



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

3 בפברואר 2014

841

ג' באדר א' התשע"ד

עמוד

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 354

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה),

התשע"ד-2014

פרק א': פרשנות

1. מטרת החוק
חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור ולהסדרת זמינותם.

ד ב ר י ה ס ב ר

פרק א'

משרד הפנים, או בידי גורמים נוספים שקיבלו הרשאה לכך כפי שמוצע לקבוע בסימן ג' לפקדון ג' לחוק המוצע, ביחס לשטח קרקע שיקרו מקרקעי ישראל או קרקע ביישוב מיעוטים, לפי העניין.

על פי המוצע הליך התכנון המיוחד ייוחד לתכניות בנייה למגורים במתחמים שיש בהם פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור לפחות, קרי תכניות רחבות היקף שעשויות לתרום באופן משמעותי להגדלת היצע הדיור. תכניות כאלה יקודמו בוועדת תכנון ברמה הארצית, שתיקרא הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה או הוועדה למתחמים מועדפים לדיור), ושתהיה מוסמכת לאשר תכניות שהוראותיהן גוברות ומשנות הוראות הקבועות בתכניות מיתאר אחרות, לרבות תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות, למעט תכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35 (להלן – תמ"א 35).

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

עוד מוצע לקבוע, בפרק ד' לחוק המוצע, הליך שיאפשר השבה מהירה למדינה של מקרקעין המוחזקים על ידי מי שחלה עליו חובת השבה למדינה. הליכי הפדיון של קרקעות מדינה מידי חוכרים חקלאיים או בעלי זכויות אחרים בקרקע נמשכים שנים רבות ומהווים גורם מעכב משמעותי לשיווק מתחמי קרקע לדיור. לאור זאת, נוסף על הליכי התכנון המוצעים כאמור, מוצע לקבוע, בפרק ד' כנוסחו המוצע, הסדרי השבה מיוחדים לעניין מקרקעין הנכללים בתכניות שיקודמו במסגרת הליך התכנון המוצע בחוק. השבה מהירה של המקרקעין לידי המדינה תאיץ את ביצוען של תכניות הבנייה שיאושרו במסגרת ההליך התכנוני המיוחד כמתואר לעיל.

יצוין כי החוק המוצע הוא נדבך נוסף בהתמודדות הממשלה עם העלייה המשמעותית במחירי הדיור, והוא נלווה לצעדים נוספים שמבצעת הממשלה לשם הגדלת היצע הדיור ופיתוח שוק הדיור להשכרה, לרבות יצירת תמריצים ומשקיעים לבנייה לשוק מוסדר של שכירות ארוכת טווח.

סעיף 1 בשנים האחרונות חלה עלייה ניכרת במחירי הדיור בישראל אשר מקשה על זוגות צעירים לרכוש דירה ומטילה נטל כלכלי כבד על כלל משקי הבית אשר בוחרים לרכוש דירה. לעלייה זו גורמים מגוונים אשר קשורים, בין השאר, לעלייה בביקוש לדיור ולמחסור בהיצע.

למחסור בהיצע הדיור למגורים תורם, בין השאר, פרק הזמן הארוך הנדרש לשני שלבים מרכזיים במכלול הליכי הבנייה של דירות. השלב הראשון הוא הליכי התכנון של תכניות רחבות היקף של בנייה למגורים, המתנהלים ברובם על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון). הליכים אלה נמשכים במוצע כמעט 5 שנים. השלב השני הוא הליך השבת הקרקע המיועדת לבניית הדיור על פי אותן תכניות מידי מחזיקים, ככל שמדובר בקרקעות מדינה. הליך זה נמשך לעתים שנים רבות.

לאור האמור החליטה הממשלה, ביום כ"ד בכסלו התשע"ד (27 בנובמבר 2014), בהחלטה מס' 987, לגבש הליך תכנוני מיוחד שבמסגרתו יאושרו תכניות בנייה למגורים בהיקף רחב בתוך פרק זמן קצר יחסית וכן גם הליך מזווי לעניין השבת קרקעות מדינה שעליהן מתוכננות התוכניות האמורות.

החוק המוצע מטרתו לקצר את שני השלבים הנזכרים, המהווים חסמים משמעותיים להגדלת היצע הדיור, ולאפשר את קידומן היעיל של תכניות בנייה למגורים במתחמי קרקע שהממשלה הכריזה עליהם, בצד, כמתחמים מועדפים לדיור (להלן – תכנית מועדפת לדיור), כפי שיפורט להלן. זאת, באמצעות יצירת הליך תכנוני מיוחד שבו יאושרו תכניות כאמור וכן באמצעות קיצור פרק הזמן להשבת הקרקע במתחמים כאמור לחזקת המדינה.

כדי לייעל את ההליך התכנוני של תכניות למגורים ולקצר באופן משמעותי את לוחות הזמנים להשלמת ההליך האמור, מוצע לקבוע, בפרקים ב' ו'ג' לחוק המוצע, הליך תכנון מיוחד לקידום תכניות מועדפות לדיור, הכולל מוסד תכנון מיוחד והליכי תכנון מיוחדים. זאת, תוך קביעת הוראות שיבטיחו שמירה על איכות התכנון וקיומו של הליך תכנוני תקין ונאות. על פי המוצע, הליך התכנון המיוחד יחול על תכניות המוגשות בידי רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות). משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור להשכרה, וביישוב מיעוטים – גם בידי

- "הוועדה", "הוועדה למתחמים מועדפים לדיור" – הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור שהוקמה לפי סעיף 5;
- "ועדת המשנה להתנגדויות" – ועדת המשנה להתנגדויות שהוקמה לפי סעיף 6;
- "ועדת הערר" – כמשמעותה בסעיף 12א לחוק התכנון;
- "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת ממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);
- "חוק מקרקעי ציבור" – חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981¹;
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960²;
- "חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³;
- "חוקר" – כהגדרתו בסעיף 107א(א) לחוק התכנון;
- "ישוב מיעוטים" – כהגדרתו בתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959⁴;
- "מבנה ציבור" – מבנה לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי, מיתקן משטרה ותחנה לכיבוי אש, וכן מבנה של המדינה, של רשות שהוקמה על פי חוק, של רשות מקומית או של ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה במילוי תפקידה;
- "מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד הפנים;
- "מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק ייסוד: מקרקעי ישראל;
- "מתחם מועדף לדיור" – מתחם מועדף לדיור שהוכרו בצו לפי סעיף 3;
- "קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" – קרקע אשר 80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל;
- "רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "תכנית מועדפת לדיור" – תכנית החלה במתחם מועדף לדיור, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9, הכוללת הוראות להקמת 500 יחידות דיור לפחות וכן הוראות כאמור בסעיף 4;
- "תמ"א 35" – תכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35;

ד ב ר י ה ס ב ר

שחלה במתחם מועדף לדיור, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 8 כנוסחו המוצע, הכוללת הוראות להקמת 500 יחידות דיור לפחות. זאת כדי לייחד את המסלול התכנוני המוצע לתכניות בנייה למגורים בהיקפים נרחבים ובמתחמים מסוימים, בהתאם למדיניות הממשלה.

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

מוצע לקבוע את ההסדרים המוצעים בהצעה זו כהוראת שעה למשך ארבע שנים מיום תחילתו של החוק המוצע, וזאת לשם בחינת השפעתם על היצע הדיור ועל מחירי הדיור.

סעיף 2 מוצע להגדיר את המונחים שבהם נעשה שימוש בסעיפים שונים בחוק המוצע, ובכלל זה להגדיר "מתחם מועדף לדיור" כמתחם כאמור שהוכרו בצו לפי סעיף 3 כנוסחו המוצע, ו"תכנית מועדפת לדיור" כתכנית

¹ ס"ח התשמ"א, עמ' 105.

² ס"ח התש"ך, עמ' 57.

³ ס"ח התשכ"ח, עמ' 307.

⁴ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

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

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

פרק ב': הכרזה על מתחם מועדף לדיוור

3. הכרזה על מתחם מועדף לדיוור
- (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאים להכריז בצו על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב מיעוטים, כעל מתחם מועדף לדיוור.
- (ב) הכרזה לפי סעיף קטן (א) תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע 500 יחידות דיור לפחות.

פרק ג': תכנון ובנייה במתחם מועדף לדיוור

סימן א': תכנית מועדפת לדיוור

4. תכנית מועדפת לדיוור
- (א) תכנית מועדפת לדיוור תכלול הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם לגבי חלק מתחום התכנית אפשר שתידרש תכנית נוספת לשם הוצאת היתר בו.
- (ב) תכנית מועדפת לדיוור תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה והתשתיות שיהיו בתחומה.
- (ג) תכנית מועדפת לדיוור יכול שתכלול גם את אלה:

(1) הוראות לעניין שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיוור הכלולות בתכנית ובסביבתה, או הנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה;

ד ב ר י ה ס ב ר

מכיוון שהחוק המוצע עניינו בנייה למגורים, מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) כי תכנית מועדפת לדיוור תכלול, בין השאר, הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, והתשתיות שיהיו בתחומה.

בנוסף, ככל שהדבר יידרש משיקולים תכנוניים אחרים, מוצע לקבוע בסעיף קטן (ג) שיהיה אפשר לקבוע בתכנית, בין השאר, גם שימושים נוספים, כגון שימושים למסחר או לתעסוקה, הנדרשים לשימוש יחידות הדיוור הכלולות בתכנית ובסביבתה, וכן שימושים נוספים הנדרשים לרשות המקומית בשל התכנית שחלה בשטחה, לרבות שימושים הנדרשים לרשות המקומית לצורך איזון הכנסותיה עקב הוצאות שייגרמו לה כתוצאה מתוספת יחידות הדיוור הכלולות בתכנית שבשטחה.

בעת תכנון שכונות מגורים יש לתת את הדעת לקיומו של היצע רחב ומגוון של דירות מגורים. לכן, מוצע לקבוע שתכנית מועדפת לדיוור תוכל לכלול הוראות לעניין התמהיל והיחס בין דירות קטנות לגדולות בתחומה.

