

\*

**טיוטת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (הוועדות  
לדיוור לאומי) - הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה**

**הצעה להחלטה**

**מ ח ל י ט י ם :**

בהמשך להחלטת הממשלה מספר 2982 מיום 13.3.2011,

1. להסמיך את ועדת השרים לחקיקה (להלן – הוועדה) לדון ולאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011 המצי"ב, (להלן - הצעת החוק), שתוגש לכנסת בתום שבוע ממועד אישור הצעת החוק בוועדה, בכפוף לאמור בסעיף 2 להלן.

2. ראש הממשלה רשאי, מיוזמתו או על פי פניית שר, להביא את הצעת החוק לדיון בממשלה, או לדיון חוזר בוועדה לפי סעיף 37 לתקנון לעבודת הממשלה ("עיררי"). פניות שרים לראש הממשלה בהתאם לאמור, ככל שיהיו, יוגשו לראש הממשלה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה. לא הגיש ראש הממשלה ערר כאמור, בין מיוזמתו ובין בעקבות פניית שר אחר - דין החלטת הוועדה כדין החלטת הממשלה בישיבתה.

## דברי הסבר

### רקע כללי

ביום 13.3.2011 התקבלה החלטת ממשלה מס' 2982 בנושא תוכנית חירום להאצת הבניה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי ראש הממשלה יכין הצעה לתיקון חקיקה במתכונת של "הוראת שעה", שתחול למשך 18 חודשים בלבד, במגמה לאפשר הסדרים מיוחדים לעניין בדיקה וקידום מהיר של תכניות להאצת בנייה, בהתייחס בין השאר למתכונת שנקבעה בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, תוך קביעת ועדות מיוחדות לטיפול בתכניות להאצת הבנייה ברמה המחוזית וברמה הארצית (ועדות וד"ל - ועדות לדירור לאומי) והסדרים מיוחדים לטיפול בתכניות להאצת הבנייה.

עוד נקבע בהחלטה מס' 2982 הנ"ל כי תזכיר חוק שיוכן בהתאם לעקרונות האמורים יקודם בהליך מהיר במגמה לסיים חקיקתו מוקדם ככל האפשר.

ביום 5.5.2011 הפיץ משרד ראש הממשלה את תזכיר חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011, אשר הוכן בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה הנ"ל. המועד האחרון להגשת הערות לתזכיר החוק חלף ביום 26.5.2011. לאחר בחינת ההערות שהתקבלו, הכין משרד ראש הממשלה טיוטת חוק, המצורפת להצעת החלטה זו.

על מנת לאפשר את קידום החקיקה במהירות המרבית, מוצע כי הממשלה תסמיך את ועדת השרים לחקיקה לדון ולאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת. עוד מוצע לקבוע כי ראש הממשלה יהא רשאי, מיוזמתו או על פי פניית שר, להביא את הצעת החוק לדיון בממשלה, או לדיון חוזר בוועדת השרים לחקיקה לפי סעיף 37 לתקנון לעבודת הממשלה ("ערר"). פניות שרים לראש הממשלה בהתאם לאמור, ככל שיהיו, יוגשו לראש הממשלה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה. לא הגיש ראש הממשלה ערר כאמור, בין מיוזמתו ובין בעקבות פניית שר אחר - דין החלטת הוועדה כדין החלטת הממשלה בישיבתה.

### נתונים תומכי החלטה ומידע מחקרי

לא רלוונטי. יישום של החלטת הממשלה מספר 2982 מיום 13.3.2011.

### השפעות אפשריות להחלטה (כלכלה, חברה, סביבה וממשל)

יישום של החלטת הממשלה מספר 2982 מיום 13.3.2011 אשר מטרתה לאפשר למוסדות התכנון לאשר במהירות תכניות חדשות לבנייה למגורים ולאפשר למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון לשווק תכניות אלה.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

עמדות השרים לטיוטת החוק ידונו במסגרת ועדת השרים לחקיקה.

**חלופות להצעת ההחלטה**

אין.

**הזיקה שבין ההצעה לבין יעדי הממשלה**

יישום החלטת הממשלה מספר 2982 מיום 13/3/2011

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת הממשלה מספר 1980 מיום 15/7/2010

החלטת הממשלה מספר 2982 מיום 13/3/2011

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

מצ"ב חוות דעתה של היועצת המשפטית של משרד ראש הממשלה.

מוגש על ידי ראש הממשלה

י"ד בסיון התשע"א  
16 ביוני 2011

## טיוטת חוק

### הצעת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011

- מטרת החוק 1. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה למגורים, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור ולהאצת הבניה.
- הגדרות ופרשנות 2. (א) בחוק זה -

"ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבניה" - ארגונים המייצגים את המהנדסים במקצועות הבניה, האדריכלים ובעלי התואר האקדמי בתכנון ערים ואזורים, המפורטים בתוספת הראשונה;

"הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" - הגופים המנויים בחלק א' לתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002<sup>1</sup>;

"הועדה" - הועדה לדיור לאומי שהוקמה לפי סעיף 4;

"חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965<sup>2</sup>;

"המועצה הארצית" - לרבות ועדת משנה שלה שהיא תסמיך לענין חוק זה;

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

"ריבית" - ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

"תחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה" - תחום קרקע אשר המדינה הינה בעלת זכויות ב - 80% או יותר במקרקעין הכלולים בו;

"תכנית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת כמשמעותן בחוק התכנון, לרבות שינוי לתכניות כאמור;

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ג, עמ' 118.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307, התשע"א, עמ' 669.



"תכנית לדיור לאומי" - תכנית בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, שענינה הקמת 200 יחידות מגורים לפחות, אשר ניתן להוציא מכוחה היתר לבניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ונכללו בה התייחסויות לענין התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות וכן הוראות להסדרת נושא מבני הציבור, התחבורה, וסילוק השפכים.

"תשריט לצורכי רישום" - כמשמעות המונח "תכנית לצורכי רישום" לפי פקודת המדידות<sup>3</sup> ;

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

ועדת משנה של המועצה הארצית לדיור לאומי (א) 3. המועצה הארצית תבחר מבין חבריה ועדת משנה לדיור לאומי אשר תכלול שבעה חברים וביניהם נציג משרד ראש הממשלה ונציג שר הפנים.

(ב) לוועדת המשנה לדיור לאומי, ולה בלבד, יוקנו כל סמכויותיה של המועצה הארצית בנוגע לתכנית לדיור לאומי.

ועדה לדיור לאומי 4. (א) בתחומי כל מחוז תוקם ועדה לדיור לאומי, וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית, או מי שמינה שר הפנים, והוא יהיה היושב ראש;

(2) מתכנן המחוז;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;

(4) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו;

(6) נציג הרשות המקומית שבתחומה מיועדת התכנית הנדונה;

(7) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;

(8) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבניה.

