



רשומות

הצעות חוק

הכנסת

19 ביולי 2017

728

כ"ה בתמוז התשע"ז

עמוד

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד), התשע"ז-2017 260

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חברי הכנסת מטעם הוועדה המיוחדת לדיון בהצעות חוק התכנון והבנייה (פיצול דירות), התכנון והבנייה (דיוור בהישג יד), עבודת נשים (תקופת לידה והורות לבן זוג של עובדת שילדה יותר מילד אחד) והפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (תיקון מס' 4) (הפעלת מערכת לתיווך באשראי) של הכנסת:

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד), התשע"ז-2017*

1. תיקון סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 1, אחרי ההגדרה "חברה ממשלתית" יבוא:
- "החברה הממשלתית לדיוור להשכרה" - החברה הממשלתית לדיוור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מספר 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013):".
2. תיקון סעיף 62א בסעיף 62א(1א)(2) לחוק העיקרי -
- (1) בפסקת משנה (א), במקום הסיפה החל במילים "ובלבד שנקבע" יבוא "ובלבד שהשטח שיוגדל יהיה בשיעור של 25% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש, ובשיעור זה בלבד (בפסקה זו - תוספת השטח), ונקבע בתכנית כי על תוספת השטח יחולו הוראות התוספת השישית.", ופסקאות (1) עד (3) - יימחקו;
- (2) אחרי פסקת משנה (ב) יבוא:
- "(ג) מימוש התכנית שאישרה הוועדה המחוזית או תכנית שאושרה לפי סעיף זה, לרבות בניית השטח הכולל המותר לבנייה שאינו תוספת השטח, כולו או חלקו, לא יותנה במימוש הבנייה של תוספת השטח לפי פסקה זו, כולו או חלקו".

ד ב ר י ה ס ב ר

- הנוגע לדיוור בהישג יד:
- להבהיר ולהרחיב את סמכויות מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיוור בהישג יד;
 - לתקן את התוספת השישית לחוק ולהגמיש את התנאים וההגבלות הכלולים בה;
 - לעגן את ההסדר הנוגע לדיוור בהישג יד מסוג השכרה במחיר מופחת ממחיר השוק;
 - להבהיר עניינים נוספים כדי להקל את האפשרות ליישם את ההסדר.
- סעיף 2** מוצע לתקן את ההוראה המסמיכה ועדה מקומית עצמאית לקבוע בתכנית הוראות בדבר דיוור בהישג יד כך שתוכל להוסיף 25% שטחי בנייה על אלה שנקבעו בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית או בתכנית שהיא עצמה מאשרת לפי סמכותה. ואולם, לא ניתן יהיה להתנות את מימוש הזכויות שלפי התכנית האחרות במימוש הבנייה לדיוור בהישג יד, כדי להבטיח שתוספת זכויות הבנייה תהווה תמריץ ליוזם התכנית ולא תיכפה עליו כתנאי למימוש זכויות אחרות.
- הסדר זה עוגן בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014 (ס"ח התשע"ד, עמ' 474); מאז נחקק התיקון התברר כי הוא כולל התניות והגבלות שמנעו את הפעלתו ויישומו, וכך נמנעה האפשרות לקדם את הצורך הציבורי ליצירת דיוור בהישג יד בהיקף הולם, כחלק מהמענה הכולל למשבר הדיוור שבו שרויה המדינה, וכן לשם צמצום הפערים החברתיים על ידי מתן אפשרות לחסרי דירה לשכור יחידות דיוור בדמי שכירות ששיעורם מופחת מהשיעור הנוהג בשוק השכירות הרלוונטי.
- הצעת חוק זו נועדה לתקן את ההסדר בחוק בכל

* הצעת חוק מס' 3029/20/פ (מספר פנימי: 571282); הועברה לוועדה ביום י"ט בשבט התשע"ז (15 בפברואר 2017).

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ז, עמ' 884.

