פרק י"א: דמי פיתוח

הגדרות

39. בפרק זה –

"בנייה חדשה" – הקמת בניין חדש או הוספת תוספת לבניין קיים (בהגדרה זו – בנייה), שניתן היתר לגביה ביום התחילה או לאחריו, ולעניין בנייה בלא היתר או בסטייה מהיתר – שמועד תחילתה היה ביום התחילה או לאחריו, ואם מועד תחילת הבנייה אינו ידוע – שהמועד שבו נודע לרשות המקומית לראשונה על הבנייה היה ביום התחילה או לאחריו;

"בנייה בהתאם לתכנית התחדשות עירונית" – בנייה חדשה מכוח תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי;

"בניין", "בקשה להיתר", "היתר", "סטייה מהיתר או מתכנית", "שטח כולל המותר לבנייה", "תכנית", "תכנית מיתאר מקומית" ו"תכנית מפורטת" – כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה;

"בעל נכס" – מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים או מי שזכאי להירשם כבעלים כאמור ומחזיק כדין במקרקעין; ואולם לעניין מקרקעי ישראל – החוכר לדורות, או מי שזכאי להירשם כחוכר לדורות ומחזיק כדין במקרקעין, או מי שיש לו זכות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה לדורות ומחזיק כדין במקרקעין, או מי שהתקשר בחוזה עם רשות מקרקעי ישראל שמטרתו פיתוח המקרקעין ובניית מבנים בהם;

"דמי מוסדות ציבור" – תשלומים שגובה רשות מקומית לפי סעיף 51 לשם מימון עבודות להקמת מוסדות ציבור;

"דמי פיתוח" – תשלומים שגובה רשות מקומית לפי פרק זה לשם מימון עבודות פיתוח;

"הסכם פיתוח" – הסכם בין המדינה לבין רשות מקומית לביצוע פיתוח לשם בנייה בקרקע שבתחום הרשות המקומית;

"חוכר לדורות", "חכירה לדורות" ו"פנקסי המקרקעין" – כמשמעותם בחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט–1969[71];

דברי הסבר

פרק י"א – כללי

מטרתו של פרק זה היא לתרום ולסייע בקידום פעילות פיתוח קרקע לבנייה למגורים המתבצעת על ידי הרשויות המקומיות, וזאת בהתאם למדיניות הממשלה בתחום זה. יתרה מכך, לפרק זה תפקיד חשוב במסגרת מכלול המהלכים הננקטים על ידי הממשלה לשם הגדלת ההיצע בשוק הדיור, שהמחסור בו מהווה אחד מהגורמים למשבר הדיור המתמשך בשנים האחרונות.

ביצוע הפיתוח בידי הרשויות המקומיות מחייב, בין השאר, כי לרשויות המקומיות תהיה יכולת כלכלית למימונו. נכון להיום, המקור למימון פעולות הפיתוח על ידי הרשויות המקומיות הוא היטלי פיתוח ואגרות שהרשות המקומית קובעת באמצעות חקיקת עזר, הטעונה בדיקה של שר הפנים לפי הוראות פקודת העיריות. הליך מורכב זה מהווה חסם לקידום הליכי פיתוח קרקע על ידי הרשויות המקומיות.

על כן, מוצע לקבוע הסדר חדש, שלפיו תוטל בחוק על רשויות מקומיות חובה לגבות דמי פיתוח. שיעורי דמי הפיתוח ייקבעו על ידי שר הפנים ושר האוצר (בפרק זה – השרים) בתקנות, בהתאם לפרמטרים של צפיפות הבנייה ושיפוע הקרקע, על נכסים במסגרת של בנייה חדשה, בנייה חדשה במתחמים של תכניות להתחדשות עירונית ובנייה שאינה במסגרת של בנייה חדשה.

סעיף 39 מוצע לקבוע שורה של הגדרות הנדרשות להסדרת הסוגיה של קביעת דמי פיתוח שייגבו על ידי רשויות מקומיות, ובכלל זה הגדרות למונחים "בנייה חדשה", "בנייה בהתאם לתכנית התחדשות עירונית", "בעל נכס", ו"דמי פיתוח". לעניין זה, "בנייה חדשה" מוגדרת כהקמה של בניין חדש או הוספת תוספת לבניין קיים, שניתן היתר לגביהן ביום התחילה של הפרק זה, שהוא ג' באדר התשס"ז (1 במרס 2017) (בפרק זה – יום התחילה), או לאחריו; עוד מוצע, לגבי ההגדרה "בנייה חדשה", כי לעניין בנייה בלא היתר או בסטייה מהיתר, תבוא בנייה

[71] ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

"חוק הרשות להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016[72];

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965[73];

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך–1960[74];

"יום התחילה" – יום תחילתו של פרק זה כאמור בסעיף 58(א);

"מוסדות ציבור" – מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת;

"מועצת מקרקעי ישראל" ו"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותן בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק־יסוד: מקרקעי ישראל[75];

"מתחם פינוי ובינוי" – כהגדרתו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, ולרבות מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כהגדרתו באותו חוק;

"נכס" – בניין או קרקע, שבתחום הרשות המקומית, תפוס או פנוי, ציבורי או פרטי;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות או עבודות לפיתוח שטח ציבורי פתוח;

"עבודות להקמת מוסדות ציבור" – עבודות להקמת מוסדות ציבור ולפיתוח תשתיות בעבורם;

"עבודות לפיתוח תשתיות" – עבודות סלילה, ניקוז או תיעול;

"צפיפות הבנייה" – צפיפות נטו ממוצעת למגורים כפי שנקבעה בתכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35 (תמ"א 35);

"רשות מקומית" – עירייה או מועצה מקומית;

"שטח ציבורי פתוח" – שטח המיועד על פי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לשטח ציבורי פתוח, לרבות שטח המיועד בתכנית כאמור לאזור נופש מטרופוליני;

"שטח קרקע" – שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בניין;

"שיפוע קרקע" – שיפוע ממוצע קרקע ביישוב כפי שפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון באתר האינטרנט שלו;

"השרים" – שר הפנים ושר האוצר;

"תכנית לפינוי ובינוי" – כהגדרתה בחוק הרשות להתחדשות עירונית;

"תעריף הבסיס" – תעריף הבסיס של דמי פיתוח שנקבע לפי סעיף 41(ב).