בשל הצורך בייעול ההליך התכנוני והאצתו, תוך יישום העיקרון של "תכנית אחת בוועדה אחת", מוצע לקבוע בסעיף קטן (ד) כי כוחה של תכנית מועדפת לדיוור שאושרה בוועדה לפי החוק המוצע, יהיה עדיף על כל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, לרבות תכנית מיתאר

פרק ב'

3. סעיף 3 בהתחשב בהליכים המיוחדים לעניין תכנון והשבת הקרקע המוצעים בחוק זה, וכדי להבטיח שהשימוש בכלים אלה יתבצע באופן ההולם את מטרת החוק, קרי הגדלת היצע יחידות הדיוור, מוצע להסמיך את הממשלה, או ועדת שרים שהממשלה מינתה לעניין זה, להכריז בצו, על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או קרקע ביישוב מיעוטים כמתחם מועדף לדיוור בלבד, ובלבד שהכרזה כאמור תיעשה על פי המלצת מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ולפיה ניתן לתכנן באותו מתחם 500 יחידות דיור לפחות. כך יובטח שהמנגנון המיוחד ישמש לקידום תכניות רחבות היקף שיש בהן כדי להשפיע על היצע הדירות למגורים.

פרק ג'

4. סעיף 4 לאור המטרה להאיץ את הליכי התכנון במתחמים גדולים לבנייה למגורים, מוצע לקבוע בסעיף קטן (א) כי תכנית מועדפת לדיוור תהיה כזו שאפשר להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישור תכנית נוספת. ואולם מאחר שמדובר במתחמים גדולים, מוצע לקבוע שאפשר שלגבי חלק מתכנית כאמור תידרש תכנית נוספת טרם הוצאת היתר.

⁵ חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1368, (א) 1393.

(2) הוראות לעניין גודלן של יחידות הדיור ושיעור הדירות הקטנות מתוך כלל יחידות הדיור בתחום התכנית; בפסקה זו, "דירות קטנות" – דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 63 מ"ר, בתוספת שטח של מרחב מוגן דירתי, ובתכנית החלה בתחום הנמצא בנפת באר שבע או במחוז הצפון – דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 88 מ"ר, בתוספת שטח של מרחב מוגן דירתי; לעניין זה, "מרחב מוגן דירתי" – כמשמעותו לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי החוק האמור;

(3) כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון.

(ד) כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35; אישרה הוועדה תכנית מועדפת לדיור, יראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35.

סימן ב': ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

5. (א) תוקם ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, וזה הרכבה –
ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

- (1) נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו;
- (3) נציג שר האוצר, מקרב עובדי משרדו;
- (4) נציג שר הביטחון, מקרב עובדי משרדו;
- (5) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;
- (6) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;
- (7) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר, מקרב עובדי משרדו;
- (8) נציג שר המשפטים, מקרב עובדי משרדו;
- (9) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו;
- (10) נציג רשות מקרקעי ישראל, שימנה מנהל הרשות מקרב עובדי הרשות;
- (11) בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה שימנה שר הפנים – והוא יהיה מתכנן הוועדה;

ד ב ר י ה ס ב ר

על פי המוצע בסעיף קטן (א), הוועדה תכלול נציגים של משרדי ממשלה שונים הנוגעים לעניין; נציג רשות מקרקעי ישראל; גורם מקצועי המצוי בתחום התכנון; נציגי רשויות מקומיות – ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה ושני ראשי רשויות נוספים שתבחר המועצה הארצית כמשמעותה בחוק התכנון (להלן – המועצה הארצית); וכן נציג ארגון העוסק בקידום שוויון כלכלי חברתי, שימנה שר הפנים. ההרכב המוצע משקף מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ודיסציפלינות מקצועיות שונות, התואם את התפקיד המיועד לוועדה על פי החוק המוצע.

מוצע לקבוע כי במקרה שהוועדה דנה בתכנית ששטחה, כולו או חלקו, בתחום ועדה מקומית, יוזמנו

ארצית, אך למעט תמ"א 35. קרי, לא תאושר תכנית מועדפת לדיור העומדת בניגוד לתמ"א 35.

עוד מוצע לקבוע, בהתאם לעקרונות העדיפות המוצע לעיל, כי הוראות תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה ישנו כל הוראה סותרת הקבועה בכל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית המועדפת כאמור, למעט הוראה כאמור הקבועה בתמ"א 35, זאת כדי לשמור על מעמדה של תמ"א 35.

סעיף 5 כאמור לעיל, לשם ייעול הליכי התכנון של תכניות מועדפות לדיור, מוצע להקים ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, בהרכב מצומצם, במטרה לאפשר הליך קבלת החלטות יעיל.

⁶ ס"ח התשי"א, עמ' 78.

(12) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה, וכן שני ראשי רשויות מקומיות נוספים שתבחר המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)6(7) לחוק התכנון; במקומו של ראש רשות מקומית כחבר הוועדה לפי פסקה זו יכול לבוא מהנדס הרשות המקומית או עובד אחר שלה, שימנה לכך;

(13) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה, שימנה שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון האמור יגיש לו.

(ב) נציג שר הכלכלה, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר האוצר בהעדרו; נציג שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים בהעדרו; נציג שר הבריאות, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר בהעדרו;

(ג) נציג השר לביטחון הפנים, מקרב עובדי משרדו, יהיה משקיף בוועדה.

(ד) דנה הוועדה בתכנית, ששטחה, כולו או חלקו, בתחום ועדה מקומית, תזמין הוועדה את מתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית ואת מהנדס הוועדה המקומית, ותיתן להם או לנציגם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בעניין.

לוועדה למתחמים מועדפים לדיור תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיור; ועדת המשנה תהיה בת חמישה חברים מבין חברי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, והם:

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

(2) נציג שר המשפטים;

(3) מתכנן הוועדה;

(4) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה או מי שבא במקומו כאמור בסעיף 5(א)12);

(5) חבר נוסף שתבחר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

(א) לוועדה למתחמים מועדפים לדיור יהיו –

(1) מזכיר, שימנה שר הפנים;

(2) יועץ משפטי;

(3) יועץ תחבורתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה, שימנה יושב ראש הוועדה;

ד ב ר י ה ס ב ר

ראש הוועדה שישמש גם יושב ראש ועדת המשנה, נציג משרד המשפטים, מתכנן הוועדה, ראש הרשות המקומית שבשטחה נכלל רוב שטח התכנית וחבר נוסף שתבחר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

סעיף 7 כדי לקצר את משך הזמן הדרוש להשלמת הליך התכנון של תכנית מועדפת לדיור, מוצע להעמיד לרשות הוועדה יועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים, שאינם עובדי המדינה, ולהסדיר את מינוים של אותם יועצים כמינויי חובה. כמו כן מוצע לקבוע כי נוסף על היועצים שיעמדו לרשותה, תוכל הוועדה לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי אחר כפי שתמצא לנכון.

לדיוניה מתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית הנדונה, וכן מהנדס הוועדה המקומית, זאת כדי לאפשר להם, או לנציגם, להשמיע את עמדתם לגבי התכנית טרם קבלת החלטה בעניינה, וכן למנוע חוסר תיאום תכנוני בין הוועדות השונות.

סעיף 6 כמקובל בהלכי תכנון אחרים, ובמטרה לקצר את הליכי התכנון בלי לפגוע בשקיפות וביכולת הציבור להשמיע את עמדתו, מוצע לקבוע כי לוועדה תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיור. מוצע לקבוע כי ועדת המשנה תמנה חמישה חברים, מבין חברי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, ובהם יושב

6. ועדת משנה להתנגדויות

7. ממלאי תפקידים בוועדה

(4) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה, שימנה יושב ראש הוועדה;

(5) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הוועדה.

(ב) הוועדה רשאית לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שתמצא לנכון.

8. (א) בענייני תכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיוור, יהיו לוועדה כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית ושל כל מוסד תכנון אחר, לפי כל דין או תכנית, והכול למעט לעניין רישוי.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) לא תאשר הוועדה תכנית מועדפת לדיוור בסטייה מתכנית מיתאר ארצית, אלא באישור הממשלה או ועדת שרים שמונתה על ידה;

(2) לא יוקנו לוועדה סמכויות הוועדה לשמירת הסביבה החופית לפי התוספת השנייה לחוק התכנון, אלא אם כן הורתה הממשלה, בצו ההכרזה על מתחם מועדף לדיוור, לפי הצעת שר הפנים, כי ביחס לאותו מתחם יהיו נתונות לוועדה גם הסמכויות האמורות;

(3) לא תאשר הוועדה תכנית בסטייה מהוראות תמ"א 35, ואולם ככל שנדרש לפי תמ"א 35 אישור של מוסד תכנון כלשהו לתכנית מועדפת לדיוור, תהיה נתונה לוועדה הסמכות למתן האישור כאמור.

סימן ג': הליכי התכנון

הגשת תכנית
מועדפת לדיוור

9. (א) אלה רשאים להכין תכנית מועדפת לדיוור ולהגישה לוועדה:

(1) רשות מקרקעי ישראל או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך;

ד ב ר י ה ס ב ר

כמו כן מוצע לקבוע כי לא תאושר תכנית מועדפת לדיוור הסוטה מתכנית מיתאר ארצית אלא אם כן קיבלה את אישור הממשלה או ועדת שרים שהממשלה מינתה, וזאת לאור חשיבותן של תכניות המיתאר הארציות וכדי לאפשר לממשלה לעמוד על שינוי תכנית המיתאר הארצית אשר אושרה בעבר על ידי הממשלה.

עוד מוצע לקבוע כי לעניין אישור תכניות שנמצאות בתחום סמכותה של הוועדה לשמירת הסביבה החופית, ובשל חשיבות השמירה על משאב קרקע ייחודי זה, לא תוקנה לוועדה הסמכות אלא אם כן הממשלה, לפי המלצת שר הפנים, הורתה על כך במפורש בעת הכרזתה, בצו, על מתחם מועדף לדיוור.

כמו כן, מוצע לקבוע כי הוועדה לא תוסמך לאשר תכנית שסוטה מהוראות תמ"א 35, זאת בשל החשיבות בשמירה על מעמדה של תמ"א 35, אשר מבטאת מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ותכנוניים הרלוונטיים להתפתחות הפיזית והדמוגרפית של המדינה. עם זאת, ככל שנדרש לפי תמ"א 35, אישור של כל מוסד תכנון, לרבות המועצה הארצית לתכנון ובנייה, תהא לוועדה הסמכות לתת אישור כאמור, ולא יראו בכך סתירה להוראות תמ"א 35.