2א62. (א) ועדה מחוזית רשאית לקבוע בתכנית שבסמכותה שטח כולל המותר לבנייה, שיחולו עליו הוראות התוספת השישית (בסעיף זה - שטח מוגדל), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) השטח המוגדל הוא מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה שהוועדה המחוזית היתה מאשרת בתכנית אילו לא חלו על שטח כאמור הוראות התוספת השישית; הוועדה המחוזית תנמק בהחלטה על הפקדת תכנית ובהחלטה על אישורה את קביעתה בדבר השטח הכולל המותר לבנייה שהיתה מאשרת אילו לא היה נקבע שטח מוגדל באותה תכנית;

(2) התכנית תקבע את שיעור השטח המוגדל מתוך השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום התכנית;

(3) מימוש תכנית לפי סעיף זה או תכנית אחרת שאישרה הוועדה המחוזית, לרבות בניית השטח הכולל המותר לבנייה שאינו השטח המוגדל, כולו או חלקו, לא יותנה במימוש הבנייה של השטח המוגדל, כולו או חלקו.

(ב) הוועדה המחוזית לא תחליט על הפקדת תכנית לפי סעיף זה אלא לאחר שמגיש התכנית המציא לוועדה חוות דעת של החברה הממשלתית לדיור להשכרה לעניין הוראות תכנית לפי סעיף זה, לרבות שיעור יחידות הדיור שנקבעו בתכנית וישימות התכנית; שר האוצר רשאי לקבוע אגרות לעניין הוצאות עריכת חוות הדעת לפי סעיף זה שישלם מגיש התכנית לחברה האמורה.

(ג) החלטת ועדה מחוזית על הפקדת תכנית לפי סעיף זה תישלח לחברה הממשלתית לדיור להשכרה בתוך שלושה ימים מיום קבלתה; מנהל החברה הממשלתית לדיור להשכרה או מי מטעמו יהיה יועץ מקצועי של הוועדה לעניין תכניות לפי סעיף זה.

63. (א) נקבע בתכנית לפי סעיף 62(א)(14) או 62(א)(2) או 2א62, כי יחידות דיור בתחומה יהיו לדיור בהישג יד וכי יחולו עליהן הוראות התוספת השישית, יהיו לכל הפחות 25% מסך יחידות הדיור האמורות יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת; בסעיף זה, "דיור בהישג יד" ו"השכרה במחיר מופחת" - כהגדרתם בתוספת השישית.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים 4 ו-5(ב) נוסף על מסלול ההשכרה לטווח **עד (ה) ו-(ז) עד (י)** ארוך המעוגן בחוק, מוצע לעגן בו מסלול של דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת שבמסגרתו בכל תכנית שבה ייכללו יחידות לדיור בהישג יד, לפחות 25% מהן יהיו יחידות דיור שיושכרו במחיר הנמוך ב-20% ממחיר השוק. מוסדות התכנון יהיו רשאים לסטות משיעור זה בהתקיים עילות מסוימות שהוגדרו בהצעת החוק ועל פי חוות דעת של החברה הממשלתית לדיור להשכרה.

סעיף 3 מוצע להסמיך את הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לכלול בתכנית הוראות המקנות זכויות בנייה, בשיעור שתקבע הוועדה, לפי שיקול דעתה, לדיור בהישג יד, מעבר לזכויות הבנייה שהיו מוקנות ממילא, בתנאים מסוימים המפורטים בהצעת החוק, ובכללן הוראה דומה לזו שנוכרה לעיל לעניין הוועדה המקומית, שנועדה להבטיח שמימוש זכויות אחרות לא יותנה בבניית היחידות לדיור בהישג יד.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מוסד תכנון רשאי, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית הכוללת יחידות דיור לדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בשיעור נמוך מהשיעור האמור באותו סעיף קטן, אם נוכח, לפי חוות דעתה של החברה הממשלתית לדיור להשכרה, כי מתקיים אחד מאלה:

- (1) נוכח מאפייני היישוב או היצע יחידות הדיור בהישג יד ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור;
- (2) קביעת השיעורים כאמור בסעיף קטן (א) תביא לכך שאי-אפשר יהיה ליישם את התכנית.