(ב) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו יהיה ממלא מקומו של יושב ראש הועדה בהעדרו.

<sup>3</sup> ח"א"י, כרך ב' עמ' (ט) 1368.

(ג) נציג רשות מקרקעי ישראל, מקרב עובדי הרשות יהיה ממלא מקומו של נציג שר הבינוי והשיכון בהעדרו.

תפקידים וסמכויות 5. (א) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות לדיור לאומי ותשריט לצורכי רישום של תכנית שאושרה על ידה. לאומי של הועדה לדיור לאומי

(ב) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בנושאים כאמור בסעיף קטן (א) במקום כל ועדה אחרת למעט הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והועדה לשמירת הסביבה החופית.

(ג) הועברה לועדה תכנית ממוסד תכנון אחר, תמשיך הועדה לדון בה לפי הוראות חוק זה החל בשלב שאליה הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון; החל מוסד תכנון אחר בשמיעת התנגדויות לתכנית אשר הועברה לועדה, רשאית הועדה לדון בה, ובלבד שתשמע את כל המתנגדים בעצמה או באמצעות חוקר כמשמעו בסעיף 107א לחוק.

(ד) לועדה לדיור לאומי יהיו -

(1) מזכיר ;

(2) יועץ משפטי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;

(3) יועץ תחבורה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;

(4) יועץ סביבה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;

(5) יועץ שמאי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה ;

(6) יועץ כלכלי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה ;

(7) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הועדה.

הגשת תכנית לועדה 6. (א) משרד ממשלתי, ועדה מחוזית – בתחום מרחבה, ועדה מקומית ורשות מקומית בתחום מרחבן רשאים להכין תכנית לדיור לאומי ולהגישה לועדה.

(ב) הוגשה תכנית לועדה, יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטחה של התכנית.

(ג) כללה תכנית לדיור לאומי קרקע שאיננה בבעלות המדינה, יאשר מתכנן המחוז, כתנאי להגשתה כי המקרקעין שאינם בבעלות המדינה נחוצים לתכנית מבחינה תכנונית וראויים להכלל בתחומה.

- בדיקה מוקדמת של 7. (א) הוגשה תכנית לדיור לאומי לועדה, יבדוק מתכנן המחוז בתוך ארבעה עשר ימי עבודה אם היא ערוכה ועומדת בהוראות החוק והתקנות ובדרישות הועדה (בחוק זה - בדיקה מוקדמת);
- (ב) עמדה תכנית לדיור לאומי בבדיקה מוקדמת, תישלח הודעה על קליטתה בתוך שלושה ימי עבודה לחברי הועדה, ליועצים כאמור בסעיף 5 (ג) ולמנהל התכנון במשרד הפנים בצירוף מסמכיה.
- (ב) לא עמדה התכנית בבדיקה מוקדמת, תישלח למגיש התכנית הודעה על כך שהתכנית לא נקלטה מחמת שלא עמדה בתנאים להגשת תכנית; בהודעה יפורטו התנאים להגשה שבהם לא עמדה התכנית.
8. הגשת חוות דעת למתכנן המחוז  
היועצים כאמור בסעיף 5 (ג) יגישו למתכנן המחוז, בתוך 14 ימי עבודה מיום קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית בתחום מומחיותם.
9. הגשת חוות דעת מתכנן המחוז  
(א) מתכנן המחוז יגיש לחברי הועדה, לא יאוחר מארבעה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה: ...
- (1) עיקרי התכנית;
  - (2) עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים;
  - (3) הוראותיהן של התכניות הגבוהות ממנה בסולם העדיפות של תכניות ומידת התאמתה של התכנית אליהן;
  - (4) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;
  - (5) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, להיבטים התחבורתיים של התכנית לרבות תנועה וחניה ולתשתיות, הנדרשים לצורך התכנית המוצעת ולקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנת מענה לצרכים הנובעים מהתכנית;
  - (6) קיומם של שטחים ותשתיות כאמור בתחומה של הרשות המקומית באופן ובכמות הנותנים מענה לצרכיה אם תאושר התכנית המוצעת;
  - (7) לעניין תכנית החלה על אתר מוצע לשימור חוות הדעת תתייחס גם לעניין זה.



(8) המלצותיו ביחס אליה, לרבות התייחסות לחוות דעת היועצים כאמור בסעיף קטן (ג).

(ב) המליץ מתכנן המחוז להפקיד את התכנית בשינויים, יפרט את עיקרם של השינויים המוצעים על ידו.

(ג) לחוות דעת מתכנן המחוז יצורפו חוות הדעת של היועצים המקצועיים כאמור בסעיף 7; ראה מתכנן המחוז שיש צורך בחוות דעת מקצועיות נוספות, יצרפן לחוות דעתו.

(ד) נתקבלו הערות מנהל התכנון לתכנית, יצרפן מתכנן המחוז לחוות דעתו.

(ה) בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תצורף גם חוות דעת היועץ השמאי של הוועדה בנוגע להתאמתה של הקצאת הקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק התכנון.

10. דיון בהחלטה להפקדה ותוצאותיו (א) הועדה תקיים דיון בתכנית לדיור לאומי, בתוך 45 ימי עבודה מיום קליטתה; בתום הדיון תחליט הועדה להפקידה, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה הועדה תפרסם החלטתה בתוך 7 ימי עבודה.

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

(ג) החליטה הועדה להמשיך את הדיון בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), תקיים בה דיון נוסף בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בה; בדיון זה תחליט להפקיד את התכנית, להפקידה בתנאים שתקבע או לדחותה, ואחד מאלה בלבד.

(ד) לא דנה הועדה בתכנית או שלא קיבלה החלטה לעניין הפקדתה במועדים הקבועים לכך בחוק זה, יכנס נציג ראש הממשלה בועדה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה והוא יעמוד בראש הישיבה.



- תנאים להפקדת 11. (א) תנאים להפקדת תכנית לדיור לאומי יכול שיתייחסו לתיקונים שיש להכניס במסמכי התכנית כדי שיהיה ניתן להפקידה, או לתנאים שהועדה סברה שהם חיוניים כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, ואולם לא תתנה הועדה את הפקדתה של תכנית, אלא באישור, בתיאום או בחוות דעת של מי שאישורו, תיאום עמו או חוות דעתו נדרשים לפי הוראות חוק התכנון או חוק אחר.
- (ב) לא תתנה הועדה את הפקדתה של תכנית לדיור לאומי בתנאי, אלא אם כן סברה שניתן לקיימו או שהוא צפוי להתקיים בתוך 60 ימי עבודה.
- (ג) סברה הועדה שהתקיימותו של תנאי הוא הכרחי כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, והוא אינו ניתן למילוי בתוך התקופה הקבועה בסעיף קטן (ב), אך יש סיכוי סביר שיהיה ניתן להשלימו בתוך התקופה הכוללת הקבועה בחוק לאישורה של תכנית לדיור לאומי, רשאית היא לאשר את הפקדת התכנית ולקבוע שאישורה של התכנית יותנה בקיומו של אותו תנאי.
- מילוי תנאים להפקדה 12. (א) הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן המחוז כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה, בצירוף דו"ח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית, בתוך 60 ימי עבודה מיום פרסום ההחלטה באתר האינטרנט של משרד הפנים או מיום שהומצאה לו ההחלטה, לפי המוקדם.
- (ב) הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים, יבדוק אותם מתכנן המחוז; ראה מתכנן המחוז שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם; הודיע מתכנן המחוז כאמור, יוגשו המסמכים המתוקנים בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלת ההודעה.
- (ג) לא הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים במועדים הקבועים בסעיפים קטנים (א) או (ב), או קבע מתכנן המחוז כי המסמכים שהוגשו בעקבות הודעתו לא תוקנו על פי הוראותיו, יראו את המגיש כמי שלא הגיש למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד.