דברי הסבר

כאמור בגדר בנייה חדשה אם מועד תחילתה היה ביום התחילה או לאחריו, ואם מועד תחילת הבנייה כאמור אינו ידוע – אם המועד שבו נודע לרשות המקומית לראשונה על הבנייה היה ביום התחילה או לאחריו. כמו כן מוצע, לעניין חלק מההגדרות, להפנות להגדרות קיימות בחוקים אחרים; כך, לדוגמה, מוצע להפנות לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965 (בפרק זה – חוק התכנון והבנייה), לעניין המונחים "בניין", "בקשה להיתר", "סטייה מהיתר או מתכנית", "שטח כולל המותר לבנייה", "תכנית", "תכנית מיתאר מקומית" ו"תכנית מפורטת".

[72] ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

[73] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

[74] ס"ח התש"ך, עמ' 57.

[75] ס"ח התש"ך, עמ' 56.

גביית דמי פיתוח

40. (א) רשות מקומית תגבה דמי פיתוח לצורך מימון עבודות פיתוח בתחומה בהתאם להוראות פרק זה, ממי שהוא בעל הנכס, בעבור שטח הקרקע והשטח הכולל המותר לבנייה של כל אלה:

(1) נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה, ובכלל זה בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית;

(2) נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה ולא שולמו בעדו לרשות המקומית היטל, אגרה או דמי השתתפות, לצורך מימון עבודות פיתוח, מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב יום התחילה, כולם או חלקם, ולא שולמו בעדו תשלומים לצורך מימון עבודות פיתוח לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהתקיימו לגבי הנכס התנאים שקבעו השרים בתקנות לפי סעיף 45;

(3) נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה, ששולמו בעדו מלוא דמי השתתפות לצורך מימון עבודות פיתוח מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב יום התחילה, ולא הוטל על ידי הרשות המקומית היטל או אגרה לצורך מימון אותן עבודות פיתוח מכוח חוק עזר שהיה בתוקף כאמור, ובלבד שהתקיימו לגבי הנכס התנאים שקבעו השרים בתקנות לפי סעיף 45 וכן התקבלה החלטה של מועצת הרשות המקומית לאשר גבייה כאמור.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), נקבע בהסכם פיתוח כי המדינה תגבה תשלומים לצורך מימון עבודות פיתוח לעניין נכס כאמור בסעיף קטן (א), לא תגבה הרשות המקומית דמי פיתוח בעד הנכס או שתגבה בעדו דמי פיתוח בשיעור חלקי, והכול בהתאם לקבוע בהסכם הפיתוח.

שיעור דמי פיתוח

41. (א) השרים יקבעו בתקנות את שיעור דמי הפיתוח שרשות מקומית תגבה מבעל נכס לפי סעיף 40(א), בהתאם להוראות סעיף זה, והכול בחישוב לפי מטר רבוע של שטח כולל המותר לבנייה ושטח קרקע וכן בהתבסס על צפיפות הבנייה ושיפוע הקרקע.

(ב) שיעור דמי הפיתוח בעד נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה יהיה תעריף הבסיס שקבעו השרים בתקנות; שינוי תעריף הבסיס ייעשה לאחר התייעצות עם מרכז השלטון המקומי.

דברי הסבר

סעיף 40 מוצע לקבוע כי רשות מקומית תגבה דמי פיתוח לצורך מימון עבודות פיתוח בתחומה בהתאם להוראות הקבועות בפרק, מבעל הנכס, בעבור מרכיב הקרקע ומרכיב השטח הכולל המותר לבנייה בנכס, וזאת בעבור הנכסים האלה: נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה, ובכלל זה בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית; נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה ולא שולמו בעבורו לרשות המקומית היטלים, אגרות או דמי השתתפות למימון עבודות פיתוח מכוח חוק עזר וכן לא שולמו בעבורו דמי פיתוח לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון; וכן, נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה ששולמו בעדו מלוא דמי ההשתתפות לצורך מימון עבודות פיתוח מכוח חוק עזר אך לא שולמו בעדו אגרות או היטלים מכוח חוק עזר לעניין נכסים שאינם נכללים במסגרת של בנייה חדשה, מוצע כי הרשות המקומית תוכל לגבות דמי פיתוח בעדם רק בהתקיים התנאים שקבעו השרים בתקנות לפי סעיף 45, ולעניין גבייה מנכסים ששולמו בעבורם דמי השתתפות בעבר רק אם בנוסף לכך, התקבלה החלטה של מועצת הרשות המקומית בנושא.

כדי להבטיח כי לא יתבצע כפל גבייה לעניין עובדות פיתוח, מוצע כי במקרה שבו נקבע לפי הסכם פיתוח כי המדינה תגבה תשלומים לצורך מימון עבודות פיתוח לעניין נכס, לא תגבה הרשות המקומית דמי פיתוח בעד הנכס או שתגבה בעדו דמי פיתוח בשיעור מופחת, וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הפיתוח.

סעיף 41 מוצע לקבוע כי שיעורי דמי הפיתוח ייקבעו על ידי השרים בתקנות, בהתאם לפרמטרים של צפיפות הבנייה ושיפוע הקרקע, ובחישוב לפי מטר מרובע של שטח כולל המותר לבנייה ושטח קרקע. מוצע כי שיעור דמי הפיתוח בעד נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה יהיה תעריף הבסיס שקבעו השרים בתקנות. עוד מוצע כי לצורך שינוי תעריף הבסיס של דמי הפיתוח, יתייעצו השרים עם מרכז השלטון המקומי. כמו כן, מוצע לקבוע כי שיעור דמי הפיתוח לעניין נכסים הנכללים במסגרת של בנייה בהתאם לתכניות להתחדשות עירונית יהיה בשיעור מופחת מתעריף הבסיס, וכך גם לעניין נכסים שלא נכללים במסגרת של בנייה חדשה. לעניין נכסים

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), שיעור דמי הפיתוח שיקבעו השרים בעד נכס הנכלל במסגרת של בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית יהיה בשיעור מופחת מתעריף הבסיס.

