



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

27 ביוני 2011

598

כ"ה בסיוון התשע"א

עמוד

הצעת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 1258

הצעת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011

- מטרת החוק 1. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצורכי הדיור ולהאצת הבנייה.
- הגדרות ופרשנות 2. (א) בחוק זה –
- "הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה" – הארגונים המייצגים את המהנדסים במקצועות הבנייה, האדריכלים ובעלי התואר האקדמי בתכנון ערים ואזורים, המפורטים בתוספת;
- "הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" – הגופים המנויים בחלק א' לתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002¹;
- "הפרשי הצמדה וריבית" – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961²;
- "הוועדה" – ועדה לדיור לאומי שהוקמה לפי סעיף 6;

ד ב ר י ה ס ב ר

במסגרת ההליכים המיוחדים מוצע לקבוע הליכי קבלת החלטות מהירים ויעילים, כדי לעמוד ביעדי הממשלה. לעניין זה יודגש כי הליכי התכנון ולוחות הזמנים המוצעים בחוק, דומים בעיקרם ללוחות הזמנים אשר נקבעו בהצעת חוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010 (הצעות חוק – הממשלה, התש"ע, עמ' 600) (להלן – הרפורמה), אשר נדונה בימים אלה בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. עוד יודגש כי נשמרה ואף הורחבה הנגישות הציבורית למסמכים השונים של תכניות לדיור לאומי ולהחלטות הוועדות לדיור לאומי, וכן הורחבה אפשרות הגשת ההתנגדויות לתכניות אלה.

המסלול המוצע יהיה "נתיב מהיר", נוסף על המערכת הקיימת כיום בחוק התכנון, ולא יבוא על חשבון המשאבים הקיימים לרשות המערכת הרגילה המטפלת באישור תכניות, לרבות תכניות בנייה למגורים.

סעיף 2 מוצע להגדיר את המונחים שבהם נעשה שימוש בסעיפים שונים בחוק המוצע, ובכלל זה להגדיר כי תכנית לדיור לאומי היא תכנית שחלה על קרקע אשר 80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל, שמטרתה הקמת 200 יחידות דיור לפחות ושכוללת הוראות מפורטות, כך שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה בלא צורך בתכנית נוספת.

כמו כן מוצע לקבוע כי לכל מונח אחר בחוק המוצע תהא המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, זולת אם משמעת אחרת.

סעיף 1 בשנתיים האחרונות אנו עדים לאיום כלכלי וחברתי שנוצר בשל עלייה קיצונית במחירי הדיור. עלייה זו נוצרה בין השאר בשל ירידה חדה בהתחלות בנייה וצמצום משמעותי של היצע הדיור לציבור.

הליכי אישור תכניות בנייה למגורים על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון), אורכים למעלה משלוש שנים. החוק המוצע מבקש לקבוע כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים והקמת מוסד תכנון ייעודי – ועדה לדיור לאומי – לטיפול בהליכי אישור תכניות בנייה למגורים. זאת כדי לאפשר קידום מהיר ויעיל של תכניות לבנייה למגורים.

בחוק המוצע נקבעו הסדרים אשר יאפשרו צמצום של ממש בלוחות הזמנים הנדרשים לאישור תכניות לבנייה למגורים, תוך שמירה על איכות התכנון ועל הוגנות ושקיפות ציבורית. כדי למנוע הטיות והפלות, קובע החוק המוצע כי ככלל יחולו ההסדרים המיוחדים על תכניות המוגשות בידי המדינה ועל קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה מס' 2982, מיום ז' באדר ב' התשע"א (13 במרס 2011), מוצע להקים ועדות לדיור לאומי בכל המחוזות. ייעודן של ועדות אלה הוא לעסוק אך ורק בתכניות לדיור לאומי הכוללות 200 יחידות דיור ומעלה, תוך התייחסות לעניין התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות, כדי לתת מענה למגוון צורכי המגורים. כך מובטח כי מלאו תשומת הלב והזמן של הוועדות וחבריהן ייוחדו לטיפול בבעיית המחסור בתכנון זמין לבנייה למגורים.

¹ ס"ח התשס"ג, עמ' 118.

² ס"ח התשכ"א, עמ' 192.

"חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³;

"חוקר" – כהגדרתו בסעיף 107א(א) לחוק התכנון;

"המועצה הארצית" – כמשמעותה בסעיף 2(א) לחוק התכנון;

"מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד הפנים;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל⁴;

"מתכנן המחוז" – כמשמעותו בסעיף 8(א) לחוק התכנון;

"עבודות תשתית" – עבודות לפיתוח הקרקע לצורך התאמתה לבנייה למגורים, לרבות יישור פני הקרקע, סימון וסלילה של כבישים ומדרכות, הנחת צנרת וקווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, וכל עבודה נוספת הדרושה כדי שיהיה ניתן להתחיל בפיתוח מגרשי המגורים ובהקמת בנייני המגורים;

"קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" – קרקע אשר 80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל;

"תכנית לדיור לאומי" – תכנית הכוללת הוראות מפורטות, שמטרתה הקמת 200 יחידות דיור לפחות, החלה על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל;

"תכנית הכוללת הוראות מפורטות" – תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת;

"תשריט לצורכי רישום" – תכנית לצורכי רישום בפנקסי המקרקעי, כמשמעותה לפי פקודת המדידות⁵.

(ב) לכל מונח אחר בחוק זה תהא המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, זולת אם משתמע אחרת.

3. (א) תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות הנדרשים ליחידות הדיור הכלולות בתכנית, וכן התייחסות לעניין התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות בתחומה.

(ב) על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית לדיור לאומי שאישרה הוועדה לדיור לאומי לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תכנית מיתאר ארצית.

4. למועצה הארצית תהיה ועדת משנה לדיור לאומי, וזה הרכבה:

(1) נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה היושב ראש;

ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית

ד ב ר י ה ס ב ר

בשל הצורך בהתייעלות וביצירת הליכים מהירים, מוצע לקבוע כי על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית לדיור לאומי יפה מכל תכנית אחרת, למעט תכנית מיתאר ארצית.

סעיפים מוצע לקבוע כי למועצה הארצית לתכנון 4 ו-5 ולבנייה (להלן – המועצה הארצית) תהיה ועדת משנה אשר יהיו נתונות לה סמכויות המועצה הארצית בכל עניין הנוגע לתכניות לדיור לאומי אשר יש בהן סטייה מהוראות תכנית מיתאר ארצית אחרת

סעיף 3 מוצע לקבוע כי תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות הנדרשים ליחידות הדיור הכלולות בתכנית, כך שיינתן מענה הולם לצרכים של רוכשי הדירות שייבנו על פי התכנית.

אחד מן המרכיבים המסייעים להאצת הבנייה הוא היצע רחב ומגוון של דירות מגורים. על כן מוצע כי תכנית לדיור לאומי תתייחס לעניין התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות בתחומה.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁴ ס"ח התש"ך, עמ' 56.

