



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

6 ביולי 2016

1057

ל בסיוון התשע"ו

עמוד

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ו–2016 . 1122

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ו-2016

1. תיקון סעיף 2 בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014¹ (להלן – הוראת השעה), בסעיף 2(א) –
- (1) אחרי ההגדרה "הוועדה" יבוא:
"הוועדה להתחדשות עירונית" – כמשמעותה בסעיף 33א(ג) לחוק התכנון²;
- (2) אחרי ההגדרה "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" יבוא:
"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963³;
- (3) אחרי ההגדרה "מינהל התכנון" יבוא:
"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, למעט קרקע עירונית המוחכרת לדורות; בהגדרה זו –
"חכירה לדורות" – לרבות התחייבות לחכירה לדורות שטרם נרשמה בפנקסי המקרקעין;
"קרקע עירונית" – כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל³;
- (4) בהגדרה "מתחם מועדף לדיור", בסופה יבוא "לרבות הרחבה של מתחם כאמור לפי סעיף 3(ד)";
- (5) אחרי ההגדרה "מתחם מועדף לדיור" יבוא:

ד ב ר י ה ס ב ר

המועדפות לדיור שניתן להביא לפני הוועדה, כך שיהיה ניתן להגיש לוועדה גם תכניות לפינוי ובינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים, הכול כמפורט בהצעת החוק.

החוק המוצע הוא נדבך נוסף בהתמודדות הממשלה עם העלייה המשמעותית במחירי הדיור והצורך להגדלת היצע הדירות בישראל באופן מהיר.

סעיף 1 מוצע לתקן את סעיף 2 להוראת השעה שעניינו הגדרות ופרשנות, להוסיף הגדרות ולתקן הגדרות קיימות, ככל שהדבר נדרש לצורך יישום הוראות החוק המוצע.

כך מוצע, בין השאר, להגדיר "מתחם פינוי ובינוי" כמתחם לפינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה) קרי, מתחם שהממשלה או ועדת שרים הכריזה עליו בצו כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, וכן מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, נתנה לגביו החלטת

כללי בהתאם להחלטת ממשלה מס' 987 מיום ט"ו בכסלו התשע"ד (18 בנובמבר 2013) בנושא יישום הפרויקט הלאומי לדיור, נחקק במהלך שנת 2014 חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן – הוראת השעה). הוראת השעה קובעת הליכים מיוחדים לאישור תכניות לדיור לצורך זירוז הליכי אישורן, ומכוחה הוקמה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה), שהוסמכה לאשר תכניות החלות על קרקעות שהממשלה או ועדת שרים הכריזה עליהן כמתחמים מועדפים לדיור (להלן – תכניות מועדפות לדיור).

מאז הקמת הוועדה טופלו על ידה תכניות רבות, שכוללות אלפי יחידות דיור. מהניסיון שהצטבר במהלך יישומה של הוראת השעה עולה כי משך הזמן הדרוש לאישור תכנית מועדפת לדיור קצר בהרבה ממשך הזמן הדרוש לאישור תכנית במסלול תכנוני רגיל.

בשל תרומתה החיונית של הוראת השעה להגדלת היצע הדיור באופן מהיר, מוצע להרחיב את סוג התכניות

¹ ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשע"ו, עמ' 682.

² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

³ ס"ח התש"ך, עמ' 56.

”מתחם פינוי ובינוי“ – מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א(א) לחוק התכנון, או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין נתנה לגביו החלטה מקדמית לפי הסעיף האמור ולפיה בהתקיים התנאים שנקבעו לפי אותו סעיף בכוונתה להמליץ לממשלה להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

”קרקע מרובת בעלים“ – קרקע שמתקיימים לגביה שניים אלה:

- (1) מספר הבעלים בה עולה על 50;
- (2) חלקו של כל אחד מהבעלים בה אינו עולה על 15% משטח הקרקע; בפסקה זו –

”בעלים“ – למעט המדינה;

”המדינה“ – לרבות רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל;

(6) בהגדרה ”תכנית מועדפת לדיור“, במקום ”החלה במתחם“ יבוא ”לגבי מתחם“, במקום ”להקמת 750 יחידות דיור לפחות“ יבוא ”להקמת יחידות דיור בהיקף כאמור בסעיף 3(ב)(1) או (ג)(1)“, לפי העניין” והסיפה החל במילים ”וביישוב מיעוטים“ – תימחק.