סעיף 9 נוכח היקף הבנייה הנדרש בתכנית מועדפת לדיוור, והדרישה כי ככלל, ולמעט בישוב

סעיף 8 מוצע להסדיר את עבודת הוועדה ולהקנות לה את כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית ושל כל מוסד תכנון אחר, לפי כל דין או תכנית, בענייני תכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיוור, למעט רישוי. על פי המוצע, תהיה הוועדה מוסמכת לדון ולהחליט בתכניות מועדפות לדיוור ובתשריט לצורכי רישום של תכניות כאמור, במקום כל מוסד תכנון אחר, לרבות הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, כהגדרתה בחוק התכנון, שהיא מוסד תכנון ברמה הארצית.

ההסמכה המוצעת נועדה לבסס את העיקרון של "תכנית אחת בוועדה אחת" וכך למנוע דיונים כפולים במסודות התכנון, שמסרבליים ומאריכים את ההליך התכנוני. עם זאת, מוצע לקבוע כמה סייגים לסמכות הוועדה, כפי שיפורט להלן:

מוצע לקבוע כי ככלל, ולמעט במקרה שבו מועברת הסמכות לתת לוועדה למתחמים מועדפים לדיוור, לפי סעיף 28 כנוסחו המוצע, הסמכות לעניין רישוי תישאר בידי הוועדה המקומית, לפי חוק התכנון והבנייה, וזאת בשל היכרותה עם הנושא ויכולתה ההנדסית להוציא היתרי בנייה באופן המקצועי ביותר. הסדרי הרישוי לתכניות לפי החוק המוצע מעוגנים בסימן ד' לפרק ב' לחוק המוצע, כפי שיפורט להלן.

(2) משרד הבינוי והשיכון או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך;

(3) החברה הממשלתית לדיור להשכרה;

(4) ביישוב מיעוטים – גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך.

(ב) הרשאה כאמור בסעיף קטן (א)1, (2) ו-(4) תינתן לאלה בלבד:

(1) משרד ממשלתי;

(2) ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה;

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

(4) רשות מקומית – לגבי תכניות בתחום שיפוטא.

(ג) מגיש תכנית מועדפת לדיור יצרף לה חוות דעת הערוכה בהתאם לדרישות

הוועדה והסוקרת את העניינים המנויים בסעיף 12(א).

(ד) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לוועדה כאמור בסעיף קטן (א), יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לכל ועדה מחוזית ולכל ועדה מקומית שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית, כולו או חלקו.

(ה) כללה תכנית מועדפת לדיור גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן הוועדה, כתנאי להגשתה, כי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל נחוצה לתכנית מבחינה תכנונית וראויה להיכלל בה.

(א) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לוועדה, יבדוק מתכנן הוועדה בתוך 14 ימי עבודה אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם היא מקיימת את הדרישות לפי חוק התכנון ולפי חוק זה. 10. בדיקה מוקדמת של תכנית מועדפת לדיור

(ב) מצא מתכנן הוועדה כי מתקיימים בתכנית מועדפת לדיור התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תיקלט התכנית בוועדה, ומוכרז הוועדה ישלח הודעה על כך, בצירוף מסמכי התכנית, בתוך שלושה ימי עבודה, למגיש התכנית, לחברי הוועדה, ליועצים המקצועיים של הוועדה המנויים בסעיף 7(א)3 עד 5(ב) חוק זה – היועצים המקצועיים של הוועדה) ולמינהל התכנון.

ד ב ר י ה ס ב ר

לדיור הכוללת גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכתנאי להגשתה, יאשר מתכנן הוועדה כי הקרקע אכן נחוצה לתכנית מן הבחינה התכנונית. זאת, משום שההליך המזורז המוצע בחוק זה נועד, ככלל, לחול על תכניות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל.

סעיף 10 אחת המטרות העיקריות של החוק המוצע היא קיצור הליכי התכנון, במקום שאין הצדקה להתארכותם. לאור זאת מוצע לקבוע לוחות זמנים לשלבים שונים של הליך התכנון בוועדה. בהתאם לכך, מוצע לקבוע כי מתכנן הוועדה יורדא מלכתחילה, בתוך 14 ימים, שהתכנית המוגשת לוועדה ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון, ושמתיימרות לגביה הדרישות לפי חוק התכנון ולפי החוק המוצע.

עוד מוצע להסדיר חובת משלוח הודעות על קליטת תכנית מועדפת לדיור ומסמכיה בוועדה, לחברי הוועדה,

מיעוטים, התכנית תחול בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, מוצע לקבוע כי תכנית כאמור תוגש רק בידי אחד מאלה: החברה הממשלתית לדיור להשכרה, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, וביישובי מיעוטים – גם משרד הפנים. כמו כן מוצע לקבוע כי משרדי הממשלה האמורים יוכלו לתת הרשאה להכנה והגשה של תכניות מועדפות לדיור למשרד ממשלתי אחר, לוועדה מחוזית – בתחום מרחב התכנון שלה, או לוועדה מקומית – בתחום מרחב התכנון שלה, או לרשות המקומית בתחום שיפוטא.

כמו כן מוצע לקבוע כי מגיש התכנית יצרף לה חוות דעת הסוקרת את עיקריה, כדי ליעיל את עבודתם של היועצים המקצועיים של הוועדה הנדרשים אף הם להכין חוות דעת לקראת הבאת התכנית לדיון על הפקדת התכנית.

עוד מוצע לקבוע כי בטרם הגשת תכנית מועדפת

(ג) מצא מתכנן הוועדה כי לא מתקיים בתכנית מועדפת לדיור תנאי מהתנאים כאמור בסעיף קטן (א), ישלח מזכיר הוועדה למגיש התכנית הודעה על כך; בהודעה יפורטו התנאים שלא מתקיימים בתכנית כאמור.

11. היועצים המקצועיים של הוועדה יגישו למתכנן הוועדה, בתוך 21 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית שבתחום מומחיותם; מתכנן הוועדה רשאי להאריך את המועד להגשת חוות דעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, בשבעה ימים נוספים.

12. (א) מתכנן הוועדה יגיש לחברי הוועדה, לא יאוחר מחמישה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה:

- (1) עיקרי התכנית, הוראותיה והתאמתה להוראות חוק זה;
- (2) עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים;
- (3) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;
- (4) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לתשתיות, לתחבורה ולחניה הנדרשים לצורך התכנית המוצעת, וקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנים פתרון לצרכים הנובעים מהתכנית;
- (5) לעניין תכנית מועדפת לדיור החלה על אתר המיועד לשימור בתכנית אחרת – שימור האתר;
- (6) עיקרי ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לתכנית ולסביבתה, לרבות ערכי טבע, נוף ומורשת;
- (7) המלצותיו ביחס לתכנית, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11.

(ב) המליץ מתכנן הוועדה להפקיד תכנית מועדפת לדיור בשינויים, יפרט את עיקרי השינויים המוצעים על ידו.

13. 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 להתנות תנאים להפקדתה.

דיון על הפקדת תכנית מועדפת לדיור

ד ב ר י ה ס ב ר

לוועדה את חוות דעתו, בצירוף חוות הדעת של היועצים המקצועיים, וחוות דעת מקצועיות נוספות – אם סבר שיש צורך בכך, לכל המאוחר חמישה ימים לפני מועד הדיון בתכנית.

מוצע לקבוע את הנושאים שעל מתכנן הוועדה להתייחס אליהם בחוות הדעת התכנונית שיש, ובכלל זה לקבוע כי תכלול התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים בתחומים השונים. עוד מוצע לקבוע כי חוות דעת מתכנן הוועדה תכלול גם את המלצותיו להפקדת התכנית, דחייתה או הפקדתה בתנאים.

סעיפים לאור הצורך בביצוע הליכי תכנון מהירים ולאור **13 עד 14** הכלים שעומדים לרשות הוועדה, מוצע לקבוע זמן קצוב שאינו עולה על 45 ימי עבודה מיום

ליועציה המקצועיים ולמינהל התכנון במשרד הפנים, כדי לאפשר להם לגבש את עמדתם זמן מספיק מראש בטרם תובא התכנית לדיון בדבר הפקדתה. הודעה כאמור תישלח, על פי המוצע, גם למגיש התכנית.

סעיפים כדי שהוועדה לתכניות מועדפות לדיור תוכל **11 עד 12** לקיים דיון על בסיס מידע אמין ומקצועי, תוך שמירה על לוחות זמנים קצרים המאפשרים עמידה במטרת החוק, מוצע לקבוע כי הצוות המקצועי של הוועדה יכין ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטי השונים. חוות הדעת של היועצים המקצועיים יוגשו למתכנן הוועדה בתוך 21 ימי עבודה ממועד קבלת ההודעה על קליטת התכנית בוועדה, ומתכנן הוועדה ירכז את כל החומר שהכין הצוות המקצועי של הוועדה ויגיש

14. (א) הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה, כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן הוועדה כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה, בצירוף דוח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית.

(ב) הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק אותם מתכנן הוועדה; קבע מתכנן הוועדה 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 הוועדה שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם.

15. (א) הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיוור תפורסם בתוך עשרה ימים מיום שקיבל מגיש התכנית את הודעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיף 14(ב) – פרסום הודעה על הפקדה

- (1) על גבי שני שלטים 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";
- (3) באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

16. (א) הוועדה תשלח הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיוור, בתוך התקופה האמורה בסעיף 15(א), לכל אחד מאלה: משלוח הודעה על הפקדה

- (1) למהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטח של התכנית, ולמנהלים הכלליים או למזכירים של הרשויות המקומיות שבתחום שיפוטן כלול שטח של התכנית;
- (2) למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטח של התכנית;
- (3) למתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית, ואם שטח התכנית גובל בתחום מחוז אחר – גם למתכנן המחוז הגובל;
- (4) לתאגידים המנויים בסעיף 119ב(9)א לחוק התכנון;
- (5) למנהלים הכלליים של משרדי הממשלה.

ד ב ר י ה ס ב ר

המתוקנת למתכנן הוועדה לבדיקה נוספת. אם מצא מתכנן הוועדה שהתיקונים בוצעו בהתאם להחלטת הוועדה, תופקד התכנית. ואולם אם מצא המתכנן שנדרשים תיקונים נוספים, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים המתוקנים, עם פירוט התיקונים הנדרשים.

סעיפים בסעיפים אלה מוצע להסדיר את אופן פרסום 15 עד 17 ההודעות על הפקדתה של תכנית מועדפת לדיוור: בעיתון, באינטרנט ועל גבי שלט בולט לעין בתחום התכנית.