⁵ חוקי א"י, כרך ב', עמ' 1368.

- (2) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה ממלא מקומו של יושב ראש ועדת המשנה בהעדרו;
- (3) נציג שר המשפטים, מקרב עובדי משרדו;
- (4) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;
- (5) נציג שר האוצר, מקרב עובדי משרדו;
- (6) ארבעה חברים נוספים שתבחר המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)(3) עד (14) לחוק התכנון.

5. סמכויות ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית

- (א) היתה תכנית לדיור לאומי טעונה אישור של המועצה הארצית לפי כל דין, יהיו כל סמכויות המועצה הארצית לעניין אישור כאמור, נתונות לוועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית (בסעיף זה – ועדת המשנה לדיור לאומי), ולה בלבד.
- (ב) הסמכות לדון ולהכריע בעררים על החלטות של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ושל הוועדה לשמירת הסביבה החופית, בנוגע לתכנית לדיור לאומי, יהיו נתונות לוועדת המשנה לדיור לאומי, ולה בלבד.
- (ג) ועדת המשנה לדיור לאומי תיתן את החלטתה בתוך 15 ימי עבודה מיום שהוגשה התכנית לאישורה כאמור בסעיף קטן (א) או מיום שמיעת הערר לפי סעיף קטן (ב), לפי העניין, אלא אם כן הודיע יושב ראש ועדת המשנה לדיור לאומי לוועדה לדיור לאומי על הארכת המועד בחמישה ימי עבודה נוספים.
- (ד) לא נתנה ועדת המשנה לדיור לאומי את החלטתה במועד האמור בסעיף קטן (ג), יכנס נציג ראש הממשלה בוועדת המשנה לדיור לאומי ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה, והוא יהיה יושב ראש ועדת המשנה לדיור לאומי לעניין אותה ישיבה.

6. ועדה לדיור לאומי

- (1) יושב ראש הוועדה המחוזית, או נציג שר הפנים מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) נציג ראש הממשלה מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה ממלא מקומו של יושב ראש הוועדה בהעדרו;

ד ב ר י ה ס ב ר

החלטת ועדת המשנה לדיור לאומי תינתן בתוך 15 ימי עבודה, ואולם יושב ראש הוועדה רשאי להאריך את התקופה האמורה בחמישה ימי עבודה נוספים. אם ועדת המשנה לדיור לאומי לא תיתן את החלטתה במועד, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדת המשנה, ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה כאמור, והוא יהיה יושב ראש ועדת המשנה לדיור לאומי לעניין אותה ישיבה.

סעיף 6 מוצע כי בכל מחוז תוקם ועדה לדיור לאומי (להלן – הוועדה או הוועדה לדיור לאומי), אשר תעסוק בתכניות לדיור לאומי ותקדם אותן בהליכי תכנון מהירים ויעילים. הרכבה של הוועדה מצומצם אך מאוזן, כדי לאפשר הליך קבלת החלטות יעיל. הרכב הוועדה כולל נציגי משרדי ממשלה ונציגי גורמים מקצועיים האמונים על היבטים שונים בתחום התכנון והבנייה: משרד הבינוי ושיכון, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, ארגונים

(להלן – ועדת המשנה לדיור לאומי). ועדת המשנה לדיור לאומי תכלול תשעה חברים בלבד, ובהם נציג משרד הפנים, נציג משרד ראש הממשלה, נציג שר המשפטים, נציג שר הבינוי והשיכון ונציג שר האוצר. שאר החברים ייבחרו בידי המועצה הארצית, מבין חבריה. נוכח הדחיפות והצורך בקיום דיונים במהירות וביעילות, נדרש הרכב מקצועי ומצומצם אשר יעסוק בתכניות אלה.

מוצע כי אם היתה תכנית לדיור לאומי טעונה אישור של המועצה הארצית לפי כל דין, יהיו כל סמכויות המועצה הארצית לעניין אישור כאמור, נתונות אך ורק לוועדת המשנה לדיור לאומי, כדי למנוע כפל דיונים. כמו כן, בכל הנוגע לתכנית לדיור לאומי, מוסמכת ועדת המשנה לדיור לאומי גם לדון ולהכריע בעררים על החלטות של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ושל הוועדה לשמירת הסביבה החופית, במקום המועצה הארצית או כל ועדת משנה אחרת שלה.

- (3) מתכנן המחוז;
- (4) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;
- (5) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;
- (6) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו;
- (7) נציג שר התשתיות הלאומיות, מקרב עובדי משרדו;
- (8) נציג הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה;
- (9) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;
- (10) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה.
- (ב) נציג רשות מקרקעי ישראל, מקרב עובדי הרשות, יהיה ממלא מקומו של נציג שר הבינוי והשיכון בהעדרו.
- (ג) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר, מקרב עובדי משרדו, יהיה משקיף בוועדה.

ממלאי תפקידים
בוועדה לדיור
לאומי

7. לוועדה לדיור לאומי יהיו –

- (1) מזכיר;
- (2) יועץ משפטי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;
- (3) יועץ תחבורתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;
- (4) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;
- (5) יועץ שמאי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;
- (6) יועץ כלכלי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;
- (7) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הוועדה.

תפקידי הוועדה
לדיור לאומי
וסמכויותיה

8. (א) הוועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות לדיור לאומי ובדבר אישור תשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף 29.
- (ב) הוועדה מוסמכת לדון ולהחליט בנושאים כאמור בסעיף קטן (א) במקום כל מוסד תכנון אחר, למעט המועצה הארצית, הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והוועדה לשמירת הסביבה החופית.

ד ב ר י ה ס ב ר

מוסדות התכנון. הצעת החוק מבקשת לטפל בבעיה זו על ידי העמדת יועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים לרשות הוועדה, והסדרת מינויים של יועצים אלה כמינויי חובה.

סעיף 8 מוצע להסדיר את עבודת הוועדה ולהסמיכה לדון ולהחליט בתכנית לדיור לאומי ובתשריט לצורכי רישום של תכנית כאמור, במקום כל מוסד תכנון אחר. זאת, כדי למנוע דיונים כפולים במוסדות התכנון, המאריכים ומסרבלים את ההליך כולו. עם זאת, נקבע חריג לכלל זה כאשר תכנית היא בסמכותה של המועצה הארצית או של אחת מוועדות המשנה הייחודיות של המועצה הארצית: הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והוועדה לשמירה על הסביבה החופית.

שעניינם שמירת הסביבה וארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה המנויים בתוספת לחוק המוצע, וכן נציג של הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה. במקרה שבו שטח התכנית המוצעת כלול בתחומה של יותר מרשות מקומית אחת, יהיה חבר הוועדה נציג הרשות המקומית ששטח גדול יותר שלה כלול בתחום התכנית. בכך משקף ההרכב מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ודיסציפלינות מקצועיות שונות, התואמות את תפקיד הוועדה לדיור לאומי.