(ד) שיעור דמי הפיתוח שיקבעו השרים בעד נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה כאמור בפסקאות (2) ו־(3) של סעיף 40(א), יהיה בשיעור מופחת מתעריף הבסיס, ולעניין זה –

(1) לגבי נכס כאמור בפסקה (2) של סעיף 40(א) – רשאים השרים להביא בחשבון תשלום שבוצע בעבר כאמור באותה פסקה;

(2) לגבי נכס כאמור בפסקה (3) של סעיף 40(א) – יעמוד השיעור המופחת על חמישים אחוזים מתעריף הבסיס.

חיוב בדמי פיתוח בשל בנייה שלא כדין

42. (א) לעניין דמי פיתוח, יראו בניין או תוספת בנייה בנכס, שנבנו שלא כדין, כנכס בר חיוב, ואולם לא יהיה בגבייתם של דמי פיתוח בעדם כדי להכשיר בנייה שלא כדין כאמור.

(ב) השרים רשאים לקבוע תקנות בעניין תנאים וכללים להחזר חלקי של דמי פיתוח ששולמו בעד בניין או תוספת בנייה שנבנו שלא כדין ונהרסו לאחר מכן או נמנע השימוש בהם בדרך אחרת.

המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח

43. (א) בסעיף זה –

"מועד תחילת סלילה" – המועד שבו ניתן אישורה של הרשות המקומית כי הסתיימה הכנת התכניות לביצוע סלילה של רחוב הגובל בנכס ובכוונתה לפרסם מכרז לביצוע עבודות הסלילה או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 18 חודשים ממועד מתן האישור;

"סלילת רחוב" – סלילת כביש ומדרכה או סלילתם של כביש בלבד או מדרכה בלבד או רחוב משולב, או הרחבתם, לרבות עשיית עבודות ומטלות הדרושות לסלילה או הקשורות בה, כולן או חלקן, ובכלל זה תכנון, פיקוח, ביצוע הסלילה, התקנת מערכות נלוות כדוגמת תאורה וכל עבודה אחרת הכרוכה בסלילה או הקשורה בה, והכול למעט עבודות של מה בכך;

דברי הסבר

אשר לא נכללו במסגרת של בנייה חדשה, אשר לא שולמו בעבורם מלוא התשלומים הנדרשים כאמור בפסקה (2) של סעיף 40(א), רשאים השרים, בקביעת שיעור דמי הפיתוח לגביהם, להביא בחשבון תשלומים ששולמו בעבר. לעניין נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה ששולמו בעבורו דמי השתתפות אך לא נגבו בעבורו היטלים נוספים כאמור בפסקה (3) של סעיף 40(א), יעמוד שיעור דמי הפיתוח על חמישים אחוזים מתעריף הבסיס. שיעור מופחת זה, נקבע נוכח כך שמדובר במצב שבו הרשות המקומית מטילה דמי פיתוח לעניין נכס שכבר שולמו בעדו דמי השתתפות, בעוד ששיעור דמי ההשתתפות שנגבו בעבר היה נמוך באופן משמעותי משיעורם של אגרות והיטלים האחרים שהוטלו לצורך מימון עבודות פיתוח.

סעיף 42 מוצע להבהיר כי יראו בנייה או תוספת בנייה שנבנו שלא כדין, כנכס בר־חיוב לעניין דמי פיתוח, וכי לא יהיה בתשלום דמי הפיתוח בעד נכסים כאמור כדי להכשיר בנייה שלא כדין. עוד מוצע לקבוע כי השרים רשאים לקבוע תקנות בדבר תנאים וכללים להחזר חלקי של תשלומי דמי פיתוח, ככל ששולמו, אם השימוש בבנייה נמנע.

סעיף 43 כדי להסדיר את המועד שבו מתגבשת חובת התשלום של דמי פיתוח, ובכלל זה את טיב הזיקה בין דמי הפיתוח לבין עבודות פיתוח התשתיות בהתייחס לנכסים מסוגים שונים, מוצע לקבוע מועדים להתגבשות החוב של דמי הפיתוח, באופן הזה:

(1) לעניין נכס שנכלל במסגרת של בנייה חדשה – בעבור שטח הקרקע, המועד הקובע להתגבשות החוב יהיה המועד שבו ניתן אישור של הרשות המקומית על אישור תכנית לביצוע סלילה של רחוב הגובל בנכס, ועל כוונתה לפרסם מכרז לביצוע עבודות הסלילה בתוך 18 חודשים; לחילופין, במקרה שבו ניתן היתר בנייה לעניין הנכס וטרם ניתן אישור הרשות המקומית כאמור, המועד הקובע להתגבשות החוב יהיה המועד שבו ניתן ההיתר, ובלבד שניתן אישורה של

"רחוב" – כביש, מדרכה או רחוב משולב;

"רחוב גובל בנכס" – רחוב הגובל בנכס או בחלק מהנכס, בין אם יש גישה לנכס מאותו רחוב ובין אם אין גישה כאמור;

"רחוב משולב" – רחוב המשמש למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב גם יחד, העשוי מחומר אחד או מכמה חומרים, בין במפלס אחד ובין בכמה מפלסים.