משלוח ההודעה על קליטתה של תכנית מועדפת לדיוור ועד לקיום הדיוור בהפקדתה. בנוסף, מוצע לקבוע כי ככלל, תקבל הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור, החלטה אם להפקיד את התכנית, עם או בלי תנאים, או לדחותה, באותה ישיבה. זאת, כדי להימנע מעיכוב הליכי התכנון בגלל דחיית ההחלטה וקיום דיונים חוזרים באותה תכנית, בלא הצדקה של ממש.

כמו כן מוצע לקבוע שאם החליטה הוועדה להורות על הכנסת שינויים בתכנית כתנאי להפקדתה, יבצע מגיש התכנית את התיקונים הנדרשים ויעביר את התכנית

(ב) כללה תכנית מועדפת לדיור 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.

17. כל מסמכי תכנית מועדפת לדיור שהועדה החליטה להפקידה וכן חוות דעת היועצים המקצועיים של הוועדה וחוות דעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיפים 11 ו-12, יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה ובמשרדי הוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההפקדה כאמור בסעיף 13, ובאתר האינטרנט של מגיש התכנית.

18. (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית מועדפת לדיור שהופקדה. הגשת התנגדות

(ב) התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 15; 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 15;
- (2) מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתון לפי סעיף 15;
- (3) מועד הפרסום באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף 15.

19. (א) יושב ראש הוועדה ימנה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שיוגשו לתכנית מועדפת לדיור. שמיעת התנגדויות
החלטת הוועדה

(ב) החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), ורשאי מתכנן הוועדה להגיש את עמדתו בקשר להמלצות החוקר עד למועד הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות אלה.

ד ב ר י ה ס ב ר

יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור ובמשרדי הוועדה המקומית ששטח התכנית נכלל בתחום מרחב התכנון שלה, וכן באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית.

סעיף 18 בשל ההליך התכנוני המהיר המוצע בחוק זה, וכדי לחסוך זמן מיותר שיוקדש לדיון בשאלת הזכאות להתנגד, מוצע להעניק לכל אדם זכות להתנגד לתכנית מועדפת לדיור שהופקדה. מוצע לקבוע כי המועד להגשת התנגדויות יהיה בתוך 60 ימים ממועד הפרסום האחרון של ההודעה על הפקדה לפי סעיף 15 בנוסחו המוצע, בדומה להליך הקיים לפי חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011.

סעיף 19 במטרה לייעל ולקצר את שלב שמיעת ההתנגדויות לתכנית מועדפת לדיור, ולאפשר לוועדה למתחמים מועדפים לדיור לבצע את עבודתה באופן מיטבי, מוצע לקבוע כי הוועדה תשמע את

משמעות הפקדה היא הנחת התכנית ומסמכיה ופתיחתם לעיון הציבור. נוסף על כך מוצע כי תישלח הודעה על הפקדת התכנית למהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית, למנהלים הכלליים או למזכירים של הרשויות המקומיות שבתחום שיפוטן כלול שטח התכנית, למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטחה של התכנית, וכן למתכנן המחוז שבתחומה חלה התכנית, ואם שטח התכנית גובל במחוז אחר, גם למתכנן המחוז הגובל.

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

כדי לאפשר נגישות וזמינות מרביים לכלל מסמכי התכנית שהוועדה החליטה על הפקדתה, מוצע לקבוע בסעיף 17 בנוסחו המוצע כי כל מסמכי תכנית כאמור, לרבות חוות הדעת המקצועיות שהוגשו לוועדה בעניינה,

- (ג) הוגשו לוועדת המשנה להתנגדויות המלצות החוקר, תחליט הוועדה, בתוך 30 ימי עבודה ממועד הגשת המלצות החוקר, לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן.
- (ד) בתוך שבעה ימי עבודה מיום החלטת ועדת המשנה להתנגדויות כאמור בסעיף קטן (ג), תחליט הוועדה למתחמים מועדפים לדיור לאשר את התכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.
- (ה) הופקדה תכנית מועדפת לדיור ולא הוגשו התנגדויות עד המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), יראו את התכנית כאילו הוועדה אישרה אותה בתום 30 ימים מהמועד האמור, וזולת אם החליטה הוועדה אחרת במהלך 30 הימים האמורים.
20. תנאים לאישור תכנית הורחה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 14, בשינויים המחויבים.
21. (א) החליטה הוועדה לאשר תכנית מועדפת לדיור וקבע מתכנן הוועדה כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה לפי סעיף 19(ד), אם נקבעו כאלה, יודיע למגיש התכנית על אישור התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על האישור שיש לפרסם לפי חוק זה.
- (ב) הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיור תפורסם על ידי מגיש התכנית, על חשבונו, בעיתון כאמור בסעיף 15(א)(2), בתוך 16 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן הוועדה.
- (ג) הודעה על אישורה של תכנית מועדפת לדיור תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.
- (ד) העתק ההודעה על אישור התכנית יישלח למי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדתה כאמור בסעיף 16(א).
- (ה) מזכיר הוועדה יפרסם הודעה ברשומות על אישור תכנית מועדפת לדיור.
22. תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון נפוץ או באתר האינטרנט של משרד הפנים כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר.

ד ב ר י ה ס ב ר

- מדיונים שאינם הכרחיים וכדי לאפשר גמישות החלטה לוועדה ככל שיש צורך בכך.
- סעיף 20** מוצע כי בדומה לאפשרות לקבוע תנאים להפקדת התכנית המועדפת לדיור, וכמקובל בהליכי התכנון, תהיה רשאית הוועדה למתחמים מועדפים לדיור לדרוש הכנסת שינויים במסמכי התכנית כתנאי לאישורה.
- סעיפים 21 עד 23** התכנון של מתחמים מועדפים לדיור, מוצע לקבוע בסעיף 21 כנוסחו המוצע, כי הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיור תפורסם על ידי מגיש התכנית בתוך 16 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על אישורה מאת מתכנן הוועדה. ההודעה תפורסם בעיתון נפוץ, באתר האינטרנט של משרד הפנים וברשומות. כמו כן תישלח הודעה על האישור לכל מי שיש לשלוח לו הודעה על ההפקדה, וזאת כדי לאפשר שקיפות מרבית לציבור.
- עוד מוצע לקבוע, בסעיף 22 כנוסחו המוצע, כי מועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיור יהיה יום פרסום ההתנגדויות שיוגשו לתכנית באמצעות חוקר שימנה וישוב ראש הוועדה, ולקצוב מועדים לסיום שמיעת ההתנגדויות ולקבלת החלטה בהן. מוצע לקבוע כי החוקר יגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות, וכי ועדת המשנה תחליט אם לקבל או לדחות את ההתנגדויות בתוך 30 ימי עבודה נוספים. עוד מוצע לקבוע כי מתכנן הוועדה יוכל להגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את עמדתו ביחס להמלצות החוקר במהלך התקופה שנקצבה להחלטתה.
- כמו כן, במסגרת המגמה לקצר את הליכי התכנון ככל האפשר, מוצע לקבוע כי בתום שבעה ימים מיום החלטת ועדת המשנה להתנגדויות, תחליט הוועדה למתחמים מועדפים לדיור על אישור התכנית או דחייתה או אישורה בתנאים או בשינויים, כמקובל בהליכי התכנון.
- כמו כן מוצע לקבוע כי אם לא הוגשו התנגדויות לתכנית, יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הוועדה בתוך 30 ימים מתום תקופת ההפקדה, אלא אם כן החליטה הוועדה אחרת בתוך התקופה האמורה. זאת כדי להימנע

23. נדחתה תכנית מועדפת לדיור בידי הוועדה, יפרסם מזכיר הוועדה הודעה על דחייתה בעיתון כאמור בסעיף 15(א)(2) ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.
24. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום.
- (ב) מתכנן הוועדה יאשר את התשריט לצורכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התכנית המועדפת לדיור.
- (ג) ראה מתכנן הוועדה כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית המועדפת לדיור, יביא את התשריט לדיון בוועדה, או בוועדת משנה שתוקם לשם כך, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד הגשתו.
- (ד) הוועדה תחליט בדבר אישור התשריט או דחייתו בתוך 14 ימי עבודה מהמועד שהובא לפניו, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור; החליטה הוועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות חוק זה.
- (ה) לא יינתן היתר בנייה במגרש שנקבע בתכנית מועדפת לדיור ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן מתכנן הוועדה אישר תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל המרכז למיפוי ישראל.
25. (א) החלטות הוועדה לפי חוק זה יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלתן.
- פרסום הודעה על דחיית תכנית מועדפת לדיור
תשריט לצורכי רישום
- פרסום החלטות הוועדה ומסמכים שהוגשו לה

ד ב ר י ה ס ב ר

בוריה, מוצע להטיל עליו את החובה לאשר תשריט כאמור בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשתו, אם התשריט תואם את התכנית.

עוד מוצע לקבוע כי במקרה שהתשריט שהוגש אינו תואם את התכנית, יובא התשריט לאישור הוועדה, וזו תחליט בתוך 14 ימי עבודה אם ניתן לאשר את התשריט, על אף אי-ההתאמה שבינו לבין התכנית, או לדחותו בשל אי-ההתאמה כאמור. הוועדה תהיה גם רשאית להחליט כי נוכח אי-ההתאמה של התשריט לתכנית, יש לערוך תכנית חדשה לשינוי התכנית שאושרה.

גם התכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור תהיה בסמכותה של הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, ומגיש התכנית יידרש לעמוד מחדש בתנאים ובמגבלות שנקבעו בחוק זה לעניין תכנית מועדפת לדיור.

כדי לוודא כי אכן יוגש ויאשר תשריט לצורכי רישום, מוצע לקבוע כי לא יינתן היתר במגרש שנקבע בתכנית מועדפת לדיור אך לא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר בידי מתכנן הוועדה תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש, התואם את התכנית, והתשריט הוגש למנהל המרכז למיפוי ישראל.

