

**טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7),
התשפ"א-2021 - אישור החלטת ועדת שרים לענייני חקיקה**

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

א. לאשר את החלטה מספר חק/61 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 19.07.2021 המצ"ב.

ב. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.

דברי הסבר

כחלק מהצעדים המרכזיים להתמודדות עם משבר הדיור, נחקק בשנת 2014 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן – החוק), אשר מכוחו הוקמה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה). החוק כפי שתוקן לאורך השנים, קבע הליכים מיוחדים לאישור תכניות שעיקרן לדיור, על מנת להגדיל באופן משמעותי את היצע יחידות הדיור המתוכננות. בחוק נקבעו ארבעה מסלולים לתכנון מתחמים בוועדה: מתחם בקרקע פנויה שעיקרה מקרקעי ישראל (לפחות 80%), שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור; מתחם ביישוב מיעוטים שבו ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור; מתחם פינוי בינוי שבו ניתן לתכנן לפחות 500 יחידות דיור; מתחם קרקע פרטית בקרקע מרובת בעלים שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור. יצוין, כי שני המסלולים האחרונים התווספו לחוק בשנת 2017 במסגרת תיקון מספר 4 לחוק.

במשך שנות פעילותה, הציגה הוועדה היקפי פעילות, אשר הגדילו באופן משמעותי בתוך פרק זמן קצר יחסית את היצע הקרקע המתוכננת. פעילות הוועדה סייעה לממשלה לעמוד ביעדיה להגדלה ניכרת של היקף יחידות הדיור המתוכננות. זאת, לצד עבודת הוועדות המחוזיות.

עם זאת, ולמרות המאמצים שהושקעו על ידי הממשלה בשנים האחרונות, הצורך בקידום תכניות בוועדה טרם הסתיים, ומכאן הצורך בהארכת החוק לתקופה נוספת לצד שינויים בו שהינם נדרשים על מנת למקד את פעילות הוועדה באתגרים תכנוניים נוספים שנמצא כי נכון יהיה לטפל בהם במסגרת ועדת תכנון ייעודית ברמה הארצית, כמפורט להלן.

1. קידום ההתחדשות עירונית – התכנית האסטרטגית לדיור, אשר אושרה בהחלטת ממשלה 2457, דר/131, מצביעה על כך שעד שנת 2040 תידרש בישראל תוספת של 1.5 מיליון יח"ד, כאשר התכנית מציבה יעד הקובע כי 35% מהדירות שיאושרו יהיו בהתחדשות עירונית. תכניות ההתחדשות עירונית במתחמים גדולים נוטות להימשך זמן רב, מאחר והן נדרשות לעבודת תכנון מורכבת הכוללת פתרונות תשתית, עבודה חברתית ולעיתים גם שינויים של תכניות מתאר מחוזיות וארציות. על אף החסמים הרבים בקידום ההתחדשות עירונית, אישרה הוועדה בשנת 2019, 14,500 יחידות דיור להתחדשות עירונית. לפיכך, מוצע להשאיר מסלול זה ואף להרחיבו כמפורט בהצעה.

2. הגדלת היצע הקרקע המתוכננת לאוכלוסייה החרדית והערבית – לאור קשיים וחוסר בתכנון לגבי יישובי המיעוטים, מוצע להמשיך את המסלול שנקבע לקידום תכנון בוועדה ביישובי המיעוטים. כמו כן, מוצע על רקע קשיים ומחסור בדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית, להרחיב את סמכויות הוועדה גם למתחמים שהינם בסמיכות לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית ובלבד שניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 500 יחידות דיור כך שהתכנון יותאם לצורכי האוכלוסייה החרדית, וכן למתחמים אחרים שאינם סמוכים לשכונה שמרבית מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית ובלבד שניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 1000 יחידות דיור כאשר התכנון יותאם לצורכי

האוכלוסייה החרדית, והכל על מנת לעמוד ביעדי הממשלה שנקבעו או שיקבעו לעניין זה בהחלטות הממשלה בדבר תכנון מפורט מותאם לצורכי אוכלוסייה זו.

3. מתחמים משמעותיים לדיוור – לאור השינויים שחלו על רקע פעילותה של הועדה וקידום תכניות לדיוור על ידה לאורך השנים, מוצע לקבוע כי פעילות הועדה לגבי קידום תכנית מועדפות לדיוור שלא במסלול הייעודי של פינוי ובינוי או במסלול של יישוב מיעוטים וישוב בעל אוכלוסייה חרדית, תתמקד בתכנית מועדפות לדיוור, שניתן לתכנן במסגרתן 1050 יחידות דיוור לפחות. זאת לאחר שההמשלה תמצא, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל לוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון בו והיקף השטח ויחידות הדיוור שניתן לתכנן במסגרתו, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה. מספר המתחמים שיאושרו במסלול זה לא יעלה על 15 מתחמים בשנה הראשונה לתיקון החוק ועל 20 מתחמים החל מהשנה השנייה ואילך, לצד מתן סמכות לשר הפנים, לשנות בצו את מספר המתחמים, החל מהשנה השנייה, לעד 25 בכל שנה. צו כאמור יינתן על ידי שר הפנים לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון והשר להגנת הסביבה ולאחר ששוכנע כי קיימת הצדקה לכך, בשים לב, בין השאר, לצורך לעמוד ביעדי דיוור שקבעה הממשלה כמו גם לזמינות השיווקיים של יחידות דיוור מטעם המדינה.

4. מתחמים מועדפים לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית – בהמשך להחלטת הממשלה לפעול לקידום תכנון של קווי מטרו ((החלה מס' 1838 מיום 11.08.2016) ולהחלטות מוסדות התכנון הנוגעות לעניין ובכלל זה החלטות הוועדה לתשתיות לאומיות על קידום תכניות כאמור והחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על עריכת תמ"א 70 (החלטה מיום 7.1.2020), על רקע חשיבות פעילות זו, מוצע להרחיב את סמכות הוועדה ולהסמיכה לאשר תכניות במתחמים מוטי פיתוח תחבורה בסמוך לתחנות הסעת המונים שיקבעו בתכנית לתשתית לאומית, במתחמים שיקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית ייעודית לעניין זה (תמ"א 70) ובהתאם לכללים שמוצע לקבוע בהצעת החוק.

כמו כן, מוצע לקבוע ולבצע שינויים בנוגע לדרך פעולתה של הוועדה וזאת על רקע הניסיון שנצבר לאורך שנות פעילותה עד כה, כמפורט בהצעת החוק.

ועדת השרים לענייני חקיקה בישיבתה מיום 19.7.2021 החליטה לאשר את טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א – 2021 וכן הוסיפה וקבעה כי טיוטת החוק תקודם בהידברות עם משרדי החקלאות ופיתוח הכפר, התחבורה והבטיחות בדרכים, הגנת הסביבה וארגוני החקלאים.

לאור הדחיפות בחידוש פעולתה הסדירה של הוועדה על מנת ליתן מענה למשבר הדיוור ולצורך האצת הליכי החקיקה הנדרשים, מוצע לאשר את החלטת ועדת השרים לענייני חקיקה אשר אישרה את נוסח הצעת החוק.

כמו כן ועל מנת להאיץ את הליכי החקיקה, מוצע לפנות ולבקש מוועדת הכנסת קיצור תקופת ההנחה לפי סעיף 81(ג) לתקנון הכנסת.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי

תקציב

לא רלוונטי

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים מצורפת להצעת ההחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי : 07 חקיקה ממשלתית.

תחום פעולה עיקרי : 09 אחר.

מוגש על ידי שרת הפנים

י"ב באב התשפ"א
21 ביולי 2021

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה: טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021 - אישור החלטת ועדת שרים לענייני חקיקה

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

כחלק מהצעדים המרכזיים להתמודדות עם משבר הדיור, נחקק בשנת 2014 החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן – החוק), אשר מכוחו הוקמה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה). החוק כפי שתוקן לאורך השנים, קבע הליכים מיוחדים לאישור תכניות שעיקרן לדיור, על מנת להגדיל באופן משמעותי את היצע יחידות הדיור המתוכננות. בחוק נקבעו ארבעה מסלולים לתכנון מתחמים בוועדה: מתחם בקרקע פנויה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (לפחות 80%), שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור; מתחם בישוב מיעוטים שבו ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור; מתחם פינוי בינוי שבו ניתן לתכנן לפחות 500 יחידות דיור; מתחם קרקע פרטית בקרקע מרובת בעלים שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור. יצוין, כי שני המסלולים האחרונים התווספו לחוק בשנת 2017 במסגרת תיקון מספר 4 לחוק.

במשך שנות פעילותה, הציגה הוועדה היקפי פעילות, אשר הגדילו באופן משמעותי בתוך פרק זמן קצר יחסית, את היצע הקרקע המתוכננת. פעילות הוועדה סייעה לממשלה לעמוד ביעדיה להגדלה ניכרת של היקף יחידות הדיור המתוכננות. זאת, לצד עבודת הוועדות המחוזיות.

עם זאת, ולמרות המאמצים שהושקעו על ידי הממשלה בשנים האחרונות, הצורך בקידום תכניות בוועדה טרם הסתיים, ומכאן הצורך בהארכת החוק לתקופה נוספת לצד שינויים בו שהינם נדרשים על מנת למקד את פעילות הוועדה באתגרים תכנוניים נוספים שנמצא כי נכון יהיה לטפל בהם במסגרת ועדת תכנון ייעודית ברמה הארצית, וזאת בהיבטים הנוגעים לקידום ההתחדשות עירונית, הגדלת היצע הקרקע המתוכננת לאוכלוסייה החרדית והערבית, מתחמים משמעותיים לדיור ומתחמים מועדפים לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

כמו כן, מוצע לקבוע ולבצע שינויים בנוגע לדרך פעולתה של הוועדה וזאת על רקע הניסיון שנצבר לאורך שנות פעילותה עד כה, כמפורט בהצעת החוק.

ועדת השרים לענייני חקיקה בישיבתה מיום 19.7.2021 החליטה לאשר את טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א – 2021 וכן הוסיפה וקבעה כי טיוטת החוק תקודם בהידברות עם משרדי החקלאות ופיתוח הכפר, התחבורה והבטיחות בדרכים, הגנת הסביבה וארגוני החקלאים.

לאור הדחיפות בקידום חידוש פעולתה הסדירה של הוועדה על מנת ליתן מענה למשבר הדיור, ולצורך האצת הליכי החקיקה הנדרשים, מוצע לאשר את החלטת ועדת השרים לענייני חקיקה אשר אישרה את נוסח הצעת החוק.

כמו כן ועל מנת להאיץ את הליכי החקיקה, מוצע לפנות ולבקש מוועדת הכנסת קיצור תקופת ההנחה לפי סעיף 81(ג) לתקנון הכנסת.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

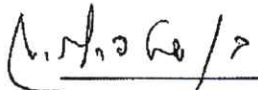
אין

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

לא רלוונטי

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית על אישור ההצעה


חתימה

היועץ המשפטי
תפקיד

יהודה זמרת
שם



מזכירות הממשלה

החלטה מספר חק/61 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 19.07.2021.

חק/61. טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

מ ח ל י ט י ס, לאחר את טיוטת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021, המצורפת (דפים.....).

טיוטת החוק תקודם בהידברות עם משרדי החקלאות ופיתוח הכפר, התחבורה והבטיחות בדרכים, הגנת הסביבה וארגוני החקלאים.

טיוטת חוק

א. שם החוק המוצע

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

כחלק מהצעדים המרכזיים להתמודדות עם משבר הדיור, נחקק בשנת 2014 החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן – החוק), אשר מכוחו הוקמה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן – הוועדה). החוק כפי שתוקן לאורך השנים, קבע הליכים מיוחדים לאישור תכניות שעיקרן לדיור, על מנת להגדיל באופן משמעותי את היצע יחידות הדיור המתוכננות. בחוק נקבעו ארבעה מסלולים לתכנון מתחמים בוועדה: מתחם בקרקע פנויה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (לפחות 80%), שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור; מתחם בישוב מיעוטים שבו ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור; מתחם פינוי בינוי שבו ניתן לתכנן לפחות 500 יחידות דיור; מתחם קרקע פרטית בקרקע מרובת בעלים שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור. יצוין, כי שני המסלולים האחרונים התווספו לחוק בשנת 2017 במסגרת תיקון מספר 4 לחוק.

במשך שנות פעילותה, הציגה הוועדה היקפי פעילות, אשר הגדילו בתוך פרק זמן קצר יחסית באופן משמעותי את היצע הקרקע המתוכננת. פעילות הוועדה סייעה לממשלה לעמוד ביעדיה להגדלה ניכרת של היקף יחידות הדיור המתוכננות, זאת לצד עבודת הוועדות המחוזיות.

עם זאת, ולמרות המאמצים שהושקעו על ידי הממשלה בשנים האחרונות, הצורך בקידום תכניות בוועדה טרם הסתיים, ומכאן הצורך בהארכת החוק לתקופה נוספת לצד שינויים בו שהינם נדרשים על מנת למקד את פעילות הוועדה באתגרים תכנוניים נוספים שנמצא כי נכון יהיה לטפל בהם במסגרת ועדת תכנון ייעודית ברמה הארצית, כמפורט להלן.

1. קידום ההתחדשות עירונית – התכנית האסטרטגית לדיור, אשר אושרה בהחלטת ממשלה 2457, דר/131, מצביעה על כך שעד שנת 2040 תידרש בישראל תוספת של 1.5 מיליון יחיד, כאשר התכנית מצביה יעד הקובע כי 35% מהדירות שיאושרו יהיו בהתחדשות עירונית. תכניות התחדשות עירונית במתחמים גדולים נוטות להימשך זמן רב, מאחר והן נדרשות לעבודת תכנון מורכבת הכוללת פתרונות תשתית, עבודה חברתית ולעיתים גם שינויים של תכניות מתאר מחוזיות וארציות. על אף החסמים הרבים בקידום התחדשות עירונית, אישרה הוועדה בשנת 2019, 14,500 יחידות דיור להתחדשות עירונית. לפיכך, מוצע להשאיר מסלול זה ואף להרחיבו כמפורט בהצעה.

2. הגדלת היצע הקרקע המתוכננת לאוכלוסייה החרדית והערבית – לאור קשיים וחוסר בתכנון לגבי יישובי המיעוטים, מוצע להמשיך את המסלול שנקבע לקידום תכנון בוועדה ביישובי המיעוטים. כמו כן, מוצע על רקע קשיים ומחסור בדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית, להרחיב את סמכויות הוועדה גם למתחמים שהינם בסמיכות לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית ובלבד שניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 500 יחידות דיור כך שהתכנון יותאם לצורכי האוכלוסייה החרדית, וכן למתחמים אחרים שאינם סמוכים לשכונה שמרבית מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית ובלבד שניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 1000 יחידות

דיוור כאשר התכנון יותאם לצורכי האוכלוסייה החרדית, והכל על מנת לעמוד ביעדים שנקבעו או שיקבעו לעניין זה בהחלטות הממשלה בדבר תכנון מפורט מותאם לצורכי אוכלוסייה זו.

3. מתחמים משמעותיים לדיוור – לאור השינויים שחלו על רקע פעילותה של הוועדה וקידום תכניות לדיוור על ידי לאורך השנים, מוצע לקבוע כי פעילות הוועדה לגבי קידום תכנית מועדפות לדיוור שלא במסלול הייעודי של פינוי ובינוי או במסלול של יישוב מיעוטים ויישוב בעל אוכלוסייה חרדית, תתמקד בתכנית מועדפות לדיוור, שניתן לתכנן במסגרתן 1050 יחידות דיוור לפחות. זאת לאחר שההמשלה תמצא, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל לוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון בו והיקף השטח ויחידות הדיוור שניתן לתכנן במסגרתן, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה. מספר המתחמים שיאושרו במסלול זה לא יעלה על 15 מתחמים בשנה הראשונה לתיקון החוק ועל 20 מתחמים החל מהשנה השנייה ואילך, לצד מתן סמכות לשר הפנים, לשנות בצו את מספר המתחמים, החל מהשנה השנייה, לעד 25 בכל שנה. צו כאמור יינתן על ידי שר הפנים לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון והשר להגנת הסביבה ולאחר ששוכנע כי קיימת הצדקה לכך, בשים לב, בין השאר, לצורך לעמוד ביעדי דיוור שקבעה הממשלה כמו גם לזמינות השיווקיים של יחידות דיוור מטעם המדינה.
4. מתחמים מועדפים לפיתוח מוטת תחבורה ציבורית – בהמשך להחלטת הממשלה לפעול לקידום תכנון של קווי מטרו (החלה מ' 1838 מיום 11.08.2016) ולהחלטות מוסדות התכנון הנוגעות לעניין ובכלל זה החלטות הוועדה לתשתיות לאומיות על קידום תכניות כאמור והחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על עריכת תמ"א 70 (החלטה מיום 7.1.2020), על רקע חשיבות פעילות זו, מוצע להרחיב את סמכות הוועדה ולהסמיכה לאשר תכניות במתחמים מוטי פיתוח תחבורה בסמוך לתחנות הסעת המונים שיקבעו בתכנית לתשתית לאומית, במתחמים שיקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית ייעודית לעניין זה (תמ"א 70) ובהתאם לכללים שמוצע לקבוע בהצעת החוק.
5. כמו כן, מוצע לקבוע ולבצע שינויים בנוגע לדרך פעולתה של הוועדה וזאת על רקע הניסיון שנצבר לאורך שנות פעילותה עד כה, כמפורט בהצעת החוק.

ג. עיקרי החוק המוצע והשפעת החוק המוצע על החוק הקיים

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה), יקבע לתקופה נוספת של ארבע שנים, תוך אפשרות להאריכו בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בהתאם לתיקונים המפורטים בחוק זה שעיקריו פורטו לעיל.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

אין השפעה

ה. השפעת החוק המוצע על ההיבט המינהלי והתקן

התקציב והתקן המנהלי הנדרש להמשך עבודת הוועדה, יסוכמו במסגרת דיוני התקציב, ככל שהדבר יידרש בין משרד הפנים ומינהל התכנון לאגף התקציבים במשרד האוצר.

ו. הערות משרדי הממשלה והציבור

הצעת החוק פורסמה להערות הציבור. במסגרת זאת, התקבלו הערות ממספר משרדי ממשלה, גופים ממשלתיים וגופים אחרים.

כמו כן, התקיים דיון בהצעת החוק במועצה הארצית לתכנון ולבנייה (פרוטוקול הדיון במועצה הארצית שמור במזכירות הממשלה ואף הופץ באתר מזכירות הממשלה, תחת לשונית סדר יום חקיקה).

מכלול ההערות נבחנו והצעת החוק תוקנה במספר היבטים. בכלל זאת, לעניין מתחם לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית, צומצמה ההגדרה וסמכות הוועדה רק למתחמים סובבי תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים שיכללו בתמ"א ייעודית לעניין זה; לעניין מתחם משמעותי לדיור, נוספה מגבלה לעניין מספר המתחמים שניתן להכריז כאמור בכל שנה, לצד הוראה כי הממשלה רשאית להכריז על מתחם כאמור רק לאחר שמצאה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנון במתחם האמור ולוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה; לעניין מתחמים שיתוכנו באופן שיתאימו גם לאוכלוסייה החרדית, מוצע כי במתחמים שהינם בסמיכות לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית, האפשרות להכריז הינה רק אם ניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 500 יחידות דיור, ובמתחמים אחרים שאינם סמוכים לשכונה שמרבית מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית, אם ניתן לתכנן במתחם כאמור לפחות 1000 יחידות דיור, והכל על מנת לעמוד ביעדים שנקבעו או שיקבעו לעניין זה בהחלטות הממשלה בדבר תכנון מפורט מותאם צורכי אוכלוסייה זו. לעניין היקף יחידות הדיור בהישג יד במצבים שבהם חלק מיחידות הדיור במתחם משווקות במחיר מופחת, תוקנה ההוראה כמפורט בצעת החוק. בנוסף, בוצעו התאמות נדרשות לפרק ג'1 לחוק בהתאם לשינויים הנזכרים. כמו כן תוקנה הוראת המעבר לעניין מתחמים שהוכרזו או שהממשלה החליטה להכריז עליהם עד למועד פקיעת החוק.

ז. תחולת החוק ביהודה ושומרון

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) אינו חל על התכנון בישובים הישראליים ביהודה ושומרון אשר לגביהם קיים מערך תכנון הפועל מתוקף החקיקה ביהודה ושומרון.

ח. עמדת היועץ המשפטי לממשלה

לעמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), אין מניעה משפטית בקידום ההצעה.

ט. להלן נוסח החוק המוצע

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

תיקון סעיף 1	1.	בסעיף 1 לחוק העיקרי-
		(1) ברישה, אחרי "לדיור" יבוא "ולפיתוח מוטה תחבורה";
		(2) אחרי פסקה (3) יבוא:
		"(4) קידום הפיתוח בקרקע סובבת תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרה להביא, בין השאר, לייעול השימוש בקרקע ולהגברת השימוש בתחבורה הציבורית."
תיקון סעיף 2	2.	בסעיף 2 לחוק העיקרי -

(1) בהגדרה "הוועדה", "הוועדה למתחמים מועדפים לדיור", בכל מקום, המילה "לדיור" - תימחק;		
(2) אחרי ההגדרה "מינהל התכנון" יבוא:		
"מערכת תחבורה עתירת נוסעים" - רכבת מקומית עתירת נוסעים, בעלת הנעה חשמלית והפרדה מלאה מאמצעי תחבורה אחרים, כפי שנקבעה בתכנית לתשתית לאומית.";		
(3) אחרי ההגדרה "מקרקעי ישראל" יבוא:		
"מתחם משמעותי לדיור" - מתחם משמעותי לדיור הנדרש לצורך עמידה ביעדי הדיור שנקבעו על ידי הממשלה.";		
"מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית" - מתחם לדיור הנדרש לצורך עמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה לאוכלוסייה החרדית והתכנון בו מותאם לאוכלוסייה החרדית;		
"מתחם מועדף" - מתחם מועדף לדיור או מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה;"		
(4) אחרי ההגדרה "מתחם מועדף לדיור" יבוא:		
"מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה" - מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה שהוכרז בצו לפי סעיף 3א לרבות הרחבה של מתחם כאמור לפי סעיף 3א(ג);".		
(5) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", בסופה יבוא "או מתחם שיש בו 100 יחידות דיור לפחות המיועדות להריסה ולבניה מחדש";		
(6) אחרי ההגדרה "קרקע מרובת בעלים" יבוא:		
"קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי" - קרקע נוספת, המצויה מחוץ למתחם פינוי ובינוי, הנדרשת לצורך אישורה ויישומה של התכנית במתחם האמור.";		
"קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים" - אחת מאלה: (1) קרקע שנקבעה או הוצעה בתכנית מתאר ארצית שאושרה או שהועברה להערוך לפי סעיף 52(א) לחוק התכנון, לפי העניין, לאחר תחילתו של חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021, כקרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים לעניין חוק זה;" ; (2) קרקע המצויה כולה בטווח שאינו עולה על 800 מטר מתחנה למערכת תחבורה עתירת נוסעים שנקבעה בתכנית לתשתית לאומית כמשמעותה בסעיף 76א לחוק התכנון שעניינה הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים."		
(7) אחרי ההגדרה "קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" יבוא:		
"תכנית מועדפת" - תכנית מועדפת לדיור או תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה;"		
(8) אחרי ההגדרה "תכנית מועדפת לדיור" יבוא:		

		"תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה" – תכנית לגבי מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9, הכוללת הוראות כאמור בסעיף 4א;".
תיקון סעיף 3	3.	בסעיף 3 לחוק העיקרי -
	(1)	בסעיף קטן (א) -
		(א) בפסקה (1), במקום "היא קרקע" יבוא "היא מתחם משמעותי לדיוור או מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע";
		(ב) בפסקה (2), בסופה יבוא "או שהיא מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית";
		(ג) בפסקה (3), בסופה יבוא "וכן קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי המצויה בתחום רשות או ישוב כאמור";
		(ד) בפסקה (4) במקום "היא קרקע" יבוא "היא מתחם משמעותי לדיוור או מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע";
	(2)	אחרי סעיף קטן (א) יבוא :
		"(א1) הכרזה על מתחם מועדף לדיוור לפי סעיף קטן (א)(3) הכולל קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי שמצויה במקרקעי ישראל – תינתן לאחר שהתקבלה הסכמת רשות מקרקעי ישראל להכרזה לפי פסקה זו. שר הפנים לאחר התייעצות עם שר המשפטים, רשאי לקבוע הוראות לעניין אופן הכללת קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי שכולה או חלקה אינו מקרקעי ישראל בהכרזה לפי פסקה זו.";
	(3)	בסעיף קטן (ב)
	(1)	בפסקה (1), במקום "עד (3) לפחות" יבוא "עד (4) לפחות";
	(2)	בפסקה (2), בסופה יבוא "לעניין קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי - תכלול ההמלצה התייחסות לגבי מספר יחידות הדיוור שניתן לתכנן בקרקע הנוספת.";
	(4)	אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :
		"(ב1) הכרזה על מתחם משמעותי לדיוור לפי סעיף קטן (א)(1) או (4), תינתן לאחר שהתקיימו תנאים אלה :
	(1)	הממשלה או ועדת השרים שמינתה לעניין זה שוכנעה, לפי המלצת מנהל מינהל התכנון או המלצת הצוות המייעץ, לפי העניין, כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנון במתחם האמור ובשים לב ללוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה, בהתאם להוראות חוק זה ; אין בהוראת פסקה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב)(1) ו-(ג)(1);

לא הוכרזו מתחמים משמעותיים לדיוור, בכל שנה, יותר מהמפורט להלן;	(2)					
(א) בשנה הראשונה, 15 מתחמים;						
(ב) החל מהשנה השנייה ואילך, 20 מתחמים;						
(ג) שר הפנים רשאי לשנות בצו את המספר הקבוע בפסקת משנה (ב) ובלבד שהמספר לא יעלה על 25; צו כאמור יינתן לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם השר להגנת הסביבה, לאחר ששוכנע כי יש צורך וחשיבות בהגדלת מספר המתחמים כאמור, בשים לב, בין השאר, לעמידה ביעדי הדיוור שנקבעו על ידי הממשלה ולזמינות אפשרויות השיווק של יחידות דיוור מאושרות על ידי המדינה;						
לעניין פסקה זו, "שנה" – תקופה המתחילה ביום ובחודש שבו נכנס לתוקף חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021 ומסתיימת בחלוף 12 חודשים ממועד זה.						
(5) בסעיף קטן (ג)(1) אחרי "4(א)(1)" יבוא " או 4(א)(4)", לפי העניין;						
(6) בסעיף קטן (ד) (3) ו- (5) ובסעיף קטן (ו), במקום "שר האוצר" יבוא "שר הפנים".						
אחרי סעיף 3 לחוק העיקרי יבוא:				4.		הוספת פרק ב'1
"פרק ב'1 – הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה						
(א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאות להכריז בצו על קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים כעל מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה.	3א.	הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה				
(ב) הכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה לפי סעיף קטן (א), תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לפיה יהיה בהכרזה האמורה בכדי להביא לקידום תכנון ופיתוח המתחם בשילוב עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים; המלצת מנהל התכנון לעניין הכרזה לפי סעיף זה תינתן לאחר התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה מצויה הקרקע.						
(ג) בהכרזה על מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה לפי סעיף קטן (א) יצוינו גודלו של המתחם, מיקומו וגבולותיו, לרבות הדרכים והתשתיות הנלוות לו; ואולם בעת הכנת תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה לגבי המתחם רשאית הוועדה לעשות את אלה:						

