

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

נספח מס' מ-841/א'

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

פרק א': מטרה ופרשנות

1. מטרת החוק. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, לרבות לשם השגת מטרות אלה:

(1) הגדלת היצע יחידות הדיור;

(2) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך;

(3) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת כמשמעותן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כמשמעותה בחוק מקרקעי ישראל;

2. הגדרות ופרשנות. (א) בחוק זה –

"יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך" – כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

"הוועדה", "הוועדה למתחמים מועדפים לדיור" – הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור שהוקמה לפי סעיף 5;

"ועדת המשנה להתנגדויות" – ועדת המשנה להתנגדויות שהוקמה לפי סעיף 6;

"ועדת הערר" – כמשמעותה בסעיף 12א לחוק התכנון;

"החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת ממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

"חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"יישוב מיעוטים" – כהגדרתו בתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959² ;

"מבנה ציבור" – מבנה לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי, מוסדות קהילתיים, מיתקן משטרתי ותחנה לכיבוי אש תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, וכן מבנה של רשות שהוקמה על פי חוק, של רשות מקומית או של ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה במילוי תפקידיה ;

"מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד הפנים ;

"מתחם מועדף לדיור" – מתחם מועדף לדיור שהוכרז בצו לפי סעיף 3 ;

"קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" – קרקע אשר 80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל ;

"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל ;

"תכנית מועדפת לדיור" – תכנית החלה במתחם מועדף לדיור, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9, הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות וכן הוראות כאמור בסעיף 4 וביישוב מיעוטים תכנית הכוללת הוראות להקמת 500 יחידות דיור לפחות ;

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

"תשריט לצורכי רישום" – תכנית לצורכי רישום בפנקסי המקרקעין, כמשמעותה לפי פקודת המדידות³ .

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

פרק ב': הכרזה על מתחם מועדף לדיור

3. הכרזה על מתחם מועדף לדיור (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאים להכריז בצו על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב מיעוטים, כעל מתחם מועדף לדיור ובלבד שלא יוקם במתחם האמור ישוב חדש.

² ס"ח התשי"ט, עמ' 234.
³ חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1368, (א) 1393.

(ב) הכרזה לפי סעיף קטן (א) תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע 750 יחידות דיור לפחות וביישוב מיעוטים 500 יחידות דיור לפחות.

(ג) בהכרזה לפי סעיף קטן (א), ייקבע גודלו של המתחם, מיקומו וגבולותיו ואולם בעת הכנת התכנית תהיה הוועדה רשאית להתאים את הגבולות המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם.

פרק ג': תכנון ובנייה במתחם מועדף לדיור

סימן א': תכנית מועדפת לדיור

(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 לבניית 750 יחידות דיור לפחות, או 500 יחידות דיור ביישובי מיעוטים, אשר לגביהן מתאפשר להוציא היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.

4. תכנית מועדפת לדיור

(ב) בתכנית מועדפת לדיור יהיה שיעור של 30% מיחידות הדיור, לדיור להשכרה לטווח ארוך ולדיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת כמשמעותן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק מקרקעי ישראל, כך ש15% מיחידות הדיור שנקבעו בתכנית יהיו לדיור להשכרה לטווח ארוך ו-15% מיחידות הדיור יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת כאמור אלא אם החליטה הממשלה, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה לפי סעיף 3 שיעור אחר אם השתכנעה כי התקיים אחד המפורטים להלן, ויראו את התכנית ככוללת הוראה לפי השיעור שנקבע כאמור:

- (1) נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית אין הצדקה להכללת שיעור כאמור;
- (2) קביעת השיעור האמור יביא לחוסר ישימות במימוש התכנית בהתחשב בין היתר במספר יחידות הדיור שיוצעו לציבור במחיר מופחת בתחום התכנית, למעט יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת;
- (3) נוכח היקף הקרקע הפרטית בתחום התכנית, אין הצדקה להכללת השיעור האמור.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו על תכנית מועדפת לדיור ביישוב מיעוטים.

(ד) יחידות הדיור כאמור בסעיף קטן (ב) יכללו בתחום קרקע שהיא מקרקעי ישראל.

(ה) תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והחניה שיהיו בתחומה.

(ו) תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות להסדרת הדרכים והתשתיות הנדרשות לשמש בעיקר את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה.