סעיף 7 מוצע כי לוועדה לדיור לאומי יהיו מגוון יועצים אשר אינם עובדי המדינה. הניסיון מלמד כי בתחומים שונים תלויים מוסדות התכנון בעמדות נציגי משרדי הממשלה השונים, עובדה היוצרת עיכובים בעבודת

הגשת תכנית לדיור 9. (א) אלה רשאים להכין תכנית לדיור לאומי ולהגישה לוועדה:
לאומי לוועדה

- (1) משרד ממשלתי;
- (2) רשות מקרקעי ישראל;
- (3) ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה;
- (4) ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה;
- (5) רשות מקומית – בתחום שיפוטה.

(ב) מגיש תכנית לדיור לאומי יצרף לה חוות דעת הסוקרת את העניינים המנויים בסעיף 12(א).

(ג) הוגשה תכנית לוועדה כאמור בסעיף קטן (א), יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית.

(ד) כללה תכנית לדיור לאומי גם קרקע שאיננה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן המחוז, כתנאי להגשתה, כי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל נחוצה לתכנית מבחינה תכנונית וראויה להיכלל בה.

10. (א) הוגשה תכנית לדיור לאומי לוועדה, יבדוק מתכנן המחוז בתוך 14 ימי עבודה אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם מתקיימות לגביה דרישות הוועדה והדרישות לפי חוק התכנון ולפי חוק זה.

(ב) מצא מתכנן המחוז כי מתקיימים בתכנית לדיור לאומי התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תיקלט התכנית בוועדה, ומוכיר הוועדה ישלח הודעה על כך, בצירוף מסמכי התכנית, בתוך שלושה ימי עבודה, למגיש התכנית, לחברי הוועדה, ליועצים המקצועיים של הוועדה המנויים בסעיף 7 (להלן – היועצים המקצועיים של הוועדה) ולמינהל התכנון.

(ג) מצא מתכנן המחוז כי לא מתקיימים בתכנית לדיור לאומי התנאים כאמור בסעיף קטן (א), ישלח מוכיר הוועדה למגיש התכנית הודעה על כך; בהודעה יפורטו התנאים שלא מתקיימים בתכנית כאמור.

ד ב ר י ה ס ב ר

תכנית זו. הליך זה מבוצע עוד בטרם הגשת התכנית, בשל החשש הכבד ליצירת אפשרות לפגיעה בטוהר מידות ולהעדפת אינטרס של גורם פרטי, אשר עשוי ליהנות ולהתעשר במישרין מקידומה של תכנית המאושרת בהליך מזורז ומהיר.

סעיף 10 אחת המטרות העיקריות של החוק המוצע היא קיצור הליכי התכנון, במקום שאין הצדקה להתארכותם. לפיכך מוצע כי מתכנן המחוז יודא מלכתחילה שתכנית המוגשת לוועדה לדיור לאומי ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ושמתיימות לגביה דרישות הוועדה והדרישות לפי חוק התכנון ולפי החוק המוצע.

עוד מוצע להסדיר את חובת משלוח הודעות על קליטת תכנית לדיור לאומי ומסמכיה בוועדה, לחברי הוועדה, ליועציה המקצועיים ולמינהל התכנון במשרד הפנים, כדי לאפשר להם לגבש את עמדתם זמן מספיק מראש בטרם תובא לדיון בדבר הפקדתה.

במקרה כזה תידרש אותה ועדת משנה ייחודית לתת את דעתה על התכנית לדיור לאומי. כאמור לעיל, ערר על החלטות הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והוועדה לשמירה על הסביבה החופית, יידון אף הוא בוועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.

סעיף 9 נוכח היקף הבנייה הנדרש בתכנית לדיור לאומי, והחובה כי היא תחול על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, מוצע כי תכנית כאמור תוגש רק על ידי אחד מאלה: משרד ממשלתי, רשות מקרקעי ישראל, ועדה מחוזית, ועדה מקומית ורשות מקומית. מגיש התכנית יצרף לה חוות דעת הסוקרת את עיקריה, כדי ליעל את עבודתם של היועצים המקצועיים של הוועדה הנדרשים אף הם להכין חוות דעת לקראת הבאת התכנית לדיון על הפקדתה (ר' להלן בדברי ההסבר לסעיפים 11 ו-12 להצעת החוק).

עוד מוצע כי בטרם הגשת תכנית לדיור לאומי הכוללת גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן המחוז כי הקרקע אכן נחוצה מן הבחינה התכנונית לצורך

11. היועצים המקצועיים של הוועדה יגישו למתכנן המחוז, בתוך 21 ימי עבודה מיום קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית שבתחום מומחיותם.
12. (א) מתכנן המחוז יגיש לחברי הוועדה, לא יאוחר מארבעה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה:
- (1) עיקרי התכנית;
 - (2) עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים;
 - (3) הוראותיהן של התכניות הגבוהות ממנה בסולם העדיפות של תכניות ומידת התאמתה של התכנית אליהן;
 - (4) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;
 - (5) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לתשתיות, לתחבורה ולחניה הנדרשים לצורך התכנית המוצעת, וקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית;
 - (6) לעניין תכנית לדיור לאומי החלה על אתר המיועד לשימור בתכנית אחרת – שימור האתר;
 - (7) המלצותיו ביחס לתכנית, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף קטן (ג).
- (ב) המליץ מתכנן המחוז להפקיד את התכנית בשינויים, יפרט את עיקרי השינויים המוצעים על ידו.
- (ג) לחוות דעת מתכנן המחוז יצורפו חוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11; ראה מתכנן המחוז שיש צורך בחוות דעת מקצועיות נוספות, יצרפן לחוות דעתו.
- (ד) התקבלו הערות מינהל התכנון לתכנית, יצרפן מתכנן המחוז לחוות דעתו.
13. (א) הוועדה תקיים דיון בתכנית לדיור לאומי, בתוך 45 ימי עבודה מיום קליטתה; בתום הדיון תחליט הוועדה להפקיד את התכנית, לדחותה, להתנות תנאים להפקדתה או להעבירה לוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית; הוועברה תכנית לוועדה המחוזית, יחולו עליה הוראות חוק התכנון בלבד.

ד ב ר י ה ס ב ר

אמורה לכלול גם המלצות להפקדת התכנית, לדחייתה או להפקדתה בתנאים. כך למשל בתכנית לדיור לאומי הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בלא הסכמה, תכלול חוות דעתו של היועץ השמאי של הוועדה התייחסות להתאמתה של הקצאת הקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק התכנון.

סעיף 13 נוכח מטרת החוק – היערכות דחופה למתן פתרון לצורכי הדיור וקיצור הליכי התכנון לשם כך – מוצע לקבוע זמן קצוב שאינו עולה על 45 ימי עבודה מיום קליטתה של תכנית ועד לקיום הדיון בהפקדתה.

