

מדינת ישראל¹

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים : כ"ב תמוז תשע"ט
25 יולי 2019
תיקנו : 803-98-2013-000138
סימוכין : 803-99-2019-049727

אל: משתתפי הישיבה

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי)
ד"ר עליזה בלוך, ראש עיריית בית שמש
מר שמעון גולדברג, יו"ר הוועדה לתכנון ובניה בית שמש
מר אדרי שלום, חבר מועצת העיר בית שמש
גב' מירה מינס, מנכ"לית עיריית בית שמש
גב' דקלה כלפון, משנה ליועמ"ש עיריית בית שמש
מר איל זנדברג, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט ציבורי-חוקתי)
גב' אסתי ורהפטיג-בס, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
גב' ליאת בן מאיר, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט ציבורי-חוקתי)
מר אלעזר במברגר, יועץ משפטי, משרד הבינוי והשיכון
מר לוי לידור בונן, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
מר אריאל רוזנברג, מ"מ מנהל אגף שיווק, משרד הבינוי והשיכון
גב' ענבר תלמוד, מתמחה, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט ציבורי-חוקתי)
מר תום פישר, מתמחה, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

הנדון: סיכום דיון בנושא פרויקט מחיר למשתכן בבית שמש, מיום 17/07/19

רקע

עיריית בית שמש פנתה בבקשה לאפשר לזוכים בהגרלות "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון בפרויקטים שונים לעבור מפרויקט אחד לאחר ככל שיחפצו בכך, וזאת בשל הרגישות והמורכבות של הרכב אוכלוסיית העיר.

שכונה ד' ברמת בית שמש תוכננה ושווקה כשכונה בעלת צביון חרדי, ולצידה שכונה ה' ברמת בית שמש (המכונה גם "נווה שמיר") מיועדת לציבור הכללי. בשתי שכונות אלו הסתיימו לאחרונה הגרלות מחיר למשתכן. לדברי נציגי העירייה, מתוצאות הזכייה מסתמן כי קיים מספר לא מבוטל של זוכים מהציבור החרדי שזכו בהגרלות ב"נווה שמיר", על אף כוונת גורמי באשר לצביון השכונות.

מהלך הדיון:

1. ראשת העיר בית שמש, הגב' בלוך, הדגישה, כי לאורך שנים העיר בית שמש שימשה כפתרון למצוקת הדיור במגזר החרדי, וזאת עוד לפני החלטת הממשלה האחרונה שעסקה מערכתית בעניין, ויצרה פתרונות בראיה כלל ארצית. הדבר הוביל למצב שבו תושבי העיר הוותיקים, שרובם מהציבור הכללי, מהווים היום מיעוט בקרב תושבי העיר ומתקשים לרכוש דירות בעיר ולהישאר בה. עיריית בית שמש מעוניינת לאפשר לציבור הכללי, ובכלל זה לבני מקום, להמשיך להתגורר בעיר. הגב' בלוך ציינה כי מעבר לסוגיה הפרטנית, יש לפנינו סוגיה עקרונית בנושא היכולת לקיים ערים מעורבות בישראל.

2. נציגי עיריית בית שמש מבקשים למצוא את הדרך המשפטית שתאפשר לזוכים מהמגזר החרדי שזכו בשכונת "נווה שמיר" לעבור לפרויקטים חדשים של מחיר למשתכן שההגרלה בהם טרם התקיימה וזאת בשכונות בעלות אופי חרדי בעיר, אשר ברור כי יח"ד נוספות בהן ישווקו לפי כללי החלטת הממשלה כשיווק ב"צביון דתי" או "חרדי". נציגי העירייה הבהירו כי מדובר במתן אפשרות לעבור למי שיחפוץ בכך מבין הזוכים, ולא במהלך שיכפה זאת עליהם.

3. נציגי משרד הבינוי והשיכון פרסו את העובדות ביחס להגרלות בשכונה ד' ונווה שמיר, וצינו כי יש בפתח הגרלות חדשות של אלפי יח"ד בשכונות נוספות שהשיווק לגביהם יעשה כשיווק עם צביון דתי. כן הסבירו כי בכללי תכנית "מחיר למשתכן" יש כלל שלא מאפשר לזוכים "להחליף" בין פרויקט אחד שבו זכו לפרויקט אחר, וזאת מסיבות תפעוליות בעיקרן. כן נדונו הקשיים הפרקטיים ביישום האפשרות לשינוי זכייה משכונה אחת לשכונה אחרת, והדרכים לפתרונם.

סיכום

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי) מר קמיניץ סיכם כדלקמן:

4. לנוכח המורכבות שתוארה בהיבט הרכב האוכלוסיות ונוכח המאפיינים המיוחדים של העיר בית שמש, כפי שבאו לידי ביטוי בשנים האחרונות, משרד הבינוי והשיכון רשאי לנהוג בגמישות ביישום נוהל מחיר למשתכן בפרויקט האמור. זאת, על דרך מתן אפשרות לזוכים שירצו בכך, לשנות את זכייתם בפרויקט בנווה שמיר, ולהמירה בזכייה בפרויקט אחר סמוך, המיועד לאוכלוסייה בעלת צביון דתי, אשר טרם נפתחה ההרשמה אליו. יובהר - ככל שיבוצע מעבר כאמור, יש לשמור על סדר הזכייה של הזוכים, בינם לבין עצמם, גם הזוכים שיעברו וגם אלו שיבחרו להישאר.

5. הרשות המקומית תפעל ככל הניתן לכך, שכל שתהיה פנייה יזומה שלה לזוכים לצורך הצגת האפשרות למעבר כאמור, היא תעשה באופן שיחשפו לה כלל הזוכים בפרויקט.

6. במידה שבעקבות האמור לעיל יעלה הצורך בפעולה משלימה של מעבר זוכים לשכונת נווה שמיר, שבה יתפנו יחידות הדיור לאחר המעבר, יובא הדבר לבחינה משפטית פרטנית נוספת.

רשם : תום פישר, מתמחה
מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)