(ז) תכנית מועדפת לדיור יכול שתכלול גם את אלה :

(1) הוראות לעניין שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה, או הוראות לעניין שימושים לתעסוקה או למסחר הנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה ;

(2) כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון.

(ח) בעת דיון בתכנית תיתן הועדה את דעתה לשינויים המוצעים מתכנית מתאר ארצית או מתכנית מתאר מחוזית ותציין בתכנית את השינויים כאמור.

(ט) כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35 ; אישרה הוועדה תכנית מועדפת לדיור, יראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35.

סימן ב': ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

(א) תוקם ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, וזה הרכבה –

5. ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

(1) נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו, והוא יהיה היושב ראש ;

- (2) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו ;
- (3) נציג שר האוצר, מקרב עובדי משרדו ;
- (4) נציג שר הביטחון, מקרב עובדי משרדו ;
- (5) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו ;
- (6) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו ;
- (7) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר, מקרב עובדי משרדו ;
- (8) נציג שר המשפטים, מקרב עובדי משרדו ;
- (9) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו ;
- (10) נציג רשות מקרקעי ישראל, שימנה מנהל הרשות מקרב עובדי הרשות ;
- (11) בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה שימנה שר הפנים – והוא יהיה מתכנן הוועדה ;
- (12) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה, וכן שלושה ראשי רשויות מקומיות נוספים שתבחר המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)(6) ו-(7) לחוק התכנון ; במקומו של ראש רשות מקומית כחבר הוועדה לפי פסקה זו יכול לבוא מהנדס הרשות המקומית או עובד אחר שלה, שימנה לכך ;
- (13) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה, שימנה שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון האמור יגיש לו ;
- (ב) נציג שר הכלכלה, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר האוצר בהעדרו ; נציג שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים בהעדרו ; נציג שר הבריאות, מקרב עובדי משרדו, יהיה ממלא מקומו של נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר בהעדרו ;
- (ג) נציג השר לביטחון הפנים, מקרב עובדי משרדו, יהיה משקיף בוועדה.

(ד) דנה הוועדה בתכנית, ששטחה, כולו או חלקו, בתחום ועדה מקומית, תזמין הוועדה את מתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית ואת מהנדס הוועדה המקומית ואם התכנית מצויה בשטחה של רשות מקומית גם את מהנדס הרשות המקומית, ותיתן להם או לנציגם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בעניין.

ועדת משנה
להתנגדויות

6. (א) לוועדה למתחמים מועדפים לדיור תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיור; ועדת המשנה תהיה בת חמישה חברים מבין חברי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, והם:

(1) נציג שר הפנים, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) מתכנן הוועדה;

(4) ראש הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה או מי שבא במקומו כאמור בסעיף 5(א)(12);

(5) חבר נוסף שתבחר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור מבין חבריה.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 47א, הגישה הרשות המקומית שבשטח השיפוט שלה נכלל רוב שטחה של התכנית הנדונה התנגדות לתכנית, ימנה היושב ראש לדיון בתכנית בוועדת משנה להתנגדויות חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

ממלאי תפקידים
בוועדה

7. (א) לוועדה למתחמים מועדפים לדיור יהיו –

(1) מזכיר, שימנה שר הפנים;

(2) יועץ משפטי;

(3) יועץ תחבורתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה, שימנה יושב ראש הוועדה;

(4) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה, שימנה יושב ראש הוועדה;

(5) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הוועדה.

(ב) הוועדה רשאית לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שתמצא לנכון.

תפקידי הוועדה וסמכויותיה 8. (א) בענייני תכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור, יהיו לוועדה כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית ושל כל מוסד תכנון אחר, לפי כל דין או תכנית, והכול למעט לעניין סמכות למתן היתר, הקלה או שימוש חורג, בכפוף להוראות סעיף 28.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) לא תאשר הוועדה תכנית מועדפת לדיור בסטייה מתכנית מיתאר ארצית, אלא באישור הממשלה או ועדת שרים שמונתה על ידה;

(2) לא תאשר הוועדה תכנית בסטייה מהוראות תמ"א 35, ואולם ככל שנדרש לפי תמ"א 35 אישור של מוסד תכנון כלשהו, לתכנית מועדפת לדיור, תהיה נתונה לוועדה הסמכות למתן האישור כאמור; לא יוקנו לוועדה סמכויות המועצה הארצית, אלא אם כן הורתה הממשלה, בצו ההכרזה על מתחם מועדף לדיור, כי ביחס לאותו מתחם יהיו נתונות לוועדה גם הסמכויות האמורות.