החלפת סעיף 3

2. במקום סעיף 3 להוראת השעה יבוא:

”הכרזה על מתחם 3. (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאיות להכריז בצו על קרקע שמתקיים לגביה תנאי מהתנאים המפורטים להלן, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש:

(1) היא קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל;

(2) היא מצויה ביישוב מיעוטים;

ד ב ר י ה ס ב ר

750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים – 200 יחידות דיור לפחות.

(ג) בהכרזה לפי סעיף קטן (א) ייקבע גודלו של המתחם המועדף לדיור, מיקומו וגבולותיו, ואולם בעת הכנת התכנית תהיה הוועדה רשאית להתאים את הגבולות המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם.”

מוצע להחליף את הסעיף האמור ולהרחיב את סוגי הקרקעות שניתן להכריז עליהן כעל מתחמים מועדפים לדיור, כפי שיפורט להלן.

על פי הסעיף הקיים הכרזה על קרקע כעל מתחם מועדף לדיור יכול שתיעשה רק לגבי קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או קרקע ביישובי מיעוטים.

מוצע לתקן את האמור ולאפשר לממשלה או לוועדת שרים שמינתה לעניין זה להכריז גם על קרקע שהיא מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו לעיל ועל קרקע מרובת בעלים כהגדרתה לעיל, כעל מתחם פינוי ובינוי. כיום, אישורן של תכניות בקרקעות כאמור נמשך על פני שנים רבות, במיוחד לאור המורכבות הייחודית שלהן ולאור הפוטנציאל שיש להן בכל הנוגע לייצור יחידות דיור רבות למשך תוך

מקדמית לפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי). התשס”ד–2004.

עוד מוצע להגדיר ”קרקע מרובת בעלים“ כקרקע שמספר הבעלים בה עולה על 50, וחלקו של כל אחד מהם, למעט המדינה, אינו עולה כדי החוקה משמעותית של 15% או יותר משטח הקרקע.

מוצע לתקן את ההגדרה ”מתחם מועדף לדיור“ ולהבהיר כי מתחם כאמור כולל גם הרחבה של המתחם המועדף לדיור מעבר למתחם שהוכרו עליו לפי סעיף 3(א), ככל שנעשתה בידי הוועדה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 3(ד).

סעיף 2 סעיף 3 להוראת השעה קובע לאמור:

”הכרזה על מתחם מועדף לדיור

3. (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאיות להכריז בצו על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב מיעוטים, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש.

(ב) הכרזה לפי סעיף קטן (א) תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע

(3) היא מתחם פינוי ובינוי;

(4) היא קרקע מרובת בעלים.

(ב) (1) הכרזה על מתחם מועדף לדיור לפי סעיף קטן (א)(1) עד (3), תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע יחידות דיור כמפורט להלן, לפי העניין:

(א) לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(1) – 750 יחידות דיור לפחות;

(ב) לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(2) – 200 יחידות דיור לפחות;

(ג) לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(3) – 500 יחידות דיור לפחות.

(2) המלצת מנהל מינהל התכנון לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(3), תינתן לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית.

(ג) (1) הכרזה על מתחם מועדף לדיור לפי סעיף קטן (א)(4), תינתן לפי המלצת צוות שחברים בו המנויים להלן (בסעיף קטן זה – הצוות), לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע 1,500 יחידות דיור לפחות:

ד ב ר י ה ס ב ר

אלה, ריבוי הבעלים בקרקע והעדר בעלים מסוים שיש לו שיעור החזקה משמעותי בקרקע, מקשה לקדם תכנון בקרקע מסוג זה במסלול הרגיל ולפיכך יש הצדקה לאפשר דיון בתכניות לגבי קרקע מסוג זה במסגרת הוועדה.

עוד מוצע לקבוע כי שר האוצר יקבע בתקנות אמות מידה שוויוניות שלפיהן יגבש הצוות את המלצותיו לגבי הכרזה על קרקע מרובת בעלים כעל מתחם מועדף לדיור.