סעיף 25 הסעיף המוצע מבקש להגביר את עקרונות השקיפות ולייעל את ההליכים, באמצעות פרסום החלטות הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, תכניות שהוגשו לוועדה בצירוף נספחיהן, ומסמכי תכניות שהוחלט

ההודעה על אישורה באתר האינטרנט של משרד הפנים או בעיתון נפוץ, לפי המאוחר, זאת, בשונה ממועד הפרסום ברשומות, שלפיו נקבע 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 מועדפת לדיור באתר האינטרנט של משרד הפנים או בעיתון נפוץ, לפי המאוחר, תחול התכנית ויהיה אפשר לפעול לפיה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועד להגשת תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

בסעיף 23 מוצע לקבוע כי היה ונדחתה תכנית מועדפת לדיור, תפורסם הודעה על כך בעיתון ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.

סעיף 24 מוצע לקבוע הליך מהיר ויעיל גם לשלב מימוש התכנית ולקדם את רישום המגרשים שנוצרו בתכנית בלשכת רישום המקרקעין. היות שלא ניתן להוציא היתר לבנייה אלא לאחר אישור תשריט לצורכי רישום, מוצע לחייב את מגיש התכנית להכין תשריט אשר יאפשר רישום של הדירות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים. מוצע לקבוע כי תשריט כאמור יוגש לוועדה למתחמים מועדפים לדיור בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של התכנית. מאחר שמתכנן הוועדה מכיר את התכנית על

(ב) תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, בצירוף נספחיה, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד קליטתה.

(ג) מסמכי תכנית מועדפת לדיור שהוחלט על הפקדתה, בצירוף חוות דעת מתכנן הוועדה והיועצים המקצועיים של הוועדה, יפורסמו לפי הוראות סעיף 17.

26. (א) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיור בהתאם לסמכויותיו לפי חוק התכנון.

עריכת שינויים לתכנית מועדפת לדיור

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) לא תאושר תכנית לפי אותו סעיף קטן שמתקיים לגביה אחד מאלה, אלא אם כן היא תכנית מיתאר ארצית, תכנית לתשתית לאומית או תכנית מועדפת לדיור:

(1) יש בה שינוי של ייעוד הקרקע מייעוד מסוים לצורכי ציבור, מדרך או מתשתית, לייעוד אחר, לרבות ייעוד אחר לצורכי ציבור, או צמצום השטח שיועד כאמור;

(2) יש בה הקטנה של השטח הכולל המותר לבנייה, הפחתה של מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה, או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של דרך או של תשתית;

(3) היא קובעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה על הבנייה לפי התכנית המועדפת לדיור;

(4) היא כוללת הוראה הסוטה מהוראה בתכנית מועדפת לדיור שנקבע לגביה בי שינויה ייעשה רק בתכנית מיתאר ארצית, בתכנית לתשתית לאומית או בתכנית מועדפת לדיור.

(ג) אישר מוסד תכנון, שאינו הוועדה, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיור לפי הוראות סעיף זה, לא יחולו על התכנית כאמור הוראות סעיף 4(ד).

סימן ד': רישוי

27. על בקשה לקבלת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור, יחולו הוראות חוק התכנון.

בקשה לקבלת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור

ד ב ר י ה ס ב ר

החלה במקום אלא תהיה כפופה לתכנית הגבוהה ממנה בהיררכיה לפי חוק התכנון.

על אף האמור, כדי להימנע מתיקון של תכנית מועדפת לדיור אשר מביא לסטייה ממטרות החוק, ובמיוחד הפחתת זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור שאושרו בתכנית, מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) כי מוסד תכנון לא יהיה מוסמך לאשר תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור שמתקיים בה אחד מהתנאים הקבועים באותו סעיף קטן, שעיקרם פגיעה בתכליות האמורות. מוצע לקבוע כי המגבלה האמורה לא תחול על תכנית מיתאר ארצית, תכנית לתשתית לאומית או תכנית מועדפת לדיור – אשר יוכלו לשנות תכנית מועדפת לדיור גם בעניינים המנויים בסעיף קטן (ב) כאמור.

סעיפים סעיפים אלה מטרתם להגביר את הוודאות **עד 27** והיעילות בשלבי מימושן של תכניות שאושרו בידי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, וזאת

על הפקדתן, בצירוף חוות הדעת של מתכנן הוועדה והיועצים המקצועיים לוועדה. מוצע לקבוע כי המסמכים האמורים יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים תוך שבעה ימים מיום קבלתם בוועדה או יום החלטת הוועדה, לפי העניין. יצוין כי מסמכי תכנית וחוות הדעת כאמור יפורסמו גם באתר האינטרנט של מגיש התכנית, בהתאם להוראות סעיף 17 בנוסחו המוצע.

סעיף 26 כדי לאפשר עריכת שינויים בתכנית מועדפת לדיור עקב צרכים משתנים, מוצע לקבוע בסעיף קטן (א) כי כל מוסד תכנון יוכל לבצע שינויים לתכנית כאמור, בהתאם לסמכויותיו על פי חוק התכנון. עוד מוצע לקבוע כי על תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור שאושרה בידי מוסד תכנון שאינו הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, לפי הוראות סעיף קטן (א), לא יחולו הוראות סעיף 3 בנוסחו המוצע. כלומר, היא לא תהיה עדיפה על פני כל תכנית

28. (א) על הגשת ערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר או לדחות התנגדות שהוגשה בהתאם להוראות סעיף 149(א) לחוק התכנון או בהתאם לתקנות שהותקנו לפי סעיף 265(1) לחוק האמור, יחולו הוראות חוק התכנון.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), החליטה ועדת הערר לקבל ערר כאמור באותו סעיף קטן, כך שיינתן למגיש הערר היתר, תורה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לתת את ההיתר בתוך תקופה שתקבע.
- (ג) הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור בסעיף קטן (ב), והוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לא נתנה את ההיתר בתוך התקופה שקבעה ועדת הערר, רשאי מגיש הערר לפנות אל הוועדה למתחמים מועדפים לדיור בבקשה לקבלת היתר ממנה.
- (ד) הוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור בקשה כאמור בסעיף קטן (ג), תהיה הוועדה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה, ולעניין זה יהיו נתונות ליושב ראש הוועדה ולמתכנן הוועדה כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי חוק התכנון; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מתפקידי הוועדה המקומית ומסמכויותיה לפי פרק י' לחוק התכנון.
- (ה) נתנה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור היתר לפי הוראות סעיף קטן (ד), תשולם האגרה בשל מתן ההיתר לאוצר המדינה, ועל שאר התשלומים המהווים תנאי למתן היתר יחולו הוראות חוק התכנון.

סימן ה': הוראות כלליות

29. הוראות חוק התכנון יחולו בכל עניין מהעניינים המוסדרים בפרק זה, אלא אם כן נקבעה תחולת הוראות חוק התכנון בפרק זה הוראה אחרת באותו עניין.

ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע לקבוע כי היה והחליטה ועדת ערר להורות לוועדה מקומית או לרשות רישוי מקומית לתת היתר בנייה או שימוש בתוך פרק זמן מסוים, והוועדה המקומית או רשות הרישוי לא נתנו את ההיתר כאמור בפרק הזמן שנקבע לכך בהחלטת ועדת הערר, יוכל מגיש הערר לפנות אל הוועדה למתחמים מועדפים לדיור בבקשה לקבלת ההיתר כאמור, וזו תהיה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה. עם זאת, מוצע לקבוע שסמכויות האכיפה הנתונות לוועדה המקומית לפי פרק י' לחוק התכנון ייוותרו בידה, ולא יעברו לוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

כדי להבטיח שלא יינתן היתר בלא ששולמו כל התשלומים הנדרשים, מוצע לקבוע כי האגרה בשל מתן ההיתר תשולם לאוצר המדינה, וכי על כל שאר התשלומים המהווים תנאי למתן ההיתר, יחולו הוראות חוק התכנון.

סעיף 29 מכיוון שהחוק המוצע נוגע בהסדרים שונים הקשורים להליכי התכנון והבנייה מוצע לקבוע, כי ככל שלא נקבעו בפרק ג' לחוק המוצע הוראות בנושא מסוים לעניין הליכי התכנון, יחולו הוראות חוק התכנון.

כדי לעמוד במטרות החוק. לשם כך, מוצע להקנות לוועדה סמכות לתת היתר בנייה מקום שבו קבעה ועדת הערר המחויבת כי על רשות הרישוי המקומית לתת את ההיתר אך רשות הרישוי לא נתנה את ההיתר בפרק הזמן שנקבע.

לשם כך, מוצע לקבוע מנגנון כפי שיפורט להלן. מוצע לקבוע כי הוראות חוק התכנון יחולו על בקשה לקבלת היתר לבנייה או לשימוש מכוח תכנית מועדפת לדיור, שהוגשה לפי פרק ה' לחוק התכנון. כך, במקרה שרשות רישוי מקומית או ועדה מקומית לא החליטה בבקשה להיתר בתוך 90 ימים, ייחשב הדבר לסיורב לתת היתר, והמבקש יוכל להגיש ערר על הדחייה לוועדת הערר.

כמו כן מוצע להחיל את הוראות חוק התכנון גם על הגשת ערר על החלטה של ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לבנייה או לשימוש מכוח תכנית מועדפת לדיור, או לדחות התנגדות שהוגשה בהתאם להוראות סעיף 149(א) לחוק התכנון או בהתאם לתקנות שהותקנו לפי סעיף 265(1) לחוק האמור.

פרק ד': הסדרת הזמינות של מתחם מועדף לדיור

"מועדף השבה מקורי" – המועדף שבו על בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה להשיבן לרשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכם או להחלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורים בהגדרה "קרקע להשבה";

"הממונה" – כמפורט להלן, לפי העניין;

(1) אם מגיש התכנית המועדפת לדיור, לפי סעיף 9, הוא רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון או מי שקיבל מהם הרשאה לשם כך – מנהל רשות מקרקעי ישראל או מנהל מרחב של הרשות, יחד עם היועץ המשפטי של הרשות או של מרחב של הרשות;

(2) אם מגיש התכנית המועדפת לדיור, לפי סעיף 9, הוא החברה הממשלתית לדיור להשכרה – המנהל הכללי של משרד האוצר, יחד עם היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל או עם היועץ המשפטי לממשלה או מי שהיועץ המשפטי לממשלה הסמיכו לכך;

"פקח" – פקח שהוא עובד המדינה, שמונה לפי חוק מקרקעי ציבור;

"צו" – צו שניתן לפי סעיף 34;

"קרקע להשבה" – מקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מי שהועברו לו הזכויות לגביהם או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בהתקיים אירוע מסוים ובכלל זה שינוי ייעוד, חלה על בעל הזכויות כאמור חובה להשיבם לידי רשות מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

השבה מהירה של המקרקעין לידי המדינה תאיץ את ביצוען של תכניות הבנייה שיאושרו במסגרת ההליך התכנוני המיוחד המוצע לעיל.