5. תיקון התוספת השישית

בתוספת השישית לחוק העיקרי -
(1) בסעיף 1 -

(א) אחרי ההגדרה "בעל שליטה" יבוא:

"בן המקום" - מי שמלאו לו 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות או במשך ארבע שנים לפחות מתוך עשר השנים האחרונות הוא בתחומה של הרשות המקומית שבתחומה חלה תכנית הכוללת דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת או בתחום היישוב שהתכנית חלה בו, לפי העניין, ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או היישוב לכך לפי העניין;

(ב) במקום ההגדרה "דיור בהישג יד" יבוא:

"דיור בהישג יד" - אחד מאלה:

(1) השכרה במחיר מופחת;

(2) השכרה לטווח ארוך;

(ג) בהגדרה "הסכם שכירות", במקום "בהשכרה לטווח ארוך" יבוא "בדיור בהישג יד";

(ד) אחרי ההגדרה "הסכם שכירות" יבוא:

"השכרה במחיר מופחת" - השכרה לזכאים של יחידת דיור למגורים במחיר מופחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום שבו המנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור המיועדות לדיור בהישג יד באותו בניין הושכרו, והסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלו:

(1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאדם יחיד ובני משפחתו לתקופת השכירות, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות של חמש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות האמורה ברישה או שחלפו שלוש שנים מיום שאותו אדם שכר את יחידת הדיור והוא חדל להיות זכאי;

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 5(1)(א), מוצע לקבוע כי מסלול ההשכרה במחיר מופחת ייוחד רק לזכאי משרד השיכון (2) ו- (6) (חסרי דירה העונים לתבחינים שנקבעו בהחלטת הממשלה המגדירה את הזכאות להשתתפות במיזמי "מחיר למשתכן"), שזכותם לשכור את יחידת הדיור תפקע אם רכשו דירה אחרת.

סעיף 5(1)(א) מוצע לתת מעמד לרשויות המקומיות ו- (2) שבתחומיהן יוקמו יחידות לדיור בהישג יד בהקצאת היחידות לדיור בהישג יד המושכרות במחיר מופחת. הרשות המקומית תנהל את ההגדרה בין הזכאים שיבקשו לשכור יחידות דיור במחיר מופחת, ותהיה רשאית להחליט על מתן עדיפות במסגרת

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה;

(ה) בהגדרה "השכרה לטווח ארוך" -

(1) ברישה, אחרי "מחצית מיחידות הדיור" יבוא "המיועדות לדיור להשכרה לטווח ארוך", והמילים "להלן - תקופת העמדה לשכירות" - יימחקו;
(2) בפסקה (1), במקום "לתקופה של שנה אחת לפחות (להלן - תקופת השכירות)" יבוא "לתקופת השכירות";

(ו) אחרי ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" יבוא:

"זכאי" - מי שעומד בתנאי הסף שנקבעו לפי החלטת הממשלה מספר 203 (דר/13) מיום כ"ב בתמוז התשע"ה (9 ביולי 2015), כפי שתעודכן מעת לעת;

(ז) בהגדרה "זכות", במקום "שייבנה בו בניין לדיור" יבוא "שתיבנה בו יחידת דיור";
(ח) אחרי ההגדרה "המנהל" יבוא:

"מחיר מופחת" - דמי שכירות מופחתים בשיעור נמוך ב-20% מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו, שתינתן במועדים אלו:

(1) לאחר מתן אישור לפי סעיף 157א לבניין שיחידת הדיור המיועדת לדיור בהישג יד נמצאת בו;

(2) טרם כניסתו של שוכר חדש ליחידת דיור להשכרה במחיר מופחת;

(ט) בהגדרה "שוכר", במקום "להשכרה לטווח ארוך" יבוא "לדיור בהישג יד";

(י) אחרי ההגדרה "תכנית" יבוא:

"תקופת העמדה לשכירות" - תקופת העמדה לשכירות כאמור בהגדרה "השכרה במחיר מופחת" או תקופת העמדה לשכירות כאמור בהגדרה "השכרה לטווח ארוך", לפי העניין;

"תקופת השכירות" - תקופה של שנה אחת לפחות;

(יא) בהגדרה "השר", במקום "שר הבינוי והשיכון, אלא אם כן הממשלה או ועדת שרים מטעמה קבעה אחרת" יבוא "שר האוצר";

