



# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

31 באוגוסט 2015

951

ט"ז באלול התשע"ה

עמוד

|   |      |
|---|------|
| הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015 .....  | 1352 |
| הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015 .....   | 1566 |
| הצעת חוק להפחתת הגירעון והגבלת ההוצאה התקציבית (תיקון מס' 15) (שיעור הגירעון בשנות התקציב 2015 ואילך וסכום ההוצאה הממשלתית בשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015 ... | 1652 |

## הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015

### פרק א': מטרת החוק

- מטרה 1. חוק זה בא לתקן חוקים שונים במטרה לחזק את הצמיחה במשק, להגדיל את הפריון במשק ואת רמת התחרות בו ולהוזיל את יוקר המחיה בישראל, ובכלל זה להוזיל את מחירי מוצרי המזון, מחירי הדיור ומחירי השירותים הפיננסיים, והכול בהתאם ליעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנים 2015 ו-2016.

### פרק ב': דיור

2. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 -
- (1) בסעיף 2, בהגדרה "תכנית מועדפת לדיור", במקום "500" יבוא "200";
- (2) בסעיף 3(ב), במקום "500" יבוא "200";
- (3) בסעיף 4(א), במקום "500" יבוא "200".

### דברי הסבר

"כוללת הוראות להקמת 500 יחידות דיור לפחות". מוצע לקבוע כי תכנית מועדפת לדיור ביישוב מיעוטים תכלול 200 יחידות דיור לפחות.

#### לפסקה (2)

סעיף 3(א) לחוק הותמ"ל מסמיך את הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה להכריזו בצו על קרקע כעל מתחם מועדף לדיור, וסעיף 3(ב) קובע כי הכרזה כאמור תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים - 500 יחידות דיור לפחות. מוצע לקבוע כי לגבי יישובי מיעוטים תתייחס ההמלצה לאפשרות של תכנון 200 יחידות דיור לפחות.

#### לפסקה (3)

בהתאמה לתיקונים האמורים לעיל מוצע לתקן גם את סעיף 4(א) לחוק הותמ"ל, כך שביישוב מיעוטים המספר המזערי של יחידות הדיור שייכללו בתכנית שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה יעמוד על 200.

וזו לשונו של הסעיף כיום:

"(א) תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם לגבי חלק מתחום התכנית אפשר שתידרש תכנית נוספת לשם הוצאת היתר בו, ובלבד שהתכנית כוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים - 500 יחידות דיור לפחות, אשר לגביהן מתאפשר להוציא היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת."

סעיף 2 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור שהוקמה לפי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - חוק הותמ"ל), היא כלי משמעותי להגדלת היצע הדיור המתוכנן. כיום ניתן לדון בוועדה המיוחדת שהוקמה בחוק הותמ"ל בתכניות החלות ברשויות מקומיות במגזר המיעוטים, ככל שהן מאפשרות להקים 500 יחידות דיור לפחות, בעוד שביישובים אחרים נדרשות התכניות לאפשר הקמה של 750 יחידות דיור לפחות, כתנאי לדיון בוועדה. בחוק הותמ"ל נקבע מסלול תכנוני מהיר במיוחד לתכניות שנדרשות בוועדה. בהמשך להמלצות "צוות 120 הימים" לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים, שאומצו עקרונית בהחלטת הממשלה מס' 208 (דר/18) מיום 9 ביולי 2015, לאחר שהוכרז על מתחמים מועדפים לדיור בהיקף של למעלה מ-24,000 יחידות דיור במגזר המיעוטים, וכדי להגדיל עוד את פוטנציאל התכניות שיוכלו ליהנות מן המסלול התכנוני המהיר, מוצע להפחית את מספר יחידות הדיור הכלולות בתכנית שניתן להביאה לדיון בוועדה, כך שבכל שמדובר ביישוב מיעוטים, מספר יחידות הדיור המינימלי יהיה 200. תיקוני החקיקה המוצעים בסעיף 2 ובסעיף 5 פסקאות (1), (3) ו-(5) נועדו ליישם כמה המלצות של "צוות 120 הימים", שהרקע לעיקרן הוא שבמשך שנים היבט התכנון ורישום הקרקע ביישובי מיעוטים לא הוסדר באופן מספק, ומשכך יש לתת מענה בתחומים אלה. בחלק מהמקרים מדובר בהטבה שמוענקת בחוק על רקע השונות הקיימת ביישובים אלה אשר אינה מתקיימת ביישובים אחרים.

#### לפסקה (1)

ההגדרה "תכנית מועדפת לדיור" שבסעיף 2 לחוק הותמ"ל קובעת כי ביישוב מיעוטים תכנית מועדפת לדיור

<sup>1</sup> ס"ח התשע"ה, עמ' 750.

(1) אחרי סעיף 198 יבוא:

"פטור ממכרז לעבודות פיתוח (א) 198א. על אף האמור בהוראות סעיף 197, התקשרות של עירייה עם מי שמחזיק, לבדו, בזכויות לגבי מחצית או יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח (להלן – היזום), בחוזה לביצוע עבודות פיתוח רשאית העירייה לעשותה ללא מכרז, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

### דברי הסבר

דיור לפחות או שטחי מסחר או תעסוקה בהיקף של 5,000 מ"ר לפחות, שייבנו מכוח התכנית, וכן תנאי שטרם נחתמו חוזים לביצוע מחצית מההיקף הכספי של עבודות הפיתוח הנדרשות לתכנית. פטור כאמור יהיה טעון אישור של ועדת מכרזים מיוחדת שחבריה הם המנכ"ל, הגזבר והיועץ המשפטי של הרשות המקומית.

נוסף לכך מוצע לקבוע כי כנגד עבודות הפיתוח שיבצע היזום יהיה ניתן לקזז אגרות, היטלים ודמי השתתפות שהיזום חב בהם לפי חוקי העזר של העירייה, וכן היטל השבחה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה) וכי העירייה תשתמש בכספים שנגבו לצורכי פיתוח תשתיות ובניית מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

עוד מוצע לקבוע כי בעל מקרקעין כהגדרתו בפקודת העיריות, אשר קיבל זכויות בנייה בשיעור הגבוה מהנורמה התכנונית העירונית הממוצעת, כפי שהובאה בתכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35 (להלן – תמ"א 35) ישתתף בשיעור מוגבר בעלות הקמת התשתיות ומוסדות הציבור ביישוב, זאת בדרך של תשלום היטל צפיפות, שיוטל לפי חוק עזה.

