תכניות אשר צפויות להיות מאושרות תוך זמן מקוצר ולא יותר מ-18 חודשים ממועד חתימת ההסכם. מהלך זה מעלה מספר בעיות:

- העדר יכולת של רשויות מקומיות להתמודד עם גידול האוכלוסייה הצפוי: מדובר בהיקף משמעותי ביותר של תוספת יח"ד המצוי בעיקר בערים קטנות ופריפריאליות. לצד חשש שייווצר עודף משמעותי של יח"ד מול ביקושים, עולה השאלה כיצד רשויות יתמודדו עם הכפלת אוכלוסייה ואף מעבר לזה, בטווח זמן קצר יחסית של חמש שנים. לדוגמא: האם ירוחם המונה כ-12,000 נפש (שהינם כ-4,000 יח"ד) תוכל לקלוט כ-50,000 נפש (15,000 יח"ד) בטווח של חמש שנים. האם ישובים עירוניים מעין אלה יוכלו לקלוט כזו כמות של אוכלוסייה? האם לתשתיות העירוניות הקיימות (ביוב עירוני, מט"ש וכיוצ"ב) קיבולת מספקת?

- היקף זה של יחידות דיור מצריך השקעה מיידית עצומה של פיתוח תשתיות שלא תמיד הרשויות המקומיות מצליחות לספק עבור פרויקטים בסדר גודל כזה. גם אם מוקצים משאבים כספיים לכך במקרים רבים משאבים אלה אינם נותנים מענה לעלות האמיתית של תוספת יחידות הדיור (בעלי מקצוע, ייקור חומרי בניה וכו').

- ההצעה כוללת ישובים אשר בתחומם 15,000 יחידות דיור מאושרות וישובים בהם יאושרו תוך 18 חודש 15,000 יחידות דיור. כלומר ניתן לכל ישוב אפשרות לחתום על הסכם כזה ולאשר תכנית בזמן העומד בחוק המוצע (18 חודשים). אין כל אבחנה בין ישובים שבהם תכניות מאושרות שטרם שווקו (מסיבות שונות), לישובים אשר לצורך קבלת התקציבים יאשרו יחידות דיור בכמות כזו, דבר שכאמור אינו מתייחס לגודלם. במקום שחוק זה יהווה מנוף למימוש תכניות מאושרות לא ממומשות, הוא מייצר לרשויות המקומיות "הכרח" לאשר תכניות לצורך קבלת תקציב, גם במקומות בהם הדבר אינו מתאים לישוב. **מוצע כי החוק יבחין בין רשויות בגדלים שונים ויתמך מימוש דירות בקנה מידה תואם ישוב.**

3. לעניין שיווק קרקעות (סעיף 1.ב). על פי הסעיף מוצע לחייב את הרשות המקומית לאפשר שיווק קרקע בתחומה בקצב שלא יפחת מ-5,000 יחידות דיור לשנה. לחלק גדול מהרשויות המקומיות יש השפעה חלקית על קצב שיווק הקרקעות בשל מצבים שאינם תלויים רק בה ובהם: תהליכים כלכליים חוץ מקומיים, מצבים ביטחוניים וכו'. **מוצע לאפשר גמישות וצמצום משמעותי של היקף יח"ד ובכלל זה לקבוע דיפרנציאציה לפי גודל ישוב.**



4. לעניין לו"ז לאישור היתרי בניה (סעיף 1.1 ג). רשות הרישוי המקומית תתחייב להיות ערוכה מקצועית לאשר בקשות להיתרי בניה בתוך 90 יום ממועד הגשת בקשה. אולם, כבר כיום קיים מחסור משמעותי בכוח אדם מקצועי במחלקות רישוי בניה בערים רבות. כתוצאה מכך, קיים חשש כי רשויות מקומיות רבות יתקשו לקדם בפרק זמן קצר היתר להיקף רב של יח"ד, שהינו הליך הכולל בחינה של פרמטרים רבים, חלקם מורכבים בשל מיקום או תשתיות, חלקם תלויי גורמים נוספים כמו חברת חשמל וחשש ליצירת חסמים שיפגעו בשאר תהליכי רישוי חשובים ודחופים שאינם חלק מהסכמי גג. מעבר להיקף המשמעותי שנדרש, **מוצע לחזק באופן משמעותי את כוח האדם המקצועי ברשויות המקומיות כי לתת מענים ראויים ובזמן סביר ובאיכות בדיקה ראויה ובטוחה.**

