

טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 -
הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס ,

בהמשך להחלטת ממשלה מספר 987(דר/32) מיום 27.11.2013 שעניינה "יישום הפרויקט הלאומי לדיור", והחלטת ממשלה מספר 770(דר/31) מיום 09.10.2013 שעניינה "הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור", והחלטת ממשלה מספר 301(דר/2) מיום 30.05.2013 שעניינה "פרויקט לאומי לדיור":

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, המצ"ב.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש בכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

דברי הסבר

רקע כללי

ביום 27.11.2013 התקבלה החלטת ממשלה שעניינה "יישום הפרויקט הלאומי לדיוור" בה הונחו שרי האוצר, הפנים והבינוי והשיכון להפיץ תזכיר חוק ליישום העקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה, ביום 6 בינואר 2014 הופץ תזכיר החוק.

טיטות החוק המוצע הוא נדבך נוסף בהתמודדות הממשלה עם העלייה המשמעותית במחירי הדיוור והצורך להגדלת יחידות הדיוור הנבנות בישראל. החוק נועד לאפשר את קידום היעיל של תכניות בניה לדיוור ביחס למתחמי קרקע שהוכרו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיוור, במסגרת הליך תכנוני מיוחד (להלן- תכנית בניה). כמו כן, מבקשת הצעת החוק לקדם את השבתם למדינה של מקרקעין המוחזקים על ידי מי שחלה עליו חובת השבה למדינה. השבה מהירה של המקרקעין לידי המדינה תאיץ את ביצוען של תכניות הבנייה שיאושרו במסגרת ההליך התכנוני המיוחד לפי החוק המוצע. דברי ההסבר המפורטים לסעיפי החוק מופיעים בהצעת החוק.

לאור הצורך הדחוף בהאצת הפעילות הממשלתית בתחום הדיוור ולאור מחיר הדיוור המאמירים, ועל מנת שניתן יהיה לקדם את הליכי החקיקה של הצעת החוק מהר ככל הניתן, מוצע להסמיק את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר את הצעת החוק האמורה, על דעת הממשלה.

בנוסף, מוצע לפנות לכנסת בהתאם לסעיפים 81(ג) ו- 88(ב) לתקנון הכנסת בבקשה לפטור מחובת הנחה של הצעת החוק לקראת הקריאה הראשונה, וכן בבקשה להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת. זאת על מנת לאפשר דיון מהיר בהצעת החוק, ומבלי שיהיה צורך להמתין את התקופות המנויות בתקנון הכנסת.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

הצעת ההחלטה נועדה להשפיע על מחירי הדיוור ולאפשר את הגדלת היצע הקרקע הזמינה לבנייה למגורים, על ידי קיצור הליכי התכנון והשבת הקרקע באופן ניכר.

תקציב

טיטות החוק כרוכה בהקצאת משאבים למינהל התכנון במשרד הפנים לצורך הקמת הועדה כאמור בנוסח החוק המוצע. המשאבים יסוכמו בין משרד הפנים למשרד האוצר.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

טיטות החוק כרוכה בהקצאת תקנים למשרד הפנים לצורך הקמת הועדה כאמור בנוסח החוק המוצע. התקנים יסוכמו בין משרד הפנים למשרד האוצר.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר הפנים- תומך (מגיש במשותף את טיטות החוק).

שר הבינוי והשיכון- תומך (מגיש במשותף את טיוטת החוק).

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מספר 987 מיום 27.11.2013 (דר/32)- יישום הפרויקט הלאומי לדיוור
החלטת ממשלה מספר 770 מיום 09.10.2013 (דר/31)- הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם
קידום דיוור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיוור
החלטת ממשלה מספר 301 מיום 30.05.2013 (דר/2)- פרויקט לאומי לדיוור

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד האוצר המקובלת על היועץ המשפטי של משרד
הפנים והיועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעת ההחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי : 07חקיקה ממשלתית ;
סיווג משני : לא רלבנטי
תחום פעולה עיקרי : 02חברה וכלכלה ;

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ח בשבט התשע"ד
29 בינואר 2014

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה :

טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד-2014

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים :

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה.

בהתאם להחלטת הממשלה מספר 987 מיום 27 בנובמבר 2013 שעניינה "יישום הפרוייקט הלאומי לדיר" הופץ ביום 6 בינואר 2014 תזכיר החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - **טיוטת החוק**).

הצעת ההחלטה מבקשת לאשר באופן עקרוני את טיוטת החוק ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח טיוטת החוק לשם הגשתה לכנסת.

בטיוטת החוק נכללים מספר פרקים אשר שילובם יאפשר קידום מהיר ויעיל של בניית 150,000 יחידות דיר בעשור הקרוב מעבר למלאי הדירות הקיים וזאת כחלק מפעולות הממשלה להתמודדות עם משבר הדיר בישראל כפי שבא לידי ביטוי מנתוני הגופים הממשלתיים האמונים על תחום הדיר.

הוראות טיוטת החוק יחולו על מקרקעין שיוכרוזו בממשלה כמתחם מועדף לדיר. הליכי התכנון של מתחם כאמור יקודמו במסגרת מוסד תכנון ייעודי שאינו בנמצא כעת בהתאם לחקיקה הקיימת שייקרא "הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיר" (להלן - **הוועדה**).

הסמכויות שיוקנו לוועדה בהתאם לטיוטת החוק, יגדילו את יכולות מערכת התכנון בישראל באופן משמעותי ויאפשרו הקטנה שיטתית של הגרעון התכנוני הקיים העומד על 155,000 יחידות דיר. מכאן החשיבות הרבה לקידום החוק המוצע.

טיוטת החוק קובעת גם כן, הוראות מיוחדות שיאפשרו לרשות מקרקעי ישראל או משרד השיכון או לחברה הממשלתית "דירה להשכיר" - שהוקמה מכוח החלטת ממשלה מספר 796 מיום 20 באוקטובר 2013 (להלן - **הגוף המבצע**) להציע לבעלי זכויות במקרקעי ישראל שלגביהם קיימת חובת השבה של המקרקעין למדינה במקרה של שינוי ייעוד הקרקע ואשר מצויים במתחם מועדף לדיר, להתקשר עם הגוף המבצע בהסכמים להשבת המקרקעין למדינה במסגרת הסכמי השבה.

בהתחשב במטרת טיוטת החוק ועל מנת לעודד את ההשבה מרצון של המקרקעין מבעל הזכויות לידי המדינה ואת החתימה על הסכמי הפדיון ולייתר את הצורך בהליכים משפטיים שיש ויעכבו את הליכי מסירת המקרקעין לידי המדינה, מוצע בטיטוט החוק, שמועצת מקרקעי ישראל תקבע סכום פיצויים מועדפים שיינתנו במסגרת הסכמי ההשבה.

ככל שבעל הזכויות במקרקעין לא יחתום על הסכמי פדיון עם הגוף המבצע, מוצע, להקנות לגוף המבצע או מי מטעמו, על אף האמור בהסכמים בין המדינה לבעל הזכויות במקרקעין ובשל הצורך הדחוף, סמכויות לפינוי בעל הזכויות מהמקרקעין וזאת בתוך 60 ימים מכניסתה לתוקף של תוכנית המשנה את ייעוד המקרקעין (להלן - **סעד עצמי**). ביצוע הסעד העצמי ותנאיו יהיו דומים למנגנון למתן צו לסילוק יד ולפינוי מקרקעי ציבור אשר עוגן בחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.

על יסוד מטרת טיוטת החוק ובהתחשב בכך שהסעד העצמי יבוצע רק כלפי בעל הזכויות במקרקעין החייב בהשבתם לאחר שינוי ייעוד הקרקע ונוכח האפשרות שתינתן לבעל הזכויות לפנות לבית משפט לביטול ההודעה על כוונה לביצוע סעד עצמי וזאת בתוך 60 ימים מקבלת ההודעה, הרי שהפגיעה האפשרית בבעל הזכויות במקרקעין מקבלת מענה חוקתי הולם.

כמו כן, לשם קידום הליכי החקיקה של הצעת החוק בכנסת, מוצע, לפנות לוועדת הכנסת בבקשה שתעשה שימוש בסמכותה כך שתקוצר תקופת ההנחה של הצעת החוק טרם הקריאה הראשונה בכנסת וכן להתיר את ביצוע הקריאה השנייה בכנסת ביום הנחת הצעת החוק לאחר הכנתה בוועדה לקריאה השנייה והקריאה השלישית.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם :

בהתאם לאמור לעיל, ניתן בטיטוט החוק מענה משפטי הולם לפגיעה האפשרית בזכויות, כמפורט.

בשל הצורך הציבורי הדחוף בקידום הצעת החוק ועל מנת לאפשר את סיום הליכי החקיקה עוד בכינוס החורף של הכנסת, יש הצדקה לזירוז הליכי החקיקה כמוצע.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :

עמדת היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל - אין מניעה משפטית בקבלת ההצעה.

עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה :

על דעת היועצים המשפטיים של משרד הפנים ומשרד הבינוי והשיכון, אין מניעה משפטית לקבל את ההחלטה המוצעת.


חתימה

היועץ המשפטי למשרד האוצר
תפקיד

יואל בריס
שם

א. שם החוק המוצע

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

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

החוק המוצע נועד לאפשר את קידום היעיל של תכניות בניה לדיור ביחס למתחמי קרקע שהוכרו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור, במסגרת הליך תכנוני מיוחד (להלן - תכנית בניה). כמו כן, מבקשת הצעת החוק לקדם את השבתם למדינה של מקרקעין המוחזקים על ידי מי שחלה עליו חובת השבה למדינה. השבה מהירה של המקרקעין לידי המדינה תאיץ את ביצוען של תכניות הבנייה שיאושרו במסגרת ההליך התכנוני המיוחד לפי החוק המוצע.

החוק המוצע הוא נדבך נוסף בהתמודדות הממשלה עם העלייה המשמעותית במחירי הדיור והצורך להגדלת יחידות הדיור הנבנות בישראל.

