

הכנסת העשרים וחמש

יוזמים : חברי הכנסת
סימון מושיאשוילי
מישל בוסקילה
חנוך דב מלביצקי
אליהו ברוכי

5734/25/פ

הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון – תנאים לביצוע עבודות בנייה בבית הדיור המוגן), התשפ"ה–2025

הוספת סעיף 25א .1 בחוק הדיור המוגן, התשע"ב–2012¹, אחרי סעיף 25 יבוא :

"חובת עריכת 25א. (א) בעל רישיון הפעלה לא יבצע עבודות תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי לביצוע עבודות הטעונות היתר בנייה בשטחי בית הדיור המוגן ולא יגיש בקשה לתוכנית בנייה או להיתר כאמור אלא אם כן קיבל מראש את אישורו של הממונה לכך, לאחר שהגיש לו תסקיר השפעה על הדיירים כמפורט בסעיף קטן (ב) (בסעיף זה – תסקיר השפעה על הדיירים).

(ב) תסקיר ההשפעה על הדיירים יבחן את ההשפעות המצטברות של הליכי הבנייה המתוכננים על דיירי בית הדיור המוגן ועל הסביבה ויתייחס, בין השאר, לכל אלה :

- (1) איכות החיים של הדיירים, לרבות רעש, לכלוך וזיהום אוויר ;
- (2) ניידות הדיירים ונגישות באזורים הציבוריים בבית הדיור המוגן, ובהגעה מבית הדיור המוגן לרחוב ;
- (3) הצורך בהעברת דיירים לדיור חלופי לתקופת ביצוע עבודות הבנייה ולאחריה ;

¹ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

(4) השפעות על אפשרות השימוש בשטחים הציבוריים בבניין ועל סביבת הבניין.

(ג) בעל רישיון ההפעלה יצרף את תסקיר ההשפעה על הדיירים לבקשה שיגיש לממונה לקבלת אישורו; הבקשה והתסקיר יפורסמו לעיון הדיירים במועד הגשתם לממונה.

(ד) הממונה ימסור לבעל רישיון הפעלה החלטה בבקשה לקבלת אישורו כאמור בסעיף קטן (ג) לא יאוחר מ-90 ימים מיום קבלת הבקשה בצירוף תסקיר השפעה על הדיירים ובכפוף לפרסומם לעיון הדיירים כאמור באותו סעיף קטן; החלטת הממונה תפורסם לעיון הדיירים במועד מסירתה לבעל הרישיון.

(ה) הממונה לא יאשר בקשה לביצוע עבודות תסקיר ההשפעה על הדיירים שמעלה חשש כי לביצוען תהיה השפעה שלילית ניכרת על הדיירים, או אם חשש כאמור עולה בדרך אחרת.

(ו) הדיירים רשאים להגיש לממונה התנגדות לבקשה בתוך 30 ימים ממועד פרסום הבקשה והתסקיר כאמור בסעיף קטן (ג); אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותם של הדיירים להגיש התנגדות לתכנית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965², ויראו בהתנגדות כאמור שתוגש על ידי ועד הדיירים כהתנגדות לפי סעיף 103א(ב) לחוק האמור.

(ז) לפני תחילת עבודת הבנייה על בעל רישיון ההפעלה לפעול כלהלן, ולהבטיח כי תנאים אלה יתקיימו במהלך ביצוע עבודות הבנייה:

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(1) יקים מינהלת הכוללת נציגים מטעם הנהלת בית הדיור המוגן, ועד הדיירים, מפקח בטיחות מטעם הדיירים, נציג הקבלן הראשי המבצע את עבודות הבנייה באתר והמפקח על ביצוע עבודות הבנייה מטעם בעל רישיון ההפעלה;

(2) יציע דיור חלופי מתאים המוסכם על הדיירים;

(3) יפעל להבטחת רווחת הדיירים בתקופת ביצוע עבודות הבנייה ולצמצום השפעות מצטברות שליליות מהן.

(ח) השר יקבע בתקנות כללים לעניין ביצוע סעיף זה, לרבות בעניין הבטחת דיור חלופי, ובעניין הבטחת ביטחון, בטיחות ורווחה של הדיירים במהלך ביצוע עבודות הבנייה, ובכלל זה בעניין הגבלת שעות ביצוע העבודות.

תחולה 2. הוראות חוק זה יחולו לעניין עבודות בנייה שביום תחילתו טרם ניתן היתר בנייה לביצוען.

ד ב ר י ה ס ב ר

חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן – החוק), קובע את התנאים להפעלת בית דיור מוגן וזכויות שונות של הדיירים, שהם פעמים רבות לקוחות שבויים של בעל הרישיון להפעלת הדיור המוגן, אך אינו מעגן את מעמדם או זכויותיהם של הדיירים בבואו של בעל רישיון ההפעלה להרחיב את שטח המבנה, הדירות או השטחים הצמודים להם.

פעולות שיפוץ מסיביות והרחבת שטחים בבית הדיור המוגן כרוכות במטרדי רעש, לכלוך וזיהום אויר, ואף עלולות לפגוע בנגישות של הדיירים לדירתם או לשטחים הציבוריים. מטרדים אלה עלולים להימשך זמן רב ולהקשות מאוד על הקשישים המתגוררים בבית הדיור המוגן, לעיתים בערוב ימיהם. מכאן, מוצע להגדיר את זכויותיהם של הדיירים במקרה של תיקון, שיפוץ או הרחבת מבנה הדיור המוגן על ידי בעל רישיון הפעלה.

מוצע כי בעל הרישיון או מי מטעמו המבקש לבצע עבודות בנייה הטעונות היתר, כגון שיפוץ או הרחבה, בבית דיור מוגן, יקבל לכך מראש את אישורו של הממונה ולשם כך יגיש תסקיר השפעת הבנייה על הדיירים כתנאי לקבלת האישור. התסקיר יוגש גם לממונה על בתי דיור מוגן כהגדרתו בחוק וכן יועבר לעיון הדיירים. אם הממונה סבור כי לביצוע התוכנית תהיה השפעה שלילית ניכרת על הדיירים, הוא לא ייתן את האישור.

הדיירים יהיו רשאים להגיש התנגדות לממונה. גם אם הממונה אישר את התוכנית, לא תיפגע זכותם

של הדיירים להגיש התנגדות למוסד התכנון המתאים, ואם ההתנגדות מוגשת על ידי ועד הדיירים היא תיחשב כהתנגדות בנושא ציבורי שעניינו איכות חיים וסביבה.

בנוסף, מוצע להקים מינהלת הכוללת נציגים מטעם הנהלת הבית, ועד הדיירים, מפקח בטיחות מטעם הדיירים, נציג קבלן הבית ומפקח הפרויקט מטעם הבית, ולפעול להצעת דיור חלופי לדיירים אם הדבר נדרש, וכן לפעול להבטחת רווחתם בעת ביצוע עבודות הבנייה.

נוסף על כך, מוצע להסמיך את שר הרווחה והביטחון החברתי לקבוע בתקנות כללים לעניין ביצוע החוק, לרבות בעניין ביטחון ובטיחות הדיירים במהלך ביצוע התוכנית, שעות ביצוע העבודות ודיור חלופי.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ב' בניסן התשפ"ה (31.03.2025)