

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א - 2011

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

בשנתיים האחרונות אנו עדים לאיום כלכלי וחברתי שנוצר בגין עלייה קיצונית במחירי הדיור. עלייה זו נוצרה, בין היתר, בגין ירידה חדה בהתחלות בניה וצמצום משמעותי של הצע הדיור לציבור.

הליכי אישור תכניות בנייה למגורים על פי החוק הקיים אורכים למעלה משלוש שנים, החוק המוצע מבקש לקבוע כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים והקמת מוסד תכנון ייעודי (הוועדה לדיור לאומי) לטיפול בהליכי אישור תכניות בניה למגורים, זאת במגמה לאפשר קידום מהיר ויעיל של תכניות לבניה למגורים. חוק זה קובע הליכים שמשכם יהא כשנה.

בחוק המוצע נקבעו הסדרים אשר יאפשרו צמצום משמעותי של לוחות הזמנים הנדרשים לאישור תכניות לבניה למגורים, תוך שמירה על איכות התכנון ועל הוגנות ושקיפות ציבורית. במגמה למנוע הטיות והפלות קובע החוק כי ככלל יחולו ההסדרים המיוחדים על תכניות המוגשות על-ידי המדינה ועל קרקע בבעלות המדינה.

יודגש כי המסלול המוצע יהווה "נתיב מהיר" נוסף לקיים ולא על-חשבון המשאבים הקיימים לרשות המערכת הרגילה המטפלת באישור תכניות, לרבות תכניות בניה למגורים.

ג. עיקרי החוק המוצע ודברי הסבר

בהתאם לאמור בהחלטתהממשלה 2982 מיום 13.3.2011 (להלן: "החלטה 2982"), מוצעתתזכירהחוק להקיסועדותלדיורלאומיבכלהמחוזות. יעודן של ועדותאלההוא לעסוקאך ורק בתכניותלדיורלאומיהכוללת 200 יח"דומעלה.כך מובטחכימלואאתשומתהלבוהזמן של הועדהוהחבריהיחדולטיפולבבעייתתמחסורבתכנוןזמיןלבניהלמגורים.

עודמוצעלקבועהליכיתכנוןוהליכיקבלתהחלטותמהירסויעילים, עלמנתלעמודביעדיהממשלה. לעניןזהיודגשכיהליכיתכנוןולוחותהזמניםהמוצעיםבתזכירהחוק דומיסבעיקרסללוחותהזמניםאשרנקבעוהצעתחוקהתכנוןוהבניההתש"ע –2010¹, (להלן: "הרפורמה") הנדונהבימיםאלהבוועדתהפניםשלהכנסת, וכינשמרהואףהורחבההנגישותהציבוריתלמסמכיםהשונייםשלהתכנית, להגשתהתנגדויותולהחלטותהועדה

עיקר 1 הקמת ועדת משנה של המועצה הארצית לתכניות לדיור לאומי

מוצע לקבוע כי ועדת המשנה של המועצה הארצית אשר תדון בתכניות לדיור לאומי תוקם מבין חברי המועצה הארצית ותכלול שבעה חברים בלבד, וביניהם נציג משרד הפנים ונציג

¹ה"ח מס' 499, מיום 15.3.2010.

משרד ראש הממשלה. נוכח הדחיפות והצורך בקיום דיונים במהירות וביעילות, נדרש הרכב מקצועי ומצומם אשר יעסוק בתכניות אלה.

על מנת למנוע כפל דיונים, מוצע כי יוקנו לועדת המשנה כל סמכויות המועצה הארצית וזאת בכל הנוגע לתכניות לדיור לאומי בלבד. ועדת המשנה תעסוק בתכניות לדיור לאומי אשר יש בהן סטיה מהוראות תכנית מתאר ארצית אחרת, וזאת רק ובמגבלות הקבועות בתכנית המתאר הארצית בדבר היקף הסטיה המותר.