(3) לא יוקנו לוועדה סמכויות הוועדה לשמירת הסביבה החופית לפי התוספת השנייה לחוק התכנון, אלא אם כן הורתה הממשלה, בצו ההכרזה על מתחם מועדף לדיור, לפי הצעת שר הפנים, כי ביחס לאותו מתחם יהיו נתונות לוועדה גם הסמכויות האמורות;

סימן ג': הליכי התכנון

הגשת תכנית מועדפת לדיור 9. (א) אלה רשאים להכין תכנית מועדפת לדיור ולהגישה לוועדה:

(1) רשות מקרקעי ישראל או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך;

(2) משרד הבינוי והשיכון או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך;

(3) החברה הממשלתית לדיור להשכרה;

(4) ביישוב מיעוטים – גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך.

(ב) הרשאה כאמור בסעיף קטן (א)(1), (2) ו-(4) תינתן לאלה בלבד:

(1) משרד ממשלתי;

(2) ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום המחוז;

(3) ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה;

(4) רשות מקומית – לגבי תכניות בתחומה.

(ג) מגיש תכנית מועדפת לדיור יצרף לה חוות דעת הערוכה בהתאם לדרישות הוועדה והסוקרת את העניינים המנויים בסעיף 12(א).

(ד) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לוועדה כאמור בסעיף קטן (א), יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לכל ועדה מחוזית ולכל ועדה מקומית שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית, כולו או חלקו.

(ה) כללה תכנית מועדפת לדיור גם קרקע שאינה מקרקעי ישראל, יאשר מתכנן הוועדה, כתנאי להגשתה, כי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל נחוצה לתכנית מבחינה תכנונית וראויה להיכלל בה.

(א) הוגשה תכנית מועדפת לדיור לוועדה, יבדוק מתכנן הוועדה בתוך 14 ימי עבודה אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם היא מקיימת את הדרישות לפי חוק התכנון ולפי חוק זה. בדיקה מוקדמת של 10. תכנית מועדפת לדיור

(ב) מצא מתכנן הוועדה כי מתקיימים בתכנית מועדפת לדיור התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תיקלט התכנית בוועדה, ומזכיר הוועדה ישלח הודעה על כך, בצירוף מסמכי התכנית, בתוך שלושה ימי עבודה, למגיש התכנית, לחברי הוועדה, ליועצים המקצועיים של הוועדה המנויים בסעיף 7(א)(3) עד 5) (בחוק זה – היועצים המקצועיים של הוועדה), לתאגידים המנויים בסעיף 119ב(9)(א) לחוק התכנון, לגופים המנויים בסעיף 91 לחוק התכנון, לוועדה המחוזית, לוועדה המקומית ולרשות המקומית שבתחומן חלה התכנית ולמינהל התכנון; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה כאמור לחברי הוועדה המחוזית.

(ג) הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תישלח למנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים - בתכנית החלה בתחום שמורת טבע מוכרזת, גן לאומי מוכרז או אתר לאומי מוכרז או על קרקע המיועדת בתכנית לייעודים אלה ובתכנית החלה בתחום אתר עתיקות מוכרז או על קרקע המיועדת בתכנית לייעוד זה – למנהל רשות העתיקות.

(ד) מצא מתכנן הוועדה כי לא מתקיים בתכנית מועדפת לדיור תנאי מהתנאים כאמור בסעיף קטן (א), ישלח מזכיר הוועדה למגיש התכנית הודעה על כך; בהודעה יפורטו התנאים שלא מתקיימים בתכנית כאמור.

(ה) תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, בצירוף נספחיה, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד קליטתה.

11. הגשת חוות דעת של היועצים המקצועיים של הוועדה על קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית שבתחום מומחיותם; מתכנן הוועדה רשאי להאריך את המועד להגשת חוות דעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, בשבעה ימים נוספים.

12. (א) מתכנן הוועדה יגיש לחברי הוועדה, לא יאוחר מחמישה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה:

(1) עיקרי התכנית, הוראותיה והתאמתה להוראות חוק זה;

(2) עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים;

(א2) מידת התאמתה של התכנית לתכניות מיתאר ארציות ומחוזיות;

(3) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;

(4) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לתשתיות, לתחבורה ולחניה הנדרשים לצורך התכנית המוצעת, וקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנים פתרון לצרכים הנובעים מהתכנית;

(5) לעניין תכנית מועדפת לדיור החלה על אתר המיועד לשימור בתכנית אחרת – השפעת התכנית על אתר כאמור;

(6) עיקרי ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לתכנית ולסביבתה, לרבות ערכי טבע, נוף ומורשת;

(7) המלצותיו ביחס לתכנית, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11.