- תכנית לדיור לאומי 13. (א) על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית שאישרה הועדה לפי חוק החורגת מהוראות תכניות הגבוהות ממנה בסולם העדיפות של תכניות לפי חוק התכנון.
- (ב) היתה תכנית לדיור לאומי טעונה אישור מועצה ארצית לפי כל דין, לא תאושר אלא אם כן אושרה בידי ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.
- (ג) ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית תתן החלטתה בתוך חמישה עשר ימי עבודה מיום שהוגשה התכנית לאישורה אלא אם הודיע יושב ראש ועדת המשנה לוועדה על הארכת המועד בחמישה ימי עבודה נוספים;
- (ד) לא נתנה ועדת המשנה את החלטה במועד האמור יכנס נציג ראש הממשלה בוועדת המשנה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה כאמור בתכנית לדיור לאומי והוא יעמוד בראש הישיבה.
14. החלטת הועדה להפקיד תכנית לדיור לאומי בטלה בהתקיים אחד מאלה:
- (1) לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועד;
- (2) לא התקיימו התנאים האחרים שקבעה הועדה להפקדת התכנית בתוך 60 ימי עבודה מהמועד האמור בסעיף 12.
15. הפקדה כל מסמכי תכנית לדיור לאומי שהוועדה החליטה להפקידה, יהיו פתוחים לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית, ובמשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית שבתחומן כלול שטחה של התכנית.
16. (א) הודעה על הפקדה הודעה על הפקדת תכנית לדיור לאומי תישלח למהנדסי הוועדות המקומיות שבמרחב התכנון המקומי שלהן כלול שטחה של התכנית, למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון המקומי שלהן גובל בשטחה של התכנית, למתכנן המחוז הגובל, ככל שתחום התכנית גובל בתחום מחוז אחר, וכן לתאגידים המנויים בסעיף 119ב (9) (א) לחוק התכנון בתוך שבעה ימי עבודה מיום פרסום ההודעה על ההפקדה בעיתון.



- (ב) טענה כי הודעה על הפקדת תכנית לפי סעיף זה לא נמסרה למי שחלה חובה למסור לו הודעה לפי סעיף זה, לא תישמע אלא ממי שחלה כלפיו החובה כאמור.
- פרסום הודעה על הפקדה 17. (א) הודעה על דבר הפקדת תכנית לדיור לאומי תפורסם על גבי שלט, באתר האינטרנט של משרד הפנים ובעיתון לפי הוראות חוק התכנון. לענין חוק זה "פרסום בעתון" - פרסום כאמור בסעיף 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".
- (ב) פרסום ההודעה כאמור בסעיף קטן (א) בעיתון ייעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, בנוסח שאישר מזכיר הועדה.
- הגשת התנגדות 18. (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית לדיור לאומי שהופקדה.
- (ב) התנגדות תוגש לועדה בתוך 60 ימים מהיום שבו פורסמה הודעה על הפקדתה של תכנית, ולגבי מי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדת התכנית לפי חוק זה ממועד קבלת ההודעה; לענין סעיף זה, מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתון, באתר האינטרנט, והפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב.
- מועדים לשמיעת התנגדויות והחלטת הועדה 19. (א) הועדה תשמע התנגדויות בעצמה או באמצעות חוקר כמשמעותו בסעיף 107א לחוק התכנון, בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד להגשת התנגדויות; יושב ראש הועדה, רשאי מטעמים מיוחדים שירשמו, להאריך את המועד לשמיעת התנגדויות לתקופה שלא תעלה על 30 ימי עבודה נוספים;
- (ב) הועדה תחליט בדבר ההתנגדויות, וכן תחליט לאשר את התכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה, הכל בתוך 14 ימי עבודה מתום המועד לשמיעת ההתנגדויות;
- (ג) מונה חוקר, ישמע החוקר את ההתנגדויות ויתן המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד להגשת התנגדויות;
- (ד) בתוך 14 ימי עבודה ממועד הגשת המלצות החוקר תחליט בהן הועדה וכן תחליט לאשר את התכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.



- (ה) הופקדה תכנית לדיוור לאומי ולא הוגשו התנגדויות תוך המועד הקבוע בסעיף 18 (ב), יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הועדה בתום 30 הימים האמורים בפסקה (א), זולת אם החליטה הועדה אחרת תוך התקופה האמורה; אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 109 לחוק התכנון.
20. תנאים לאישורה של תכנית לדיוור לאומי
- (א) לא תקבע הועדה תנאים לאישור תכנית לדיוור לאומי אלא אם כן סברה שניתן לקיימם או שהם צפויים להתמלא בתוך 60 ימי עבודה ממועד קבלת ההחלטה.
- (ב) הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 12 בשינויים המחויבים.
21. ביטול החלטה לאשר תכנית
- החלטת הועדה לאשר תכנית - בטלה, ויראו את התכנית כתכנית שנדחתה, בהתקיים אחד מאלה:
- (1) לא הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים במועד הקבוע לכך לפי סעיף 20;
- (2) לא התקיימו התנאים האחרים שנקבעו על ידי הועדה כתנאי לאישור התכנית בתוך 60 ימי עבודה ממועד פרסום ההחלטה או מיום שהומצאה למגיש התכנית, לפי המוקדם.
22. תחילת, שמירתה ופרסומה של תכנית לדיוור לאומי
- על תחילתה, שמירתה ופרסומה של תכנית לדיוור לאומי יחולו הוראות סעיפים 117-119 לחוק התכנון.
23. תוקף תכנית
- (א) תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלש שנים וחצי מיום אישורה; יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.
- (ב) חלף המועד שנקבע כאמור בסעיף קטן (א), ימסור יושב ראש הועדה הודעה על מצב ביצועה לועדה המחוזית.
- (ג) לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה.
- (ד) בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שבתחום התכנית לא יהא זכאי לתבוע פיצויים כלשהם בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה - כאמור בסעיף קטן (ג).