החלטת ועדת המשנה תנתן בתוך חמישה עשר ימי עבודה, אולם יושב ראש הועדה רשאי להאריך התקופה בחמישה ימי עבודה נוספים. במידה וועדת המשנה לא תיתן החלטתה במועד, יכנס נציג ראש הממשלה בוועדת המשנה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה כאמור, והוא יעמוד בראש הישיבה.

עיקר 2 הקמת ועדה לדיור לאומי בתחומי כל מחוז

מוצע כי בתחומי כל מחוז תוקם ועדה לדיור לאומי אשר תעסוק ותקדם בהליכי תכנון מהירים ויעילים תכניות לדיור לאומי. הרכבה של הועדה מצומצם אך מאוזן, על מנת לאפשר הליך קבלת החלטות יעיל.

הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בתכנית לדיור לאומי במקום כל ועדה אחרת למעט הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והועדה לשמירה על הסביבה החופית, אשר הינן ועדות משנה של המועצה הארצית.

בנוסף מוצע כי ניתן יהיה להעביר לועדה לדיור לאומי תכניות המצויות בטיפול מוסד תכנון אחר. במקרה כזה תמשיך הועדה לדון בתכנית לפי הוראות החוק המוצע החל בשלב אליו הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון. על מנת שלא לפגוע בהליכי השימוע ולאפשר קבלת החלטות מושכלות, מוצע כי במידה ומוסד תכנון אחר כבר החל בשמיעת התנגדויות לתכנית המועברת לועדה לדיור לאומי, יחל מחדש הליך השמיעה על פי הוראות החוק המוצע לענין שמיעת התנגדויות בוועדה לדיור לאומי.

מוצע כי לועדה לדיור לאומי יהיו מגוון יועצים אשר אינם מקרב עובדי המדינה. הנסיון מלמד כי בתחומים שונים תלויים מוסדות התכנון בעמדות נציגי משרדים שונים, עובדה היוצרת עיכובים בעבודת המוסד. הצעת החוק מבקשת לטפל בבעיה זו באמצעות העמדת יועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים, ולהסדיר את מינויים של יועצים אלה כמנויי חובה.

עיקר 3 תכנית לדיור לאומי

בהתאם להחלטה 2892 מוצע לקבוע כי תכנית לדיור לאומי היא תכנית בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, שענינה הקמת 200 יחידות מגורים לפחות, אשר ניתן להוציא מכוחה היתר לבניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ונכללו בה התייחסויות להסדרת נושא מבני הציבור, התחבורה, וסילוק השפכים.

נוכח היקף הבניה הנדרש בתכנית לדיור לאומי, והחובה כי היא תחול בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, מוצע כי תכנית כאמור תוגש על ידי משרד ממשלתי, ועדה מחוזית – בתחום

מרחבה, ועדה מקומית ורשות מקומית בלבד.

לאור הצורך בהתייעלות וביצירת הליכים מהירים מוצע לקבוע כי על אף האמור בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון"), כוחה של תכנית לדיור לאומי יפה מכל תכנית אחרת, למעט תכנית מיתאר ארצית. יחד עם זאת, נקבע מנגנון לפיו כאשר חרגה תכנית לדיור לאומי מהוראות תכנית מיתאר ארצית לא תאושר אלא אם כן אושרה בידי ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.

על מנת לודא עמידה ביעדי הממשלה לענין הגדלת היצע הדירות למגורים, יש לדאוג כי התכנית תמומש והבניה לפיה תחל מיד עם אישורה. לפיכך מוצע כי לקבוע כי תנאי לתכנית שאושרה לפי החוק המוצע הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה. לשם כך יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. כאשר לא הוחל בביצוע התכנית בפרק הזמן האמור, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלונה או לבטלה.

עיקר 4 הליכי תכנון קצרים ויעילים לתכניות לדיור לאומי

אחת המטרות העיקריות של החוק המוצע היא קיצור הליכי התכנון במקום שאין הצדקה להתארכותם, לפיכך מוצע כי תכנית המוגשת לוועדה לדיור לאומי תעמוד מלכתחילה בהוראות החוק, התקנות ודרישות הועדה.

עוד מוצע כי בטרם הגשת תכנית לדיור לאומי הכוללת מקרקעין שאינם בבעלות המדינה, יאשר מתכנן המחוז כי מקרקעין אלו אכן נחוצים מן הבחינה התכנונית לצורך תכנית זו. הליך זה מבוצע עוד בטרם הגשת התכנית בשל החשש הכבד ליצירת אפשרות לפגיעה בטוהר מידות ולהעדפת אינטרס של גורם פרטי אשר עשוי ליהנות ולהתעשר במישרין מקידומה של תכנית המאושרת בהליך מזורז ומהיר.

על מנת שהועדה לדיור לאומי תוכל לקיים דיון על בסיס מידע אמין ומקצועי, מוצע כי יוכן על ידי הצוות המקצועי של הועדה ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטיו השונים. חוות דעת זו תוגש על ידי מתכנן המחוז אשר ירכז את כל החומר שהכין הצוות המקצועי, לכל הפחות בתחומים המפורטים בהצעה.

עוד מוצע, בדומה למוצע ברפורמה הנדונה בימים אלה בועדת הפנים שלהכנסת, להגביל את התנאים שניתן לקבוע כתנאי להפקדת תכנית וכתנאי לאישורה. על פי המוצע יש לקבוע תנאים אשר סביר כי יתקיימו בתוך 60 ימים, זאת על מנת לודא כי אכן תמומש התכנית בהקדם ולא מדובר בתכנית רעיונית בלבד אשר ידרשו עוד שנים רבות עד למימושה בשל התלייתה בבנית מחלף או מתקן טיהור שפכים אשר טרם הוחל בבנייתם. יודגש כי אין הכוונה להביא למצב בו תופקד תכנית אשר הועדה לדיור לאומי סבורה שלא ראוי להפקידה לפני התקיימותם של תנאים מהותיים שהתממשותם עשויה לארוך תקופה ארוכה, אלא שמקומה של תכנית כזו איננו בועדה לדיור לאומי, כי אם במסלול התכנון הרגיל.

יובהר כי הליכי התכנון ולוחות הזמנים המוצעים בתזכיר החוק לענין מתן החלטה, השלמה ותיקון מסמכים בהתאם להחלטת הועדה, הגשת התנגדויות ושמיעתן,

דומים בעיקרם ללוחות הזמנים אשר נקבעו ברפורמה, וכינשמה הוא הורחבה הנגישות הציבורית למסמכים השונים שלהתכנית, להגשתה נגדויות ולהחלטות הועדה.

עיקר 5 מימוש ובניה לפי תכנית לדיור לאומי

על מנת לודא כי אכן מיושמת מטרתו העיקרית של החוק המוצע, הרחבת היצע הדירות, מוצע לקבוע הליכים מהירים ויעילים גם לעת מימוש התכנית. לפיכך מוצע כי תשריט לצורכי רישום יאושר בידי מתכנן המחוז ויוגש בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של התכנית, וכי החלטה ליתן היתר תנתן בתוך 90 ימים. כאשר לא ניתנה החלטה במועד בבקשה למתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, יראו זאת כסירוב לתת היתר ויהיה בידי המבקש להגיש את בקשתו לועדת ערר לפי סעיף 12א לחוק התכנון. במקרה בותחליט ועדת הערר לקבל הערר, יהיו בידיה כל הסמכויות הועדה המקומית כך שהיתר הנביה ינתן על ידי מבלי שיהיה צורך לשוב לועדה המקומית ולהשלים את הליכי קבלת ההיתר.

ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

החוק המוצע בא כהוראות שעה לצד החוק הקיים ולא במקומו.

ה. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המינהלי

הצעת החוק, תדרוש הקצאת משאבים בהמשך להחלטת הממשלה מס' 2982 מיום 13.3.2011

ו. להלן נוסח החוק המוצע

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011

1. מטרת החוק חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור ולהאצת הבניה.

