

**הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני  
חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים  
2009 ו-2010), התשס"ט-2009**

**פרק כ"ו: שיכון ותכנון ובניה**

**סעיפים 140-141 – תיקון חוק רישום שיכונים  
ציבוריים (הוראת שעה)**

**סעיפים 142 (2) ו-143 (א) – תיקון חוק התכנון  
והבניה בנושא רישום שיכונים ציבוריים**

"(א1) דייר ממשיק שאינו זכאי לדיוור ציבורי על פי הכללים, לא יהיה זכאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית ויפנה אותה בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה מטעם משרד הבינוי והשיכון בדבר אי-זכאותו כאמור.

(א2) מי שביום כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009) היה דייר ממשיק ואינו זכאי לדיוור ציבורי על פי הכללים, לא יהיה זכאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית ויפנה אותה בתוך תשעה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה מטעם משרד הבינוי והשיכון בדבר אי-זכאותו כאמור";

(ג) סעיפים קטנים (ב) עד (ד) – בטלים.

140. בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964<sup>172</sup> (בפרק זה – חוק רישום שיכונים ציבוריים) –

(1) בסעיף 1, בהגדרה "פעולת רישום", בפסקה (2), במקום "לפי סעיף 8(ב)" יבוא "להבטחת תשלום הלוואה שניתנה על ידי המדינה, או על פי הסכם עם המדינה, לשם מימון הקמת השיכון הציבורי";

(2) בסעיף 1א(א), במקום "הכל אם בנייתם החלה לפני כ"ט בטבת התשנ"ה (1 בינואר 1995), או אם נכללו" יבוא "ושנכללו" ובמקום "י"ב בטבת התשנ"ט (31 בדצמבר 1998)" יבוא "כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009)";

(3) סעיפים 2 עד 5 ו-8 עד 11 – בטלים;

(4) במקום סעיף 12 יבוא:

"ראיות 12. אושרו בניינים כשיכון ציבורי לפי האמור בסעיף 1א, ישמש האישור ראייה חותכת לכך שהבניינים הוקמו על ידי המדינה או מטעמה או ביוזמתה, נכללו בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עד יום כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009), ושבנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית."

## ד ב ר י ה ס ב ר

הדייר הממשיך לדיוור ציבורי, בהתאם לנתוניו ועל פי הכללים הקבועים לעניין זה בנוהלי משרד הבינוי והשיכון (להלן – הכללים). במקרה שבו יימצא כי הדייר הממשיך עומד בתנאי הזכאות לדיוור ציבורי, הוא יהיה רשאי להמשיך ולהתגורר בדירת הזכאי המקורי. ואולם במקרה שבו יימצא כי הדייר הממשיך אינו עומד בתנאי הזכאות לדיוור ציבורי, יידרש הדייר הממשיך לפנות את דירת הזכאי, וזאת לא יאוחר מתום שלושה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה בדבר אי-זכאותו כאמור. עוד מוצע לקבוע, כהוראת מעבר, כי מי שביום כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009) היה דייר ממשיק, ונמצא כי אינו זכאי לדיוור ציבורי על פי הכללים, לא יהיה זכאי להמשיך ולהתגורר בדירת הזכאי, ויהיה עליו לפנותה בתוך תשעה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה בדבר אי-זכאותו כאמור.

סעיף 140 בהמשך לתיקון המוצע לחוק התכנון והבניה שבסעיף 142(2) להצעת החוק, בעניין הקמת ועדה לרישום שיכונים ציבוריים וההוראות הקשורות

ממשיך זכאות להמשיך להתגורר בדירה הציבורית. בנוסף, החוק מאפשר לדייר הממשיך לשלם שכר דירה בגובה שכר הדירה ששילם הזכאי, וזאת למשך שנתיים בלי לאפשר את העלתו, תוך התעלמות ממאפייניו הסוציו-אקונומיים של הדייר הממשיך, למעט התנאי הקבוע בחוק ולפיו אין בבעלות הדייר הממשיך דירה אחרת.

משמעות הדבר היא, כי הקצאת דירות ציבוריות לדיירים ממשיכים, אשר על פי כללי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון לא היו זכאים לדירה ציבורית כאמור, באה על חשבונם של מאות זכאים הממתינים לפתרונות דיוור במסגרת הדיוור הציבורי, ואשר כן עומדים בתנאים הסוציו-אקונומיים שנקבעו לכך. על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, הקצאת דירות לדיירים ממשיכים מהווה כ-10% עד 15% מכלל האכלוסים החדשים של הדיוור הציבורי בשנה, שהם כ-300 יחידות דיוור בשנה.

בהתאם לכך מוצע לתקן את החוק כך שעם פטירתו של זכאי או העברתו למוסד סיעודי, תיבחן זכאותו של

<sup>172</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 52.

141. על אף הוראות סעיף 140 לחוק זה, הוראות חוק רישום שיכונים ציבוריים, בנוסחו ערב תחילתו של חוק זה, ימשיכו לחול לגבי –
- (1) תכניות שיכון ציבורי שאושרו לפני תחילתו של חוק זה, או שהדיון בהן בוועדת התיאום לפי סעיף 3 לחוק רישום שיכונים ציבוריים החל לפני יום התחילה האמור;
- (2) מחוז שלגביו טרם פורסמה ברשומות הודעה בדבר הקמתה של ועדה לרישום שיכונים ציבוריים לפי סעיף 11א לחוק התכנון והבניה, כנוסחו בסעיף 142(2) לחוק זה.
142. תיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>173</sup> (בפרק זה – חוק התכנון והבניה) –
- (1) בסעיף 1, בהגדרה "תשתיות לאומיות", אחרי "דרך" יבוא "מיתקני גז ומיתקני גז" כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002<sup>174</sup>, אחרי כרייה וחציבה";
- (2) אחרי סעיף 11א יבוא:
- "ועדה לרישום שיכונים ציבוריים 1.11א. (א) בסעיף זה –
- "שיכון ציבורי" – מקרקעין או בניינים אשר אושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964;
- "יישוב שיתופי" – כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958<sup>175</sup>.

## ד ב ר י ה ס ב ר

והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), והתוסף לפרק ב שבו, סימן א' שעניינו הקמת הוועדה לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות (להלן – הות"ל). המונח "תשתיות לאומיות" שבסעיף 1 לחוק האמור, מגדיר את כל אותם נושאים שהות"ל מוסמכת לעסוק בהם, בתנאי ששר הפנים, שר האוצר וראש הממשלה הכריזו עליהם כתשתית לאומית. המונח תשתיות לאומיות כולל כבר עתה "מיתקן אחסון גז ודלק", אך מוצע להבהיר ולהרחיב תחום זה ולאפשר לות"ל לעסוק בתכניות אשר עניינן מיתקני גז ומיתקני גז<sup>175</sup>, כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002. כמו כן מוצע להוסיף לסמכויות הות"ל את הסמכות לעסוק גם בתכניות אשר עניינן אחרי כרייה וחציבה.

### לפסקה (2)

במדינת ישראל ישנן מאות אלפי יחידות דיור אשר טרם נרשמו על שם בעליהן במרשם המקרקעין, כאשר חלק גדול מנכסים אלה הם נכסי מדינה. מצב זה מהווה חסם לפיתוח ושכלול שוק המקרקעין, והוא בעל השלכה שלילית על שוק זה ועל משק המדינה בכלל.

העדר רישום של זכויות במקרקעין הוא בעל עלויות רחבות היקף למשק המדינה. במצב דברים זה נפגעת יכולת הסחירות השוטפת בנכס, בשוק הנדל"ן. נכס שזכות הבעלות בו רשומה עדיף על נכס שהזכויות לגביו טרם

בה, מוצע לתקן את חוק רישום שיכונים ציבוריים, כך שמקרקעין יאושרו כשיכון ציבורי אם הוקמו עליהם בניינים בידי המדינה, מטעמה או ביוזמתה, או שהמדינה רכשה בניינים שעליהם, ושנכללו בתכנית שאושרה עד יום כ"ג בתמוז התשס"ט (15 ביולי 2009), ובנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית. במסגרת התיקון המוצע יבוטלו ההסדרים הקיימים בחוק רישום שיכונים ציבוריים, למעט ההוראות לעניין אי-מניעת פעולת רישום בשל אית-שלוש של תשלומי חובה, לעניין רישום הערות בפקס, ולעניין ראיות.

סעיף 141 מוצע לקבוע הוראות מעבר ותחילה לעניין התיקון המוצע לחוק רישום שיכונים ציבוריים, שבסעיף 140 להצעת החוק, ולפיהן ההסדר הקיים בחוק האמור, ערב התיקון המוצע, ימשיך לחול על תכניות שיכון ציבורי שאושרו לפני תחילתו של התיקון, או שהדיון בהן בוועדת התיאום לפי סעיף 3 לחוק רישום שיכונים ציבוריים החל לפני יום התחילה האמור, וכן ימשיך לחול לעניין מחוז שלגביו טרם פורסמה ברשומות הודעה בדבר הקמתה של ועדה לרישום שיכונים ציבוריים.

### סעיף 142 לפסקה (1)

במסגרת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 60), התשס"ב-2002 (ס"ח התשס"ב, עמ' 157), תוקן חוק התכנון

<sup>173</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>174</sup> ס"ח התשס"ב, עמ' 55.

<sup>175</sup> ק"ת התשי"ח, עמ' 1259.

(ב) בכל מחוז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות ותשריטים לצורכי רישום שלשיכונים ציבוריים (להלן – ועדה לרישום שיכונים ציבוריים). וזה הרכבה:

- (1) מתכנן המחוז, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) נציג שר המשפטים;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (4) נציג השר להגנת הסביבה;
- (5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות, שימנה שר הפנים.

(ג) הוועדה על הקמת ועדה כאמור בסעיף קטן (ב) תפורסם ברשומות.

(ד) לדיוני ועדה לרישום שיכונים ציבוריים יוזמן דרך קבע נציג המרכז למיפוי ישראל.

(ה) לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכניות ותשריטים לצורכי רישום של שיכונים ציבוריים, ובכלל זה אישור תשריטי חלוקה בהתאם לפקד' ד', וליושב ראש ועדה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141. הסמכויות לפי סעיף זה יחולו בתחום המחוז כולו, למעט בתחום יישוב שיתופי.

(ו) דין החלטת ועדה לרישום שיכונים ציבוריים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-110 לא יחולו על ההחלטה.

(ז) אין בסמכויות הנתונות לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

(ח) (1) החליטה ועדה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית, לא תחליט ועדה מקומית על הפקדת תכנית אחרת בתחום התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה.

(2) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית, לא תחליט ועדה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית אחרת בתחום התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או שתתקבל החלטה שלא לאשרה;"

## ד ב ר י ה ס ב ר

רבה את רישום הזכויות הסופי על שם הרוכש. מעבר לכך, בפרויקטים שמנהל משרד הבינוי והשיכון מחויבים קבלנים להעמיד ערבויות להשלמת הליכי הרישום, כאשר שחרור הערבויות מתבצע רק עם השלמת ההליכים. התוצאה היא שהעיכוב מכביד על היקף הערבויות שהקבלן נושא בהן, דבר שעלול להקשות עליו לקבל אשראי נוסף לבנייה.

נרשמו בפנקסי המקרקעין. מטעם זה, לנכסים שרישום הזכויות לגביהם הסתיים ואשר ניתן להעביר בהם זכות בעלות, יש ערך מוסף בשוק הנדל"ן.

קושי נוסף הקיים ביחס להעברת זכויות בנכסי מדינה, הוא הצורך גם בקבלת אישור ממינהל מקרקעי ישראל, ולעתים אף מהחברה המשכנת, הליך אשר מעכב במידה

- (3) בסעיף 62א(ג)3, בסופו יבוא "אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית כי אין צורך בהכנת תכנית מיתאר חדשה וטרם חלפו עשרים שנה מיום תחילתה של תכנית המיתאר המקומית שאושרה";
- (4) בתוספת השלישית –
- (א) בסעיף 1 –

- (1) לפני ההגדרה "השבחה" יבוא:  
 "הפרשי הצמדה", "תשלומי פיגורים" – כהגדרתם בחוק ההצמדה";
- (2) אחרי ההגדרה "השבחה" יבוא:  
 "חוק ההצמדה" – חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980<sup>176</sup>;
- (3) אחרי ההגדרה "קרוב" יבוא:  
 "ריבית" – ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות";

## ד ב ר י ה ס ב ר

תחילתה. לעתים, תכנית המיתאר המקומית עדכנית ורלוונטית למשך תקופה ארוכה יותר מעשר שנים. על כן מוצע לאפשר לוועדה המחוזית לקבוע כי אין צורך בהכנת תכנית מיתאר חדשה, בתנאי שטרם חלפו עשרים שנים מיום תחילתה של תכנית המיתאר המקומית.

לפסקה (4)

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו ההליכים והתנאים לתשלום ולגביית היטל השבחה כאמור בסעיף 196א לאותו חוק. הליכים אלה נקבעו בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת, בתקופה שבה האינפלציה הייתה גבוהה מאוד, ועל כן נקבעו בה הוראות מיוחדות בדבר שיעורי ריבית והצמדה של חיוב היטל השבחה. בחלוף השנים, נמצא כי הסדר זה מיושן מאוד ומטיל על הנישום בהיטל השבחה, עלויות נכבדות נוספות הנובעות רק ממנגנון קביעת ההצמדה והריבית על החיוב, הקבוע בחוק. לפיכך מוצע התיקון הכולל מנגנון חיוב בריבית והצמדה לפי חלוקה לתקופות אלה: ממועד אישור התכנית ועד למועד מימוש הזכויות יוצמד סכום החיוב למדד המחירים לצרכן; ממועד מימוש הזכויות ועד לסיום הליכי ההשגה, הערר והערעור על גובה החיוב יישא סכום החיוב הפרשי הצמדה וריבית בלבד; ושלושים ימים לאחר המועד שבו נקבע גובה החיוב באופן מוחלט ועד לתשלום בפועל יוטלו תשלומי פיגורים.

### לפסקת משנה (א)

מוצע להוסיף בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק האמור, את ההגדרות של המונחים "הפרשי הצמדה" ו"תשלומי פיגורים", שיהיו כמשמעותם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה); ואת ההגדרה של המונח "ריבית", שתהיה ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות.

כדי להקל על הליכי הרישום ולצמצם את לוחות הזמנים להשלמתם, לכל הפחות ביחס לנכסי המדינה, נקבע בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964 (להלן – חוק רישום שיכונים ציבוריים), הליך שמאפשר האצת רישומם של מקרקעין ובניינים שהוקמו על ידי המדינה, מטעמה או ביוזמתה.

בחוק רישום שיכונים ציבוריים, בנוסחו כיום, נקבע כי ועדת תיאום, שחברים בה נציגי משרדי הממשלה והרשות המקומית, תהא מוסמכת לאשר תשריטים לצורכי רישום לפי תכניות שאושרו עד לשנת 1998, במטרה להשלים בלוח זמנים קצר את הליך הפרצלציה המהווה בסיס לרישום זכויות. עם זאת, המנגנון שאפיין את החוק הקיים יצר קשיים וכשלים ברמה התכנונית הכוללת.

לצורך קידום הנושא, מוצע להקים בכל מחוז, מכוח חוק התכנון והבניה, ועדת משנה של הוועדה המחוזית אשר תוסמך לאשר תכניות ותשריטים לצורכי רישום מקרקעין שאושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון (להלן – הוועדה לרישום שיכונים ציבוריים). לוועדה האמורה יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכניות ותשריטים כאמור. בדרך זו יהיה ניתן לפעול לזירוז הרישום באמצעות יצירת מוסד תכנון ייעודי לנושא שיפעל במערכת התכנון הקיימת.

### לפסקה (3)

סעיף 62א לחוק התכנון והבניה עוסק בתכניות שבסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה. בסעיף קטן (ג) שבו מפורטות סמכויות נוספות הניתנות בידי ועדה מקומית ששר הפנים אישר כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ומערכת אכיפה של הוראות חוק זה והתקנות לפיו. כדי שיהיה בידי ועדה מקומית כאמור, לממש את הסמכויות הנוספות הניתנות בידיה, נדרש כי תחול בתחומה תכנית מיתאר מקומית אשר טרם חלפו עשר שנים מיום

<sup>176</sup> ס"ח התש"ם, עמ' 46.

(ח) בסעיף 17, במקום "תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה" יבוא "הפרשי הצמדה וריבית";  
(ט) סעיף 20 – בטל.

143. (א) הוראות סעיף 11א לחוק התכנון והבניה, כנוסחו בסעיף 142(2) לחוק זה, יחולו על תכניות ותשריטים לצורכי רישום של שיכונים ציבוריים שהוגשו לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו.

(ב) התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כנוסחה בסעיף 142(4) לחוק זה, תחול לענין מימוש זכויות, כמשמעותו בסעיף 1 לתוספת האמורה, שבוצע ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו.

144. בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), יקראו את חוק התכנון והבניה כך:

(1) אחרי סעיף 11א יבוא:

"ועדה לתכניות פינוי ובינוי – הוראת שעה  
2.11א. (א) בכל מחוז המפורט בתוספת השישית, תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה בת שבעה חברים, לאישור תכניות לפינוי ובינוי (להלן – הוועדה לתכניות פינוי ובינוי), וזה הרכבה:

- (1) הממונה על המחוז או נציגו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) מתכנן המחוז;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (4) נציג שר התחבורה;
- (5) נציג השר להגנת הסביבה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

### "הארכת מועדים

20. מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריך, אלא אם כן קיימת הוראה אחרת באותו ענין בחוק זה או לפיו."

**סעיף 143** מוצע לקבוע כי הוראות תיקון לענין הוועדה לרישום שיכונים ציבוריים יחולו על תכניות ותשריטים לצורכי רישום של שיכונים ציבוריים שיוגשו לוועדה לרישום שיכונים ציבוריים לאחר תחילתו של חוק זה.

**סעיף 144** פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) תורמים תרומה משמעותית להגדלת היצע יחידות הדיור במרכזים אורבניים. ישנה חשיבות גדולה לכך שחלק מרכזי מהפיתוח והבניה העתידיים יתבצע במסגרת השטחים המבונים. כך ייעשה שימוש יעיל יותר בעתודות הקרקע לבנייה, בתשתיות ובמוסדות הציבור המצויים באזור, וכן יישמרו השטחים הפתוחים. תוספת בנייה במסגרת המרקם הקיים, מחדשת את המלאי הבנוי ומונעת התדרדרות של שכונות בהיבט הפיזי והחברתי.

כדי ליעל את הליכי אישור התכניות, מוצע לתקן את חוק התכנון והבניה ולקבוע בו הוראת שעה שתעמוד בתוקפה למשך 5 שנים, ולפיה תקום במחוז המרכז, ועדת

### לפסקת משנה (ח)

בהתאם לתיקון האמור הקובע כי היטל ההשבחה יישא בהצמדה וריבית בלבד ממועד מימוש הזכויות ועד לסיום הליכי ההשגה, הערר והערעור על גובה החיוב, ולא בתשלומי פיגורים, מוצע לתקן במקביל את הוראות סעיף 17 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, ולקבוע כי גם תשלומי היטל השבחה שנקבע בהליכים לפי התוספת האמורה כי יש להחזירם, יישאו בהפרשי הצמדה וריבית ולא בתשלומי פיגורים.

### לפסקת משנה (ט)

במסגרת התיקון המוצע ובמסגרת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008 (ס"ח התשס"ח, עמ' 632) (להלן – תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה), הוסדרו כל המועדים הרלוונטיים לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה והוענקה הסמכות להארכת מועדים לגורמים שונים בהליך בירור החיוב בהיטל ההשבחה. לפיכך, מתייתר הצורך בסעיף 20 הקיים לתוספת השלישית, אשר העניק לשר הפנים להאריך את המועדים שנקבעו באותה תוספת.

זוה לשון סעיף 20 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, שמוצע לבטלו: