

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

פרק א': מטרה ופרשנות

1. מטרת החוק
1. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, לרבות לשם השגת מטרות אלה:
(1) הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור;
(2) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך;
(3) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.
2. הגדרות ופרשנות
(א) בחוק זה –
"השכרה לטווח ארוך" – כמשמעותה בתוספת השישית לחוק התכנון, למעט הוראות פרקים ג' עד ז' לתוספת האמורה, בשינוי זה: בהגדרה "השכרה לטווח ארוך" בתוספת האמורה, במקום "מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור באותו בניין הושכרו" יקראו "מ"ט שנים מיום שמחצית הדירות שהועמדו להשכרה בבניין הושכרו לראשונה";
"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 10א לחוק התכנון;
"החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);
"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
"חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
"יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת" – כמשמעותן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל;
"יישוב מיעוטים" – כהגדרתו בפסקה (4) לחלק א' בתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;
"מבנה ציבורי" – 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;
"מועצת מקרקעי ישראל" ו"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותן בחוק רשות מקרקעי ישראל;
"מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד הפנים;

* התקבל בכנסת ביום ב' באב התשע"ד (29 ביולי 2014); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 841, מיום ג' באדר א' התשע"ד (3 בפברואר 2014), עמ' 354.

¹ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

³ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

"מתחם מועדף לדיוור" – מתחם מועדף לדיוור שהוכרז בצו לפי סעיף 3;
 "קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" – קרקע אשר 80% או יותר ממנה הם מקרקעי ישראל;
 "תכנית מועדפת לדיוור" – תכנית החלה במתחם מועדף לדיוור, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9, הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיוור לפחות וכן הוראות כאמור בסעיף 4, וביישוב מיעוטים – תכנית הכוללת הוראות להקמת 500 יחידות דיוור לפחות;
 "תמ"א 35" – תכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35;
 "תשריט לצורכי רישום" – תכנית לצורכי רישום בפנקסי המקרקעין, כמשמעותה לפי פקודת המדידות⁴.
 (ב) לכל מונח אחר בחוק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, זולת אם משתמע אחרת.

פרק ב': הכרזה על מתחם מועדף לדיוור

3. (א) הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה רשאויות להכריז בצו על קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב מיעוטים, כעל מתחם מועדף לדיוור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש.
 (ב) הכרזה לפי סעיף קטן (א) תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע 750 יחידות דיוור לפחות, וביישוב מיעוטים – 500 יחידות דיוור לפחות.
 (ג) בהכרזה לפי סעיף קטן (א) ייקבע גודלו של המתחם המועדף לדיוור, 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 לדיוור

סימן א': תכנית מועדפת לדיוור

4. (א) תכנית מועדפת לדיוור 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 דיוור לפחות, וביישוב מיעוטים – 500 יחידות דיוור לפחות, אשר לגביהן מתאפשר להוציא היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.
 (ב) (1) אושרה תכנית מועדפת לדיוור, למעט ביישוב מיעוטים, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיוור שנקבעו בתכנית האמורה יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כך ש-15% מיחידות הדיוור שנקבעו בתכנית יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ו-15% מיחידות הדיוור יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.
 (2) הממשלה רשאית, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה לפי סעיף 3, שיעורים אחרים מהקבוע בפסקה (1) שיחולו על התכנית המועדפת לדיוור.
 (3) הממשלה לא תחליט על שיעורים נמוכים מהאמור בפסקה (1) אלא אם כן שוכנעה כי התקיים אחד מהמפורטים להלן:

⁴ חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1368, (א) 1393.

(א) נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור;
(ב) קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתכנית לא תהיה ישימה, בהתחשב בין השאר במספר יחידות הדיור שיוצרו לציבור במחיר מופחת בתחום התכנית, למעט יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת;
(ג) נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התכנית, אין הצדקה לקביעת השיעורים כאמור.

(ג) תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והחניה שיהיו בתחומה והוראות להסדרת הרכיבים והתשתיות הנדרשות לשמש בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה.

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

(1) הוראות לעניין שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הנכללות 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.

(ה) בעת דיון בתכנית תיתן הוועדה את דעתה לשינויים המוצעים בה מתכנית מיתאר ארצית או מתכנית מיתאר מחוזית, ותציין בתכנית את השינויים כאמור.

(ו) כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35, ויראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35, בכפוף להוראות סעיף 8(ב).

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

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

(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;

5. ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

(12) ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה, וכן שלושה ראשי רשויות מקומיות נוספים שתבחר המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)(6) ו-7(7) לחוק התכנון; במקומו של ראש רשות מקומית כחבר הוועדה לפי פסקה זו יכול לבוא מהנדס הרשות המקומית או עובד אחר שלה, שימנה לכך ראש הרשות המקומית;

(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) הוועדה תזמין לדיוניה את מתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית ואת מהנדס הוועדה המקומית שבתחומה או שבחלק מתחומה נכלל שטח התכנית ואם התכנית מצויה בשטח רשות מקומית – גם את מהנדס הרשות המקומית, ותיתן להם או לנציגם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בעניין.

ועדת משנה
להתנגדויות

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

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

(2) נציג שר המשפטים;

(3) מתכנן הוועדה;

(4) ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה או מי שבא במקומו כאמור בסעיף 5(א)(12);

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

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף 47א לחוק התכנון, הגישה הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה התנגדות לתכנית, ימנה היושב ראש חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות, לדיון בתכנית בוועדת משנה להתנגדויות.

ממלאי תפקידים
בוועדה

(א) לוועדה למתחמים מועדפים לדיוור 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.

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 האמור בסעיף קטן (א) –

- (1) לא תאשר הוועדה תכנית מועדפת לדיור בסטייה מתכנית מיתאר ארצית, אלא באישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה;
- (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 לפי תמ"א 35, אלא אם כן הורתה הממשלה, בצו ההכרזה על מתחם מועדף לדיור, כי לגבי אותו 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 לגבי אותו מתחם יהיו נתונות לוועדה גם הסמכויות האמורות.

סימן ג': הליכי התכנון

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, יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לכל ועדה מחוזית ולכל ועדה מקומית שבתחום מרחב התכנון שלהן נכלל שטח 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.

10. (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.

(ב) מצא מתכנן הוועדה כי מתקיימים בתכנית מועדפת לדיור התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תיקלט התכנית בוועדה, ומוכיר 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), לוועדה המחוזית, לוועדה המקומית ולרשות המקומית שבתחומן נכלל שטח התכנית, לגופים המנויים בסעיף 91 לחוק התכנון, לתאגידים המנויים בסעיף 119ב(9)(א) לחוק התכנון, ולמינהל התכנון; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה כאמור לחברי הוועדה המחוזית.

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

(ד) מצא מתכנן הוועדה כי לא מתקיים בתכנית מועדפת לדיור תנאי מהתנאים כאמור בסעיף קטן (א), ישלח מוכיר 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. היועצים המקצועיים של הוועדה יגישו למתכנן הוועדה, בתוך 21 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה 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;
 - (3) מידת התאמתה של התכנית לתכנון מיתאר ארציות ומחוזיות;
 - (4) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;
 - (5) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לתשתיות, לתחבורה ולחניה הנדרשים לצורך התכנית המוצעת, וקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובהיקף הנותנים פתרון לצרכים הנובעים מהתכנית;
 - (6) לעניין תכנית מועדפת לדיור החלה על אתר המיועד לשימור בתכנית אחרת – השפעת התכנית על אתר כאמור;
 - (7) עיקרי ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לתכנית ולסביבתה, לרבות ערכי טבע, נוף ומורשת;
 - (8) המלצותיו לגבי התכנית, לרבות התייחסות לחוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11.
- (ב) המליץ מתכנן הוועדה להפקיד תכנית מועדפת לדיור בשינויים, יפרט בחוות דעתו את עיקרי השינויים המוצעים על ידו.

(ג) לחוות הדעת של מתכנן הוועדה יצורפו חוות הדעת של היועצים המקצועיים של הוועדה כאמור בסעיף 11; ראה המתכנן שיש צורך בחוות דעת נוספות יצרפן מתכנן הוועדה לחוות דעתו; התקבלו הערות מינהל התכנון לתכנית, או העביר מי מחברי הוועדה המחוזית חוות דעת, יצרפן מתכנן הוועדה לחוות דעתו.

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), הוועדה רשאית, בנסיבות מיוחדות שיירשמו, להחליט להמשיך את הדיון בתכנית מועדפת לדיור בישיבה נוספת, אם ראתה כי לשם 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 מועדפת לדיור 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 נכלל שטח התכנית; הועברה תכנית לוועדה המחוזית, יחולו עליה הוראות חוק התכנון בלבד.

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, במקום בולט לעין, 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 1 לחוק התכנון;

(3) באתר האינטרנט של משרד הפנים;

(4) באתר האינטרנט של הרשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית; ואולם אי-פרסום הודעה כאמור בפסקה זו לא יהווה פגם בפרסום.

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

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

משלוח הודעה על הפקדה

(1) לוועדות המקומיות ולמהנדסי הוועדות המקומיות שבתחום מרחב התכנון שלהן נכלל שטח התכנית, ולמנהלים הכלליים או למזכירים של הרשויות המקומיות שבתחומן נכלל שטח התכנית;

(2) לוועדות המקומיות ולמהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון שלהן גובל בשטח 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) למנהלים הכלליים של משרדי הממשלה;

(5) לגופים המנויים בסעיף 91 לחוק התכנון;

(6) לתאגידים המנויים בסעיף 119ב(9)א לחוק התכנון.

(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. בלי לגרוע מהוראות סעיף 96א לחוק התכנון, כל מסמכי תכנית מועדפת לדיור שהוועדה למתחמים מועדפים לדיור 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 נכלל שטח התכנית; המסמכים וחוות הדעת כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההפקדה כאמור בסעיף 13, ובאתר האינטרנט של מניש התכנית.

18. (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. (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); מתכנן הוועדה רשאי 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 לדיוור לאשר את התכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.
- (ה) הופקדה תכנית מועדפת לדיוור 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) המלצות החוקר ועמדת מתכנן הוועדה, אם הוגשה, 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 הורחה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 14, בשינויים המחויבים.
21. (א) החליטה הוועדה לאשר תכנית מועדפת לדיוור 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 לדיוור תפורסם על ידי מגיש התכנית, על חשבונו, בעיתון כאמור בסעיף 15(א)2, בתוך עשרה ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן הוועדה.
- (ג) הודעה על אישור תכנית מועדפת לדיוור תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך עשרה 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 לדיוור.
22. תחילתה של תכנית מועדפת לדיוור, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של משרד הפנים כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר.
23. נדחתה תכנית מועדפת לדיוור, יפרסם מזכיר הוועדה הודעה על דחייתה בעיתון כאמור בסעיף 15(א)2, ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.
24. הוועדה תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 24 חודשים ממועד הגשתה.
25. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיוור, 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 לדיוור.
- (ג) ראה מתכנן הוועדה כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית המועדפת לדיוור, 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 לפניה, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית מועדפת לדיוור; החליטה הוועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות חוק זה.

(ה) לא יינתן היתר 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.

26. (א) ביצועה של תכנית מועדפת לדיור יחל בתוך ארבע שנים מיום אישורה; לעניין סעיף זה יראו ביצוע בפועל של 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית כתחילת ביצועה של תכנית; שר הפנים ושר הבינוי והשיכון רשאים לקבוע כללים בדבר אופן החישוב של שיעור עבודות התשתית כאמור.

המועד לתחילת ביצוע תכנית לדיור לאומי והשלכות אי-ביצועה במועד

(ב) חלף המועד האמור בסעיף קטן (א), ימסור מתכנן הוועדה, ובהעדרו – 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.

27. (א) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת לדיור בהתאם לסמכויותיו לפי חוק התכנון; לעניין סעיף זה יראו תכנית מועדפת לדיור כתכנית מיתאר מקומית או כתכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית.

עריכת שינויים לתכנית מועדפת לדיור

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

הגשת ערר בנוגע להיתר – סמכויות מיוחדות

(ב) הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור בסעיף קטן (א), והוועדה המקומית או רשות 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

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

פרק ד': הוראות שונות

30. פרוסום מידע על יחידות הדיור בתכנית מועדפת לדיור מגיש תכנית מועדפת לדיור יעביר לרשות מקרקעי ישראל בתום כל רבעון קלנדרי מידע שיכלול פרטים לעניין מספרן ומיקומן של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת בתחום הנכלל בשטח התכנית; רשות מקרקעי ישראל תפרסם באתר האינטרנט שלה או באתר האינטרנט של החברה הממשלתית לדיור להשכרה מידע כאמור; שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות לעניין ביצוע סעיף זה.

31. נוסף על האמור בכל דין, הופרו הוראות לפי סעיף 4(ב), יראו את מי שחייב בקיום הוראות הסעיף האמור, כנאמן, ואת הפרת ההוראות האמורות כהפרה של חובת נאמנות כמשמעותה בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979⁵, ויחולו הוראות סעיף 39 לחוק האמור.

32. שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

33. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000⁶, בתוספת הראשונה, בפרט 10(א), אחרי "והליכי תכנון לפי חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011" יבוא "ולפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014".

34. (א) חוק זה יחול על תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות סעיף 10(ב), בתקופה של ארבע שנים מיום תחילתו של חוק זה.

(ב) שר האוצר ושר הפנים רשאים יחד, בצו, לאחר המלצת ועדת 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 במהלכן בהתאם להוראות סעיף 13.

35. שר הפנים ושר האוצר ידווחו לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, מדי שישה חודשים מיום תחילתו של חוק זה, על יישומו.

גדעון סער
שר הפנים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

⁵ ס"ח התשל"ט, עמ' 128.

⁶ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ד, עמ' 454.