2. (א) בחוק זה -

"ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה" - ארגונים המייצגים

את המהנדסים במקצועות הבנייה, האדריכלים ובעלי התואר האקדמי

בתכנון ערים ואזורים, המפורטים בתוספת הראשונה ;

"הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" - הגופים המנויים בחלק א' לתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002;²

"הועדה" - הועדה לדיור לאומי שהוקמה לפי סעיף 4;

"חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;³

"המועצה הארצית" - לרבות ועדת משנה שלה שהיא תסמיך לענין חוק זה;

"מתכנן המחוז" - כמשמעותו בסעיף 8(א) לחוק התכנון;

"ריבית" - ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

"תחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה" - תחום קרקע אשר המדינה הינה בעלת הזכויות ב - 80% או יותר במקרקעין הכלולים בו;

"תכנית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת כמשמעותן בחוק התכנון, לרבות שינוי לתכניות כאמור;

"תכנית לדיור לאומי" - תכנית בתחום קרקע שעיקרה בבעלות המדינה, שענינה הקמת 200 יחידות מגורים לפחות, אשר ניתן להוציא מכוחה היתר לבניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ונכללו בה התייחסויות להסדרת נושא מבני הציבור, התחבורה, וסילוק השפכים.

"תשריט לצורכי רישום" - כמשמעות המונח "תכנית לצורכי רישום" לפי פקודת המדידות;⁴

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

(א) 3. ועדת משנה של המועצה הארצית לדיור לאומי תבחר מבין חבריה ועדת משנה לדיור לאומי אשר תכלול שבעה חברים וביניהם נציג משרד ראש הממשלה ונציג שר הפנים.

²ס"ח התשס"ג, עמ' 118.

³ס"ח התשכ"ה, עמ' 307, התשע"א, עמ' 669.

⁴חא"י, כרך ב' עמ' (ע) 1368.

(ב) לוועדת המשנה לדיור לאומי, ולה בלבד, יוקנו כל סמכויותיה של המועצה הארצית בנוגע לתכנית לדיור לאומי.

ועדה לדיור לאומי 4. (א) בתחומי כל מחוז תוקם ועדה לדיור לאומי, וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית, או מי שמינה שר הפנים, והוא יהיה היושב ראש;

(2) מתכנן המחוז;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון, מקרב עובדי משרדו;

(4) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, מקרב עובדי משרדו;

(6) נציג הרשות המקומית שבתחומה מיועדת התכנית הנדונה;

(7) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;

(8) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבניה.

(ב) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרדו יהיה ממלא מקומו של יושב ראש הועדה בהעדרו.

(ג) נציג רשות מקרקעי ישראל, מקרב עובדי הרשות יהיה ממלא מקומו של נציג שר הבינוי והשיכון בהעדרו.

תפקידים וסמכויות 5. (א) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות לדיור לאומי ותשריט לצורכי רישום של תכנית שאושרה על ידה של הועדה לדיור לאומי

(ב) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בנושאים כאמור בסעיף קטן (א) במקום כל ועדה אחרת למעט הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והועדה לשמירת הסביבה החופית.

(ג) הועברה לוועדה תכנית ממוסד תכנון אחר, תמשיך הועדה לדון בה לפי הוראות חוק זה החל בשלב שאליה הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון; החל מוסד תכנון אחר בשמיעת התנגדויות לתכנית אשר הועברה לוועדה, רשאית הועדה לדון בה, ובלבד שתשמע את כל המתנגדים בעצמה או באמצעות חוקר כמשמעו בסעיף 107א לחוק.

(ד) לוועדה לדיור לאומי יהיו -

- (1) מזכיר ;
- (2) יועץ משפטי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;
- (3) יועץ תחבורה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;
- (4) יועץ סביבה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;
- (5) יועץ שמאי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה ;
- (6) יועץ כלכלי, אחד או יותר, שאינו עובד מדינה ;
- (7) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הוועדה.

הגשת תכנית לוועדה 6. (א) משרד ממשלתי, ועדה מחוזית – בתחום מרחבה, ועדה מקומית ורשות מקומית בתחום מרחבן רשאים להכין תכנית לדיור לאומי ולהגישה לוועדה.

(ב) הוגשה תכנית לוועדה, יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטחה של התכנית.