5. לעניין מלאי תכנוני עתידי (סעיף 3). לפי סעיף זה "להנחות את רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לפי העניין, להגיש למוסדות התכנון תכניות למגורים ולשימושים תומכים נוספים על מנת לאפשר מלאי תכנוני עתידי לצורך עמידה בהוראות ההסכם שבסעיף ו", הצעת החוק עוסקת שוב בהגדלת מלאי תכנוני למגורים :

- מלאי תכנוני איננו הבעיה המרכזית למענה לצרכי מגורים. קיים מלאי תכנוני מספק ומטופל ומקודם במסגרת הועדות המחוזיות והמקומיות ובמסגרות קידום תכניות מתאר כוללניות ברשויות מקומיות רבות ותכניות מפורטות במסגרת הוועדה המחוזית והוותמ"ל. הדבר נכון במיוחד בפריפריה, שם אי השינוק אינו נובע מחוסר ביחידות דיור מאושרות אלא מחוסרים רבים אחרים כגון: תשתיות תחבורה, חינוך איכותי, תעסוקה, מערכות בריאות המתאימות לגודל האוכלוסייה ועוד.

- ההצעה שלעיל אינה כוללת טיפול בנושאים אלה ואינה כוללת את מעורבות משרדי החינוך, הבריאות, התחבורה בצוותים המיועדים לקידום הסכמי הגג המוצעים, ומטילה את משימת ההשלמה על רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון שאינם עוסקים בתחומים החסרים הללו. כך משאירה הצעת החוק את הישגים הפריפריאליים באי שוויון קיצוני ביחס ליישובי מרכז הארץ. **מוצע להפנות את המשאבים לטיפול בתחומים אלה כך שיתאפשר מימוש יחידות הדיור המאושרות.**

- המדינה מסייעת (וטוב שכך) בקידום תכניות מתאר כוללניות ברשויות מקומיות - תכניות שהוקדשו להן מאמצים ותקציבים רבים והוגדרו בהן חזון, מטרות ויעדים בתחומי אוכלוסייה, מגורים ותעסוקה. לא ברור כיצד הדרישה של הסעיף בחוק לתכנון מלאי תכנוני נוסף מתכתב עם התכניות הכוללניות ועם כושר הנשיאה של הרשות המקומית? **מוצע כי קידום כל מלאי תכנוני נוסף יהיה מותנה בתיאום מול הליכי התכנון והתכניות הקיימות.**

6. לעניין קדימות תכנונית לתכניות (סעיף 4). הסעיף מנחה לפעול למתן עדיפות וקדימות במסגרת הליכי התכנון ברשויות הנדרשים לצורך עמידה ביעדי ההסכם, לרבות תכנון עבור הקמת שטחי תעסוקה, מסחר ותעשייה שיתמכו בפיתוח המואץ של הרשות. הרעיון של יצירת שטחי תעסוקה שיתמכו בפיתוח מגורים הינו רעיון ראוי, אולם ישנן מספר הסתייגות המובאות להלן:

- לאור מגמות השנים האחרונות מסתמנת בעיה של ירידה בהיקף שטחי התעסוקה ומלאי תכנוני גדול של שטחים אלה ביחס לביקושים. כיוון שהחוק מעודד **מגה הסכמי גג** - שמשמעו היקפים גדולים מאוד של יח"ד בפרק זמן קצר, עולה החשש שלא יהיה סנכרון בין מימושו של יח"ד לעומת מימוש שטחי תעסוקה, דבר שיביא לפגיעה גדולה בתקציב הרשות המקומית. כאשר מדובר בקידום בהיקפים מצומצמים יותר באופן משמעותי, גדל הסיכוי לשלוט על התיאום בפיתוח שימושי קרקע שלא למגורים ולייצר תכנון אורגני ומותאם רשות מקומית. כמו כן, יש לפתח בסיסי כלכלה נוספים עבור הרשות המקומית שיתמודדו עם שינויים בביקושים לתעסוקה. עוד חשוב



לציין כי קביעת שטחי תעשייה נרחבים אינם מהווים כל ביטחון מימושי. נכון אולי בעת הזו של ניסיון לקדם דיור בקנה מידה גדול להסדיר את נושא הארנונה בחלוקה ארצית/אזורית כדי למנוע שינוי בקנה מידה גדול של יעוד קרקע משטח פתוח לשימושי תעסוקה כאשר ברור שחלק לא מבוטל נשאר ללא מימוש.

