

טיוטת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון),
התשע"ד-2013 - הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מחליטים :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה)(תיקון), התשע"ד-2013 בנוסח המצורף להצעה.
- ב. להסמך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של טיוטת החוק.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.

דברי הסבר

בהתאם להחלטה מספר דר/15 של ועדת שרים לענייני דיור מיום 1.7.2013 שקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 14.7.2013 הוחלט על קידום מספר תיקונים בחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), תשע"א – 2011.

על מנת לאפשר האצת והשלמת הליכי החקיקה בהקדם, מוצע להעלות את ההצעה לאישור עקרוני ע"י הממשלה ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את הנוסח הסופי של הצעת החוק לשם הגשתה המידית לכנסת.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה:

לא רלבנטי.

השפעת ההצעה על התקציב ומצבת כוח האדם:

בשים לב להיותנו מדברים בהארכת חוק קיים ובכפוף לשמירה על מסגרת התקציב והתקנים שהוקצו להפעלתו, לא צפויה לחוק המוצע השפעה מהותית נוספת על תקציב המדינה והתקן.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם:

הצעת החוק מוגשת בהתאם להחלטת ממשלה קודמת.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא:

לא רלבנטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס ההצעה:

חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים מצורפת.

סיווג:

07 חקיקה ממשלתית

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר הפנים

ה' בחשוון התשע"ד
09 באוקטובר 2013

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

סיוטת חוק הליכי תכנון ובנייה לתאצות הבנייה למגורים (הוראת שעה)(תיקון), התשע"ד- 2013

תמצית הצעה בהתייחס להיבטים המשפטיים:

בהתאם להחלטה מספר דר/15 של ועדת שרים לענייני דיוור מיום 1.7.2013 שקבלה תוקף של החלטה ממשלה ביום 14.7.2013 הוחלט על קידום מספר תיקונים בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), תשע"א - 2011.

על מנת לאפשר האצת ושלמת הליכי החקיקה בחקדם, מוצע להעלות את ההצעת לאישור עקרוני ע"י הממשלה ולהסמיק את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את הנסח הסופי של הצעת החוק לשם הגשתה המידית לכנסת.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

הממשלה מוסמכת להסמיק ועדת שרים לדון ולהכריע על דעת הממשלה וזאת בהתאם לסעיף 41 לתקנון עבודת הממשלה. קיימת חשיבות בקידום מהיר של התיקון המוצע, ובכלל זה הארכת תוקפו, בין היתר לאור העובדה שלאחר יום 11.10.13 לא ניתן עוד להפקיד תכניות חדשות מכה החוק הקיים.

לפיכך, אין קשיים משפטיים בקבלת ההחלטה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת החלטה נוגעת להם:

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, ראש תחום אורחי במחלקת ייעוץ וחקיקה טמך ידו על הצעת החוק, מבחינה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשרד תעומד בדאשו מגיש את הצעת:

אין מניעה משפטית לאשר את החלטה

י. ה. ש.
התיאום

היועץ המשפטי למשרד הפנים
תפקיד

יהודה זמרת
שם

הצעת חוק

א. שם החוק המוצע

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון), התשע"ד-2013

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

בחתימתו להחלטת הממשלה מס' 2982 מיום ז' באדר ב' התשע"א (13 במרס 2011) שעניינה תכנית חירום להאצת הבנייה למגורים, נחקק בשנת 2011 חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן - חוק האצת הבנייה או החוק). החוק קבע תליכים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים שנתשבו לפי החוק לתכנית לדיר לאומי, שטענו לזרז את חליף אישורן של תכניות כאמור. מכוח החוק הוקמו ועדות לדיר לאומי (להלן - וד"ל) שהוסמכו לאשר תכניות לדיר לאומי.

מאז הקמת הוד"ל, טיפלו ועדות אלו בתכניות רבות שכללו אלפי יחידות דיר. מהניסיון שחצטבר עלה כי משך הזמן הדרוש לאישור תכנית לדיר לאומי בוד"ל קצר בהרבה ממשך הזמן הדרוש לאישור תכנית במסלול התכנוני הרגיל. נוסף על כך, תוד"ל הפחיתו מהעמס הרב שבו היו נתונות הוועדות המהירות.

חוק האצת הבנייה נחקק כחוראת שעה, כך שיחול על תכניות שהוגשו במשך 18 חודשים מיום תחילתו שבמהלכם ניתן להגיש תכניות מכת החוק. ביחס לתכניות שהוחלט על הפקדתן בתקופה זו - ממשך החוק לחול מעבר לתקופה זו. בהתאם להוראת סעיף 35(ג) שבו, הוארכה התקופה האמורה, בתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (הארכת התקופה האמורה בסעיף 35(ג) לחוק), התשע"ג-2013 (להלן - תקנות האצת הבנייה (הארכת התקופה שבחוראת השעה)), בשמונה חודשים נוספים.