- (ה) בוטלה או הותלתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - פיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו לזכאי להם, בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית מיום תשלומם עד החזרתם בפועל; שונתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - יחול סעיף קטן זה, בשינויים המתחייבים ממהות השינוי שהוכנס בתכנית, ופיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו באופן יחסי לשינוי; היתה מחלוקת בדבר הזכאות להחזר תשלום כאמור או בדבר הסכום שיש להחזיר יחולו הוראות סעיף 198 לחוק התכנון בשינויים המחוייבים.
- תשריט לצורכי רישום 24. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי יוגש לוועדה תשריט לצורכי רישום.
- (ב) מתכנן המחוז יאשר תשריט לצורכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו.
- (ג) ראה מתכנן המחוז כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית לדיור לאומי, יביא בתוך שבעה ימי עבודה את התשריט לדיון בועדה.
- (ד) הועדה תתן החלטתה בדבר אישור או דחית התשריט בתוך 14 ימי עבודה, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית לדיור לאומי; החליטה הועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על התכנית כאמור הוראות סעיפים 23-5 בשינויים המחוייבים.
- (ה) לא יינתן היתר במגרש שנקבע בתכנית לדיור לאומי אך לא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר על ידי מתכנן המחוז תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש התואם את התכנית, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.
- החלטה בבקשה להיתר לפי תכנית לדיור לאומי יחולו הוראות חוק התכנון. 25. (א) על בקשה להיתר לפי תכנית לדיור לאומי יחולו הוראות חוק התכנון.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא החליטה רשות רישוי מקומית או ועדה מקומית, לפי הענין, בבקשה למתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, בתוך 90 ימי עבודה ממועד הגשת הבקשה, יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת ערר לפי סעיף 12א לחוק התכנון.

- ערר וסמכויות ועדת הערר 26. (א) על הגשת ערר וסמכויות ועדת הערר יחולו הוראות חוק התכנון.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החליטה ועדת הערר לקבל ערר שהוגש לה וליתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, יהיו בידי ועדת הערר כל סמכויות הועדה המקומית ומהנדס הועדה לפי חוק התכנון לענין מתן היתר זה.
- (ג) החליטה ועדת הערר ליתן היתר, תשולם האגרה למתן היתר כאמור בחוק התכנון לאוצר המדינה.
27. ביצוע ותקנות ראש הממשלה ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
28. תחולת הוראות חוק התכנון ישארו בעינם אלא אם כן שונו בחוק זה.
29. תוקף החוק תקפו של חוק זה, יפקע בתום 18 חודשים מיום פרסומו; ואולם לגבי תכנית שהוחל בדיון בה לפני כן לפי חוק זה, ימשיכו לחול הוראות חוק זה בכל הנוגע להליכי אישורה.

#### התוספת הראשונה

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

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



## דברי הסבר

### לסעיפים 1-2

בשנתיים האחרונות אנו עדים לאיום כלכלי וחברתי שנוצר בגין עלייה קיצונית במחירי הדיור. עלייה זו נוצרה, בין היתר, בגין ירידה חדה בהתחלות בניה וצמצום משמעותי של הצע הדיור לציבור.

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

בחוק המוצע נקבעו הסדרים אשר יאפשרו צמצום משמעותי של לוחות הזמנים הנדרשים לאישור תכניות לבניה למגורים, תוך שמירה על איכות התכנון ועל הוגנות ושקיפות ציבורית. במגמה למנוע הטיות והפלות קובע החוק כי ככלל יחולו ההסדרים המיוחדים על תכניות המוגשות על-ידי המדינה ועל קרקע בבעלות המדינה.

בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה 2982 מיום 13.3.2011, מוצע להקים ועדות לדיור לאומי בכל המחוזות. יעודן של ועדות אלה הוא לעסוק אך ורק בתכניות לדיור לאומי הכוללת 200 יח"ד ומעלה, תוך התייחסות לעניו התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות, על מנת לתת מענה למגוון צרכי המגורים. כך מובטח כי מלוא תשומת הלב והזמן של הועדה וחבריה ייוחדו לטיפול בבעיית המחסור בתכנון זמין לבניה למגורים.

במסגרת ההליכים המיוחדים מוצע לקבוע הליכי קבלת החלטות מהירים ויעילים, על מנת לעמוד ביעדי הממשלה. לענין זה יודגש כי הליכי התכנון ולוחות הזמנים המוצעים בחוק דומים בעיקרם ללוחות הזמנים אשר נקבעו בהצעת חוק התכנון והבניה התשי"ע - 2010<sup>4</sup>, (להלן: "הרפורמה") הנדונה בימים אלה בועדת הפנים של הכנסת, וכי נשמרה ואף הורחבה הנגישות הציבורית למסמכים השונים של התכנית, להגשת התנגדויות ולהחלטות הועדה

המסלול המוצע יהווה "נתיב מהיר" נוסף לקיים ולא על-חשבון המשאבים הקיימים לרשות המערכת הרגילה המטפלת באישור תכניות, לרבות תכניות בניה למגורים.

### לסעיף 3

מוצע לקבוע ועדת משנה של המועצה הארצית אשר תעסוק בתכניות לדיור לאומי אשר יש בהן סטיה מהוראות תכנית מתאר ארצית אחרת. ועדת המשנה תוקם מבין חברי המועצה הארצית ותכלול שבעה חברים בלבד, וביניהם נציג משרד הפנים ונציג משרד ראש הממשלה. נוכח הדחיפות והצורך בקיום דיונים במהירות וביעילות, נדרש הרכב מקצועי ומצומס אשר יעסוק בתכניות אלה.

<sup>4</sup> ה"ח מס' 499, מיום 15.3.2010.

#### לסעיף 4

מוצע כי בתחומי כל מחוז תוקם ועדה לדיור לאומי אשר תעסוק ותקדם בהליכי תכנון מהירים ויעילים תכניות לדיור לאומי. הרכבה של הועדה מצומצם אך מאוזן, על מנת לאפשר הליך קבלת החלטות יעיל. הרכב הועדה כולל נציגי משרדי הממשלה ונציגי גורמים מקצועיים האמונים על היבטים שונים בתחום התכנון והבניה: שיכון, הגנת הסביבה, תחבורה, ארגונים שעניינם שמירת הסביבה וארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבניה, לרבות נציגי הרשות המקומית שבתחומה מיועדת התכנית הנדונה. בכך משקף ההרכב מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ודיסיפלינות מקצועיות שונות התואמות את תפקיד הועדה לדיור לאומי.