(ג) כללה תכנית לדיור לאומי קרקע שאיננה בבעלות המדינה, יאשר מתכנן המחוז, כתנאי להגשתה כי המקרקעין שאינם בבעלות המדינה נחוצים לתכנית מבחינה תכנונית וראויים להכלל בתחומה.

בדיקה מוקדמת של 7. (א) הוגשה תכנית לוועדה, יבדוק מתכנן המחוז בתוך ארבעה עשר ימי עבודה אם היא ערוכה ועומדת בהוראות החוק והתקנות ובדרישות הוועדה (בחוק זה - בדיקה מוקדמת) ;

(ב) עמדה תכנית בבדיקה מוקדמת, תישלח הודעה על קליטתה בתוך שלושה ימי עבודה לחברי הוועדה, ליועצים כאמור בסעיף 5 (ג) ולמנהל התכנון במשרד הפנים בצירוף מסמכיה.

(ב) לא עמדה התכנית בבדיקה מוקדמת, תישלח למגיש התכנית הודעה על כך שהתכנית לא נקלטה מחמת שלא עמדה בתנאים להגשת תכנית; בהודעה יפורטו התנאים להגשה שבהם לא עמדה התכנית.

הגשת חוות דעת 8. היועצים כאמור בסעיף 5 (ג) יגישו למתכנן המחוז, בתוך 14 ימי עבודה מיום קליטתה של התכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית בתחום מומחיותם.

- הגשת חוות דעת 9. (א) מתכנן המחוז יגיש לחברי הוועדה, לא יאוחר מארבעה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את כל אלה:
- (1) עיקרי התכנית;
 - (2) עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים;
 - (3) הוראותיהן של התכניות הגבוהות ממנה בסולם העדיפות של תכניות ומידת התאמתה של התכנית אליהן;
 - (4) השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה;
 - (5) השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, להיבטים התחבורתיים של התכנית לרבות תנועה וחניה ולתשתיות, הנדרשים לצורך התכנית המוצעת ולקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנת מענה לצרכים הנובעים מהתכנית;
 - (6) קיומם של שטחים ותשתיות כאמור בתחומה של הרשות המקומית באופן ובכמות הנותנים מענה לצרכיה אם תאושר התכנית המוצעת;
 - (7) לעניין תכנית החלה על אתר מוצע לשימור חוות הדעת תתייחס גם לעניין זה.
 - (8) המלצותיו ביחס אליה, לרבות התייחסות לחוות דעת היועצים כאמור בסעיף קטן (ג).
- (ב) המליץ מתכנן המחוז להפקיד את התכנית בשינויים, יפרט את עיקרם של השינויים המוצעים על ידו.
- (ג) לחוות דעת מתכנן המחוז יצורפו חוות הדעת של היועצים המקצועיים כאמור בסעיף 7; ראה מתכנן המחוז שיש צורך בחוות דעת מקצועיות נוספות, יצרפן לחוות דעתו.
- (ד) נתקבלו הערות מנהל התכנון לתכנית, יצרפן מתכנן המחוז לחוות דעתו.
- (ה) בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תצורף גם חוות דעת היועץ השמאי של הוועדה בנוגע להתאמתה של הקצאת הקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק התכנון.

10. דיון בהחלטה להפקדה ותוצאותיו (א) הועדה תקיים דיון בתכנית לדיור לאומי, , בתוך 45 ימי עבודה מיום קליטתה; בתום הדיון תחליט הועדה להפקידה, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה הועדה תפרסם החלטה בתוך 7 ימי עבודה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הועדה, בנסיבות מיוחדות שתנמק, להחליט להמשיך את הדיון בתכנית בישיבה נוספת, אם ראתה שלצורך קבלת החלטה בתכנית נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת, או נדרשת בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בדיון שקיימה בתכנית.

(ג) החליטה הועדה להמשיך את הדיון בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), תקיים בהדיון נוסף בתוך 14 ימי עבודה ממועד הדיון הראשון בה; בדיון זה תחליט להפקיד את התכנית, להפקידה בתנאים שתקבע או לדחותה, ואחד מאלה בלבד.