תקנות אלה יקבעו אמות מידה שיתייחסו בין השאר לכמות יחידות הדיור שניתן לתכנן במתחם, מידת התאמתה של הקרקע לתכניות מיתאר מחוזיות וארציות, המועד הצפוי להשלמת הפעולות למימוש היתרי בנייה במתחם, שיעור יחידות הדיור שהוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה שעניינה דיור בהישג יד יחולו עליהן, ושיעור יחידות הדיור לשכירות ארוכת טווח במחיר מופחת ככל שקבע שר האוצר הוראות לעניין זה בהתאם לסמכותו לפי סעיף 4(ב1)(2) כנוסחו המוצע. עוד מוצע כי שר האוצר יקבע בתקנות את אופן הגשת בקשות לצוות להמלצה על קרקע מרובת בעלים כעל מתחם מועדף לדיור וכן את המספר המרבי של מתחמים שעליהם יוכל הצוות להמליץ מדי שנה, בהתחשב, בין השאר, במספר יחידות הדיור שניתן לתכנן במתחמים המוצעים (לסעיף קטן (ג)).

בהכרזת הממשלה על מתחם מועדף לדיור יפורטו גודלו, מיקומו וגבולותיו של המתחם, לרבות הדרכים והתשתיות הנלוות לו.

לפי המוצע, בעת הכנת תכנית מועדפת לדיור לגבי

ניצול יעיל ומיטבי של הקרקע. לפיכך מוצע לכלול גם אותן במסלול התכנון שניתן להביא בפני הוועדה (לסעיף קטן (א)).

הכרזה על קרקע שהיא מתחם פינוי ובינוי כעל מתחם מועדף לדיור תיעשה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, לאחר שהתייעץ עם יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית הקבועה בסעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה, ובלבד ששוכנע כי ניתן לתכנן בקרקע 500 יחידות דיור לפחות. רף היחידות המינימלי מייצג כמות נכבדה של יחידות דיור שמצדיקה הבאת התכנית לדיון בוועדה ובפרט לאור האינטרס שבקידום תכניות התחדשות עירונית (לסעיף קטן (ב)).

הכרזה על קרקע מרובת בעלים כעל מתחם מועדף לדיור תיעשה לפי המלצת צוות שחבריו יהיו נציג שר המשפטים, נציג מנהל מינהל התכנון, נציג מקצועי של הרשויות המקומיות ונציג שר האוצר (להלן – הצוות), ובלבד שהצוות שוכנע כי יהיה ניתן לתכנן בקרקע 1,500 יחידות דיור לפחות. ההמלצות יועברו לממשלה לא יותר מפעמיים בשנה כדי לאפשר לצוות לבחון מכלול של קרקעות מוצעות, ולהמליץ על קידום ההצעות המתאימות ביותר מבין אלה שיוגשו במהלך כל תקופה.

במתחמים אלה מוצע לקבוע רף יחידות דיור גבוה יותר לאור העובדה שמדובר בקרקע פרטית, אשר התכניות לגביה ייקבעו במסגרת הוועדה ובכך תקבל עדיפות בתכנון אל מול קרקעות פרטיות אחרות שיתוכננו בהליכי התכנון הרגילים. היקף יחידות הדיור המשמעותי הגלום בקרקעות

(א) נציג שר המשפטים;

(ב) נציג מנהל מינהל התכנון;

(ג) נציג שר האוצר;

(ד) נציג הרשויות המקומיות שהוא אדריכל או מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח-1958⁴, שימנה שר האוצר.

(2) המלצות הצוות לפי פסקה (1) יועברו לממשלה לא יותר מפעמיים בשנה.

(3) שר האוצר יקבע בתקנות הוראות לעניין סעיף קטן זה, ובכלל זה –

(א) הוראות בדבר הגשת בקשה לצוות למתן המלצה לפי סעיף קטן זה, והדיון בבקשה כאמור;

(ב) המספר המרבי של קרקעות שלגביהם רשאי הצוות להמליץ כאמור בסעיף קטן זה, בכל שנה, בהתחשב בכמות יחידות הדיור שניתן לתכנן בכל מתחם;

(ג) אמות מידה שוויוניות שלפיהן יגבש הצוות את המלצותיו לפי סעיף קטן זה אשר ייקבעו בהתחשב, בין השאר, בשיקולים המפורטים להלן:

(1) סך כל יחידות הדיור שניתן לתכנן באותה קרקע;

(2) שיעור יחידות הדיור שניתן לתכנן באותה קרקע שהוראות התוספת השישית לחוק התכנון יחולו עליהן;

(3) שיעור יחידות הדיור שניתן לתכנן באותה קרקע למטרת שכירות ארוכת טווח במחיר מופחת, בהתאם להוראות לפי סעיף 4(ב1) ככל שנקבעו;

(4) מידת ההתאמה של תכנית מועדפת לדיור לגבי אותה קרקע לתכניות מיתאר מחוזיות וארציות;

ד ב ר י ה ס ב ר

להרחיב את שטחו של המתחם כאמור אינה גורעת מההוראות שנקבעו בסעיף 3(א) לעניין התנאים הנדרשים להכרזה על קרקע כעל מתחם מועדף לדיור. כך, לגבי קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל יש לוודא כי גם לאחר הגדלת המתחם על ידי הוועדה בהתאם לסמכותה, התכנית תחול רק על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (לסעיף קטן (ד)).

מתחם מועדף לדיור רשאית הוועדה להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרו עליו לפי סעיף קטן (א) כך שיכלול גם את השטחים המשלימים כמפורט בסעיף 4(ג) או (ד) להוראת השעה, בהיקף הנדרש לצורך יישום מיטבי של התכנית ובלבד שתוספת זו אינה עולה על שליש מגודל המתחם שהוכרו. מדובר בשטחים הנדרשים לצורך הסדרת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות נדרשות, שימושים נוספים ועוד. כמו כן מוצע להבהיר כי האפשרות

⁴ ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

(5) המועד הצפוי להשלמת הפעולות למימוש תכנית מועדפת לדיור לגבי אותה קרקע.

(ד) בהכרזה לפי סעיף קטן (א) יצוינו גודלו של המתחם המועדף לדיור, מיקומו וגבולותיו לרבות הדרכים והתשתיות הנלוות לו; ואולם בעת הכנת תכנית מועדפת לדיור לגבי המתחם רשאית הוועדה להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז לפי סעיף קטן (א) כך שיכלול שטחים משלימים לפי סעיף 4(ג) או (ד) בהיקף הנדרש לצורך יישום מיטבי של התכנית, ובלבד שתוספת זו אינה עולה על שליש מגודל המתחם שהוכרז והמתחם לאחר הרחבתו עומד בהוראות סעיף זה.

תיקון סעיף 4 3. בסעיף 4 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "להקמת 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים – 200 יחידות דיור לפחות" יבוא "להקמת יחידות דיור בהיקף כאמור בסעיף 3(ב)(1) או (ג)(1), לפי העניין";

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (1), במקום "למעט ביישוב מיעוטים" יבוא "במתחם מועדף לדיור שהוכרז לפי סעיף 3(א)(1)";

(ב) בפסקה (2), במקום "במקרים חריגים" יבוא "במקרים שבהם הקרקע היא במחוז הצפון או במחוז הדרום וכן במקרים חריגים";

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א)(4) תכלול גם הוראות כמפורט להלן:

ד ב ר י ה ס ב ר

בסעיף קטן (ב)(1) כאמור כך שתחול לגבי קרקע במחוז הצפון או במחוז הדרום, אף במקרים שאינם חריגים. זאת, לאור ערכי הקרקע הנמוכים במחוזות אלה (לפסקה (2)).

עוד מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב1) כי בתכנית מועדפת לדיור בקרקע מרובת בעלים, 15% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית או שיעור גבוה יותר ככל שהחליטה על כך הממשלה בעת ההכרזה על המתחם, יהיו מיועדים להשכרה לטווח ארוך בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. מוצע כי לגבי יחידות דיור במתחמים אלה יוכל שר האוצר לקבוע הוראות לעניין שכירות לטווח ארוך במחיר מופחת, לרבות הוראות לעניין אופן השכירות והפיקוח עליה, כמפורט בסעיף. ככל שיקבע השר הוראות כאמור, תהיה חובה לכלול בתכנית מועדפת לדיור בקרקע מרובת בעלים הוראה המחילה את ההוראות שקבע השר על מחצית מיחידות הדיור שיועדו בתכנית להשכרה לטווח ארוך בהתאם להוראות התוספת השישית, או על שיעור גבוה יותר שתקבע הממשלה בהתאם להמלצת הצוות (לפסקה (3)).