סעיפים 11 ו-12 דיון על בסיס מידע אמין ומקצועי, מוצע כי יוכן על ידי הצוות המקצועי של הוועדה ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטיו השונים. חוות דעת זו תוגש על ידי מתכנן המחוז אשר ירכז את כל החומר שהכין הצוות המקצועי בפרק זמן של 21 ימי עבודה ממועד הקליטה של התכנית בוועדה.

מוצע לקבוע את הנושאים שעל מתכנן המחוז להתייחס אליהם בחוות הדעת שלו, ובכלל זה התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים בתחומי המשפט, התחבורה, הסביבה, השמאות, והכלכלה ולחוות דעת של כל יועץ נוסף שיירש על ידי מתכנן המחוז. חוות הדעת

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה, בנסיבות מיוחדות שיירשמו, להחליט להמשיך את הדיון בתכנית בישיבה נוספת, אם ראתה שלצורך קבלת החלטה לגבי התכנית נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת, או שנדרשת בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בדיון שקיימה בתכנית.

(ג) החליטה הוועדה להמשיך את הדיון בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), תקיים בה דיון נוסף בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בה; בדיון זה תחליט הוועדה אחד מאלה: להפקיד את התכנית, להפקידה בתנאים שתקבע, לדחותה או להעבירה לדיון בוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית.

(ד) לא דנה הוועדה בתכנית או שלא קיבלה החלטה לעניין התכנית במועדים הקבועים לכך לפי סעיף זה, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה לעניין התכנית, והוא יהיה יושב ראש הוועדה לעניין אותה ישיבה.

תנאים להפקדת
תכנית לדיור לאומי 14.

(א) תנאים להפקדת תכנית לדיור לאומי יכול שיתייחסו לתיקונים שיש להכניס במסמכי התכנית כדי שיהיה ניתן להפקידה, או לתנאים שהוועדה סברה שהם חיוניים כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, ואולם לא תתנה הוועדה את הפקדתה של תכנית, אלא באישור, בתיאום או בחוות דעת של מי שאישורו, תיאום עמו או חוות דעתו נדרשים לפי הוראות חוק התכנון או חוק אחר.

(ב) לא תתנה הוועדה את הפקדתה של תכנית לדיור לאומי בתנאי, אלא אם כן סברה שניתן לקיימו או שהוא צפוי להתקיים בתוך 60 ימים.

(ג) חלפו 60 ימים ולא התקיים תנאי אשר קבעה הוועדה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה לקיים דיון נוסף בתכנית בתוך 14 ימי עבודה, ולקבל החלטה לעניין התכנית.

(ד) סברה הוועדה שהתקיימותו של תנאי הכרחית כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, והתנאי אינו ניתן למילוי בתוך התקופה הקבועה בסעיף קטן (ב), תדחה את התכנית; ואולם רשאית הוועדה לאשר את הפקדת התכנית ולקבוע שאישורה של התכנית יותנה בקיומו של אותו תנאי, ובלבד שמצאה שיש סיכוי סביר שיהיה ניתן להשלים את התנאי בתוך התקופה הכוללת הקבועה בחוק לאישורה של תכנית לדיור לאומי.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים מוצע להגביל את התנאים שניתן לקבוע על פיהם תכנית להפקדת תכנית וכתנאי לאישורה. **עד 16** על פי המוצע יש לקבוע תנאים אשר סביר כי ניתן לקיימם או שהן יתקיימו, בתוך 60 ימים. זאת כדי לוודא כי אכן תמומש התכנית בהקדם וכי לא מדובר בתכנית רעיונית בלבד, אשר יידרשו עוד שנים רבות עד למימושה, בשל היותה תלויה למשל בבניית מחלף או מיתקן לטיהור שפכים אשר טרם הוחל בבנייתם. יודגש כי אין הכוונה להביא למצב שבו תופקד תכנית אשר הוועדה סבורה שלא ראוי להפקידה לפני התקיימותם של תנאים מהותיים שהתממשותם עשויה לארוך תקופה ארוכה. במצב זה על הוועדה לקבוע כי מקומה של תכנית כזו איננו בוועדה לדיור לאומי, כי אם במסלול התכנון הרגיל. במקרה שבו לא התמלא התנאי במועד, על אף שהוועדה סברה כי הוא צפוי להתמלא, תועבר התכנית לדיון נוסף בוועדה כדי שזו תגבש מחדש את עמדתה ביחס לתכנית והתאמתה למסלול התכנון המזורז.

מוצע כי ככלל תקבל הוועדה לדיור לאומי החלטה סופית אם להפקיד את התכנית, עם או בלי תנאים, או לדחותה, באותה ישיבה. החלטות מוסד תכנון מסוג "לשוב ולדון" הדוחות את קבלת ההחלטה לדיון אחר, יוצרות דיונים חוזרים ונשנים באותן תכניות, בלא הצדקה של ממש. יחד עם זאת, מוצע כי בנסיבות מיוחדות שבהן אכן יש צורך במידע נוסף או בחוות דעת מקצועית נוספת, הוועדה תוכל להחליט לשוב ולדון בהפקדת התכנית, ובלבד שהדיון הנוסף יקום בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון האחרון. הליך דומה מוצע במסגרת הרפורמה אשר נדונה בימים אלה בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, כאמור לעיל.

עוד מוצע כי במקרה שבו לא התכנסה הוועדה לדון בתכנית או שלא קיבלה החלטה לגביה, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה והוא יהיה יושב ראש הוועדה לעניין אותה ישיבה.

15. (א) הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה, כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן המחוז כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה, בצירוף דוח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית, בתוך 60 ימים מיום פרסום ההחלטה באתר האינטרנט של משרד הפנים כאמור בסעיף 30 או מיום שהומצאה לו ההחלטה, לפי המוקדם.

(ב) הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק אותם מתכנן המחוז; קבע מתכנן המחוז שהמסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על הפקדת התכנית שיש לפרסם לפי חוק זה.

(ג) ראה מתכנן המחוז שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם; הודיע מתכנן המחוז כאמור, יוגשו המסמכים המתוקנים בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלת ההודעה.

(ד) לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועדים הקבועים בסעיפים קטנים (א) או (ג), או שקבע מתכנן המחוז כי המסמכים שהוגשו בעקבות הודעתו לא תוקנו על פי הוראותיו, יחולו הוראות סעיף 16(1).

16. החלטת הוועדה להפקיד תכנית לדיור לאומי בטלה בהתקיים אחד מאלה: ביטול החלטה על הפקדה

(1) לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועד;

(2) לא התקיימו התנאים האחרים שקבעה הוועדה להפקדת התכנית, בתוך התקופה האמורה בסעיף 15.