– קידום מלאי דיור בדרך של מגה פרויקטים עלול לחבל במאמצים החשובים והנדרשים ביותר של עדכון מלאי דיור בהתחדשות עירונית. כאשר נבנות שכונות חדשות במסגרת הסכמי הגג הסמוכות לשכונות הוותיקות ועיקר המשאבים של כ"א מקצועי, מוסדות התכנון ושל תקציבים מופנה לטובת פרויקטי המגה לא תהיה כל פניות ומוטיבציה לקדם מהלכי התחדשות עירונית. דבר שיכול להוביל להזנחה, התרוקנות ושקיעת לב הערים הוותיקות ובכך פגיעה בחיותן של הערים. נכון הדבר במיוחד בערי הפריפריה בהן אנו עדים בשנים האחרונות להתרוקנות והחלשות המרכז הוותיק ואיכלוס חלק משמעותי מהבניה החדשה על ידי משפרי דיור מתוך העיר.

7. לענין הקמת צוות בינמשרדי (סעיף 5). צוות בינמשרדי יכול ברוב המקרים לייעל תהליכים לאיגום משאבים וליצור בסיס טוב שיאפשר יישום. העדר נציגות של הרשויות המקומיות בהן יש או יהיו הסכמי גג יוביל לתכנון שאינו בהכרח תואם את הצרכים המקומיים ועשוי להחליש את הרשויות המקומיות. **מוצע לכלול בצוותים נציגות משמעותית של השלטון המקומי.**

8. לענין תימרוץ הנפקת היתרי בניה (סעיף 6). להורות למשרד האוצר, בתיאום עם משרד הפנים, לגבש בתוך 60 ימים ממועד החלטה זו מנגנון לתמרוץ הנפקת היתרי בנייה ברשויות רישוי מקומיות, המבוסס על תפוקות עבודה מדידות ועמידה ביעדים שיוגדרו. ללא תוספת משמעותית של כ"א מקצועי ומתן תגמול ושכר הולם, הרשויות מקומיות תתקשנה לתת מענה שיאפשר עמידה ביעדים כפי שמוצעים בחוק זה.

9. לענין הקרן לשטחים פתוחים (סעיף 18). שימוש בכספי הקרן לשטחים פתוחים ייחודיים המצויים מחוץ לשטחים הבנויים לטובת פיתוח שצ"פים בשטחים המבונים, שהינם למעשה חלק ממטלות פיתוח של היזמים ובאחריות מימונית של הרשויות המקומיות, יפגע במטרות לשמן הוקמה הקרן וביכולתה לשמור על שטחים אלה לדורות הבאים. **מוצע לא לשנות את יעוד הכספים של הקרן לשטחים פתוחים שהוא שמירת שטחים פתוחים ייחודיים שמחוץ לשטחים הבנויים**, וכך להביא לשמירה על המערכות האקולוגיות והסביבתיות.

על מנת להתמודד עם הצורך בהגנה ובפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ביישובי החברה הערבית, יש להבטיח את שנקבע בהחלטת ממשלה 550 ולאמץ את הודעת מנהל רשות מקרקעי ישראל להביא בפני הנהלת הקרן לשמירה על השטחים הפתוחים הצעה לפיה 30% מכספי הקרן המיועדים לרשויות מקומיות יוקצו, בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, ליישובי מיעוטים בכל שנה עד ששיעור הוצאות הקרן ביישובי המיעוטים מסך הוצאות הקרן לרשויות מקומיות מהקמתה יהיו שווים לכל הפחות לשיעורם באוכלוסייה בכפוף לכך שיוגשו בקשות מתאימות.

10. לענין מתחמים סביב תחנות מטרו (סעיף 19). מוצע להקים צוות לקידום פיתוח ובינוי במתחמי השפעה בתמ"א 70 לשם הבטחת שימוש יעיל ומיטבי במקרקעין. מהלך זה הינו מהלך ראוי, אך גם בהצעה זאת לא נכללים נציגי הרשויות המקומיות בהן יוקמו מתחמי המטרו. **מוצע לכלול בכל שניתן את כל הרשויות מקומיות או נציגויות נבחרות שתוכלנה לייצג את האינטרסים והצרכים המקומיים.**



ג. ייעול השימוש במנגנוני סיוע להליכי התחדשות עירונית, חיזוק ומיגון מבנים (עמ' 116)

איגוד המתכננים בישראל מתנגד לסעיף הנ"ל במתכונתו הנוכחית מהטעמים המפורטים להלן. ככלל, לענין ההתחדשות עירונית, עמדתנו המקצועית רואה חשיבות בשימור המרחב הבנוי ושימוש בכלים תכנוניים לעיבוי מבנים קיימים, כל זאת תוך התאמת מערכת הדרכים ליצירת קישוריות מיטבית, כערך חברתי ותרבותי למרחבי החיים בישראל.