ג. עיקרי החוק המוצע

הליך תכנוני מיוחד

הליכי אישור תכניות בנייה למגורים על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), אורכים למעלה משלוש שנים. לפיכך, החוק המוצע מבקש לקבוע הסדר תכנון מיוחד. מוצע להקים מוסד תכנון ולקבוע הליך תכנון מיוחדים, בהתאם לאמור בהחלטת ממשלה מס' 987, מיום 27.11.2013, על מנת לייעל את ההליך התכנוני של תכניות לדיור ולקצר את משך הזמן שהליך זה נמשך באופן משמעותי, תוך שמירה על איכות תוצרי התכנון ועל קיומו של הליך תכנוני תקין ונאות.

הליך התכנון המיוחד לפי החוק המוצע יחול על תכניות המוגשות על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ביחס לשטח קרקע שעיקרו מקרקעי ישראל.

בהליך יכללו מתחמים אשר בהם פוטנציאל לבנייתם של כ-500 יח"ד ומעלה. הגשת תכנית תעשה ע"י החברה הממשלתית, רמ"י או משרד השיכון. התכניות יקודמו בבוועדת תכנון ברמה הארצית, שתיקרא הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן - הועדה). לוועדה ימונה מתכנן אשר הינו עובד מדינה. לוועדה תינתן סמכות לקבוע תכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתכניות מתאר אחרות, לרבות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות, למעט תמ"א 35.

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.

השבת קרקע למדינה

הליכי פדיון הקרקע מחוכרים חקלאיים או בעלי זכויות אחרים בקרקע נמשכים שנים רבות ומהווים גורם מעכב משמעותי לשיווק מתחמי קרקע לדיור. לאור זאת, בנוסף להליכי התכנון המוצעים כאמור, מוצע להחיל על התכניות כאמור הסדרים מיוחדים.

במסגרת הסדרים אלו, המשא ומתן בין הגוף המקדם את התכניות במוסד התכנון לבין מי שהיה בעל הזכויות בקרקע, לפני אישור התכנית, יתנהל בפרק הזמן שבין קליטת התכנית בועדה לבין הפקדה. 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 בועדה ועד 30 ימים לאחר הפקדת התוכנית. הליך זה יאפשר לסכם עם בעל הזכויות על השבת הקרקע למדינה עוד בטרם שינוי הייעוד. ניתן יהיה לשלם מקדמות טרם השבת הקרקע.

יצוין, כי הצעת חוק זו, הינה צעד נלווה לצעדים נוספים המקודמים ע"י הממשלה לשם הגדלת היצע הדיור ופיתוח שוק הדיור להשכרה, לרבות ע"י החלת תמריצים למשקיעים לכניסה לשוק מוסדר לשכירות ארוכת טווח.

סעיף 2 - הגדרות:

מוצע להגדיר את המונחים שבהם נעשה שימוש בסעיפים שונים בחוק המוצע, ובכלל זה להגדיר קרקע המיועדת לתכנית מועדפת לדיור כקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, ובیشובי מיעוטים גם קרקע פרטית, שהממשלה, או ועדת שרים שמונתה על-ידה, הכריזה עליה כעל מתחם מועדף לדיור, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון. כמו כן, מוצע להגדיר קרקע להשבה, כמקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מי שהועברו לו הזכויות לגביהם, או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בעת שחל אירוע מסוים, חלה חובה להשיבם לידי רשות מקרקעי ישראל.

סעיף 3 – תכנית מועדפת לדיור:

מוצע לקבוע כי תכנית מועדפת לדיור תכלול, בין היתר, הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, והתשתיות, וניתן לקבוע בה, בין השאר, גם שימושים נוספים, כגון: שימושי מסחר ותעסוקה, הנדרשים לשרות יחידות הדיור הכלולות בתכנית, וכן גם שימושים נוספים הנדרשים לשרות המקומית בשל התכנית שחלה בשטחה, לרבות שימושים הנדרשים לצרכי איזון הכנסותיה של הרשות המקומית עקב הוצאות שיגרמו לה כתוצאה מתוספת יחידות הדיור הכלולות בתכנית שבשטחה.

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

בשל הצורך בייעול ההליך התכנוני ובהאצתו, תוך יישום העיקרון של "תכנית אחת בועדה אחת", מוצע לקבוע כי כוחה של תכנית שאושרה בועדה יהיה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, לרבות תכנית מתאר ארצית, וכי הוראות תכנית שאושרה הועדה ישנו כל הוראה סותרת הקבועה בכל תכנית אחרת החלה בשטחה. על אף האמור, מוצע כי לא תאושר תכנית העומדת בניגוד לתמ"א 35. כמו כן מוצע כי לצורך אישורה של תכנית המשנה תכנית מתאר ארצית אחרת, יידרש אישורה של ועדת השרים.

סעיף 4 - ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור:

מוצע כי תוקם ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור (להלן – הועדה), וכי הרכב הוועדה יהיה מצומצם אך מאוזן, כדי לאפשר הליך קבלת החלטות יעיל. הרכב הוועדה כולל נציגים של משרדי ממשלה, נציגים של גורמים מקצועיים האמונים על היבטים שונים בתחום התכנון, נציג של הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנידונה ונציגי רשויות מקומיות נוספים. בכך משקף ההרכב מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ודיסציפלינות מקצועיות שונות התואמות את תפקיד הוועדה.

סעיף 5 – ועדת משנה להתנגדויות:

מוצע לקבוע כי לוועדה תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיוור. הועדה תמנה חמישה חברים, ותכלול את יו"ר הועדה שישמש גם כיו"ר ועדת המשנה, מתכנן הועדה, נציג משרד המשפטים, נציג רשות מקומית, וחבר נוסף שתבחר הועדה.

סעיף 6 – ממלאי תפקידים בועדה:

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

מוצע להסדיר את עבודת הוועדה ולהסמיכה לדון ולהחליט בתכניות של מתחמים מועדפים לדיוור ובתשריט לצורכי רישום של תכנית כאמור, במקום כל מוסד תכנון אחר, זאת כדי לבסס את עיקרון "תכנית אחת בועדה אחת" ובכך למנוע דיונים כפולים במוסדות התכנון המסרבילים את ההליך התכנוני.

לסעיף 8 – הגשת תכנית לועדה

נוכח היקף הבנייה הנדרש בפרויקט הלאומי לדיוור, והחובה כי היא תחול על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, מוצע כי תכנית כאמור תוגש רק על ידי אחד מאלה או מטעמם: רשות מקרקעי ישראל, החברה הממשלתית לדיוור להשכרה, משרד הבינוי והשיכון, ובשיתוף מיעוטים – גם משרד הפנים.

מוצע כי מגיש התכנית יצרף לה חוות דעת הסוקרת את עיקריה, כדי לייעל את עבודתם של היועצים המקצועיים של הוועדה הנדרשים אף הם להכין חוות דעת לקראת הבאת התכנית לדיון על הפקדתה. עוד מוצע כי בטרם הגשת תכנית מועדפת לדיור הכוללת גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן הוועדה כי הקרקע אכן נחוצה מן הבחינה התכנונית לצורך 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.

לסעיף 9 - בדיקה מוקדמת של תכנית

אחת המטרות העיקריות של החוק המוצע היא קיצור הליכי התכנון, במקום שאין הצדקה להתארכותם. לפיכך מוצע כי מתכנן הוועדה יוודא מלכתחילה ובתוך 14 ימים שתכנית המוגשת לוועדה ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ושמתיקיימות לגביה דרישות הוועדה והדרישות לפי חוק התכנון ולפי החוק המוצע. עוד מוצע להסדיר את חובת משלוח הודעות על קליטת תכנית מועדפת לדיור ומסמכיה בוועדה, לחברי הוועדה, ליועציה המקצועיים ולמינהל התכנון במשרד הפנים, כדי לאפשר להם לגבש את עמדתם זמן מספיק מראש בטרם תובא לדיון בדבר הפקדתה.

לסעיפים 10-11 – הגשת חוות דעת של יועצי הוועדה ושל מתכנן הוועדה

כדי שהוועדה לתוכניות מועדפות לדיור תוכל לקיים דיון על בסיס מידע אמין ומקצועי, מוצע כי הצוות המקצועי של הוועדה יכין ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטיו השונים. חוות דעת זו תוגש על ידי מתכנן הוועדה 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 הוועדה להתייחס אליהם בחוות הדעת שלו, ובכלל זה התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים התחבורה, והסביבה. מוצע כי חוות דעת מתכנן הוועדה תכלול גם המלצות להפקדת התכנית, לדחייתה או להפקדתה בתנאים.

לסעיפים 12-13 – הפקדת תכנית

לאור הצורך בביצוע הליכי תכנון מהירים ולאור הכלים שעומדים לרשות הוועדה מוצע לקבוע זמן קצוב לדיון בתוכנית שאינו עולה על 45 ימי עבודה מיום קליטתה של תכנית ועד לקיום הדיון בהפקדתה. בנוסף, מוצע לקבוע כי מוצע כי ככלל תקבל הוועדה החלטה סופית אם להפקיד את התכנית, עם או בלי תנאים, או לדחותה, באותה ישיבה.

לסעיפים 14-16 – פרסום, משלוח הודעה, ועיון

בסעיפים אלה מוצע להסדיר את אופן פרסום ההודעות על הפקדה: בעיתון, באינטרנט ועל גבי שלט בולט לעין בתחום התכנית.

משמעות ההפקדה היא הנחת התכנית ומסמכיה ופתיחתם לעיון הציבור. בנוסף לכך מוצע כי תישלח הודעה על הפקדת התכנית למהנדסי הוועדות המקומיות ולמתכנן המחוז 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 מרבית לכלל מסמכי התכנית. לפיכך מוצע כי כל מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית.

לסעיף 17 – הגשת התנגדות

מוצע להעניק לכל אדם זכות להתנגד לתכנית מועדפת לדיור שהופקדה. עוד מוצע לקבוע כי המועד להגשת התנגדויות יהיה בתוך 60 ימים ממועד הפרסום האחרון של ההודעה על ההפקדה, בדומה להליך הקיים בחוק הועדות הלאומיות לדיור.

לסעיף 18 – שמיעת התנגדויות

מוצע כי הועדה תשמע את ההתנגדויות שיוגשו לתוכנית באמצעות חוקר שימונה על ידי יושב ראש הועדה. מוצע כי החוקר יגיש את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות, וכי ועדת המשנה תדון ותחליט אם לקבל או לדחות את ההתנגדויות בתוך 30 ימי עבודה נוספים.