(ב) המליץ מתכנן הוועדה להפקיד תכנית מועדפת לדיור בשינויים, יפרט את עיקרי השינויים המוצעים על ידו.

(ג) לחו"ד של מתכנן הוועדה יצורפו חוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11; ראה המתכנן שיש צורך בחוות דעת נוספות יצרפן מתכנן הוועדה לחות הדעת; התקבלו הערות מינהל התכנון לתכנית, או הועברה חוות דעת על ידי מי מחברי הוועדה המחוזית, יצרפן לחוות הדעת.

13. (א) הוועדה תקיים דיון בתכנית מועדפת לדיור, בתוך 45 ימי עבודה מיום משלוח ההודעה על קליטתה כאמור בסעיף 10(ב); בתום הדיון תחליט הוועדה להפקיד את התכנית, לדחותה, או להתנות תנאים להפקדתה.

דיון על הפקדת תכנית מועדפת לדיור

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה, בנסיבות מיוחדות שיירשמו, להחליט להמשיך את הדיון בתכנית לדיור לאומי בישיבה נוספת, אם ראתה שלצורך קבלת החלטה לגבי התכנית נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת, או שנדרשת בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בדיון שקיימה בתכנית.

(ג) החליטה הוועדה להמשיך את הדיון בתכנית לדיור לאומי כאמור בסעיף קטן (ב), תקיים בה דיון נוסף בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בה; בדיון תחליט הוועדה אחד מאלה: להפקיד את התכנית, להפקידה בתנאים שתקבע, לדחותה או להעבירה לדיון בוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית.

14. (א) הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה, כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן הוועדה כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה, בצירוף דוח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית.

מילוי תנאים להפקדת תכנית מועדפת לדיור

(ב) הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק אותם מתכנן הוועדה; קבע מתכנן הוועדה שהמסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על הפקדת התכנית שיש לפרסם לפי חוק זה.

(ג) ראה מתכנן הוועדה שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם.

15. (א) הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור תפורסם בתוך עשרה ימים מיום שקיבל מגיש התכנית את הודעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיף 14(ב) –

פרסום הודעה על הפקדה

(1) על גבי שני שלטים במקום בולט לעין בתחום התכנית וכן על שלט נוסף באזור הסמוך לתחום התכנית המשמש לאזור מגורים, בהתאם להוראות לפי סעיפים 89א(א) עד (ג) ו-265(ב22) לחוק התכנון;

(2) בעיתון, בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק התכנון.

(3) באתר האינטרנט של משרד הפנים ושל הרשות המקומית; ואולם לא פורסמה הודעה על הפקדת התכנית באתר האינטרנט של הרשות המקומית לא יהווה הדבר פגם בפרסום.

(ב) פרסום הודעה כאמור בסעיף קטן (א)1 ו-2) ייעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, בנוסח שאישר מזכיר הוועדה.

משלוח הודעה
על הפקדה

16. (א) הוועדה תשלח הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור, בתוך התקופה האמורה בסעיף 15(א), לכל אחד מאלה:

(1) לוועדות המקומיות ולמהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן כלול שטחה של התכנית, ולמנהלים הכלליים או למזכירים של הרשויות המקומיות שבתחום שיפוטן כלול שטחה של התכנית;

(2) לוועדות המקומיות ולמהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטחה של התכנית;

(3) לוועדה המחוזית, למתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית, ואם שטח התכנית גובל בתחום מחוז אחר – גם למתכנן המחוז הגובל; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה כאמור לחברי הוועדה המחוזית.

(4) לתאגידים המנויים בסעיף 119ב(9)א לחוק התכנון;

(5) לגופים המנויים בסעיף 91 לחוק התכנון;

(6) למנהלים הכלליים של משרדי הממשלה.

(ב) כללה תכנית מועדפת לדיור הוראות בדבר איחוד וחלוקה בלא הסכמה, יחולו ההוראות לפי חוק התכנון לעניין משלוח הודעות על הפקדה, נוסף על הוראות סעיף זה.

