



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

26 ביולי 2021

1438

י"ז באב התשפ"א

עמוד

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7).

608 התשפ"א-2021

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

תיקון סעיף 1, 1. בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014' (להלן – החוק העיקרי). בסעיף 1 –

ד ב ר י ה ס ב ר

מכוחו של חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון).

עם זאת, ולמרות מאמצי הממשלה בשנים האחרונות, הצורך בקידום מהיר של תכניות בוועדה עומד בעינו בשל המשך קיומו של משבר הדיור. על כן, מוצע לקבוע כי החוק יחול לתקופה נוספת של ארבע שנים, ולתת אפשרות להאריכו בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת. כמו כן מוצעים שינויים נוספים לחוק שנדרשים כדי לתת פתרונות לאתגרים תכנוניים נוספים שנמצא כי יהיה נכון לטפל בהם במסגרת ועדת תכנון ייעודית ברמה הארצית, כמפורט להלן:

1. קידום תכנון במתחמי פינוי ובינוי (התחדשות עירונית) – התכנית האסטרטגית לדיור, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מספר 2457, דר/131, של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה, מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום י"ז שבט התשע"ז (13 בפברואר 2017), מצביעה על כך שכדי לספק את צורכי הדיור העתידיים של האוכלוסייה בישראל, תידרש בישראל, עד שנת 2040, בנייתן בפועל של 1.5 מיליון יחידות דיור חדשות. התכנית מצביה יעד הקובע כי 35% מיחידות הדיור החדשות כאמור יאושרו במסגרת תכניות להתחדשות עירונית.

אישור תכניות התחדשות עירונית במתחמים גדולים נוטה להימשך זמן רב, מאחר שהן מצריכות עבודת תכנון מורכבת הכוללת פתרונות תשתית, עבודה חברתית ולעיתים גם שינויים של תכניות מיתאר מחוזיות וארציות. על אף החסמים הרבים בקידום התחדשות עירונית, אישרה הוועדה בשנת 2019, 14,500 יחידות דיור להתחדשות עירונית. לפיכך, מוצע להשאיר את האפשרות להכריז על מתחם פינוי ובינוי הקבועה בסעיף 3(א) לחוק ואף להרחיבה גם למתחמים נוספים שקיימים בהם לפחות 100 יחידות דיור המיועדות לפינוי ובינוי. עוד מוצע לשנות את ההסדר הקיים כך שגם במתחמים שניתן לתכנן בהם 400 יחידות דיור יהיה ניתן להכריז עליהם במסלול זה. נוסף על כך מוצע לאפשר במסגרת ההכרזה על מתחם במסלול האמור, להוסיף ולהכריז גם על קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי שהוכרז, הנדרשת לצורך אישורה ויישומה של התכנית במתחם האמור וזאת, בין השאר כדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית לצורך קידום מיזם הפינוי והבינוי. במסגרת זאת, מוצע לקבוע כי הוספת קרקע נוספת, בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל. שר הפנים, לאחר התייעצות עם

כללי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן – החוק), נחקק בשנת 2014 כחלק מהצעדים המרכזיים להתמודדות עם משבר הדיור, והוא נועד להגדיל את היצע היחידות הדיור בישראל.

מכוחו של החוק הוקמה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה) אשר מוסמכת לאשר תכניות הכוללות היקף גדול של יחידות דיור, באופן מהיר ובאפשרות לסטות מהוראות של כל תכנית אחרת שחלה, למעט תמ"א 35 (תכנית המיתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור).

הוועדה מוסמכת לדון בתכניות החלות בקרקעות שהממשלה הכריזה עליהן כמתחמים מועדפים לדיור. החוק, כפי שתוקן לאורך השנים, קבע ארבעה סוגים של מתחמים מועדפים לדיור:

1. מתחם בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (80% לפחות), שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור;
2. מתחם ביישוב מיעוטים שבו ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור;
3. מתחם פינוי ובינוי שבו ניתן לתכנן לפחות 500 יחידות דיור;
4. מתחם בקרקע מרובת בעלים שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור.

יצוין כי שני המסלולים האחרונים נוספו לחוק בשנת 2017 במסגרת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ז-2017.

החוק נקבע כהוראת זמנית לשם התמודדות עם משבר הדיור, ל-4 שנים, עם אפשרות להאריכו לשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת. בשנת 2018 הוחלט להאריך בשנה נוספת את תוקף הוראת השעה עד חודש מאי 2019. בפועל, נותרה הוראת השעה בתוקף עד יום כ"ד בסיוון התש"ף (16 ביוני 2020) בעקבות פיזור הכנסת ה'21 והכנסת ה'22 כחלק מהארכת תוקף של כלל הוראות השעה במקרה של פיזור הכנסת לפי סעיף 38 לחוקי-יסוד: הכנסת.

במהלך שנות פעילותה פעלה הוועדה בהיקף נרחב והגדילה באופן ניכר בתוך פרק זמן קצר יחסית, את היצע הקרקע המתוכננת לדיור. פעילות הוועדה סייעה לממשלה לעמוד ביעדיה להגדלה ניכרת של היקף יחידות הדיור המתוכננות, וזאת לצד עבודת הוועדות המחוזיות הפועלות

¹ ס"ח התשע"ה, עמ' 750; התשע"ח, עמ' 958.

(1) ברישה, אחרי "לדיר" יבוא "ולפיתוח מוטה תחבורה";

(2) אחרי פסקה (3) יבוא:

(4) "קידום הפיתוח בקרקע סובבת תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרה להביא, בין השאר, לייעול השימוש בקרקע ולהגברת השימוש בתחבורה הציבורית."