(1) להתאים את הגבולות המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם;							
(2) להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז לפי סעיף קטן (א) כך שיכלול שטחים נוספים הנדרשים לצורך יישום מיטבי של התכנית, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 20% מגודל המתחם שהוכרז ושהמתחם עומד בהוראות סעיף זה לאחר ההרחבה."							
בפרק ג' לחוק העיקרי, בכותרת, המילה "לדיוור" - תימחק.						5.	תיקון כותרת פרק ג'
בסעיף 4 לחוק העיקרי -						6.	תיקון סעיף 4
(1) בסעיף קטן (א) -							
(א) בפסקה (1), אחרי "סעיף 3(א)(1) או (4)" יבוא "על מתחם משמעותי לדיוור" ובמקום "750" יבוא "1050";							
(ב) בפסקה (2), אחרי "סעיף 3(א)(2)" יבוא "על ישוב מיעוטים" ובסופה יבוא "ולעניין הכרזה לפי סעיף זה על מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית-500 יחידות דיוור לפחות";							
(ג) בפסקה (3), במקום "500" יבוא "400".							
(ד) אחרי פסקה (3) יבוא:							
(4) לעניין הכרזה לפי סעיף 3(א)(1) או (4) על מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית - 1000 יחידות דיוור לפחות";							
(2) בסעיף קטן (ב)(4), האמור אחרי "כי לפחות" ימחק ובמקומו יבוא "15% מיחידות הדיוור במתחם מועדף לדיוור ימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן, שיעור יחידות הדיוור בהישג יד יהיה 15%; מחצית מיחידות הדיוור כאמור יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך והמחצית השנייה - יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת".							
(3) בסעיף קטן (ד)(1), אחרי "לשמש" יבוא "בעיקר".							
אחרי סעיף 4 לחוק העיקרי יבוא:						7.	הוספת סימן א'1 בפרק ג'
"סימן א'1: תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה"							
(א) תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, תכלול הוראות אלה:	4א.	תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה					

<p>(1) הוראות בנוגע לפיתוח המתחם בדגש על שילובם של ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם עם מערכת התחבורה עתירת הנוסעים לרבות עם תחנת מערכת התחבורה עתירת הנוסעים ;</p>							
<p>(2) הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם הוועדה רשאית לקבוע לגבי חלק מתחום התכנית שאינו משמעותי, כי ביצוע העבודות על פיה יהיה טעון תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה.</p>							
<p>(ב) תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה יכול שתכלול כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון.</p> <p>(ג) לא תאושר תכנית מועדפת לפיתוח, אלא לאחר אישורה של תכנית מיתאר ארצית כאמור בסעיף קטן (ד)(2), ובלבד שתחום התכנית נקבע בתכנית המיתאר הארצית האמורה, כקרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים לעניין חוק זה.</p>							
<p>(ד) כוחה של תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט התכניות המפורטות להלן, ויראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט התכניות האמורות, בכפוף להוראות סעיף 8(ב) :</p>							
<p>(1) תמ"א 35 ;</p>							
<p>(2) תכנית מיתאר ארצית שאושרה לעניין חוק זה לאחר תחילתו של חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021 שבה נקבע תחום קרקע הסובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים ;</p>							
<p>(3) תכנית לתשתית לאומית כמשמעותה בסעיף 76א לחוק התכנון שעניינה הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים אשר לגביה נקבע בתכנית המיתאר הארצית האמורה בפסקה (2), תחום קרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים."</p>							
<p>בפרק ג' לחוק העיקרי, בסימן ב', בכותרת, המילה "לדירור"- תימחק.</p>							<p>8. תיקון כותרת סימן ב' בפרק ג'</p>
<p>בסעיף 5 לחוק העיקרי -</p>							<p>9. תיקון סעיף 5</p>

		(1) בכותרת השוליים, המילה "לדיר" - תימחק;
		(2) בסעיף קטן (א), ברישה, המילה "לדיר" - תימחק.
תיקון סעיף 6	10.	בסעיף 6 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק.
תיקון סעיף 7	11.	בסעיף 7 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), ברישה, המילה "לדיר" - תימחק.
תיקון סעיף 8	12.	בסעיף 8 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;
תיקון סעיף 9	13.	בסעיף 9 לחוק העיקרי -
		(1) בכותרת השוליים, המילה "לדיר" - תימחק;
		(2) בסעיף קטן (א) -
		(א) ברישה, המילה "לדיר" - תימחק;
		(ב) במקום פסקה (4) יבוא:
		"(4) במתחם מועדף לדיר כאמור בסעיף 3(א)(2) או במתחם דיר מותאם לאוכלוסייה החרדית כאמור בסעיפים 3(א)(1) או (4), גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך;"
		(3) בסעיף קטן (א1), המילים "או (4)" - יימחקו;
		(4) בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד), המילה "לדיר" - תימחק;
		(5) סעיף קטן (ה) - בטל.
תיקון סעיף 10	14.	בסעיף 10 לחוק העיקרי -
		(1) בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;
		(2) בסעיף קטן (ה), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".
תיקון סעיף 12	15.	בסעיף 12 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק.
תיקון סעיף 13	16.	בסעיף 13 לחוק העיקרי -
		(1) בכותרת השוליים, ובסעיף קטן (א), המילה "לדיר" - תימחק;
		(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "סעיף 3(א)(3)" יבוא "או לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה";
		(3) בסעיף קטן (ג), במקום "בתכנית מועדפת לדיר", יבוא "בתכנית מועדפת", ואחרי "3(א)(3)" יבוא "או לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה".
תיקון סעיף 14	17.	בסעיף 14 לחוק העיקרי, בכותרת השוליים, המילה "לדיר" - תימחק.
תיקון סעיף 15	18.	בסעיף 15 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א) -