17. (א) הודעה על הפקדת תכנית לדיור לאומי תפורסם בתוך 14 ימים מיום שקיבל מגיש התכנית את הודעת מתכנן המחוז כאמור בסעיף 15(ב) –

(1) על גבי שלט במקום בולט לעין בתחום התכנית, בהתאם להוראות לפי סעיפים 89א(א) עד (ג) ו-265(ב2) לחוק התכנון;

(2) בעיתון, בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק התכנון, בשינויים אלה: במקום "בשני עיתונים" יקראו "בחמישה עיתונים", ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ" יקראו "שלפחות שניים מהם הם עיתונים נפוצים";

(1) באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ב) פרסום הודעה כאמור בסעיף קטן (א)1(1) ו-2(2) ייעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, בנוסף שאישר מזכיר הוועדה.

ד ב ר י ה ס ב ר

החלטה להפקדה, יידרש מגיש התכנית להגישה מחדש, בין אם במסלול התכנון הרגיל ובין אם במסלול המזורז.

הליכי התכנון ולוחות הזמנים המוצעים בהצעת החוק, לעניין מתן החלטה, השלמה ותיקון מסמכים בהתאם להחלטת הוועדה, דומים בעיקרם ללוחות הזמנים אשר הוצעו במסגרת הרפורמה.

סעיפים בסעיפים אלה מוצע להסדיר את מקום 17 עד 19 הפקדתה של תכנית לדיור לאומי, ואת אופן פרסום ההודעות על הפקדה: בעיתון, באינטרנט ועל גבי שלט בולט לעין בתחום התכנית. משמעות ההפקדה היא הנחת התכנית ומסמכיה ופתיחתם

עוד מוצע לקבוע מועד קצוב לתיקון מסמכי תכנית לדיור לאומי בהתאם להחלטת ההפקדה, כמו גם למילוי התנאים האחרים שנקבעו כתנאי להפקדה. תוצאת אי-עמידה בשני אלה, היא ביטול אוטומטי של החלטת ההפקדה. כדי למנוע ויכוח בשאלה אם תוקנו מסמכי התכנית כנדרש, אם לאו, מוצע לקבוע מנגנון בדיקה מובנה לכך.

בנוסף מוצע לקבוע את התנאים שבהתקיימם בטלה החלטה על הפקדה: כאשר לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועד או כאשר לא התקיימו במועד התנאים שנקבעו כתנאי להפקדת התכנית. במקרה של בטלות

18. (א) הוועדה תשלח הודעה על הפקדת תכנית לדיור לאומי, בתוך התקופה האמורה בסעיף 17(א), לכל אחד מאלה:

(1) למהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית;

(2) למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטחה של התכנית;

(3) אם שטח התכנית גובל בתחום מחוז אחר – למתכנן המחוז הגובל;

(4) לתאגידי המנויים בסעיף 119(9)(א) לחוק התכנון.

(ב) כללה תכנית לדיור לאומי הוראות בדבר איחוד וחלוקה בלא הסכמה, יחולו ההוראות לפי חוק התכנון לעניין משלוח הודעות על הפקדה, נוסף על הוראות סעיף זה.

(ג) לא תישמע טענה כי הודעה על הפקדת תכנית לפי סעיף זה לא נמסרה למי שחלה חובה למסור לו הודעה לפי סעיף זה, אלא ממי שחלה כלפיו החובה כאמור.

19. הפקדה
כל מסמכי תכנית לדיור לאומי שהוועדה החליטה להפקידה, יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה המחוזית ובמשרדי הוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית, וכן באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר האינטרנט של מגיש התכנית.

20. (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית לדיור לאומי שהופקדה.

(ב) התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 17, ולגבי מי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 18 – בתוך 60 ימים מיום קבלת ההודעה; לעניין זה, מועד פרסום ההודעה על הפקדת התכנית יהיה המועד המאוחר מבין אלה:

(1) מועד הפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב בתחום התכנית לפי סעיף 17;

(2) מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתון לפי סעיף 17;

(3) מועד הפרסום באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף 17.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 20 מוצע להעניק לכל אדם זכות להתנגד לתכנית לדיור לאומי שהופקדה. מעגל הזכאים להגשת התנגדות הורחב על ידי הפסיקה והפרקטיקה, כך שלמעשה כל מי שיכול להצביע על אינטרס כלשהו, לרבות אינטרס של תקינות שלטונית, זכאי להגיש התנגדות. הזמן המוקדש כיום לדין בשאלת הזכאות להתנגד מבוזבז בלא טעם של ממש. הרחבת הזכות להתנגד לא תביא בהכרח לגידול במספר ההתנגדויות שיוגשו מצד אחד, ותחסוך זמן דיון מיותר מצד שני. בכך מורחב מעגל הזכאים להגשת התנגדות בדומה למיצע במסגרת הרפורמה.

עוד מוצע לקבוע כי המועד להגשת התנגדויות יהיה בתוך 60 ימים ממועד הפרסום האחרון של ההודעה על ההפקדה, בדומה להליך הקיים כיום בחוק התכנון.

לעיון הציבור. בנוסף לכך מוצע כי תישלח הודעה על הפקדת התכנית למהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית וכן למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטחה של התכנית. אם שטח התכנית גובל במחוז אחר, תישלח הודעה גם למתכנן המחוז הגובל.

עוד מוצע לשלוח הודעות לגורמים האמונים על התשתיות השונות (חשמל, תקשורת, גז, מים וכו'), כדי לסייע בתיאום הנדרש עם גורמים אלה ולמנוע מצב של פגיעה באותן תשתיות.

כמו כן מוצע לאפשר נגישות וזמינות מרביים לכלל מסמכי התכנית. לפיכך נקבע בסעיף 19 כי כל מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית.

21. (א) הוועדה תשמע את ההתנגדויות לתכנית לדיור לאומי בעצמה או באמצעות חוקר בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 20(ב) (להלן – התקופה לשמיעת התנגדויות); יושב ראש הוועדה רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את התקופה לשמיעת התנגדויות לתקופה נוספת שלא תעלה על 30 ימי עבודה.
- (ב) שמעה הוועדה את ההתנגדויות בעצמה, תחליט בתוך 21 ימי עבודה מתום התקופה לשמיעת התנגדויות –
- (1) לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן;
- (2) לאשר את התכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.
- (ג) מונה חוקר כאמור בסעיף קטן (א), ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדה את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום התקופה להגשת התנגדויות; הוגשו לוועדה המלצות החוקר, תחליט הוועדה, בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשת המלצות החוקר –
- (1) לקבל או לדחות את ההמלצות, כולן או חלקן;
- (2) לאשר את התכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.
- (ד) הופקדה תכנית לדיור לאומי ולא הוגשו התנגדויות עד המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 20(ב), יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הוועדה בתום 30 ימים מהמועד האמור, זולת אם החליטה הוועדה אחרת במהלך 30 הימים האמורים.
22. (א) לא תקבע הוועדה תנאים לאישור תכנית לדיור לאומי אלא אם כן סברה שניתן לקיימם או שהם צפויים להתמלא בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.
- (ב) הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 15, בשינויים המחויבים.
23. החלטת הוועדה לאשר תכנית תהא בטלה ויראו את התכנית כתכנית שנדחתה, בהתקיים אחד מאלה:
- (1) לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועד הקבוע לכך לפי סעיף 22(ב);
- (2) לא מולאו התנאים שקבעה הוועדה לאישור התכנית לפי סעיף 21(ב) או (ג)2. בתוך 60 ימים מיום פרסום ההחלטה או מיום שהומצאה למגיש התכנית, לפי המוקדם.

