



**מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 – תוספת להצעת חוק הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015**

1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

א. לאחר סעיף 76 יבוא :

**"סימן ה-4: תכנית מיוחדת לפינוי ובינוי**

76ה. ועדה מקומית רשאית להחליט שבדעתה להגיש תכנית לפינוי ובינוי במתחם לפינוי ובינוי או במתחם להתחדשות עירונית שיחולו עליה הוראות פרק זה(להלן : תכנית עירונית להתחדשות עירונית) ובלבד שהתקיימו כל אלה :

(א) השטח כלול בתחומה של רשות עירונית ;

(ב) בתחומה של התכנית קיימות כדין בעת קבלת ההחלטה 100 יחידות דיור לפחות.

176ו. (א) החליטה ועדה מקומית כאמור בסעיף 76ה, תקבע את תנאי ההתקשרות שבין בעלי הזכויות ביחידות הדיור בתחום התכנית ובין היזם, ובכלל זה לעניין גודל יחידת הדיור שתוקצה לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות הדיור בתחום התכנית, ואת תקופת תוקפה של ההתקשרות והתנאים לפקיעתה (להלן : תנאי ההתקשרות). תנאי ההתקשרות יבטיחו שמירה על עקרונות השוויון בין כל בעלי הזכויות ביחידות הדיור בתחום התכנית ותמורה הולמת לאותם בעלי זכויות בהתחשב ביו השאר במאפייני המתחם ושווי הקרקע בו.

(ב) לא תחליט ועדה מקומית על תנאי התקשרות אלא על פי המלצתם המשותפת של היועץ המשפטי לוועדה המקומית, שמאי הוועדה המקומית וגזבר הרשות המקומית בשטחה כלולה התכנית.

176ז. החלטות הוועדה המקומית לפי סעיפים 76ו ו-76ז וההמלצה כאמור בסעיף 176 יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ושל הרשות המקומית בשטחה כלולה התכנית.

76ח. החליטה הוועדה המקומית כאמור בסעיף 76ה, לא יגישו הוועדה המקומית או הרשות המקומית ולא ימליצו על תכנית שאישורה עשוי להכביד הכבדה של ממש על אפשרות המימוש של תכנית עירונית לפינוי ובינוי.

76ט. לא הוגשה תכנית עירונית להתחדשות עירונית בתוך שלוש שנים ממועד קבלתה, תפקע ההחלטה על כוונה להגיש תכנית כאמור.

76י. (א) בתוך שלושה חודשים ממועד קבלת ההחלטה על כוונה להגיש תכנית עירונית להתחדשות עירונית תטיל הרשות המקומית בשטחה כלול תחום התכנית על חברה עירונית למלא את התפקידים המנויים בסעיף.... (להלן : חברה עירונית מלווה). לא הטילה רשות מקומית כאמור, יפקע תוקפה של ההחלטה על כוונה להגיש תכנית.



(ב) בפרק זה "חברה עירונית"- לרבות חברה בבעלות יותר מרשות מקומית אחת.

76יא. למסמכי תכנית עירונית להתחדשות עירונית יצורפו כל אלה :

(א) תנאי ההתקשרות ;

(ב) פרטיה של החברה העירונית והתפקידים שהוטלו עליה כחברה עירונית מלווה ;

76יב. אושרה תכנית עירונית להתחדשות עירונית יחולו הוראות אלה :

(א) בעליהם של יחידות דיור בבניין שהוקם על פי תכנית עירונית להתחדשות עירונית חייבים בניהולו ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של אותו בניין.

לעניין זה - "אחזקה תקינה"- כמשמעותה בסעיף 4(ד) לתוספת השישית.

(ב)1 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית העירונית אלא אם מגיש ההיתר שילם לחברה העירונית המלווה את הסכום הנדרש לצורך כיסוי הוצאותיהם של בעלי הדירות הקיימות בתחום התכנית או הפקיד בידי החברה ערובה מתאימה, כאמור בסעיף....(להלן- קרן תחזוקה)

(2) גובה הסכום הנדרש לתשלום לקרן התחזוקה יקבע על פי כללים שקבע השר.

(3) על החזקת קרן התחזוקה וניהולה על ידי החברה העירונית המלווה יחולו הכללים שיקבע שר הפנים.

(ג) המפר את הוראת סעיף קטן (א) דינו... (הכוונה להטיל קנס בגובה כפל העלות של האחזקה שלא בוצעה)

76יג. חברה עירונית מלווה תעשה את כל אלה :

(א) תלווה את הליכי הכנתה של התכנית העירונית ואת הליכי התכנון בנוגע אליה.

(ב) תעמוד בקשר עם בעלי הזכויות ביחידות הדיור בתחום התכנית עד למימושה .

(ג) תסייע לבעלי הזכויות בהתקשרות עם יזם בכל הנוגע לקידומה של התכנית.

(ד) תקבל מהיזם כל מידע נדרש על מנת להבטיח את העמידה בתנאי ההתקשרות ותפקח על עמידתו באותם תנאים.

(ה) תנהל את קרן התחזוקה.

(ו) תפקח על תחזוקת הבניינים ועל קיום חובת התחזוקה התקינה על פי הוראות סימן זה.

(ז) תדווח אחת לשישה חודשים לראש הרשות המקומית ולמועצת הרשות על רמת התחזוקה של הבניינים. דו"ח בעניין תחזוקה כאמור יפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית.



(ח) תמלא תפקידים נוספים שתטיל עליה הרשות המקומית בקשר עם התכנון והביצוע של התכנית.

76יד. (א) הרשות המקומית רשאית להטיל היטל התחדשות עירונית למימון פעילותה של החברה העירונית המלווה. גובהו של היטל כאמור לא יעלה על הסכום שיקבע שר הפנים .