לסעיף 19 – תנאים לאישור תכנית

מוצע כי בדומה לאפשרות לקביעת תנאים להפקדת התכנית תהיה רשאית הועדה לקבוע תנאים לאישור התכנית. מדובר בתנאים אשר תכליתם עריכת שינויים במסמכים, לרבות שינויים טכניים אשר ניתן למלא בפרק זמן מוגבל.

לסעיף 21- תחילתה של תכנית

מוצע כי מועד תחילתה של התכנית יהיה ביום פרסום הודעה על אישורה באתר האינטרנט של משרד הפנים או בעיתון נפוץ, לפי המאוחר. 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 מועדפת לדיור באתר האינטרנט של משרד הפנים או בעיתון נפוץ, לפי המאוחר, תחול התכנית ויהיה ניתן לפעול לפיה לכל דבר ועניין, לרבות ביחס למועד הגשת תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

לסעיף 23 – תשריט לצרכי רישום

במטרה לקדם את רישום המגרשים שנוצרו בתכנית במרשם המקרקעין, על מנת לחזק את זכות הקנין של רוכשי הדירות שייבנו במגרשים אלה, ולהגביר את הודאות המשפטית ביחס לבעלי הזכויות במגרשים אלה, מוצע לחייב הכנת תשריט אשר יאפשר רישום של הדירות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים. מוצע כי תשריט כאמור יוגש לוועדה בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של התכנית. מתכנן הועדה מכיר את התכנית על בוריה, ועל כן מוצע להטיל עליו חובה לאשר תשריט כאמור בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשתו, אם התשריט תואם את התכנית.

עוד מוצע כי במקרה שהתשריט אינו תואם את התכנית, יובא התשריט לאישור הוועדה לתכניות מועדפות לדיר, בתוך 14 ימי עבודה תחליט האם לאשר את התשריט, על אף אי ההתאמה שבינו לבין התכנית, או האם לדחותו בשל אי ההתאמה כאמור. הועדה תהיה גם רשאית להחליט כי נוכח אי-ההתאמה של התשריט, יש לערוך תכנית מועדפת לדיר חדשה לשינוי התכנית שאושרה.

גם תכנית השינוי היא בסמכותה של הוועדה לתכניות מועדפות לדיר, ומגיש התכנית יידרש לעמוד מחדש בתנאים ובמגבלות שנקבעו בחוק זה לעניין תכנית מועדפת לדיר.

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

לסעיף 24 – פרסום החלטות הועדה

הסעיף המוצע מבקש להגביר את עיקרון השקיפות ולייעל את ההליכים, באמצעות פרסום תכנית שהוגשה לוועדה בצירוף נספחיה, החלטות הוועדה, וחוות הדעת של מתכנן הועדה באתר האינטרנט של משרד הפנים. מוצע לקבוע כי המסמכים האמורים יפורסמו תוך שבעה ימים מיום קבלתן בוועדה או יום החלטת הועדה לפי העניין.

לסעיף 25 – עריכת שינויים בתכנית

למרות מעמדה הגבוה של תכנית מועדפת לדיר בסולם העדיפויות של תכניות לפי חוק התכנון והבניה, ולמרות עדיפותה על-פני כל תכנית אחרת לפי חוק התכנון, למעט תמ"א 35, מוצע כי לגבי הנושאים המפורטים בסעיף 62א(א) לחוק התכנון, יהיה רשאי כל מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיר; ואולם מוצע כי לא תוענק קדימות בסולם העדיפות של תכניות לתכנית שאושרה על ידי מוסד תכנון שאינו הועדה, הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיר.

עוד מוצע, כי על אף האמור לעיל, מוסד תכנון לא יהיה מוסמך לאשר תכנית שמתקיים בה אחד מהתנאים הקבועים בסעיף קטן (ב).

לסעיפים 26-27 - רישוי

בסעיפים אלה מוצע להחיל את הוראות חוק התכנון על בקשה לקבלת היתר בניה או שימוש, לפי פרק ה' לחוק התכנון, מכח תכנית מועדפת לדיור. כן מוצע להחיל את הוראות חוק התכנון גם על הגשת ערר לפי סעיף 152 לחוק התכנון על החלטה של רשות רישוי מקומית או של ועדה מקומית לסרב לתת היתר בניה או שימוש מכח תכנית מועדפת לדיור. עוד מוצע כי היה וועדת ערר תחליט בערר שהוגש לה, להורות לוועדה מקומית לתת היתר בניה או שימוש בתוך פרק זמן מסוים, והועדה המקומית לא תיתן את ההיתר כאמור בפרק הזמן שייקבע לכך בהחלטת ועדת הערר, יהיה מגיש הערר רשאי לפנות אל הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור בבקשה לקבלת ההיתר כאמור. מוצע כי הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור תהיה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה.

לסעיף 28 – מתן הודעה לבעל זכות לגבי קרקע להשבה

מוצע כי עם הגשת התכנית לוועדה לתכניות מועדפות לדיור, הכוללת בתחומה קרקע להשבה כהגדרתה בחוק זה, ישלח מגיש התכנית הודעה לבעל הזכויות בקרקע להשבה. זאת על מנת להגביר את היעילות בהליכי השבת הקרקע ולאפשר פתיחתם של הליכי משא ומתן לשם חתימת הסכמי השבה כאמור להלן, ככל שהתכנית תיקלט בוועדה.

לסעיף 29 – הסכם השבה

על מנת להגביר את הוודאות ליישום התוכנית שהוגשה ולשם חיסכון בזמן שעובר בין אישור התכנית להשבת הקרקע, מוצע כי כבר בעת קליטת התכנית בוועדה יהיה רשאי הממונה כהגדרתו בתזכיר, להתקשר בהסכם השבה עם בעל הזכויות בקרקע וזאת אף טרם הפקדתה.

בהסכם ההשבה יקבעו, בין היתר, הוראות בדבר מועד מסירת החזקה בקרקע, התנאים להשבת הקרקע למחזיק ככל שלא תאושר התכנית. כמו כן, מוצע כי במידה ויקבעו פיצויים מועדפים לבעל זכויות בקרקע להשבה, יוכל הממונה לשלם אך ורק אם נחתם הסכם ההשבה תוך 30 יום ממועד הפקדת התכנית ע"י הועדה. זאת על מנת להגדיל את התמריץ הכלכלי של המחזיק בקרקע לחתום על הסכם השבה, אשר יחסוך התדיינות והליכים שיש בהם כדי לעכב את ההשבה.

לסעיף 30 – צו לסילוק יד

מוצע, כי ככל שלא יחתם הסכם השבה כאמור לעיל או שייחתם הסכם כאמור אך בעל הזכויות בקרקע לא העביר את החזקה לידי מגיש התכנית, ניתן יהיה לפנות את הקרקע מכוח צו לסילוק יד שיוצא על ידי הממונה (להלן- הצו), אשר לפיו יהיה חייב המחזיק בקרקע לפנות את הקרקע להשבה תוך 60 ימים לכל הפחות מיום מסירת הצו. זאת, גם אם בהסכם שבין בעל הזכויות בקרקע לרשות מקרקעי ישראל או בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מוגדר מועד השבה אשר מאוחר מ-60 ימים מיום מסירת הצו.

השימוש בצו האמור הוא בעל חשיבות רבה למילוי תכלית החוק המוצע, משום שבמצב העניינים הקיים, לעתים רבות, בעלי זכויות בקרקע להשבה מתעכבים בביצוע החובה המוטלת עליהם לפנות את הקרקע.

לסעיפים 31-35 – ביצוע צו סילוק, פניה לבית משפט, והוראות עונשין

ההוראות שיחולו לעניין ביצוע הצו במקרה בו לא קוימו הוראות הצו בידי בעל הזכויות במקרקעין וכן הוראות לעניין האפשרות שתינתן לבעל הזכויות לפנות לבית משפט השלום בתביעה לביטול הצו וכן קביעת חומרת הענישה על עבירות שיבצע בעל הזכויות בקרקע להשבה ובנוסף הסמכויות שיינתנו לפקח כהגדרתו בתזכיר, נקבעו באופן דומה להוראות שנקבעו לעניין צו לסילוק יד ולפינוי מקרקע ציבור שניתן מכוח חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981 (להלן- חוק מקרקעי ציבור).

לסעיף 36 – שמירת דינים

מכיוון שחוק זה נוגע בהסדרים שונים הנוגעים להליכי התכנון והבנייה מוצע, כי ככל שלא הוגדר נושא כלשהו לעניין הליכי התכנון, יחולו הוראות חוק התכנון. כמו כן מאחר שחוק זה נוגע למערכת החוזית בין בעלי זכויות בקרקע לבין רשות מקרקעי ישראל, מוצע כי הוראות החוק יוסיפו על זכויותיו של בעל מקרקעין ולא יגרעו ממנו.

לסעיף 37 – ביצוע ותקנות

מכיוון שתחום התכנון והבניה נמצא תחת סמכותו של שר הפנים, מוצע כי שר הפנים יהיה הממונה על ביצוע פרק ב' לחוק, והוא יהיה רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

כמו כן, מכיוון שמקרקעי ישראל הם נכס מדינה ומשאב במחסור, מוצע כי שר האוצר יהיה הממונה על ביצוע פרק ג' לחוק, והוא יהיה רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

לסעיף 38 – הוראת שעה

ההוראות המיוחדות וההליכים המקוצרים שבחוק מוצע זה, נקבעו לצורך היערכות דחופה אשר תאפשר אישור מהיר של תכניות לבנייה למגורים והסדרה של הזמינות מתחם מועדף לדיור. 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 48 חודשים, מתוך ציפייה כי בתום תקופה זו יהיה במשק מלאי סביר של יחידות דיור, וכי יתפתח שוק של דיור להשכרה, אשר יקלו על בעיית הדיור ממנה סובל המשק כיום. ככל שיהיה עוד צורך בהליכים המיוחדים, יהיו רשאים השרים הממונים על ביצוע חוק זה להאריך את הוראות חוק זה בשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת.