ההצדקה לתשלום היטל צפיפות כאמור, נובעת מכך שמתן זכויות בנייה בשיעורים גבוהים עשוי ליצור עלויות פיתוח והקמה של מוסדות ציבור לשם ביצוע עבודות ייחודיות להקמה הדרושות באזור צפוף אוכלוסי, כגון הקמת כבישים משוקעים, חניונים ציבוריים, פארקים אזוריים והשלמת תקציב למוסדות ציבור, הנדרשים לאזורים הבנויים בצפיפות גבוהה, אשר יהיו גבוהות מהעלויות הרגילות שבעדן העירייה יכולה כיום לגבות תשלומים. נוסף על כך, מן הצדק והיושר הוא כי מי שחלקו במשאב זכויות הבנייה העירונית גדול יותר ישלם שיעור היטל גבוה יותר, בעוד שהיטל ההשבחה המשקף כיום את השתתפות הציבור בעושר הנוצר מזכויות בנייה הוא בשיעור קבוע לכל היקף זכויות בנייה שנקבע במגרש. כמו כן רצוי כי בעת מתן זכויות בנייה בצפיפות גבוהה יחסית יהיו לעירייה מקורות לביצוע פיתוח איכותי, ברמה גבוהה, אשר יאפשר הקמת מרקם עירוני מתאים, לעתים מעבר לסטנדרט המקובל, ומניעה של הידרדרות המרחב הציבורי ונטישתו.

לפסקה (1)

מוצע לקבוע כי עירייה תוכל להתקשר בחוזה בפטור ממכרז עם מי שמחזיק בזכויות לגבי מחצית או יותר

סעיף 3 פעילות הממשלה לפתרון משבר הדיור באמצעות הגדלת היצע יחידות הדיור באה עד כה לביטוי בעיקר בהאצה וקידום של שיווק יחידות דיור בקרקעות המדינה, ולא נעשו צעדים משמעותיים לעידוד בנייה על קרקע בבעלות פרטית.

כחלק ממהלכים לעידוד הבנייה בקרקע פרטית מוצע לקבוע בפקודת העיריות הסדרים שנהגו לפני מתן פסק הדין של בית המשפט העליון בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נגד ראש עיריית יבנה ואח' (להלן – פסק דין דירות יוקרה). ההסדרים המוצעים יתירו לעירייה (וכן למועצה מקומית – סעיף 3 להלן) להתקשר, בפטור ממכרז, עם מי שהוא בעל זכויות בקרקע בחוזה לביצוע עבודות פיתוח, וכן יקנו לעירייה סמכות לגבות היטל צפיפות בשל זכויות בנייה עודפות שניתנו ליזום והכול בהתאם להוראות הצעת החוק ובכפוף לתנאים המפורטים בה.

פסק דין דירות יוקרה פסל הסדרים שנערכו בין העירייה ליזמים שעניינם מתן פטור ממכרז להתקשרות לביצוע עבודות פיתוח, וכן אסר על גביית כספים נוספים מיזמים שהתקשרו עם העירייה כאמור, שלא מכוח חוק. ההסדרים נפסלו בעיקר בשל העדר בסיס להם בדין, חוסר שוויון בקביעת סכומי הגבייה מיזמים, ויחסי כוחות הנוטים לטובת העירייה.

בתקופה שחלפה מאז פסק הדין עלו טענות רבות על חוסר יעילות וקושי בקידום בנייה ופיתוח במתחמים של קרקע פרטית, נוכח העדר יכולת של עיריות להעמיד מימון זמין לעבודות הפיתוח ולבצען ברמה ההנדסית הנדרשת. כמו כן, נטען כי במקרים רבים, הסכומים שעומדים לרשות המקומית לטובת פיתוח אינם מספקים לשם מתן מענה נאות לצרכים אלה, וזאת במיוחד לגבי תכניות שהיקף זכויות הבנייה בהן הוא משמעותי ועולה על הממוצע המקובל. בהעדר מקור חוקי לגבייה, ובהתאם לפסיקה, עלה הצורך בהסדרת הנושא. כאמור, הצעת החוק מבקשת להתמודד עם הקשיים שצוינו בפסק הדין ובפסקי דין שניתנו אחריו, על ידי הסדרה חוקית, שוויונית ושקופה של ההיבטים האמורים.

מוצע לקבוע שני הסדרים עיקריים: לפי האחד, רשות מקומית תהיה רשאית להתקשר בחוזה בפטור ממכרז עם מי שמחזיק בזכויות לגבי מחצית או יותר משטח המגרשים בתכנית (להלן – היזום), לביצוע עבודות תשתית והקמת מוסדות ציבור (להלן – עבודות פיתוח). הפטור יינתן בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהצעת החוק, ובין השאר, תנאי שלפיו עבודות הפיתוח שיבצע היזום ישרתו 100 יחידות

<sup>2</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

- (1) עבודות הפיתוח נדרשות במישרין ליישום הוראות התכנית לפיתוח ביחס ל-100 יחידות דיור חדשות לפחות או ל-5,000 מ"ר מסחר או תעסוקה חדשים לפחות אשר ייבנו מכוח התכנית לפיתוח;
- (2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4)(א);
- (3) הסכום שישולם ליזם אינו עולה על המחיר המקובל לביצוע העבודות;
- (4) גזבר העירייה הציג בפני ועדת המכרזים לעבודות פיתוח את אלה:

- (א) אומדן של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית;
- (ב) אומדן של עלות העבודות שיבצע היזם;
- (ג) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בסעיף קטן (א)(2);
- (ד) חוות דעת שלפיה הסכום שישולם ליזם אינו עולה על המחיר המקובל לביצוע העבודות;
- (ה) אומדן משוער של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ב);
- (5) האומדנים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) יתבססו, בין השאר וככל הניתן, על מכרזים לעבודות מאותו סוג שערכה העירייה או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972.<sup>3</sup>

## דברי הסבר

עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום התכנית. תנאי זה נועד למנוע מתן פטור ממכרז בעבור היקף עבודות פיתוח מצומצם;

(3) על גזבר העירייה להציג לפני ועדת המכרזים לעבודות פיתוח שתוקם לעניין סעיף זה, אומדנים לעלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית ולעלות עבודות הפיתוח שיבצע היזם, וכן חוות דעת שלפיה הסכום שישולם ליזם לא יעלה על המקובל. מוצע כי אומדנים אלה יתבססו, בין השאר, על תוצאות מכרזים אחרים לעבודות פיתוח מאותו הסוג שעל היזם לבצע שערכה הרשות המקומית או שהיו מכרזים משותפים לכמה רשויות מקומיות.

