

מספר פנימי : 571282-5037
**נספח מס' כ-728/א'
(פ/20/3029)**

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח–2018

הצעת חוק זו נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום ב' באב התשע"ז (25 ביולי 2017), והועברה לוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד) ובהצעת חוק עבודת נשים (תיקון – תקופת לידה והורות לבן זוג של עובדת שילדה יותר מילד אחד).

הצעת החוק מוגשת – בצירוף הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום ט"ו בשבט התשע"ח (31 בינואר 2018).

להצעת החוק הוגשו בקשות רשות דיבור.

יוזמים: חברי הכנסת רועי פולקמן, דוד אמסלם, יואב בן צור, משה גפני, רחל עזריה

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 571282-5037
נספח מס' כ-728/א'
(פ/20/3029)

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018

1. תיקון סעיף 1א62 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1א62(א1) –
(1) בפסקת משנה (א) –

(א) במקום הסיפה החל במילים "ובלבד שנקבע" יבוא "ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יוגדל ביותר מ-25% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי תכנית (בפסקה זו – תוספת השטח), שנקבע בתכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו על תוספת השטח ושמתיימות הוראות סעיף 63ג";
(ב) פסקאות משנה (1) עד (3) – יימחקו;

2. הוספת סעיף 2א62 אחרי סעיף 1א62 לחוק העיקרי יבוא:

"תכנית בסמכות 2א62. (א) ועדה מחוזית רשאית לקבוע בתכנית ועדה מחוזית שבסמכותה שטח כולל המותר לבנייה, שיחולו עליו שהוראות התוספת השישית חלות עליה (בסעיף זה – שטח מוגדל), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ח, עמ' 74.

(1) השטח המוגדל הוא מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהוועדה המחוזית היתה מאשרת בתכנית אילו לא חלו על שטח כאמור הוראות התוספת השישית; הוועדה המחוזית תנמק בהחלטה על הפקדת תכנית ובהחלטה על אישורה את קביעתה בדבר השטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהיתה מאשרת אילו לא היה נקבע שטח מוגדל באותה תכנית;

(2) התכנית תקבע את שיעור השטח המוגדל מתוך השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום התכנית;

(3) הוראות סעיף 63ג;

(ב) הוועדה המחוזית לא תחליט על הפקדת תכנית לפי סעיף זה אלא לאחר שהיועץ המקצועי לוועדה שהוסמך לפי הוראות סעיף קטן (ד) הגיש לה חוות דעת לעניין הוראות תכנית לפי סעיף זה, לרבות שיעור יחידות הדיור שנקבע בתכנית שהן יחידות לדיור בהישג יד, ישימות התכנית ואמצעים שיבטיחו את יעילותה, ובכלל זה לעניין מיקום יחידות הדיור שהן לדיור בהישג יד באגפים או בניינים שונים; ואולם, הוועדה המחוזית רשאית להחליט על הפקדת התכנית אף ללא חוות הדעת אם היועץ המקצועי לוועדה לא הגיש את חוות הדעת שבעה ימים לפחות לפני הדיון בהפקדת התכנית.

(ג) עם הגשת תכנית הכוללת הוראות לפי סעיף זה, תבקש הוועדה המחוזית מהיועץ המקצועי לוועדה חוות דעת כאמור בסעיף קטן (ב); הוגשה תכנית שלא כוללת הוראות כאמור, רשאים מתכנן המחוז או הוועדה המחוזית לבקש מהיועץ המקצועי לוועדה חוות דעת כאמור, ובלבד שהפנייה ליועץ תיעשה 30 ימים לפחות לפני הדיון בהפקדת התכנית.

(ד) שר האוצר יסמיך מקרב עובדי משרדו או מקרב עובדי חברה ממשלתית העוסקת בתחום הדיור להשכרה יועץ מקצועי לוועדה לעניין תכניות לפי סעיף זה.

(ה) הוועדה המחוזית לא תחליט על הפקדת תכנית לפי סעיף זה אלא לאחר שנתנה הזדמנות לרשות המקומית שהתכנית בתחומה להביא בפני הוועדה את עמדתה ושקלה את העמדה האמורה.

הוספת סעיף 63 ג 3. אחרי סעיף 63ב לחוק העיקרי יבוא:

"דיור בהישג יד 63ג. (א) נקבע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(14), 62א(1)(2) או 62א2, כי יחידות דיור בתחומה יהיו לדיור בהישג יד וכי יחולו עליהן הוראות התוספת השישית יחולו הוראות אלה:

(1) התכנית תקבע כי לכל הפחות 25% מסך יחידות הדיור האמורות יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד;

(2) התכנית תקבע כי הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו בה, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" – הגשת בקשה להיתר;

(3) מומשה הבנייה של חלק מיחידות הדיור לדיור בהישג יד, יהיו שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת מתוך סך יחידות הדיור לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה ושיעור השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה, בהתאם לשיעורים שנקבעו בתכנית לפי הוראות סעיף זה;

(4) לא ייכללו בתכנית הוראות המתנות את מימושם של כל עבודה או שימוש המותרים לפיה, במימוש יחידות הדיור לדיור בהישג יד שהוספו בתכנית, כולן או חלקן; ואולם, ניתן לקבוע בה כי מימוש הוראות שהן נדרשות בשל אותן יחידות דיור יהיה תנאי למימושן.

(ב) קבע מוסד התכנון בתכנית שיעורים גבוהים מהשיעורים האמורים בסעיף קטן (א)(1), ינמק את החלטתו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), מוסד התכנון רשאי, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית הכוללת יחידות דיור לדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בשיעורים נמוכים מהשיעורים האמורים באותו סעיף קטן, אם נוכח, לפי חוות דעתו של מי ששר האוצר הסמיך מקרב עובדי משרדו או מקרב עובדי חברה ממשלתית העוסקת בתחום הדיור להשכרה, כי מתקיים אחד מאלה:

(1) נוכח מאפייני היישוב או היצע יחידות הדיור לדיור בהישג יד ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור;

(2) קביעת השיעורים כאמור בסעיף קטן (א)(1) תביא לכך שאי אפשר יהיה ליישם את התכנית.

(ד) חוות דעת כאמור בסעיף קטן (ג) תוגש למוסד התכנון בתוך 14 ימים מיום שהתבקשה על ידי מוסד התכנון; לא הוגשה חוות הדעת במועד האמור, רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית כאמור בסעיף קטן (ג) אף ללא חוות הדעת.

(ה) בסעיף זה, "דיור בהישג יד" ו"השכרה במחיר מופחת" – כהגדרתם בתוספת השישית.

4. תיקון סעיף 151 בסעיף 151(ב)(3)(1)(ח) לחוק העיקרי, בסופו יבוא "או תכנית לפי סעיף 62א(1א)(2)".

5. תיקון סעיף 158מו בסעיף 158מו לחוק העיקרי, במקום "סעיפים" יבוא "סעיף", ובסופו יבוא "או לפי סעיף 14(1א)(3) לתוספת השישית".

6. תיקון התוספת השישית לתוספת השישית לחוק העיקרי –

(1) בסעיף 1 –

(א) אחרי ההגדרה "בעל שליטה" יבוא:

"בן המקום" – מי שמלאו לו 18 שנים, ומענו הרשום במרשם האוכלוסין המתנהל לפי חוק מרשם האוכלוסין, התשכ"ה – 1965², במשך שלוש השנים האחרונות לפחות או במשך ארבע שנים לפחות מתוך עשר השנים האחרונות, הוא בתחומה של הרשות המקומית שבתחומה חלה תכנית הכוללת דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת או בתחום היישוב שהתכנית חלה בו, לפי העניין, ובלבד שהומצא לכך אישור ממרשם האוכלוסין; "

(ב) במקום ההגדרה "דיור בהישג יד" יבוא:

"דיור בהישג יד" – אחד מאלה:

(1) השכרה במחיר מופחת;

(2) השכרה לטווח ארוך; "

(ג) בהגדרה "הסכם שכירות", במקום "בהשכרה לטווח ארוך" יבוא "בדיור בהישג יד";

(ד) אחרי ההגדרה "הסכם שכירות" יבוא:

"השכרה במחיר מופחת" – השכרה לזכאים של יחידת דיור למגורים במחיר מופחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מהיום שבו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה, והסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלה:

(1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופת השכירות, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות של חמש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות או שחלפו שלוש שנים מיום שאותו אדם שכר את יחידת הדיור והוא חדל להיות זכאי;

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 270.

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה;”;

(ה) בהגדרה "השכרה לטווח ארוך" –

(1) ברישה, במקום "מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור באותו בניין הושכרו (להלן – תקופת העמדה לשכירות)", "יבוא "מעשרים שנה מהיום שבו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה”;

(2) בפסקה (1), במקום "לתקופה של שנה אחת לפחות (להלן – תקופת השכירות)" יבוא "לתקופת השכירות”;

(ו) אחרי ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" יבוא:

”"זכא" – מי שמתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא עומד בתנאי הסף שנקבעו לפי החלטת הממשלה מספר 203 (דר/13) שעניינה הרחבת התכנית לדיור במחיר מופחת, מיום כ"ב בתמוז התשע"ה (9 ביולי 2015), כפי שתעודכן מעת לעת, ולעניין יחיד כמשמעותו בהחלטה האמורה – יראו אותו כמי שעומד בתנאי הסף הנוגע לגיל גם אם מלאו לו 26 שנים;

(2) הוא עומד בתנאים נוספים שקבע השר בתקנות לפי סעיף 15(ב), אם קבע;”;

(ז) בהגדרה "זכות", במקום "שייבנה בו בניין לדיור" יבוא "שתיבנה בו יחידת דיור”;

(ח) אחרי ההגדרה "המנהל" יבוא:

”"מחיר מופחת" – דמי שכירות שנקבעו לפי הוראות סעיף 5(א1) או (ב1);”;

(ט) בהגדרה "שוכר", במקום "להשכרה לטווח ארוך" יבוא "לדיור בהישג יד”;

(י) אחרי ההגדרה "תכנית" יבוא :

"תקופת העמדה לשכירות" – תקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מהיום שבו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור הושכרה בהשכרה לטווח ארוך או בהשכרה במחיר מופחת, לפי העניין ;

"תקופת השכירות" – תקופה של שנה אחת לפחות ;

"תקרת דמי השכירות המופחתים" – המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים לפי סעיף 5(א1), כשהוא מוכפל ב-1.1 ; ;

(יא) במקום ההגדרה "השר" יבוא :

"השר" – שר האוצר ;

(2) בסעיף 2 –

(א) האמור בו יסומן "א", ובו, במקום "שהיא דיור בהישג יד" יבוא "להשכרה לטווח ארוך" ;

(ב) אחרי סעיף קטן (א) יבוא :

"(ב) לא יעשה אדם שימוש ולא ירשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת אלא למגוריו של שוכר שהוא זכאי שעלה בגורל בהגרלה לפי סעיף קטן (ג) ובני משפחתו, על פי הסכם שכירות להשכרה במחיר מופחת.

(ג) (1) יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת שאושרו בתחום תכנית יושכרו רק לזכאים שעלו בגורל בהגרלה שערכה הרשות המקומית ששטח התכנית נכלל בתחומה לפי תקנות שיקבע השר, בהסכמת שר הפנים, לעניין הגרלה לפי סעיף זה.

(2) בתקנות לפי פסקה (1) ייקבעו, בין היתר, הוראות לעניין מועד עריכתה של ההגרלה, אופן השתתפותם של זכאים בהגרלה, דרכי פרסום לזכאים בדבר עריכת ההגרלה, תקופת תוקפן של תוצאות ההגרלה, דרכי עריכת ההגרלה והפיקוח עליה והוראות בדבר מניעת ניגוד עניינים של עורך ההגרלה.

(3) יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת, יוצעו לזכאים לפי סדר עלייתם בגורל, בדרך שיקבע השר בתקנות.

(4) (א) מי שבבעלותו יחידת דיור להשכרה במחיר מופחת, ישכירה לזכאי הראשון שהוצע לו לשכור את אותה יחידה כאמור בפסקה (3) ואשר הסכים לשכור אותה, אולם הבעלים רשאי לפנות למנהל, בבקשה מנומקת, שלא להשכירה לאותו זכאי, אם סבר כי יש טעמים מיוחדים המצדיקים זאת.

(ב) הוגשה בקשה כאמור בפסקת משנה (א) וראה המנהל כי יש טעמים מיוחדים המצדיקים זאת, ובכלל זה כי יש חשש סביר שהזכאי לא יעמוד בתנאי הסכם השכירות, רשאי הוא לקבוע כי יחידת הדיור לא תושכר לזכאי שעלה בגורל לגביה; קבע המנהל כאמור, תוצע יחידת הדיור להשכרה לזכאי הבא אחריו ברשימת הזכאים לפי סדר העלייה בגורל כאמור בפסקה (3).