(ב) הטילה הרשות המקומית היטל כאמור, יחולו עליו הוראות סעיף 76(ב)."

ב. לאחר סעיף 128 יבוא :

"128א (א) יראו תכנית לאיחוד וחלוקה גם תכנית שמתקיימים בה כל אלה :

(1) היא כוללת מתחם פינוי ובינוי, ושטח קרקע נוסף (להלן – השטח הנוסף), אף אם אינו סמוך למתחם הפינוי ובינוי ואף אם השטח הנוסף ומתחם הפינוי ובינוי אינם מהווים יחידה תכנונית אחת, ובלבד שמתחם הפינוי ובינוי והשטח הנוסף מצויים בתחומה של אותה רשות מקומית.

(2) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית נוכח שלא ניתן להתיר הגדלת שטח הבניה הכולל במתחם פינוי ובינוי באופן שיאפשר מימושה של התכנית בשל מאפייניו התכנוניים של המתחם, גודלו, מיקומו, התשתיות הקיימות בסביבה או בשל שיקולים תכנוניים אחרים.

(3) התכנית כוללת הוראות המבטיחות שהוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות בשטח הנוסף יותנו במימוש התכנית במתחם הפינוי ובינוי.

(ב) (1) על תכנית לפי סעיף זה יחולו הוראות סימן זה.

(2) על אף האמור בפסקה (1), בחלוקה שלא בהסכמה, ראה מוסד התכנון המוסמך, ששוויו של מ"ר קרקע בשטח הנוסף הוא במצב הקודם פחות מרבע משווי של מ"ר קרקע במתחם הפינוי ובינוי המיועד במצב הקודם למגורים, רשאי הוא להורות שלעניין קביעת שווים היחסי של המגרשים שיוקצו בגין מגרש קודם בשטח הנוסף יהיה שוויו של מ"ר קרקע רבע משווי מ"ר קרקע במגרש המיועד למגורים במתחם פינוי ובינוי.

(3) הוראות פסקה (2) לא יחולו על מגרש בשטח הנוסף שייעודו במצב הקודם הוא לצרכי ציבור במשמעותו בסעיף 188. על קביעת שוויו של מגרש כאמור יחולו הוראות סעיף 122.

(4) בסעיף קטן זה- "שווי מ"ר קרקע במתחם הפינוי ובינוי המיועד למגורים"- שווי של מ"ר קרקע שהמבנים הבנויים בה מיועדים לפינוי בתכנית, ואשר שוויו הוא הנמוך ביותר מכלל הקרקעות המיועדות למגורים במתחם לפינוי ובינוי.

(ג) סטייה מהוראות שנקבעו בתכנית על פי סעיף קטן(א)(3) כאמור תהיה סטייה ניכרת.

128ב. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית לפי סעיף 128א ולא יאשרה אלא אם התקיימו כל אלה :



(א) הונחה בפניו חוות דעת בכתב של שמאי מקרקעין מטעמו בעניין הגדלת השטח הכולל המותר לבניה הנדרשת לצורך מימוש התכנית במתחם הפינני ובינוי.

(ב) הונחה בפניו חוות דעת בכתב של מתכנן מוסד התכנון בעניין היקף ההגדלה האפשרית של השטח הכולל המותר לבניה במתחם לפינוי ובינוי.

128 ג (א) תחילתם של סעיפים 128 א-128 ב ביום פרסומו של חוק זה, והוא יחול על תכניות שהחלטה להפקידן התקבלה החל ביום התחילה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בסמכותו לפני יום התחילה וההודעה על אישורה של התכנית לא פורסמה לפני תחילתו של חוק זה, רשאי הוא להחליט על החלת הוראות חוק זה על אותה תכנית אם נוכח שהדבר נדרש על מנת לאפשר מימושה של התכנית במתחם הפינני ובינוי.

ג. בסעיף 158א1, לאחר סעיף קטן(ב) יבוא :

"(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לא יוצמד לדירה אחת יותר ממקום חניה אחד אם הצמדת מקומות החניה נעשית על פי סעיף 195(א1)."

ד. בסעיף 190(א), לאחר פסקה(1) יבוא :

"(א1) במקרקעין הכלולים בתכנית לפינוי ובינוי במתחם לפינוי בינוי או בתכנית במתחם להתחדשות עירונית המתירה הקמתם של שטחים לצרכי ציבור במבנה המיועד לשימושים שאינם לצרכי ציבור, סעיף 20 לפקודה יחול גם על חלק ממבנה המיועד על פי התכנית החלה על המקרקעין ועל פי היתר הבניה לצרכי ציבור מהסוגים המפורטים בפסקה (1) ובכל מקום בו מדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "עשירית משטחי הבניה המותרים במגרש".

ה. בסעיף 195, לאחר פסקה (1) יבוא :

"(א1) מבלי לגרוע מהוראות פסקה (1), יועדה בתכנית לפינוי ובינוי במתחם לפינוי ובינוי או בתכנית למתחם התחדשות עירונית קרקע לצרכי ציבור, וניתן להקים בה חניה תת קרקעית, מותר להצמיד את מקומות החניה באותה חניה, כולם או חלקם, לדירות בבית משותף בתחום התכנית אם התקיימו כל אלה :

(א) התכנית קבעה שניתן להצמיד מקומות חניה על פי הוראות פסקה זו.

(ב) מוסד התכנון המוסמך קבע שיש הצדקה לאפשר הקמתם של מקומות חניה בקרקע לצרכי ציבור והצמדתם, בין השאר מחמת צפיפות הבניה בתחום התכנית"