(ג) לא תישמע טענה כי הודעה על הפקדת תכנית לפי סעיף זה לא נמסרה למי שחלה חובה למסור לו הודעה לפי סעיף זה, אלא ממי שחלה כלפיו החובה כאמור.

17. העמדת מסמכי תכנית מועדפת לדיור לציון הציבור
- בלי לגרוע מהוראות סעיף 96א לחוק התכנון, כל מסמכי תכנית מועדפת לדיור שהוועדה החליטה להפקידה וכן חוות דעת היועצים המקצועיים של הוועדה וחוות דעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיפים 11 ו-12, יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה ובמשרדי הוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההפקדה כאמור בסעיף 13, ובאתר האינטרנט של מגיש התכנית.
18. הגשת התנגדות
- (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית מועדפת לדיור שהופקדה.
- (ב) התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 15; לעניין זה, מועד פרסום ההודעה על הפקדת התכנית יהיה המועד המאוחר מבין אלה:
- (1) מועד הפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב בתחום התכנית לפי סעיף 15;
- (2) מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתון לפי סעיף 15;
- (3) מועד הפרסום באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף 15.
19. שמיעת התנגדויות והחלטת הוועדה
- (א) יושב ראש הוועדה ימנה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שיוגשו לתכנית מועדפת לדיור.
- (ב) החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), ורשאי מתכנן הוועדה להגיש את עמדתו בקשר להמלצות החוקר עד למועד הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות אלה.
- (ג) הוגשו לוועדת המשנה להתנגדויות המלצות החוקר, תחליט ועדת המשנה, בתוך 30 ימי עבודה ממועד הגשת המלצות החוקר, לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן.
- (ד) בתוך שבעה ימי עבודה מיום החלטת ועדת המשנה להתנגדויות כאמור בסעיף קטן (ג), תחליט הוועדה למתחמים מועדפים לדיור לאשר את התכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.

(ה) הופקדה תכנית מועדפת לדיור ולא הוגשו התנגדויות עד המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), יראו את התכנית כאילו הוועדה אישרה אותה בתום 30 ימים מהמועד האמור, זולת אם החליטה הוועדה אחרת במהלך 30 הימים האמורים.

(ו) דוח החוקר בהתנגדויות שנשמעו בפניו ועמדת מתכנן הוועדה, ככל שהוגשה, יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בתוך שבעה ימי עבודה ממועד החלטת הוועדה כאמור בסעיף קטן (ד) או (ה), לפי העניין.

20. תנאים לאישור תכנית
הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונים של מסמכים כאמור הוראות סעיף 14, בשינויים המחויבים.

21. פרסום הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיור
(א) החליטה הוועדה לאשר תכנית מועדפת לדיור וקבע מתכנן הוועדה כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה לפי סעיף 19(ד), אם נקבעו כאלה, יודיע למגיש התכנית על אישור התכנית ויצרף את נוסח ההודעה על האישור שיש לפרסם לפי חוק זה.

(ב) הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיור תפורסם על ידי מגיש התכנית, על חשבונו, בעיתון כאמור בסעיף 15(א)2, בתוך 10 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן הוועדה

(ג) הודעה על אישורה של תכנית מועדפת לדיור תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים בתוך 10 ימים מיום אישורה.

(ד) העתק ההודעה על אישור התכנית יישלח למי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדתה כאמור בסעיף 16(א).

(ה) מזכיר הוועדה יפרסם הודעה ברשומות על אישור תכנית מועדפת לדיור.

22. תחילתה של תכנית מועדפת לדיור
תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון נפוץ או באתר האינטרנט של משרד הפנים כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר.

23. פרסום הודעה על דחיית תכנית מועדפת לדיור
נדחתה תכנית מועדפת לדיור בידי הוועדה, יפרסם מזכיר הוועדה הודעה על דחייתה בעיתון כאמור בסעיף 15(א)2 ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.

