



תוכן עניינים

2	תזכיר חוק
2	א. שם החוק המוצע
2	ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים
2	ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות
2	ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר
4	1. תיקון סעיף 1
4	2. תיקון סעיף 2
4	3. תיקון סעיף 3
4	4. תיקון סעיף 4
4	5. תיקון סעיף 34
5	6. תחילה והוראת מעבר

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (תיקון מס' ...), התשפ"ד-2024

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

על רקע משבר הדיור המתמשך, מוצע לקבוע, כי הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן – החוק) יעוגנו בהוראה קבועה ולא הוראת שעה, זאת הן לאור התמשכות משבר הדיור והצורך במוסד תכנון ארצי קבוע שיעסוק בתכנון מואץ למתחמי מגורים לצד הוועדות המחוזיות, והן בשל הסמכות הנתונה לפי החוק הקיים, לוועדה למתחמים מועדפים לתכנן את המתחמים הסובבים את תחנות המטרו – הליך שצפוי להימשך שנים ארוכות.

כמן כן על מנת לייעל את הליכי התכנון לפי החוק, מוצע לבצע מספר תיקונים בחוק, שעיקרם: קביעת הסדר אחיד, בכל מסלולי ההכרזה לפי סעיף 3 לחוק, בדבר חובת התייעצות עם הרשות המקומית הנוגעת בדבר; מתן סמכות לוועדה למתחמים מועדפים, בעת דיון בתכנית במתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א) – מתחם פינוי בינוי, להרחיב את שטח ההכרזה בעד 50 אחוז מהשטח שהוכרז, לצורך תכנון מיטבי.

כמו כן, מוצעים תיקונים טכניים, בהגדרת "מתחם פינוי בינוי שבסעיף 1 לחוק, ובהוראת סעיף 3(ב) לחוק, הנובעים מתיקונים שנעשו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

בנוסף, מוצע בטיוטת חוק זו תיקון מבהיר לסעיף 4(ב) לחוק, בנוגע לשיעור יחידות הדיור בהישג יד, במצבים שבהם נקבע בהחלטה של הממשלה או של מועצת מקרקעי ישראל, כי לפחות 15% מיחידות הדיור במתחם מועדף לדיור יימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן.

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.

ככל שתהיה השפעה, הנושאים יסוכמו טרם הדיון בוועדת השרים לחקיקה.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד הפנים:

תזכיר חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' __),
התשפ"ד-2024

תיקון החוק	שם	תיקון החוק
		בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 ¹ , (להלן החוק העיקרי), בשם החוק, המילים "הוראת שעה" ימחקו.
תיקון סעיף 1	1.	בסעיף 1 לחוק העיקרי, ברישה, המילים "הוראת שעה" ימחקו.
תיקון סעיף 2	2.	בסעיף 2 לחוק העיקרי, בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום האמור בה יבוא:
		"מתחם פינוי ובינוי – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מתחם שיש בו 100 יחידות דיור לפחות המיועדות להריסה ובנייה מחדש;
תיקון סעיף 3	3.	בסעיף 3 לחוק העיקרי -
	(א)	בסעיף קטן (ב)(2), במקום האמור בו יבוא:
		"המלצת מנהל מינהל התכנון לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(3), הכוללת קרקע נוספת למתחם פינוי בינוי, תכלול התייחסות לגבי מספר יחידות הדיור שניתן לתכנן בקרקע הנוספת".
	(ב)	בסעיף קטן (ב)(2), במקום האמור בו יבוא:
		"המלצת הצוות המייעץ לעניין הכרזה לפי סעיף קטן (א)(4), תינתן לאחר התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה מצויה הקרקע".
	(ג)	בסעיף קטן (ז), אחרי פסקה (2) יבוא:
		"(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו(2), בעת הכנת תכנית מועדפת לדיור לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף קטן (א)(3) רשאית הוועדה להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז, בהיקף הנדרש לדעת הוועדה לצורך תכנון מיטבי, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 50% מגודל המתחם שהוכרז ושהמתחם עומד בהוראות סעיף זה לאחר ההרחבה".
תיקון סעיף 4	4.	בסעיף 4(ב)(4) לחוק העיקרי, במקום "ובלבד ששיעור" יבוא, "שיעור".
תיקון סעיף 34	5.	בסעיף 34 לחוק העיקרי -