העירייה תהיה רשאית לשלם ליזם את התמורה בעבור ביצוע עבודות הפיתוח בכסף או בדרך של קיזוז מחובות היזם לעירייה בשל אגרות, היטלים או דמי

משטח המגרשים בתחום תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, לשם ביצוע עבודות פיתוח תשתיות, הקמת מוסדות ציבור או פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים. ביצוע העבודות באמצעות היזם המבקש לממש את זכויותיו לגבי המגרשים שבתכנית עשוי להגביר את היעילות בביצוע העבודות וכן לתרום לתיאום העבודות בראייה כוללת של הבינוי בתחום התכנית. מוצע כי הפטור ממכרז יותנה בכך שיתקיימו תנאים אלה:

(1) על עבודות הפיתוח לשרת 100 יחידות דיור או 5,000 מ"ר מסחר או תעסוקה חדשים לפחות, שיוקמו מכוח התכנית. תנאי זה נועד להבטיח שעבודות הפיתוח ייעשו בהיקף שאינו קטן והוא עשוי להגביר את היעילות שבביצוע העבודות בידי היזם דווקא;

(2) טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן של עלות כלל

<sup>3</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 155.

(ב) העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה (להלן – היטלי פיתוח) שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית, וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה, החל על היזם מכוח התכנית; אולם תמורה שתשלם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימון הוטל אותו היטל פיתוח ותמורה שתשלם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

(ג) חוזה כאמור בסעיף קטן (א) טעון אישור של ועדת מכרזים לעבודות פיתוח.

(ד) בסעיף זה –

“ועדת מכרזים לעבודות פיתוח” – ועדת מכרזים שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, אשר ישמש כיושב ראש הוועדה, גזבר העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;

“זכויות”, לגבי שטח מגרשים – לרבות זכויות שניתנו בחוזה שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה;

“חוק התכנון והבנייה” – חוק התכנון והבנייה, התשכ”ה-1965; “יחידת דיור” – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק התכנון והבנייה;

“עבודות פיתוח” – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מוסדות ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית הפיתוח;

“תכנית לפיתוח” – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ”ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;

“תשתיות” – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן.

## ד ב ר י ה ס ב ר

שחב היזם מכוח סעיף 196א והתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השתתפות שהוא חב בהם מכוח חוקי העזר של העירייה וכן יהיה ניתן לקזז את סכום התמורה מהיטל השבחה

<sup>4</sup> ס”ח התשכ”ה, עמ’ 307.

(ה) חוזה שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר מ-7 ימים מיום אישורו כאמור בסעיף קטן (ג).

(ו) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה;

(2) בסעיף 249, אחרי פסקה (25) יבוא:

"היטל צפיפות (א25) (א) להטיל, לפי חוק עזר, על בעל מקרקעין כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, בעת מימוש זכויות כהגדרתו בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, היטל בשל צפיפות בנייה מוגברת בתכנית (להלן – היטל צפיפות); שיעור היטל הצפיפות לא יעלה על 20 אחוזים ממכפלת ההשבחה שנקבעה בשומת ההשבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במנה המתקבלת מחלוקת צפיפות הבנייה המוגברת בצפיפות הבנייה הנוספת בתכנית;

(ב) שר האוצר, לאחר שהתייעץ עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, יקבע התאמות ומקדמים לצורך חישוב צפיפות בנייה מוגברת וצפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר, וכן צפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר שתהיה פטורה מתשלום היטל צפיפות, וזאת בהתחשב, בין השאר, בהיקף השטחים הכוללים המותרים לבנייה ובהוראות הנוגעות לעניין צפיפות בנייה שנקבעו בתכניות קיימות, לרבות בתכניות מיתאר ארציות;

(ג) לעניין זה –

## דברי הסבר

שהיא עד פי 2 מהלוח מהווה נורמה לזכויות הבנייה שיש לקבוע ביישוב שאינו דורש אישור מיוחד. מוצע לקבוע כ-90% מרף זה כרף אשר מעליו ניתן לגבות היטל בשל זכויות בנייה מוגברות. כמו כן, מוצע להגדיר "צפיפות בנייה נוספת" כהפרש שבין מספר יחידות הדיוור לדונם המותרות לבנייה בתכנית לבין מספר יחידות הדיוור שהיו מותרות לבנייה בדונם ערב אישור התכנית.

לגבי היטל צפיפות במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה, מוצע להסמיך את שר האוצר, לאחר שהתייעץ עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, שהיא הגורם המקצועי לעניין זה, לקבוע מקדמים והתאמות לקביעת צפיפות בנייה מוגברת וצפיפות בנייה נוספת למסחר ותעסוקה, וכן לקבוע צפיפות בנייה נוספת שמתחת לה לא ייגבה היטל צפיפות כלל. הצורך בקביעת מקדם וביצוע התאמות נובע מכך שכאמור, לוח 1 בתמ"א 35 קובע צפיפות לפי יחידות דיוור לדונם, אך אינו קובע זכויות בנייה במ"ר ואינו עוסק בשטחי מסחר ותעסוקה.