(ב) המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח בעד נכס יהיה כמפורט להלן:

(1) לעניין נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה –

(א) בעבור שטח הקרקע –

(1) לעניין בנייה חדשה למעט בנייה כאמור בפסקאות משנה (2) ו־(3) – מועד תחילת הסלילה; ואולם ניתן היתר לגבי הנכס טרם מועד תחילת הסלילה, או לאחר שהסתיימו עבודות סלילת הרחוב הגובל בנכס, יהיה המועד הקובע – המועד שבו ניתן ההיתר, ובלבד שלעניין נכס שההיתר לגביו ניתן טרם מועד תחילת הסלילה, אישרה הרשות המקומית כי הליך הכנת התכניות לביצוע עבודות הסלילה של הרחוב הגובל בנכס מצוי בעיצומו ותחילת הסלילה צפויה בתוך 18 חודשים ממועד מתן האישור כאמור;

(2) לעניין בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית – המועד שבו ניתן ההיתר; ואולם ניתן היתר לגבי הנכס טרם מועד תחילת הסלילה, יהיה המועד הקובע – המועד שבו אישרה הרשות המקומית כי הליך תכנון עבודות הסלילה של הרחוב הגובל בנכס מצוי בעיצומו ותחילת הסלילה צפויה בתוך 18 חודשים ממועד מתן האישור כאמור;

(3) לעניין בנייה חדשה בלא היתר או בסטייה מהיתר – מועד תחילת הבנייה, ואם אינו ידוע – המועד שבו נודע לרשות המקומית לראשונה על בנייה כאמור.

(ב) בעבור השטח הכולל המותר לבנייה, כמפורט להלן, ובלבד שהמועד הקובע לעניין שטח זה לא יהיה מוקדם מהמועד הקובע לעניין שטח הקרקע כאמור בפסקת משנה (א)(1), (2) או (3), לפי העניין:

(1) לעניין בנייה חדשה ובכלל זה בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית – המועד שבו ניתן ההיתר;

דברי הסבר

הרשות המקומית על הכנת תכנית לביצוע סלילה של רחוב הגובל בנכס, וכי בכוונתה לפרסם מכרז לביצוע עבודות הסלילה בתוך 18 חודשים. כמו כן, מוצע לקבוע כי לעניין חוב דמי פיתוח בעבור שטח הקרקע בעד נכס הנכלל במסגרת של בנייה בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית, המועד הקובע להתגבשות החוב יהיה המועד שבו הוגשה הבקשה להיתר בנייה, ולעניין החוב בעבור שטח הקרקע בנייה בלא היתר או בסטייה מהיתר, המועד הקובע להתגבשות החוב יהיה מועד תחילת הבנייה, ואם זה אינו ידוע – יהיה המועד הקובע המועד שבו נודע לרשות המקומית לראשונה על בנייה זו. עוד מוצע, לעניין נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה, כי בעבור השטח הכולל המותר לבנייה, יהיה המועד הקובע להתגבשות החוב המועד שבו הוגשה הבקשה להיתר, למעט בנייה חדשה בלא היתר, שלגביה מועד יהיה המועד הקובע להתגבשות החוב מועד תחילת הבנייה, ואם מועד זה לא ידוע, יהיה המועד הקובע המועד שבו נודע לרשות המקומית על בנייה זו. עוד מוצע לעניין זה, כי בכל מקרה, המועד הקובע להתגבשות החוב בעבור השטח הכולל המותר לבנייה, לא יהיה מוקדם מהמועד הקובע להתגבשות החוב בעבור שטח הקרקע, כמפורט לעיל;

(2) לעניין נכס שאינו נכלל במסגרת של בנייה חדשה – מוצע כי המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח יהיה המועד שאותו יקבעו השרים בתקנות.

(2) לעניין בנייה חדשה בלא היתר או בסטייה מהיתר – מועד תחילת הבנייה, ואם אינו ידוע – המועד שבו נודע לרשות המקומית לראשונה על בנייה כאמור.

(2) לעניין נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה – המועד שקבעו השרים בתקנות לעניין זה לפי סעיף 44(4).

תקנות לעניין דמי פיתוח

44. השרים יקבעו בתקנות הוראות בעניינים אלה:

(1) דרכי תשלומם של דמי הפיתוח;

(2) המועד לתשלום דמי הפיתוח;

(3) כללים למתן אישור על ידי רשות מקומית כאמור בסעיף 43(ב)(1)(א)(1) ו־(2);

(4) המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח לעניין נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה;

(5) כללים לעניין דרך ניהול כספי קרן דמי פיתוח כמשמעותה בסעיף 47;

(6) כללים לעניין שימוש בדמי פיתוח;

(7) כללים לעניין התנאים שבהם רשות מקומית תהיה רשאית להפריש שיעור מתקבולי דמי הפיתוח לטובת שיקום וחידוש תשתיות שהתיישנו ושיעורי ההפרשה כאמור בסעיף 47(ב).

תנאים להטלת דמי פיתוח על נכס שאינו במסגרת של בנייה חדשה

45. השרים רשאים לקבוע בתקנות תנאים להטלת דמי פיתוח בעד נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה, בהתחשב, בין השאר, בעניינים אלה:

(1) מצב התשתיות בתחום הרשות המקומית;

(2) קיומם או העדרם של שטחים ציבוריים פתוחים בתחום הרשות המקומית;

(3) מקורותיה הכספיים של הרשות המקומית לצורך מימון עבודות פיתוח;

(4) היותו של הנכס נכס שנבנה שלא כדין.

היתר לגביית דמי פיתוח בשיעור חריג

46. (א) שר הפנים רשאי, לבקשת רשות מקומית שהוגשה לפי החלטת מועצת הרשות המקומית, להתיר לרשות המקומית, בנסיבות חריגות המצדיקות זאת ובכפוף להוראות סעיף זה, לגבות דמי פיתוח בשיעור גבוה או נמוך מהשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 41, שהיה חל בתחום אותה רשות מקומית אלמלא ההיתר האמור (בסעיף זה – היתר חריג); היתר חריג יכול שיינתן הן לעניין דמי הפיתוח החלים בכל שטח הרשות המקומית והן לעניין דמי הפיתוח הנגבים בעד עבודות פיתוח במתחם מסוים בשטח הרשות.

דברי הסבר

סעיף 44 מוצע כי השרים יקבעו בתקנות הוראות בשורה של נושאים, וביניהם אלה: דרכי התשלום של דמי הפיתוח והמועד לתשלומם; כללים למתן אישור על ידי הרשות המקומית על מועד צפוי לביצוע עבודות סלילה, לצורך קביעת המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח לעניין מקרים מסוימים של נכס הנכלל במסגרת של בנייה חדשה; המועד הקובע להתגבשות חוב דמי פיתוח לעניין נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה; וכללים לעניין דרך ניהול כספי קרן דמי פיתוח ולעניין השימוש בדמי פיתוח.

סעיף 45 מוצע לקבוע כי השרים יהיו רשאים לקבוע בתקנות תנאים לעניין הטלת דמי פיתוח בעד נכס שלא נכלל במסגרת של בנייה חדשה. מוצע כי במסגרת התנאים, ככל שייקבעו, יובאו בחשבון, בין השאר, מצב התשתיות בשטח הרשות המקומית וקיומם או העדרם של שטחים ציבוריים פתוחים בתחום הרשות המקומית; וזאת, מאחר שכיום ברשויות מקומיות רבות לא קיים היטל ייעודי להקמת שטחי ציבור פתוחים. בנוסף, מוצע כי מקורותיה הכספיים של הרשות המקומית לצורך מימון עבודות פיתוח וכן היותם של הנכסים, נכסים שנבנו שלא כדין.

סעיף 46 מאחר שתיתכן שונות בעלויותיהן של עבודות הפיתוח בין רשויות מקומיות שונות, בשל מגוון של נסיבות ייחודיות, מוצע לקבוע כי שר הפנים יהיה רשאי לתת היתר חריג לגבות דמי פיתוח בשיעורים שונים

(ב) החלטת שר הפנים בעניין בקשה למתן היתר חריג לגבי מקרקעי ישראל או קרקעות בבעלות מעורבת תינתן לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון.

(ג) שר הפנים רשאי לתת היתר חריג לגבות דמי פיתוח בשיעור גבוה מהשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 41 רק אם מצא כי עבודות הפיתוח ברשות המקומית כרוכות בעלויות נוספות וחריגות הנובעות מנסיבות מיוחדות, ובכלל זה ריבוי עתיקות, סוג הקרקע, צורך מוגבר בליווי משטרתי או ריבוי עבודות במתחמים עירוניים מפותחים.

(ד) שר הפנים לא ייתן היתר חריג לגבות דמי פיתוח בשיעור נמוך מהשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 41, למתחם מסוים בשטח הרשות המקומית, אלא אם כן מתן ההיתר החריג כאמור הוא למתחם פינוי ובינוי.

(ה) שר הפנים יקבע בתקנות הוראות לעניין דרך הגשת בקשה להיתר חריג והדיון בה.

קרן דמי פיתוח

47. (א) רשות מקומית תנהל קרן דמי פיתוח (בפרק זה – קרן דמי פיתוח) שתקבוליה הם כספי דמי פיתוח.

(ב) כספי דמי פיתוח ישמשו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח, להחזר הלוואה שנטלה הרשות המקומית למימון עבודות פיתוח או לשיקום וחידוש תשתיות שהתיישנו.

(ג) קרן דמי פיתוח תנוהל בידי גזבר הרשות המקומית ודמי הפיתוח ינוהלו בחשבון אחד או יותר, שינוהלו בו אך ורק כספי קרן דמי פיתוח (בפרק זה – חשבון פיתוח); קרן דמי פיתוח תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הקרן מכל מקור וההוצאות שהוצאו למטרות השונות.

(ד) דין כספים שנצברו בקרן דמי פיתוח כפירות כספי דמי פיתוח, כדין כספי הקרן לכל דבר ועניין.

דברי הסבר

מהשיעורים הקבועים בתקנות שנקבעו לפי סעיף 41, במקרים שבהם הרשות המקומית תגיש בקשה בנושא, ולאחר שהנושא אושר בהחלטת מועצת הרשות המקומית. בהתאם לבקשתה של הרשות המקומית, ההיתר החריג יכול להינתן הן לעניין דמי הפיתוח בכלל שטחה של הרשות המקומית והן לעניין דמי הפיתוח הנגבים בעבור עבודות פיתוח תשתיות במתחם מסוים. עם זאת, מוצע כי יהיה ניתן לתת היתר חריג לגביית דמי פיתוח בשיעור הנמוך מהשיעור הקבוע בתקנות, לעניין מתחם מסוים, רק למתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, וזאת כדי להרחיב את האפשרות לבצע עבודות פיתוח במתחמים ייחודיים אלה.

עוד מוצע, לעניין היתר חריג כאמור במתחמים של מקרקעי ישראל או קרקעות בבעלות מעורבת של המדינה במשותף עם אנשים פרטיים, כי ההיתר יינתן רק לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון.

כמו כן, מוצע לקבוע כי היתר חריג לגבות דמי פיתוח בשיעור גבוה מהשיעור הקבוע בתקנות, יכול שיינתן רק במקרים שבהם מצא שר הפנים כי עבודות פיתוח התשתיות ברשות המקומית כרוכות בעלויות נוספות וחריגות, הנובעות מנסיבות מיוחדות שמצדיקות גבייה של דמי פיתוח בשיעור מוגדל. נסיבות אשר עשויות להצדיק מתן היתר חריג כאמור כוללות, בין השאר, ריבוי עתיקות, צורך מוגבר בליווי משטרתי אשר מובילים לעלויות חיצוניות נוספות, וכן סוג קרקע ייחודי או ריבוי עבודות במתחמים עירוניים מפותחים אשר יכול שיחייבו ביצוע עבודות פיתוח בעלויות גבוהות במיוחד.

לצורך הגשת בקשות לקבלת היתר חריג לפי סעיף זה, מוצע כי שר הפנים יקבע הוראות לעניין דרך הגשת בקשה להיתר חריג ואופן הדיון בה.

סעיף 47 כדי להבטיח שכספי דמי הפיתוח ישמשו להוצאות בעבור עבודות הפיתוח בלבד, ולא לשימושים אחרים ובכללם הוצאות שוטפות של הרשות המקומית, מוצע לקבוע כי הרשות המקומית תנהל קרן דמי פיתוח שיועברו אליה כל תקבולי הרשות המקומית מדמי פיתוח, וכי כספי דמי פיתוח ינוהלו בחשבון נפרד שינוהל על ידי הרשות המקומית, ובאופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הרשות המקומית מדמי פיתוח. כמו כן מוצע לקבוע כי כספי דמי פיתוח ישמשו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלמימונם הוטלו, או להחזר הלוואה שנטלה הרשות המקומית למימון עבודות פיתוח כאמור. כמו כן, מוצע לקבוע כי הדין של כספים שנצברו בקרן דמי פיתוח כפירות הנובעים מכספי דמי פיתוח, זהה לדין של כספי הקרן עצמה.

שעבוד ועיקול של קרן דמי פיתוח

48. (א) הכספים בחשבון פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיו ניתנים לשעבוד, אלא אם כן השעבוד נעשה לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימונן, ובלבד שלא ישועבדו כספים בחשבון פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח; לעניין זה, "שעבוד" – לרבות המחאה על דרך השעבוד וקיזוז.

(ב) הכספים בחשבון פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיו ניתנים לעיקול, אלא אם כן העיקול נעשה לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימונן, בשל אי־תשלום כספים בעבור ביצוע אותן עבודות או אי־החזרת המימון כאמור, ובלבד שלא יעוקלו כספים בחשבון פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח.

(ג) הוראות סעיף זה בנוגע לקיזוז לא יחולו על קיזוז הנעשה בידי המדינה.

דין רשות מקומית

49. על אף האמור בכל דין, רשות מקומית לא תחויב בדמי פיתוח על נכסים שבתחומה.

השגה על חיוב בדמי פיתוח

50. לבעל נכס תהיה זכות השגה על חיובו בדמי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו השרים בתקנות לעניין זה.

דמי מוסדות ציבור

51. (א) רשות מקומית תגבה מבעל נכס דמי מוסדות ציבור לצורך מימון עבודות להקמת מוסדות ציבור, במקרקעין שלגביהם חל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(2) ו־(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שהתקבלה החלטה של מועצת הרשות המקומית לאשר גבייה כאמור.

(ב) השרים יקבעו בתקנות הוראות בעניין דמי מוסדות ציבור, לרבות בעניין שיעור דמי מוסדות ציבור, המועד הקובע להתגבשות חוב דמי מוסדות ציבור, דרכי תשלומם של דמי מוסדות ציבור והמועד לתשלומם.

עונשין

52. מי שעשה שימוש בכספי דמי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 47, או שלא למטרה שלשמה הוטלו, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז–1977[76].

דברי הסבר

סעיף 48 כדי למנוע שימוש בכספי דמי פיתוח למטרות שלא לשמן יועדו, מוצע להגביל את היכולת לשעבד את כספי הקרן, בין השאר בדרך של קיזוז, או להטיל עליהם עיקול. עם זאת, מוצע כי המגבלות בנוגע לקיזוז לא יחולו כלפי המדינה.

סעיף 49 מוצע לקבוע כי רשות מקומית לא תהיה חייבת בדמי פיתוח על נכסים שבתחומה, מאחר שהיא הגוף שמבצע את עבודות פיתוח התשתיות.

סעיף 50 מוצע לקבוע זכות השגה של בעל נכס על חיובו בדמי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו השרים בתקנות לעניין זה.

סעיף 51 כדי לאפשר לרשות המקומית להקים מוסדות ציבור במתחמים שבהם הרשות המקומית אינה זכאית לקבלת הכנסות מהיטלי השבחה, מוצע לקבוע כי לעניין מקרקעין שעליהם חל פטור מהיטל השבחה בשל פטור שניתן מכוח חוק התכנון והבנייה, וזאת ביחס לתכניות להתחדשות עירונית שניתן בעבורן פטור מהיטל בתיאום עם שר הבינוי והשיכון מכוח סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה וביחס ליחידות דיור הנבנות מכוח תמ"א 38 מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תהיה רשאית הרשות המקומית לגבות מבעלי נכסים דמי מוסדות ציבור, ובלבד שהתקבלה החלטה של מועצת רשות המקומית לאשר גבייה מסוג זה.

מוצע כי השרים יקבעו בתקנות הוראות בנושאים שונים בעניין דמי מוסדות ציבור, וביניהם שיעור דמי מוסדות ציבור, המועד הקובע להתגבשות חוב דמי מוסדות ציבור, דרכי תשלום דמי מוסדות ציבור והמועד לתשלומם.

סעיף 52 מוצע לקבוע עבירה ולפיה מי שעשה שימוש בכספי דמי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 47, או שלא למטרה שלשמה הוטלו, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז–1977.

[76] ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

ביטול סמכויות הרשות המקומית

53. סמכויות שהיו נתונות לרשות מקומית ערב יום התחילה, מכוח חוק עזר, בכל הנוגע להטלה או לגבייה של היטל או אגרה לצורך מימון עבודות פיתוח, לא יהיו נתונות לה עוד החל ביום התחילה.

ביצוע ותקנות

54. השרים ממונים על ביצוע פרק זה, והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות בעניינים אלה:

(1) חובת דיווח של רשויות מקומיות בדבר גביית דמי הפיתוח והשימוש בהם;

(2) כללים למתן פטור או הנחות מדמי פיתוח בשל הסכם בין־לאומי;

(3) קביעת שיעורי דמי פיתוח בעד נכסי המדינה.

תיקון פקודת העיריות

55. בפקודת העיריות[77] –

(1) בסעיף 198א –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) אחרי "בסעיף זה –" יבוא:

""דמי פיתוח" – כמשמעותם בחוק דמי פיתוח;";

(2) אחרי ההגדרה "הוועדה המקצועית" יבוא:

""חוק דמי פיתוח" – פרק י"א לחוק התכנית הכלכלית לשנים 2017 ו־2018 (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו–2018), התשע"ז–2016;";

(ב) בסעיף קטן (ג) –

(1) ברישה, אחרי "(להלן – היטלי פיתוח)" יבוא "כנגד דמי פיתוח,";

(2) בפסקה (1), אחרי "כנגד היטל פיתוח" יבוא "או כנגד דמי פיתוח" ואחרי "הוטל אותו היטל פיתוח" יבוא "או נגבו אותם דמי פיתוח, לפי העניין";

(2) בסעיף 251, בפסקה (1), בסופה יבוא "ולמעט דמי פיתוח כהגדרתם בסעיף 198א(א)";

דברי הסבר

סעיף 53 מוצע לקבוע כי יבוטלו הסמכויות שהיו נתונים לרשות המקומית ערב יום התחילה של פרק זה מכוח חוקי עזר לעניין הטלה וגבייה של היטלים או אגרות לצורך מימון עבודות פיתוח.

סעיף 54 מוצע לקבוע כי השרים יהיו ממונים על ביצוע פרק זה ויהיו רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, ובכלל זה תקנות בעניין חובת דיווח של רשויות מקומיות על גבייה של דמי פיתוח והשימוש בהם, כללים למתן פטור או הנחות מדמי פיתוח בשל הסכם בין־לאומי, וכן הוראות לעניין קביעת שיעורי דמי פיתוח בעד נכסי מדינה.

סעיפים 55 עד 57 באמור לעיל, ההסדר המוצע בפרק זה נועד להחליף את ההסדר הקיים שלפיו מטילות רשויות מקומיות היטלי פיתוח ואגרות למימון עבודות פיתוח, מכוח חקיקת עזר. בהתאם לכך, נדרש לערוך תיקונים עקיפים בכמה חוקים, כך שתבוטל סמכותה של רשות מקומית להטיל חובת תשלום, מכוח חוק עזר, בעבור עבודות פיתוח, וייערכו בחוקים אלה התאמות נוספות נדרשות.

לעניין זה, מוצע, בסעיף 55, לתקן את סעיף 198א לפקודת העיריות, כך שהפטור ממכרז לביצוע של עבודות פיתוח, יכול שיינתן בעבור ביצוע של עבודות חלף גבייה של דמי פיתוח בעבור מימונן, וזאת בנוסף לגבייה של אגרות, היטלים או דמי השתתפות בהתאם לקבוע היום בחוק. עוד מוצע לתקן את סעיף 251(1) לפקודת העיריות, כך שמועצת רשות מקומית לא תהיה רשאית עוד לקבוע במסגרת חוקי עזר הוראות בדבר דמי פיתוח. כמו כן מוצע לבטל את סעיף 251ג לפקודת העיריות, שעניינו הטלת חובת תשלום על בעלי נכסים בתחום הרשות המקומית לצורך מימון סלילת מדרכה.

וזה נוסחו של סעיף 251ג לפקודת העיריות, אשר מוצע לבטלו:

[77] דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197; ס"ח התשע"ז, עמ' 1083.

(3) סעיף 251ג – בטל.

תיקון פקודת המועצות המקומיות

56. בפקודת המועצות המקומיות[78], בסעיף 22(א), בסופו יבוא "או הוראות בדבר דמי פיתוח כמשמעותם בפרק י"א לחוק התכנית הכלכלית לשנים 2017 ו־2018 (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו–2018), התשע"ז–2016".

ביטול חוק לתיקון דיני הרשויות המקומיות (חיוב המדינה בסלילת רחובות)

57. החוק לתיקון דיני רשויות מקומיות (חיוב המדינה בסלילת רחובות), התשכ"ב–1962[79] – בטל.

פרק דמי פיתוח – תחילה ותקנות ראשונות

58. (א) תחילתו של פרק זה ביום ג' באדר התשס"ז (1 במרס 2017).

(ב) תקנות ראשונות לפי סעיפים 41, 44, 46(ה), 50 ו־51(ב) יותקנו לא יאוחר מיום התחילה.

דברי הסבר

"הוראות בדבר סלילת מדרכות

251ג.(א) בחוק עזר לפי סעיף 249(12) רשאית המועצה לקבוע הוראות בדבר –

(1) סלילת מדרכה בדרך של דרישה מבעלי המקרקעין הגובלים רחוב (להלן – הבעלים) לסלול, על חשבונם, סלילה ראשונה, מדרכה לאורך הרחוב הגובל את מקרקעיהם; או

(2) חיוב הבעלים במלוא הוצאות הסלילה שתבוצע בידי העיריה, ובלבד שהבעלים לא יחוייבו לשלם לפני תחילת הסלילה יותר ממחצית ההוצאות המשוערות של הסלילה (להלן – מקדמת סלילה) והיתרה תשולם עם השלמת הסלילה, לאחר שערוך מקדמת הסלילה והוצאות הסלילה לפי חשבון שיגיש מהנדס העיריה; או

(3) חיוב הבעלים בהיטל סלילת מדרכה שיגבה עם תחילת הסלילה או עם מתן היתר בניה במקרקעין הגובלים רחוב.

(ב) לא סללה העיריה את המדרכה עבורה נגבתה מקדמת סלילה תוך שנה מיום גביית המקדמה – יראו את המקדמה כאילו היתה תשלום יתר כאמור בסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם–1980.

(ג) החליטה עיריה לבצע סלילת מדרכה ולחייב את הבעלים בתשלום הוצאות הסלילה, תודיע על כך לבעלים ותתן להם את הברירה לשלם מקדמת סלילה או לשלם מראש את מלוא ההוצאות המשוערות של הסלילה; שילמו הבעלים מראש את מלוא ההוצאות כאמור, לא יחוייבו בהוצאות נוספות כלשהן שיהיו לעיריה בגין סלילת המדרכה."

כמו כן, מוצע, בסעיף 56, לתקן את סעיף 22(א) לפקודת המועצות המקומיות, כך שמועצה מקומית לא תהיה רשאית עוד לאשר חוקי עזר הכוללים הוראות בעניין דמי פיתוח כמשמעותם בפרק זה.

בנוסף, מוצע, בסעיף 57, לבטל את החוק לתיקון דיני הרשויות המקומיות (חיוב המדינה בסלילת רחובות), התשכ"ב–1962 (בפרק זה – חוק הסלילה). חוק הסלילה מסמיך רשות מקומית להכריז על רחובות או כבישים כציבוריים, הכרזה אשר מחייבת את המדינה מבחינת סלילתו או סלילת המדרכה שלובדין בעל נכס, ומוצע לבטל את החוק האמור מאחר שההסדר הקבוע בו אינו עולה בקנה אחד עם ההסדר החדש המוצע בפרק זה.

וזה נוסחו של חוק הסלילה, אשר מוצע לבטלו:

"חוק לתיקון דיני הרשויות המקומיות (חיוב המדינה בסלילת רחובות), התשכ"ב–1962

חובת המדינה בסלילת רחוב או כביש

1. (א) מועצת רשות מקומית רשאית להכריז כי רחוב פלוני או כביש פלוני הם ציבוריים; הכריזה כך, יהיה דין המדינה, לענין חובת סלילתו או סלילת המדרכה שלו, על פי חוק עזר שהותקן כדין על ידי אותה רשות, כדין בעל נכס, אלא שלא תהא חייבת לשלם קנס על פי אותו חוק עזר.

(ב) "בעל" – לרבות אדם המקבל, או הזכאי לקבל, הכנסה מנכסים או שהיה מקבלה אילו היו הנכסים נותנים הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום של הנכסים ובין שאיננו הבעל הרשום, בין שהוא מחזיק למעשה בהן ובין שאינו מחזיק בהם, לרבות חוכר נכסים לתקופה העולה על 10 שנים."

סעיף 58 מוצע לקבוע כי תחילתו של פרק זה יהיה ביום ג' באדר התשס"ז (1 במרס 2017), וכן לקבוע כי תקנות ראשונות לפי סעיפים המפורטים בסעיף 58(ב) יותקנו עד למועד זה.

[78] דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256; ס"ח התשע"ו, עמ' 1084.

[79] ס"ח התשכ"ב, עמ' 70.

פרק דמי פיתוח – הוראת מעבר

59. (א) אין בהוראות פרק זה כדי לפגוע בתוקפו של חיוב שבעל נכס היה חב בו ערב יום התחילה בעד היטל או אגרה שנקבעו לצורך מימון עבודות פיתוח, מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב יום התחילה, בין שהוטלו על ידי הרשות המקומית ובין שלא הוטלו על ידה.

(ב) על אף הוראות סעיף 41, לעניין רשות מקומית שבה שיעור סך ההיטלים שנקבע מכוח חוק עזר לצורך מימון עבודות פיתוח, ערב יום התחילה, היה נמוך מחמישים אחוזים מתעריף הבסיס, יהיה שיעור תעריף הבסיס שיחול לגביה כמפורט להלן:

(1) בתקופה של שנה מיום התחילה – שישים אחוזים מתעריף הבסיס;

(2) בתקופה של שנתיים מתום התקופה האמורה בפסקה (1) – שבעים וחמישה אחוזים מתעריף הבסיס;

(3) בתקופה של שנה מתום התקופה האמורה בפסקה (2) – תשעים אחוזים מתעריף הבסיס.

(ג) שר הפנים בהתייעצות עם שר האוצר, רשאי, בצו, לשנות את התקופות והשיעורים המפורטים בסעיף קטן (ב).

פרק י"ב: תכנון ובנייה

תיקון חוק התכנון והבנייה

60. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965[80] –

(1) בסעיף 6(ד) –

(א) בפסקה (1), ברישה, אחרי "סעיף 109א(ב)(2)" יבוא "או בבקשות שהועברו לה לפי סעיף 145(ג1א)";

(ב) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(2א) בדיון בבקשה הנוגעת לתנאים לעניין מיתקני מים וביוב, תכלול ועדת המשנה את שר הבריאות או נציגו במועצה הארצית;

דברי הסבר

סעיף 59 מוצע לקבוע במפורש כי אין בהוראות פרק זה כדי לפגוע בתוקפו של חיוב שבעל נכס היה חב בו ערב יום התחילה של הפרק, בעד היטל או אגרה שנקבעו לצורך מימון עבודות פיתוח, מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב יום התחילה, בין שהוטלו על ידי הרשות המקומית ובין שלא הוטלו על ידה.

בנוסף, מוצע לקבוע הוראות מעבר לעניין רשות מקומית שבה שיעור סך ההיטלים שנקבעו מכוח ההסדר החוקי הקיים ערב יום תחילתו של פרק זה, היה נמוך מחמישים אחוזים מתעריף הבסיס שקבעו השרים בתקנות לפי סעיף 41(ב). לעניין זה, יהיה שיעור תעריף הבסיס שיחול באותה רשות מקומית במשך שנה החל מיום התחילה – בשיעור של שישים אחוזים מתעריף הבסיס שנקבע בתקנות כאמור, בשנתיים שלאחר מכן – בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים מתעריף הבסיס שנקבע בתקנות כאמור, ובשנה שלאחר מכן – בשיעור של תשעים אחוזים מתעריף הבסיס שנקבע בתקנות כאמור, וזאת בכדי ליצור תהליך הדרגתי של החלת שיעורי דמי הפיתוח לפי התקנות האמורות.

פרק י"ב – כללי

בשנים 2001 עד 2008 חלה ירידה משמעותית בהיקף התחלות הבנייה ותכנון יחידות הדיור בישראל. ירידה זו היא אחד הגורמים לעליית מחירי הדיור בין השנים 2008 ו־2016. כחלק מהצעדים שנוקטת ממשלת ישראל להתמודדות עם משבר הדיור, מוצעים כמה תיקוני חקיקה שנועדו ליעל את ההליכים התכנוניים והרגולטוריים הכרוכים בהגדלת היצע הדיור.

סעיף 60 לפסקאות (1) ו־(4)

קושי מרכזי במימוש תכניות מתעורר במצב שבו תנאים שנקבעו בתכנית בידי מוסדות התכנון הופכים לא עדכניים בשל חלוף הזמן או בשל העובדה שנמצאו פתרונות חלופיים.

כך למשל, תכנית שמחייבת הקמה של מיתקן לטיהור שפכים כתנאי למתן היתר ליחידות הדיור, עלולה להפוך לעתים לא עדכנית וזאת מאחר שבחלוף הזמן הוחלט על הקמה של מיתקן אחר לטיהור שפכים אשר יכול לקלוט את השפכים משטח התכנית בצורה יעילה יותר.

[80] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 1149.