

## הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת דן אילוז

---

פ/25/3580

### הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – החלטה מקדמית לפי תוכנית החיזוק), התשפ"ג–2023

הוספת סעיף 145 ו-1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965<sup>1</sup>, אחרי סעיף 145 יבוא :

"החלטה מקדמית 145. (א) ועדה מקומית תיתן, לבקשת רוב בעלי הדירות בבית משותף, החלטה מקדמית לעניין לביצוע עבודה ברכוש המשותף התאמת העבודה המבוקשת ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת הדירות הקיימות או בניית דירה חדשה אחת או יותר לתוכנית החיזוק (תמ"א 38) (בסעיף זה – החלטה מקדמית); שר האוצר יקבע הוראות לעניין אופן הגשת הבקשה והמסמכים שיש לצרף לה.

(ב) הוועדה המקומית, בהחלטה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית לקבוע הוראות הנוגעות לקווי הבניין, מספר הקומות בו או גובהו וכן הוראות הנוגעות לעניין תוספת יחידות הדיור לבניין ותוספת השטח המותר לבנייה לדירות הקיימות; מצאה הוועדה המקומית כי בקשה להחלטה מקדמית אינה תואמת את הוראות תוכנית החיזוק (תמ"א 38), תורה הוועדה בהחלטה כאמור בסעיף קטן (א) על השינויים הנדרשים בבקשה לשם התאמתה לתוכנית כאמור.

---

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ג) החלטה מקדמית תינתן בתוך 90 ימים מהמועד שבו הוגשה הבקשה; לא החליטה ועדה מקומית בתוך המועד האמור, יחולו הוראות סעיף 157.

(ד) לא תיתן ועדה מקומית החלטה מקדמית לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן פורסמה, על חשבון המבקש, הודעה כאמור בסעיף 149, וניתנה למי שעלול להיפגע מההחלטה הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ה) (1) במשך חמש שנים מיום מתן החלטה לפי סעיף קטן (א), לא תסרב הוועדה המקומית לבקשה למתן היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי תוכנית החיזוק ולא תתנה את מתן ההיתר בתנאים שלא הותנו בהחלטה מקדמית, אם אין בבקשה סטייה מההוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ב); ואולם, יושב ראש הוועדה המקומית רשאי לסרב לבקשה כאמור או להתנותה בתנאים, אם סבר כי קיימים שיקולים מיוחדים המצדיקים זאת.

(2) חל שינוי בפרטים שמסר המבקש לפי סעיף קטן (א) במהלך התקופה האמורה בפסקה (1), ידווח המבקש כאמור לוועדה המקומית על השינוי בכתב, לא יאוחר משלושים ימים מיום שנודע לו על השינוי.

(3) על אף האמור בכל דין, הוגשה בקשה למתן היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי תוכנית החיזוק (תמ"א 38), התואמת את ההחלטה המקדמית, לא יחולו הוראות סעיף 149.

(ו) על החלטה מקדמית לפי סעיף קטן (א) רשאי לערור לפני ועדת הערר כל מי שרשאי לערור לפי סעיף 112.

(ז) בסעיף זה –

”חוק החיזוק” – חוק המקרקעין (חיזוק בתים

משותפים מפני רעידות אדמה), התשס”ח–

2008<sup>2</sup>;

”עבודה ברכוש המשותף” – כהגדרתה בחוק

החיזוק;

”רוב בעלי הדירות” – מי שבבעלותם שני שלישים

מהדירות בבית המשותף ושני שלישים

מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.”

### ד ב ר י ה ס ב ר

הליכי קבלת היתר בנייה בכלל, והיתר בנייה לשם ביצוע עבודות חיזוק לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס”ח–2008, בפרט, הם הליכים ממושכים אשר אורכים זמן רב ולעיתים קרובות אף מספר שנים. במהלך תקופה זו, חלים פעמים רבות שינויים במצב החקיקתי ובעמדת מוסדות התכנון בנוגע לבקשות להיתר בנייה, כאשר נוצר כשל שוק שבו בקשה להיתר בנייה, אשר הושקעו משאבים רבים בתכנונה והגשתה בהתאם לדרישות החוק ולהנחיות מוסדות התכנון כנכון למועד הגשתה, והתקשרות בעלי הדירות והיזם בהסכם לביצוע עבודות על פיה נעשתה בכפוף לבדיקות הצדדים ולכדאיותה הכלכלית של הבקשה כנכון למועד הגשתה, הופכת ללא רלוונטית שנים לאחר מכן בעודה תלויה ועומדת מול מוסדות התכנון וממתינה לאישור, בשל שינויים שחלים בעמדות מוסדות התכנון.

כדי למנוע ולצמצם ככל הניתן את הכשל האמור ולהעניק הן לבעלי הדירות והן ליוזמים ודאות אודות המהלך התכנוני שהם מבקשים לבצע, מבוקש לעגן בחקיקה הליך של ”פרה-רולינג”, לפיו יינתן אישור מקדמי לבקשות אלה בתוך 90 ימים ממועד הגשתן. מרגע שיינתן אישור מקדמי כאמור, יעמוד האישור בתוקף למשך חמש שנים שבהן יהיו מנועים מוסדות התכנון מלסרב לבקשה למתן היתר בנייה שאין בה סטייה (כהגדרתה בהצעת החוק) מהאישור המקדמי.

עוד מוצע כי על החלטה מקדמית לפי סעיף קטן (א) ניתן יהיה לערור לפני ועדת הערר כל מי שרשאי לערור לפי סעיף 112.

הצעת חוק דומה בעיקרה הונחה על שולחן הכנסת העשרים על ידי חבר הכנסת אורי מקלב (פ/4011/20).

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים ושתיים על ידי חבר הכנסת אורי מקלב וקבוצת חברי הכנסת (פ/906/22), על שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חברי הכנסת משה גפני ויעקב אשר (פ/1255/23), על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת אורי מקלב וקבוצת חברי הכנסת (פ/2725/24) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חברי הכנסת משה גפני ויעקב אשר (פ/296/25).

הצעת החוק זהה לפ/296/25 ולא לפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

-----  
הוגשה ליו”ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
ז’ בתמוז התשפ”ג (26.06.2023)

<sup>2</sup> ס”ח התשס”ח, עמ’ 154.