1. החזר סכום הסיוע הממשלתי בפרויקטי התחדשות עירונית, חיזוק ומיגון מבנים בפריפריה (סעיף 1). בחוק ההסדרים מוצעת הוראה לפיה יידרש לחייב בעלי דירות במיזמי התחדשות עירונית באזורים ללא כדאיות כלכלית, להחזיר למדינה את סכום הסבסוד שניתן לפרוייקטים, כתנאי להעברת הזכויות בדירה. מהלך זה עלול לייצר קשיים מעשיים ולהביא להקפאה של מיזמי התחדשות עירונית, חיזוק ומיגון, במקום בו תהליכים אלה נדרשים. **שיעור ההסכמות של בעלי הדירות לפרוייקטים של התחדשות עירונית יפחת לחלוטין**, ובכך תקודם מטרה הפוכה מזו שלשמה מוצע החוק. זאת, לצד פגיעה מהותית באוכלוסיות המוחלשות ביותר במדינת ישראל ובאפשרות למוביליות חברתית במדינת ישראל.

2. התניית הסיוע הממשלתי בהתחייבות בעלי הדירות להחזר סכום הסיוע (סעיף 2.א.1). משמעותה כי המדינה תטיל על האוכלוסיות המוחלשות ביותר המאפיינות את אזורי הפריפריה הגאוגרפית, החברתית-כלכלית בישראל, תשלום חובה בסכום גבוה מבלי להביא בחשבון את היכולת לשלם. החוב צפוי להיות גבוה יותר ככל שמדובר באוכלוסייה במצב כלכלי נמוך יותר – שכן לקרקע בשווי נמוך יותר יידרש מימון מדינתי גדול יותר, אותו יידרשו אותם בעלי דירות להחזיר. בחלק מהמקרים יתגבש מועד פרעונו לאחר עשרות שנים בתוספת הצמדה למדד, בסכומים דמיוניים המצויים הרחק מעבר ליכולת הכלכלית של בעלי הדירות.

3. בעל הדירה יחתום באופן וולנטרי על התחייבות להחזר התשלום בעת מכירת הדירה (סעיף 2.א.2). לפי ההצעה, הסכמה לנשיאה בנטל החוב תהיה וולונטרית מרצונו החופשי של בעל הדירה. בדברי ההסבר נאמר שמנגנון "תביעת דייר סרבן" לא יחול על מקרים של סירוב לעסקת התחדשות עירונית עקב הדרישה לתשלום חוב כבד. המשמעות היא שיידרשו 100% הסכמה מלאה מרצון כדי שאפשר יהיה לקדם פרויקט התחדשות עירונית. הסיכוי להגיע להיקף כזה של הסכמות הוא נמוך ביותר, ויורד ככל שהמתחמים גדולים יותר. לכן משמעות ההצעה תהיה הקפאה של הפרוייקטים.

4. אחריות לקביעת כללים לקביעת סכום ההחזר ומנגנון הגבייה (סעיף 2.ב). מטיל על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יחד עם אגף החשב הכללי במשרד האוצר ובהסכמת אגף התקציבים לקבוע כללים לצורך קביעת סכום הסיוע שייזקף לכל דירה – אך אותם כללים ומנגנונים לוטים בערפל ומעלים חשש למספר בעיות שעשויות לנבוע מעצם ההליך עצמו ובהן: קביעת סכום אחיד ושרירותי של חוב על כלל בעלי הדירות במתחם ללא התחשבות במצבו של החייב ובנסיבות חייו, יצירת נתק מוחלט בין גובה החוב והדרישה לשלמו לבין היכולת המעשית של משקי הבית לעמוד בתשלום, חשש כי חוב בגין מימון ממשלתי למיזם שלם יוטל כולו על בעלי הדירות הקיימות, אי קביעת מנגנון ערר על הסכום ועוד.

5. גובה ההחזר (סעיף 2.ב). ההנחיה לפיה סכום הסיוע שייזקף לבעל הדירה יהיה נמוך מ-90% מהפער בין שווי דירתו הישנה לשווי דירתו החדשה, אין בה כל הקלה משמעותית בהיקף ההחזר או כל וודאות לגבי גובה ההחזר. מתחמי התחדשות עירונית מתאפיינים בשיעור גבוה של מקבלי שירותי רווחה, אנשים עם מוגבלות וקשישים ביחס לכלל האוכלוסייה. לעיתים קרובות, דירת המגורים הדלה היא הנכס היחיד שברשות משקי בית אלה.