בסעיף קטן (ג), במקום "בתקופה של ארבע שנים" יבוא, "החל".	(א)	
סעיף קטן (ד), ימחק.	(ב)	
הוראות סעיף 3(ב2) לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 2(ב) לחוק זה, יחולו על מתחמים שטרם התקבלה לגביהם המלצת הצוות המייעץ כמשמעותו בסעיף 3 לחוק העיקרי.	.6	תחילה והוראת מעבר

דברי הסבר

לסעיפים 2 ו-321(א) –

מוצע לתקן את הגדרת "מתחם פינוי בינוי" שבסעיף 1 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד 2014 (להלן – החוק), ואת סעיף 3(ב)(2) לחוק. תיקונים מוצעים אלה הינם תיקונים מבהירים, הנדרשים לאור תיקונים שבוצעו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016; מחיקת ההגדרה "הוועדה המייעצת" בסעיף 2 וביטול סעיף 15.

לסעיפים 3(ב) ו-61 –

בהתאם לחוק הקיים, הכרזה על מתחם מועדף לדיור (בכל המסלולים המפורטים בסעיף 3(א) לחוק), טעונה הליך מול ראש הרשות המקומית – סעיף 3(ב2) לחוק. בנוסף, הכרזה לפי סעיף 3(א)(1) עד (3), טעונה התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה הקרקע. מכאן, שבהכרזות לפי סעיף 3(א)(1) עד (3), נדרשת התייעצות כפולה, הן עם הרשות המקומית והן עם ראש הרשות, לעומת הכרזה לפי סעיף 3(א)(4) שם נדרשת התייעצות רק עם ראש הרשות המקומית. זאת ועוד, בהתאם להוראות החוק, במצבים שבהם נדרשת התייעצות הן עם הרשות המקומית והן עם ראש הרשות, אף לא ניתן לבצע את ההתייעצות במקביל, ונדרשת התייעצות עם הרשות המקומית לצורך גיבוש המלצת מנהל מינהל התכנון, ועם גיבושה של חוות דעתו של מנהל מינהל התכנון אחרי התייעצות עם הרשות המקומית, הוא נדרש לפנות לראש הרשות המקומית ולהודיע לו על כוונתו להמליץ לממשלה ולראש הרשות יש 30 יום לפרט את עמדתו מיום קבלת הפנייה כאמור. מדובר בהליך ארוך ולא יעיל.

לפיכך, מוצע ליעל את הליכי ההכרזה, ולקבוע הסדר אחיד בכל מסלולי ההכרזה, לפיו נדרשת התייעצות רק עם הרשות המקומית הנוגעת בדבר. מובן כי ראש הרשות, ראשי לשקף את עמדתו במסגרת החלטת הרשות המקומית לעת הדיון.

בשל כך שבכל הנוגע להכרזות לפי סעיף 3(א)(4) לחוק, הצעת חוק זו מבקשת לקבוע חובת התייעצות עם הרשות המקומית, ולא עם ראש הרשות המקומית כהוראת הדין הקיים, ועל מנת שלא לפגוע בהליכי הכרזה שכבר החלו לפני תחילתו של חוק זה, מוצע לקבוע הוראת מעבר בסעיף 5 לחוק זה, לפיה, הוראות החוק כנוסחו בחוק זה, יחולו על מתחמים שטרם התקבלה לגביהם המלצת הצוות המייעץ כמשמעותו בסעיף 3 לחוק. בהתאם להוראה זו, על מתחמים שהתקבלה לגביהם המלצת הצוות המייעץ לפני תחילתו של חוק זה, יחול סעיף 3(ב2) כנוסחו לפני חוק זה.

לסעיף 2(ג) –

בסעיף 3(ז) לחוק, ניתנה לוועדה למתחמים מועדפים (להלן – הוועדה), הסמכות להתאים ולדייק את גבולות המתחם, וכן להרחיבו, ובלבד ששטח ההרחבה לא עולה על

20% מגודל המתחם שהוכרז.