לפיכך מוצע כי החוק יחול על תכנית מועדפת לדיור אשר נקלטה בועדה בתקופה שמיום תחילת החוק המוצע, ועד תום תקופה של 48 חודשים מהמועד האמור.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

הצעת החוק כרוכה בהקצאת משאבים למינהל התכנון במשרד הפנים לצורך הקמת הועדה כאמור בנוסח החוק המוצע. המשאבים יסוכמו בין משרד הפנים למשרד האוצר לאחר אישור הצעת החוק בועדת שרים לחקיקה.

ה. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

הצעת החוק כרוכה בהקצאת תקנים למשרד הפנים לצורך הקמת הועדה כאמור בנוסח החוק המוצע. התקנים יסוכמו בין משרד הפנים למשרד האוצר עד לאישור הצעת החוק בועדת שרים לחקיקה.

ו. הערות משרדי הממשלה

הערות המשרד להגנת הסביבה-

המשרד להגנת הסביבה סבור, כי הדרך לפתרון משבר הדיור הוא חיזוק וועדות התכנון הקיימות ולא הקמת ועדה חדשה, ברמה הארצית החסרה, לדידם, ידע ומומחיות הקיימים בקרב המחוזות והשלטון המקומי. המשרד מתנגד לחריגה מתוכניות מתאר ארציות, ולכך שהייעוץ הסביבתי לוועדה לא יינתן ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ההתייחסות המלאה של המשרד להגנת הסביבה מצורפת לטיוטת החוק.

ז. עמדת היועץ המשפטי לממשלה

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמך את ידו על טיוטת החוק.

ח. נוסח החוק המוצע :

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 הזמינות של מתחמים מועדפים לדיור.
2. הגדרות ופרשנות
(א) בחוק זה -
"בעל זכויות לגבי קרקע להשבה" - בעל זכויות לגבי מקרקעי ישראל, אשר בהתאם להסכם בינו לבין רשות מקרקעי ישראל, או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בהתקיים אירוע מסוים חלה עליו חובה להשיב את זכויותיו לגבי אותם המקרקעין לידי רשות מקרקעי ישראל;
"הועדה" - הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור שהוקמה לפי סעיף 4;
"היתר" - היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון;
"ועדת המשנה להתנגדויות" - ועדת המשנה להתנגדויות שהוקמה לפי סעיף 5;
"הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים" - כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק התכנון;
"הועדה לשמירת הסביבה החופית" - כמשמעותה בתוספת השניה לחוק התכנון;
"ועדה מחוזית" - כמשמעותה בחוק התכנון;
"ועדה מקומית" - כמשמעותה בחוק התכנון;
"ועדת ערר" - כמשמעותה בפרק ב' סימן ב'1 בחוק התכנון;
"חוק מקרקעי ציבור" - חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981;
"חוק רשות מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
"חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
"חוקר" - כהגדרתו בסעיף 107א(א) לחוק התכנון;
"יישוב מיעוטים" - כהגדרתו בתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מבנה ציבור" – מבנה לשימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי, תחנת 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 תפקידיה ;

"המועצה הארצית" – כמשמעותה בחוק התכנון ;

"מועצת מקרקעי ישראל" – כהגדרתה בחוק רשות מקרקעי ישראל ;

"מגרש" – כהגדרתו בחוק התכנון ;

"מוסד תכנון" – כהגדרתו בחוק התכנון ;

"המרכז למיפוי ישראל" – המרכז למיפוי ישראל, הפועל כיחידת סמך במשרד הבינוי והשיכון ;

"מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד הפנים ;

"הממונה" – לענין קרקע להשבה הכלולה בתכנית מועדפת לדיור -

(1) אם מגיש התכנית הוא רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון – מנהל רשות מקרקעי ישראל, או מנהל מרחב של הרשות, יחד עם היועץ המשפטי של הרשות או של מרחב של הרשות ;

(2) אם מגיש התכנית הוא החברה הממשלתית כאמור בסעיף 8(א)(1) – המנהל הכללי של המשרד הממשלתי הממונה על פעילותה של החברה הממשלתית, יחד עם היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל, או עם היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוסמך על-ידו לשם כך ;

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

"מתחם מועדף לדיור" – קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, ובשולי מיעוטים – קרקע פרטית או קרקע שחלקה מקרקעי ישראל, שהממשלה, או ועדת שרים שמונתה על-ידה, הכריזה עליה כעל מתחם מועדף לדיור, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, ולאחר שקיבלה את חוות דעתו כי ניתן לתכנן באותה קרקע חמש מאות יחידות דיור לפחות ;

"פקח" – מי שמינהל הממונה לענין פרק ג' ;

"קרקע להשבה" – מקרקעי ישראל, אשר בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מי שהועברו לו הזכויות לגביהם, בהתקיים אירוע מסוים חלה חובה להשיבם לידי רשות מקרקעי ישראל, ואירוע כאמור התקיים ;

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

"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל;

"תכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון;

"תכנית מתאר ארצית" – כמשמעותה בחוק התכנון;

"תכנית מועדפת לדיור" – תכנית החלה על מתחם מועדף לדיור, שהוכנה והוגשה על ידי גוף המנוי בסעיף 8, הכוללת, בין היתר, הוראות להקמת 500 יחידות דיור לפחות, והוראות נוספות בהתאם לסעיף 3;

"תמ"א 35" – תכנית מיתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור מס' 35;

"תשריט לצרכי רישום" – תכנית לצרכי רישום בפנקסי המקרקעין, כמשמעותה לפי פקודת המדידות.

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

פרק ב': תכנון מתחם מועדף לדיור

סימן א': תכנית מועדפת לדיור

תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות המאפשרות מתן היתר בניה או ביצוע עבודה לפיה, ואולם רשאית הועדה לקבוע לגבי חלק מתחום התכנית, כי ביצוע העבודות על פיה יהיה טעון תכנית נוספת טרם מתן היתר בניה או ביצוע העבודה. 3.

(ב) תכנית מועדפת לדיור תכלול, בין היתר, הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, התשתיות, וניתן לקבוע בה גם:

(1) שימושים נוספים הנדרשים ליחידות הדיור הכלולות בתכנית או שימושים נוספים הנדרשים לרשות המקומית בשל התכנית המועדפת לדיור שחלה בשטחה, לרבות שימושים למסחר ולתעסוקה;

(2) הוראות לענין גודלן של יחידות הדיור והיחס בין דירות קטנות לדירות גדולות בתחום התכנית;

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

(ג) כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תמ"א 35; אישרה הועדה תכנית מועדפת לדיור, יראו בה שינוי לכל תכנית אחרת כאמור החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35.

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

4. ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
- (א) תוקם ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, וזה הרכבה -
- (1) נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה היושב-ראש;
 - (2) נציג שר האוצר, מקרב עובדי משרדו;
 - (3) נציג שר הבטחון, מקרב עובדי משרדו;
 - (4) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;
 - (5) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;
 - (6) נציג שר החקלאות, מקרב עובדי משרדו;
 - (7) נציג שר המשפטים, מקרב עובדי משרדו;
 - (8) נציג רשות מקרקעי ישראל, שימנה מנהל הרשות מקרב עובדי הרשות;
 - (9) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו;
 - (10) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו;
 - (11) בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובניה שימנה שר הפנים – והוא יהיה מתכנון הועדה;
 - (12) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה, ושני נציגים נוספים של השלטון המקומי, שתבחר המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)(6) ו-(7) לחוק התכנון; מי שמונה לפי פסקה זו רשאי למנות את מהנדס הרשות המקומית או עובד אחר של הרשות המקומית שבראשה הוא עומד, לממלא מקומו בהעדרו;
 - (13) נציג ארגון שענינו קידום שוויון חברתי וכלכלי, שימנה שר הפנים.

(ב) נציג שר הכלכלה, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר האוצר בהעדרו; נציג שר האנרגיה והמים, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים בהעדרו.

(ג) דנה הועדה בתכנית, ששטחה, כולו או חלקו, בתחום ועדה מקומית, תזמין הועדה את מתכנן המחוץ שבתחומו חלה התכנית ואת מהנדס הועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית, ותיתן להם, או לנציגם, הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בענין.

ועדת משנה
להתנגדויות 5. לועדה תהיה ועדת משנה בת חמישה חברים מבין חבריה, לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיור, וזה הרכבה -

(1) נציג שר הפנים, והוא יהיה יושב-ראש ועדת המשנה להתנגדויות;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) מתכנן הועדה;

(4) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה;

(5) חבר נוסף שתבחר הועדה.

ממלאי תפקידים
בועדה 6. (א) לועדה יהיו -

(1) מזכיר;

(2) יועץ משפטי;

(3) יועץ תחבורתי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה, אשר ימנה יושב ראש הועדה;

(4) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה, אשר ימנה יושב ראש הועדה;

(5) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הועדה.

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

תפקידי הועדה
לדיור וסמכויותיה 7. (א) בעניני תכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור יהיו לועדה כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית, ושל כל מוסד תכנון אחר, לפי כל דין, לרבות כל תכנית.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), הועדה מוסמכת -

(1) לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות מועדפות לדיור, ובדבר אישור תשריט לצרכי רישום כאמור בסעיף 23;

- (2) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3(ד), לדון ולהחליט בנושאים כאמור בפסקה (1) במקום כל מוסד תכנון אחר ;
- (ג) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) -
- (1) לא תאשר הועדה תכנית מועדפת לדיור העומדת בסתירה לתכנית מתאר ארצית ומשנה אותה, אלא באישורה של הממשלה או של ועדת שרים שמונתה על ידה ;
- (2) לא יוקנו לועדה סמכויות הועדה לשמירת הסביבה החופית לפי התוספת השניה לחוק התכנון, זולת אם הורה שר הפנים, בעת ההכרזה על מתחם מועדף לדיור, כי ביחס לאותו מתחם יוקנו לועדה גם הסמכויות כאמור ;
- (3) לא תאשר הועדה תכנית העומדת בסתירה להוראות תמ"א 35 ; ואולם ככל שנדרש לפי תמ"א 35 אישור של מוסד תכנון כלשהו לתכנית מועדפת לדיור, לועדה מוקנית הסמכות למתן האישור כאמור, מבלי שיראו בכך סתירה להוראות תמ"א 35.

סימן ג': הוראות כלליות לתכנית מועדפת לדיור

8. (א) אלה רשאים להכין תכנית מועדפת לדיור ולהגישה לועדה :
- (1) החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה, אשר הוקמה מכח החלטת ממשלה מיום ה' בחשון התשע"ד (9 באוקטובר 2013) ;
- (2) רשות מקרקעי ישראל או מי שקיבל ממנה הרשאה לשם כך ;
- (3) משרד הבינוי והשיכון או מי שקיבל ממנו הרשאה לשם כך, ובישובי מיעוטים – גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לשם כך ;
- (ב) מגיש תכנית מועדפת לדיור יצרף לה חוות דעת הערוכה בהתאם לדרישות הועדה והסוקרת את הענינים המנויים בסעיף 11(א).
- (ג) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לועדה 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.
- (ד) כללה תכנית מועדפת לדיור גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן הועדה, כתנאי להגשתה, כי הקרקע שאיננה מקרקעי ישראל נחוצה לתכנית מבחינה תכנונית וראויה להיכלל בה.

- בדיקה מוקדמת של 9. (א) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לועדה, יבדוק מתכנן הועדה בתוך 14 ימי עבודה אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם היא מקיימת את הנחיות שר הפנים, הדרישות לפי חוק התכנון, והדרישות לפי חוק זה.
- תכנית מועדפת לדיור
- (ב) מצא מתכנן הועדה כי מתקיימים בתכנית מועדפת לדיור התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תיקלט התכנית בועדה, ומזכיר הועדה ישלח הודעה על כך, בצירוף מסמכי התכנית, בתוך שלושה ימי עבודה, למגיש התכנית, לחברי הועדה, ליועצים המקצועיים של הועדה המנויים בסעיף 6 (בחוק זה – היועצים המקצועיים של הועדה) ולמינהל התכנון.
- (ג) מצא מתכנן הועדה כי לא מתקיים בתכנית מועדפת לדיור תנאי מהתנאים כאמור בסעיף קטן (א), ישלח מזכיר הועדה למגיש התכנית הודעה על כך; בהודעה יפורטו התנאים שלא מתקיימים בתכנית כאמור.
- הגשת חוות דעת של 10. היועצים המקצועיים של הועדה כאמור בפסקאות (3)-(5) שבסעיף 6(א), יגישו למתכנן הועדה, בתוך 21 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית שבתחום מומחיותם; מתכנן הועדה רשאי להאריך את המועד להגשת חוות דעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, בשבעה ימים נוספים.
- היועצים המקצועיים של הועדה
- הגשת חוות דעת של 11. (א) מתכנן הועדה יגיש לחברי הועדה, לא יאוחר מחמישה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה:
- מתכנן הועדה
- (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) עיקרי ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לתכנית ולסביבתה, לרבות ערכי טבע, נוף ומורשת;
 - (6) המלצותיו ביחס לתכנית, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים של הועדה כאמור בסעיף 10.
- (ב) המליץ מתכנן הועדה להפקיד תכנית מועדפת לדיור בשינויים, יפרט את עיקרי השינויים המוצעים על ידו.

12. דיון על הפקדת תכנית מועדפת לדיור
הועדה תקיים דיון בתכנית מועדפת לדיור, בתוך 45 ימי עבודה מיום קליטתה; בתום הדיון תחליט הועדה להפקיד את התכנית, לדחותה, או להתנות תנאים להפקדתה, ככל שתמצא לנכון.
13. מילוי תנאים להפקדת תכנית מועדפת לדיור
(א) הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה, כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן הועדה כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה, בצירוף דוח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית.
- (ב) הוגשו לועדה מסמכים מתקנים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק אותם מתכנן הועדה; קבע מתכנן הועדה שהמסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הועדה, יודיע על כך למגיש התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על הפקדת התכנית שיש לפרסם לפי חוק זה.
- (ג) ראה מתכנן הועדה שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם.
14. פרסום הודעה על הפקדה
(א) הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור תפורסם בתוך עשרה ימים מיום שקיבל מגיש התכנית את הודעת מתכנן הועדה כאמור בסעיף 13(ב) -
- (1) על גבי שני שלטים במקום בולט לעין בתחום התכנית, בהתאם להוראות לפי סעיפים 89א(א) עד (ג) ו-265(222) 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) ו-(2) ייעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבון, בנוסח שאישר מזכיר הועדה.
15. משלוח הודעה על הפקדה
(א) הועדה תשלח הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור, בתוך התקופה האמורה בסעיף 14(א), לכל אחד מאלה:
- (1) למהנדסי הועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטח של התכנית, ולמנהלים הכלליים או למזכירים של הרשויות המקומיות שבתחום שיפוטן כלול שטח של התכנית;
- (2) למהנדסי הועדות 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 ;

(ב) כללה תכנית מועדפת לדיור הוראות בדבר איחוד וחלוקה בלא הסכמה,

יחולו ההוראות לפי חוק התכנון לענין 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.

16. העמדת מסמכי תכנית מועדפת לדיור שהועדה החליטה להפקידה וכן חוות דעת היועצים המקצועיים של הועדה וחוות דעת מתכנן הועדה כאמור בסעיפים 10 ו-11, יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הועדה ובמשרדי הועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית, וכן באתר האינטרנט של משרד הפנים ובאתר האינטרנט של מגיש התכנית.

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

(ב) התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 14 ; לענין זה, מועד פרסום ההודעה על הפקדת התכנית יהיה המועד המאוחר מבין אלה :

(1) מועד הפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב בתחום התכנית לפי סעיף 14 ;

(2) מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתון לפי סעיף 14 ;

(3) מועד הפרסום באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף 14.

18. (א) יושב-ראש הועדה ימנה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שיוגשו לתכנית מועדפת לדיור. והחלטת הועדה

(ב) מונה חוקר כאמור בסעיף קטן (א), ישמע החוקר את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך שלושים ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 17(ב) (בחוק זה – התקופה לשמיעת התנגדויות), ורשאי מתכנן הועדה להגיש את עמדתו בקשר להמלצות החוקר עד למועד הדיון בועדה בהמלצות אלה.

(ג) הוגשו לוועדת המשנה להתנגדויות המלצות החוקר, תחליט הועדה, 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 הועדה 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 17(ב), יראו את התכנית כאילו הועדה אישרה אותה בתום 30 ימים מהמועד האמור, זולת אם החליטה הועדה אחרת במהלך 30 הימים האמורים.

19. תנאים לאישור תכנית
הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 13, בשינויים המחויבים.

20. פרסום הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיור
(א) החליטה הועדה לאשר תכנית מועדפת לדיור וקבע מתכנן הועדה כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה, 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 14(א)(2), בתוך 16 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן הועדה.

(ג) הודעה על אישורה של תכנית מועדפת לדיור תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים ובעיתון נפוץ אחד.

(ד) העתק ההודעה על אישור התכנית יישלח למי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדתה כאמור בסעיף 15(א).

(ה) מזכיר הועדה יפרסם הודעה ברשומות על אישור תכנית מועדפת לדיור.

21. תחילתה של תכנית מועדפת לדיור
תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, לענין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון נפוץ או באתר האינטרנט של משרד הפנים כאמור בסעיף 22(ג), לפי המאוחר.

22. פרסום הודעה על דחיית תכנית מועדפת
נדחתה תכנית מועדפת לדיור בידי הועדה, יפרסם מזכיר הועדה הודעה על דחייתה בעיתון כאמור בסעיף 14(א)(2) ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.

23. תשריט לצרכי רישום
(א) בתוך 60 ימי עבודה ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, יגיש מגיש התכנית לועדה תשריט לצרכי רישום.

(ב) מתכנן הועדה יאשר את התשריט לצרכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התכנית המועדפת לדיור.

(ג) ראה מתכנן הועדה כי תשריט לצרכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית המועדפת לדיור, יביא את התשריט לדיון בועדה, או בועדת משנה שהוקמה לשם כך, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד הגשתו.

(ד) הועדה תחליט בדבר אישור התשריט או דחייתו בתוך ארבעה עשר ימי עבודה מהמועד שהובא לפניו, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור; החליטה הועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות חוק זה.

(ה) לא יינתן היתר בניה במגרש שנקבע בתכנית מועדפת לדיור ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן מתכנן הועדה אישר תשריט לצרכי רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל המרכז למיפוי ישראל.

(א) החלטות הועדה לפי חוק זה יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בצירוף נספחיה, בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלתן.

24. פרסום החלטות הועדה ומסמכים שהוגשו לה

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

(ג) מסמכי התכנית בצירוף חוות דעת מתכנן הועדה, יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההפקדה כאמור בסעיף 12.

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

25. עריכת שינויים בתכנית

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) לא תאושר תכנית לפי אותו סעיף קטן שמתקיים לגביה אחד מאלה אלא אם כן היא תכנית מתאר ארצית, תכנית לתשתית לאומית או תכנית במתחם מועדף 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 במתחם המועדף לדיור.

(ג) אישר מוסד תכנון, שאינו הועדה, תכנית הכוללת שינויים לתכנית במתחם מועדף לדיור לפי הוראות סעיף זה, לא יחולו על התכנית כאמור הוראות **סעיף 12(ב)**

סימן ד': רישוי

26. בקשה לקבלת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור
על הגשת בקשה לקבלת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור, יחולו הוראות חוק התכנון.
27. הגשת ערר בנוגע להיתר לפי תכנית מועדפת לדיור
(א) על הגשת ערר על החלטתה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור, יחולו הוראות חוק התכנון.
- (ב) על אף האמור בחוק התכנון, החליטה ועדת הערר לקבל ערר כאמור בסעיף קטן (א), כך שיינתן למגיש הערר היתר, תורה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית, לפי הענין, לתת את ההיתר בתוך תקופה שתקבע.
- (ג) הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור בסעיף קטן (ב), והועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, לא נתנה את ההיתר בתוך תקופה שקבעה ועדת הערר, רשאי מגיש הערר לפנות אל הועדה בבקשה לקבלת היתר מהועדה.
- (ד) מבלי לגרוע מתפקידי הועדה המקומית ומסמכויותיה לפי פרק י' לחוק התכנון, הוגשה לוועדה בקשה כאמור בסעיף קטן (ג), תהיה הועדה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה, ולענין זה יהיו נתונות ליושב ראש הועדה ולמתכנן הועדה כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי חוק התכנון.
- (ה) נתנה הועדה היתר לפי הוראות סעיף קטן (ד), תשולם האגרה בשל מתן ההיתר לאוצר המדינה, ועל שאר התשלומים המהווים תנאי למתן היתר יחולו הוראות חוק התכנון.