סעיף 30 מוצע להגדיר את המונחים שבהם נעשה שימוש בסעיפים שונים בפרק ד', ובכלל זה להגדיר "קרקע להשבה" כמקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מי שהועברו לו הזכויות לגביהם, או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אם התרחש אירוע מסוים, ובכלל זה שינוי ייעוד, חלה חובה להשיבם לידי רשות מקרקעי ישראל (להלן – קרקע להשבה).

כמו כן מוצע להגדיר את "מועדף השבה המקורי" כמועדף שבו על בעל זכויות לגבי קרקע להשבה להשיבן לרשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכם או להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, זאת כדי להבחין בין מועדף זה לבין מועדף השבה על פי הסכם השבה כאמור בסעיף 32 לחוק המוצע, כפי שיפורט להלן.

בנוסף, מוצע להגדיר את זהות הממונה, שהוא בעל הסמכות להתקשר בהסכם השבה כאמור עם בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 32 לחוק המוצע, ובעל הסמכות להוצאת צו לסילוק יד ולפינוי קרקע להשבה לפי סעיף 34 לחוק המוצע (להלן – הממונה).

פרק ד'

בלל הליכי הפדיון של קרקעות מדינה מידי חוכרים חקלאיים או בעלי זכויות אחרים בקרקע נמשכים שנים רבות ומהווים גורם מעכב משמעותי לשיווק מתחמי קרקע לדיור. לאור זאת, נוסף על הליך התכנון המיוחד המוצע לעיל, מוצע לקבוע, בפרק ד' לחוק המוצע, הסדרי השבה מיוחדים לעניין מקרקעין הנכללים בתכניות מועדפות לדיור ומוחזקים בידי מי שחלה עליו חובת השבה למדינה.

במסגרת הסדרים אלה, המשא ומתן בין הגוף המקדם את התכניות במוסד התכנון לבין מי שהיה בעל הזכויות בקרקע, לפני אישור התכנית, יתנהל בפרק הזמן שבין קליטת התכנית בוועדה למתחמים מועדפים לדיור לבין הפקדתה. הפיצויים שישולמו יהיו בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, אשר תקבע פיצוי מוגדל בשל השבה מוקדמת של הקרקע. הפיצוי המוגדל יוצע רק בפרק הזמן שמיום קליטת התכנית בוועדה עד 30 ימים לאחר הפקדת התכנית. ההליך המוצע יאפשר לממונה, כהגדרתו המוצעת בסעיף 30, לסכם עם בעל הזכויות על השבת הקרקע למדינה עוד בטרם אישור התכנית ושינוי הייעוד. ניתן יהיה לשלם מקדמות טרם השבת הקרקע.

31. הוגשה לוועדה תכנית מועדפת לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה, ישלח מגיש התכנית הוועדה על כך, בדואר רשום, לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה.

32. (א) נקלטה בוועדה, כאמור בסעיף 10(ב), תכנית מועדפת לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה, יציע הממונה לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה להתקשר עמו בהסכם שעניינו השבת הזכויות לרשות מקרקעי ישראל, וכן מסירת החזקה בקרקע לידי הרשות ואם מגישת התכנית היא החברה הממשלתית לדיור להשכרה – לידי החברה, והכול בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הנוגעת לעניין (בפרק זה – הסכם השבה).

(ב) הסכם השבה יכלול, בין השאר, הוראות בעניינים אלה:

(1) מועד השבת הזכויות ומועד מסירת החזקה בקרקע להשבה, כאמור בסעיף קטן (א), מבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה לידי רשות מקרקעי ישראל או לידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, לפי העניין (בפרק זה – הגוף המבצע), אשר יכול שיהיה מוקדם ממועד אישור התכנית;

(2) השבת הזכויות והחזקה בקרקע שנמסרו לגוף המבצע כאמור בפסקה (1), לידי מי שהיה בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, אם לא תאושר התכנית;

(3) קביעת סכומי מקדמות שישלם הגוף המבצע לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, לפני מסירת החזקה בקרקע לגוף המבצע ולפני אישור התכנית.

(ג) שר האוצר רשאי לקבוע הוראות לעניין תשלום מקדמות כאמור בסעיף קטן (ב) (3) ובכלל זה לעניין התנאים לתשלום המקדמות, סכומי המקדמות המרביים, אופן התשלום, והנסיבות שבהתקיימן יושבו לגוף המבצע, ורשאי השר לקבוע תנאים שבהתקיימם לא יושבו המקדמות לגוף המבצע אף שלא אושרה התכנית.

ד ב ר י ה ס ב ר

על פי המוצע החזקה בקרקע להשבה תעבור לידי רשות מקרקעי ישראל או החברה הממשלתית לדיור להשכרה, לפי העניין, שמוצע להגדיר "הגוף המבצע" לעניין פרק ד' כנוסחו המוצע.

כחלק מהתמריץ לחתימה על הסכם ההשבה וכדי שיהיה אפשר לתגמל את בעל הזכויות לגבי הקרקע בעד פעולותיו להשבת הקרקע עוד בטרם הושבה בפועל, קרי מסירת החזקה בה, מוצע לאפשר לקבוע בהסכם ההשבה סכומי מקדמות שישולמו לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה עוד בטרם נמסרה החזקה בקרקע, והכול בהתאם לתנאים ולהוראות שיקבע שר האוצר.

כמו כן, מוצע לקבוע כי אם החליטה מועצת מקרקעי ישראל שישולמו פיצויים מיוחדים לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה, הם ישולמו רק לבעל הזכויות לגבי קרקע להשבה שחתם על הסכם ההשבה בתוך 30 יום ממועד הפקדת התכנית המועדפת לדיור בידי הוועדה. הסדר זה נועד להגדיל את התמריץ הכלכלי של בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה לחתום על הסכם השבה אשר יחסוך התרייניויות והליכים שיש בהם כדי לעכב את השבת הקרקע.

31 סעיף מוצע לקבוע כי עם הגשת תכנית מועדפת לדיור לוועדה למתחמים מועדפים לדיור, הכוללת בתחומה קרקע להשבה, ישלח מגיש התכנית הוועדה, בדואר רשום, לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, זאת כדי שבעל הזכויות כאמור ידע מבעוד מועד על האפשרות שיידרש להשיב את הקרקע שבה הוא מחזיק כעת, וכך ייפתחו הליכי משא ומתן לשם חתימת הסכם השבה כמפורט להלן, ככל שהתכנית תיקלט בוועדה.

32 סעיף כדי להגביר את הוודאות בעניין יישום תכנית מועדפת לדיור שהוגשה, ולשם קיצור לוח הזמנים בין אישור התכנית לבין השבת הקרקע הנכללת בתחומה והפיכתה לזמינה לבנייה, מוצע לקבוע כי כבר בעת קליטת התכנית בוועדה, יציע הממונה לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה להתקשר בהסכם להשבת הזכויות האמורות לרשות מקרקעי ישראל או החברה הממשלתית לדיור להשכרה ומסירת החזקה בקרקע (להלן – הסכם השבה) וזאת אף טרם הפקדת התכנית.

בהסכם ההשבה ייקבעו, בין היתר, הוראות בדבר מועד מסירת החזקה והשבת הזכויות, אשר אפשר שיקדם למועד אישור התכנית, וכן התנאים להשבת הזכויות והחזקה בקרקע לידי מי שהיה בעל הזכויות לגבי הקרקע עובר להשבתה, וזאת אם לא תאושר התכנית.

(ד) החליטה מועצת מקרקעי ישראל, לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, על תשלום פיצויים מיוחדים לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה ששייב את זכויותיו לרשות מקרקעי ישראל, ישולמו הפיצויים האמורים רק לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה שחתם על הסכם השבה עם הממונה לפני תום 30 ימים מיום הפקדתה של התכנית המועדפת לדיור.

העברה לקניין המדינה

33.

(א) נחתם הסכם השבה אך מי שהיה בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה לא העביר את החזקה באותה קרקע לידי הגוף המבצע בהתאם להסכם, או אישרה הוועדה תכנית מועדפת לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה, ולא נחתם הסכם השבה, יהיו כל זכויותיו של בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, לקניין המדינה, במועד שבו היה על בעל הזכויות למסור את החזקה על פי הסכם ההשבה או במועד אישור התכנית, הכול לפי העניין ולפי המאוחר מביניהם.

(ב) היו הזכויות בקרקע להשבה לקניין המדינה לפי הוראות סעיף קטן (א) והועברה החזקה בקרקע לידי הגוף המבצע לפני מועד ההשבה המקורי, לרבות בשל צו לסילוק יד שהוצא לפי הוראות סעיף 34, זכאי מי שהיה בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה לפיצוי בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הנוגעת לעניין.

צו לסילוק יד ולפיניו קרקע להשבה

34.

(א) היו הזכויות בקרקע להשבה לקניין המדינה לפי הוראות סעיף 33, רשאי הממונה לתת צו בחתימת ידו הדרוש מהמחזיק בקרקע לסלק את ידו מהקרקע ולפנותה, כפי שקבע בצו ועד למועד שקבע בו (בפרק זה – מועד הסילוק והפינוי); לעניין זה, "פינוי", קרקע להשבה – כהגדרת פינוי מקרקעי הציבור בחוק מקרקעי ציבור.

(ב) על אף האמור בכל דין או הסכם, מועד הסילוק והפינוי שייקבע בצו לפי סעיף קטן (א) יכול שיהיה מוקדם ממועד ההשבה המקורי, ובלבד שלא יקדם לתום 60 ימים מיום מסירת הצו לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה.

ד ב ר י ה ס ב ר

יוכל הממונה לדרוש מהמחזיק בקרקע, בצו שיוציא, לסלק את ידו מהקרקע ולפנותה במועד שיקבע הממונה (להלן – הצו).