לאור תרומתו החיובית של החוק באישור תכניות למגורים, מוצע להאריך את התקופה שבחוראת השעה, קרי התקופה שבמהלכה ניתן יחידות להגיש תכניות מכוח החוק, כך שהיא תעמוד על 48 חודשים מיום תחילתו של חוק הוד"ל, וכן להרחיב את תגדרת תכנית לדיר לאומי שבחוק, כך שתכניות נוספות של בנייה למגורים יקודמו בהליך המקוצר לפי החוק. כמו כן, נוכח הניסיון שחצטבר במהלך עבודת הוד"ל, מוצע לתקן את החוק בכמה חיבטים נוספים, במטרה לשמר את התכנית המוגשת ולייעל את ההליך התכנוני עד לאישורה.

עיקרי החוק מפורטים בדברי ההסבר המצורפים לטיוטת החוק.

ג. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים, יתוקן בהתאם למפורט בהצעת החוק.

ד. השפעת החוק על תקציב המדינה והתקן ועל החיבת המינחלי של המשרד

בשים לב להיותנו מדברים בהארכת חוק קיים ובכפוף לשמירת על מסגרת התקציב והתקנים שתוקצו להפעלתו, לא צפויה לחוק המוצע השפעה מהותית נוספת על תקציב המדינה והתקן.

ה. הערות משרדי הממשלה

התקבלו הערות ממשרד הבינוי והשיכון אשר התקבלו בחלקן.

ו. עמדת היועץ המשפטי לממשלה

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, ראש תחום אורחי במחלקת ייעוץ וחקיקה סמך ידו על הצעת החוק, מבחינת משפטיות.

ז. להלן נוסח החוק המוצע

הצעת חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון),

התשע"ד-2013

- תיקון סעיף 2 1. בתוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 2 -
- (1) אחרי ההגדרה "חוק התכנון" יבוא:
- "חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963²; "
- (2) אחרי ההגדרה "מתכנן תמחוז" יבוא:
- "מתחם פינוי ובינוי" - מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון, מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כתגדרתו בסעיף 49ט לחוק מיסוי מקרקעין, או מתחם שתועדה כתגדרתה בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין נתנה לגביו תחלטה מקדמית לפי הסעיף האמור שלפיה בתקנים התנאים לפי אותו סעיף בכוונתה להמליץ לממשלה להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי; "
- (3) במקום ההגדרה "תכנית לדיוור לאומי" יבוא:
- "תכנית לדיוור לאומי" - תכנית שהוכנה והוגשה על ידי גוף כאמור בסעיף 9(א) או 1(א1) תכולת הוראות מפורטות לחקמת 200 יחידות דיוור לפחות, בקרקע אשר 40% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל, תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים ותכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי; "
- (4) בתגדרה "תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים", במקום "בסעיף 9" יבוא "בסעיף 9(א) או 1(א1)", המילים "על הסדרת השימושים הנלווים להן" - יימחקו, ובמקום "בין בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל ובין בקרקע אחרת, ואם חלה התכנית בקרקע אחרת" יבוא "ואם חלה התכנית בקרקע שאינה קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל";
- (5) אחרי ההגדרה "תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים" יבוא:

¹ סי"ח התשע"א, עמ' 1036.

² סי"ח התשכ"ג, עמ' 156.

"תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי" – תכנית שהובנה וחוגשה
 כאמור בסעיף 9(א1)(2) לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה במתחם
 פינוי ובינוי, הכוללת הוראות להקמת 100 יחידות דיור
 לפחות."

תיקון סעיף 3 2. בסעיף 3 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (א), במקום "הנדרשים ליחידות דיור הכלולות בתכנית" יבוא "לרבות לתעסוקה או למסחר, המיועדים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה";

(2) בסעיף קטן (ד) -

(א) בפסקה (1), אחרי "לא תאושר תכנית לדיוור לאומי" יבוא "בקרע שעיקרה מקרקעי ישראל או תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים שהוגשה על ידי גוף המנוי בסעיף 9(א)";

(ב) בפסקה (2), אחרי "תכנית דיור לאומי" יבוא "כאמור בפסקה (1)";

(3) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא תאושר תכנית לדיוור לאומי שאינה כאמור בסעיף קטן (ד)(1), בסטייה מתכנית מתאר מחוזית אלא באישורה של המועצה הארצית, ואם התכנית טעונה, לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון, גם את אישורה של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים - גם באישורה של הוועדה האמורה.
 (ו) הוראות סעיפים קטנים (ג) עד (ה) לא יחולו לענין תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי."

תיקון סעיף 5 3. בסעיף 5 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (א) בסופו יבוא "הוראות סעיף קטן זה לא יחולו לענין תכנית לדיוור לאומי שחלות עליה הוראות סעיף 3(ה)";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "יחידות נטונות" יבוא "תחנה נטונה" ובסופו יבוא "ואולם חסמכות לדון ולהכריע בעררים כאמור בנוגע לתכנית לדיוור לאומי שחלות עליה הוראות סעיף 3(ה) תהיה נתונה למועצה הארצית".