- מועדים לסיום
הטיפול בתכנית
- 23.א. הוועדה תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 24 חודשים ממועד הגשתה.
- תשריט לצורכי
רישום
24. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיור, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום.
- (ב) מתכנן הוועדה יאשר את התשריט לצורכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התכנית המועדפת לדיור.
- (ג) ראה מתכנן הוועדה כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית המועדפת לדיור, יביא את התשריט לדיון בוועדה, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד הגשתו.
- (ד) הוועדה תחליט בדבר אישור התשריט או דחייתו בתוך 14 ימי עבודה מהמועד שהובא לפניו, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיור; החליטה הוועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות חוק זה.
- (ה) לא יינתן היתר בנייה במגרש שנקבע בתכנית מועדפת לדיור ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן מתכנן הוועדה אישר תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל המרכז למיפוי ישראל.
- המועד לתחילת
ביצוע תכנית לדיור
לאומי והשלכות
אי-ביצועה במועד
25. (א) ביצועה של תכנית מועדפת לדיור יחל בתוך ארבע שנים מיום שאושרה; לעניין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית; שר הפנים ושר השיכון רשאים לקבוע כללים בדבר אופן חישוב שיעור עבודות התשתית כאמור.
- (ב) חלף המועד האמור בסעיף קטן (א), ימסור מתכנן הוועדה ובהיעדרו מנהל מינהל התכנון, הודעה על מצב ביצוע התכנית למועצה הארצית.
- (ג) לא הוחל בביצוע תכנית בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א), לא יפקע תוקפה, ואולם התכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית ויהיו נתונות לה לעניין זה סמכויות הוועדה.
- עריכת שינויים
לתכנית מועדפת
לדיור
26. (א) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיור בהתאם לסמכויותיו לפי חוק התכנון; לעניין סעיף זה יראו תכנית מועדפת לדיור כתכנית מתאר מקומית או מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) לא תאושר תכנית לפי אותו סעיף קטן שמתקיים לגביה אחד מאלה, אלא אם כן היא תכנית מיתאר ארצית, או תכנית מועדפת לדיור:

(1) יש בה שינוי של ייעוד הקרקע מייעוד מסוים לצורכי ציבור, מדרך או מתשתית, לייעוד אחר, לרבות ייעוד אחר לצורכי ציבור, או צמצום השטח שיועד כאמור;

(2) יש בה הקטנה של השטח הכולל המותר לבנייה, הפחתה של מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה, או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של דרך או של תשתית;

(3) היא קובעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה של ממש על הבנייה לפי התכנית המועדפת לדיור;

(4) היא כוללת הוראה הסוטה מהוראה בתכנית מועדפת לדיור שנקבע לגביה כי שינויה ייעשה רק בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מועדפת לדיור.

סימן ד': רישוי

28. (א) על אף הוראות סעיף 152 לחוק התכנון, החליטה ועדת הערר לקבל ערר כאמור באותו סעיף קטן, כך שיינתן למגיש הערר היתר, תורה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לתת את ההיתר בתוך תקופה שתקבע.

(ב) הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור בסעיף קטן (א), והוועדה המקומית או ורשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לא נתנה את ההיתר בתוך התקופה שקבעה ועדת הערר, רשאי מגיש הערר לפנות אל הוועדה בבקשה לקבלת היתר ממנה.

(ג) הוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור בקשה כאמור בסעיף קטן (ב), תהיה הוועדה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה, ולעניין זה יהיו נתונות ליושב ראש הוועדה ולמתכנן הוועדה כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי חוק התכנון; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מתפקידי הוועדה המקומית ומסמכויותיה לפי פרק י' לחוק התכנון.

(ד) נתנה הוועדה היתר לפי הוראות סעיף קטן (ג), תשולם האגרה בשל מתן ההיתר לאוצר המדינה, ועל שאר התשלומים המהווים תנאי למתן היתר יחולו הוראות חוק התכנון.

סימן ה': הוראות כלליות

תחולת הוראות חוק התכנון יחולו בכל עניין מהעניינים המוסדרים בפרק זה, אלא אם כן נקבעה בפרק זה הוראה אחרת באותו עניין. 29

פרק ה': שונות

ביצוע ותקנות 43. (א) שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

הוראת שעה 44. (א) חוק זה יחול על תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב), בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד תום ארבע שנים מהיום האמור.

(ב) שר האוצר ושר הפנים רשאים יחד, בצו, לאחר המלצת וועדת הפנים והגנת הסביבה ובאישור הכנסת, להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (א) בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, ולעניין תקופות אלה יחול חוק זה על תכנית מועדפת לדיור שהופקדה בהתאם להוראות סעיף 13.

תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים 45. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000⁴, בתוספת הראשונה, בפרט 10(א), אחרי "והליכי תכנון לפי חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2001", יבוא "ולפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014".

דיווח לכנסת 47. שר הפנים ושר האוצר ידווחו לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אחת לשישה חודשים מיום תחילתו, על יישומו של חוק זה.

⁴ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ד, עמ' 204.