מאחר שככלל, בעל הזכויות בקרקע להשבה חתם על הסכם עם רשות מקרקעי ישראל שבו נקבעו מועדים שונים להשבת הקרקע, ובכלל זה מועד שבו חל שינוי בייעוד הקרקע, או זכויותיו לגבי הקרקע כפופות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבהן נקבעו מועדים אחרים להשבת הקרקע, מוצע לקבוע מפורשות שעל אף האמור בכל דין או הסכם, במקרה שבו אושרה תכנית מועדפת לדיור שנכללת בה קרקע להשבה, מועד פינוי הקרקע שיוכל הממונה לקבוע בצו יוכל להיות מוקדם למועד ההשבה המקורי ובלבד שלא יפחת מ־60 ימים מיום מסירת הצו לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה (להלן – מועד הפינוי).

השימוש בצו האמור הוא בעל חשיבות רבה להגשמת תכלית החוק המוצע ולהגדלת הקרקע הפנויה והזמינה לבנייה, משום שבמצב הדברים הקיים, לעתים רבות, בעלי זכויות בקרקע להשבה מתעכבים בביצוע החובה המוטלת עליהם לפנות את הקרקע האמורה, עיכוב אשר פוגע ביכולת המדינה לשווק את הקרקעות לשם הגדלת היצע הדיור.

סעיף 33 מוצע לקבוע כי זכויותיו של בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה יעברו למדינה במועד שבו היה על בעל הזכויות האמור למסור את החזקה בקרקע בהתאם להסכם ההשבה או במועד שבו אושרה התכנית (ולא נחתם הסכם השבה). לפי המאוחר. זכויות כאמור יהיו קניין המדינה במועד האמור על אף שיתכן שמועד ההשבה המקורי של הקרקע הוא מאוחר יותר, וזאת לשם עמידה בתכלית החוק ומטרותיו.

בהתחשב בכך שאפשר שהעברת החזקה לגבי הקרקע להשבה תיעשה לפני מועד ההשבה המקורי, לרבות באמצעות צו סילוק יד לפי סעיף 34 בנוסחו המוצע, ומאחר שיש בכך פגיעה מסוימת ביכולתו של בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה להשתמש בה בהתאם לשימושים שהותרו לו בהסכם עם רשות מקרקעי ישראל, מוצע לקבוע שבעל זכויות כאמור יהיה זכאי לפיצוי כפי שנקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל שניתנה לעניין זה, בגין התקופה שבין מועד העברת הקרקע לידי הגוף המבצע לבין מועד ההשבה המקורי, וזאת אם מועד העברת הקרקע קדם למועד ההשבה המקורי.

סעיף 34 לצורך קבלת החזקה בקרקע להשבה, מוצע לקבוע, כי אם הזכויות לגבי הקרקע להשבה היו לקניין המדינה לפי הוראות סעיף 33 לחוק המוצע,

(ג) בצו תתואר הקרקע להשבה שעליה הוא חל, לפי גבולותיה, נקודות הציון שלה או כתובתה, או באמצעות מפה; היתה הקרקע להשבה רשומה במרשם המקרקעין, יצורף לצו גם נסח הרישום.

(ד) שר המשפטים יקבע בתקנות את טופס הצו ואת דרכי מסירתו של צו שניתן לפי סעיף קטן (א).

35. (א) חלף מועד הסילוק והפינוי הקבוע בצו, ולא קוימו הוראות הצו בידי המחזיק בקרקע להשבה, רשאי הממונה להורות לפקח או לעובד החברה הממשלתית לדיוור להשכרה שהוסמך לכך לפי סעיף 36 (בפרק זה – עובד החברה), לפי העניין, לבצע את הצו, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 5(א) סיפה ו-5(ב) לחוק מקרקעי ציבור; הוגשה התכנית המועדפת לדיוור שבה נכללת הקרקע להשבה שעליה חל הצו בידי החברה הממשלתית לדיוור להשכרה, רשאי גם הממונה כאמור בפסקה (1) להגדרה "הממונה" שבסעיף 30 לתת הוראה לפי סעיף זה, לפקח, לגבי אותה קרקע.
- (ב) ניתנה לפקח הוראה לפי סעיף קטן (א), יהיו נתונות לו לשם ביצוע הצו הסמכויות כאמור בסעיף 5(ג) לחוק מקרקעי ציבור וכן הסמכויות כאמור בסעיף 5א לאותו חוק, בשינויים המחויבים.
- (ג) ניתנה לעובד החברה הוראה לפי סעיף קטן (א) –

(1) רשאי הוא, לשם ביצוע הצו, להיכנס לקרקע להשבה שהצו חל עליה ולפנות ממנה כל חפץ, כדי להבטיח את קיום הצו וביצועו, ורשאי עובד החברה לחזור ולעשות שימוש בסמכויות כאמור במקרה שבו הושלם ביצוע הצו לפי פרק זה ולפני שחלפו שנים עשר חודשים מיום השלמת הביצוע, חזרו ונתפסו המקרקעין שלא כדין;

(2) רשאי עובד משרד האוצר שהוסמך לכך לפי סעיף 37, לשם ביצוע הצו, להפעיל את הסמכויות כאמור בסעיף 5(ג) לחוק מקרקעי ציבור וכן את הסמכויות כאמור בסעיף 5א לאותו חוק, בשינויים המחויבים.

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לקבוע כי לשם ביצוע הצו יהיו לפקח שקיבל הוראה מהממונה הסמכויות האמורות בסעיפים 5(ג) ו-5א לחוק מקרקעי ציבור. בהתאם לכך, יהיה הפקח רשאי, לשם ביצוע הצו, להיכנס למקרקעי ציבור שהצו חל עליהם, לפנות מהם כל חפץ ואדם, ולנקוט את כל האמצעים כדי להבטיח את קיום הצו ולבצעו, וכן רשאי הוא, בשעת הצורך, להשתמש בכוח סביר ולקבל לשם כך עזרה מתאימה מהמשטרה. בנוסף, אם הצו בוצע ובמהלך 12 חודשים שלאחר ביצועו נתפסו המקרקעין שלא כדין, יהיה הפקח רשאי, לאחר שקיבל אישור לכך מאת הממונה, לחזור ולסלק את ידי המחזיק מהקרקע להשבה.

כמו כן מוצע לקבוע כי לשם ביצוע הצו, רשאי עובד החברה שקיבל הוראה מהממונה, להיכנס לקרקע להשבה שהצו חל עליה, לפנות ממנה כל חפץ וזאת במטרה להבטיח את קיום הצו וביצועו. כמו כן, הוא יהיה רשאי לשוב ולעשות שימוש בסמכותו לשם פינוי מקרקעין שלגביהם בוצע הצו אך הם שבו ונתפסו שלא כדין לפני שחלפו 12 חודשים מיום השלמת ביצוע הצו.

סעיף 35 אם לא קיים המחזיק בקרקע להשבה את הצו במועד הקבוע בו, וכדי להבטיח שהקרקע להשבה אכן תוחזר לידי המדינה, מוצע לקבוע כי הממונה יוכל להורות לפקח או לעובד החברה הממשלתית לדיוור להשכרה שהוסמך לכך (להלן – עובד החברה) לבצע את הצו בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 5(א) ו-5(ב) לחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981 (להלן – חוק מקרקעי ציבור). בהתאם לסעיף זה, יהיה אפשר לבצע את הצו בתוך 60 ימים ממועד הפינוי שנקבע בצו. ואולם אם לאחר מסירת הצו החלו להתבצע פעולות שיש בהן כדי לשנות את הקרקע, לרבות בנייה, זריעה או נטיעה, יהיה רשאי הממונה להורות לפקח או לעובד החברה לבצע את הצו גם אם טרם חלף מועד הפינוי שנקבע בצו.

בנוסף, מוצע לקבוע, שביחס לקרקע להשבה שלגביה הוגשה תכנית מועדפת לדיוור על ידי החברה הממשלתית לדיוור להשכרה, יהיה אפשר לבצע את צו הפינוי גם באמצעות פקח של רשות מקרקעי ישראל, אם הממונה מטעם רשות מקרקעי ישראל יורה לו לעשות כן.

(ד) הוראות סעיף 5(ד) ו-7(ה) לחוק מקרקעי ציבור יחולו לענין ביצוע צו לפי סעיף זה, בשינויים המחוייבים.

36. שר האוצר רשאי להסמיך עובד מבין עובדי החברה הממשלתית לדיור להשכרה בסמכויות לפי סעיף 35(ג)1, ובלבד שלא יוסמך עובד החברה לפי הוראות סעיף זה, אלא אם כן מתקיימים באותו עובד כל אלה:

- (1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אין הוא ראוי, לדעת שר האוצר, לעשות שימוש בסמכויות האמורות;
- (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי סעיף 35(ג)1, כפי שהורה שר האוצר, בהסכמת השר לביטחון הפנים;
- (3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה שר האוצר, בהתייעצות עם השר לביטחון הפנים.

37. שר האוצר רשאי להסמיך עובד מקרב עובדי משרדו בסמכויות לפי סעיף 35(ג)2, ובלבד שלא יוסמך עובד המשרד לפי הוראות סעיף זה, אלא אם כן מתקיימים באותו עובד כל אלה:

- (1) משטרת ישראל הודיעה, לא יאחר משלושה חודשים מיום קבלת פרטי העובד, כי היא אינה מתנגדת למינויו מטעמים של ביטחון הציבור, לרבות בשל עברו הפלילי;
- (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי סעיף 35(ג)2, כפי שהורה שר האוצר, בהסכמת השר לביטחון הפנים;
- (3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה שר האוצר, בהתייעצות עם השר לביטחון הפנים.

38. פקח, עובד החברה או עובד משרד האוצר לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי פרק זה אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שניים אלה:

- (1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו וכן, אם הוא פקח – הוא לובש מדי פקח, בצבע ובצורה שהורה שר האוצר לענין זה, ובלבד שהמדים כאמור אינם נחזים להיות מדי משטרה;

ד ב ר י ה ס ב ר

ביצוע צו הפינוי והם בעלי הכשרה מתאימה שקבע השר בהסכמת השר לביטחון הפנים.

סעיף 37 כדי לסייע לעובדי החברה בביצוע צווים בהתאם להוראות סעיף 35 בנוסחו המוצע, מוצע לקבוע כי שר האוצר רשאי להסמיך עובד מבין עובדי משרדו בסמכויות לפי סעיפים 5(ג) ו-5א לחוק מקרקעי ציבור, שעיקרן סמכות לעשות שימוש בכוח סביר לצורך ביצוע הפינוי והסמכות לפנות תופס שחזר למקרקעין לאחר הפינוי בתוך שנה מיום הפינוי. כמו כן מוצע לקבוע כי השר יוכל להסמיך כאמור רק עובדים שהמטרה אישרה, שהם בעלי הכשרה מתאימה שקבע השר בהסכמת השר לביטחון הפנים, ושעומדים בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר, בהתייעצות עם השר לביטחון הפנים.