ד ב ר י ה ס ב ר

- 21 ימי עבודה נוספים תדון הוועדה לדיור לאומי בהמלצות החוקר ותחליט אם לאשר את התכנית, לקבוע תנאים או שינויים בתכנית, או לדחותה.
- בנוסף, מוצע לקבוע כי במקרה שבו לא הוגשו התנגדויות לתכנית לדיור לאומי, יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הוועדה בתום תקופת ההפקדה, זולת אם החליטה הוועדה אחרת בתוך התקופה האמורה. יחד עם זאת, נותר על כנו המנגנון הקבוע בסעיף 109 לחוק התכנון, לעניין סמכותו של שר הפנים להורות על תכנית הטעונה את אישורו.
- סעיפים**
22 עד 24 מוצע כי גם בהחלטה בדבר אישורה של תכנית ייקבעו תנאים שניתן למלא אותם בתוך 60 ימים. מדובר בתנאים טכניים כגון הכנסת שינויים
- 21 **סעיף** מוצע לקבוע כי הוועדה תשמע את ההתנגדויות בעצמה או באמצעות חוקר, וכן לקבוע מועדים לתום שמיעת התנגדויות ולקבלת החלטה בהן. התקופה המוצעת לשמיעת התנגדויות היא 30 ימי עבודה, ואולם יושב ראש הוועדה רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את התקופה לשמיעת התנגדויות לתקופה נוספת שלא תעלה על 30 ימי עבודה נוספים. החלטה בדבר ההתנגדויות תתקבל בתוך 21 ימי עבודה מתום התקופה לשמיעת התנגדויות. בהחלטה זו ייקבע אם לאשר את התכנית, לקבוע תנאים או שינויים בתכנית, או לדחותה.
- עוד מוצע לקבוע כי כאשר מונה חוקר לשמיעת ההתנגדויות, ישמע אותן החוקר וייתן את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום התקופה לשמיעת ההתנגדויות. בתוך

24. פרסום הודעה על אישורה של תכנית לדיור לאומי
- (א) החליטה הוועדה לאשר תכנית לדיור לאומי, וקבע מתכנן המחוז כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה כאמור, לפי סעיף 21(ב)(2) או 21(ג)(2), יודיע למגיש התכנית על אישור התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על האישור שיש לפרסם לפי חוק זה.
- (ב) הודעה על אישור תכנית לדיור לאומי תפורסם על ידי מגיש התכנית, על חשבוננו, בעיתון כאמור בסעיף 17(א)(2), בתוך 21 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן המחוז, ובלבד שלגבי תכנית ששר הפנים החליט כי היא טעונה את אישורו לפי סעיף 109(א) לחוק התכנון – שר הפנים אישר את התכנית או שחלפו 30 ימים מיום שנשלחו מסמכי התכנית לאישור שר הפנים והוא לא הודיע שאינו מאשרה.
- (ג) הודעה על אישורה של תכנית לדיור לאומי תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.
- (ד) העתק ההודעה על אישור התכנית יישלח למי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדתה כאמור בסעיף 18(א).
- (ה) מזכיר הוועדה יפרסם הודעה ברשומות על אישור תכנית לדיור לאומי.
25. תחילתה של תכנית לדיור לאומי, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף 24(ג).
26. נדחתה תכנית לדיור לאומי בידי הוועדה, יפרסם מזכיר הוועדה הודעה על דחייתה בעיתון כאמור בסעיף 17(א)(2) ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מהיום שנדחתה.
27. (א) ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שלוש שנים וחצי מיום שאושרה; לעניין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 20 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית; ראש הממשלה רשאי לקבוע כללים בדבר אופן חישוב שיעור עבודות התשתית כאמור.
- (ב) חלף המועד האמור בסעיף קטן (א), ימסור מתכנן המחוז הודעה על מצב ביצוע התכנית לוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית.

ד ב ר י ה ס ב ר

משרד הפנים, תחול התכנית ויהיה ניתן לפעול לפיה לכל דבר ועניין, לרבות ביחס למועד הגשת תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

סעיף 27 נוכח ההליכים המיוחדים הקבועים בהצעת חוק זו, וכדי לוודא עמידה ביעדי הממשלה לעניין הגדלת היצע הדיירות למגורים, יש לדאוג כי התכנית תמומש והבנייה לפיה תחל, מיד עם אישורה. לפיכך מוצע לקבוע כי יוחל בביצוע תכנית שאושרה לפי החוק המוצע בתוך שלוש שנים וחצי מיום האישור. לשם כך יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. כאשר לא הוחל בביצוע התכנית בפרק הזמן האמור, לא יפקע תוקפה, ואולם הוועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית, להתלותה או לבטלה. מוצע כי ראש הממשלה יהיה רשאי לקבוע כללים בדבר אופן חישוב שיעור עבודות התשתית שיש לבצע כאמור.

כדי שמלוא המידע יהיה בידי הוועדה המחוזית, מוצע כי בחלוף שלוש שנים וחצי ימסור מתכנן המחוז הודעה לוועדה המחוזית על מצב ביצועה של התכנית,

במסמכים או מילוי תנאים אחרים שניתן למלאם בפרק זמן קצוב זה. מטרת הסעיף היא למנוע מצב שבו קיימת תכנית שהוחלט לאשרה ואילו כניסתה לתוקף תושהה למשך זמן ניכר. מטרתו של החוק המוצע היא לקבוע הוראת שעה לשם העירכות דחופה, ועל כן יש למלא את החלטות הוועדה במועדים הקבועים בהן, שאם לא כן, תבוטל החלטת אישור התכנית ויראו את התכנית כתכנית שנדחתה.