(2) בסעיף 2, האמור בו יסומן "(א)", ובן, אחרי "דיור בהישג יד" יבוא "להשכרה לטווח ארוך", ואחרי סעיף קטן (א) יבוא:

ד ב ר י ה ס ב ר

הקצאת יחידות הדיור המושכרות במחיר מופחת לבני מקום המתגוררים בתחומה כפי שהוגדרו בהצעת החוק ובתנאים שפורטו בה. (5) כדי לרכז את הסמכויות הנוגעות לנושא זה בידי השר הממונה על ביצוע החוק כיום, מוצע לקבוע כי שר האוצר יהיה השר המוסמך לעניין התוספת השישית.

"(ב) לא יעשה אדם שימוש ולא ירשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיור שהיא לדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת אלא למגוריו של שוכר שהוא זכאי שעלה בגורל בהגרלה לפי סעיף קטן (ג) ובני משפחתו, על פי הסכם שכירות להשכרה במחיר מופחת.

(ג) (1) יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת שאושרו בתחום תכנית יושכרו רק לזכאים שעלו בגורל בהגרלה שערכה הרשות המקומית ששטח התכנית נכלל בתחומה לפי הוראות שיקבע שר האוצר בהסכמת שר הפנים לעניין הגרלה לפי סעיף זה; בתקנות כאמור ייקבעו בין היתר הוראות לעניין אופן השתתפותם של זכאים בהגרלה, דרכי פרסום לזכאים בדבר עריכת ההגרלה, דרכי עריכת ההגרלה והפיקוח עליה ותקופת תוקפן של תוצאות ההגרלה.

(2) מספר הזכאים שיעלו בגורל בכל הגרלה לא יפחת מכפל מספר יחידות הדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בתחום התכנית.

(3) על אף האמור בפסקה (1), רשות מקומית רשאית להודיע לשר האוצר שהיא מבקשת שלא לערוך הגרלות כאמור באותה פסקה; הודיעה רשות מקומית כאמור, תערוך החברה הממשלתית לדיור להשכרה את ההגרלות בתחומה של אותה רשות מקומית על פי ההוראות שנקבעו לפי סעיף קטן זה.

(ד) מועצת רשות מקומית רשאית לקבוע שיעור מקרב הזכאים שיעלו בגורל בהגרלה שתיערך לפי סעיף קטן (ג), שיהיו בני מקום ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת לפי הוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ג) ובשיעורים שלא יעלו על שיעורים אלו:

(1) ביישוב מיעוטים שמספר תושביו עולה על 15,000 אך אינו עולה על 30,000 - 25%;

(2) ביישוב באזור עדיפות א' שהממשלה החליטה עליו לפי הוראות פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009² (בסעיף קטן זה - חוק ההתייעלות), שמספר תושביו עולה על 15,000 אך אינו עולה על 30,000 - 50%;

(3) ביישוב באזור עדיפות ב' שהממשלה החליטה עליו לפי הוראות פרק כ"ו לחוק ההתייעלות - 32%;

(4) ברשות מקומית אחרת - 20%;

(3) בסעיף 3 -

(א) סעיף קטן (א) - בטל;

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "כל יחידות הדיור בבניין לדיור בהישג יד" יבוא "יחידות הדיור שישמשו לדיור בהישג יד בתחום התכנית";

ד ב ר י ה ס ב ר

שונים באותו בניין ולהגביר את הכדאיות הכלכלית להקמת יחידות לדיור בהישג יד. עוד מוצע לבטל את ההוראה המגבילה את תחולתה של התוספת השישית כך שתחול על כל התכניות העוסקות בדיור בהישג יד.

סעיף 5(3), מוצע לבטל את ההוראות המחייבות כי בבניינים שישמשו לדיור בהישג יד כל יחידות הדיור בבניין חייבות לשמש לדיור בהישג יד, וכך לאפשר תמהיל של יחידות דיור מסוגים

² ס"ח התשס"ט, עמ' 157.