(ד) לא דנה הועדה בתכנית או שלא קיבלה החלטה לעניין הפקדתה במועדים הקבועים לכך בחוק זה, יכנס נציג ראש הממשלה במועדה הישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה והוא יעמוד בראש הישיבה.

11. תנאים להפקדת תכנית לדיור לאומי (א) תנאים להפקדת תכנית לדיור לאומי יכול שיתייחסו לתיקונים שיש להכניס במסמכי התכנית כדי שיהיה ניתן להפקידה, או לתנאים שהועדה סברה שהם חיוניים כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, ואולם לא תתנה הועדה את הפקדתה של תכנית, אלא באישור, בתיאום או בחוות דעת של מי שאישורו, תיאום עמו או חוות דעתו נדרשים לפי הוראות חוק התכנון או חוק אחר.

(ב) לאתתנה הועדה את הפקדתה של תכנית לדיור לאומי בתנאי, אלא אם כן סברה שניתן לקיימו או שהוא צפוי להתקיים בתוך 60 ימי עבודה.

(ג) סברה הועדה שהתקיימותו של תנאי הוא הכרחי כדי לאפשר את אישורה של התכנית או את מימושה, והוא אינו ניתן למילוי בתוך התקופה הקבועה בסעיף קטן (ב), אך יש סיכוי סביר שיהיה ניתן להשלימו בתוך התקופה הכוללת הקבועה בחוק לאישורה של תכנית לדיור לאומי, רשאית היא לאשר את הפקדת התכנית ולקבוע שאישורה של התכנית יותנה בקיומו של אותו תנאי.

- מילוי תנאים
להפקדה
12. (א) הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן המחוז כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה, בצירוף דו"ח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התכנית, בתוך 60 ימי עבודה מיום פרסום ההחלטה באתר האינטרנט של משרד הפנים או מיום שהומצאה לו ההחלטה, לפי המוקדם.
- (ב) הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים, יבדוק אותם מתכנן המחוז; ראה מתכנן המחוז שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הועדה, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם; הודיע מתכנן המחוז כאמור, יוגשו המסמכים המתוקנים בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלת ההודעה.
- (ג) לא הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים במועדים הקבועים בסעיפים קטנים (א) או (ב), או קבע מתכנן המחוז כי המסמכים שהוגשו בעקבות הודעתו לא תוקנו על פי הוראותיו, יראו את המגיש כמי שלא הגיש למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד.
- תכנית לדיור לאומי 13. (א) על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית שאישרה הועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תכנית מיתאר ארצית.
- (ב) היתה תכנית לדיור לאומי טעונה אישור מועצה ארצית לפי כל דין, לא תאושר אלא אם כן אושרה בידי ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית.
- (ג) ועדת המשנה לדיור לאומי של המועצה הארצית תתן החלטתה בתוך חמישה עשר ימי עבודה מיום שהוגשה התכנית לאישורה אלא אם הודיע יושב ראש ועדת המשנה לועדה על הארכת המועד בחמישה ימי עבודה נוספים;
- (ד) לא נתנה ועדת המשנה את החלטה במועד האמור יכנס נציג ראש הממשלה לועדת המשנה ישיבה שלא מן המניין לקבלת החלטה כאמור בתכנית לדיור לאומי והוא יעמוד בראש הישיבה.
14. (א) החלטת הועדה להפקיד תכנית לדיור לאומי בטלה בהתקיים אחד מאלה:
- ביטול החלטה
להפקדה

- (1) לא הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים במועד ;
- (2) לא התקיימו התנאים האחרים שקבעה הוועדה להפקדת התכנית בתוך 60 ימי עבודה מהמועד האמור בסעיף 12.
- הפקדה 15. כל מסמכי תכנית לדיור לאומי שהוועדה החליטה להפקידה, יהיו פתוחים לעיון הציבור באתר אינטרנט שיוקם על ידי מגיש התכנית, ובמשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית שבתחומן כלול שטחה של התכנית.
- הודעה על הפקדה 16. (א) הודעה על הפקדת תכנית לדיור לאומי תישלח למהנדסי הוועדות המקומיות שבמרחב התכנון המקומי שלהן כלול שטחה של התכנית, למהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון המקומי שלהן גובל בשטחה של התכנית, למתכנן המחוז הגובל, ככל שתחום התכנית גובל בתחום מחוז אחר, וכן לתאגידי המנויים בסעיף 119ב (9) (א) לחוק התכנון בתוך שבעה ימי עבודה מיום פרסום ההודעה על ההפקדה בעיתון.
- (ב) טענה כי הודעה על הפקדת תכנית לפי סעיף זה לא נמסרה למי שחלה חובה למסור לו הודעה לפי סעיף זה, לא תישמע אלא ממי שחלה כלפיו החובה כאמור.
- פרסום הודעה על הפקדה 17. (א) הודעה על דבר הפקדת תכנית לדיור לאומי תפורסם על גבי שלט, באתר האינטרנט של משרד הפנים ובעיתון לפי הוראות חוק התכנון. לענין חוק זה "פרסום בעתון" - פרסום כאמור בסעיף 1א לחוק התכנון בשינויים אלה: במקום "בשני עיתונים" יקראו "בחמישה עיתונים", ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ" יקראו "שלפחות שניים מהם הם עיתונים נפוצים".
- (ב) פרסום ההודעה כאמור בסעיף קטן (א) בעיתון ייעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, בנוסח שאישר מזכיר הוועדה.
- הגשת התנגדות 18. (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית לדיור לאומי שהופקדה.

- (ב) התנגדות תוגש לועדה בתוך 60 ימי עבודה מהיום שבו פורסמה הודעה על הפקדתה של תכנית, ולגבי מי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדת התכנית לפי חוק זה ממועד קבלת ההודעה; לעניין סעיף זה, מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתון, באתר האינטרנט, והפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב, אם נדרש פרסום על גבי שלט.
- (א) מועדים לשמיעת 19. הועדה תשמע התנגדויות בעצמה או באמצעות חוקר כמשמעותו בסעיף 107א לחוק התכנון, בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד להגשת התנגדויות; יושב ראש הוועדה, רשאי מטעמים מיוחדים שירשמו, להאריך את המועד לשמיעת התנגדויות לתקופה שלא תעלה על 30 ימי עבודה נוספים;
- (ב) הועדה תחליט בדבר ההתנגדויות, וכן תחליט לאשר את התכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה, הכל בתוך 14 ימי עבודה מתום המועד לשמיעת ההתנגדויות;
- (ג) מונה חוקר, ישמע החוקר את ההתנגדויות ויתן המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד להגשת התנגדויות;
- (ד) בתוך 14 ימי עבודה ממועד הגשת המלצות החוקר תחליט בהן הועדה וכן תחליט לאשר את התכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה.
- (ה) הופקדה תכנית לדיור לאומי ולא הוגשו התנגדויות תוך המועד הקבוע בסעיף 18 (ב), יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הועדה בתום 30 הימים האמורים בפסקה (א), זולת אם החליטה הועדה אחרת תוך התקופה האמורה; אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 109 לחוק התכנון.
- (א) תנאים לאישורה 20. לא תקבע הועדה תנאים לאישור תכנית לדיור לאומי אלא אם כן סברה שניתן לקיימם או שהם צפויים להתמלא בתוך 60 ימי עבודה ממועד קבלת ההחלטה.
- (ב) הורתה הועדה על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 12 בשינויים המחויבים.
- (א) ביטול החלטה 21. החלטת הועדה לאשר תכנית - בטלה, בהתקיים אחד מאלה:

(1) לא הוגשו לועדה מסמכים מתוקנים במועד הקבוע לכך לפי סעיף 20;

לא התקיימו התנאים האחרים שנקבעו על ידי הועדה כתנאי לאישור התכנית בתוך 60 ימי עבודה ממועד פרסום ההחלטה או מיום שהומצאה למגיש התכנית, לפי המוקדם.

תחילת, שמירתה 22. על תחילת, שמירתה ופרסומה של תכנית לדיור לאומי יחולו הוראות סעיפים 117-119 לחוק התכנון. ופרסומה של תכנית לדיור לאומי

תוקף תכנית 23. (א) תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלש שנים וחצי מיום אישורה או עד ליום כ"ח בטבת התשע"ד תשע"ג (31 בדצמבר 2013), הכל לפי התאריך המאוחר יותר; יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

(ב) חלף המועד שנקבע כאמור בסעיף קטן (א), ימסור יושב ראש הועדה הודעה על מצב ביצועה לועדה המחוזית.

(ג) לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה.

(ד) בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שבתחום התכנית לא יהא זכאי לתבוע פיצויים כלשהם בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה - כאמור בסעיף קטן (ג).

(ה) בוטלה או הותלתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - פיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו לזכאי להם, בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית מיום תשלומם עד החזרתם בפועל; שונתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - יחול סעיף קטן זה, בשינויים המתחייבים ממהות השינוי שהוכנס בתכנית, ופיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו באופן יחסי לשינוי; היתה מחלוקת בדבר הזכאות להחזר תשלום כאמור או בדבר הסכום שיש להחזיר יחולו הוראות סעיף 198 לחוק התכנון בשינויים המחוייבים.

תשריט לצורכי רישום 24. (א) בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי יוגש לועדה תשריט לצורכי רישום.

- (ב) מתכנן המחוז יאשר תשריט לצורכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו.
- (ג) ראה מתכנן המחוז כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית לדיור לאומי, יביא בתוך שבעה ימי עבודה את התשריט לדיור בועדה.
- (ד) הועדה תתן החלטתה בדבר אישור או דחית התשריט בתוך 14 ימי עבודה, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית לדיור לאומי; החליטה הועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על התכנית כאמור הוראות סעיפים 23-5 בשינויים המחוייבים.
- (ה) לא יינתן היתר במגרש שנקבע בתכנית לדיור לאומי אך לא נרשם כחלקה, אלא אם כן אושר על ידי מתכנן המחוז תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש התואם את התכנית, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.
- (א) 25. החלטה בבקשה להיתר לפי תכנית לדיור לאומי יחולו הוראות חוק התכנון. על בקשה להיתר לפי תכנית לדיור לאומי יחולו הוראות חוק התכנון.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא החליטה רשות רישוי מקומית או ועדה מקומית, לפי הענין, בבקשה למתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, בתוך 90 ימי עבודה ממועד הגשת הבקשה, יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לועדת ערר לפי סעיף 12א לחוק התכנון.
- (א) 26. ערר וסמכויות ועדת הערר על הגשת ערר וסמכויות ועדת הערר יחולו הוראות חוק התכנון. ערר וסמכויות ועדת הערר
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החליטה ועדת הערר לקבל ערר שהוגש לה וליתן היתר לפי תכנית לדיור לאומי, יהיו בידי ועדת הערר כל סמכויות הועדה המקומית ומהנדס הועדה לפי חוק התכנון לענין מתן היתר זה.
- (ג) החליטה ועדת הערר ליתן היתר, תשולם האגרה למתן היתר כאמור בחוק התכנון לאוצר המדינה.

- ביצוע ותקנות 27. ראש הממשלה ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
- תחולת הוראות חוק התכנון 28. הוראות חוק התכנון ישארו בעינן אלא אם כן שונו בחוק זה.
- תוקף החוק 29. תקפו של חוק זה, יפקע ביום כ"ח בטבת התשע"ד (31 בדצמבר 2013), ואולם לגבי תכנית שהוחל בדיון בה לפני כן לפי חוק זה, ימשיכו לחול הוראות חוק זה בכל הנוגע להליכי אישורה.

התוספת הראשונה

(סעיף 1 – להגדרה "ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה")

1. איגוד המתכננים בישראל;
2. איגוד מהנדסי הערים;
3. איגוד מהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל;
4. עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל;
5. האיגוד הישראלי של אדריכלי הנוף.