פרק ג': הסדרת הזמינות של מתחם מועדף לדיור

28. מתן הודעה לבעל זכות לגבי קרקע להשבה
הוגשה לוועדה תכנית מועדפת לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה, ישלח מגיש התכנית הודעה על כך, בדואר רשום, לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה.
29. הסכם השבה
(א) נקלטה בוועדה, כאמור בסעיף 9(ב), תכנית הכוללת בתחומה קרקע להשבה, רשאי הממונה להתקשר בהסכם עם בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, שענינו השבת הזכויות בקרקע לידי רשות מקרקעי ישראל ומסירת החזקה בקרקע לידי מגיש התכנית, בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הנוגעת לענין **(בפרק זה – הסכם השבה)**.
- (ב) הסכם השבה יכול, בין היתר, הוראות בענינים אלה:

(1) מועד מסירת החזקה בקרקע לידי מגיש התכנית, אשר יכול ויהיה מוקדם למועד אישור התכנית ;

(2) השבת קרקע שנמסרה למגיש התכנית חזרה לידי מי שהיה בעל הזכויות בקרקע להשבה, היה ולא תאושר התכנית ;

(3) קביעת סכומי מקדמות שישלם מגיש התכנית לבעל הזכויות בקרקע להשבה, לפני מסירת החזקה בקרקע למגיש התכנית ולפני אישור התכנית.

(ג) שר האוצר רשאי לקבוע הוראות בעניינים אלה :

(1) התנאים לתשלום מקדמות כאמור בסעיף קטן (ב)(3) ;

(2) סכומי המקדמות המירביים לפי סעיף קטן (ב)(3) ;

(3) התנאים שבהתקיימם סכומי מקדמות ששולמו לא יושבו למגיש התכנית, אף אם לא תאושר התכנית.

(ד) קבעה מועצת מקרקעי ישראל, בהתאם לסמכותה מכח חוק רשות מקרקעי ישראל, זכות לקבלת פיצויים מועדפים לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה ששייך את החזקה בקרקע לרשות מקרקעי ישראל, לא תחול הזכות לקבלת פיצויים מועדפים כאמור, אלא על בעל זכויות לגבי קרקע להשבה שחתם על הסכם השבה עם הממונה בתוך 30 ימים מיום הפקדתה של התכנית המועדפת לדיור.

30. צו לסילוק יד (א) אישרה הועדה תכנית מועדפת לדיור, ולא נחתם הסכם השבה, או שנחתם הסכם השבה אך מי שהיה בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה לא העביר את החזקה באותה קרקע לידי מגיש התכנית, יחולו הוראות אלה :

(1) כל הזכויות לגבי הקרקע להשבה יהיו לקניין המדינה ביום אישור התכנית, או במועד מסירת החזקה בקרקע לידי מגיש התכנית בהתאם להסכם ההשבה, לפי הענין, ולפי המאוחר מביניהם ;

(2) רשאי הממונה לתת צו בחתימת ידו הדורש מהמחזיק בקרקע להשבה לסלק ממנה את ידו ולפנותה, כפי שקבע בצו ועד למועד שקבע בו (להלן – מועד הסילוק והפינוי) ;

(3) צו כאמור בפסקה (2) יינתן לאחר שהממונה הציע לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה פיצוי בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הנוגעת לעניין.

(ב) על אף האמור בכל דין או הסכם, מועד הסילוק והפינוי שיקבע בצו יכול שיהיה מוקדם למועד השבת הזכויות בקרקע לרשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכם שבינה לבין בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, ואולם מועד זה לא יפחת מתום שישים ימים מיום מסירת הצו לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה.

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

(ד) שר המשפטים יקבע את הפרטים שיכללו בצו ואת דרכי מסירתו של צו שניתן לפי סעיף קטן (א).

ביצוע הצו 31. חלף מועד הסילוק והפינוי הקבוע בצו, ולא קוימו הוראות הצו בידי בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה, יחולו הוראות סעיפים 5, 5א לחוק מקרקעי ציבור, ובלבד שביצוע פעולות מכוח סעיפים אלו ע"י מי שאינו עובד מדינה לא ייעשה אלא בהתאם לסמכויות ולתנאים הקבועים בסעיף 34; לפקח שהוא עובד מדינה יהיו נתונות גם הסמכויות לפי סעיף 5ד לחוק מקרקעי ציבור.

פניה לבית המשפט 32. (א) הרואה את עצמו נפגע ממתן צו לפי פרק זה, רשאי לפנות לבית המשפט השלום שבתחום שיפוטו נמצאים המקרקעין להשבה שהצו חל עליהם, 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) פניה 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, ליתן צו זמני לעיכוב ביצוע הצו, לתקופה שלא תעלה על שלושים ימים, ועד למועד קיום הדיון בבקשת העיכוב במעמד שני הצדדים.

(ד) שר המשפטים רשאי לקבוע סדרי דין בהליכים לפי סעיף זה.

עונשין 33. המחזיק בקרקע להשבה בניגוד לצו שניתן לפי פרק זה, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וקנס נוסף פי שניים מן הקנס האמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, התשל"ז-1977, לכל יום שבו נמשכה העבירה לאחר חלוף שבעה ימים ממועד הסילוק והפינוי שנקבע בצו, ואם עוכב ביצוע הצו על ידי בית המשפט – ממועד פקיעתה או ביטולה של החלטה בדבר עיכוב ביצוע.

מינוי עובד חברה 34. (א) הממונה כהגדרתו בפסקה (2) להגדרת הממונה, רשאי למנות עובד מבין עובדי החברה הממשלתית שתהיה נתונה לו הסמכות לפי סעיף קטן (ג).
ממשלתית
(ב) לא ימונה עובד החברה הממשלתית לפי הוראות סעיף זה, אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:

- (1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, הוא אינו ראוי, לדעת השר, לשמש כפקח;
- (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי פרק זה, כפי שהורה השר;
- (3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר;

(ג) עובד שהוסמך כאמור בסעיף קטן (א) רשאי, לשם ביצוע צו שניתן על ידי הממונה, להיכנס למקרקעי ציבור שהצו חל עליהם ולפנות מהם כל חפץ, כדי להבטיח את קיום הצו וביצועו.

חובת ההזדהות 35. (א) פקח או עובד החברה הממשלתית לא יעשו שימוש בסמכויות הנתונות להם לפי פרק זה אלא בעת מילוי תפקידם ובהתקיים שניים אלה; על אף האמור בפסקה (1), עובד חברה ממשלתית לא יחויב בלבישת מדים:

- (1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו ולובש מדי פקח, בצבע ובצורה שהורה השר לעניין זה, ובלבד שהמדים כאמור אינם נחזים להיות מדי משטרה;
- (2) יש בידו תעודה החתומה בידי השר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו שאותה יציג על פי דרישה.

(ב) חובת ההזדהות לפי סעיף קטן (א) לא תחול אם קיומה עלול לגרום לאחר מאלה:

- (1) סיכול ביצוע הסמכות בידי הפקח או עובד החברה הממשלתית;
- (2) פגיעה בביטחון הפקח או עובד החברה הממשלתית או בביטחון אדם אחר.
- (3) חלפה הנסיבה שבשלה לא קיים הפקח או עובד החברה הממשלתית את חובת ההזדהות כאמור בסעיף קטן (ב), יקיים הפקח או עובד החברה הממשלתית את חובתו כאמור, מוקדם ככל האפשר.

פרק ד': שונות

שמירת דינים 36. (א) הוראות חוק התכנון יחולו בכל ענין מהענינים המוסדרים בפרק ב' בחוק זה, אלא אם כן נקבעה בפרק ב' הוראה אחרת באותו ענין.

(ב) הוראות פרק ג' באות להוסיף על זכויותיו של בעל מקרקעין לפי כל דין ולא לגרוע מהן.

ביצוע ותקנות 37. (א) שר הפנים ממונה על ביצוע פרק ב' לחוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

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

הוראת שעה 38. (א) חוק זה יחול על תכנית מועדפת לדיור אשר הוגשה לועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 9(ב), בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה ועד תום ארבעים ושמונה חודשים לאחר מכן.

(ב) שר האוצר ושר הפנים רשאים להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (א) בשתי תקופות נוספות של שנים עשר חודשים כל אחת.

תיקון חוק בתי משפט לעניינים מנהליים 39. בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000, 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".

תיקון חוק מקרקעי 40. בחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981, בסעיף 4א - ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981

(א) בסעיף קטן (א1)(2), במקום "י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012)" יבוא "י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015)";



כ"ו שבט, תשע"ד
27 ינואר, 2014

אל: יואל בריס, עו"ד
היועץ המשפטי, משרד האוצר

שלום רב,

הנדון: הערות לתזכיר חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד - 2014

מצ"ב ריכוז הערותינו לתזכיר החוק שבנדון. זאת, בהמשך למסמך שהועבר מהשר להגנת הסביבה לקראת קבינת הדיר בנושא יישום הפרויקט הלאומי לדיר (מכתב מיום 14.11.13), וכן בהמשך למסמך ההתייחסות המפורט שהעברנו במסגרת עבודת צוות 90 הימים, שבהם המשרד להגנת הסביבה התנגד נחרצות ליצירת מסלול התכנון החדש המוצע וההסדרים הקבועים לגביו.

הערות כלליות

מסלול ייעודי ויצירת הליך תכנוני ומוסד תכנון חדש

עיקרו של תזכיר החוק המוצע הוא יצירת מסלול תכנון חדש, באמצעות וועדה ייעודית (הותמ"ל) ולוחות זמנים מקוצרים, לקידום תכניות למגורים שיוכרוזו על ידי הממשלה או קבינת הדיר כבעלי עדיפות לאומית.