להלן ההגדרות שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה שאליהן מפנה פסקה (א25) המוצעת:

בסעיף קטן (ו) מוצע להבהיר כי אין בהוראת החוק המאפשרת, אך לא מחייבת, מתן פטור ממכרז להתקשרות עם יזם לביצוע עבודות הפיתוח כאמור, כדי לגרוע מיתר הוראות פקודת העיריות וכל דין אחר שימשיכו לחול על התקשרות העירייה בחוזה.

לפסקה (2)

מוצע לקבוע כי יהיה ניתן להטיל, בחוק עזר, היטל צפיפות בשל צפיפות בנייה מוגברת שנקבעה בתכנית או בדרך של הקלה כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה. שיעורו של ההיטל לא יעלה על 20% ממכפלת ההשבחה שנקבעה בשומת ההשבחה במנה המתקבלת מחלוקת צפיפות הבנייה המוגברת בצפיפות הבנייה הנוספת, כהגדרתן המוצעת.

מוצע להגדיר "צפיפות בנייה מוגברת", בבניית יחידות דיוור, כצפיפות העולה על מכפלת הצפיפות המינימלית הקבועה בלוח 1 בתמ"א 35 ב-1.8. כלומר זכויות בנייה שהן מעבר לנורמה שנקבעה בלוח 1 של תמ"א 35, שהיא התכנית המרכזית המגדירה את מאפייני הבינוי והפיתוח במדינת ישראל. צפיפות הבנייה מבוטאת בלוח האמור במספר יחידות דיוור לדונם. תמ"א 35 קובעת כי צפיפות

"השבחה" ו"מימוש זכויות" – כהגדרתם בסעיף 1 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה; "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"צפיפות בנייה מוגברת", לגבי בנייה למגורים – צפיפות בנייה העולה על מכפלת צפיפות הבנייה המינימלית בתחום התכנית כפי שנקבעה בלוח 1 בתמ"א 35, ב-1.8;

"צפיפות בנייה נוספת", לגבי בנייה למגורים – ההפרש בין מספר יחידות הדיור לדונם המותרות לבנייה בתכנית לבין מספר יחידות הדיור לדונם שהיו מותרות לבנייה ערב אישור התכנית;

"תכנית" – תכנית או הקלה המקימות חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה;

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

(3) אחרי סעיף 251ג יבוא:

"הוראות בדבר היטל צפיפות (א) חוק עזר כאמור בסעיף 249(א25) יכלול, בין היתר, הוראות לעניין שיעור משתנה של היטל הצפיפות לפי היקף הצפיפות המוגברת ויכול שיקבע שיעורי היטל צפיפות שונים באזורים שונים בעיר; שיעור היטל הצפיפות יכול שיהיה 0%, 5%, 10%, 15% או 20% מן המכפלה האמורה בסעיף 249(א25)(א) (להלן – מדרגות היטל הצפיפות).

(ב) העירייה רשאית להשתמש בסכומים שנגבו כהיטל צפיפות לפעולות אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיוון תשמ"א 1 ביולי 1981). היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

### לפסקה (3)

מוצע לקבוע כי חוק עזר בעניין היטל צפיפות יכלול מדרג אחיד לקביעת שיעור ההיטל, כך שהגבייה מכל בעלי הזכויות תהיה אחידה, ושתהיה שקיפות בעניין שיעורי ההיטל. מדרגות ההיטל יכול שיהיו בין 0% ל-20%, במרווחים של 5%. המשמעות של שיעור 0 היא שהעירייה רשאית לקבוע לחיוב בהיטל רף הגבוה מן הרף האמור לעיל.

מוצע לקבוע שההיטל שייגבה ישמש תחילה לפיתוח תשתיות ובניית מוסדות ציבור בתחום התכנית נשוא ההיטל, ואם אלה הושלמו – גם לתשתיות על-עירוניות הקשורות במישרין לתכניות ולעבודות הנדרשות להסרת חסמי פיתוח אחרים ברחבי העיר.

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק

(1) פיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ובניית מוסדות ציבור בתחום התכנית שביחס אליה שולם ההיטל או במגרש אחר שהפיתוח בו נדרש במישרין ליישום התכנית; בפסקה זו ובפסקה (2), "תשתיות" – כהגדרתן בסעיף 198א(ד);

(2) קיום תנאים בתכניות אשר קיומם הוא תנאי למתן היתרי בנייה או תנאי למתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, ובכלל זה ביצוע תשתיות-על עירוניות הקשורות במישרין לתכניות, ובלבד שהעירייה השלימה את ביצוע העבודות האמורות בפסקה (1); לעניין זה, "תשתיות-על עירוניות" – תשתיות בשטח התכנית או מחוצה לו המיועדות לשרת גם מגרשים נוספים נוסף על המגרשים הכלולים בתכנית שבהם יש לבעל המקרקעין זכויות.

(ג) במקרים אלה לא תחול חובת תשלום היטל צפיפות:

(1) אם לא חלה חובת תשלום היטל השבחה;

(2) במתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה וכן במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כמשמעותו בסעיף 49כח לחוק חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>5</sup>;

(3) אם צפיפות הבנייה הנוספת לפי התכנית היא פחות משמונה יחידות דיור לדונם, ולעניין מסחר ותעסוקה – אם צפיפות הבנייה הנוספת היא כפי שיקבע שר האוצר כאמור בסעיף 249(א25)ב.

(ד) שר האוצר, בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף זה, ובכלל זה הוראות בדבר שיקולים נוספים לקביעת מדרגות היטל הצפיפות.

## ד ב ר י ה ס ב ר

שר האוצר, לא ייגבה היטל צפיפות, משום שזוהי צפיפות בנייה נמוכה.

כמו כן, מוצע לקבוע כי שר האוצר, בהסכמת שר הפנים, יוסמך לקבוע בתקנות כללים נוספים לעניין ההיטל, ובהם הוראות לקביעת מדרג ההיטל שתקבע הרשות המקומית והשיקולים שעליה לשקול בבואה לקבוע מדרגות אלה.

כאמור לעיל, להיטל הצפיפות ולהיטל השבחה שנקבע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה יש צדדים משותפים רבים. אחד מהם בא לביטוי בדרך מנגנון חישוב היטל הצפיפות, שאחד ממרכיביו הוא שומת ההשבחה שנקבעה לפי התוספת השלישית. בהתאם לכך, מוצע לקבוע, כי סעיפים מסוימים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, העוסקים, בין השאר, במועד לגביית היטל השבחה, מתן ערובות לתשלום היטל השבחה

עוד מוצע לקבוע מצבים שבהם לא יוטל היטל צפיפות, כלהלן:

(1) אם אין חבות בהיטל השבחה לא תחול גם חבות בהיטל. אם המחוקק קבע שאין מקום לתשלום היטל השבחה, הרי שאין מקום גם לתשלום היטל צפיפות, אשר הוא בעל מאפיינים דומים ומשמש לצרכים דומים לאלה של היטל השבחה.

(2) במתחמים שהוכרו לפינוי בינוי בהתאם לחוק התכנון והבנייה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לא תחול חבות בהיטל צפיפות. ההצדקה לפטור בפרויקטים אלה נעוצה בהעדר כדאיות כלכלית, המביאה לכך שלא אחת הם זוכים לפטור מהיטל השבחה.

(3) אם צפיפות בנייה נמוכה משמונה יחידות דיור לדונם, וביחס למסחר ותעסוקה – נמוכה מהיקף שיקבע

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.



(ה) הוראות סעיפים 7, 8(א), 11, 14(ו) ו-17 בתוספת השלישית  
בחוק התכנון והבנייה, יחולו על היטל צפיפות, בשינויים  
המחויבים.

4. בפקודת המועצות המקומית [נוסח חדש]<sup>6</sup>, בסעיף 34א(א), אחרי "196" יבוא "198א" תיקון פקודת המועצות המקומיות ובמקום "249ב" יבוא "249(א25)", 249ב, "251ד".
5. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 – (1) אחרי סעיף 11א יבוא:

### דברי הסבר

כמו כן, מוצע להוסיף לרשימה זו את סעיפים 249(א25) ו-251ד לפקודת העיריות בנוסחם המוצע בסעיפים 3(2) ו-3(3) בהתאמה, כך שגם מועצה מקומית תוכל לגבות היטל צפיפות בהתאם לתנאים ולהוראות שבסעיפים אלה.

סעיף 5 אחד מהקשיים העומדים בפני פיתוח הנדל"ן במגזר המיעוטים הוא היעדר של תכנון מספק לצורכי המקום. כמו כן, במקרים רבים רישום הנכסים במרשם המקרקעין איננו מעודכן בהתאם לבעלי הזכויות בקרקע. העדר הרישום מקשה על רישום משכנתה ונטילת הלוואות לצורכי דיו, מקטין את סחירות הנכסים, יוצר חיכוכים בין יורשים ומביא ליצירת מערכת הסכמית חלף המרשם הרשמי. קושי נוסף הוא שבשל משבר הדיוור ממוקדות הוועדות המחוזיות בהגדלת היצע הדיוור ופעילותן זו עשויה לעכב טיפול בעניין תכניות שיאפשרו רישום בספרי המקרקעין.

לפיכך מוצע כי במחוזות שבהם יש ריכוזים של מגזר המיעוטים יוקמו ועדות משנה של הוועדות המחוזיות שיעסקו בתכניות להסדרת הרישום ביישובי מיעוטים. ככלי נלווה לעידוד הרישום מוצע כי ועדות המשנה יוכלו לאשר תכניות נקודתיות לבניית עד 50 יחידות דיו, הכוללות הוראות מפורטות. הצעה זו מטמיעה את המלצות צוות 120 ימים.

#### לפסקה (1)

בסעיף 11א2 מוצע להוסיף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה) ייקבעו ההרכב והסמכויות של ועדת המשנה לתכניות מסוימות ביישובי מיעוטים. ההסדר המוצע דומה במהותו להסדר הקיים כבר היום בעניין ועדות משנה לרישום שיכונים ציבוריים, ומטרתו זהה – אישור תכניות שמטרתן לאפשר גם את רישום הקרקע בפנקסי המקרקעין בדרך יעילה ומהירה בסמוך לאחר אישור התכניות.

בסעיף קטן (א) מוצע להגדיר מונחים שונים שנעשה בהם שימוש בסעיף המוצע.

ההגדרה "יישוב מיעוטים" מפנה להגדרה שבפסקה (4) לחלק א' לתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שהיא "יישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה". בהגדרה זו נעשה שימוש בחיקוקים שונים, ובהם החוק לקידום מתחמים מועדפים לדיו, התשע"ה-2014.

כתנאי למימוש זכויות, וכן הדרך להחזר היטל השבחה עקב הפחתתו או ביטולו, יחולו על היטל הצפיפות, וזאת בשינויים המחויבים.

להלן נוסח הסעיפים מהתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה שמוצע להחילם על היטל הצפיפות, בשינויים המחויבים:

7. (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.

(ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

8. (א) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית ולפני שנקבעה שומת ההשבחה לגבי אותם מקרקעין.

11. שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

14. (ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.

17. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

סעיף 4 סעיף 34א לפקודת המועצות המקומיות מונה שורה של סעיפים מפקודת העיריות שיחולו, בשינויים המחויבים, גם על מועצות מקומיות. מוצע להוסיף לרשימה זו את סעיף 198א לפקודת העיריות כנוסחו המוצע בסעיף 3(1) להצעת החוק, כך שמועצה מקומית תוכל להתקשר בפטור ממכרז עם יום בעל זכויות במקרקעין לשם ביצוע עבודות פיתוח, והכול לפי התנאים וההוראות שבסעיף 198א המוצע.

<sup>6</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

"יישוב מיעוטים" – כהגדרתו בפסקה (4) לחלק א' לתוספת  
השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים" – תכנית להסדרת רישום  
ביישוב מיעוטים ותכנית נקודתית ביישוב מיעוטים;

"תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים" – תכנית מיתאר  
מקומית או תכנית מפורטת החלה בתחומו של יישוב  
מיעוטים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת  
הדרושות כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של  
חלוקה למגרשים או של חלוקה חדשה של הקרקע;

"תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים" – תכנית הכוללת הוראות  
של תכנית מפורטת, החלה בתחומו של יישוב מיעוטים,  
המייעדת קרקע למגורים ולשימושים הנלווים למגורים,  
ובלבד שמספר יחידות הדיור הכלולות בה אינו עולה  
על 50;

(ב) במחוז הצפון, במחוז חיפה ובמחוז המרכז תוקם, מבין  
חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות מסוימות  
ביישובי מיעוטים (בסעיף זה – ועדת משנה ליישובי מיעוטים),  
וזו הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית והוא יהיה היושב  
ראש;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) נציג שר הבינוי;

## ד ב ר י ה ס ב ר

והגנת הסביבה, שני חברי הוועדה המחוזית מבין נציגי  
הרשויות המקומיות בה, ומתבנן המחוז.

עוד מוצע לקבוע כי מנהל המרכז למיפוי ישראל  
או נציגו יוזמן להשתתף בדיוני הוועדה, היות שאישורו  
בעניין התכנית לצורכי רישום נדרש לצורך אישור התכנית  
שיידונו בוועדה.

מוצע לקבוע כי דין החלטת הוועדה כדין החלטת  
מליאת הוועדה המחוזית, זאת כדי למנוע דיון כפול ולא  
לאפשר הגשת ערר למליאת הוועדה המחוזית.

שאר ההסדרים המוצעים בעניין סמכויותיהן של  
ועדות המשנה לתכניות נקודתיות ביישובי מיעוטים,  
דומים כאמור להסדרים החלים על ועדות משנה ליישוב  
שיכוונים ציבוריים ומטרתם לאפשר דיון יעיל בתכנית, וכן  
רישום תכנית לצורכי רישום בפנקסי המקרקעין, בסמוך  
לאחר אישור התכנית בוועדת המשנה.

"תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים" תאפשר  
רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקת קרקע והזכויות  
במגרשים.

"תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים" היא תכנית  
הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, המייעדת קרקע  
ביישוב מיעוטים למגורים ולשימושים הנלווים למגורים,  
ובלבד שמספר יחידות הדיור הכלולות בה אינו עולה על  
50.

תכניות אלה יאושרו לאחר שתוגש גם תכנית לצורכי  
רישום בפנקסי המקרקעין התואמת אותן ומאפשרת את  
הרישום ולאחר שהיא תאושר עקרונית על ידי מנהל המרכז  
למיפוי ישראל.

מוצע לקבוע כי ועדת משנה לתכניות מסוימות  
ביישובי מיעוטים תוקם בשלושת המחוזות שבהם יש  
יישובי מיעוטים רבים. הרכב הוועדה יכלול את יושב  
ראש הוועדה המחוזית, נציגים של שרי המשפטים, הבינוי

<sup>7</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234; התשע"א, עמ' 165.

- (4) נציג השר להגנת הסביבה;
- (5) שני חברים מבין נציגי הרשויות המקומיות, שתבחר הוועדה המחוזית;
- (6) מתכנן המחוז.

(ג) נציג רשות מקרקעי ישראל יהיה ממלא מקום נציג שר הבינוי בוועדת המשנה.

(ד) הודעה על הקמת ועדת משנה ליישובי מיעוטים תפורסם ברשומות.

(ה) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן דרך קבע המנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה – מנהל המרכז למיפוי ישראל) או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.

(ו) דין החלטה של ועדת משנה ליישובי מיעוטים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-110 לא יחולו על ההחלטה.

(ז) ועדת המשנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

(1) הוגשה למנהל המרכז למיפוי תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית המסוימת;

(2) מנהל המרכז למיפוי הודיע כי המרכז למיפוי ישראל יאשר את התכנית לצורכי רישום שהוגשה לו התואמת את התכנית המסוימת, ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>8</sup>, עם אישור התכנית המסוימת בוועדת המשנה ליישובי מיעוטים ובהתאם לה.

(ח) לוועדת משנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם להוראות פרק ד', וליושב ראש ועדת המשנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141.

(ט) בכפוף להוראות סעיף קטן (ז), אין בסמכויות הנתונות לוועדת משנה ליישובי מיעוטים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

<sup>8</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(י) החליטה ועדת משנה ליישובי מיעוטים על הפקדת תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים, לא תחליט ועדה מקומית, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית אחרת החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים, שיש בה כדי לסתור את התכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים, עד שתאושר התכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים או עד שיוחלט שלא לאשרה.

(יא) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית (בסעיף קטן זה – התכנית הראשונה), לא תחליט ועדת משנה ליישובי מיעוטים, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או עד שיוחלט שלא לאשרה.”;

(2) בסעיף 13, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

”(ג) צורף שטח לתחום רשות מקומית, לפי פקודת העיריות [נוסח חדש], או לפי פקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], יראו שטח זה כמתווסף למרחב התכנון המקומי שבו היה כלול תחומה של הרשות המקומית לפני הצירוף, בתום 60 ימים מהמועד שבו הוא צורף כאמור, אלא אם כן הודיע שר האוצר שבכוונתו לבחון שימוש בסמכותו לפי סעיף קטן (ד); הודיע כאמור, ייוותרו גבולות מרחבי התכנון המקומי כפי שהיו, עד להחלטה אחרת של שר האוצר.

(ד) חלק המועד הקבוע בסעיף קטן (ג) ולא הודיע שר האוצר כאמור בו, תפורסם באתרי האינטרנט של מינהל התכנון, הוועדות המחוזיות והוועדות המקומיות הנוגעות לעניין, הודעה המפרטת את הגבולות המעודכנים של מרחבי התכנון המקומיים.

(ה) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדות המחוזיות והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, להותיר את השטח שצורף, כולו או חלקו, במרחב התכנון המקומי שבו הוא נכלל לפני הצירוף, או להוסיפו למרחב תכנון אחר”;

## דברי הסבר

התכנון המקומי שלה ככולל את שטח ההרחבה, אלא אם כן הודיע שר האוצר, בתוך 60 ימים, כי בכוונתו לבחון שימוש בסמכותו לקביעת מרחבי התכנון המקומיים. אם הודיע על כך, ייוותרו מרחבי התכנון כפי שהיו ערב השינוי וזאת עד החלטה אחרת. אם לא הודיע כאמור, תפורסם הודעה על הגבולות המעודכנים של מרחבי התכנון.