מוצע לקבוע הסדר מרחיב יותר, לעניין תכניות לפינוי בינוי, לפיו בתכניות כאמור, הוועדה תהיה רשאית להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז, בהיקף הנדרש לצורך תכנון ויישום מיטבי של התכנית, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 50% מהשטח שהוכרז.

תיקון זה נדרש, בשל המורכבות הכרוכה בתכניות פינוי בינוי, והצורך שמתעורר לעיתים קרובות, לשנות ולהרחיב את המתחם שהוכרז ולכלול בתחום התכנית מגרשים סמוכים נוספים, לצורך תכנון מיטבי יותר; מתן מענה לצורכי ציבור או שיקולים כלכליים. יוער לעניין זה, כי מטבען של תכניות פינוי בינוי, קשה להעלות על הדעת מקרים שבהם תכניות אלה יסתרו תכנית מיתאר ארצית או תכנית מיתאר מחוזית. בנוסף, בהתאם לקבוע בסעיף 9(ב1) לחוק, אף נדרשת הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר להגשת תכנית כאמור. מטעמים אלה, הרחבת סמכות הוועדה לגבי תכניות כאמור, לצורך תכנון מיטבי, בהיקף שלא יעלה על 50 מהשטח שהוכרז, ראוייה ומידתית.

לסעיף 4 –

בסעיף 4(ב) לחוק, נקבעו הסדרים לעניין מספר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך, ולהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, שיהיו בתחום התכנית או שיקבעו בתכנית. בסעיף 4(ב)4(4) נקבע כך – " בלי לגרוע מהאמור בפסקה (3), נקבע בהחלטה של הממשלה או של מועצת מקרקעי ישראל, כי לפחות 15% מיחידות הדיור במתחם מועדף לדיור יימכרו או יוחכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן, ובלבד ששיעור יחידות הדיור בהישג יד יהיה 15% מיחידות הדיור במתחם המועדף לדיור; מחצית יחידות הדיור כאמור יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, והמחצית השנייה – יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת".

בנוסח הסעיף נפלה טעות סופר העולה על פני הדברים, , כך שבמקום המילים "ובלבד ששיעור", צריך לבוא "שיעור".

כוונת סעיף זה הינה לקבוע, כי ככל שלפחות מ-15% מיחידות הדיור במתחם ישווקו במחיר מופחת בהתאם להחלטות ממשלה, הרי שמספר יחידות הדיור בהישג יד להשכרה, יעמוד על 15% ולא על 30% כפי שנקבע בהסדר הרגיל (ומחציתם יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ומחציתם יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת). לפיכך מוצע לתקן את נוסח הסעיף ולהבהירו כאמור.

לסעיפים 1 ו 5 –

בסעיף 1 לחוק נקבע כי חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון כפי שפורטו בסעיף האמור.

בסעיף 34(ג) לחוק, נקבע כי החוק (כנוסחו בתיקון מס' 7), יחול על תכנית מועדפת שהוגשה לוועדה בתקופה של ארבע שנים מיום תחילתו של תיקון מס' 7 (תיקון מס' 7

נכנס לתוקף ביום 8.8.2021), תוך שניתנה סמכות לשר האוצר ושר הפנים, יחד, בצו, לאחר המלצת ועדת הפנים והגנת הסביבה ובאישור הכנסת, להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (ג) בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת. מוצע לבטל הוראות אלה ולקבוע כי החוק יהיה הוראה קבועה ולא הוראת שעה, זאת הן לאור התמשכות משבר הדיור והצורך במוסד תכנון ארצי קבוע שיעסוק בתכנון מתחמי מגורים לצד הוועדות המחוזיות, והן בשל הסמכות הנתונה לפי החוק, לוועדה לתכנון את המתחמים הסובבים את תחנות המטרו – הליך שצפוי להימשך שנים ארוכות.

מצ"ב דוח הערכת השפעת רגולציה לביטול הוראת השעה כאמור.