(5) השר רשאי לקבוע כי אם מספר הזכאים שביקשו להשתתף בהגרלה לעניין תכנית מסוימת קטן ממספר יחידות הדיור במחיר מופחת העומדות להשכרה, ניתן יהיה להציע את יחידות הדיור כאמור למועמדים נוספים שיעמדו בתנאים שיקבע בתקנות וייבחרו בהגרלה נוספת שתיערך בהתאם להוראות סעיף זה.

(6) על אף האמור בפסקה (1), מועצת רשות מקומית רשאית להודיע לשר כי לא תערוך הגרלות כאמור באותה פסקה; הודיעה המועצה כאמור, יערוך את ההגרלה מי שבבעלותו יחידת הדיור להשכרה במחיר מופחת, בפיקוח גורם שייקבע בתקנות לפי פסקה (1) ובהתאם להוראות אותן תקנות.

(7) לא הותקנו תקנות לפי פסקה (1), לא יינתן היתר מכוח תכנית לפי סעיף 62א(א)(14), 62א(א)(2) או 2א62 או לפי סעיף 4(ב)(1א) או (1ב) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד–2014.

(ד) מועצת רשות מקומית רשאית לקבוע כי 25% מקרב הזכאים שיעלו בגורל בהגרלה שתיערך לפי סעיף קטן (ג), ולעניין יישוב באזור עדיפות לאומית – 30%, יהיו בני המקום ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת לפי הוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ג); לעניין זה, "אזור עדיפות לאומית" – אזור עדיפות לאומית שהממשלה החליטה עליו לפי הוראות פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט–2009³;

(3) בסעיף 3 –

(א) סעיף קטן (א) – בטל;

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "כל יחידות הדיור בבניין לדיור בהישג יד" יבוא "כל יחידות הדיור במתחם מקרקעין רצוף שישמשו לדיור בהישג יד בתחום התכנית";

(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "בסעיף קטן (א)" יבוא "בסעיף קטן (ב)", ובמקום "יחידות הדיור באותו בניין" יבוא "יחידות הדיור במתחם מקרקעין רצוף שישמשו לדיור בהישג יד בתחום אותה תכנית";

(4) בסעיף 4(א), אחרי "אותו בניין" יבוא "לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד ליחידות הדיור שבבעלותו";

(5) בסעיף 5 –

³ ס"ח התשס"ט, עמ' 157.

(א) בכל מקום, המילים "לאחר התייעצות עם שר האוצר," –
יימחקו;

(ב) בסעיף קטן (א) –

(1) בפסקה (1) –

(א) במקום "שהיא דיור בהישג יד" יבוא "להשכרה
לטווח ארוך";

(ב) בסופה יבוא "בסעיף זה – מחיר השוק";

(2) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת, בתקופת השכירות הראשונה, יהיו בשיעור נמוך ב-20% ממחיר השוק שקבע השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו לפני כניסתו של השוכר הראשון או שוכר חדש ליחידת דיור להשכרה במחיר מופחת, והם לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים.

(ב1) (א) על אף האמור בפסקה (א1), רשות מקומית רשאית לקבוע, בהחלטה כאמור בפסקת משנה (ב), לגבי יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בתחומה, שיעור הפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק השונה מהשיעור האמור באותה פסקה, ורשאית היא לקבוע שיעורי הפחתה שונים לאזורים שונים בתחומה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) הקרקע שבה נמצאות יחידות הדיור אינה מקרקעי ישראל;

(2) דמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים;

(3) לעניין רשות מקומית במחוז הצפון ובמחוז הדרום שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק לא יפחת מ-10% ולא יעלה על 30%, ולעניין רשות מקומית במחוז אחר – לא יפחת מ-20% ולא יעלה על 40%.

(ב) החלטה כאמור בפסקת משנה (א) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, היא תהיה מנומקת, לא ניתן יהיה לשנותה עד תום שלוש שנים ממועד קבלתה והיא תחול על תכניות שהוגשו באותה תקופה.

(ג) על אף האמור בפסקה (א1), מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע, לגבי יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת במקרקעי ישראל, שיעור הפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק הגבוה מהשיעור האמור באותה פסקה, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים.”;

(3) בפסקה (3), במקום “בשינויים המחויבים” יבוא “פסקה (א1) או פסקה (ב1), לפי העניין, בשינויים המחויבים, ולעניין יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת, יחולו שיעורי ההפחתה ממחיר השוק, כאמור באותן פסקאות, שנקבעו בתקופת השכירות הראשונה”;

(ג) בסעיף קטן (ב), בסופו יבוא “ואולם הוא רשאי לדרוש ערובה להבטחת תנאי הסכם השכירות, לפי הוראות סעיף 25 לחוק השכירות והשאילה, התשל”א-1971⁴.”;

(6) אחרי סעיף 5 יבוא:

⁴ ס”ח התשל”א, עמ’ 160.

5א. (א) התקשר שוכר שהושכרה לו יחידת דיור בשכירות בהשכרה במחיר מופחת בהסכם לרכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם השכירות עמו להשכרה במחיר מופחת במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחוייה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר.

(ב) התקשר שוכר שהושכרה לו יחידת דיור בהשכרה במחיר מופחת בהסכם לרכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם השכירות עמו להשכרה במחיר מופחת במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם." ;

(7) בסעיף 6(א) –

(א) בפסקה (1), לפני "לא יינתן" יבוא "הוגשה בקשה להיתר הכוללת יחידות דיור לדיור בהישג יד";

(ב) בפסקה (3), במקום "הבית הוא לדיור בהישג יד" יבוא "בבית יש יחידות דיור לדיור בהישג יד", ואחרי "תירשם לגבי כל אחת מיחידות הדיור בבית המשותף", יבוא "שצוין באישור המהנדס כאמור כי היא יחידת דיור לדיור בהישג יד";

(ג) בפסקה (4), אחרי "בבית המשותף" יבוא "שהיא יחידת דיור לדיור בהישג יד";

(8) בסעיף 7 –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) בפסקה (1), לפני "לא יינתן" יבוא "הוגשה בקשה להיתר הכוללת יחידות דיור בהישג יד";

(2) בפסקה (2), אחרי "בחלק ממנו" יבוא "או ביחידת דיור לדיור בהישג יד";

(3) בפסקה (3), אחרי "יחידות הדיור" יבוא "לדיוור בהישג יד", ואחרי "ביחידות הדיור" יבוא "לדיוור בהישג יד כאמור";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "על היותו של מגרש או בניין" יבוא "על היותם של מגרש, בניין או יחידת דיור";

(9) בסעיף 8 –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "ההערות שנרשמו" יבוא "ההערה שנרשמה לגבי יחידת דיור", ובמקום "הבניין שהוקם בה" יבוא "אותה יחידת דיור";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "כאמור באותו סעיף" יבוא "כאמור בסעיף קטן (א)(3) או (4) של אותו סעיף", ובמקום "הבניין שהוקם בו" יבוא "יחידת הדיור לדיוור בהישג יד כאמור בסעיף 7";

(10) בכותרת פרק ה' שעניינו "פיקוח על דיור בהישג יד", במקום "פרק ה'" יבוא "פרק ד";

(11) בסעיף 9(א), במקום "הבינוי והשיכון" יבוא "האוצר";

(12) בסעיף 10 –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "שיחידות הדיור בו הן" יבוא "הכולל יחידות דיור";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "בבניין שיחידות הדיור בו הן לדיוור בהישג יד" יבוא "ביחידת דיור שהיא לדיוור בהישג יד";

(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית שאישרה תכנית לפי סעיף 62א(א)(14) או (א)(1)(2)" יבוא "מוסד תכנון שאישר תכנית לפי סעיף 62א(א)(14), 62א(א)(1)(2) או 62א2", במקום "תדווח" יבוא "ידווח", ובמקום "שהן דיור" יבוא "שהן לדיוור";

(13) סעיף 11 – בטל;

(14) בסעיף 12 –

(א) בסעיף קטן (א)(2), במקום "בניינים שיחידות דיור בהם הן" יבוא "יחידות דיור שהן";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "הבינוי והשיכון" יבוא "האוצר";

(15) בסעיף 13 –

(א) בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "המנהל רשאי לברר את הפנייה בכל דרך שיראה לנכון, והוא אינו קשור להוראה שבסדר דין או בדיני ראיות.";

(ב) אחרי סעיף קטן (א) יבוא :

"(א1) המנהל ייתן את החלטתו בפנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשתה, ורשאי הוא, מטעמים שיירשמו, להאריך את התקופה האמורה בתקופה או בתקופות נוספות, שלא יעלו על 90 ימים, במצטבר.";