בסעיף 13(ד) המוצע, יוסמך שר האוצר לקבוע, לאחר שנועץ בגורמים המנויים בסעיף, כי שטח שעבר מתחום רשות מקומית לרשות מקומית אחרת יישאר במרחב התכנון שבו הוא נכלל לפני השינוי של תחומי הרשויות המקומיות, או יצורף למרחב תכנון אחר.

## לפסקה (2)

תחומי הרשויות המקומיות נקבעים לפי פקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות. השטחים של מרחבי התכנון המקומיים, שלכל אחד מהם יש ועדה מקומית לתכנון ולבנייה, נקבעים לפי סעיף 13 לחוק התכנון והבנייה, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדה המחוזית והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ככלל, יש חפיפה בין תחום הרשות המקומית לבין מרחב התכנון המקומי על כן, עם שינוי תחומה של רשות מקומית נדרש גם תיקון של צו התכנון שקבע את מרחב התכנון המקומי. כדי לייעל את המנגנון, מוצע לקבוע, בסעיף 13(ג) המוצע, כי אם הורחב תחומה של רשות מקומית, יראו את מרחב

(א) בפסקה (16)(ב), במקום הסיפה המתחילה במילים "יופחת משטח ההגדלה" יבוא "או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקת משנה (א) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור";

(ב) בפסקה (17)(ד), במקום הסיפה המתחילה במילים "יופחת משטח ההגדלה" יבוא "או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקאות משנה (א) עד (ג) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור";

(4) בסעיף 122, פסקה (1) – תימחק;

(5) בסעיף 151, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ביישוב מיעוטים כהגדרתו בפסקה (4) לחלק א' לתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה ועדה מחוזית, בהיקף של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש (להלן – התוספת) לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו תנאים אלה:

(א) בניית התוספת הושלמה לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011);

## ד ב ר י ה ס ב ר

מאחר שמדובר בהוראה החשובה שקובעת את השוויון בין בעלי הזכויות, נמצא כי אין יתרון בהותרת סעיף 122(1), ויש בו כדי לסרבל ולהאריך את ההליך התכנוני שלא לצורך, לכן מוצע לבטלו.

לפסקאות (3) ו-(5)

אחת הבעיות העומדות בפני פיתוח יישובי מיעוטים היא היקף הבנייה הבלתי חוקית. בשנים האחרונות יש מגמה להגדלת היקף התכנון במגזר המיעוטים. מוצע לקבוע הוראה ייחודית ביישובי המיעוטים, בפסקה (5) – סעיף 151(ב2) המוצע, שלפיה אם חלה על מגרש מסוים תכנית למגורים והבנייה שנבנתה בו חורגת מן המותר בתכנית, תוסמך ועדה מקומית לתת הקלה בעניין היקף זכויות הבנייה, ובלבד שלא תעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית. אישור התוספת כאמור יותנה, בין השאר, בכך שהבנייה נעשתה לפני 1 בינואר 2011 ובכך שהיא לא מסכנת את יציבות הבניין ותפקודי מערכותיו, וכן שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה מספק לצרכים הנובעים מתוספת הבנייה הקיימת שאושרה.

מוצע כי האפשרות לאישור תוספת בנייה כאמור תחול לגבי בקשות שהוגשו עד 1 בינואר 2020. זאת לשם מתן תמריץ להסדרת הנכסים בהיבט התכנוני.

## לפסקה (4)

סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה דן בחלוקה חדשה של מגרשים בין בעליהם. סעיף 122 קובע הוראות מיוחדות למקרה שבו נעשית חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר. ההוראה שבפסקה (1) היא ש"בל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום שבו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". מוצע לבטל פסקה זו משום שיש בה כדי להקשות על החלוקה החדשה של המגרשים לבעלי הזכויות השונים, ונמצא כי אין הצדקה של ממש בקיומה. נוסף על כך, מי שרואה את עצמו נפגע מאי קיום ההוראה רשאי לערור על ההקצאה שנקבעה, ובכך לעכב את מימוש התכנית. אופי התכנון כיום, אשר קובע צפיפות נטו גבוהה ושיעור גבוה של הפקעות לצורכי ציבור, מחייב במקרים רבים ניוו של רבים מבעלי הזכויות למגרשים שאינם קרובים בהכרח למגרש המקורי שהם היו בעלי הזכויות בו, וכתוצאה מכך לא ניתן לפעול לפי הוראת הסעיף. יתר על כן, ההוראה בסעיף 122(2) לחוק, אשר קובעת כי "שוויו של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים", נותנת מענה מלא ושוויוני לכלל בעלי הזכויות במגרשים ובפועל שומרת על שווי זכויותיהם של בעלי המגרש השונים במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה.

(ב) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס שהוצגה לפניו, כי התוספת לא תפגע בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו;

(ג) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוספת;

(2) כללה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית הוראות המאפשרות תוספת שטחי בנייה לשטחים המותרים מכוחה, בכפוף לאישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, יופחתו שטחים אלו מהשיעור הקבוע בפסקה (1);

(3) הוראות סעיף קטן זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ד' בטבת התש"ף (1 בינואר 2020).

בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), יקראו את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כך שאחרי סעיף 151 יבוא:

"שימוש חורג  
ביחידת דיור –  
הוראת שעה  
151.א. (א) בסעיף זה –  
"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 21158(א), למעט אם היא  
בקומת הקרקע של בנין;

6. הוספת סעיף 151 א  
לחוק התכנון  
והבנייה – הוראת  
שעה

## דברי הסבר

מוצע לקבוע תקופת מעבר שבה יהיה ניתן לחדש היתר לשימוש חורג שפקע, לתקופה של שנה, בהתחשב, בין השאר, באינטרס ההסתמכות של בעל הזכויות במקרקעין, מצד אחד, ובאינטרס הציבורי בהגדלת היצע הדירות למגורים ובמניעת שימושים חורגים נשנים וארוכי טווח, מצד שני.