(1)	ברישא, המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	בפסקה (3), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 16 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק.	19.	תיקון סעיף 16
	בסעיף 17 לחוק העיקרי -	20.	תיקון סעיף 17
(1)	בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 18 לחוק העיקרי -	21.	תיקון סעיף 18
(1)	בסעיף קטן (א), המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	בסעיף קטן (ב)(3), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 19 לחוק העיקרי -	22.	תיקון סעיף 19
(1)	בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	בסעיף קטן (ב), במקום "30" יבוא "45";		
(3)	אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:		
	"(ג1) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי יושב ראש הוועדה, מטעמים שיירשמו, להחליט כי אין למנות חוקר בנסיבות העניין; החליט יושב ראש הוועדה כאמור, תדון ועדת המשנה להתנגדויות בהתנגדויות, ותחליט, בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן.";		
(4)	בסעיף קטן (ד), אחרי "(ג)" יבוא "או (ג1)";		
(5)	בסעיף קטן (ו), במקום "הוגשה" יבוא "הוגשו" ובמקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 21 לחוק העיקרי -	23.	תיקון סעיף 21
(1)	בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	בסעיף קטן (ג), במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 22 לחוק העיקרי -	24.	תיקון סעיף 22
(1)	בכל מקום, המילה "לדיר" - תימחק;		
(2)	במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".		
	בסעיף 23 לחוק העיקרי -	25.	תיקון סעיף 23

		(1) בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;	
		(2) במקום "משרד הפנים" יבוא "מינהל התכנון".	
תיקון סעיף 25	26.	בסעיף 25 לחוק העיקרי, בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק, ובכל מקום במקום "מתכנן" יבוא "יושב ראש".	
תיקון סעיף 26	27.	בסעיף 26 לחוק העיקרי -	
		(1) בכותרת השוליים, אחרי "ביצוע" יבוא "של" והמילה "לדיר" – תימחק;	
		(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:	
		"(א1) ביצועה של תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה, יחל בתוך ארבע שנים מיום אישורה; שר הפנים רשאי לקבוע כללים בדבר שיעור העבודות בשטח התכנית שיחשב כתחילת ביצועה של התכנית, סוג העבודות שיילקחו בחשבון לשם כך, ואופן חישוב השיעור."	
		(3) בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), אחרי "בסעיף קטן (א)" יבוא "או בסעיף קטן (א1)".	
תיקון סעיף 27	28.	בסעיף 27 לחוק העיקרי -	
		(1) בכל מקום, המילה "לדיר" – תימחק;	
		(2) בסעיף קטן (ב) -	
		(א) במקום פסקה (1) יבוא:	
		"(1) יש בה צמצום של השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע הבאים: צורכי ציבור, דרך או תשתית;"	
		(ב) בפסקה (2), אחרי "המותר לבנייה" יבוא "או" והמילים "או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של דרך או תשתית" – יימחקו.	
		(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:	
		"(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת כאמור בפסקאות (1) עד (3) (בסעיף זה-תכנית משנה), אם קבעה זאת התוכנית המועדפת ובתנאים שקבעה, או שניתן אישור הוועדה לתכנית המשנה, ובלבד שהתכנית המועדפת לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין.	
		(ד) הוועדה רשאית לאשר, בתחום תכנית מועדפת, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת, ובלבד שהתכנית המועדפת לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין."	
תיקון סעיף 28	29.	בסעיף 28(ג) לחוק העיקרי, המילה "לדיר" – תימחק.	
תיקון סעיף 29א	30.	, בסעיף 29א לחוק העיקרי, בכל מקום:	

(1)	במקום "תכנית מועדפת לדיר" יבוא "תכנית מועדפת".			
(2)	במקום "וכן הוראות כאמור בסעיף 4(א)" יבוא "אשר לגביהן מתאפשר להוציא היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת"			
31.	בסעיפים 29-29 לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "תכנית מועדפת לדיר" יבוא "תכנית מועדפת".		תיקון סעיפים 29 ב -	29ה
32.	בסעיף 29ט, האמור בו יסומן (א) ואחריו יבוא :		תיקון סעיף 29ט	
	"(ב) הוראות פרק זה יחולו על תכנית מועדפת, תכנית רחבת היקף לדיר ותכנית רחבת היקף לדיר בתוקף, גם לאחר תום התקופות בהתאם לסעיף 34."			
33.	בסעיף 34 לחוק העיקרי -		תיקון סעיף 34	
(1)	בסעיף קטן (א) -			
(א)	המילה "לדיר" - תימחק ;			
(ב)	במקום "חוק זה" יבוא "חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021."			
(2)	אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :			
	"(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות סעיף 27(ד) כנוסחו בחוק זה, ימשיכו לחול למשך שנתיים נוספות מתום התקופה (להלן - התקופה הנוספת), לענין תכנית שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב) במהלך התקופה הנוספת.			
	"(ב2) על אף האמור בסעיף 27(ב), בתום התקופה הנוספת, רשאית הועדה המחוזית לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת כאמור בפסקאות (1) עד(3) שבסעיף זה, ובלבד שיתקיימו שני אלה:			
(1)	אם התכנית כוללת הפחתה של מספר יחידות הדיר - התקבל אישור המועצה הארצית ;			
(2)	התכנית לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א, לפי העניין."			
34.	(א) הוראות החוק העיקרי כנוסחו טרם תחילתו של חוק זה (בסעיף זה - יום התחילה) ימשיכו לחול על תכנית מועדפת לדיר שהופקדה עד יום כ"ד בסיון התש"ף (16 ביוני 2020).		הוראת מעבר	
(ב)	החליטה הממשלה להכריז על מתחם מועדף לדיר עד יום כ"ד בסיון התש"ף (16 ביוני 2020) לפי סעיף 3 לחוק העיקרי כנוסחו טרם יום התחילה, יראו את אותה החלטה כהחלטה להכרזה שניתנה לפי סעיף 3 לחוק העיקרי כנוסחו לאחר יום התחילה ואולם היא לא תבוא במניין ההכרזות לענין סעיף 3(ב1)(2) כנוסחו בחוק זה ; תכנית מועדפת לדיר שתוגש לאחר יום התחילה, לגבי מתחם שהוחלט להכריז עליו כאמור, לפי סעיף 3(א)(1) או (4) לחוק העיקרי כנוסחו טרם יום התחילה, תכלול הקמה של 1050 יחידות דיר לפחות.			

לסעיף 1 לחוק המוצע -

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, מוצע לפעול לתיקון והארכת היכולת לפעול בהתאם להוראות חוק זה, בהתאם ובכפוף לתיקון הוראות החוק העיקרי כמוצע בהצעת חוק זו.