(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "סעיף קטן (א)" יבוא "סעיף קטן (ב)" ובמקום "בכל יחידות הדיור באותו בניין" יבוא "יחידות הדיור שימשו לדיור בהישג יד בתחום אותה תכנית";

(4) בסעיף 4(א), אחרי "אותו בניין" יבוא "לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד ליחידות הדיור שבבעלותו";

(5) בסעיף 5, בכל מקום, המילים "לאחר התייעצות עם שר האוצר" – יימחקו;

(6) אחרי סעיף 5 יבוא:

א5. (א) התקשר שוכר שהושכרה לו יחידת דיור בהשכרה במחיר מופחת, בהסכם לרכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם השכירות עמו להשכרה במחיר מופחת במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחוייה, בכפוף לכך שהשוכר ימציא אישור על הדחייה מהמוכר.

(ב) התקשר שוכר שהושכרה לו יחידת דיור בהשכרה במחיר מופחת בהסכם לרכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם השכירות עמו להשכרה במחיר מופחת במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם";

(7) סעיף 16 – בטל.

תיקון פקודת העיריות

6. בפקודת העיריות³, בסעיף 249, אחרי פסקה (5) יבוא:

"(א5) בלי לגרוע מיתר ההוראות לפי סעיף זה, לנקוט פעולות להקמה, להפעלה ולניהול של דיור בהישג יד במקרקעין בבעלותה, ולתכלית זו –

(א) לבנות, להפעיל ולתחזק מבני מגורים לדיור בהישג יד על קרקע שבבעלותה;

(ב) להחכיר או להשכיר קרקע שבבעלותה לשם הקמת דיור בהישג יד;

(ג) לערוך הגרלה בין זכאים למתן זכות לשכירת יחידת דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 2 לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

בפסקה זו –

"בעלות" – לרבות חכירה לדורות או הזכות להירשם כבעלים או כחוכר לדורות, או הזכות להפיק הכנסה מהמקרקעין או ליהנות מפירותיהם;

"דיור בהישג יד", "זכאי" ו"השכרה במחיר מופחת" – כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965."

ד ב ר י ה ס ב ר

יד על קרקעותיהן ולערוך את ההגדרות להקצאת יחידות הדיור לזכאים להשתתף בהן.

סעיפים מוצע לתקן את פקודת העיריות ואת פקודת המועצות המקומיות, ולעגן את סמכות הרשויות המקומיות להקים ולתחזק מיזמי דיור בהישג

³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197; ס"ח התשע"ו, עמ' 315.

7. תיקון פקודת המועצות המקומיות
 המועצות המקומיות
8. תחילה, תחולה והוראות מעבר
7. בפקודת המועצות המקומיות⁴, בסעיף א34(א), אחרי "א233", יבוא "249(א5)".
8. (א) תחילתו של חוק זה ביום פרסומן של תקנות לפי סעיף 2(ג) לתוספת השישית לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה (להלן – יום התחילה).
- (ב) הוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב יום התחילה ימשיכו לחול על תכנית שהופקדה לפני יום התחילה.
- (ג) הוראות החוק העיקרי כנוסחו בחוק זה יחולו על תכנית שהוחלט להפקידה אך טרם הופקדה ערב יום התחילה.

ד ב ר י ה ס ב ר

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ייבחן הצורך בשינויים נוספים בחוק, ובעיקר בתוספת השישית, על רקע השינויים המוצעים בהצעת חוק זו, בין היתר בכל הנוגע להוראות העוסקות ברישום הערות בפנקסי המקרקעין, באכיפה, ובפיקוח ובקרה על יישום הוראות התוספת השישית.

8 סעיף מוצע להתנות את תחילתו של התיקון לחוק בהתקנתן של התקנות המסדירות את עריכת ההגרות להקצאת יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת, ולקבוע כי ההסדר המוצע יחול על תכניות שהוחלט על הפקדתן אך טרם הופקדו בפועל. כדי להבטיח רצף בדיוני מוסדות התכנון, על תכניות שהופקדו כבר לפני התיקון המוצע יוסיף לחול ההסדר בחוק ערב תיקונו.

יוזמים: חברי הכנסת רועי פולקמן, דוד אמסלם, יואב בן צור, משה גפני, רחל עזריה

⁴ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256; ס"ח התשע"ו, עמ' 1084.