התיקון האמור מוצע לאור הניסיון המצטבר המלמד שבעת הכרזה על מתחם מועדף לדיור, תנאי השטח המדויקים, צרכי המתחם וההיבטים התכנוניים אינם ידועים דיים, כדי לקבוע גבולות מוחלטים.

סעיף 3 סעיף 4 להוראת השעה שעניינו תכנית מועדפת לדיור, קובע בסעיף קטן (ב)(1) כי משאושרה תכנית מועדפת לדיור, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית האמורה, יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. חובה זו לא חלה לגבי תכנית מועדפת לדיור ביישוב מיעוטים.

לפי המוצע, גם בקרקע הכלולה במתחם פניני ובינוי לא תחול חובה זו, וזאת מכיוון שבתכניות פניני ובינוי עולה לעתים קרובות שאלת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט וקביעת חובה מעין זו ליחידות דיור בהישג יד עלולה להביא למצב של העדר כדאיות כלכלית לפרויקט.

בנוסף, מוצע לתקן את סעיף קטן (ב)(2) ולהרחיב את סמכותה של הממשלה לקבוע שיעור נמוך מהשיעור שנקבע

(א) הוראה שלפיה הוראות התוספת השישית לחוק התכנון יחולו על 15% מכלל יחידות הדיור שנקבעו בתכנית או על שיעור גבוה יותר שקבעה הממשלה לעניין זה בצו ההכרזה לפי סעיף 3(א);

(ב) אם נקבעו תקנות לעניין שכירות ארוכת טווח במחיר מופחת לפי פסקה (2) – גם הוראה שלפיה יחולו ההוראות שנקבעו בתקנות אלה על מחצית מיחידות הדיור שנקבעה לגביהן בתכנית הוראה כאמור בפסקת משנה (א) או על שיעור גבוה ממחצית מיחידות הדיור כאמור ככל שנקבע בצו ההכרזה לפי סעיף 3(א).

(2) שר האוצר רשאי לקבוע הוראות בדבר שכירות לטווח ארוך במחיר מופחת שיחולו על יחידות דיור בתכנית מועדפת לדיור במתחם שהוכרו לפי סעיף 3(א)4, ובכלל זה שיעור ההפחתה, תנאי ההשכרה של יחידות הדיור, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיור והזכאים לשכור את יחידות הדיור”

תיקון סעיף 9

4. בסעיף 9 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (3) יבוא:

”3(א) רשות מקומית – לגבי תכניות בתחומה;

3(ב) ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה;”;

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

”1(א) תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרו לפי סעיף 3(א)3 רשאי להכין ולהגיש לוועדה, נוסף על הגורמים המנויים בסעיף קטן (א), גם מי שרשאי להגישה לפי חוק התכנון;”

(3) בסעיף קטן (ב), פסקאות (3) ו־(4) – יימחקו;

(4) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

”1(ב) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ב), לא תוגש תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרו לפי סעיף 3(א)3, אלא אם כן הרשות המקומית שהתכנית כלולה בתחומה נתנה את הסכמתה להגשת התכנית.”;

(5) בסעיף קטן (ה), במקום “כללה תכנית מועדפת לדיור” יבוא “היתה בתחום תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרו לפי סעיף 3(א)1”.

תיקון סעיף 13

5. בסעיף 13 לחוק העיקרי –

ד ב ר י ה ס ב ר

קטן (ב1) כי לא תוגש תכנית כאמור אלא בהסכמת הרשות המקומית שהתכנית כלולה בתחומה.

סעיף 5 סעיף 13 להוראת השעה שעניינו דיון על הפקדת תכנית מועדפת לדיור, קובע בסעיף קטן (א) כי הוועדה תקיים דיון בתכנית מועדפת לדיור בתוך 45 ימי עבודה מיום משלוח ההודעה על קליטתה כאמור בסעיף 10(ב). בתום הדיון תחליט הוועדה להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנותה בתנאים.

סעיף 4 סעיף 9 להוראת השעה קובע הוראות לעניין הגשת תכנית מועדפת לדיור. מוצע לתקן את סעיף קטן (א) ולקבוע כי גם רשות מקומית וועדה מקומית, כל אחת בתחומה, יהיו רשאיות להגיש תכנית מועדפת לדיור.

עוד מוצע לקבוע בסעיף קטן (א1) כי תכנית לגבי מתחם מועדף לדיור שהוא מתחם פינוי ובינוי, רשאי להכין ולהגיש לוועדה גם מי שרשאי להגיש תכנית כאמור לפי הוראות חוק התכנון והבנייה. כן מוצע לקבוע בסעיף

(1) בסעיף קטן (ב), אחרי "בנסיבות מיוחדות שיירשמו" יבוא "ולעניין תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) – אף בלא נסיבות כאמור" ובמקום "בתכנית מועדפת לדיור" יבוא "באותה תכנית מועדפת לדיור";

(2) בסעיף קטן (ג), אחרי "בתוך 14 ימי עבודה" יבוא "ולעניין תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) – בתוך 30 ימי עבודה".

תיקון סעיף 25 6. בסעיף 25 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ה) יבוא:

"(ו) הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי חלק מתחום תכנית מועדפת לדיור שהוצאת היתרי בנייה לגביו טעונה אישור של תכנית נוספת."

תיקון סעיף 26 7. בסעיף 26 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים, במקום "תכנית לדיור לאומי" יבוא "תכנית מועדפת לדיור";

(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז עליו לפי סעיף 3(א)(4) אשר לא הוחל בביצועה בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א), יפקע תוקפה, אלא אם כן החליטה המועצה הארצית אחרת בתוך התקופה האמורה ונימקה את החלטתה.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3)."

תחולה 8. הוראות חוק זה יחולו על תכניות מועדפות לדיור לגבי מתחמים אשר ניתנה לגביהם הכרזה לפי סעיף 3(א) להוראת השעה כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, מיום תחילתו של חוק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 7 סעיף 26 להוראת השעה שעניינו המועד לתחילת ביצוע תכנית מועדפת לדיור, קובע בסעיף קטן (א) כי יש להתחיל בביצוע תכנית מועדפת לדיור בתוך 4 שנים מיום אישורה. סעיף קטן (ג) קובע כי ככל שלא הוחל בביצועה בתוך מועד זה, התכנית תובא לדין חוזר במועצה הארצית שלה יהיו נתונות לעניין זה כל סמכויות הוועדה.

מוצע לקבוע כי הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין תכניות מועדפות לדיור החלות במתחם פינוי ובינוי, וזאת נוכח מורכבות הביצוע של תכניות אלה.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיף קטן (ג) לא יחולו ביחס לתכנית מועדפת לדיור בקרקע מרובת בעלים, וחלף זאת מוצע לקבוע כי אם לא הוחל בביצועה של תכנית מסוג זה בתוך 4 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה, אלא אם כן החליטה המועצה הארצית אחרת בתוך תקופה זו.

סעיף 8 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו לגבי מתחמים שהוכרו עליהם לפי סעיף 3 להוראת השעה, מיום תחילתו של החוק המוצע.

סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) קובעים כי הוועדה רשאית, בנסיבות מיוחדות שיירשמו, לקיים דיון נוסף בתכנית, בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בה, אם ראתה שלצורך קבלת החלטה לגבי התכנית נדרשים לה מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת.

נוכח המורכבות של תכניות פינוי ובינוי, מוצע לתקן את הסעיפים הקטנים האמורים ולקבוע כי יהיה ניתן לקיים דיון נוסף בתכנית לגבי מתחם מועדף לדיור שהוא מתחם פינוי ובינוי, אף אם לא התקיימו נסיבות מיוחדות כאמור, בתוך 30 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בתכנית.

סעיף 6 סעיף 25 להוראת השעה שעניינו תשריט לצורכי רישום, קובע בסעיף קטן (א) כי בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום.

מוצע לקבוע כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי שטח בתחום תכנית מועדפת לדיור שהוצאת היתרי בנייה בו טעונה אישור של תכנית נוספת (בהתאם לקבוע בסעיף 4(א) להוראת השעה).

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 691.