לסעיפים 2-7 להצעת החוק - תיקון סעיפים 2, 3, 3א, 4, 4א לחוק העיקרי -

מוצע לתקן ולקבוע מכלול הגדרות, לתקן ולהוסיף מספר סעיפים, לצורך התיקונים המוצעים במסגרת הצעת החוק כפי שפורטו לעיל במטרות עיקרי החוק וכמפורט להלן -

קידום תכנון ביישובי מיעוטים ובמתחמי דיור מותאמים לאוכלוסייה החרדית - לאור מצוקת הדיור במגזר החרדי, ובמגזר הערבי, הוועדה תמשיך לעסוק בתכנון ביישובי מיעוטים, לצד הרחבת הסמכתה לעסוק בתכנון מתחמים שהתכנון בהם יותאם לצרכי האוכלוסייה החרדית, לאחר שמתחמים אלה יוכרזו על ידי הממשלה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לשם עמידה ביעדים שנקבעו בהחלטות הממשלה לעניין זה. כן מוצע, כי תנאי הסף עבור תכנון ביישובי מיעוטים יישאר 200 יחידות דיור, במתחמים שהינם בסמיכות לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית יעמוד על 500 יחידות דיור לפחות שניתן לתכנן באופן שיתאימו לצורכי האוכלוסייה החרדית, ובמתחמים אחרים שאינם סמוכים לשכונה שמרבית מתושביה משתייכים לאוכלוסייה החרדית מספר יחידות הדיור יעמוד על 1000 יחידות דיור לפחות שניתן לתכנן באופן שיתאימו לצורכי האוכלוסייה החרדית. יובהר כי מתחמים אלה, אינם נכללים במכסת המתחמים שניתן להכריז במסלול מתחם משמעותי לדיור בהתאם להצעת החוק.

קידום תכנון במתחמים משמעותיים לדיור - לאור השינויים שחלו על רקע פעילותה של הוועדה וקידום תכניות לדיור על ידה לאורך השנים, מוצע לקבוע כי פעילות הוועדה לגבי קידום תכנית מועדפות לדיור שלא במסלול הייעודי של פינוי ובינוי או במסלול של יישוב מיעוטים ובמתחמי דיור מותאמים לאוכלוסייה החרדית, תתמקד במתחמים משמעותיים לדיור, שניתן לתכנן בהם 1050 יחידות דיור לפחות, אשר הממשלה הכריזה עליהם, לאחר שמצאה, בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל - לפי המלצת מנהל מינהל התכנון שתינתן לעניין מתחמים אלה, ובקרקע מרובת בעלים - לפי המלצת הצוות המייעץ לפי סעיף 3(ג), כי בשל מאפייניו ומורכבותו של המתחם, לרבות בשל לוח הזמנים הנדרש לצורך אישור ויישום התכנון בו והיקף השטח שניתן לתכנן במסגרתו, יש צורך וחשיבות בקידום תכנון המתחם בוועדה לפי חוק זה. כמו כן, מוצע לקבוע כי ניתן יהיה להכריז עד 15 מתחמים משמעותיים לדיור בשנה הראשונה לתיקון זה, 20 מתחמים החל מהשנה השנייה ואילך לצד מתן סמכות לשר הפנים, לשנות בצו את מספר המתחמים, החל מהשנה השנייה, לעד 25 בכל שנה, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון והשר להגנת הסביבה ולאחר ששוכנע כי קיימת הצדקה לכך, בשים לב, בין השאר, לצורך לעמוד ביעדי דיור שקבעה הממשלה כמו גם לזמינות השיווקיים של יחידות דיור מטעם המדינה.

קידום תכנון במתחמי פינוי בינוי - הרחבת ההסדר הקיים גם למתחמים נוספים שקיימים בהם לפחות 100 יחידות דיור המיועדות לפינוי בינוי. שינוי ההסדר הקיים כך שגם במתחמים שניתן לתכנן בהם 400 יחידות דיור ניתן יהיה להכריז עליהם במסלול זה. בנוסף, מוצע לאפשר במסגרת ההכרזה על מתחם במסלול האמור, להוסיף ולהכריז גם על קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי שהוכרז, הנדרשת לצורך אישורה ויישומה של התכנית במתחם האמור וזאת בין היתר על מנת לאפשר להבטיח את הכדאיות הכלכלית לצורך קידום מיזם הפינוי והבינוי. במסגרת זאת, מוצע לקבוע כי הוספת קרקע נוספת, בקרקע שהינה מקרקעי ישראל, מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל. שר הפנים לאחר התייעצות עם שר

המשפטים, יהיה רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר אופן הוספת קרקע נוספת, לגבי קרקע שכולה או חלקה אינו מקרקעי ישראל. כלל מתחמים אלה נדרש שיוכרוזו על ידי הממשלה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המייעצת לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

מתחמים מועדפים לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית – על רקע חשיבות פעילות זו, מוצע להרחיב את סמכות הוועדה ולהסמיכה לאשר מתחמים מוטי פיתוח תחבורה בסמוך לתחנות הסעת המונים בהתאם למתחמים שיקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית ייעודית לעניין זה, ובהתאם לכללים שמוצע לקבוע בהצעת החוק ובכללם כי במסגרת תכנית כאמור לא ניתן יהיה לסתור הוראות שנקבעו במסגרת תכנית לתשתית לאומית או תכנית מיתאר ארצית, שאושרו לעניין תחנות או מתחמים כאמור לאחר תחילתו של תיקון זה. האפשרות להכריז על מתחמים במסלול זה, תהיה במתחמים שיקבעו לעניין זה בתכנית מיתאר ארצית שתאושר, או שתועבר להערוך לפי חוק התכנון, אחרי תחילת תיקון זה, או בתחום שלא יעלה על 800 מטר מתחנת הסעת המונים שנקבעה בתכנית לתשתית לאומית, ואולם האפשרות לאשר תכנית במסלול זה, תתאפשר רק לאחר אישורה של תכנית מיתאר ארצית במתחמים שיקבעו בתכנית זו לעניין חוק זה.

לסעיף 6(2) להצעת החוק – תיקון סעיף 4(ב)(4) לחוק העיקרי –

מוצע לשנות את ההסדר שנקבע בסעיף קטן זה, ולקבוע כי אם לפחות 15% מכלל יחידות הדיור במתחם מועדף לדיור שהוכרו לפי סעיף 3(א)(1), ימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן, שיעור יחידות הדיור בהישג יד יהיה 15%; מחצית מיחידות הדיור כאמור יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך והמחצית השנייה – יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, וזאת מבלי לגרוע מסמכות הממשלה להפחית את שיעור יחידות הדיור בהישג יד לפי סעיף 4(ב)(2) ו(3).

לסעיפים 29-8 להצעת החוק - תיקון סעיפים 5 – 34 לחוק העיקרי –

בהתאם לשינויים המוצעים בהצעת החוק ובכלל זה לעניין מתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית ותכנית מועדפת במתחם כאמור, מוצע לתקן סעיפים אלה ולהתאימם לשינויים האמורים.