מוצע כי האמור יחול רק על מחוזות חיפה, תל אביב ומחוז מרכז, וזאת בשל השימוש הנרחב במחוזות אלה בדירות מגורים למטרות עסקים, מצד אחד, ולנוכח ההיצע של שטחים מסחריים פנויים במחוזות אלה, מצד שני.

עוד מוצע לקבוע תקופת מעבר שבה יהיה ניתן לחדש היתר לשימוש חורג שפקע, לתקופה נוספת של שנה אחת, בהתחשב, בין השאר, באינטרס ההסתמכות של בעל הזכויות במקרקעין, מצד אחד, ובאינטרס הציבורי בהגדלת היצע הדירות למגורים ובמניעת שימושים חורגים נשנים וארוכי טווח, מצד שני.

בפסקה (3) מוצע לקבוע כי תוספת השטח לבנייה שיכול ותאושר לפי סעיף 151(ב2) המוצע תופחת משטח הבנייה שאישרה הוועדה כאמור בסעיף 62א(א) פסקאות (16)(ב) ו-(17)(ד) לגבי תכניות שהופקדו לפני 1 באוגוסט 1989.

סעיף 6 נוכח עליית מחירי הדירות בכל הארץ, ובפרט במחוזות תל אביב, חיפה ומרכז, ונוכח תופעה של שימוש רחב היקף בדירות מגורים במרכזי הערים במחוזות אלה כמשרדים, וכדי למנוע את הרחבת השימוש החורג בדירות מגורים כאמור, מוצע לקבוע, כהוראת שעה לתקופה שערך יום 31 בדצמבר 2020, איסור על מתן היתר לשימוש חורג בדירות מגורים למטרות עסקים, או לכל מטרה אחרת שאיננה מגורים. איסור כאמור עשוי להביא להגדלת היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש בטווח הקצר, ובכך לתרום לבלוימת העלייה במחירי הדירה.

מוצע לקבוע כי הוראת השעה לא תחול על גני ילדים, לרבות פעוטונים ומעונות יום.

"שימוש עסקי" – כל שימוש שאינו למגורים ואינו לגן ילדים, פעוטון או מעון יום.

(ב) במרחב תכנון שעליו חלות הוראות סעיף זה, לא יינתן היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש עסקי.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש עסקי, שתוקפו פקע בתקופה שבין יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014), לבין יום כ"ז באב התשע"ו (31 באוגוסט 2016), רשאית הוועדה המקומית לחדשו, לאחר ששקלה, בין היתר, את הפגיעה במספר יחידות הדיור הזמינות למגורים במרחב התכנון המקומי, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שנה.

(ד) (1) הוראות סעיף זה יחולו על מרחבי התכנון המקומיים במחוז תל אביב, במחוז מרכז ובמחוז חיפה; (2) שר האוצר רשאי להוסיף מרחבי תכנון מקומיים שעליהם יחולו הוראות סעיף זה או לגרוע מרחבי תכנון מקומיים ממרחבי התכנון המקומיים שעליהם הן יחולו, לפי אמות מידה שיקבע, בהתחשב, בין השאר, בהיצע של שטחים למגורים ובהיצע של שטחים למסחר במרחבי התכנון האמורים.

7. סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בנוסחו בסעיף 45(4) לחוק זה, יחול תחילה לגבי תכנית שהופקדה החל מיום תחילתו של חוק זה; לענין זה, "תכנית" – תכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

## דברי הסבר

ובעלי היתכנות כלכלית מחייבת במקרים רבים שיתוף פעולה בין כמה ספקים שונים של שירותי ביוב. בהתאם למצב החוקי הנוכחי, אין גורם שמוסמך להורות לספק שירותי ביוב לצרף צרכנים נוספים שאינם מצויים בתחומו, להרחיב תשתיות ביוב קיימות בעבורם או להעביר שפכים בעבור ספק שירותי ביוב אחר. מוצע לתקן את החוקים האמורים לעיל, ולהקנות למנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב, שמונה לפי סעיף 124 לחוק המים, התשי"ט-1959 (להלן – מנהל רשות המים), ולממונה על ענייני חברות לשירותי מים וביוב כמשמעותו בחוק תאגידי מים וביוב (להלן – הממונה), סמכות להורות לספקי שירותי הביוב השונים להרחיב את מערכות הביוב שלהם לשם אספקת שירותי ביוב גם בעבור צרכנים שאינם מצויים בתחומם, לספק לספקי שירותי ביוב אחרים שירותי ביוב, או להעביר דרך מערכת הביוב שלהם שפכים של ספק שירותי ביוב אחר, והכול בכפוף לקבלת תמורה ובהתאם לתנאים שיקבעו מנהל רשות המים, הממונה או מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב, שהוקמה לפי סעיף 124 לחוק המים, התשי"ט-1959 (להלן – מועצת רשות המים), לפי העניין.

עם זאת מוצע להסמיך את שר האוצר לקבוע חריגים לאיסור על מתן היתרים חדשים לשימושים חורגים, וביחס להוראת המעבר, אם מצא כי ראוי לעשות כן, וכן להרחיב או לצמצם את תחולת הוראות הסעיף לגבי מרחבי תכנון מקומיים מסוימים.

סעיף 7 בסעיף 45(4) מוצע לבטל את פסקה (1) בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, הקובע כי בחלוקה יהיה כל מגרש שיוקצה קרוב, ככל האפשר, למקום שבו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. על מנת שלא לעכב את קידומן של תכניות מיתאר מקומיות ותכניות מפורטות שכבר הופקדו, מוצע לקבוע כי הביטול יחול רק על תכניות שיופקדו החל מיום תחילת החוק המוצע ואילך.

### פרק ג': כללי

נכון להיום, תשתיות ביוב מסופקות על ידי מספר רב של גופים, ביניהם: איגודי ערים למים ולביוב, רשויות מקומיות ותאגידי מים וביוב; זאת, בהתאם להוראות הקבועות בשורה של חוקים וביניהם חוק איגודי ערים, התשט"ו-1955 (להלן – חוק איגודי ערים), חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962 (להלן – חוק הרשויות המקומיות (ביוב)) וחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 (להלן – חוק תאגידי מים וביוב). מציאת פתרונות ישימים