סעיף 38 מוצע לקבוע כי פקח, עובד החברה או עובד משרד האוצר יחויבו לעונד תג המזהה את שםם ותפקידם וכן יישאו תעודה המעידה על תפקידם

במקרה כזה, יהיו נתונות הסמכויות כאמור בסעיפים 5(ג) ו-5א לחוק מקרקעי ציבור לעובד משרד האוצר שהוסמך לכך לפי סעיף 37 בנוסחו המוצע, כמפורט להלן.

סעיף 36 מכיוון שביחס לחלק מהקרקעות להשבה, החברה הממשלתית לדיור להשכרה היא זו שתקדם תכניות בנייה שקרקעות אלה נכללות בשטחן, ויהיה עליה לדאוג גם לשיווק הקרקעות והסדרת זמינותן לבנייה, מוצע לקבוע ששר האוצר יוכל להסמיך מבין עובדי החברה הממשלתית, עובדים לביצוע צו פינוי שנתן הממונה, שיוסמכו להיכנס לקרקע להשבה שהצו חל עליה ולפנות משם חפצים לשם ביצוע הצו, וכן לחזור ולעשות כן לשם פינוי מקרקעין שלגביהם בוצע הצו אך הם שבו ונתפסו שלא כדין לפני שחלפו 12 חודשים מיום השלמת ביצוע הצו.

מוצע לקבוע כי השר יוכל להסמיך כאמור רק עובדים שלא הורשעו בעבירה שבגללה לא ראוי להסמיכם לענין

(2) יש בידרו תעודה החתומה בידי שר האוצר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו שאותה יציג על פי דרישה.

39. (א) הרואה את עצמו נפגע ממתן צו, רשאי לפנות לבית משפט השלום שבתחום שיפוטו נמצאת הקרקע להשבה שהצו חל עליה, עד למועד הסילוק והפינוי הקבוע בצו, כדי להוכיח את זכותו להחזיק בקרקע להשבה; הוכיח את זכותו כאמור, יבטל בית המשפט את הצו ואת הפעולות שנעשו מכוחו.
- (ב) פנייה לבית המשפט לפי סעיף זה לא תעכב את ביצוע הצו, אלא אם כן החליט בית המשפט אחרת, לאחר שנתן לממונה הזדמנות להשמיע את טענותיו.
- (ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), רשאי בית המשפט, במעמד צד אחד, לתת צו זמני לעיכוב ביצוע הצו, לתקופה שלא תעלה על 30 ימים, ועד למועד קיום הדיון בבקשת העיכוב במעמד שני הצדדים.
- (ד) שר המשפטים רשאי לקבוע סדרי דין בהליכים לפי סעיף זה.

40. המחזיק בקרקע להשבה בניגוד להוראות צו שניתן לפי סעיף 34, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)4 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, וקנס נוסף פי שניים מן הקנס האמור בסעיף 61(ג) לחוק האמור, לכל יום שבו נמשכה העבירה לאחר חלוף שבעה ימים ממועד הסילוק והפינוי, ואם עוכב ביצוע הצו על ידי בית המשפט – ממועד פגיעתה או ביטולה של החלטה בדבר עיכוב ביצוע.
41. התעורר חשד כי אדם עבר על הוראות סעיף 40 יהיו נתונות לפקח שמונה לפי סעיף 75 סמכויות חקירה לחוק מקרקעי ציבור הסמכויות כאמור באותו סעיף, לגבי העבירה האמורה.
42. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויותיו של בעל מקרקעין לפי כל דין ולא לגרוע מהן. שמירת דינים

פרק ה': שונות

43. (א) שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה, למעט פרק ד', והוא רשאי להתקין תקנות ביצוע ותקנות בכל הנוגע לביצועו.

ד ב ר י ה ס ב ר

- וזאת כאשר הם באים לעשות שימוש בסמכותם לפי החוק המוצע. פקח יחויב גם בלבישת מדי פקח.
- סעיף 39 מוצע לקבוע כי מי שרואה את עצמו נפגע עקב מתן הצו יוכל לפנות לבית משפט השלום שבתחום שיפוטו מצויה הקרקע להשבה כדי להוכיח את זכותו להחזיק בקרקע האמורה. פנייה כאמור תוכל להיעשות לא יאחר ממועד הפינוי שנקבע בצו. הבטחת זכות הפנייה לבית משפט במועדים שנקבעו תאפשר מצד אחד הושטת סעד, ככל שהפונה זכאי לו, טרם ביצוע צו הפינוי ושינוי מצב הקרקע, ומצד שני תביא לוודאות ביחס לקרקע להשבה שפונתה, אשר ביחס אליה בית המשפט לא ישנה את המצב שנוצר לאחר ביצוע הפינוי.
- סעיף 40 מוצע לקבוע כעבירה פלילית החזקה של קרקע להשבה בניגוד להוראות צו הפינוי שניתן לפי סעיף 34 לחוק המוצע. תקופת המאסר המרבית שמוצע לקבוע וכן סכום הקנסות והזים לעונשים הקבועים בסעיף 61(ג) לחוק מקרקעי ציבור ביחס למי שמחזיק במקרקעי ציבור בניגוד לצו פינוי קביעת עבירה פלילית על החזקת
- קרקע להשבה בניגוד לצו הפינוי היא נדרבך נוסף בהבטחת ביצוע הצו ומימוש תכלית החוק.
- סעיף 41 מוצע לקבוע כי אם התעורר חשד כי אדם מחזיק בקרקע להשבה בניגוד לצו פינוי שניתן על אותה קרקע, יוקנו לפקח שמונה לפי סעיף 75 לחוק מקרקעי ציבור הסמכויות האמורות באותו סעיף, והוא יוכל לחקור כל אדם הקשור לדעתו לאותה עבירה, ובכלל זה את המחזיק בקרקע להשבה בניגוד לצו הפינוי שניתן.
- סעיף 42 מאחר שהחוק המוצע נוגע למערכת החוזית בין בעלי זכויות לגבי קרקע לבין רשות מקרקעי ישראל, מוצע לקבוע כי הוראותיו יוסיפו על זכויותיו של בעל המקרקעין, קרי, מדינת ישראל, רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל ולא יגרעו מהן.

פרק ה'

- סעיף 43 מאחר שתחום התכנון והבנייה נמצא בסמכותו של שר הפנים, מוצע לקבוע כי שר הפנים יהיה ממונה על ביצוע החוק המוצע, למעט פרק ד' שעניינו

⁷ ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

(ב) שר האוצר ממונה על ביצוע פרק ד', והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

44. (א) חוק זה יחול על תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב), בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד תום ארבע שנים מהיום האמור.

(ב) שר האוצר ושר הפנים רשאים יחד, בצו, להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (א) בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

45. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000⁸, בתוספת הראשונה, בפרט 10(א), אחרי "והליכי תכנון לפי חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2001", יבוא "ולפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014".

46. בחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981⁹, בסעיף 4א, בסעיף קטן (א)1(2), במקום "י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012)" יבוא "י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015)".

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 45 מוצע לקבוע שבית המשפט המוסמך לדון בעתירות על החלטות שהתקבלו לפי החוק המוצע יהיה בית המשפט לעניינים מינהליים, כהגדרתו בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000. לשם כך מוצע להוסיף הליכי תכנון לפי החוק המוצע לפרט 10(א) שבתוספת הראשונה לחוק האמור.

סעיף 46 סעיף 4א(1)(א) לחוק מקרקעי ציבור קובע הוראות לעניין תפיסה של מקרקעי ציבור שלא כדין שאפשר להוציא בשלה צו פינוי. על פי אותו סעיף אפשר להוציא צו סילוק יד כהגדרתו בחוק מקרקעי ציבור למי שהחזיק במקרקעי ציבור על אף שייעוד הקרקע שבה הוא מחזיק שונה מייעוד חקלאי לייעוד למגורים, תעשייה מסחר או דרך, והתקיימו בו כל התנאים האמורים באותו סעיף.

מאחר שתוקף הסעיף האמור פקע ביום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), מוצע לתקנו ולהאריך את התקופה שבה יחול עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015). התיקון המוצע יאפשר הוצאת צו סילוק יד כמתואר לעיל. הארכת התוקף של השימוש האפשרי בצו זה עולה בקנה אחד עם מדיניות הממשלה לקידום הפתרונות לבעיית הדיור בישראל באופן שאפשר יהיה לפנות קרקע ששונה ייעודה ולממש את הייעוד החדש שנקבע לה, לרבות ביחס לייעוד למגורים.

הסדרי השבה של מקרקעי ישראל, והוא יהיה רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו. מכיוון שמקרקעי ישראל הם נכס מדינה ומשאב במחסור, מוצע לקבוע כי שר האוצר יהיה ממונה על ביצוע פרק ד' לחוק המוצע, והוא יהיה רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

סעיף 44 ההוראות המיוחדות וההליכים המקוצרים שבחוק המוצע, נקבעו לצורך היערכות דחופה שתאפשר אישור מהיר של תכניות לבנייה למגורים, והסדרת הזמינות של מתחמים מועדפים לדיור שבהם יבוצעו התכניות. במקביל להליכים המוצעים, ימשיכו מוסדות התכנון האחרים לדון ולאשר תכניות נוספות המצויות כיום על שולחנם.

על כן מוצע לקבוע את החוק המוצע על דרך של הוראת שעה לתקופה של ארבע שנים, מתוך ציפייה שבתום תקופה זו יהיה במשק מלאי סביר של יחידות דיור, ויתפתח שוק של דיור להשכרה, אשר יקלו על מצוקת הדיור שממנה סובל המשק כיום. בהתאם לאמור, מוצע לקבוע כי החוק יחול על תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה ונקלטה בה כאמור בסעיף 10(ב) כנוסחו המוצע, בתקופה שמיום תחילתו של החוק המוצע, עד תום ארבע שנים מהמועד האמור.

אם בתום תקופת הוראת השעה יהיה עוד צורך בהליכים המיוחדים, מוצע להסמיך את שר האוצר ואת שר הפנים, יחד, בצו, להאריך את התקופה שבה יחול החוק בשתי תקופות נוספות של שנה, כל אחת.

⁸ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ד, עמ' 204.
⁹ ס"ח התשמ"א, עמ' 105; התשע"א, עמ' 189.