ד ב ר י ה ס ב ר

מהשנה השנייה ואילך, ולתת סמכות לשר הפנים לשנות בצו את מספר המתחמים, החל מהשנה השנייה, עד ל-25 מתחמים בכל שנה. שר הפנים יהיה רשאי להפעיל את סמכותו לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון והשר להגנת הסביבה ולאחר ששוכנע כי קיימת הצדקה לכך, בשים לב, בין השאר, לצורך לעמוד ביעדי דיוור שקבעה הממשלה כמו גם לזמינות השיוקי של יחידות דיוור מטעם המדינה;

4. קידום מתחמים מועדפים לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית – ביום ז' באב התשע"ו (11 באוגוסט 2016), התקבלה החלטת ממשלה מספר 183 שעניינה תכנית השקעה רב-שנתית לפיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים ושנועדה, בין השאר, לפעול לקידום תכנון של קווי מטר, בבסיס לשלב הבא בפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב. בהמשך להחלטת ממשלה זו ובהמשך להחלטות מוסדות התכנון הנוגעות לעניין, ובכלל זה החלטות הוועדה לתשתיות לאומיות על קידום תכניות כאמור, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ביום י' בטבת התש"ף (7 בינואר 2020), על עריכת תמ"א 70 שתייצר את התשתית התכנונית לפיתוח המרחב האורבני סביב מערכת המטרו בראייה ארוכת טווח (להלן – תמ"א 70). בעקבות החלטות חשובות אלה, מוצע להרחיב את סמכות הוועדה ולהסמיכה לאשר תכניות במתחמים מוטי פיתוח תחבורה בסמוך לתחנות הסעת המונים שייקבעו בתכנית לתשתית לאומית כמשמעותה בסעיף 76 לחוק התכנון (להלן – תת"ל). במתחמים שייקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית ייעודית לעניין זה (תמ"א 70) ובהתאם לכללים שמוצע לקבוע בהצעת החוק;

5. כמו כן, מוצע לקבוע שינויים בנוגע לדרך פעולתה של הוועדה וזאת בשל הניסיון שנצבר בשנות פעילותה עד כה, כמפורט בהצעת החוק.

סעיף 1 לחוק, שהוא סעיף מטרת החוק, קובע כי החוק נועד לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיוור, כדי להשיג את שלוש המטרות המנויות בסעיף הנוגעות להגדלה או ליצירה של היצע יחידות הדיוור.

מוצע להוסיף מטרה רביעית שלהשגתה יפעל החוק, והיא קידום הפיתוח של מתחמים מסוג נוסף – מתחמים מוטי פיתוח תחבורה בסמוך לתחנות הסעת המונים, בהתאם למתחמים שייקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית ייעודית לעניין זה. זאת כדי להביא, בין השאר, לייעול השימוש בקרקע ולהגברת השימוש בתחבורה הציבורית.

שר המשפטים, יהיה רשאי לקבוע, בתקנות, הוראות בדבר אופן הוספת קרקע נוספת, לגבי קרקע שכולה או חלקה אינם מקרקעי ישראל. כלל המתחמים האלה נדרש שיוכרוזו על ידי הממשלה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המייעצת לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

2. קידום תכנון ביישובי מיעוטים ובמתחמי דיוור מותאמים לאוכלוסייה החרדית – בשל מצוקת הדיוור במגזר החרדי ובמגזר הערבי, מוצע כי הוועדה תמשיך לעסוק בתכנון ביישובי מיעוטים, לצד הרחבת הסמכותה לעסוק בתכנון מתחמים שהתכנון בהם יותאם לצורכי האוכלוסייה החרדית, לאחר שמתחמים אלה יוכרוזו על ידי הממשלה, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, לשם עמידה ביעדים שנקבעו בהחלטות הממשלה לעניין זה. כמו כן מוצע כי תנאי הסף בעבור תכנון ביישובי מיעוטים יישאר 200 יחידות דיוור, ובמתחמים שהם בסמיכות לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית יעמוד על 500 יחידות דיוור לפחות שניתן לתכנן באופן שיתאימו לצורכי האוכלוסייה החרדית, ובמתחמים אחרים שאינם מוכיחים שכונה שמרבית תושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית – מספר יחידות הדיוור יעמוד על 1,000 יחידות דיוור לפחות שניתן לתכנן באופן שיתאימו לצורכי האוכלוסייה החרדית. יובהר כי מתחמים אלה אינם נכללים במכסת המתחמים שניתן להכריז במסלול מתחם משמעותי לדיוור בהתאם להצעת החוק;

3. קידום תכנון במתחמים משמעותיים לדיוור – עקב השינויים שחלו על רקע פעילותה של הוועדה וקידום תכניות לדיוור על ידה לאורך השנים, מוצע לקבוע כי פעילות הוועדה לגבי קידום תכניות מועדפות לדיוור שלא במסלול הייעודי של פינני ובינוי או במסלול של יישוב מיעוטים ויישוב בעל אוכלוסייה חרדית, תתמקד בתכניות מועדפות לדיוור, שניתן לתכנן במסגרתן 1,050 יחידות דיוור לפחות. זאת לאחר שהממשלה תמצא, בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל – לפי המלצת מנהל מינהל התכנון שניתן לעניין מתחמים אלה לפי סעיף 3(ב) לחוק, ובקרקע מרובת בעלים – לפי המלצת הצוות המייעץ לפי סעיף 3(ג) לחוק, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל לוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון בו והיקף השטח ויחידות הדיוור שניתן לתכנן במסגרתו, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה.

כמו כן מוצע לקבוע כי מספר המתחמים שיאושרו במסלול זה לא יעלה על 15 מתחמים בשנה הראשונה מכניסתו לתוקף של תיקון מוצע זה לחוק, ועל 20 מתחמים החל

- (1) בהגדרה "הוועדה", "הוועדה למתחמים מועדפים לדיור", בכל מקום, המילה "לדיור" – תימוחק;
- (2) אחרי ההגדרה "מינהל התכנון" יבוא:
- "מערכת תחבורה עתירת נוסעים" – רכבת מקומית עתירת נוסעים, בעלת הנעה חשמלית והפרדה מלאה מאמצעי תחבורה אחרים, כפי שנקבעה בתכנית לתשתית לאומית";
- (3) אחרי ההגדרה "מקרקעי ישראל" יבוא:
- "מתחם משמעותי לדיור" – מתחם משמעותי לדיור הנדרש לצורך עמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה;
- "מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית" – מתחם לדיור הנדרש לצורך עמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה לאוכלוסייה החרדית, והתכנון בו מותאם לאוכלוסייה החרדית;
- "מתחם מועדף" – מתחם מועדף לדיור או מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה";
- (4) אחרי ההגדרה "מתחם מועדף לדיור" יבוא:
- "מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה" – מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה שהוכרו בצו לפי סעיף 3א, לרבות הרחבה של מתחם כאמור לפי סעיף 3א(ג);
- (5) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", בסופה יבוא "או מתחם שיש בו 100 יחידות דיור לפחות המיועדות להריסה ולבנייה מחדש";

ד ב ר י ה ס ב ר

או ועדת שרים שמינתה לעניין זה, ושבו תוכל להיות מקודמת התכנית כאמור לפי חוק זה.

