



ח"כ אלי כהן

י"ר הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: עמדת מרכז הגר¹ והקליניקה לדיור, קהילה ומשפט² באוניברסיטת תל אביב בנושא: שילוב תאגידים עירוניים וגופים וולונטריים בהליכי התחדשות עירונית להעצמת דיירים

בישראל, תהליכי התחדשות עירונית מאתגרים כל העת בידי מערך יחסי הגומלין המתקיים בין שלושה שחקנים עיקריים: תושבים, יזמים והרשות המקומית. מתחים הנובעים ממשולש זה פוגעים ביכולתן של יוזמות אלו לספק מענה הולם לצרכי התושבים, מובילים לקשיים ביישום תכניות מאושרות וגורמים לעיכובים בהליכי התכנון, הרישוי והבנייה. כיום, האופן בו מקודמות תכניות מסוג זה מציב קשיים רבים עבור כל אחד מן השחקנים הראשיים וביניהם:

'התושבים'

- אינם מיוצגים בצורה מאורגנת. ריבוי אינטרסים נוטה לייצר מתחים בלתי פוסקים ביניהם.
- ללא כלים רלוונטיים, תושבים מתקשים להתמודד מול לחצים מצד יזמים פרטיים.
- קיימות בקרבם קבוצות פגיעות במיוחד כגון: תושבים המתגוררים בשכירות פרטית או ציבורית, קשישים, עולים חדשים ובעלי צרכים מיוחדים.

'היזמים'

- נאלצים להתמודד עם אי וודאות לגבי היקף הזכויות והכדאיות הכלכלית הנגזרת מהן.
- אין בידיהם וודאות לגבי יכולתם לממש את התכנית מבחינת הסכמתם של בעלי הזכויות.
- פועלים בשוק פרוץ, רווי 'מאכערים' וגורמים אשר מקשים על התנהלות תקינה מול בעלי הזכויות.
- לרוב, אין בידי יזמים פרטים ידע ו/או כלים לעבודה מעמיקה מול תושבים.

'הרשות המקומית'

- בידה כלים מוגבלים (ברוב הרשויות) וניסיון מועט בשילוב בין עבודה תכנונית וקהילתית.
- מחויבת לאזן בין אינטרסים פרטיים (של תושבים ויזמים) לבין אינטרסים ציבוריים ורחבים יותר.
- מתקשה לשפר את יכולתם של התושבים ליזום, לנהל וליישם תכניות התחדשות באופן הוגן ויעיל.

¹ מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן הוא גוף אוניברסיטאי שהוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי יישומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. המרכז פועל בראייה רב-תחומית ומעסיק אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה.

² הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט היא תכנית אקדמית-מעשית רב-תחומית שבמסגרתה פועלים אנשי סגל אקדמי וסטודנטים מתחום המשפט, ועל פי הצורך גם מתחומים אחרים באוניברסיטה, בכלל זה אדריכלות, תכנון, סוציולוגיה, עבודה סוציאלית ויזמות. הקליניקה לדיור מהווה חלק ממערך הקליניקות המשפטיות בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. הקליניקות עוסקות במתן סיוע משפטי ללא תשלום לאוכלוסיות חלשות; בקידום מדיניות משפטית וציבורית המבוססת על צדק חברתי; ובהובלת שינוי חברתי והעצמה אישית וקהילתית.





הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מהווה הזדמנות לשיפור את יחסי הגומלין בין שלושת השחקנים הללו, בין היתר, באמצעות גופים המתמחים בהעצמת דיירים ובהם ארגונים ללא כוונת רווח, עמותות וגופים עירוניים אשר פועלים בשיתוף הדיירים.

לשם כך אנו מציעים לתקן את הצעת החוק כך:

סעיף 4(ב)(4)

מוצע לתקן את הסעיף באופן המבטיח כי פעולות להעצמת אוכלוסיות הדיירים יעשו באמצעות גופים המתמחים בהעצמת דיירים ובהם ארגונים ללא כוונת רווח, עמותות ותאגידים עירוניים אשר פועלים בשיתוף הדיירים.

"לפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לבצע פעולות הסברה, לעמוד בקשר עם הדיירים ולהעניק ייעוץ לדיירים ביחס לאפשרויות מימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, לרבות באמצעות הקמה, הכשרה ומימון של גופים המתמחים בהעצמת דיירים ובהם ארגונים ללא כוונת רווח, עמותות וגופים עירוניים".

כמו כן, נבקש להציג את עמדתנו בפני הועדה במסגרת דיוני הצעת החוק.

בברכה,

עו"ד אורי אטינגר
מנהלת חקיקה

סבסטיאן ולרשטיין
מנהל מחקר

עו"ד ענת רודניצקי
מנחה קלינית

פרופ' נטע זיב
מנהלת אקדמית

העתקים: חברי הועדה המיוחדת לדין בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית