

## נוסח לוועדה 2.11.15

### פרק ב': דיור

- תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014<sup>1</sup> – 2.
- בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014<sup>1</sup> –
- (1) בסעיף 2, בהגדרה "תכנית מועדפת לדיור", במקום "500" יבוא "200";
- (2) בסעיף 3(ב), במקום "500" יבוא "200";
- (3) בסעיף 4(א), במקום "500" יבוא "200".
3. תיקון פקודת העיריות
- בפקודת העיריות [נוסח חדש]<sup>2</sup> –

#### (1) בסעיף 188, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב2) בלי לגרוע מסעיפים קטנים (א) עד (ב1), מכירת מקרקעין, החלפתם, וכן השכרתם או הרשאת שימוש בהם לתקופה העולה על חמש שנים, טעונה גם את אישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת אם שטח המקרקעין עולה על עשרים וחמישה דונם והעסקה לא הותנתה בתנאי לפיו ייעוד המקרקעין והשימוש המותר בהן לפי התכנית החלה עליהן לא ישונה; לעניין זה, "תכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965.

#### (±2) אחרי סעיף 198 יבוא:

"פטור ממכרז 198א. (א) על אף האמור בהוראות סעיף 197, לעבודות פיתוח התקשרות של עירייה עם ~~יזם מי שמחזיק, לבדו, בזכויות לגבי מחצית או יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח (להלן – היזם), בחוזה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח (בסעיף זה – הסכם פיתוח) רשאית העירייה לעשותה ללא מכרז, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:~~

<sup>1</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750.  
<sup>2</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

(1) עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, נדרשות במישרין לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית. יישום הוראות התכנית לפיתוח ביחס ל-100 יחידות דיור חדשות לפחות או ל-5,000 מ"ר מסחר או תעסוקה חדשים לפחות אשר ייבנו מכוח התכנית לפיתוח;

(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4)(א) או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח תבוצענה על ידי היזם במגרשים שבהחזקתו;

(3) הסכום שישולם ליזם תמורת עבודות הפיתוח שתקבע בהסכם הפיתוח אינו עולה עלתהיה זהה המחיר לתמורה המקובלת לביצוע העבודות כאמור;

(4) גזבר העיריה ומהנדס העיריה הציגו בפני ועדת המכרזים לעבודות פיתוח הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:

(א) אומדן של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית;

(ב) אומדן של עלות העבודות הפיתוח שיבצע היזם שיכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(ג) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בסעיף קטן בפסקה (א)2);

(ד) חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח שתקבע בהסכם הפיתוח הסכום שישולם ליזם אינו עולה על המחיר זהה לתמורה המקובלת לביצוע העבודות כאמור;

(ה) אומדן משוער של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ב);

(5) — האומדנים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) יתבססו, בין השאר וככל הניתן, על מכרזים לעבודות מאותו סוג שערכה שנערכו על ידי העיריה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים או עבורן או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972<sup>3</sup>, והכל אם תוצאותיהם פורסמו בשמונה-עשר החודשים שקדמו לעריכת האומדנים.

(5) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריותו של היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

(6) הוועדה המקצועית המליצה למועצה פה אחד לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהשתכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חסכון ויעילות והתקשרות בו מיטיבה עם העיריה.

(ב) העיריה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העיריה (להלן – היטלי פיתוח) שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה, החל על שהיזם חב לעירייה – בשל מימוש זכויות כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק האמור מכוח התכנית, אולם, ובלבד – שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימון הוטל אותו היטל פיתוח ותמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

(ג) חוזה כאמור בסעיף קטן (א) טעון אישור של ועדת מכרזים לעבודות פיתוח.

(ג) בסעיף זה –

”ועדת מכרזים לעבודות פיתוח הוועדה המקצועית” – ועדת המכרזים שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, אשר ישמש כיושב ראש הוועדה, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;

”מחזיק בזכויות”, לגבי שטח מגרשים – מי שהוא אחד מאלה: לרבות זכויות שניתנו בחוזה שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה;

(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור.

(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה  
(1) בחוזה שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית  
מבנים בה, ואשר הוא זכאי מכוחו להפיק  
הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של  
הקרקע כבעלים.

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה,  
 התשכ"ה-1965<sup>4</sup>;

"יזם" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית או  
יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח,  
המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח או  
מי שמחזיקים בזכויות כאמור לגבי מגרשים שסך  
שטחם הוא מחצית או יותר משטח המגרשים  
הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם  
בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח אחד עם  
העירייה.

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק  
 התכנון והבנייה;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח  
 שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת  
מוסדות-מבנים לצרכי ציבור בעבור העירייה  
 אף אם הם מחוץ לשטח תכנית הפיתוח;

"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק  
 התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית  
 מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות  
 לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר  
 או לתעסוקה;

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן. ואשר הקמתם הוא מתפקידי העירייה, ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מתקני מים וביוב לרבות מאגרים.

(ד) (1) החלטות הועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (א)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, 7 ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.

(2) חוזה-הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר מ-7 ימים מיום ~~אישורו~~ כאמור בסעיף קטן (ג)-בריתנו.

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה." ;

היטל ציפוף: לאור ההערות שנשמעו במהלך דיוני הוועדה, ועל רקע הצורך ללבן לעומק סוגיות סבוכות ושאלות עקרוניות העולות מן המוצע בסעיפים אלה, ובהתחשב בסד הזמנים שמכתיבה מסגרת הדיון בחוקי ההסדרים, מוצע לפצל נושא זה מהצעת החוק ולהמשיך לדון בו בהליך חקיקה רגיל. בשלב זה לא יובאו הערות פרטניות להסדר המוצע.

(2) בסעיף 249, אחרי פסקה (25) יבוא:

## "היטל צפיפות

(א) (א25) להטיל, לפי חוק עזר, על בעל מקרקעין כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, בעת מימוש זכויות כהגדרתו בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, היטל בשל צפיפות בנייה מוגברת בתכנית (להלן – היטל צפיפות); שיעור היטל הצפיפות לא יעלה על 20 אחוזים ממכפלת ההשבחה שנקבעה בשומת ההשבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במנה המתקבלת מחלוקת צפיפות הבנייה המוגברת בצפיפות הבנייה הנוספת בתכנית;

(ב) שר האוצר, לאחר שהתייעץ עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, יקבע התאמות ומקדמים לצורך חישוב צפיפות בנייה מוגברת וצפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר, וכן צפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר שתהיה פטורה מתשלום היטל צפיפות, וזאת בהתחשב, בין השאר, בהיקף השטחים הכוללים המותרים לבנייה ובהוראות הנוגעות לעניין צפיפות בנייה שנקבעו בתכניות קיימות, לרבות בתכניות מיתאר ארציות;

(ג) לעניין זה –

"השבחה" ו"מימוש זכויות" – כהגדרתם בסעיף 1 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"צפיפות בנייה מוגברת", לגבי בנייה למגורים – צפיפות בנייה העולה על מכפלת צפיפות הבנייה המינימלית בתחום התכנית כפי שנקבעה בלוח 1 בתמ"א 35, ב-1.8;

"צפיפות בנייה נוספת", לגבי בנייה למגורים

– ההפרש בין מספר יחידות הדיור לדונם המותרות לבנייה בתכנית לבין מספר יחידות הדיור לדונם שהיו מותרות לבנייה ערב אישור התכנית;

"תכנית" – תכנית או הקלה המקימות חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה;

"תמ"א 35" – תכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35."

(3) אחרי סעיף 251ג יבוא:

"הוראות בדבר היטל צפיפות  
251.ד. (א) חוק עזר כאמור בסעיף 249(א25) יכלול, בין היתר, הוראות לעניין שיעור משתנה של היטל הצפיפות לפי היקף הצפיפות המוגברת ויכול שיקבע שיעורי היטל צפיפות שונים באזורים שונים בעיר; שיעור היטל הצפיפות יכול שיהיה 0%, 5%, 10%, 15% או 20% מן המכפלה האמורה בסעיף 249(א25)(א) (להלן – מדרגות היטל הצפיפות).

(ב) העירייה רשאית להשתמש בסכומים שנגבו כהיטל צפיפות לפעולות אלה:

(1) פיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ובניית מוסדות ציבור בתחום התכנית שביחס אליה שולם ההיטל או במגרש אחר שהפיתוח בו נדרש במישרין ליישום התכנית; בפסקה זו ובפסקה (2), "תשתיות" – כהגדרתן בסעיף 198א(ד);

(2) קיום תנאים בתכניות אשר קיומם הוא תנאי למתן היתרי בנייה או תנאי למתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, ובכלל זה ביצוע תשתיות-על עירוניות הקשורות במישרין לתכניות, ובלבד שהעירייה השלימה את ביצוע העבודות האמורות בפסקה (1); לעניין זה, "תשתיות-על עירוניות" – תשתיות בשטח התכנית או מחוצה לו המיועדות לשרת גם מגרשים נוספים נוסף על המגרשים הכלולים בתכנית שבהם יש לבעל המקרקעין זכויות.

(ג) במקרים אלה לא תחול חובת תשלום היטל צפיפות:

(1) אם לא חלה חובת תשלום היטל השבחה;

(2) במתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה וכן במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כמשמעותו בסעיף 49כח לחוק חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>5</sup>;

(3) אם צפיפות הבנייה הנוספת לפי התכנית היא פחות משמונה יחידות דיר לדונם, ולעניין מסחר ותעסוקה – אם צפיפות הבנייה הנוספת היא כפי שיקבע שר האוצר כאמור בסעיף 249(א25)(ב).

(ד) שר האוצר, בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף זה, ובכלל זה הוראות בדבר שיקולים נוספים לקביעת מדרגות היטל הצפיפות.

(ה) הוראות סעיפים 7, 8(א), 11, 14(ו) ו-17 בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, יחולו על היטל צפיפות, בשינויים המחויבים.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

4. תיקון פקודת המועצות המקומיות  
בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]<sup>6</sup>, בסעיף 34א(א), אחרי "196" יבוא "198א" ובמקום "249ב" יבוא "249(א25), 249ב, 251ד".
5. תיקון חוק התכנון והבנייה  
בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 –

(1) בסעיף 1, אחרי ההגדרה "ימי עבודה" יבוא:

"יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(±2) אחרי סעיף 1א11 יבוא:

"ועדת משנה 2א11. (א) בסעיף זה – לתכניות מסוימות ביישובי מיעוטים

~~"יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כהגדרתו בפסקה (4) לחלק א' לתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-71959;~~

"תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים" – תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים ותכנית נקודתית ביישוב מיעוטים;

"תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה בתחומו של יישוב מיעוטים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת הדרושות כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגרשים או של חלוקה חדשה של הקרקע ואת אלה בלבד;

<sup>6</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.  
<sup>7</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234, התשע"א, עמ' 165.

"תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים" – תכנית הכוללת הוראות של תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה בתחמו של יישוב מיעוטים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת והמייעדת קרקע למגורים ולשימושים הנלווים למגורים, ובלבד שמספר יחידות הדיור הכלולות בה אינו עולה על 50 ורוב יחידות דיור אלה בנויות בפועל במועד הגשת התכנית;

(ב) במחוז הצפון, במחוז חיפה ובמחוז המרכז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית או ממלאי מקום, ועדת משנה לענין תכניות מסוימות ביישובי מיעוטים (בסעיף זה – ועדת משנה ליישובי מיעוטים), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) נציג שר הבינוי;

(4) נציג השר להגנת הסביבה;

(א4) נציג שר הפנים;

(5) שני חברים מבין נציגי הרשויות המקומיות, שתבחר הוועדה המחוזית;

(6) מתכנן המחוז.

(ג) נציג רשות מקרקעי ישראל יהיה ממלא מקום נציג שר הבינוי בוועדת המשנה.

(ד) הודעה על הקמת ועדת משנה ליישובי מיעוטים תפורסם ברשומות.

(ה) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן דרך קבע ~~המנהל~~ ~~כהגדרתו~~ ~~בפקודת המדידות~~ ~~(בסעיף זה)~~ מנהל המרכז למיפוי ישראל; או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.

**(1ה) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן ראש הרשות המקומית שתכנית מסוימת ביישוב מיעוטים מתייחסת למרחב התכנון שלה.**

(ו) דין החלטה של ועדת משנה ליישובי מיעוטים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 11ד ו-11ה לא יחולו על ההחלטה.

(ז) ועדת המשנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

(1) הוגשה למנהל המרכז למיפוי תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית המסוימת;

(2) מנהל המרכז למיפוי הודיע כי המרכז למיפוי ישראל יאשר את התכנית לצורכי רישום שהוגשה לו התואמת את התכנית המסוימת, ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>8</sup>, עם אישור התכנית המסוימת בוועדת המשנה ליישובי מיעוטים ובהתאם לה.

(ח) לוועדת משנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם להוראות פרק ד', וליושב ראש ועדת המשנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141.

<sup>8</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(ט) בכפוף להוראות סעיף קטן (י), אין בסמכויות הנתונות לוועדת משנה ליישובי מיעוטים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

(י) החליטה ועדת משנה ליישובי מיעוטים על הפקדת תכנית ~~להסדרת רישום מסוימת~~ ביישוב מיעוטים, לא תחליט ועדה מקומית, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית אחרת החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית ~~המסוימת להסדרת רישום ביישוב מיעוטים~~, שיש בה כדי לסתור את התכנית ~~להסדרת רישום ביישוב מיעוטים~~ עד שתאושר התכנית ~~להסדרת רישום ביישוב מיעוטים~~ האמורה או עד שיוחלט שלא לאשרה.

(יא) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית (בסעיף קטן זה – התכנית הראשונה), לא תחליט ועדת משנה ליישובי מיעוטים, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית ~~להסדרת רישום מסוימת~~ ביישוב מיעוטים החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או עד שיוחלט שלא לאשרה.”;

הערה כללית להסדר: מטרת ההסדר להקל על הליך הרישום אך הוא אינו מתייחס לחסם הרישומי לפיו הרישום מותנה בהמצאת אישורים מרשויות המס של המדינה ושל הרשות המקומית על תשלום המיסים. במסגרת פרק המיסים בחוק ההסדרים מצוי הסדר המטפל בחלק הנוגע למיסוי המדינתי ומאפשר רישום אף בטרם הוסדרו חובות המס. הסדר כזה לגבי המיסוי העירוני לא קיים, ומוצע לשקול אותו, בדומה להסדר הקיים בחוק רישום שיכונים ציבוריים.

(23) בסעיף 1316, אחרי סעיף קטן (ב) האמור בו יסומן (א), ואתריו יבוא:

"(גב) על אף האמור בסעיף קטן (א), צורף שטח לתחום שונה תחומה של רשות מקומית לפי דין, לפי פקודת העיריות [נוסח חדש], או לפי פקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], יראו שטח זה כמתווסף למרחב התכנון המקומי שבו היה כלול תחומה של הרשות המקומית לפני הצירוף פרסם שר האוצר צו שתחילתו לא יאוחר, בתום מ-60 ימים מהמועד שינוי התחום שבו הוא צורף- כאמור, כך שכל תחומה של הרשות המקומית לאחר שינוי תחומה יכלל במרחב התכנון שבו היא כלולה ערב השינוי ולא תחול על שינוי זה חובת התייעצות לפי סעיף 13(א); אלא אם כן הודיע שר האוצר שבכוונתו לבחון שימוש בסמכותו לפי סעיף קטן (ד), הודיע כאמור, ייוותרו גבולות מרחבי התכנון המקומי כפי שהיו, עד להחלטה אחרת של שר האוצר.

(ד) חלף המועד הקבוע בסעיף קטן (ג) ולא הודיע שר האוצר כאמור בו, תפורסם באתרי האינטרנט של מינהל התכנון, הוועדות המחוזיות והוועדות המקומיות הנוגעות לעניין, הודעה המפרטת את הגבולות המעודכנים של מרחבי התכנון המקומיים.

(הג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), שר האוצר רשאי, מטעמים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדות המחוזיות והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, עד תום המועד הקבוע בסעיף קטן (ב), להותיר את שטח השטח- התחום שצורף ששונה, כולו או חלקו, במרחב התכנון המקומי שבו הוא נכלל לפני הצירוף השינוי, או להוסיפו למרחב תכנון אחר."

(4) אחרי סעיף 53 יבוא:

"דיווח לכנסת 53. יושב ראש המועצה הארצית ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת על החלטות שקיבלה המועצה הארצית לפי סעיפים 51 עד 53, מיד לאחר קבלתו, ויצרף לדיווח את המסמכים הנוגעים לעניין.

(35) בסעיף 62א(א) –

(א) בפסקה (16)(ב), במקום הסיפה המתחילה במילים "יופחת משטח ההגדלה" יבוא "או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(2ב), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקת משנה (א) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור";

(ב) בפסקה (17)(ד), במקום הסיפה המתחילה במילים "יופחת משטח ההגדלה" יבוא "או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקאות משנה (א) עד (ג) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור";

(4) ~~בסעיף 122, פסקה (1) – תימחק;~~

(56) בסעיף 151, אחרי סעיף קטן (ב1) יבוא:

"(ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ביישוב מיעוטים ~~כהגדרתו~~ בפסקה (4) לחלק א' לתוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון, ~~התשי"ט 1959~~, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה ועדה מחוזית, בהיקף של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש (להלן – התוספת) לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו תנאים אלה:

(א) בניית התוספת הושלמה לפני יום כ"ה-ט בטבת התשע"א-ד (1 בינואר ~~2014~~2011);

(ב) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניה, כי התוספת לא תפגע בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו;

(ג) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוספת;

**(ד) לא תלוי ועומד צו שיפוטי להריסת התוספת או למניעת השימוש בה.**

(2) כללה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית הוראות המאפשרות תוספת שטחי בנייה לשטחים המותרים מכוחה, בכפוף לאישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, יופחתו שטחים אלו מהשיעור הקבוע בפסקה (1);

(3) לצורך בניית תוספת הבניה לפי פסקה (1) לעיל, לא תחשב כסטיה ניכרת גם הוספה של קומות תת-קרקעיות או הוספה של שטח לצרכי חניה בקומות תת-קרקעיות;

(4) (א) ועדה מקומית רשאית ליתן הקלה ביחס למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית ביחס למספר יחידות הדיור בבנין, למספר הקומות בבנין, לגובה הבנין, לתכנית הבנין או לקווי הבנין, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור תהיה סטיה ניכרת, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

(1) הסטייה כאמור נדרשת, לדעת הועדה המקומית, לצורך תוספת הבניה;

(2) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014).

(ב) ניתנה הקלה בהתאם להוראות פסקת משנה (4)(א) לעיל, ביחס לסטייה ניכרת הקבועה לפי הוראת תכנית, וכתוצאה מכך נפגעו מקרקעין שלגביהם ניתנה ההקלה כאמור, או מקרקעין הגובלים עימם, יהיה זכאי, מי שהיה בעל הזכויות במקרקעין ביום מתן ההקלה, לפיצוי מהועדה המקומית, ויחולו לענין זה הוראות סעיפים 197-200 לחוק, בשינויים המחויבים, ויראו במועד שבו ניתנה ההקלה כמועד אישור תכנית פוגעת;

(5) הוראות פסקאות (1) – (4) לא יחולו אם נתבקש היתר לפי הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה;

(36) הוראות סעיף קטן זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ד' בטבת התש"ף (1 בינואר 2020).

בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), יקראו את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965, כך שאחרי סעיף 151 יבוא:

הוספת סעיף 151 א 6.  
לחוק התכנון  
והבנייה – הוראת  
שעה

"שימוש חורג  
ביחידת דיור –  
הוראת שעה  
151.א. (א) בסעיף זה –

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א), למעט אם היא בקומת הקרקע בחזית של הבנין; לעניין זה, "קומת קרקע" – הקומה שנמצאת בה הכניסה הקובעת לבנין, כהגדרתה לפי חוק זה.

"שימוש עסקי שאינו למגורים" – כל שימוש שאינו למגורים ואינו לגן ילדים, לרבות פעוטון או מעון יום או שירות רפואי.

"שירות רפואי" – שירות הכלול בסל שירותי הבריאות כהגדרתו בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994, הניתן על ידי נותן שירות כהגדרתו בסעיף 23 לחוק האמור, למעט מעבדה, אשר שר הבריאות או מי שהוא הסמיך אישר בכתב כי מתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא ממומן ממקורות אלה בלבד, כולם או חלקם:

(א) מקורות המימון המפורטים בסעיף 13(א) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994;

(ב) הכנסה מרכש של משרד ממשרדי הממשלה, צבא הגנה לישראל או המוסד לביטוח לאומי;

(ג) מקורות מימון ציבוריים נוספים שקבעו שרי הבריאות והאוצר בצו.

(2) היקפו אינו פחות מ-40 אחוזים מכלל השירותים הניתנים לציבור על ידי אותו נותן שירות באותה יחידת דיור.

(ב) במרחב תכנון שעליו חלות הוראות סעיף זה, לא יינתן ולא יחודש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש עסקי שאינו למגורים.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש עסקי שאינו למגורים, שתוקפו פקע בתקופה שבין יום כ"ט' בטבת באדר התשע"ד-ה' (1 בינואר-במרס 2014-2015), לבין יום כ"ז באב התשע"ו (31 באוגוסט 2016), רשאית הוועדה המקומית לחדשו, לאחר ששקלה, בין היתר, את הפגיעה במספר יחידות הדיור הזמינות למגורים במרחב התכנון המקומי, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שנה מיום תחילתו של סעיף זה.

(ד) (1) הוראות סעיף זה יחולו על מרחבי התכנון המקומיים במחוז תל אביב, במחוז מרכז ובמחוז חיפה;

(2) שר האוצר רשאי להוסיף מרחבי תכנון מקומיים שעליהם יחולו הוראות סעיף זה או לגרוע מרחבי תכנון מקומיים ממרחבי התכנון המקומיים שעליהם הן יחולו, לפי אמות מידה שיקבע באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בהתחשב, בין השאר, בהיצע של שטחים למגורים ובהיצע של שטחים למסחר במרחבי התכנון האמורים.<sup>44</sup>

(ה) ועדה מקומית שסעיף זה חל על מרחב התכנון שלה, תדווח לשר האוצר, לפי דרישתו, על יישומו של סעיף זה, ובכלל זה על פעולות אכיפה שננקטו בתקופת הדיווח על ידיה כנגד שימוש שלא כדין ביחידות דיור למגורים בתחומה, מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ומספר ההיתרים כאמור שפקעו באותה תקופה.

(ו) שר האוצר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, מדי ששה חודשים החל מיום תחילתו של סעיף זה, על יישומו ובכלל זה פעולות אכיפה שננקטו בתקופת הדיווח על ידי משרדו ועל ידי מוסדות התכנון כנגד שימוש שלא כדין ביחידות דיור למגורים במרחבי התכנון שהוראות סעיף זה חלות בהם, מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ומספר ההיתרים כאמור שפקעו באותה תקופה."

7. תחולה  
 סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כנוסחו בסעיף 5(4) לחוק זה, יחול לגבי תכנית שהופקדה החל מיום תחילתו של חוק זה; לעניין זה, "תכנית" — תכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.