תיקון סעיף 9 4. בסעיף 9 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) על אף הוראות סעיף קטן (א) -

(1) בתכנית לדיור לאומי שאינה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, לרבות בתכנית לדיור לאומי ביישוב מיעוטים בקרקע אשר 40% או יותר ממנה אין פחות מ-80% הם מקרקעי ישראל, רשאים להכין את התכנית ולהגישה לוועדה, בנוסף לגופים המנויים בסעיף קטן (א) גם בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל, ובלבד שמתקיים המפורט להלן:

(א) בעלי הקרקע המחזיקים ב-80% לפחות מהקרקע שאינה מקרקעי ישראל נתנו הסכמתם לתכנית לאחר שנמסרה לכל בעלי הקרקע הודעה בדבר הכנת התכנית בתאם להוראות שקבע שר הפנים;

(ב) רשות מקרקעי ישראל נתנה הסכמתה לתכנית; לא השיבה רשות מקרקעי ישראל לבקשת לקבלת אישורה בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לה, לא תידרש הסכמתה כתנאי להגשת התכנית, בכפוף להוראות סעיף 13(ה);

(2) בתכנית לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי רשאי להכין את התכנית ולהגישה לוועדה מי שרשאי להגישה לפי חוק התכנון.

תיקון סעיף 13 5. בסעיף 13 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (א), במקום "מיום קליטתה" יבוא "מיום משלוח ההודעה על קליטתה";

(2) אחרי סעיף קטן (ז) יבוא:

"(ה) על אף הוראות סעיף זה לא יתקיים דיון על הפקדת תכנית לדיור לאומי שהוגשה לפי סעיף 9(א1) שלא צורפה לה הסכמת רשות מקרקעי ישראל כאמור בפסקת משנה (ב) של אותו סעיף, אלא אם כן הסכמת הרשות ניתנה עד למועד הדיון."

תיקון סעיף 14 6. בסעיף 14 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (ב), במקום "בתוך 60 ימים" יבוא "בתוך 90 ימים מיום פרסום ההחלטה או מיום שתומצא ההחלטה למגיש התכנית, לפי המוקדם; שר הפנים בחתייעצות עם שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר לעניין תכנית לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי";

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "חלפו 60 ימים" יבוא "חלפת התקופה כאמור בסעיף קטן (ב)".

7. תיקון סעיף 15 בסעיף 15(א) לחוק העיקרי, במקום הסיפה החל במילים "בתוך 60 ימים" יבוא "בתוך התקופה כאמור בסעיף 14(ב)".
8. תיקון סעיף 19 בסעיף 19 לחוק העיקרי, במקום "ובאתר האינטרנט של מגיש התכנית" יבוא "ואם מגיש התכנית הוא גוף המנוי בסעיף 9(א) - גם באתר האינטרנט של מגיש התכנית".
9. תיקון סעיף 22 בסעיף 22(א) לחוק העיקרי, במקום "בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה" יבוא "בתוך 90 ימים מיום פרסום ההחלטה או מיום שתומצא ההחלטה למגיש התכנית, לפי המוקדם; שר הפנים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר לענין תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי".
10. תיקון סעיף 23 בסעיף 23(2) לחוק העיקרי, במקום הסיפה החל במילים "בתוך 60 ימים" יבוא "בתוך התקופה כאמור בסעיף 22(א)".
11. תיקון סעיף 24 בסעיף 24(ג) המילים "ובעיתון נפוץ אחד" - יימחקו.
12. תיקון סעיף 27 בסעיף 27(א) לחוק העיקרי, אתרי "תכנית לדיוור לאומי" יבוא "למעט תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי", ובמקום "שנתיים וחצי" יבוא "ארבע שנים".
13. תיקון סעיף 29 בסעיף 29 לחוק העיקרי, בסופו יבוא:
- "(ו) הנראות סעיף זה לא יתולו לגבי שטח בתחום תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי שהוצאת היתרי בנייה בו טענה אישורה של תכנית נוספת."
14. תיקון סעיף 35 בסעיף 35 לחוק העיקרי -
- (1) בסעיף קטן (א), במקום הסיפה החל במילת "ועד" יבוא "ועד יום כ"ו באב ה'תשע"ה (11 באוגוסט 2015)";
- (2) בסעיף קטן (ב), ברישה, במקום "לפני תחילתו" יבוא "לפני יום תחילתו";
- (3) במקום סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ג) בסעיף זה, "יום תחילתו של חוק זה", לגבי תכנית לדיוור לאומי שאינה בקרקע שעיקרת מקרקעי ישראל לרבות תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים חמוגשת לפי סעיף 9(א1), ולגבי תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי - יום תחילתו של חוק הליכי תכנון ובנייה לחאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תיקון), חתשע"ד-2013."

כללי

בהתאם לתחלטת הממשלה מס' 2982 מיום ז' באדר ב' התשע"א (13 במרס 2011) שעניינה תכנית חירום להאצת הבנייה למגורים, נחקק בשנת 2011 חוק חליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן - חוק האצת הבנייה או החוק). החוק קבע הליכים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים שנחשבו לפי החוק לתכנית לדיר לאומי, שנועדו לזרז את הליך אישורן של תכניות כאמור. מכוח החוק הוקמו ועדות לדיר לאומי (להלן - וד"ל) שהוסמכו לאשר תכניות לדיר לאומי.