סעיפים 25 ו-26 כדי לייעל ולפשט את ההליך, מוצע כי מועד תחילתה של התכנית יהיה ביום פרסום הודעה על אישורה באתר האינטרנט של משרד הפנים. זאת, בשונה ממועד הפרסום ברשומות, שהוא מועד התחילה של תכניות לפי חוק התכנון. מועד הפרסום באתר האינטרנט הוא נגיש, גלוי וידוע לציבור, יותר מאשר מועד הפרסום ברשומות. יתרה מכך, לעתים חולף זמן רב ממועד החלטת הוועדה בדבר אישור תכנית ועד לפרסום בפועל ברשומות, ובפרק זמן זה לא ניתן לפעול ולממש את התכנית. לפיכך, ממועד פרסום הודעה על אישורה של תכנית לדיור לאומי באתר האינטרנט של

- (ג) לא הוחל בביצוע תכנית בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א), לא יפקע תוקפה, ואולם הוועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית, להתלותה או לבטלה.
- (ד) בעל קרקע או בעל זכות בקרקע שבתחום תכנית לדיור לאומי, לא יהיה זכאי לתבוע פיצויים כלשהם בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה כאמור בסעיף קטן (ג).

תוצאות ביטול
התליה או שינוי
של תכנית לדיור
לאומי

28. (א) בוטלה או הותלתה תכנית כאמור בסעיף 27(ג), יחולו הוראות אלה:

- (1) מי שקיבל פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון בשל התכנית, יחזיר למשלם הפיצויים את סכום הפיצויים ששולם לו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום עד למועד ההשבה;
- (2) הוועדה המקומית תחזיר למי שגבתה ממנו היטל השבחה בשל התכנית, את סכום היטל השבחה שגבתה ממנו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום עד למועד ההשבה.

(ב) שונתה תכנית כאמור בסעיף 27(ג), יחולו הוראות סעיף קטן (א), בשינויים המתחייבים ממהות השינוי שהוכנס בתכנית, ופיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה, יוחזרו באופן יחסי לשינוי; היתה מחלוקת בדבר הזכאות להחזר תשלום כאמור או בדבר הסכום שיש להחזיר, יחולו הוראות סעיף 198(ד) עד (ה) לחוק התכנון, בשינויים המחויבים.

(ג) בוטלה או הותלתה תכנית כאמור בסעיף 27(ג), כל הפקעה שנעשתה על פי התכנית תבוטל, ועל ביטול ההפקעה יחולו הוראות סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943⁶, בשינויים המחויבים; מי שקיבל פיצויים בשל ביצוע הפקעה שבוטלה כאמור, יחזיר למשלם הפיצויים את סכום הפיצויים ששולם לו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום עד למועד ההשבה.

29. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום.

ד ב ר י ה ס ב ר

אם התכנית רק שונתה, תחול חובת ההשבה האמורה באופן יחסי. כמו כן אם בוצעו הפקעות לפי תכנית שבוטלה או הותלתה, יש לבטל את ההפקעות על פי הוראות סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולהשיב את פיצויי ההפקעה, גם כן בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

סעיף 29 כדי לעמוד במטרתו העיקרית של החוק המוצע – הרחבת היצע הדירות – מוצע לקבוע הליכים מהירים ויעילים גם לעת מימוש התכנית. לפיכך מוצע לחייב הכנת תשריט אשר יאפשר רישום של הדירות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים, וכן כי תשריט לצורכי רישום יוגש בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של התכנית, ויאושר בידי מתכנן המחוז. בהגשת התשריט למתכנן המחוז המכיר את התכנית על בוריה יש יתרון רב, ועל כן נקבע כי אישור תשריט כאמור יהיה בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשתו, אם התשריט תואם את התכנית.

עוד מוצע כי תשריט אשר אינו תואם את התכנית, יובא לאישור הוועדה לדיור לאומי, וזו תחליט בתוך 14 ימי עבודה בדבר אישור או דחיית התשריט. עוד רשאית הוועדה להחליט כי נוכח אי-התאמתו של התשריט, יש

וזה תחליט אם יש צורך בשינוי התכנית, בהתלייתה או בביטולה.

עוד מוצע להבהיר כי בעל קרקע או בעל זכות בקרקע שבתחום התכנית, לא יהיה זכאי לפיצוי בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה, כאשר לא הוחל בביצועה כאמור, שכן כל מטרת חקיקה זו היא הגדלת היצע הדירות למגורים באמצעות בניית הדירות בפועל. יודגש כי מימוש התכנית נמצא בידי בעל הקרקע אשר רשאי בכל תקופת תוקפה להגיש בקשה להיתר ולממש את זכויותיו מכוחה, ועל כן אין לו להלין אלא על עצמו אם לא עשה כן במועד. כך שבסופו של דבר פג תוקפה של התכנית ולא ניתן עוד לממשה. בלא מימוש התכנית במהירות, אין הצדקה לאישור תכנית במסלול המוצע ואף אין הצדקה לתשלום פיצויים בשל ביטולה או התלייתה.

סעיף 28 בסעיף זה מוצע להסדיר את תוצאות הביטול, ההתלייה או השינוי של תכנית לדיור לאומי. פיצויים או היטל השבחה ששולמו בשל אישורה של תכנית שבוטלה או הותלתה, יושבו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד למועד ההשבה.

⁶ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

(ב) מתכנן המחוז יאשר תשריט לצורכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התכנית לדיוור לאומי.

(ג) ראה מתכנן המחוז כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית לדיוור לאומי, יביא את התשריט לדיון בוועדה בתוך שבעה ימי עבודה ממועד הגשתו.

(ד) הוועדה תחליט בדבר אישור או דחיית התשריט בתוך 14 ימי עבודה מהמועד שהובא לפניו, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית לדיוור לאומי; החליטה הוועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות סעיפים 9 עד 29.

(ה) לא יינתן היתר בנייה במגרש שנקבע בתכנית לדיוור לאומי ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר על ידי מתכנן המחוז תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.

פרסום החלטות הוועדה 30. החלטות הוועדה לפי חוק זה יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלתם.

החלטה בבקשה להיתר לפי תכנית לדיוור לאומי 31. על בקשה להיתר לפי תכנית לדיוור לאומי יחולו הוראות חוק התכנון.

הגשת ערר וסמכויות ועדת הערר 32. (א) על הגשת ערר לוועדת הערר לפי סעיף 12 לחוק התכנון (בסעיף זה – ועדת הערר), יחולו הוראות חוק התכנון.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החליטה ועדת הערר לקבל ערר שהוגש לה וליתן היתר לפי תכנית לדיוור לאומי, יהיו נתונות לוועדת הערר כל הסמכויות של הוועדה המקומית ושל מהנדס הוועדה המקומית לפי חוק התכנון, לעניין מתן ההיתר, ויראו את יושב ראש ועדת הערר ונציג מתכנן המחוז כרשות הרישוי לפי חוק התכנון.

(ג) החליטה ועדת הערר ליתן היתר, תשולם האגרה למתן היתר כאמור בחוק התכנון לאוצר המדינה, ואולם לגבי כל שאר התשלומים שתשלומם מהווה תנאי למתן היתר לפי חוק התכנון, יחולו הוראות חוק התכנון.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים 31 ו-32 להיתר לפי תכנית לדיוור לאומי, את הוראות חוק התכנון. דהיינו, הבקשה תוגש לוועדה המקומית אשר תיתן את החלטתה בדבר מתן ההיתר בתוך 90 ימים. כאשר לא ניתנה החלטה במועד בבקשה למתן היתר, יראו זאת כסירוב לתת היתר ויהיה בידי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר לפי סעיף 12 לחוק התכנון.