בעקבות הוספתם של המתחם והתכנית מוטי התחבורה כאמור, מוצע להוסיף את ההגדרות "מתחם מועדף" ו"תכנית מועדפת" כך שישמשו את הוראות החוק העוסקות הן במתחם מועדף לדיור ובתכנית המקודמת בתחומי כפי שכבר קבוע היום בחוק והן במתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה המוצע בהצעת חוק זו, ובתכנית המקודמת בתחומי.

מוצע לתקן את ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי" כך שלמתחם כאמור ייחשב גם מתחם שיש בו 100 יחידות דיור לפחות המיועדות להריסה ובנייה מחדש, ולא רק מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016, או מתחם שהוועדה, כהגדרתה בסעיף 15 לחוק האמור, נתנה לגבי החלטה מקדמית לפי הסעיף האמור ולפיה בהתקיים התנאים שנקבעו באותו סעיף בכוונתה להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז עליו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

מוצע להגדיר "קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי" כקרקע הנמצאת מחוץ למתחם פינוי ובינוי, אשר נדרשת לצורך אישורה ויישומה של תכנית במתחם האמור.

הוראה זו נועדה לחול על המתחמים שייקבעו לעניין זה בתמ"א 70 המקודמת בעת הזאת, סביב תחנות המטרו (כ-110 תחנות) כפי שנקבעו בתת"ל.

סעיף 2 מוצע להוסיף כמה הגדרות לחוק, שבהן מוצע לעשות שימוש בהצעת חוק זו.

מוצע להגדיר את המטרו כפי שנקבע בתת"ל, כ"מערכת תחבורה עתירת נוסעים". כמו כן מוצע להגדיר כ"קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים" אחד משני אלה: הקרקע שסובבת את תחנות המטרו כפי שנקבעה או שהוצעה בתכנית מיתאר ארצית לעניין חוק זה או קרקע המצויה כולה בטווח שאינו עולה על 800 מטר מהתחנות של המטרו כפי שנקבעו בתת"ל.

מוצע לקבוע כי "מתחם משמעותי לדיור" ו"מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית" יהיו כאלה הנדרשים לצורך עמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה, ובכל הנוגע למתחם דיור המותאם לאוכלוסייה החרדית, על התכנון בו להיות מותאם לאוכלוסייה החרדית.

מוצע להגדיר "מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה" ו"תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה" כך שיוספף לחוק סוג נוסף של מתחם כאמור שעליו יוכלו להכריז הממשלה

(6) אחרי ההגדרה "קרקע מרובת בעלים" יבוא:

"קרקע נוספת למתחם פיננסי בינוי" – קרקע נוספת, המצויה מחוץ למתחם פיננסי ובינוי, הנדרשת לצורך אישורה ויישומה של התכנית במתחם האמור;
"קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים" – קרקע שהיא אחת מאלה:

(1) קרקע שנקבעה או הוצעה בתכנית מיתאר ארצית שאושרה או שהועברה להערוך לפי סעיף 52(א) לחוק התכנון, לפי העניין, לאחר תחילתו של חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א–2021, כקרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים לעניין חוק זה;";

(2) קרקע המצויה כולה בטווח שאינו עולה על 800 מטרים מתחנה למערכת תחבורה עתירת נוסעים שנקבעה בתכנית לתשתית לאומית כמשמעותה בסעיף 76א לחוק התכנון, ועניינה הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים;";

(7) אחרי ההגדרה "קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" יבוא:

"תכנית מועדפת" – תכנית מועדפת לדיור או תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה;";

(8) אחרי ההגדרה "תכנית מועדפת לדיור" יבוא:

"תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה" – תכנית לגבי מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9, הכוללת הוראות כאמור בסעיף 4א;".

תיקון סעיף 3

3. בסעיף 3 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בפסקה (1), במקום "היא קרקע" יבוא "היא מתחם משמעותי לדיור או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע";

(ב) בפסקה (2), בסופה יבוא "או שהיא מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית";

ד ב ר י ה ס ב ר

1. מתחם משמעותי לדיור או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל;

2. קרקע המצויה ביישוב מיעוטים או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50% מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית;

3. מתחם פיננסי ובינוי בתחום רשות עירונית או בתחום יישוב שמספר תושביו עולה על 10,000, וכן קרקע נוספת למתחם פיננסי ובינוי המצויה בתחום רשות או יישוב כאמור;

4. מתחם משמעותי לדיור או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע מרובת בעלים.

סעיף 3 מוצע לתקן את סעיף 3 לחוק שעניינו הכרזה על מתחם מועדף לדיור. משמעות הכרזה זו היא כי ניתן לקדם על קרקע שהוכרזה כאמור, תכנית מועדפת לדיור כאמור בסעיף 4 לחוק.