מאז הקמת הוד"ל, טיפלו ועדות אלו בתכניות רבות שכללו אלפי יחידות דיר. מהניסיון שהצטבר עולה כי משך הזמן הדרוש לאישור תכנית לדיר לאומי בוד"ל קצר בהרבה ממשך הזמן הדרוש לאישור תכנית במסלול התכנוני הרגיל. נוסף על כך, הוד"ל הפחיתו מהעומס הרב שבו היו נתונות הועדות המחוזיות.

חוק האצת הבנייה נחקק כחוראת שעה, כך שיחול על תכניות שהוגשו לווד"ל ושהוחלט על הפקדתן במשך 18 חודשים מיום תחילתו. בהתאם להוראת סעיף 35(ג) שבו, הוארכה התקופה האמורה, בתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (תארכת התקופה האמורה בסעיף 35(א) לחוק), התשע"ג-2013 (להלן - תקנות האצת הבנייה (תארכת התקופה שבהוראת השעה)), בשמונה חודשים נוספים.

לאור תרומתו החיובית של החוק באישור תכניות למגורים, מוצע להאריך את התקופה שבהוראת השעה, קרי התקופה שבמהלכה ניתן יהיה להגיש תכניות מכוח החוק, כך שהיא תעמד על 48 חודשים מיום תחילתו של חוק הוד"ל, וכן להרחיב את הגדרת תכנית לדיר לאומי שבחוק, כך שתכניות נוספות של בנייה למגורים יקודמו בהליך המקוצר לפי החוק. כמו כן, נוכח הניסיון שהצטבר במהלך עבודת הוד"ל, מוצע לתקן את החוק בכמה חיבטים נוספים, במטרה לשפר את התכנית המוגשת ולייעל את ההליך התכנוני עד לאישורה.

סעיף 1

מוצע לתקן את סעיף 2 לחוק שעניינו הגדרות ופרשנות, לחוסיף הגדרות ולתחליף או לתקן הגדרות קיימות.

"תכנית לדיר לאומי" מוגדרת, בסעיף 2 לחוק, כ"תכנית שחוכנה והוגשה על ידי גוף המוני בסעיף 9 ותכולת הוראות מפורטות להקמת 200 יחידות דיר לפחות ולחסדרות השימושים הנלווים להן, בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, וכן תכנית לדיר לאומי ביישוב מיעוטים". מכאן שלפי הדין הקיים, ניתן להגיש תכנית לדיר לאומי, אם אינה ביישוב מיעוטים, רק בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, קרי, בקרקע ש-80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל ובלבד שהוגשה על ידי אחד מן הגופים הציבוריים המנויים בסעיף 9 לחוק. מוצע לתחליף את תחגדרת "תכנית לדיר לאומי" ולהרחיב באופן שגם תכנית

בקרקע שרק 40% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל ואשר, בהתקיים התנאים המפורטים בחוק, מוגשת גם על ידי בעלי קרקע שאינה מקרקעי ישראל, קרי בעלי קרקע פרטית, תיחשב תכנית לדיוור לאומי ותיכנס לגדר המסלול המקוצר שקובע החוק.

נוסף על כך, מוצע להרחיב את ההגדרה כך שתכלול גם תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי. לשם כך, מצע להוסיף בסעיף 2 לחוק את ההגדרות "מתחם פינוי ובינוי" ו"תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי". כן מוצע, וזאת בהתאם לתיקון המוצע בסעיף 12(1) לחצעה זו, שלא לכלול בהגדרה החדשה התייחסות להסדרת השימושים הנלווים.

מוצע לקבוע כי ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי" תכלול הן מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון), קרי, מתחם שהממשלה הכריזה עליו בצו כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוד בנייה, הן מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהגדרתו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), והן מתחם שהוועדה, בהגדרתה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין נתנה לגביו החלטה מקדמית לפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (תנאים לחמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004. תקנות אלה קובעות שהוועדה רשאית להודיע ליום כי בהתקיים התנאים הקבועים בהן, בכונתה להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

מוצע לקבוע כי "תכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי" תכלול הוראות להקמת 100 יחידות דיוור לפחות, בין בקרקע שעיקרה מקרקע ישראל ובין בקרקע אחרת. בשם לב למאפיינים של תכניות פינוי לשם בינוי, הרי שבניגוד לתכניות אחרות לדיוור לאומי, תכנית זו אינה תייבת לכלול הוראות מפורטות, ותחליטים לאישורה יכול שיושלמו בתכנית נוספת, בדרך של איחוד וחלוקה.

כן מוצע לתקן את ההגדרה "תכנית לדיוור לאומי ביישוב מיעוטים" כך שתכלול גם תכנית המוגשת, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 19(1) לחוק, על ידי בעלי קרקע שאינה מקרקעי ישראל. כמו כן, כאמור לעיל לעניין ההגדרה "תכנית לדיוור לאומי", מוצע למחוק מההגדרה את ההתייחסות להסדרת השימושים הנלווים.

סעיף 2

למסקנה (1) סעיף 3 לחוק עניינו בתוכנה וחוראותיה של תכנית לדיוור לאומי. לפי הסעיף האמור, תכנית לדיוור לאומי יכולה לכלול הוראות לעניין שימושים שונים, ובכלל זה מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה, תשתיות וכיוצא באלה, ובלבד שהם נדרשים ליחידות הדיוור הכלולות בתכנית. בכדי לאפשר תכנון מיטבי של השטח נשוא התכנית, מוצע לתקן את סעיף 3(א) לחוק ולהרחיב את השימושים הנוספים שאפשר לכלול בתוכנית. כך, מוצע לקבוע שניתן יהיה לכלול בהגדרה של תכנית לדיוור לאומי שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה ולמסחר, המיועדים לשמש את יחידות הדיוור הכלולות בתכנית ובסביבתה. לפי הנוסח המוצע, די בכך שהשימושים הנוספים יחיו מיועדים לשמש את

יחידות הדיור, ואין צורך להראות שהם נדרשים להן. כמו כן, הנוסח המוצע מאפשר לכלול בתכנית שימושים נוספים המיועדים לשמש, מעבר ליחידות הדיור תכולות בתכנית, גם יחידות דיור בסביבתה של התכנית.

לפסקאות (2) ו-(3) על פי החוק הקיים, אפשר להגיש תכנית לדיור לאומי רק לגבי קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל. לאור השינוי המוצע לעיל, לאפשר לקדם במסגרת החוק גם תכניות בקרקע שרק 40% ממנה הם מקרקעי ישראל, מוצע לתקן את סעיף 3(ז) לחוק ולהכחין, בכל הנוגע לתכנית לדיור לאומי העומדת בסטייה מתכנית מתאר מחוזית, בין תכנית לדיור לאומי תחלת על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או תכנית לדיור לאומי בישוב מעוטרים שהוגשה בידי אחד הגופים המנויים בסעיף 9(א) לחוק, שלגביהן ימשיך לחול ההסדר הקיים בחוק, לבין תכנית לדיור לאומי שאינה חלה על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או שאינה תכנית לדיור לאומי בישוב מעוטרים כאמור. לגבי האחרונה מוצע לקבוע, בסעיף 3(ה) המוצע, הסדר חדש ולפיו יידרש אישור המועצה הארצית כתנאי לאישור התכנית, וכן אישור תוועדה לשמירת על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (להלן - תולקחשי"פ), אם אישור כאמור נדרש לפי התוספת הראשונה לחוק.

לאור השינוי המוצע שלפיו ניתן יהיה לקדם מכות החוק תכנית לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי, ובשים לב למאפיינים של תכניות אלו, מוצע לקבוע, בסעיף 3(ו) המוצע, כי בניגוד לתכניות לדיור לאומי אחרות, תכניות לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי תישארנה כפופות להיררכיה התכנונית על פי חוק התכנון והבנייה, ולא יוכלו לגבור על תכנית מתאר מחוזית.

סעיף 3

למסקה (1) סעיף 5(א) לחוק קובע כי לענין אישורה של תכנית לדיור לאומי, הטענה אישור של המועצה הארצית לפי כל דין, סמכויות המועצה יהיו נתונות לוועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית, ולה בלבד. מוצע לקבוע כי ביחס לתכניות כאמור העומדות בסטייה מתכנית מתאר מחוזית, שאינן חלות בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או ביישוב מעוטרים, ושטענות, כמוצע בסעיף 2(4) להצעה זו, אישור המועצה הארצית, לא יועברו סמכויות המועצה הארצית לוועדת המשנה לדיור לאומי.

לפסקה (2) לפי סעיף 5(ב) לחוק, הסמכות לדון ולהכריע בעררים על תחלטות של תולקחשי"פ ושל תוועדה לשמירת הטביבה החופית, בנוגע לתכנית לדיור לאומי, נתונות לוועדת המשנה לדיור לאומי, ולה בלבד. בהמשך לתיקון המוצע לעיל, שלפיו לענין אישור התכניות לדיור לאומי הנזכרות בסעיף 2(4) להצעה זו, לא תועבר סמכות תוועדת הארצית לוועדת המשנה לדיור לאומי, מוצע לקבוע כי מאחר שתכניות אלה נדרשות ממילא לאישור המועצה הארצית, גם הסמכות לדון בערר על תחלטות תולקחשי"פ בנוגע לתכניות האמורות תהיה נתונה למועצה הארצית ולא לוועדת הערר, כפי שקבוע בתוספת הראשונה לחוק תתכנון.

סעיף 4

לפסקה (1) סעיף 9 לחוק קובע הנוראות לעניין חגשת תכנית לדיוור לאומי. לפי הדיון הקיים, בעלי קרקע פרטיים אינם רשאים להגיש תכנית לדיוור לאומי. לאור השינוי המוצע לעיל, המאפשר לקדם במסגרת החוק גם תכנית שאינה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, מוצע לקבוע, בסעיף 9(א) המוצע, כי בתכניות כאמור, גם בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל יהיו רשאים להגיש תכנית לווד"ל. לעניין זה מוצע לקבוע, כתנאי להגשת תכנית כאמור, שבעלי הקרקע המחזיקים ב-80% לפחות מהקרקע שאינה מקרקעי ישראל נתנו הסכמתם לתכנית, וזאת לאחר שנמסרה לכל בעלי הקרקע הודעה בדבר הכנת התכנית, בהנאם לכללים שיקבע שר תפנים בתקנות.

