

הכנסת העשרים וחמש

יוזמת: חברת הכנסת חוה אתי עטייה

5776/25/פ

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – ניווד זכויות), התשפ"ה–2025

1. תיקון סעיף 70ה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965¹, בסעיף 70ה(ב) –

(1) במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) נקבעה בתוכנית הוראה שלפיה יהיה ניתן לממש את הבנייה או תוספת השימושים במגרש האחר, בהתאם להוראות סעיף קטן (א), רק אם התקיים אחד מאלה:

(א) התקבלה תעודת גמר לעניין ביצוע העבודות שנקבעו בתכנית במבנה הטעון חיזוק;

(ב) ניתנה ערבות בנקאית מספקת על ידי מגיש התוכנית להשלמת כל התחייבויותיו בקשר לעבודות במבנה הטעון חיזוק."

(2) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) נקבעה בתוכנית הוראה כאמור בפסקה (3)(ב), תיקבע הוראה בתוכנית לפיה לא תינתן תעודת גמר במגרש האחר בטרם ניתנה תעודת גמר לעבודות במבנה הטעון חיזוק."

דברי הסבר

מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) מספק מיגון במצבי חירום מפני התקפות רקטות וטילים ומפני רעידות אדמה. יתרה מכך, האירועים בשנה האחרונה הראו כי הממ"דים התגלו גם כיעילים נגד יריות של נשקים ופיצוצי רימון, ואף מנעו חדירה של מחבלים ופגיעה ביושבי הבית. היתרון של הממ"ד על פני הפתרונות הישנים כדוגמת המקלטים טמון בכך שהוא נמצא בתוך הבית וההגעה אליו מהירה יחסית.

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

אחד הסעיפים החשובים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא סעיף 70ה, המאפשר ליזם לנייד את זכויות הבנייה ממבנה הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, למגרש אחר. ובכל זאת, עד היום מספר הבניינים שנבנו תוך שימוש בסעיף זה הינו אפסי משום שנוסח הסעיף אינו מאפשר לוועדה המקומית לתת היתר בנייה למגרש האחר בטרם תינתן תעודת גמר למבנה הטעון חיזוק. כלומר, הסעיף מחייב קודם להשלים את חיזוק המבנה הישן, וזאת לאחר הכנת תוכנית בניין עיר שמסדירה את החיזוק הקיים ואת הוספת הזכויות במגרש האחר, ורק לאחר מכן להתחיל בהליכי בקשת היתרי בנייה למגרש האחר. בפועל, מצב זה גורם לאובדן האטרקטיביות של ההליך משום שהבנקים אינם נותנים מימון ליזמים בטרם התקבל היתר בנייה במגרש האחר, ובכך מושגות על היזמים כלל עלויות התכנון והחיזוק שעלותן מגיעה למיליוני שקלים.

אומנם ניסוחו של הסעיף נועד להבטיח כי היזם אכן יעמוד במחויבותו כלפי הדיירים לחיזוק הנכס ולא ינצל לרעה את הזכויות המגיעות להם, אך התוצאה היא שאלפי בניינים ברחבי הארץ נותרים ללא ממ"ד בשעת מלחמה ו/או חלילה רעידת אדמה.

לכן, מוצע לאפשר לוועדה המקומית גמישות בהתקיים שלושה תנאים מצטברים כאמור בתיקון לחוק, אשר יבטיחו את השלמת בניית הממ"דים מחד גיסא, ומתן אפשרות של היתכנות כלכלית לביצוע חיזוק זה מאידך גיסא.

תיקון זה הוא חברתי מאין כמוהו ונועד להגשים אינטרס כפול. ראשית, לעודד את חיזוקם של המבנים הישנים בלי להעמיס על התשתיות הקיימות ובלי להוסיף יחידות דיור באזורים צפופים ממילא. שנית, לתגמל את היזם בהוספת דירות במיזם בנייה חדש תוך שהוועדה המקומית תוודא כי תינתן ערבות בנקאית על ידי היזם ולא תאפשר אכלוס במגרש האחר בטרם יושלמו העבודות כנדרש במגרש הטעון חיזוק. בכך, התיקון מאפשר לכל הצדדים – הרשות המקומית, הדיירים בבניין הישן והיזם להרוויח ללא כל פגיעה באינטרס הציבורי.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ז' באייר התשפ"ה (05.05.2025)