לפסקה (1)

כפי שהוסבר בחלק הכללי לדברי ההסבר, סעיף 3 לחוק קובע ארבעה סוגים של קרקע שניתן להכריז עליה כמתחם מועדף לדיור. מוצע לשנות את הסמכות להכריז על מתחם מועדף לדיור כך שלפי המוצע יהיה ניתן להכריז כאמור על כל אחד מאלה:

- (ג) בפסקה (3), בסופה יבוא "וכן קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי המצויה בתחום רשות או יישוב כאמור";
- (ד) בפסקה (4), במקום "היא קרקע" יבוא "היא מתחם משמעותי לדיור או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע";
- (2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א1) הכרזה על מתחם מועדף לדיור לפי סעיף קטן (א)(3) הכולל קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי שמצויה במקרקעי ישראל – תינתן לאחר שהתקבלה הסכמת רשות מקרקעי ישראל להכרזה לפי פסקה זו; שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, רשאי לקבוע הוראות לעניין אופן הכללת קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי שכולה או חלקה אינו מקרקעי ישראל בהכרזה לפי פסקה זו";
- (3) בסעיף קטן (ב) –
- (א) בפסקה (1), במקום "עד (3) לפחות" יבוא "עד (4) לפחות";
- (ב) בפסקה (2), בסופה יבוא "לעניין קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי – תכלול ההמלצה התייחסות לגבי מספר יחידות הדיור שניתן לתכנן בקרקע הנוספת";
- (4) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(ב1) הכרזה על מתחם משמעותי לדיור לפי סעיף קטן (א)(1) או (4), תינתן לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
- (1) הממשלה או ועדת השרים שמינתה לעניין זה, שוכנעה, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון או המלצת הצוות המייעץ, לפי העניין, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנון במתחם האמור ובשים לב ללוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה, בהתאם להוראות חוק זה; אין בהוראת פסקה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב)(1) ו-(ג)(1);
- (2) מספר המתחמים המשמעותיים לדיור בכל שנה, לא יעלה על –
- (א) בשנה הראשונה – 15 מתחמים;
- (ב) החל מהשנה השנייה ואילך – 20 מתחמים;

ד ב ר י ה ס ב ר

- (2) לפסקה
- מוצע כי הכרזה על מתחם פינוי ובינוי כאמור לעיל בפסקה (1) תהיה טעונה את הסכמת רשות מקרקעי ישראל, אם היא כוללת בתחומה "קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי" כהגדרתה המוצעת בסעיף 2 להצעת החוק, המצויה במקרקעי ישראל. לגבי קרקע נוספת כאמור שאינה כולה או חלקה במקרקעי ישראל, רשאי שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, לקבוע הוראות לעניין אופן הכללתה במתחם הפינוי והבינוי. קביעת הוראות אלה אינה מהווה תנאי להכרזה לפי סעיף 3(א)(3) המוצע, זאת אף אם המתחם כולל קרקע נוספת למתחם פינוי ובינוי.
- (3) לפסקה
- מוצע לקבוע כי המלצת מנהל מינהל התכנון נדרשת גם בנוגע למספר יחידות הדיור שניתן לתכנן לפי הוראות סעיף 4(א)(4) המוצע, במתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית הנמצא בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.
- כמו כן מוצע לקבוע כי המלצת מנהל מינהל התכנון לעניין הכרזה על מתחם פינוי ובינוי תכלול גם התייחסות למספר יחידות הדיור שניתן לתכנן בקרקע הנוספת למתחם הפינוי והבינוי, אם נכללה כזו.
- (4) לפסקה
- מוצע לסייג את סמכות ההכרזה על מתחם משמעותי לדיור בקיומם של שני תנאים: תנאי מהותי ותנאי כמותי, כמפורט בחלק הכללי לדברי ההסבר.

(ג) שר הפנים רשאי לשנות, בצו, את המספר הקבוע בפסקת משנה (ב), ובלבד שהמספר לא יעלה על 25; צו כאמור יינתן לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם השר להגנת הסביבה, לאחר ששוכנע כי יש צורך וחשיבות בשינוי מספר המתחמים כאמור, בשים לב, בין השאר, לעמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה ולזמינות אפשרויות השיווק של יחידות דיור מאושרות על ידי המדינה;

לעניין פסקה זו, "שנה" – תקופה המתחילה במועד שבו נכנס לתוקף חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021, ומסתיימת בחלוף 12 חודשים ממועד זה:"

(5) בסעיף קטן (ג)1. אחרי "4(א)1" יבוא "או 4(א)4", לפי העניין;"

(6) בסעיף קטן (ד)3 ו-5 ובסעיף קטן (ו)1, במקום "שר האוצר" יבוא "שר הפנים".

הוספת פרק ב'

4. אחרי סעיף 3 לחוק העיקרי יבוא:

"פרק ב' – הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה"

3א. (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאיות להכריז, בצו, על קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים כעל מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה.

הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה

(ב) הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה לפי סעיף קטן (א), תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון ולפיה יהיה בהכרזה האמורה כדי להביא לקידום תכנון ופיתוח המתחם בשילוב עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים; המלצת מנהל מינהל התכנון לעניין הכרזה לפי סעיף זה תינתן לאחר התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה מצויה הקרקע.

(ג) בהכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה לפי סעיף קטן (א) יצינו גודלו של המתחם, מיקומו וגבולותיו, לרבות הדרכים והתשתיות הנלוות לו; ואולם בעת הכנת תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה לגבי המתחם, רשאית הוועדה לעשות את אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (5)

המייעץ להמליץ בכל שנה, ייקבעו בידי שר הפנים ולא בידי שר האוצר.

סעיף 4 מוצע להוסיף לחוק את פרק ב' המוצע שכותרתו "הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה". כאמור בחלק הכללי לדברי ההסבר, מוצע להרחיב את סמכות ההכרזה ולאפשר לממשלה או לוועדת שרים שמינתה לעניין זה, להכריז על מתחמים מועדפים לפיתוח מוטה תחבורה. האפשרות להכריז על מתחמים במסלול זה תהיה במתחמים שייקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית שתאושר, או שתועבר להערות לפי חוק התכנון, אחרי תחילת תיקון זה, או בתחום שלא יעלה על 800 מטרים מתחנה להסעת המונים שנקבעה בתת"ל, ואולם האפשרות לאשר תכנית במסלול זה תאפשר רק לאחר אישורה של תכנית המיתאר הארצית במתחמים שייקבעו בתכנית זו לעניין חוק זה.

מוצע לקבוע כי ההכרזה על מתחם משמעותי לדיור או על מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצויים על קרקע מרובת בעלים, תינתן לפי המלצת הצוות המייעץ לאחר שהממשלה או ועדת השרים שמינתה לעניין זה שוכנעה כי ניתן לתכנן באותה הקרקע יחידות דיור בהיקף כאמור בסעיף 4(א)1 לחוק (לעניין מתחם משמעותי לדיור) או בסעיף 4(א)4 לחוק (לעניין מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית).