#### לסעיף 5

מוצע להסדיר את עבודת הועדה ולהסמיכה לדון ולהחליט בתכנית לדיור לאומי במקום כל ועדה אחרת. זאת, על מנת למנוע כפל דיונים במוסדות התכנון, המאריכים ומסרבלים את ההליך כולו. יחד עם זאת, נקבע חריג לככל זה כאשר תכנית הינה בסמכותה של אחת מועדות המשנה הייחודיות של המועצה הארצית - הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והועדה לשמירה על הסביבה החופית. במקרה כזה, תדרש המועצה הארצית לתת דעתה על תכנית לדיור לאומי.

בנוסף מוצע כי ניתן יהיה להעביר לועדה לדיור לאומי תכניות המצויות בטיפול מוסד תכנון אחר. במקרה כזה תמשיך הועדה לדון בתכנית לפי הוראות החוק המוצע החל בשלב אליו הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון. על מנת שלא לפגוע בהליכי השימוע ולאפשר קבלת החלטות מושכלות, מוצע כי במידה ומוסד תכנון אחר כבר החל בשמיעת התנגדויות לתכנית המועברת לועדה לדיור לאומי, יחל מחדש הליך השמיעה על פי הוראות החוק המוצע לענין שמיעת התנגדויות בועדה לדיור לאומי.

עוד מוצע כי לועדה לדיור לאומי יהיו מגוון יועצים אשר אינם מקרב עובדי המדינה. הנסיון מלמד כי בתחומים שונים תלויים מוסדות התכנון בעמדות נציגי משרדים שונים, עובדה היוצרת עיכובים בעבודת המוסד. הצעת החוק מבקשת לטפל בבעיה זו באמצעות העמדת יועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים, ולהסדיר את מינויים של יועצים אלה כמנויי חובה.

#### לסעיף 6

מוצע לקבוע כי תכנית לדיור לאומי היא תכנית בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, שענינה הקמת 200 יחידות מגורים לפחות, אשר ניתן להוציא מכוחה היתר לבניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ונכללו בה התייחסויות לענין התמהיל והיחס בין דירות קטנות וגדולות והוראות להסדרת נושא מבני הציבור, התחבורה, וסילוק השפכים.

נוכח היקף הבניה הנדרש בתכנית לדיור לאומי, והחובה כי היא תחול בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, מוצע כי תכנית כאמור תוגש על ידי משרד ממשלתי, ועדה מחוזית – בתחום מרחבה, ועדה מקומית ורשות מקומית בלבד.



עוד מוצע כי בטרם הגשת תכנית לדיור לאומי הכוללת מקרקעין שאינם בבעלות המדינה, יאשר מתכנן המחוז כי מקרקעין אלו אכן נחוצים 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 7**

אחת המטרות העיקריות של החוק המוצע היא קיצור הליכי התכנון במקום שאין הצדקה להתארכותם, לפיכך מוצע כי תכנית המוגשת לוועדה לדיור לאומי תעמוד מלכתחילה בהוראות החוק, התקנות ודרישות הוועדה.

עוד מוצע להסדיר את חובת משלוח הודעות על קליטת תכנית לדיור לאומי לחברי הוועדה וליועצים על מנת לאפשר להם לגבש את עמדתם בעוד מועד, זמן מספיק מראש בטרם תובא לדיון בדבר הפקדתה.

## **לסעיפים 8-9**

על מנת שהוועדה לדיור לאומי תוכל לקיים דיון על בסיס מידע אמין ומקצועי, מוצע כי יוכן על ידי הצוות המקצועי של הוועדה ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטיו השונים. חוות דעת זו תוגש על ידי מתכנן המחוז אשר ירכז את כל החומר שהכין הצוות המקצועי בפרק זמן של 14 יום ממועד קליטת של התכנית.

מוצע לקבוע את הנושאים שאליהם יש להתייחס בחוות הדעת של מתכנן המחוז, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים בתחומים השונים: משפט, תחבורה, סביבה, שמאות, כלכלה וכל יועץ נוסף שידרש על ידי מתכנן המחוז. חוות הדעת אמורה לכלול גם המלצות להפקדת התכנית, לדחייתה או להפקדתה בתנאים.

## **לסעיף 10**

נוכח מטרת החוק, היערכות דחופה למתן פתרון לצורכי הדיור וקיצור הליכי התכנון לשם כך, קובע סעיף 10 זמן קצוב שאינו עולה על 45 ימים מיום קליטתה של תכנית ועד לקיום הדיון בהפקדתה.

מוצע כי ככלל, תקבל הוועדה לדיור לאומי החלטה סופית אם להפקיד את התכנית, עם או בלי תנאים, או לדחותה, באותה ישיבה. החלטות מוסד תכנון מסוג "לשוב ולדון" הדוחות את קבלת ההחלטה לדיון אחר יוצרות דיונים חוזרים ונשנים באותן תכניות, ללא הצדקה של ממש. עם זאת מוצע כי בנסיבות מיוחדות, שבהן נדרש אכן מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת, לאפשר לוועדה לדיור לאומי להחליט לשוב ולדון בהפקדת התכנית, ובלבד שהדיון הנוסף יקויים בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון האחרון. הליך דומה מוצע ברפורמה הנדונה בימים אלה בועדת הפנים של הכנסת.



עוד מוצע כי במקרה בו לא התכנסה הועדה, על אף החלטתה, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה והוא יעמוד בראש הישיבה.

### לסעיפים 11-12

מוצע להגביל את התנאים שניתן לקבוע כתנאי להפקדת תכנית וכתנאי לאישורה. על פי המוצע יש לקבוע תנאים אשר סביר כי יתקיימו בתוך 60 ימים, זאת על מנת לודא כי אכן תמומש התכנית בהקדם ולא מדובר בתכנית רעיונית בלבד אשר ידרשו עוד שנים רבות עד למימושה בשל התלייתה בבנית מחלף או מתקן טיהור שפכים אשר טרם הוחל בבנייתם. יודגש כי אין הכוונה להביא למצב בו תופקד תכנית אשר הועדה לדיור לאומי סבורה שלא ראוי להפקידה לפני התקיימותם של תנאים מהותיים שהתממשותם עשויה לארוך תקופה ארוכה, אלא שמקומה של תכנית כזו איננו בוועדה לדיור לאומי, כי אם במסלול התכנון הרגיל.

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

הליכי התכנון ולוחות הזמנים המוצעים בהצעת החוק לענין מתן החלטה, השלמה ותיקון מסמכים בהתאם להחלטת הועדה, הגשת התנגדויות ושמיעתן, דומים בעיקרם ללוחות הזמנים אשר נקבעו ברפורמה. כמו כן נשמרה ואף הורחבה הנגישות הציבורית למסמכים השונים של התכנית, להגשת התנגדויות ולהחלטות הועדה.

### לסעיף 13

לאור הצורך בהתייעלות וביצירת הליכים מהירים מוצע לקבוע כי על אף האמור בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון"), כוחה של תכנית לדיור לאומי יפה מכל תכנית אחרת, למעט תכנית מיתאר ארצית. יחד עם זאת, נקבע מנגנון לפיו כאשר חרגה תכנית לדיור לאומי מהוראות תכנית מיתאר ארצית לא תאושר התכנית אלא אם כן אושרה בידי ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.