המשרד להגנת הסביבה רואה עצמו שותף מלא למאמץ הלאומי לקדם במהירות וביעילות פתרונות דיר זמינים ואיכותיים להתמודדות עם משבר הדיר.

עם זאת, אנו סבורים כי הדרך המתבקשת והיעילה ביותר להשגת יעדים אלו היא חיזוק וועדות התכנון הקיימות, באמצעות הקצאת כח האדם והמשאבים החיוניים להפעלתן. הוועדות הקיימות כבר צברו ניסיון, ידע ומומחיות בתחום קידום תכניות למגורים, והקמת ועדה חדשה המבוססת על הליך מקדים של הכרזה ועל הקמת מנגנון חדש - היא בלתי יעילה ובלתי רצויה.

מסלול התכנון המוצע מבוסס על ועדה ברמה הארצית. בשונה מתכניות לתשתיות ארציות, בכל הנוגע לתכניות למגורים ישנה חשיבות עליונה בשילוב התכנית עם הסביבה העירונית הבנויה, מבחינת תשתיות עירוניות, מבני ציבור, מוקדי תעסוקה וכו'. לשם כך נדרשים הידע והמומחיות הקיימים בקרב המחוזות והשלטון המקומי הרלוונטי.

לוועדה ארצית אין את הידע והכלים להתמודד לבדה באופן מיטבי עם תכניות למגורים המחייבות היכרות ברמת רזולוציה מחוזית ומקומית. מלבד החשש לתוצרים תכנוניים טובים פחות, ולשכונות





מגורים מנותקות מסביבתן, הרי שצבירת הידע בקרב הוועדה הארצית תגזול זמן מיותר, ועשויה להביא לתכניות מרובות חסמים, בהעדר ידע וניסיון מחוזי. לפיכך, כנקודת מוצא, עמדתנו היא כי אין מקום ליצור מוסד תכנון ארצי חדש כמוצע, אלא לבסס את פתרונות הדיור הנדרשים באמצעות הוועדות הקיימות על ידי חיזוקן במשאבים הנדרשים לשם כך.

הגורם המוסמך להגשת תכניות בותמ"ל

ניתן אולי להצדיק יצירת מסלול תכנון ייעודי לצורך השגת מטרה מיידית וממוקדת, ולצורך השגת יעד לאומי מוגדר. עם זאת, תזכיר החוק יוצר מסלול תכנון שישתל לא רק את המטרה העיקרית של פרויקט הדיור הלאומי – דיור להשכרה – אלא גם את משרד הבינוי והשיכון ואת רשות מקרקעי ישראל, גורמי התכנון העיקריים בישראל הפועלים במסגרת התכנון הקיים. כפי שהוצג על ידינו במהלך דיוני צוות 90 הימים, אנו מתנגדים לפתיחת מסלול התכנון גם לגורמים אלו, וסבורים כי אין הצדקה וכל בסיס לאפשר את המנגנון הדרמטי של פריצת תכניות המתאר המחוזיות והארציות, שלילת זכות הערר ולוחות הזמנים המקוצרים לטובת מגוון כה רחב של תכניות המוגשות על ידי כל הגורמים.

פגיעה במערכת התכנון וחריגה מתכניות מתאר ארציות

תזכיר החוק מאפשר לתכנית לדיור מועדף לגבור על כל תכנית אחרת, לרבות תכניות מחוזיות וארציות, הן כאלו המסדירות היבטים של פיתוח מרחבי כולל כגון תשתיות מחוזיות וארציות, והן כאלו המעניקות הגנה על שטחים ערכיים ורגישים החשובים לשימור. מנגנון זה יביא לדעתנו לתוצאות תכנוניות לקויות, תוך התעלמות מכל רבדי התכנון התקף, ואף יביא לפגיעה סביבתית חמורה. דברים אלה מתחדדים נוכח הרכבה המוצע של הוועדה, אשר כולל בעיקר נציגי ממשלה המייצגים את אינטרס הפיתוח. יש חשיבות יתירה להרכב מאוזן הכולל גם את ההגנה על האינטרסים הציבוריים בכלל והסביבתיים בפרט.

על פי הניתוח שנערך במסגרת הליכי העידכון של תמ"א 35, בשטחים המיועדים לפיתוח בתכניות המחוזיות והארציות, ובראש ובראשונה בתחומי הערים הקיימות, יש מלאי תכנוני נרחב המספיק לטווח הזמן שאליו תכנית הדיור הלאומית מבקשת לתת מענה, ואף מעבר לכך. לאור זאת, לעמדתנו יש לקבוע כי הותמ"ל לא תוכל לחרוג מתכניות מתאר ארציות, וכן יש לאפשר הליך של דיון במליאת המועצה הארצית לבקשת 3 חברים.

בחינה סביבתית וייעוץ סביבתי

תזכיר החוק קובע כי יועצי הוועדה, לרבות היועץ הסביבתי, לא יהיו עובדי מדינה. המשמעות היא כי המשרד להגנת הסביבה לא יוכל להיות היועץ הסביבתי של הוועדה, לא יוכל לתת הנחיות לעריכת בדיקות סביבתיות ככל שאלו יידרשו במסגרת הליך התכנון, ולא להכין להן חוות דעת. כל אלו ייעשו





בידי יועצים מן המגזר הפרטי, ובכך מנציח תזכיר החוק את המגמה הבעייתית של הפרטת הייעוץ הסביבתי.

המשרד להגנת הסביבה הביע לא אחת את התנגדותו הנחרצת למגמה זו, ואת חשיבות השארתו של הייעוץ הסביבתי באחריות המדינה. עבודה של יועצים פרטיים אינה בהכרח יעילה יותר, וודאי שאינה איכותית יותר, עלולה בהסתברות גבוהה להביא למצבים של ניגודי עניינים, וכן מסכלת את היכולת לגבש מדיניות תכנונית-סביבתית כוללת.

יש לזכור כי התכניות שיקודמו במסגרת הליך התכנון הייחודי שקובע תזכיר החוק, הינן תכניות גדולות במיוחד, שלפחות בחלקן הן תכניות הדורשות בין היתר התמודדות עם סוגיות מורכבות ובהן רגישות סביבתית גבוהה, מטרדים סביבתיים כגון קרקעות מזוהמות ועוד. התמודדות עם תכניות אלו דורשת ידע ומומחיות במגוון רחב של נושאים סביבתיים מתחום איכות האוויר, רעש, קרינה, שפכים וכן הלאה. במשרד להגנת הסביבה יש מערך מקצועי של עשרות אנשי מקצוע בתחומים השונים. יועץ פרטי, מוכשר ככל שיהיה, לרוב אינו בעל המומחיות בכל התחומים הנדרשים.

בניגוד לאמור בדברי ההסבר, הניסיון מעבודתם של מוסדות התכנון בהם המשרד אינו היועץ הסביבתי כיום (הות"ל והוד"לים), מראה כי על אף שהייעוץ הסביבתי הופרט על-מנת לייעל, כביכול, את הליכי התכנון, בפועל פעמים רבות מגיעות סוגיות סביבתיות לפתחו של המשרד, המשמש כגורם הממשלתי המקצועי בתחום, והמרכז תחת אחריותו תחומי סביבה שונים ומגוונים. ככל שיש כוונה ורצון לסייע למשרד לייעל את עבודתו בנושא, מן הראוי לתגבר את כוח האדם והתקנים המוקצים לטיפול בתכניות, במקום להפריט את הייעוץ הסביבתי המקצועי.

כמו כן, מאחר ומדובר כאמור בתכניות מורכבות בהיקף משמעותי, יש להותיר בידי מוסד התכנון את שיקול הדעת לדרוש בחינה סביבתית מסוגים שונים, בין אם תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי אחר, בהתאם לנדרש. כמו כן, ראוי כי לוחות הזמנים יאפשרו בחינה סביבתית מספקת.

בניה ירוקה

על-מנת לשפר את המוצר התכנוני ולהפחית את הקונפליקטים הסביבתיים כתוצאה ממימוש התכניות מוצע לחייב במסגרת תכנית המוגשת לותמ"ל עמידה בתקן 5281 לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) בניקוד של כוכב 1 (המינימום הנדרש לעמידה בתקן).

עומס על משרדי הממשלה – הקצאת משאבים וכוח אדם ליישום

בניגוד לאמור בדברי ההסבר, ההסדר המוצע בהחלט מגיע על חשבון המשאבים הקיימים לרשות מערכת התכנון "הרגילה". היקף הפעילות הצפוי במסגרת עבודת הותמ"ל ובכלל זה עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לעבודת הוועדה, מחייבת תוספת כח אדם למשרדי הממשלה השונים ובכלל זה למשרד להגנת





הסביבה. חיוני ביותר שנציגי המשרד ילוו את התכניות המועדפות לדיור, הצפויות להיות התכניות המשמעותיות ביותר שיקודמו בשנים הקרובות, בשל ההשלכות האפשריות של תכניות אלה על איכות הסביבה והחיים של התושבים בתחום התכניות וסביבתן. אם לא יתוגבר כח האדם המקצועי במחוזות ובמטה, לא תהיה אפשרות לעמוד בהוראות החוק מבלי לפגוע באיכות תוצרי התכנון.