הטלת חוב שרירותי בסכומי עתק על משקי בית בחתך האוכלוסייה הנמוך ביותר בהתעלם מהיכולת לעמוד בתשלום חוב כזה ומהשפעת החוב על משק הבית שנים קדימה.

6. התכלית הראויה של עידוד מיזמי התחדשות עירונית וחיזוק ומיגון מבנים לא רק שלא תקודם אלא תסוכל לחלוטין, כיון שהטלת חוב דרקוני שכזה על בעלי הדירות צפוי להוריד קרוב לאפס את שיעורי ההסכמה לפרויקט. לצד זאת, המוטיבציה למכירת הדירה, ממניעים שונים (שיפור דיור, קירבה למקום תעסוקה וכו') תקטן משמעותית ועימה האפשרות למוביליות מרחבית של אוכלוסיות.

7. כבר כיום תהליך השגת הסכמות בעלי הדירות למיזמי התחדשות עירונית הוא מורכב וארוך¹ – וזאת כאשר לא נדרשת כל הוצאה כספית מיוחדת של בעלי הדירות לשם כך (ישנם חסמים אחרים). ניתן לשער בוודאות גבוהה, כי כאשר תידרש הסכמה להפוך לבעלי חוב למדינה בסכום הצפוי להיות מעל ומעבר ליכולת לשלם, מבלי שניתן להעביר זכויות בדירת המגורים ללא תשלום אותו חוב, שיעור ההסכמות יצנח עד קרוב לאפס ואותם פרויקטים לא יצאו לפועל.

8. פגיעה בעקרון השוויון – מימון ממשלתי של פרויקטי התחדשות עירונית באזורים שונים. על פי החלטות ממשלה, מימון ממשלתי למיגון מבנים ניתן לאזורים מתאימים בישראל בהם אין כדאיות כלכלית ו/או יכולת כלכלית לממן מיגון ללא סיוע, כמו בעיר שדרות. תמריצי מימון נקבעו גם ביחס למיזמי התחדשות עירונית, למשל באזורי הנגב והגליל בהם הכדאיות נמוכה. כן הוחלט על סיוע ממשלתי לרשויות מקומיות לשם ייצור התשתיות הנדרשות להתחדשות עירונית, למשל בקריית גת, חולון, פתח תקווה, רמלה ויהוד. בדברי ההסבר להצעה צוינו הסכומים המפליגים שהוקצו בנושא. גם באזורי הביקוש, שם מקובל לחשוב כי אין מימון ממשלתי להתחדשות עירונית, קיים מימון עקיף משמעותי באמצעות ויתור המדינה על הכנסות ממס רכישה, מס שבח ומס ערך מוסף על שירותי בנייה. כל אלה נעשים לאור התפיסה כי המטרות של הגדלת היצע הדיור, שיפור המיגון וחיזוק הנגישות, מצדיקות זאת. כעת מוצע לקבוע כי ביחס למיזמים בשווי קרקע נמוך, אין תוקף לאמירה זו, ואותן מטרות אינן מצדיקות עוד סיוע ממשלתי – אלא רק הלוואה. מדובר על פגיעה בעקרון השוויון ובצדק החלוקתי.

9. התחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית. נדרש לתת את הדעת על השלכות ההצעה על מתחמי התחדשות עירונית ביישובים הערביים, אשר יש בהן לסכל את מעט המתחמים שאותרו. במתחמי התחדשות עירונית ביישובים ערביים, אשר זוהו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כזקוקים לתמיכה ממשלתית בכדי להביא ליישום – נקבע כי התמיכה תינתן כמענק ולא כהלוואה או לחילופין תתאשר הנחה משמעותית. ביישובים הערביים ישנם מעט יחסית מתחמים שניתן להפעילם במנגנון המוכר של יזם-אחוזי בנייה. אולם, במעט המתחמים שהדבר מתאפשר, החסמים הקנייניים, החברתיים והכלכליים הרבים יביאו למצב בו הטלת חוב על בעלי הבתים עלולים לגרום לאי מימוש התוכנית. ככלל, נדגיש כי מנגנוני תכנון והתחדשות עירונית בפרט, דורשים התאמות למאפייני המקרקעין ביישובים הערביים.

¹ מתן רבינוביץ, יצוג בעלי דירות בהתחדשות עירונית – היבטים מקצועיים ואתיים, הגר – אונ' תל אביב, ינואר 2020, עמ' 8.