עוד מוצע לקבוע שלעניין תכניות כאמור החלות בישוב מיעוטים, יוכלו בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל להגיש תכנית ובלבד ש-40% או יותר מהקרקע, אך פחות מ-80% ממנה, הם מקרקעי ישראל. תנאי זה נועד להבטיח כי לא תתאפשר חגשת, בידי בעלי קרקע פרטיים, של תכנית לדיוור לאומי שאינה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, אלא אם למדינה יש חלק משמעותי בקרקע שלגביה מוגשת התכנית, וממילא אינטרס בקידום התכנית.

כן מוצע להתנות את חגשת התכנית בידי בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בקבלת הסכמתה של רשות מקרקעי ישראל לתכנית. לפי המוצע, התכנית תועבר לרשות מקרקעי ישראל לצורך קבלת הסכמתה לתכנית, כאשר אם הרשות לא תשיב לבקשה לקבלת הסכמתה לתכנית בתוך 30 יום מיום שזו נמסרה לה, לא תידרש הסכמתה כתנאי להגשת התכנית, וזאת בכפוף לתיקון המוצע בסעיף 13 להצעת החוק, כפי שיפורט לחלן, המטיל מגבלה על קבלת החלטה באשר להפקדת תכנית כאמור.

לפסקה (2) מוצע לקבוע, לגבי תכנית לדיוור לאומי במתחם פיזי בינוי, כי מי שזכאי להגיש תכנית כאמור לפי חוק התכנון-, יהיה זכאי גם להגיש לווועדה לפי החוק.

סעיף 5

לפסקה (1) סעיף 13 לחוק עניינו בסדרי הדיון על הפקדת תכנית לדיוור לאומי בווד"ל. מוצע להבהיר כי הוועדה תקיים דיון בתכנית לדיוור לאומי, בתוך 45 ימי עבודה מיום משלוח ההודעה על קליטתה, וזאת מאחר שיום משלוח ההודעה הוא מועד מוגדר, המעיד על יום קליטת התכנית, ועל כן נכון להתחיל בו את מניין 45 ימי העבודה שבמהלכם ניתן לקיים דיון בהפקדת התכנית.

לפסקה (2) כאמור לעיל בדברי ההסבר לסעיף 3(4), מוצע לקבוע כי לגבי תכנית לדיוור לאומי שאינה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, יהיו רשאים לחכין את התכנית ולהגשת לוועדה גם בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל ובלבד שחתקבלה, בין השאר, הסכמת רשות מקרקעי ישראל לתכנית, אולם אם הרשות לא השיבה לבקשה לאישורה בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לה, אזי לא תידרש הסכמתה כתנאי להגשת התכנית. מוצע לקבוע כי הגם שאין מניעת להגשתה של תכנית כאמור, לא יתקיים דיון בהפקדתה אלא אם הסכמת

רשות מקרקעי ישראל ניתנה עד למועד הדיון.

סעיפים 6-7

לפי הדין הקיים, על מגיש התכנית לקיים את התנאים שקבעה הוועדה להפקדת תכנית לדיור לאומי, ובכלל זה הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה כתנאי להפקדתה, בתוך 60 ימים. מהניסיון שהצטבר עולה שתקופה זו קצרה יתר על המידה, ומוצע על כן לתקן את סעיף 14(ב) לחוק ולהאריך את התקופה האמורה ב-30 ימים נוספים, כך שתעמוד על 90 ימים מיום פרסום החלטת הוועדה או מיום שתומצא למגיש התכנית, לפי המוקדם. עוד מוצע, בשים לב למאפיינים המיוחדים לתכניות פינוי ובינוי, לחסמך את שר הפנים לקבוע בתקנות, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, לוח זמנים שונה לקיום תנאים אלה, לעניין תכניות לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי. בהתאם לתיקון המוצע לעיל, מוצע לתקן, בסעיף 7 להצעה זו, גם את סעיף 15(א) לחוק.

סעיף 8

סעיף 19 לחוק קובע, בין השאר, חובת פרסום מסמכי תכנית לדיור לאומי באתר האינטרנט של מגיש תכנית לדיור לאומי. מוצע לסייג חובה זו, כך שלא תחול על מגיש תכנית שאינו מהגומים המנויים בסעיף 9(א)(1) עד (5) לחוק, קרי, על בעלי קרקע פרטיים המגישים תכנית לדיור לאומי.

סעיפים 9-10

לפי הדין הקיים, פרק הזמן לקיום תנאים שקבעה הוועדה לאישורה של תכנית לדיור לאומי עומד על 60 ימים. מהניסיון שהצטבר עולה שפרק הזמן האמור קצר יתר על המידה ומוצע, על כן, לתקן את סעיף 22(א) לחוק, ולהאריך את פרק הזמן הקבוע בו ב-30 ימים נוספים, כך שיעמוד על 90 ימים מיום פרסום ההחלטה בדבר קביעת תנאים או מיום שתומצא ההחלטה האמורה למגיש התכנית, לפי המוקדם. כמו כן, מוצע לקבוע, בשים לב למאפיינים המיוחדים של תכניות פינוי ובינוי, כי שר הפנים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יוכל לקבוע לוח זמנים שונה למועדים לקיום תנאים אלה לעניין תכניות לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי. עוד מוצע לתקן, בהתאם לתיקון המוצע לעיל, גם את סעיף 23(2) לחוק.