(ג) בסעיף קטן (ב), במקום "לפונה ולבעל זכות בדיוור בהישג יד" יבוא "לפונה, לבעל זכות ביחידת דיוור בהישג יד ולכל מי";

(ד) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא :

"(ד) החלטות המנהל יפורסמו לציבור באתר האינטרנט של משרד האוצר; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין פרסום ההחלטות, בהתחשב, בין השאר, בצורך להגן על פרטיות ולמנוע פגיעה בשם הטוב של הנוגעים בדבר.";

(16) בסעיף 14 –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) בפסקה (2), במקום "שהיא לדיוור בהישג יד" יבוא "להשכרה לטווח ארוך";

(2) אחרי פסקה (2) יבוא :

"(א2) דרש משוכר ביחידת דיוור להשכרה לטווח ארוך תשלומים בניגוד להוראות סעיף 5(ב);";

(ב) אחרי סעיף קטן (א) יבוא :

"(א1) הפר בעלים של יחידות דיוור שהן לדיוור בהישג יד הוראה מההוראות המפורטות להלן, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סעיף זה, בסכום של 30,000 שקלים חדשים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 60,000 שקלים חדשים :

(1) גבה דמי שכירות גבוהים מדמי השכירות שנקבעו לפי סעיף 5(א1) או (ב1) ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת, בניגוד לאמור באותו סעיף, או העלה את דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת בניגוד להוראות סעיף 5(א2);

(2) דרש משוכר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת תשלומים בניגוד להוראות סעיף 5(ב);

(3) ערך הגרלה שלא בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף 2(ג), המנויות בתוספת השביעית.";

(ג) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) על עיצום כספי לפי סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו הוראות סעיפים 158 לג עד 158מו לחוק זה בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: במקום "לממונה" יבוא "למנהל", ובכל מקום, במקום "הממונה" יבוא "המנהל".";

(17) בכותרת פרק ז', במקום "פרק ז'" יבוא "פרק ו'";

(18) בסעיף 15, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) השר, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של רשויות מקומיות ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת.";

(19) אחרי סעיף 15 יבוא:

"עונשין 15א. בעלים של יחידת דיור להשכרה במחיר מופחת העורך הגרלה לפי סעיף 2(ג), בניגוד לתקנות לפי אותו סעיף, דינו – מאסר שנה.

15ב. נוסף על האמור בכל דין, הופרו הוראות לפי תוספת הוראות סעדים על הפרת הוראות, כראו את מי שחייב בקיום אותן הוראות, כנאמן, ואת הפרת ההוראות האמורות כהפרה של חובת נאמנות כמשמעותה בחוק הנאמנות, התשל"ט–1979, ויחולו הוראות סעיף 39 לחוק האמור.";

(20) סעיף 16 – בטל.

7. תיקון התוספת השביעית
בתוספת השביעית לחוק העיקרי, במקום הכותרת יבוא :

"תוספת שביעית

(סעיף 158 לב(ב) או סעיף 14(א1)(3) לתוספת השישית וסעיף 158מו)

חלק א'

הפרת הוראות לפי פרק ה'3 שיחול עליהן עיצום כספי

חלק ב'

הפרת הוראות לפי התוספת השישית שיחול עליהן עיצום כספי".

8. תיקון פקודת העיריות
בפקודת העיריות⁵, בסעיף 249, אחרי פסקה (5) יבוא :

"(5א) בלי לגרוע מיתר ההוראות לפי סעיף זה – להקים, להפעיל ולנהל דיור בהישג יד במקרקעין בבעלותה, ולתכלית זו –

(א) לבנות, להפעיל ולתחזק יחידות דיור לדיור בהישג יד על קרקע שבבעלותה;

(ב) להחכיר או להשכיר קרקע שבבעלותה לשם הקמת דיור בהישג יד;

(ג) לערוך הגרלה בין זכאים למתן זכות לשכירת יחידת דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להוראות סעיף 2 לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

בפסקה זו –

"בעלות" – לרבות חכירה לדורות או הזכות להירשם כבעלים או כחוכר לדורות, או הזכות להפיק הכנסה מהמקרקעין או ליהנות מפירותיהם;

"דיור בהישג יד", "השכרה במחיר מופחת" ו"זכאי" – כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965."

⁵ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197; ס"ח התשע"ח, עמ' 110.

9. תיקון פקודת המועצות המקומיות
בפקודת המועצות המקומיות⁶, בסעיף 34א(א), אחרי "233א," יבוא "249א5),".

10. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014⁷
בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014⁷

(1) בסעיף 2(א) –

(א) בהגדרה "השכרה לטווח ארוך" –

(1) האמור בה יסומן כפסקה "1)", ובה –

(א) לפני "כמשמעותה" יבוא "לעניין מקרקעי ישראל –";

(ב) במקום "פרקים ג' עד ז'" יבוא "פרקים ג' עד ו'";

(ג) במקום הסיפה החל במילים "במקום מעשר שנים" יבוא "במקום מעשרים שנה מהיום שבו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה" יקראו "מ-15 שנים מיום שמחצית הדירות שהועמדו להשכרה בבניין הושכרו לראשונה";

(2) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(2) לעניין סעיף 4(ב1)א ו-1(ב1) – כמשמעותה בתוספת השישית לחוק התכנון";

(ב) בהגדרה "יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת", במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) לעניין סעיף 4(ב1)א ו-1(ב1) – יחידות דיור שהן להשכרה במחיר מופחת כהגדרתה בתוספת השישית לחוק התכנון";

(2) בסעיף 4(ב) –

(א) בפסקה 1(א) –

⁶ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256; ס"ח התשע"ח, עמ' 110.
⁷ ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשע"ז, עמ' 1146.

(1) בפסקת משנה (א), אחרי "לחוק התכנון" יבוא "לעניין השכרה לטווח ארוך", והסיפה החל במילים "שר האוצר רשאי" – תימחק ;

(2) בפסקת משנה (ב), במקום הסיפה החל במילים "גם הוראות שנקבעו" יבוא "הוראות התוספת השישית לחוק התכנון לעניין השכרה במחיר מופחת";

(3) פסקת משנה (ג) – תימחק ;

(ב) בפסקה (ב1) –

(1) בפסקת משנה (א), אחרי "לחוק התכנון" יבוא "לעניין השכרה לטווח ארוך", והסיפה החל במילים "שר האוצר רשאי" – תימחק ;

(2) בפסקת משנה (ב), במקום הסיפה החל במילים "גם הוראות שנקבעו" יבוא "הוראות התוספת השישית לחוק התכנון לעניין השכרה במחיר מופחת";

(3) פסקת משנה (ג) – תימחק ;

(ג) אחרי פסקה (4) יבוא :

"(5) על אף האמור בסעיף 3(ב) עד (ד) לתוספת השישית לחוק התכנון, על יחידות דיור במתחם מועדף לדיור שהן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת לפי סעיף קטן זה, יחולו הוראות אלה :

(א) יחידות הדיור כאמור יהיו בבניין אחד או בכמה בניינים, ובלבד שכל יחידות הדיור למגורים באותו בניין יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת ;

(ב) על אף האמור בכל דין, כל יחידות הדיור בבניין כאמור בפסקה זו יהיו בבעלות אדם אחד ;

(ג) לא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בפסקה זו, אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור באותו בניין ;

(ד) הוראות פסקת משנה (ג) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על התחייבות להעברת בעלות כאמור באותה פסקת משנה."

11. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ז–2017⁸, בסעיף 12, סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) – בטלים.
מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4)
12. תקנות ראשונות לפי סעיף 2(ג) לתוספת השישית לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, יותקנו בתוך שישה חודשים מיום תחילתו של חוק זה.
13. הוראת מעבר החוק העיקרי כנוסחן ערב יום תחילתו של חוק זה ימשיכו לחול על תכנית שהוחלט להפקידה לפני יום התחילה.

⁸ ס"ח התשע"ז, עמ' 1164.

נספח מס' כ-728/א'
(פ/20/3029)

הסתייגויות ובקשות רשות דיבור

להצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018

* הערה: אם תתקבל הסתייגות המצריכה זאת, ימוספרו יתר הוראות החוק ויתוקנו ההפניות אליהן בהתאם.

הסתייגויות

לסעיפים 1 עד 5

אין הסתייגויות

לסעיף 6

חבר הכנסת דב חנין מציע:

1. בפסקה (18), בסעיף קטן (ב) המוצע, בסופו יבוא "בהתחשב, בין היתר, בהכנסת הזכאים ובהון העומד לרשותם."

לסעיפים 7 עד 13

אין הסתייגויות

בקשות רשות דיבור

חברי הכנסת רועי פולקמן, חיים ילין, אילן גילאון, עיסאווי פריג', מיכל רוזין, תמר זנדברג, מוסי רוז