ועדת המשנה של המועצה הארצית תעסוק בתכניות לדיור לאומי אשר יש בהן סטיה מהוראות תכנית מיתאר ארצית אחרת, וזאת רק ובמגבלות הקבועות בתכנית המתאר הארצית בדבר היקף הסטיה המותר. על מנת למנוע כפל דיונים, מוצע כי יוקנו לוועדת המשנה כל סמכויות המועצה הארצית וזאת בכל הנוגע לתכניות לדיור לאומי בלבד.

החלטת ועדת המשנה תנתן בתוך חמישה עשר ימי עבודה, אולם יושב ראש הועדה רשאי להאריך התקופה בחמישה ימי עבודה נוספים. במידה וועדת המשנה לא תיתן החלטתה במועד, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדת המשנה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה כאמור, והוא יעמוד בראש הישיבה.

#### **לסעיפים 14-17**

מוצע לקבוע את התנאים בהם בטלה החלטה להפקדה: כאשר לא הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים במועד, או כאשר לא התקיימו במועד התנאים שנקבעו כתנאי להפקדת התכנית עוד מוצע בסעיפים אלה להסדיר את מקום הפקדתה של תכנית לדיור לאומי, ואת אופן פרסום ההודעות על הפקדה – בעיתון, באינטרנט ועל גבי שלט. משמעות ההפקדה היא הנחת התכנית ומסמכיה לעיון הציבור. על מנת לאפשר נגישות וזמינות מירביים לכלל מסמכי התכנית, מוצע לקבוע כי כל מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים או באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית.

#### **לסעיף 18**

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

עוד מוצע לקבוע כי המועד להגשת התנגדויות יהיה בתוך 60 ימים ממועד פרסום ההודעה על ההפקדה בדומה להליך בחוק הקיים.

#### **לסעיף 19**

מוצע לקבוע כי הועדה תשמע את ההתנגדויות בעצמה או באמצעות חוקר, וכן לקבוע מועדים לתום שמיעת ההתנגדויות ולקבלת החלטה בהן. המועד המוצע הוא 30 ימים, אולם יושב ראש הועדה רשאי, מטעמים מיוחדים שירשמו, להאריך את המועד לשמיעת התנגדויות לתקופה שלא תעלה על 30 ימים נוספים. החלטה בדבר ההתנגדויות תתקבל בתוך 14 ימי עבודה נוספים. בהחלטה זו יקבע באם לאשר את התכנית, לקבוע תנאים או שינויים בתכנית, או לדחותה.

עוד מוצע לקבוע כי כאשר מונה חוקר לשמיעת התנגדויות, ישמע החוקר ויתן המלצותיו בתוך 30 ימים. בתוך 14 ימים נוספים תדון הועדה לדיור לאומי בהמלצות החוקר ותחליט באם לאשר את התכנית, לקבוע תנאים או שינויים בתכנית, או לדחותה.

בנוסף, מוצע לקבוע כי במקרה בו לא הוגשו התנגדויות לתכנית לדיור לאומי, יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הועדה בתום תקופת ההפקדה, זולת אם החליטה הועדה אחרת בתוך התקופה האמורה. יחד עם זאת נותר על כנו המנגנון הקבוע בסעיף 109 לחוק התכנון, ולפיו רשאי שר הפנים להורות על תכנית הטעונה אישורו.



## לסעיפים 20-22

בדומה להחלטה בדבר הפקדת תכנית, מוצע כי גם בהחלטה בדבר אישורה של תכנית יקבעו תנאים כאלה שניתן למלא אחריהם בתוך 60 ימים. מדובר בתנאים טכניים כמו הכנסת שינויים במסמכים או מילוי תנאים אחרים שניתן למלאם בפרק זמן קצוב זה. מטרת הסעיף היא למנוע מצב שבו קיימת תכנית שהוחלט לאשרה ואילו כניסתה לתוקף תושהה למשך זמן ניכר. מטרתו של חוק זה היא לקבוע הוראת שעה לשם היערכות דחופה, ועל כן יש למלא אחר החלטות הועדה במועדים הקבועים בה, שאם לא כן, תבוטל החלטת אישור התכנית ויראו את התכנית ככזו שנדחתה.

עוד מוצע להחיל את הוראות חוק התכנון על תחילתה, שמירתה ופרסומה של תכנית לדיור לאומי.

## לסעיף 23

נוכח ההליכים המיוחדים הקבועים בהצעת חוק זו, ועל מנת לודא עמידה ביעדי הממשלה לענין הגדלת היצע הדירות למגורים, יש לדאוג כי התכנית תמומש והבניה לפיה תחל מיד עם אישורה. לפיכך מוצע כי לקבוע כי תנאי לתכנית שאושרה לפי החוק המוצע הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלש שנים וחצי מיום אישורה. לשם כך יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. כאשר לא הוחל בביצוע התכנית בפרק הזמן האמור, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה לדיור לאומי תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה.

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

## לסעיף 24

על מנת לודא כי אכן מיושמת מטרתו העיקרית של החוק המוצע, הרחבת היצע הדירות, מוצע לקבוע הליכים מהירים ויעילים גם לעת מימוש התכנית. לפיכך מוצע לחייב הכנת תשריט אשר יאפשר רישום של הדירות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים, וכן כי תשריט לצורכי רישום יוגש בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של התכנית, ויאושר בידי מתכנן המחוז. בהגשת התשריט למתכנן המחוז המכיר את התכנית על בוריה יש יתרון רב, ועל כן נקבע כי אישור תשריט כאמור יהיה בתוך 21 ימים.

עוד מוצע כי תשריט אשר אינו תואם את התכנית, יובא לאישור הועדה לדיור לאומי, וזו



תחליט בתוך 14 ימים בדבר אישור או דחית התשריט. עוד רשאית הועדה להחליט כי נוכח אי התאמתו של התשריט יש לערוך תכנית לשינוי התכנית שאושרה. גם תכנית השינוי הינה בסמכותה של הועדה לדיור לאומי, ויחולו עליה הוראות חוק זה.

על מנת לודא כי אכן יוגש ויאושר תשריט לצרכי רשום מוצע לקבוע כי לא ינתן היתר במגרש שנקבע בתכנית לדיור לאומי אך לא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר על ידי מתכנן המחוז תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש התואם את התכנית, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.

#### **לסעיפים 25-26**

מוצע כי בקשה להיתר לפי תכנית לדיור לאומי תוגש לוועדה המקומית אשר נתן החלטתה בדבר מתן ההיתר בתוך 90 ימים. כאשר לא ניתנה החלטה במועד בבקשה למתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, יראו זאת כסירוב לתת היתר ויהיה בידי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת ערר לפי סעיף 12א לחוק התכנון. הוראות אלה דומות במהותן להוראות חוק התכנון.