סעיף 11

סעיף 24 לחוק קובע חוראות לעניין פרסום הודעה על אישור תכנית לדיור לאומי. סעיף קטן (ב) של הסעיף האמור קובע כי הודעה על אישור תכנית לדיור לאומי תפורסם על ידי מגיש התכנית בעיתון כאמור בסעיף 17(א)(2) לחוק, כאשר לפי אותו סעיף "עיתון" מוגדר "עיתון בהתאם לחוראות סעיף 1א לחוק חתכונן, בשינויים אלה: במקום "בשני עיתונים" יקראו "בתמישה עיתונים", ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ" יקראו

"שלפחות שניים מהם הם עיתונים נמצאים". חובת הפרסום בעיתון נפוץ אחד חקבועה בסעיף קטן (ג) של סעיף 24 לחוק עומדת, אפוא, בניגוד לקבוע בסעיף קטן (ב) של הסעיף האמור, ומוצע לכן לתקן את סעיף קטן (ג) האמור.

סעיף 12

סעיף 27 לחוק קובע כי ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה התכנית, שאם לא כן, תהיה תוועדת המהווית רשאית לשנות את התכנית, להתלותה או לבטלה. לעניין זה נקבע כי יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25% לפחות מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. מוצע לתקן את הסעיף ולהאריך את פרק הזמן האמור משנתיים וחצי לארבע שנים.

נוסף על כך, מוצע להחריג מהחניה זו תכניות לדיור לאומי במתחם פינטי בינוי, וזאת בשל המאפיינים המיוחדים של תכניות אלו, לרבות משך הזמן הנדרש להסדרת סוגיית הזכויות וכן סוגיות מורכבות נוספות הנדרשות לביצוע תכניות מסוג זה.

סעיף 13

סעיף 29 לחוק קובע כי בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום, וכן קובע הוראות לעניין אישור התשריט כאמור בידי מתכנן המחוז או הווד"ל. מוצע לקבוע כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי שטח בתחום תכנית לדיור לאומי במתחם פינטי ובינוי, שהוצאת היתרי בנייה בו טעונה אישורה של תכנית נוספת.

סעיף 14

לפסקאות (1) ו-(2) כאמור לעיל, החוק הקיים נחקק כתוראת שעה, כך שיתחיל על תכנית שהוגשו במשך תקופה מוגבלת מיום תחילתו. סעיף 35(א) לחוק קובע כי החוק יחול על תכנית לדיור לאומי שהוגשה לווד"ל ושתתקיים בה דיון בוועדה והוחלט על הפקדתה בתקופה שמיום תחילתו של החוק ועד תום 18 חודשים מהמועד האמור (להלן – התקופה שבתוראת השעה). בהתאם לסעיף 35(ג) לחוק, שלפיו ראש הממשלה ושר הפנים רשאים, לאחר המלצת הוועדה המשותפת ובאישור הכנסת, להאריך את התקופה שבתוראת השעה, בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שמונה חודשים, הוארכת התקופה האמורה, בתקנות האצות הבנייה (הארכת התקופה שבתוראת השעה), בשמונה חודשים נוספים, קרי עד יום ז' בחשוון התשע"ד (11 באוקטובר 2013).

מוצע להאריך את התקופה שבתוראת השעה כך שהיא תעמוד על 48 חודשים מיום תחילת החוק, עד יום כ"ו באב התשע"ח (11 באוגוסט 2018). מאחר שכאמור, הסמכות להאריך את התקופה האמורה מוגבלת להארכת בתקופה אחת בלבד, והסמכות האמורה מוצעת, מוצע להחליף את סעיף קטן (ג) הקיים, הקובע את סמכות התארכה כאמור, ולקבוע תחתיו הוראה אחרת כפי שיפורט להלן.

לפסקה (3) סעיף 35(ג) לחוק קובע הוראת מעבר, שלפיה החוק יחול גם על תכנית לדיור לאומי שהוגשה למוסד תכנון לפני תחילתו של החוק, אם הועברה לווד"ל בתוך התקופה שבחוראת השעת. בכדי למנוע מתכניות שלא ניתן היה להגישן כתכניות לדיור לאומי קודם לתיקון המוצע, מלהיכנס לגדר חוראת המעבר האמורה, מוצע לקבוע, בסעיף 35(ג) המוצע, כי לגבי תכנית לדיור לאומי שאינה בקרקע שעיקרת מקרקעי ישראל, לרבות תכנית לדיור לאומי בישוב מיעוטים המוגשת על ידי גוף המנוי בסעיף 1א(1) המוצע, ולגבי תכנית לדיור לאומי במתחם פינוי וביטוי, יום תחילתו של החוק יוגדר כיום תחילתו של החוק המוצע בהצעה זו.