לפסקה (6)

מוצע כי הרכב הצוות המייעץ ישונה כך שבמקום נציג שר האוצר יבוא נציג שר הפנים. נוסף על כך, נציג הרשויות המקומיות ימונה בידי שר הפנים ולא בידי שר האוצר. כמו כן, תקנות בדבר הגשת בקשה לצוות המייעץ והמספר המרבי של מתחמים שלגביהם רשאי הצוות

(1) להתאים את הגבולות המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם;

(2) להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז לפי סעיף קטן (א), כך שיכלול שטחים נוספים הנדרשים לצורך יישום מיטבי של התכנית, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 20% מגודל המתחם שהוכרז ושהמתחם עומד בהוראות סעיף זה לאחר ההרחבה.

5. בפרק ג' לחוק העיקרי, בכותרת, המילה "לדירור" – תימחק. תיקון כותרת פרק ג'

6. בסעיף 4 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 4

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בפסקה (1), אחרי "סעיף 3(א)(1) או (4)" יבוא "על מתחם משמעותי לדירור" ובמקום "750" יבוא "1,050";

(ב) בפסקה (2), אחרי "סעיף 3(א)(2)" יבוא "על יישוב מיעוטים" ובסופה יבוא "ולעניין הכרזה לפי סעיף זה על מתחם לדירור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית – 500 יחידות דיור לפחות";

(ג) בפסקה (3), במקום "500" יבוא "400";

(ד) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) לעניין הכרזה לפי סעיף 3(א)(1) או (4) על מתחם לדירור מותאם לאוכלוסייה החרדית – 1,000 יחידות דיור לפחות";

(2) בסעיף קטן (ב)(4), במקום הסיפה החל במילים "כי לפחות" יבוא "כי לפחות 15% מיחידות הדירור במתחם מועדף לדירור יימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן, שיעור יחידות הדירור בהישג יד יהיה 15%; מחצית יחידות הדירור כאמור יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, והמחצית השנייה – יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת";

(3) בסעיף קטן (ד)(1), אחרי "לשמש" יבוא "בעיקר".

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (2)

מוצע לשנות את ההסדר שנקבע בסעיף קטן (ב)(4) ולקבוע הפחתה של היקף יחידות הדירור בהישג יד מ-30% ל-15%, ומחצית מיחידות הדירור בהישג יד יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ומחציתן להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. זאת אם נקבע בהחלטת הממשלה או בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל כי 15% מיחידות הדירור במתחם המועדף לדירור יימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן.

לפסקה (3)

מוצע להבהיר כי תכנית מועדפת לדירור יכולה לכלול שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה ולמסחר הנדרשים לשמש בעיקר את יחידות הדירור הנכללות בתכנית ובסביבתה, ולא רק אותן.

הכרזה על מתחם מסוג זה תינתן לפי המלצת מנהל מנהל התכנון, ולפיה יהיה בהכרזה כדי להביא לקידום תכנון ופיתוח המתחם בשילוב עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים; המלצתו תינתן לאחר התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה מצויה הקרקע.

בדומה למתחמים מועדפים לדירור, מוצע לקבוע כי יהיה ניתן גם במתחם מסוג זה לשנות את גבולות המתחם המוכרו, כמפורט בסעיף 3א המוצע.

5 סעיף מוצע לשנות את כותרת פרק ג' לחוק שכן הוראותיו יחולו בהתאם למוצע גם על תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה.

6 סעיף מוצע לתקן את סעיף 4 לחוק שכותרתו "תכנית מועדפת לדירור".

לפסקה (1)

מוצע לשנות את מספר יחידות הדירור הנדרשות להיכלל בתכנית מועדפת לדירור, כפי שפורט בהרחבה בחלק הכללי של דברי ההסבר.

"סימן א'1: תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה"

- תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, תכלול הוראות אלה: (א) 4א. (א) תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, תכלול הוראות אלה:
- (1) הוראות בנוגע לפיתוח המתחם, בדגש על שילובם של ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים, לרבות עם תחנת מערכת התחבורה עתירת הנוסעים;
- (2) הוראות המאפשרות להוציא מכוחן היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם הוועדה רשאית לקבוע לגבי חלק מתחום התכנית שאינו משמעותי, כי ביצוע העבודות על פיה יהיה טעון תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה.
- (ב) תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה יכול שתכלול כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון.
- (ג) לא תאושר תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה אלא לאחר אישורה של תכנית מיתאר ארצית כאמור בסעיף קטן (ד)2, ובלבד שתחום התכנית נקבע בתכנית המיתאר הארצית האמורה, כקרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים לעניין חוק זה.
- (ד) כוחה של תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה שאישרה הוועדה לפי חוק זה, יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט התכניות המפורטות להלן, ויראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט התכניות האמורות, בכפוף להוראות סעיף 8(ב):
- (1) תמ"א 35;
- (2) תכנית מיתאר ארצית שאושרה לעניין חוק זה לאחר תחילתו של חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021, שבה נקבע תחום קרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים;
- (3) תכנית לתשתית לאומית כמשמעותה בסעיף 76 לחוק התכנון שעניינה הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים אשר לגביה נקבע בתכנית המיתאר הארצית האמורה בפסקה (2), תחום קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים."

ד ב ר י ה ס ב ר

המיתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח, ולשימור). למעט תכנית מיתאר ארצית שאושרה לעניין חוק זה לאחר תחילתו של תיקון מוצע זה, שבה נקבע תחום קרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים, ולמעט תת"ל שעניינה הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים אשר לגביה נקבע בתכנית המיתאר הארצית האמורה, תחום קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים. כמפורט בדברי ההסבר לסעיף 4 להצעת החוק, אישור תכנית במסלול זה יתאפשר רק לאחר אישורה של תכנית מיתאר ארצית במתחמים שייקבעו בתכנית זו לעניין חוק זה.