כדי לייעל ולקצר את הליכי הרישוי, מוצע כי במקרה שבו תחליט ועדת הערר לקבל את הערר, וליתן את ההיתר על פי תכנית לדיוור לאומי, יהיו בידיה כל סמכויות הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית. בדרך זו היתר הבנייה יינתן על ידי בלי שיהיה צורך לשוב אל הוועדה המקומית (אשר לא הוכיחה יעילות רבה בעבודתה) ולהשלים את הליכי קבלת ההיתר. יושב ראש ועדת הערר ונציג מתכנן המחוז יהיו רשות הרישוי לפי חוק התכנון לעניין מתן ההיתר אלה.

לערוך תכנית דיוור לאומי חדשה לשינוי התכנית שאושרה. גם תכנית השינוי היא בסמכותה של הוועדה לדיוור לאומי, ומגיש התכנית יידרש לעמוד בחדש בתנאים ובמגבלות שנקבעו בחוק זה לעניין תכנית לדיוור לאומי.

כדי לוודא כי אכן יוגש ויאושר תשריט לצורכי רישום, מוצע לקבוע כי לא יינתן היתר במגרש שנקבע בתכנית לדיוור לאומי אך לא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר בידי מתכנן המחוז תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש התואם את התכנית, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.

סעיף 30 הסעיף המוצע מבקש להגביר את עיקרון השקיפות ולייעל את ההליכים, באמצעות פרסום החלטות הוועדה באתר האינטרנט של משרד הפנים בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלתן. בכך מחויבת הוועדה לסיים את עריכת הפרוטוקול בפרק זמן קצר, ויתאפשר למגיש התכנית ולציבור להתעדכן לגבי החלטות הוועדה ולכלכל את צעדיהם בצורה מושכלת ויעילה יותר.

33. ראש הממשלה ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע ביצוע ותקנות לביצועו.
34. (א) הוראות חוק התכנון יחולו בכל עניין מן העניינים המוסדרים בחוק זה, אלא אם כן נקבעה בחוק זה הוראה אחרת באותו עניין.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות סעיפים 6(ב), 11, 111 ו-110 לחוק התכנון לא יחולו לעניין חוק זה.
35. (א) חוק זה יחול לעניין תכנית לדיור לאומי המוגשת לוועדה לדיור לאומי ואשר מתקיים דיון בה לפני הוועדה, בתקופה שמיום פרסומו של חוק זה ועד תום 18 חודשים מהמועד האמור.
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חוק זה יחול גם על תכנית לדיור לאומי שהוגשה למוסד תכנון לפני תחילתו של חוק זה, ובלבד שהועברה לוועדה לדיור לאומי בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א); הועברה תכנית כאמור, תמשיך הוועדה לדון בה לפי הוראות חוק זה מהשלב שאליו הגיע מוסד התכנון שאליו הוגשה, ואולם –
- (1) אם לא החליט מוסד התכנון על הפקדת התכנית לפני שהועברה לוועדה, לא תדון הוועדה בתכנית אלא אם כן צורפו לה חוות הדעת כאמור בסעיפים 9(ב), 11 ו-12;
- (2) אם החל מוסד התכנון בשמיעת התנגדויות לתכנית לדיור לאומי לפני שהועברה לוועדה, רשאית הוועדה להמשיך ולדון בתכנית, ובלבד שתשמע את כל המתנגדים בעצמה או באמצעות חוקר.

ד ב ר י ה ס ב ר

ניתן להמשיך ולדון בתכניות במסלול הרגיל, בלא צורך בהליכים המיוחדים המוצעים בחוק זה.

לפיכך החוק המוצע יחול לעניין תכנית לדיור לאומי שמוגשת לוועדה לדיור לאומי בתקופה שמיום פרסומו של החוק המוצע ועד תום 18 חודשים מהמועד האמור, ושגם מתקיים דיון בה לפני הוועדה במהלך אותה תקופה. כך שתכנית לדיור לאומי שהוגשה והחל הדיון בה בוועדה לדיור לאומי לפני תום התקופה האמורה, ימשיכו לחול לגביה הוראות החוק המוצע גם אחרי תום אותה תקופה.

בנוסף מוצע כי ניתן יהיה להעביר לוועדה לדיור לאומי תכניות המצויות בטיפול מוסד תכנון אחר, על אף שהוגשו לפני תחילתו של חוק זה. במקרה כזה תמשיך הוועדה לדיור לאומי לדון בתכנית לפי הוראות החוק המוצע, החל בשלב שאליו הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון. יחד עם זאת, כדי לא לפגוע בהליכי השימוע וכדי לאפשר קבלת החלטות מושכלות, מוצע כי אם מוסד התכנון שלו הוגשה התכנית כבר החל בשמיעת ההתנגדויות לתכנית המועברת לוועדה לדיור לאומי, יחל מחדש הליך השמיעה, על פי הוראות החוק המוצע לעניין שמיעת התנגדויות בוועדה לדיור לאומי.

סעיף 33 נוכח מטרתו של חוק מוצע זה, וחשיבותו הרבה למשק הבנייה, מוצע כי ראש הממשלה יהיה הממונה על ביצוע חוק זה, והוא יהיה רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

סעיף 34 מוצע להדגיש ולהבהיר כי בכל עניין אשר לא נקבעה לגביו הוראה שונה בחוק מוצע זה, יחולו הוראות חוק התכנון, ובכלל זה ההוראות בעניין ניגוד עניינים וחובותיו של חבר מוסד תכנון, הפקעות, פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, היטל השבחה, אכיפת החוק ודיני העונשין. יחד עם זאת, מובהר כי ההוראות לעניין הגשת עררים על החלטות הוועדה המחוזית והמועצה הארצית, אינן חלות על החלטות הוועדה לדיור לאומי וועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.

סעיף 35 ההוראות המיוחדות וההליכים המקוצרים שבחוק מוצע זה, נקבעו לצורך היערכות הדחופה אשר תאפשר אישור מהיר של תכניות לבנייה למגורים. במקביל להליכים אלה, ימשיכו מוסדות התכנון האחרים בדיון ובאישור תכניות נוספות המצויות כיום על שולחנם. על כן מוצע לקבוע חוק זה על דרך של הוראת שעה לתקופה של 18 חודשים, מתוך ציפייה כי בתום התקופה יהיה במשק מלאי סביר של יחידות דיור, ויהיה

תוספת

(סעיף 1 – להגדרה "ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה")

1. איגוד המתכננים בישראל;
2. איגוד מהנדסי הערים;
3. איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל;
4. עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל;
5. האיגוד הישראלי של אדריכלי הנוף.