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 15/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 01.07.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלת תוקף של החלטת ממשלה ביום 14.07.2013 ומספרת הוא 549(15/דר).

תיקון חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים 549(15/דר).

מחליטים:

בהמשך להחלטות הממשלה מס' 1980, מיום 13.7.2010, שעניינה הסרת חסמים בשיווק קרקע למגורים, ומס' 2982 מיום 13.3.2011 שעניינה תכנית חירום להאצת הבנייה למגורים, להנחות את שר הפנים לתקן את חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 (להלן - "חוק הוד"לים או החוק"), בהתאם לעקרונות הבאים:

1. תוקפו של חוק הוד"לים יוארך, כך שהוא יחול על תכנית לדיור לאומי (כהגדרתה ב"חוק הוד"לים") המוגשת לוועדה לדיור לאומי, (כהגדרתה ב"חוק הוד"לים") ואשר התקיים בה דיון והוחלט על הפקדתה בתוך 48 חודשים מיום תחילת החוק.
2. סמכויות הוועדות שהוקמו על פי חוק הוד"לים (להלן: "הוועדה") יורחבו כך שהן יוכלו לדון גם בתכנית הכוללת מתחם פינוי בינוי אם מספר יחידות הדיור בתכנית הוא 100 לפחות. לעניין זה, "מתחם פינוי בינוי" - כהגדרתו לפי סעיף 33א בחוק התכנון והבנייה, או לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או מתחמים אשר עמדו בתנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים להמלצת על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי) התשס"ד-2004, לעניין קבלת החלטה מקדמית ולרבות בקרקע פרטית. על אף האמור בחוק, בתוכנית הכוללת פינוי ובינוי ניתן יהיה לאשר תכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות לעניין חלוקת הזכויות, באופן שיאפשר השלמת ההליך בתוכנית איתוד וחלוקה בוועדה המקומית.

3. סמכות הוועדה תורחב כך שהיא תהיה רשאית לדון ולהחליט בדבר תכניות הן במקרקעי ישראל והן במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, ובלבד שלפחות 40% מהמקרקעין הן מקרקעי ישראל (למעט תכניות

פינוי בינוי, בהן לא תהא מגבלה על היקף מינימלי של מקרקעי ישראל).

4. בתכניות שבתן חלק מבעלי הקרקע הם פרטיים, כאמור בסעיף 3 לעיל, יהיו גם הם רשאים להגיש תכנית לוועדה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן:

א) כל הבעלים הפרטיים הסכימו להגשת התכנית, ולחלופין בעלי 80% מהקרקע הפרטית הסכימו להגשה, ובלבד שנמסרה הודעה אישית לכל הבעלים הפרטיים בשטח התכנית.

ב) רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) הסכימה להגשת התכנית. בקשה להסכמת רמ"י תוגש מראש, ותשובתו לבקשה תינתן לאחר 45 יום. לא השיבה רמ"י תוך 45 יום, תהיה הועדה רשאית לקלוט את התכנית.

ג) הוראות סעיפים 4א' ו-4ב' לא יחולו על תכניות פינוי בינוי שבתחומן בעלי קרקע פרטיים, ועל ההסכמות שתידרשנה מבעלי הקרקע כתנאי לקידום ההליך התכנוני יחולו הכללים הנוהגים לגבי הגשת תכנית לפי חוק התכנון והבנייה.

5. (א) על אף הקבוע בחוק לעניין התגברות תכניות לדיור לאומי על תכניות מתאר מחוזיות, תכניות כאמור בסעיף 3 שאינן תכנית דיור לאומי כמשמעותן בחוק הקיים, ושאין תואמות תכניות מתאר מחוזית, יהיו טענות אישור המועצה הארצית לתכנון ובניה וכן אישור הוועדה לקרקע חקלאית ולשטחים פתוחים (הולקחשי"פ) ככל שהינן בתחום קרקע חקלאית מוכרות כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, כתנאי לאישור התכנית או להפקדתה.

(א) ההוראות המפורטות בחוק לעניין התגברות על תכניות מתאר מחוזיות לא יחולו על תכניות פינוי בינוי.

6. בתכנית לדיור לאומי ניתן יהיה, על פי שיקול דעת הועדה, לכלול שימושים לרבות לתעסוקה ולמסחר המיועדים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה.

7. המועדים לקיום תנאים שקבעה הועדה להפקדת תכנית ולאישור תכנית יוארכו מ- 60 יום ל- 90 יום. שר הפנים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון יוכל לקבוע בתקנות לוח זמנים שונה למועדים לקיום תנאים שקבעה הועדה להפקדת תכנית פינוי ובינוי ולאישורה.

8. הייתה התכנית תכנית שחלה בקרקע פרטית, לא תחול החובה על פרסום באתר האינטרנט של בעל הקרקע הפרטית, גם אם הוגשה על ידיו.

9. התקופה להתחלת ביצועה של תכנית לדיור לאומי תוארך משנתיים וחצי לארבע שנים. תכניות פינוי-בינוי יוחרגו מההוראות הקבועות