על מנת לייעל ולקצר את הליכי הרישוי, מוצע כי במקרה בו תחליט ועדת הערר לקבל הערר, וליתן ההיתר על פי תכנית לדיור לאומי, יהיו בידיה כל סמכויות הועדה המקומית כך שהיתר הבניה ינתן על ידי מבלי שיהיה צורך לשוב אל הועדה המקומית (אשר לא הוכיחה יעילות רבה בעבודתה) ולהשלים את הליכי קבלת ההיתר.

#### **לסעיפים 27-28**

לנוכח מטרתו של חוק זה, וחשיבותו הרבה למשק הבניה, מוצע כי ראש הממשלה יהיה הממונה על ביצוע חוק זה.

עוד מודגש ומובהר כי בכל ענין אשר לא שונה בחוק זה יחולו הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, לרבות להוראות חוק התכנון בענין ניגוד עניינים וחובותיו של חבר מוסד תכנון, הפקעות, פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, היטל השבחה, אכיפת החוק ודיני העונשין.

#### **לסעיף 29**

ההוראות המיוחדות וההליכים המקוצרים המוצעים בחוק זה נקבעו לצורך היערכות דחופה אשר תאפשר אישור מהיר של תכניות לבניה למגורים. במקביל להליכים אלה, ימשיכו מוסדות התכנון בדיון ובאישור תכנית נוספות המצויות כיום על שולחנם. על כן מוצע לקבוע חוק זה על דרך של הוראת שעה לתקופה של 18 חודשים, מתוך ציפיה כי בתום התקופה יהיה במשק מלאי סביר של יחידות דיור, וניתן יהיה להמשיך ולדון בתכניות במסלול הרגיל, ללא צורך בהליכים המיוחדים המוצעים בחוק זה.



## היועצת המשפטית

ירושלים, י"ג סיון תשע"א  
 15 יוני 2011  
 תיק: 07 - החלטות ממשלה כללי  
 מזהה מלי: 305947D

**חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים**

**נושא הצעת ההחלטה: הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה - טיוטת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011**

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

ביום 13.3.2011 התקבלה החלטת ממשלה מס' 2982 בנושא תוכנית חירום להאצת הבניה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי ראש הממשלה יכין הצעה לתיקון חקיקה במתכונת של "הוראת שעה", שתחול למשך 18 חודשים, במגמה לאפשר הסדרים מיוחדים לעניין בדיקה וקידום מהיר של תכניות להאצת בנייה, בהתייחס בין השאר למתכונת שנקבעה בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, תוך קביעת ועדות מיוחדות לטיפול בתכניות להאצת הבניה ברמה המחוזית וברמה הארצית (ועדות וד"ל -ועדות לדיור לאומי) והסדרים מיוחדים לטיפול בתכניות להאצת הבניה.

עוד נקבע בהחלטה מס' 2982 הנ"ל כי תזכיר חוק שיוכן בהתאם לעקרונות האמורים יקודם בהליך מהיר במגמה לסיים חקיקתו מוקדם ככל האפשר.

תזכיר החוק בנושא הופץ על ידי משרד ראש הממשלה ביום 5.5.2011. לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הערות לתזכיר ובחינת ההערות שהתקבלו, הכין משרד ראש הממשלה טיוטת חוק, המצורפת להצעת ההחלטה.

כעת מוצע להסמך את ועדת השרים לחקיקה (להלן – הוועדה) לדון ולאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011. עוד מוצע לקבוע כי ראש הממשלה יהיה רשאי, בין מיוזמתו ובין על פי פניית שר, להביא את הצעת החוק לדיון בממשלה, או לדיון חוזר בוועדה לפי סעיף 37 לתקנון לעבודת הממשלה ("יעררי"). פניות שרים לראש הממשלה בהתאם לאמור, ככל שיהיו, יוגשו לראש הממשלה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה. אם ראש הממשלה לא יגיש ערר כאמור, מיוזמתו או בעקבות פניית שר אחר – דין החלטת הוועדה יהא כדין החלטת הממשלה בישיבתה.

סעיף 37 לתקנון עבודת הממשלה קובע את ההסדרים הנוגעים להגשת ערר על החלטת ועדת שרים (שאינה על דעת הממשלה), ובכלל זה מבהיר כי משהוגש ערר מעוכב ביצוע ההחלטה עד לקיום דיון בערר. בהתאם לסעיף 48 לתקנון עבודת הממשלה, הממשלה רשאית בכל עת למסור נושא פלוני להחלטת ועדת שרים "על דעת הממשלה". במקרה הנדון מוצע, כאמור, לקבוע כי ועדת השרים לענייני חקיקה תקבל החלטה בעניין הצעת החוק על דעת הממשלה, אלא אם ראש



הממשלה יגיש ערר על החלטתה, בין ביוזמתו ובין בעקבות פנייתו של שר אחר. אם ראש הממשלה יגיש ערר כאמור יחולו לגביו ההסדרים הנגזרים מסעיף 37 לתקנון עבודת הממשלה. מנגנון דומה במהותו נקבע בהחלטת ממשלה מס' 10 מיום 5.4.2009 ביחס להחלטות המתקבלות בוועדת שרים לענייני חברה וכלכלה. הצעת ההחלטה עוסקת בתהליך אישור הצעת החוק על ידי הממשלה, לקראת הגשתה לכנסת. הערות ביחס לתוכנה של הצעת החוק יוכלו להישמע במסגרת הדיון שתערוך ועדת השרים לחקיקה ביחס להצעת החוק לגופה.

**קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

לא רלוונטי.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את הצעת ההחלטה:**

אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

ב ב ה כ ה ,  
יעל כהן, עו"ד

סגנית בכירה ליועצת המשפטית



מזכירות הממשלה

החלטה מס. 2982 של הממשלה מיום 13.03.2011.

"2982.

תכנית חירום להאצת הבנייה למגורים

מ ח ל י ט י ם (13 קולות בעד; 3 קולות נגד; 1 קול נמנע):

בהמשך ובנוסף להחלטת הממשלה מס' 1980 מיום 15.7.2010, להגדיל באופן משמעותי את היצע הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים, זאת במגמה לעצור את עליית מחירי הדיור. במסגרת זו לקבוע הסדרים מיוחדים לאישור מהיר של סדרת תכניות בניה, כדלהלן:

1. להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שרי הממשלה הנוגעים בדבר, להכין, בתוך 14 יום, רשימת תכניות לבנייה למגורים שהגישה המדינה, תכניות אלה יקבלו סימון המייחד אותן מתכניות אחרות ויכוננו להלן "תכניות להאצת הבניה" (תכניות לה"ב).