סעיף 7 מוצע להוסיף לפרק ג' לחוק את סימן א'1 שכותרתו "תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה". על תכנית זו הוסבר לעיל בהרחבה בחלק הכללי של דברי ההסבר. הוראות תכנית זו ייקבעו בדגש על שילוב ייעודי הקרקע עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים. כמו כן יתאפשר להוציא מכוחה של התכנית היתר בנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, בדומה לתכנית מועדפת לדיור, וכן יתאפשר לקבוע לגבי חלק שאינו משמעותי מתחום התכנית, כי ביצוע העבודות על פי התכנית יהיה טעון תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה. הוראות תכנית כאמור יכולות לסטות מהוראותיה של כל תכנית אחרת שחלה, למעט תמ"א 35 (תכנית

8. תיקון כותרת סימן ב' בפרק ג' לחוק העיקרי, בסימן ב', בכותרת, המילה "לדיר" – תימחק.
9. בסעיף 5 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (א), ברישה, המילה "לדיר" – תימחק.
10. בסעיף 6 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק.
11. בסעיף 7 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), ברישה, המילה "לדיר" – תימחק.
12. בסעיף 8 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;
13. בסעיף 9 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (א) –
- (א) ברישה, המילה "לדיר" – תימחק;
- (ב) במקום פסקה (4) יבוא:
- "(4) במתחם מועדף לדיר כאמור בסעיף 3(א)2 או במתחם דיר מותאם לאוכלוסייה החרדית כאמור בסעיפים 3(א)1 או 4(4), גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך";
- (3) בסעיף קטן (א)1, המילים "או 4(4)" – יימחקו;
- (4) בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד), המילה "לדיר" – תימחק;
- (5) סעיף קטן (ה) – בטל.
14. בסעיף 10 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ה), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
15. בסעיף 12 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק.

ד ב ר י ה ס ב ר

מיעוטים, או במתחם דיר מותאם לאוכלוסייה החרדית, בקרקע שהיא מקרקעי ישראל או בקרקע מרובת בעלים.

כמו כן מוצע לקבוע כי תכנית במתחם משמעותי לדיר או תכנית במתחם לדיר מותאם לאוכלוסייה החרדית החלות בקרקע מרובת בעלים, יכול שיוגשו לוועדה על ידי הגורמים המפורטים סעיף 9(א) לחוק בלבד או על ידי מי שקיבל מהם הרשאה לפי סעיף 9(א) לחוק, ולא על ידי מי שרשאי להגיש תכנית לפי סעיף 6א לחוק התכנון. זאת ועוד, מוצע לבטל את סעיף קטן (ה) מאחר שאין בו כל צורך בשל חוות דעת מנהל מינהל התכנון אשר ניתנת לגבי מתחם זה קודם הכרותו והכוללת התייחסות להיבטים התכנוניים הנדרשים, ולנוכח העובדה כי התכנית מוגשת בתחום המתחם שהוכרו.

סעיפים 8 עד 12, 13(1), 2(א) ו-4(4), 14, 15, 16(1), 17 עד 21, 22(1) ו-5(5), 23 עד 25, 28(1) ו-29

מוצע להשמיט את המילה "דיר" בחלק מהוראות החוק, ולגביהן מוצע כי יחולו גם על תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה ולא רק על תכנית מועדפת לדיר.

כמו כן מוצע בחלק מהוראות החוק לקבוע כי במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון" כך שבמקום שבו נדרש פרסום באתר האינטרנט, הוא ייעשה באתר מינהל התכנון שיש לו אתר אינטרנט נפרד.

סעיף 13(2)(ב), (3) ו-5(5)

מוצע לתקן את סעיף 9 לחוק ולקבוע בו כי משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך, יהיה רשאי להכין תכנית מועדפת לדיר ולהגישה לוועדה במתחם המצוי ביישוב

16. בסעיף 13 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 13
- (1) בכותרת השוליים ובסעיף קטן (א), המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ב), אחרי "סעיף 3(א)3" יבוא "או לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה";
- (3) בסעיף קטן (ג), במקום "בתכנית מועדפת לדיר" יבוא "בתכנית מועדפת" ואחרי "3(א)3" יבוא "או לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה".
17. בסעיף 14 לחוק העיקרי, בכותרת השוליים, המילה "לדיר" – תימחק.
18. בסעיף 15 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א) –
- (1) ברישה, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בפסקה (3), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
19. בסעיף 16 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק.
20. בסעיף 17 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
21. בסעיף 18 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (א), המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ב)3, במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
22. בסעיף 19 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ב), במקום "30" יבוא "45";
- (3) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי יושב ראש הוועדה, מטעמים שיירשמו, להחליט כי אין למנות חוקר בנסיבות העניין; החליט יושב ראש הוועדה כאמור תדון ועדת המשנה להתנגדויות בהתנגדויות, ותחליט, בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן";
- (4) בסעיף קטן (ד), אחרי "(ג)" יבוא "או (ג)";
- (5) בסעיף קטן (ו), במקום "הוגשה" יבוא "הוגשו" ובמקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".

ד ב ר י ה ס ב ר

ולאפשר ליושב ראש הוועדה להחליט במקרים שמצא כי אין הצדקה למינוי חוקר, להחליט שלא ימונה חוקר, וועדת המשנה תשמע ותמליץ לוועדה לגבי ההתנגדויות בתוך 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.

נוסף על כך אם מונה חוקר לשמיעת התנגדויות, נקבע בסעיף כי הוא יגיש את המלצותיו לוועדת המשנה בתוך 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות. מהניסיון שנצבר עולה כי יש קושי ממשי לעמוד במועד זה ועל כן מוצע להאריכו ל-45 ימים מתום המועד כאמור.

סעיף 21(2)3 מוצע כי ההוראות הקבועות בחוק לגבי תכנית מועדפת לדיר בכל הנוגע לקיום דיון נוסף בהפקדת התכנית בוועדה והמועד לקיומו של דיון נוסף זה, יחולו גם על תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה ולא רק על תכנית מועדפת לדיר.

סעיף 19 לחוק נקבעה חובה למנות חוקר לשמיעת התנגדויות שהוגשו לתכנית, אם הוגשו. **22(2)** בהתאם לניסיון שנצבר עלה כי לעיתים, בשל מספר מועט של התנגדויות או אופי ההתנגדויות, אין הצדקה למנות חוקר. לפיכך מוצע לתקן את החוק

- תיקון סעיף 21 23. בסעיף 21 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדירור" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ג), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
- תיקון סעיף 22 24. בסעיף 22 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדירור" – תימחק;
- (2) במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
- תיקון סעיף 23 25. בסעיף 23 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדירור" – תימחק;
- (2) במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
- תיקון סעיף 25 26. בסעיף 25 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדירור" – תימחק, ובכל מקום, במקום "מתכנן" יבוא "יושב ראש".
- תיקון סעיף 26 27. בסעיף 26 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, אחרי "ביצוע" יבוא "של" והמילה "לדירור" – תימחק;
- (2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א) ביצועה של תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, יחל בתוך ארבע שנים מיום אישורה; שר הפנים רשאי לקבוע כללים בדבר שיעור העבודות בשטח התכנית שייחשב כתחילת ביצועה של התכנית, סוג העבודות שילקחו בחשבון לשם כך, ואופן חישוב השיעור";
- (3) בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), אחרי "בסעיף קטן (א)" יבוא "או בסעיף קטן (א1)".
- תיקון סעיף 27 28. בסעיף 27 לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, המילה "לדירור" – תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ב) –
- (א) במקום פסקה (1) יבוא:
- "(1) יש בה צמצום של השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע האלה: צורכי ציבור, דרך או תשתית, לרבות צמצום השטח הכולל של סוג מסוים של צורך ציבורי או של תשתית לטובת סוג אחר של צורך ציבורי או תשתית";
- (ב) בפסקה (2), אחרי "המותר לבנייה" יבוא "או" והמילים "או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של דרך או תשתית" – יימחקו;
- (3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

ד ב ר י ה ס ב ר

מיום אישורה. עוד מוצע לקבוע כי שר הפנים יהיה רשאי לקבוע את ההוראות שקיומן ייחשב כתחילת הביצוע של התכנית.

סעיף מוצע לתקן את סעיף 27 לחוק שכותרתו עריכת (2) ו-(3) שינויים בתכנית מועדפת לדירור. בסעיף זה נקבע כי שינויים מסוימים לתכנית מועדפת יכולים להתבצע רק במסגרת תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת לדירור אחרת. הניסיון שנצבר מוכיח כי לעיתים קרובות אין הצדקה לכך ששינויים אלה יתבצעו רק

סעיף 26 מוצע לתקן את סעיף 25 לחוק ולקבוע כי יושב ראש הוועדה יאשר את התשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף זה. תיקון זה נדרש, בין השאר, בשל הוראות שנקבעו בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 וכדי ליצור הסדר אחיד לעניין זהות מי שמאשר את התשריט כאמור.

סעיף 27 מוצע לתקן את סעיף 26 לחוק ולהוסיף בו את סעיף קטן (א1) המוצע, ובו לקבוע מועד לביצוע תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, בתוך ארבע שנים

"(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת כאמור בפסקאות (1) עד (3) (בסעיף זה – תכנית משנה), אם קבעה זאת התכנית המועדפת ובתנאים שקבעה, או שניתן אישור הוועדה לתכנית המשנה, ובלבד שהתכנית המועדפת, לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין.

(ד) הוועדה רשאית לאשר, בתחום תכנית מועדפת, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת, ובלבד שהתכנית המועדפת, לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין."

29. בסעיף 28(ג) לחוק העיקרי, המילה "לדירור" – תימחק. תיקון סעיף 28
30. בסעיף 29א לחוק העיקרי, בכל מקום – תיקון סעיף 29א
- (1) במקום "תכנית מועדפת לדירור" יבוא "תכנית מועדפת";
- (2) במקום "וכן הוראות כאמור בסעיף 4(א)" יבוא "אשר לגביהן מתאפשר להוציא היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת".
31. בסעיפים 29 עד 29ה לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "תכנית מועדפת לדירור" יבוא "תכנית מועדפת". תיקון סעיפים 29 עד 29ה
32. בסעיף 34 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 34
- (1) בסעיף קטן (א) –
- (א) המילה "לדירור" – תימחק;
- (ב) במקום "חוק זה" יבוא "חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021";
- (2) בסעיף קטן (ב), המילה "לדירור" – תימחק.

ד ב ר י ה ס ב ר

המועדפת המאושרת, תהיה בסמכות הוועדה (לצד סמכות מקבילה בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק כנוסחו בהצעת חוק זו). מוצע לקבוע כי מכלול אפשרויות אלה יחולו רק אם התכנית המשנה תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א לחוק כנוסחם בעת אישור התכנית שאותה מבקשים לשנות.

סעיפים מוצע לתקן את סעיפים 29 עד 29ט לחוק 30 ו-31 הקבועים בפרק ג' לחוק שכותרתו "הסדרת הזמינות של מתחם מועדף לדירור ושל מתחמי תכניות רחבות היקף לדירור". בהתאם לשינויים המוצעים בהצעת החוק, ובכלל זה לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטת תחבורה ציבורית, מוצע לתקן סעיפים אלה ולהתאימם לשינויים האמורים. נוסף על כך, מוצע להבהיר כי הוראות פרק ג' לחוק, ימשיכו לחול גם לאחר תום התקופות בהתאם לקבוע בסעיף 34 המוצע.

סעיף 32 מוצע לתקן את סעיף 34 לחוק שכותרתו "הוראת שעה" ולתקן בו את המועד שנקבע בסעיף זה, כך שהחוק יחול על תכנית מועדפת שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב) לחוק, עד לתום 4 שנים ממועד תחילת התיקון המוצע, לצד סמכות להאריך את התקופה האמורה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בהתאם לקבוע בסעיף 34(ב) לחוק.

במסגרת תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת חדשה. על כן, מוצע לתקן את הסעיף ולצמצם את השינויים שהוראה זו חלה עליהם. במסגרת זו מוצע לתקן את נוסחו של סעיף קטן (ב)(1) ולקבוע בו כי לא תאושר תכנית שיש בה צמצום של השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע האלה: צורכי ציבור, דרך או תשתית. יובהר לעניין זה, כי יהיה נדרש לשמר את שטחו הכולל של כל אחד מהייעודים הנזכרים כפי שנקבעו בתכנית המועדפת, כך שלא יהיה ניתן לשנות ייעוד מצורך ציבורי אחד לאחר, או מייעוד לתשתית מסוימת לתשתית אחרת.

כמו כן מוצע לתת סמכות לוועדה לקבוע במסגרת התכנית עצמה, לפי שיקול דעתה, כי גם בנושאים שנקבעו בחוק, כולם או חלקם, יהיה ניתן לאשר תכנית משנה מהתכנית שאישרה הוועדה, גם אם אינה תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת. נוסף על כך מוצע כי גם לגבי תכניות שלא נקבעה בהן הוראה כאמור, תוסמך הוועדה לתת אישור לתכנית משנה מהוראות תכנית מועדפת, ולא יהיה צורך בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מועדפת חדשה. זאת ועוד, מוצע להסדיר את סמכות הוועדה לאשר תכנית מתקנת לתכנית שאושרה על ידה. מוצע לקבוע כי כל תכנית מתקנת לתכנית מועדפת, בתחום התכנית

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

”ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) הוראות סעיף 27(ד) בנוסחו בסעיף 28(3) לחוק זה, ימשיכו לחול למשך שנתיים נוספות מתום התקופה האמורה בסעיף קטן (א) או מתוך התקופה המוארכת כאמור בסעיף קטן (ב), אם הוארכה (להלן – התקופה הנוספת), על תכנית שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 14 בנוסחו בסעיף 14 לחוק זה, במהלך התקופה הנוספת.

ד) על אף האמור בסעיף 27(ב) בנוסחו בסעיף 28(2) לחוק זה, בתום התקופה הנוספת, רשאית הוועדה המחוזית לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת כאמור בפסקאות (1) עד (3) שבסעיף האמור, ובלבד שיתקיימו שני אלה:

(1) אם התכנית כוללת הפחתה של מספר יחידות הדיור – התקבל אישור המועצה הארצית;

(2) התכנית לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין.”

ה) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) הוראות פרק ג' 1' בנוסחו בסעיפים 30 ו-31 לחוק זה, יחולו על תכנית מועדפת, תכנית רחבת היקף לדיור ותכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, גם לאחר תוך התקופה הנוספת.”

33. הוראת מעבר (א) הוראות החוק העיקרי בנוסחו טרם תחילתו של חוק זה (בסעיף זה – יום התחילה), ימשיכו לחול על תכנית מועדפת לדיור שהופקדה עד יום כ"ד בסיוון התש"ף (16 ביוני 2020).

(ב) החליטה הממשלה להכריז על מתחם מועדף לדיור עד יום כ"ד בסיוון התש"ף (16 ביוני 2020) לפי סעיף 3 לחוק העיקרי בנוסחו טרם יום התחילה, יראו את אותה החלטה כהחלטה להכריז שניתנה לפי סעיף 3 לחוק העיקרי בנוסחו לאחר יום התחילה, ואולם היא לא תבוא במניין ההכרזות לעניין סעיף 3(ב1)(2) בנוסחו בסעיף 3(4) לחוק זה; תכנית מועדפת לדיור שתוגש לאחר יום התחילה, לגבי מתחם שהוחלט להכריז עליו כאמור, לפי סעיף 3(א)(1) או (4) לחוק העיקרי בנוסחו טרם יום התחילה, תכלול הקמה של 1,050 יחידות דיור לפחות.

ד ב ר י ה ס ב ר

לחוק, לפי העניין. סמכות זו נדרשת, כדי להימנע מהצורך באישור תכנית מיתאר ארצית לשינוי כאמור.

סעיף 33 מוצע לקבוע הוראת מעבר לתיקון המוצע בהצעת חוק זו. מוצע, כי על תכניות שהופקדו עד למועד פקיעת החוק, קרי עד יום כ"ד בסיוון התש"ף (16 ביוני 2020), ימשיכו לחול הוראות החוק בנוסחו ערב תיקון זה.

נוסף על כך, כדי שלא לפגוע ברציפות פעילות הוועדה, וכדי ליתר את הצורך לאשר שוב הכרזות שכבר הוחלט עליהן בעבר, מוצע לקבוע כי הוועדה תוסמך להמשיך ולקדם מתחמים מועדפים לדיור שהוכרוזו על ידי הממשלה או שהממשלה החליטה להכריז עליהם (גם אם טרם פורסם צו ההכרזה) לפי הוראות החוק ערב תיקון זה, ובלבד שהתכנית שתוגש לגבי מתחמים אלה תעמוד בהוראות סעיף 4(א) המוצע לעניין היקף יחידות הדיור שייקבע בה.

כמו כן, מוצע לקבוע כי גם בחלוף התקופה בהתאם לסעיף 34(א) או (ב), תוסמך הוועדה, לתקופה נוספת של שנתיים (להלן – התקופה הנוספת), לאשר בתחום תכנית מועדפת, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת שהוגשה לה ונקלטה במהלך התקופה הנוספת, ובלבד שהתכנית המועדפת לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א לחוק, לפי העניין. סמכות זו נדרשת באותם מצבים שבהם ייתכן שתהיה הצדקה לשנות מתכנית מועדפת שאושרה (שינוי שלא יתאפשר בתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 27 לחוק), וכדי להימנע מהצורך באישור תכנית מיתאר ארצית לשינוי כאמור.

זאת ועוד, מוצע לקבוע כי לאחר התקופה הנוספת, תוסמך הוועדה המחוזית לאשר תכנית שיש בה שינויים מתכנית מועדפת, אף בנושאים כאמור בסעיף 27(ב)(1) עד (3), ובלבד שאם התכנית המשנה כוללת הפחתה של מספר יחידות הדיור – התקבל אישור המועצה הארצית ושהתכנית, לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א