הערות לסעיפים ספציפיים -

1. **סעיף 2 הגדרת מתחם מועדף לדיור** – אנו סבורים כי קביעת מתחם לדיור היא החלטה תכנונית, אשר מן הראוי כי תקבע על ידי המועצה הארצית. כמו כן, המנגנון המוצע אינו כולל קריטריונים להכרזה, ולמעשה הדרך פתוחה בפני הקמת יישובים חדשים, שכונות חדשות שאינן צמודות דופן. לכן יש להבהיר כי המועצה הארצית היא אשר תקבע מהם המתחמים המועדפים לדיור, או לכל הפחות לקבוע כי הממשלה תכריז על מתחמים כאמור, על פי המלצת המועצה הארצית, בהתאם לקריטריונים ולכללים שתקבע המועצה הארצית. אין להסתפק רק בהמלצת מנהל מינהל התכנון, אשר לפי החלטת הקבינט ייתן חוות דעתו האם ניתן לכלול בחטיבת הקרקע 500 יחידות דיור לפחות.
2. **סעיף 3 (א) תכנית מועדפת לדיור** - יש למחוק את המילים "או ביצוע עבודה לפיה", זאת מאחר ויש להבהיר כי כל עבודה אשר תתבצע מכוח תכנית מועדפת לדיור, מחוייבת בהיתרי בנייה.
3. **סעיף 3(ב)(1) שימושים בתכנית מועדפת לדיור** – יש למחוק את המילים "לרשות המקומית". השימושים הנדרשים הינם לטובת השגת מטרות התכנית ורווחת אוכלוסיית היעד בה, ואין להתנות אותם בכך שהם נדרשים לרשות המקומית עצמה.
4. **סעיף 3(ג) כוחה של תכנית מועדפת לדיור** – בהמשך להערה כללית בעניין (ראו לעיל), אין לאפשר לתכנית מועדפת לדיור לגבור על תכניות מתאר ארציות כלל, ולא רק על תמ"א 35 כמוצא.
5. **סעיף 4 ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור** – לאור הסמכויות הנרחבות של הוועדה, ולאור האמור בדברי ההסבר לפיהם הרכב הועדה אמור להיות מאוזן ולשקף מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים, לכל הפחות יש להוסיף להרכב הועדה את נציג הארגונים הסביבתיים וכן את נציג רשות הטבע והגנים. בהקשר זה נציין כי בהצעת המחליטים היה נציג גופים ציבוריים אולם משום מה הוא הושמט מהרכב הוועדה ברגע האחרון בעת ההצבעות וללא כל הנמקה ודיון.
6. **סעיף 6 ממלאי תפקידים בוועדה** – בהמשך להערה הכללית שלעיל, יש להבהיר כי היועץ הסביבתי יהיה עובד המשרד להגנת הסביבה, ולפיכך יש למחוק את המילים "שאינו עובד המדינה".
7. **סעיף 7(ב)(2) תפקידי הועדה לדיור וסמכויותיה** – המוצע אינו ברור. נוסח הסעיף מפנה לסעיף 3(ד) שאינו קיים בתזכיר.





8. **סעיף 7(ג)(2)** – על פי נוסח הסעיף, תכנית לדיור מועדף לא תהיה טעונה את אישורם של מוסדות התכנון הארציים היעודיים אשר הוקמו לשם הגנה מיוחדת הנדרשת על אינטרסים וערכים ציבוריים ולאומיים – חופי הים והשטחים הפתוחים והחקלאיים בישראל. ועדות אלה הינן חיוניות לצורך בקרה על פיתוח בשטחים רגישים אלה והותמ"ל אינה מתאימה להחליפן, לא מבחינת הרכבה, ולא מבחינת הליכי התכנון המוגדרים לעבודתה. בהקשר זה נציין כי אף קבינט הדיור מצא כי הגנה על החופים מחייבת שמירה על סמכויותיה של הולחו"ף. אנו סבורים כי המנגנון שנקבע לבסוף, לפיו שר הפנים יוכל להורות בעת ההכרזה האם תשמר סמכותה של הולחו"ף או האם תועבר לותמ"ל – אינו מספק. לאור זאת יש למחוק את הסיפא החלה מהמילים "זולת אם הורה", ובמקומן לכתוב "וסמכויות הוועדה לשמירת קרקע חקלאית ושטחים פתוחים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון".
9. **סעיף 7(ג)(2) דיון חוזר במליאת המועצה הארצית** – ההסדרים המוצעים קובעים סמכות בלעדית לותמ"ל לדון ולהכריע בתכניות מועדפות לדיור. לאור חריגותו של ההליך וההרכב הקבוע לוועדה, שאינו משקף את מכלול האינטרסים המיוצגים במליאת המועצה הארצית, לכל הפחות יש להותיר את האפשרות לקיים דיון במליאת המועצה הארצית בתוך 30 ימים לבקשת שלושה חברים בותמ"ל.
10. **סעיף 7(ג)(3)** – כאמור לעיל, אנו סבורים כי אין זה ראוי לקבוע שהותמ"ל תוכל לגבור על תמ"אות, כל שכן כאשר מדובר על תמ"א 35, אשר נקבע במפורש בהחלטת הקבינט כי לא יהיה ניתן לגבור על הוראותיה כלל. לעניין תמ"א 35, המועצה הארצית היא מוסד התכנון היחיד המתאים לדון בתכנית, בגמישויות שלה, בשינויים לה וביישומה, ולא מוסד תכנון ייעודי משימתי ונקודתי שהוקם כהוראת שעה למילוי צורך דחוף ומסוים, מבין מכלול האינטרסים המגולמים במערכת התכנון. לפיכך, יש למחוק את הסיפא החל מהמילים "ואולם", באופן כזה שיובהר כי הסמכות לדון בתמ"א 35 נותרת בידי המועצה הארצית במליאתה בלבד.
11. **סעיף הגשת תכנית מועדפת לדיור לוועדה** – בהמשך להערתנו הכללית, יש למחוק את ס"ק (2) ו – (3), על מנת להבהיר כי המסלול התכנוני המיוחד, החריג והמקוצר הקבוע פה יחול רק לגבי החברה הממשלתית הייעודית שהוקמה לצורך כך.
12. **סעיף 9 (א) בדיקה מוקדמת של תכנית מועדפת לדיור** - לא ברור מהן "הנחיות שר הפנים" איפה אמורות להקבע, באילו נושאים יעסקו ומה יהיה מעמדן. ככל שמדובר בהנחיות תכנוניות מהותיות, מן הראוי שהמועצה הארצית תקבע אותן.
13. **סעיף 9 - הוספת בדיקות מוקדמות** – ס"ק (ב) יהפוך לס"ק (ג), ובמקומו יבוא – " (ב) סבר מתכנן הוועדה, לאחר שהתייעץ עם היועץ הרלבנטי, כי תכנית שהוגשה מחייבת הגשת מסמכים מוקדמים לצורך בדיקה סביבתית, תחבורתית או אחרת, יעביר אותו יועץ למגיש התכנית, תוך שבעה ימי עבודה, הנחיות לעריכת המסמכים הנדרשים". כמו כן יש להבהיר כי בסמכותה של הוועדה לדרוש הכנת מסמך סביבתי כתנאי לדיון בהפקדת התכנית.





14. **סעיף 11 (א) הגשת חוות דעת מתכנן הוועדה** – מדובר בתכניות מורכבות, בהיקף גדול של יותר מ- 500 יחידות דיור, בעלות השלכות תכנוניות וסביבתיות. יש, אפוא, לתת לחברי הוועדה יותר מחמישה ימים לצורך בחינה ראויה של החומר לפני הדיון, לכל הפחות ארבעה עשר ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית. כמו כן, יש להבהיר כי מתכנן הוועדה יעביר לחברי הוועדה לא רק את חוות דעתו, אלא גם את כל המסמכים והחומר המקצועי שהוגש לו.
15. **סעיף 11 (א) תוכן חוות הדעת של מתכנן הוועדה** – מאחר שמדובר בהליך חריג המאפשר שינוי דרסטי מערך התכנון הקיים, יש לוודא שהמסלול מיועד רק לתכניות שיש בהן צורך והצדקה לקדמן בהליך זה, ואשר פגיעתן ברקמה העירונית הקיימת ובסביבה היא מינימאלית. על פי המוצע, היבטים אלה לא מנויים בתוכן חוות הדעת התכנונית, אשר מניחה כנקודת מוצא כי יש הצדקה וצורך לקדם את התכנית המדוברת. לפיכך יש להוסיף כי בחוות הדעת ייבחנו הצורך בתכנית על רקע המלאי התכנוני הקיים והפוטנציאלי בתחומי השטחים הבנויים והמיועדים לבניה ביישובים הסמוכים לתכנית, וכן חלופות למיקום התכנית בתחומי השטחים המיועדים לבניה, וזאת, בין היתר, על פי מידת ההשפעה הסביבתית שלהן.
16. **סעיף 12 דיון על הפקדת תכנית מועדפת לדיור** – הנוסח המוצע מגביל את שיקול הדעת של הוועדה. לכל הפחות יש לאפשר לה לקיים דיון נוסף, ככל שהיא תמצא לנכון. האמור נכון גם לגבי סעיף 18(ד) המוצע.
17. **סעיף 15 משלוח הודעה על הפקדה** – יש לשלוח הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור גם לחברי המועצה הארצית.
18. **סעיף 18(ב) שמיעת התנגדויות והחלטת הוועדה** – הנוסח המוצע מאפשר תקופה קצרה ביותר לשמיעת התנגדויות, דבר המכביד על הציבור אשר הגיש התנגדויות. לכל הפחות יש לאפשר ליו"ר הוועדה להאריך את התקופה ב 30 יום נוספים, כפי שקיים בוד"ל (שהן תכניות מצומצמות ביחס לתכניות אשר יוגשו לותמ"ל).
19. **סעיף 25(ב)(3) עריכת שינויים בתכנית** – יש למחוק את הסעיף המוצע. ראשית, לא ברור מהי "הכבדה על הבניה". שנית, נדרשת מידה של שיקול דעת למוסד התכנון לקבוע תנאים ככל שהם נדרשים, למשל למניעת סיכונים, לבריאות הציבור או מניעת מפגעים סביבתיים חמורים. חלק מן השינויים אולי עשויים להיתפס כמכבידים על הבניה, אך הינם בעלי תועלות לעתיד הרחוק יותר של תקופת חיי המבנים, ולא יכוח חיי התושבים המתגוררים בהם.
20. **סעיף 29(ב) תנאים בהסכם השבה** – יש להוסיף כי הסכם השבה יכלול גם הוראות לשיקום מפגעים סביבתיים, ככל שיש כאלה, לדוגמה ככל שהקרע המיועד לאכלוס הינה קרקע מזוהמת.





בברכה,

טל זסק, עו"ד
לשכה משפטית

איריס האן
ראש אגף תכנון ובניה ירוקה (בפועל)

העתקים: חה"כ עמיר פרץ, השר להגנת הסביבה
דוד לפלר, מנכ"ל המשרד
גלית כהן, סמנכ"לית בכירה לתכנון ומדיניות
עו"ד ארז קמינץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
עו"ד דלית דרור, היועצת המשפטית
עו"ד נטע דרורי, ממונה צוות ייעוץ וחקיקה
עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי למשרד הפנים