לסעיף 22 להצעת החוק - תיקון סעיף 19 לחוק העיקרי –

בסעיף 19 לחוק נקבעה חובה למנות חוקר לשמיעת התנגדויות ככל שהוגשו לתכנית. בהתאם לניסיון שנצבר עלה כי לעיתים, לאור מספר מועט של התנגדויות או אופי ההתנגדויות, אין הצדקה למנות חוקר. לפיכך מוצע לתקן את החוק ולאפשר ליושב ראש הוועדה להחליט במקרים שמצא כי אין הצדקה למינוי חוקר, להחליט שלא ימונה חוקר, וועדת המשנה תשמע ותמליץ לוועדה לגבי ההתנגדויות בתוך 30 יום מתום המועד להגשת התנגדויות.

בנוסף, ככל שמונה חוקר לשמיעת התנגדויות, נקבע בסעיף כי הוא יגיש את המלצותיו לוועדת המשנה בתוך 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות. לאור הניסיון שנצבר, עולה כי יש קושי ממשי לעמוד במועד זה ועל כן מוצע להאריך ל- 45 ימים מתום המועד כאמור.

לסעיף 26 להצעת החוק – תיקון סעיף 25 לחוק העיקרי –

מוצע לקבוע כי יושב ראש הוועדה יאשר את התשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף זה. תיקון זה נדרש, בין השאר, בשל הוראות שנקבעו בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 ועל מנת לייצר הסדר אחיד לעניין זהות מי שמאשר את התשריט כאמור.

לסעיף 28 להצעת החוק – תיקון סעיף 27 לחוק העיקרי –

בסעיף זה נקבע כי שינויים מסוימים לתכנית מועדפת, יכולים להתבצע רק במסגרת תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת לדיור אחרת. הניסיון שנצבר מוכיח כי לעיתים קרובות אין הצדקה לכך ששינויים אלה יתבצעו רק במסגרת תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת חדשה. על כן, מוצע לתקן את הסעיף, ולצמצם את השינויים שהוראה זו חלה עליהם. במסגרת זו מוצע לתקן את נוסחו של סעיף קטן (ב)(1) ולקבוע בו כי לא תאושר תכנית שיש בה צמצום של השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע הבאים: צורכי ציבור, דרך או תשתית. יובהר לעניין זה, כי נדרש יהיה לשמר את שטחו הכולל של כל אחד מהייעודים הנזכרים כפי שנקבעו בתכנית המועדפת, כך שלא ניתן יהיה לשנות יעוד מצורך ציבורי אחד לאחר, או מיעוד לתשתית מסוימת לתשתית אחרת.

כמו כן מוצע לתת סמכות לוועדה לקבוע במסגרת התכנית עצמה, לפי שיקול דעתה, כי גם בנושאים שנקבעו בחוק, כולם או חלקם, ניתן יהיה לאשר תכנית שמשנה מהתכנית שאישרה הועדה, גם אם אינה תכנית מיתאר ארצית או תכנית מועדפת. בנוסף מוצע כי, גם לגבי תכניות שלא נקבעה בהן הוראה כאמור, תוסמך הועדה לתת אישור לתכנית שמשנה מהוראות תכנית מועדפת, ולא יהיה צורך בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מועדפת חדשה. בנוסף, מוצע להסדיר את סמכות הוועדה לאשר תכנית מתקנת לתכנית שאושרה על ידה. מוצע לקבוע כי כל תכנית מתקנת לתכנית מועדפת, בתחום התכנית המועדפת המאושרת, תהיה בסמכות הוועדה (לצד סמכות מקבילה בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק כנוסחו בהצעת חוק זו). מוצע לקבוע כי מכלול אפשרויות אלה, יחולו רק אם התכנית המשנה, תעמוד בהוראות סעיף 4 ו-4א כנוסחו לעת אישור התכנית שאותה מבקשים לשנות.

לסעיפים 30-32 להצעת החוק – תיקון סעיפים 29א-29ט לחוק העיקרי –

בהתאם לשינויים המוצעים בהצעת החוק ובכלל זה לעניין תכנית מועדפת לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית, מוצע לתקן סעיפים אלה ולהתאימם לשינויים האמורים. בנוסף, מוצע להבהיר, כי הוראות פרק ג' לחוק העיקרי, ימשיכו לחול גם לאחר תום התקופות בהתאם לקבוע בסעיף 34 לחוק העיקרי.

לסעיף 33 להצעת החוק – תיקון סעיף 34 לחוק העיקרי –

מוצע לתקן את המועד שנקבע בסעיף זה, כך שהחוק העיקרי יחול על תכנית מועדפת שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב) לחוק עד לתום 4 שנים ממועד תחילת התיקון המוצע, לצד סמכות להאריך את התקופה האמורה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בהתאם לקבוע בסעיף 34(ב) לחוק העיקרי.

בנוסף, מוצע לקבוע, כי גם בחלוף התקופה בהתאם לסעיף 34(א) או (ב), תוסמך הוועדה לתקופה נוספת של שנתיים (להלן – התקופה הנוספת), לאשר בתחום תכנית מועדפת, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת שהוגשה לה ונקלטה במהלך התקופה הנוספת, ובלבד שהתכנית המועדפת לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א לחוק העיקרי, לפי העניין. סמכות זו נדרשת, באותם מצבים שבהם יכול ותהיה הצדקה לשנות מתכנית מועדפת שאושרה (שינוי שלא יתאפשר בתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 27 לחוק העיקרי) ועל מנת להימנע מהצורך באישור תכנית מיתאר ארצית לשינוי כאמור.

בנוסף, מוצע לקבוע כי לאחר התקופה הנוספת, תוסמך הועדה המחוזית לאשר תכנית שיש בה שינויים מתכנית מועדפת, אף בנושאים כאמור בסעיף 27(ב)(1)-(3) ובלבד שאם התכנית המשנה כוללת הפחתה של מספר יחידות הדיור – התקבל אישור המועצה הארצית ושהתכנית לאחר שינויה, תעמוד בהוראות סעיפים 4 ו-4א לחוק העיקרי, לפי העניין. סמכות זו נדרשת, על מנת להימנע מהצורך באישור תכנית מיתאר ארצית לשינוי כאמור.

לסעיף 34 להצעת החוק – הוראת מעבר –

מוצע לקבוע, כי על תכניות שהופקדו עד למועד פקיעת החוק (16.6.2020), ימשיכו לחול הוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב תיקון זה.

בנוסף, וכדי לא לפגוע ברציפות פעילות הוועדה, ועל מנת לייתר את הצורך לאשר שוב הכרזות שכבר הוחלט עליהן בעבר, מוצע לקבוע כי הוועדה תוסמך להמשיך ולקדם מתחמים מועדפים לדיור שהוכרזו על ידי הממשלה או שהממשלה החליטה להכריז עליהם (גם אם טרם פורסם צו ההכרזה) לפי הוראות החוק העיקרי ערב תיקון זה, ובלבד שהתכנית שתוגש לגבי מתחמים אלה תעמוד בהוראות סעיף 4(א) כנוסחו בחוק זה לעניין היקף יחידות הדיור שיקבע בה.

מוגש על ידי שר הפנים

ב' באב התשפ"א
11 ביולי 2021