

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

נוסח מוצע לדיון – ייעוץ משפטי לוועדה – 22.2.18

פרק י': עבודות פיתוח בתכנית למגורים

תיקון פקודת העיריות 35. בפקודת העיריות [נוסח חדש]¹, אחרי סעיף ~~3249~~ 198א יבוא:

“סימן ד': עבודות פיתוח בתכנית למגורים

“הגדרות עבודות 1249א (א) בסימן בסעיף זה –
פיתוח בתכנית 198א.
למגורים”

“גוף מוסמך” – רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון;

“ועדה לתכנון ולפיתוח” – ועדה בין-משרדית שאלה
חבריה עובדי מדינה אשר מונו בידי שר
האוצר;

(1) נציג שר האוצר מקרב עובדי משרדו
והוא יהיה היושב ראש;

(2) מנהל רשות מקרקעי ישראל או נציגו
מקרב עובדי הרשות;

(3) המנהל הכללי של משרד הבינוי
והשיכון או נציגו מקרב עובדי משרדו;

(4) סגן הממונה על התקציבים במשרד
האוצר שימנה שר האוצר;

(5) סגן בכיר לחשב הכללי במשרד האוצר
שימנה שר האוצר.

“חוק התכנון והבנייה” – חוק התכנון והבנייה,
התשכ"ה-1965²;

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.
² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

"יזם" – מי שהתקשר בהסכם לרכישת זכויות
במקרקעין עם רשות מקרקעי ישראל;
"מנהל הגוף המוסמך" –

(1) לעניין רשות מקרקעי ישראל – מנהל
רשות מקרקעי ישראל;

(2) לעניין משרד הבינוי והשיכון –
המנהל הכללי של המשרד;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח של כל אחד
מאלה:

(1) תשתיות, כהגדרתם-כהגדרתן בסעיף
198א;

(2) שטחים ציבוריים פתוחים;

"מתחם לפיתוח" – שטח המתקיימים בו כל אלה:

(1) מתוכננות בו 200 יחידות דיור
לפחות;

(2) כל הקרקע הכלולה בו היא קרקע
שהיא מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-
יסוד: מקרקעי ישראל³, או קרקע בבעלות
העירייה המיועדת לצורכי ציבור כהגדרתם
בסעיפים 188 ו-62א(א) לחוק התכנון
והבנייה (בסעיף זה – מקרקעי העיריה);

(3) 60% לפחות מהשטח הכולל המותר
לבניה בו מיועד למגורים;

"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות
מקרקעי ישראל, התש"ך-1960⁴;

³ ס"ח התש"ך, עמ' 56.
⁴ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

"תכנית למגורים" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה הכוללת מתחם לפיתוח, שהתקיימו בה הוראות סעיף 249ד ותנאים כאמור בסעיף 249ה. המאפשרת מתן היתר בנייה במתחם האמור בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, ומצורף לה תשריט הכולל את שטח המתחם לפיתוח.

התכנית שאת יישומה רשאי לבצע גוף מוסמך על אף הוראות סימנים ב' רג' לפרק זה, חלה תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה בתחומה של עירייה, רשאי גוף מוסמך או מי מטעמו לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לשם יישומה של התכנית, במקום העירייה, ובלבד שהתקיימו בתכנית תנאים אלה:

(1) התכנית מאפשרת מתן היתר בנייה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר;

(2) כל הקרקע הכלולה בתחום התכנית היא קרקע שהיא מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל⁵, או קרקע בבעלות העירייה המיועדת לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיפים 188 ו-62א(א) לחוק התכנון והבניה;

(3) 60% לפחות משיעור זכויות הבנייה הנכללות בתכנית מיועדות למגורים.

התנאים לביצוע עבודות פיתוח בידי גוף מוסמך (ב) לא יבצע גוף מוסמך או מי מטעמו רשאי בכפוף להוראות כל דין, לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לשם יישומה של תכנית למגורים במתחם לפיתוח שהתקיים בה האמור בסעיף 249ד במקום העירייה, אלא אם כן התקיימו תנאים אלה:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

(1) מנהל הגוף המוסמך שלח הודעה בכתב לעירייה שבתחומה חלה התכנית על כוונתו לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות למימוש התכנית (בסעיף זה – ההודעה), ובה פרט את כל אלה:

(א) התקופות לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם להוראות סעיף 249 והנדרשות לשם קבלת היתר לפי חוק התכנון הבניה להקמת יחידות הדיור במתחם לפיתוח, לשם קבלת אישור לפי סעיף 157א לאותו חוק ליחידות הדיור ולשם קבלת תעודת גמר כמשמעותה לפי החוק האמור ליחידות הדיור;

(ב) מפרט – פירוט עבודות הפיתוח הנדרשות למימוש הבניה במתחם לפיתוח;

(ג) דרישה לעירייה – מהעירייה להודיע בכתב, בתוך 60 ימים מיום מסירת ההודעה, אם תבצע את עבודות הפיתוח שפורטו בהודעה, בתקופות שפורטו בהודעה;

(2) העירייה שבתחומה חלה התכנית לא השיבה לגוף המוסמך בתוך 60 ימים מיום שנמסרה לה ההודעה כי תבצע את עבודות הפיתוח שפורטו בהודעה בתקופות שפורטו בהודעה.

~~התקופות הנדרשות 249- (א)(ג)1) התקופה – התקופות שעליהן יורה מנהל גוף מוסמך בהודעתו לעירייה כאמור בסעיף לצורך ביצוע עבודות פיתוח~~
~~קטן (ב) 249ד(1)א) – לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לקבלת היתר בניה והתקופה לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לקבלת תעודת גמר, ייקבעו בשים לב להיקף עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך מימוש התכנית למגורים שלפניו – וכן ולנהוג במימוש של תכניות למגורים אחרות בעלות מאפיינים דומים.~~

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

(23) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן פסקה (א1),
התקופה הנדרשת לביצוע עבודות הפיתוח למתן
לקבלת היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה שעליה
יורה מנהל הגוף המוסמך לא תפחת מ-18 חודשים ;
הוועדה לתכנון ולפיתוח רשאית לאשר למנהל הגוף
המוסמך, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובכלל זה
בשל היקף עבודות הפיתוח הנדרשות, להורות על
תקופה קצרה יותר מהתקופה האמורה.

~~(ג) בסעיף זה, "תעודת גמר" אישור מאת~~
~~הרשות המאשרת שהבנייה הושלמה בהתאם~~
~~להיתר, לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה,~~
~~התשכ"ה-1965.~~

אופן ביצוע עבודות 249: (ד) ביצוע עבודות פיתוח למימוש תכנית
למגורים, בידי גוף מוסמך, ייעשה בהתאם
פיתוח בידי גוף
מוסמך
להוראות אלה:

(1) הגוף המוסמך יבצע את עבודות הפיתוח
בתקופות עליהן הורה מנהל הגוף המוסמך בסעיף
קטן (ג);

(2) איכות העבודות תהיה בהתאם לרמת
הפיתוח שיבצע הגוף המוסמך לא תפחת מרמת
הפיתוח המקובלת במימוש של תכניות למגורים
אחרות בעלי בעלות מאפיינים דומים בתחום
העירייה, ובהעדרם – בהתאם למימוש של תכניות
כאמור בעיריות בעלות מאפיינים דומים ;

(23) התקציב בעבור עבודות רמת הפיתוח יאושר
תאשר בוועדה לתכנון ולפיתוח:

(4) על אף האמור בכל דין, העיריה לא תמנע את
כניסת הגוף המוסמך או מי מטעמו למקרקעי
העיריה לשם ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות
במתחם לפיתוח הנדרשות למימוש התכנית כאמור.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),

התשע"ח-2018

~~קידום התשלום בעד 249 ח:א) בסעיף זה, "יזם" – מי שהתקשר בהסכם
עבודות הפיתוח לרכישת זכויות במקרקעין עם רשות מקרקעי
ישראל.~~

~~(בה) (1) – ביצע גוף מוסמך עבודות פיתוח
למימוש תכנית למגורים בתחומה של עירייה,
יופחתו הסכומים המפורטים בהודעה שנמסרה לפי
פסקה (2), הסכום ששילם היזם לגוף המוסמך
בעבור ביצוע עבודות הפיתוח, כשהוא כשהם
צמודים למדד המחירים לצרכן שומות הבניה,
מהסכום הכולל שיחוב בו היזם בשל אגרות,
היטלים ודמי השתתפות בעד עבודות הפיתוח
מאותו סוג לפי חוקי עזר של העירייה עקב הבנייה
על ידו בתחום התכנית; לא יופחת סכום כאמור
אלא לגבי עבודות פיתוח מסוג אשר במועד מתן
היתר הבנייה ליזם היו קבועים לגביו היטלים,
אגרות או דמי השתתפות בחוקי עזר כאמור.~~

~~(2) לא יאוחר מתשעים ימים ממועד
ההתקשרות עם היזם, ימסור הגוף המוסמך לידיו
אישור בכתב שבו יפורטו כל אלה:~~

~~(א) הסכום ששולם על ידי היזם לגוף
המוסמך עבור עבודות הפיתוח וכן כל סכום
נוסף שהגוף המוסמך התחייב לשאת בו לשם
ביצוע עבודות הפיתוח במתחם לפיתוח
(להלן – סכומי הפיתוח);~~

~~(ב) חלוקת סכומי הפיתוח לפי סוג
עבודות הפיתוח שיבצע הגוף המוסמך בשטח
התכנית.~~

~~הודעה על סיום עבודות הפיתוח~~
249 ח:א(ו) (1) הגוף המוסמך יודיע לעירייה לא יאוחר מ-60
ימים לפני תום ביצוע העבודות הפיתוח בפועל, כולן
או חלקן, על המועד המשוער לסיומן.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019),
התשע"ח-2018

תיקון ליקויים 249א-2 העירייה תהיה רשאית בתוך 30-60 ימים מיום סיום עבודת הפיתוח בפועל, להודיע לגוף המוסמך על ליקויים שנמצאו בעבודת הפיתוח שבוצעו.

33ב הגוף המוסמך יתקן בתוך זמן סביר את הליקויים שהעירייה הודיעה עליהם כאמור בסעיף קטן (א).

השבת-התשתיות והשטחים הציבוריים לסמכות העירייה **249א-4** בחלוף 120 ימים מיום סיום ביצוע עבודות הפיתוח בפועל, שעליהם נמסרה הודעה לפי סעיף 249טפסקה (1), או עם השלמת תיקון הליקויים כאמור בפסקה (3), לפי המאוחר, תשוב לעירייה הסמכות לפי סעיף 249, בכל הנוגע למסרן לתשתיות התשתיות ולשטחים והשטחים הציבוריים הפתוחים שפורטו בהודעה לחזקת העירייה.

5 במהלך שנה מיום מסירת עבודות הפיתוח לעירייה יהיה אחראי הגוף המוסמך לתקן, בתוך זמן סביר, ליקוי שהתגלה בעבודות הפיתוח שבוצעו.

תיקון למועצות פקודת מועצות המקומיות 36. בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], בסעיף 34א, אחרי "198ב249א" יבוא "סימן ד' לפרק שנים עשר 198א1".

פרק י" – תחילה 37. תחילתו של פרק זה ביום פרסומו.