רשימת התוכניות תגובש על בסיס אמות המידה הבאות:

א. תוכנית שעניינה 200 יחידות מגורים ומעלה; בתכנית יכול שייכללו גם שימושים נלווים למגורים כגון תשתיות הנדסיות, מסחר ועוד ובלבד שהשימוש העיקרי של שטחי התכנית יהיה השימוש למגורים.

ב. היתכנות למימוש התוכנית.

ג. בשלות התכנית - תכנית שהוחל בה הליך תכנוני משמעותי.

ד. תרומת התכנית להגדלת היצע באזור שבו יש ביקושים, או צפויים ביקושים.

מזכירות הממשלה

במקרה שבו יתגלעו אי הסכמות בין משרדי הממשלה בדבר כשירותה של תכנית להיות ברשימת התכניות, תחליט ותכריע בעניין ועדת המנכ"לים שתיקבע בסעיף 10 להחלטה זו.

2. ברשימת תכניות לה"ב יהיו בכל עת לא פחות מ-50 אלף יחידות דיור. הרשימה תתחדש ותעודכן באופן שוטף באופן שבו כל תוכנית שתימצא על ידי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, בתיאום עם משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, כעומדת באמות המידה ובקריטריונים שייקבעו ליישומן, תיכלל ברשימת תוכניות לה"ב.

3. להורות את מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים, לרבות ועדות משנה, ליתן קדימות מלאה לטיפול ולהכרעה בתכניות לה"ב על פני כל התכניות והבקשות האחרות הנמצאות בטיפול מוסדות התכנון כאמור.

4. להטיל על שר הפנים להנחות את הוועדות המחוזיות בדבר הקמה מיידית של ועדת משנה בכל מחוז אשר תעסוק בלעדית בקידום תוכניות לה"ב, ואשר לה יואצלו כל סמכויות הוועדה המחוזית הנדרשות לצורך טיפול בתוכניות לה"ב. ועדות משנה אלו יתכנסו באופן רציף ולפחות אחת לשבוע. למען הסר ספק יחולו על ועדות המשנה הוראות הדיווח המיוחדות האמורות בסעיף 6 להחלטה זו. שר הפנים ידווח בכתב לראש הממשלה, בתוך 21 יום מקבלת החלטה זו, בדבר הקמת ועדות המשנה והרכבן.

5. להטיל על משרדי הפנים, האוצר ונציבות שירות המדינה לקבוע בתוך 14 יום, משאבים ותקנים (לרבות משאבים להתקשרות עם כוח אדם מקצועי חיצוני), בנוסף לאלה הקיימים כיום במוסדות התכנון, הדרושים לשם קידום מידי של תכניות לה"ב. במקרה שבו לא יגיעו המשרדים להסכמה, יכריע ראש הממשלה בנושא זה, על דעת הממשלה.

6. להטיל על שר הפנים להורות את יושבי ראש מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים לשלוח אליו, ב-15 בכל חודש או כל 30 יום, דו"ח מפורט על הליכי הקידום הסטאטוטורי של תכניות לה"ב. עותק מהדיווח האמור ישלח למנכ"ל משרד ראש הממשלה, לממונה על התקציבים במשרד האוצר, למנכ"ל משרד הפנים, למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ולמנהל מינהל מקרקעי ישראל.

### מזכירות הממשלה

7. להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ועל מנהל מינהל מקרקעי ישראל להעביר לשר הבינוי והשיכון, בכל 30 יום, דיווח בדבר שיווק קרקעות במסגרת רשימת התכניות להאצת הבניה. עותק מהדיווח האמור ישלח למנכ"ל משרד ראש הממשלה ולממונה על התקציבים במשרד האוצר.

8. להטיל על שר הבינוי והשיכון ועל שר האוצר, בשיתוף משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לגבש מתכונות חדשות, לרבות יעדים כמותיים ויעדי זמן, לשיווק תכניות לבניה למגורים - הכול במגמה להגדיל באופן מהיר את היצע הדירות ולאפשר בנייה מיידית. בנוסף יגבשו שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מתכונת לשיווק קרקע המיועדת לבניה להשכרה וכן מתכונת מעודכנת לשיווק קרקע במסגרת של מחיר למשתכן. שר הבינוי והשיכון ושר האוצר ידווחו לראש הממשלה על יישום סעיף זה בתוך 30 יום.

9. להטיל על ראש הממשלה להכין הצעה לתיקון חקיקה במתכונת של "הוראת שעה" שתחול למשך 18 חודשים בלבד, במגמה לאפשר הסדרים מיוחדים לעניין בדיקה וקידום מהיר של תכניות להאצת בנייה, בהתייחס בין השאר למתכונת שנקבעה בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990. במסגרת זו ייקבעו ועדות מיוחדות לטיפול בתכניות להאצת הבניה ברמה המחוזית וברמה הארצית (ועדות וד"ל - ועדות לדירות לאומי, להלן: הוועדה) ויקבעו הסדרים מיוחדים לטיפול בתכניות להאצת הבניה.

בנוסף, תכלול הצעת החקיקה מגוון של כלים אשר יעמדו לרשות הוועדה ואשר תכליתם לקצר הליכי תכנון ובניה, לרבות באמצעות טיפול וקבלת החלטות בתכנית במסגרת ועדה אחת, קציבת זמנים מהירים לתגובת ולהחלטת הוועדה, מתן אפשרות לוועדה להסתמך בהחלטותיה על מומחים חיצוניים, לרבות בתחום הכלכלי, מתן עדיפות תכנונית לתכנית שבטיפול הוועדה על תכניות אחרות תוך שמירה על מסגרות התכנון הלאומי, קביעת תהליכי התייעצות של נציגי הממשלה בוועדה טרם הגשת התכנית למוסד התכנון, מתכונת וסמכות למתן היתרי בניה במקרים בהם הדבר נדרש וכלים נוספים אשר ייקבעו בהצעת החוק. יובהר כי במסגרת הכלים וההסדרים המיוחדים תישמר הנגישות הציבורית להליכי התכנון הבניה ולא תיפגע זכות הציבור להתנגד לתכניות.

הוועדות לדירות לאומי יחליפו את ועדות המשנה שיקומו עפ"י האמור בסעיף 4 להחלטה זו במסגרת הוראות מעבר בדבר המשך הטיפול בתכניות הנמצאות בטיפול ועדות המשנה.



מזכירות הממשלה

תזכיר חוק שיוכן בהתאם לעקרונות האמורים יופץ  
להערות בתוך 30 יום ולאחר מכן יקודם בהליך מהיר  
במגמה לסיים חקיקתו מוקדם ככל האפשר.

10. לקבוע כי ועדת מנכ"לים שנקבעה בסעיף 4 להחלטת  
הממשלה מס' 1980 מיום 15/7/2010, תשמש כצוות  
למעקב אחר קידום התכניות להאצת הבנייה. הצוות  
האמור יכריע, על דעת הממשלה, בכל נושא המהווה  
חסם בפני קידום תכנית להאצת הבנייה או חסם  
לשיווקה."