(1) בסעיף 61א(ב), האמור בו יסומן כפסקה (1) ואחריה יבוא:

"(2) ועדה מחוזית רשאית להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו או על רוב שטחו של היישוב כאמור, או תכנית כוללת; החלטת ועדה מחוזית על הגשת תכנית שהוכנה כאמור תתקבל בעת הדיון על הפקדת התכנית, ובלבד ש-60 ימים לפחות לפני הדיון להפקדה כאמור העביר יושב ראש הוועדה המחוזית את התכנית להתייחסות הוועדה המקומית לשם מתן המלצותיה לפי סעיף 62(א).";

(2) בסעיף 62א(א), במקום פסקה (1) יבוא:

"(1) תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי; לעניין זה, "מתחם פינוי ובינוי" – מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א(ב)(2) או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 49 כבח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 נתנה לגביו החלטה מקדמית לפי הסעיף האמור ולפיה בהתקיים התנאים לפי אותו סעיף בכונתה להמליץ לממשלה להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;"

(3) בתוספת השישית, בסעיף 16, במקום "יחולו על" יבוא "יחולו רק על" ובמקום "בלבד" יבוא "וכן, בכפוף להוראות חוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 – על תכניות מועדפות לדיור לגבי מתחמים שהוכרו לפי סעיף 3(א)4 לחוק האמור ועל היתרים לפיהן".

ד ב ר י ה ס ב ר

בנוסף, מוצע לתקן את סעיף 62א(2)(1) לחוק התכנון והבנייה, ולקבוע כי סמכותה של ועדה עצמאית מיוחדת בנוגע לקידום תכניות פינוי ובינוי, כפי שנקבעה בסעיף 62א(2)(1) לחוק התכנון והבנייה תחול גם ביחס למתחמים שהוועדה כהגדרתה בסעיף 49 כבח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 נתנה לגביו החלטה מקדמית לפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004 (לפסקה (2)).

לפי המוצע בסעיף 4(ב)1 להוראת השעה כנוסחו בסעיף 3 להצעת החוק, תכנית מועדפת לדיור בקרקע מרובת בעלים תכלול הוראה ולפיה 15% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית או שיעור גבוה יותר ככל שהחליטה על כך הממשלה בעת ההכרזה על המתחם, יהיו מיועדים להשכרה לטווח ארוך בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. בהתאם לכך מוצע לתקן את התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ולקבוע בסעיף 16 שענייני תחולת התוספת, כי התוספת השישית תחול גם על תכניות מועדפות לדיור בקרקע מרובת בעלים ועל היתרים לפיהן, בכפוף להוראות הוראת השעה (לפסקה (3)).

סעיף 9 מוצע לתקן את סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה, ולקבוע כי הוועדה המחוזית תהיה רשאית להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו או על רוב שטחו, וכן תכנית כוללת כמשמעותה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. מוצע לקבוע כי הוועדה תהיה רשאית להחליט על הגשת תכנית כאמור במסגרת הדיון על הפקדת התכנית, ובלבד שיושב ראש הוועדה המחוזית העביר את התכנית 60 ימים לפחות לפני הדיון, להתייחסות הוועדה המקומית לשם מתן המלצותיה בהתאם להסדר שנקבע בסעיף 62 לחוק התכנון והבנייה (לפסקה (1)).

יובהר לעניין זה, כי מתן אפשרות למוסד תכנון להגיש תכנית אין בו כדי להעמידו במצב של ניגוד עניינים לגבי התכנית או למנוע ממנו את האפשרות לדון בתכנית זו. כך נוהגים הדברים, בין השאר, במועצה הארצית, שעה שהיא דנה בתכניות מיתאר ארציות שהיא עצמה מורה על עריכתן בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, או בוועדה מקומית שעה שהיא דנה בתכניות שהיא עצמה הגישה. עוד יצוין, כי אין בהוראת סעיף 47 לחוק התכנון והבנייה שעניינה ניגוד עניינים אישי בקשר לעניין מסוים כדי לסתור את האמור, שכן סעיף זה עוסק בחבר במוסד תכנון, ולא במוסד תכנון שהוא גוף קולגיאלי. גם ההוראה שנקבעה בסעיף 47א(ב) לא נועדה למצב דברים שבו הוועדה המקומית היא מגישת התכנית, אלא למצב דברים שבו מגישת הדברים היא הרשות המקומית.

