

כלים רגולטוריים להגדלת היצע הדיור ולהתייעלות בתכנון ובפיתוח

מחליטים

לצורך המשך יישום מדיניות הממשלה בדבר הגדלת היצע הדיור וייעול התהליכים הנגזרים בתחום התכנון והבניה:

ייעול הליכי התכנון

1. לשם מתן מענה לצרכי ציבור תוך ניצול יעיל של הקרקע, והגברת ההיתכנות לקידום תכניות להתחדשות עירונית, לתקן את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה) כך שמוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע בתכנית מפורטת הוראות המייעדות חלק ממבנה חדש לטובת שימוש ציבורי אשר תהיה בבעלות הרשות המקומית, ייעוד כאמור ייעשה ללא תמורה למעט כיסוי עלויות הבניה, ובכפוף לכך שהתכנית משביחה את המקרקעין הכלולים בה. בסעיף זה, "שימוש ציבורי" – מבנים לצרכי חינוך ובכלל זה מעונות יום, פעוטונים, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות משטרה ותחנות כיבוי אש וכן שימוש ציבורי אחר שאישר שר האוצר בצו.
2. במטרה לאפשר לוועדה מקומית לאשר עירוב שימושים במתחמי תעסוקה ומגורים, לתקן את סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה, כך שלוועדה מקומית עצמאית כהגדרתה בחוק, יוקנו סמכויות אלה, לגבי תכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית:
 - א. להוסיף במגרש המיועד לתעסוקה, גם שימושים של מעונות יום, פעוטונים, דיור להשכרה, דיור מוגן ומעונות סטודנטים.
 - ב. להוסיף במגרש המיועד למגורים, גם שימוש של מעונות יום ופעוטונים.
 - ג. לבצע שינויי יעוד משטח המיועד לתעסוקה לייעוד לצורכי ציבור, כאשר סך השטח שייעודו ישנתה לא יעלה על 20% מהשטח המיועד לתעסוקה בתכנית המקורית.
3. להנחות את שר העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לתקן את נוהל תקצוב רשויות מקומיות לבינוי מעונות יום כך שישדיר תמיכה גם בהסבת מבנים קיימים לטובת בינוי מעונות יום, או לקבוע נוהל ייעודי לעניין זה, כך שמתוך תקציב ההרשאה הקיים עבור בינוי מעונות יום יוקצה שיעור של לפחות 10% לטובת הסבת מבנים.
4. לצורך פיתוח שטח פארק איילון על שם אריאל שרון (להלן - פארק אריאל שרון):
 - א. להורות לשר הפנים לעשות שימוש בסמכותו מכוח סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ותוך 21 יום להוסיף לכתב המינוי של ועדת החקירה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות מקומיות באזור המרכז בחינה של העברת השטח המוניציפלי בו מצוי פארק אריאל שרון לשטחה המוניציפלי של אחת הרשויות הגובלות בפארק.
 - ב. לאחר קבלת המלצות הוועדה כאמור בסעיף קטן (א), ולאחר קבלת החלטת שר הפנים ביחס אליהן, להנחות את מנהל רשות החברות הממשלתיות להגיש לשר האוצר טיוטת הצעה להחלטת הפרטה, לפיה יימכרו אחזקות המדינה בהון המניות ובאמצעי השליטה בחברה הממשלתית פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ), בכפוף לכל דין. הצעת החלטה תובא על ידי שר האוצר לוועדת השרים לענייני הפרטה.

ייעול הליכי הוצאת היתרי בנייה וקיצור זמנים:

5. לשם קידום פיתוח תשתיות לאומיות באופן יעיל, לתקן את חוק התכנון והבניה, כך שרשות הרישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות, תהיה רשאית לשמש כרשות רישוי לעניין בקשות להיתרים לתשתיות לאומיות, אם הוגשה לה בקשה להיתר מכוח אחד מאלה:
 - א. תכנית מתאר ארצית מפורטת, גם אם אינה תכנית לתשתית לאומית.
 - ב. תכנית מועדפת לדיור שאושרה בוועדה למתחמים מועדפים לדיור.
6. לתקן את חוק התכנון והבניה, בהתאם לעקרונות הבאים:
 - א. לתקן את סעיף 145(ו) כך שהנחת רשת סיבים אופטיים לצורך אספקת שירותי בזק, לרבות התקנת תיבות חיבורים וארונות תקשורת שגודלם אינו עולה על 80 x 40 x 50 סנטימטרים, המותקנת על ידי בעל רישיון ספק שירות חיוני, כהגדרתו בחוק משק החשמל, בתשנ"ו-1996, על גבי רשת חשמל עילית, תהיה פטורה מקבלת היתר בניה והרשאה.

ב. בעל רישיון כללי למתן שירותי רדיו טלפון נייד בשיטה התאית, בהתאם להוראה בדבר עריכת שינוי בתדרים שהוקצו לו, שניתנה על ידי הגורם המוסמך לפי פקודת הטלגרף האלחוטני [נוסח חדש], התשל"ב-1972, אשר נדרש לבצע החלפת אנטנות וציוד נלווה, לרבות חיזוק והחלפת תרנים, יהיה פטור מקבלת היתר בניה לצורך החלפת האנטנות, לרבות ביצוע כלל העבודות הנדרשות לכך. פטור כאמור יותנה, בין היתר, בכך שלא תהיה עליה בטווחי הבטיחות שאושרו למתקן הקיים, ובכך שלא תהיה חריגה מהותית (כפי שייקבע) מהממדים של המיתקן הקיים על מרכיביו ושהשוני בנראות המיתקן, הנובע מההחלפה וביצוע העבודות, הוא מועט.

7. לשם קיצור זמני הוצאת היתרי הבניה בוועדות המקומיות וייעול ההליכים המתנהלים:

- א. לתקן את סעיף 44(ב) לחוק התכנון והבניה כך שניתן יהיה לשלוח את סדר היום לדיון ברשות רישוי שני ימי עסקים לפני מועד הדיון.
- ב. לתקן את סעיף 152(א3) לחוק התכנון והבניה כך שמבקש היתר אשר הגיש ערר וועדת הערר קיבלה את הערר שהוגש, יהיה רשאי לפנות לרשות הרישוי המחוזית להוצאת ההיתר, אם ועדת הערר התירה פניה כאמור במסגרת החלטתה. רשות הרישוי המחוזית תהיה רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה ועדת הערר.
- ג. להורות לשר הפנים, בהסכמת שר האוצר, לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 265 (א17) לחוק ולתקן את תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, כך שמוסד תכנון שיחרוג מהמועדים הקבועים בתקנות לעניין מתן תשובה לבקשה להיתר, ישיב למבקש שיעור שלא יעלה על 20% מסכום האגרה ששילם בגין הבקשה להיתר, בכפוף לתנאים שיקבע שר הפנים, בהסכמת שר האוצר.
- ד. לתקן את חוק התכנון והבניה כך שגוף נוסף, כמשמעותו בסעיף 145 (א1ג) לחוק התכנון והבניה, אשר לא ישיב לפניית מוסד התכנון במסגרת הזמנים הקבועים בחוק התכנון והבניה ובתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) ובתשע"ו-2016 בעניין בקשה להיתר או בקשה למידע, יחויב בתשלום פיצוי למבקש המידע או ההיתר בגובה של 350 ש"ח בעד על יום איחור. ככל שהמידע אינו מצוי בידי הגוף הנוסף, ישלים הגוף את המידע בתוך 45 ימים או שלחלופין מהנדס הוועדה יהא רשאי לתת את היתר הבניה על אף היעדר המידע.

קידום עבודות פיתוח בתכניות למגורים:

8. במסגרת מאמצי הממשלה להרחבת היצע הדיור בישראל ועמידה ביעדי השיווק הנקבעים על ידי הממשלה, ולשם האצת עבודות הפיתוח הנדרשות לבניית יחידות הדיור, לבצע את התיקונים הנדרשים בפקודת העיריות [נוסח חדש], בחוק תאגידי מים ובכל דין אחר, בהתאם לעקרונות אלה:
- א. רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון (להלן - הגוף המוסמך), יהיו רשאים לבצע בעצמם או באמצעות מי מטעמם, את עבודות הפיתוח הנדרשות, בתכניות מאושרות במקרקעי ישראל ש-80% מזכויות הבניה בהן מיועדות למגורים, ובלבד שהתקיימו תנאים אלה:
 - 1) הגוף המוסמך פנה לרשות המקומית או לתאגיד המים והביוב (להלן - תאגיד המים), לפי העניין, והודיע להם על כוונתו לשווק את המקרקעין האמורים, תוך ציון המועדים לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות למתן היתר בניה ואישור אכלוס, וכן את מפרט העבודות שבכוונתו לבצע וזאת בהתאם לרמת הפיתוח המקובלת ברשות המקומית או בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים (להלן - ההודעה); התקופה שתפורט בהודעה תיקבע בשים לב להיקף העבודות הנדרש ולנהוג בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, אך לא תפחת משמונה עשר חודשים ממועד הפניה. על אף האמור, במקרים חריגים הגוף המוסמך יהיה רשאי לציין תקופה קצרה יותר, בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח.
 - 2) הרשות המקומית או תאגיד המים, לפי העניין, לא השיבו בתוך 60 ימים מיום הודעת הגוף המוסמך לפי סעיף קטן (א), כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידם במועדים שפורטו בהודעת הגוף המוסמך ובמימון אגרות והיטלים על פי חוקי עזר תקפים או במימון חיובים מכוח חוק תאגידי מים, לפי העניין.
 - 3) עבודות הפיתוח שיבצע הגוף המוסמך יבוצעו בהתאם לכל אלה:
 - א) העבודות יבוצעו ברמת פיתוח המקובלת ברשות המקומית או בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.
 - ב) תקציב הפרויקט יאושר בוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434.

א. בוצעו עבודות הפיתוח על ידי הגוף המוסמך כאמור בסעיף 1, יופחתו תשלומים ששילם הזים לגוף המוסמך מחיובים שיחויב בהם מכוח חוקי העזר העירוניים או מכוח חוק תאגידי מים, לפי העניין בכל הנוגע לעבודות אלה.

ב. לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום ביצוע העבודות בפועל, יודיע הגוף המוסמך לרשות המקומית או תאגיד המים, לפי העניין, על המועד המשוער לסיומן. הרשות המקומית או תאגיד המים יהיו רשאים, לא יאוחר מ-60 ימים מסיום עבודות הפיתוח בפועל, להודיע לגוף המוסמך על ליקויים שנמצאו בביצוע עבודות כאמור, והגוף המוסמך יהיה אחראי לתקנם. בחלוף 120 ימים מסיום עבודות הפיתוח בפועל, ימסרו התשתיות לאחריות הרשות המקומית או התאגיד.

ג. אין באמור בהחלטה זו כדי למוע מהגוף המוסמך והרשות המקומית או תאגיד המים לחתום על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות בסעיף קטן 1(א), על ידי הצדדים או מי מטעמם, ובלבד שהסכם כאמור יחתם לא יאוחר מ-60 ימים ממתן ההודעה.

בהחלטה זו:

"הוועדה לתכנון ופיתוח" – וועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434.

"היזם" – מי שהתקשר בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין עם רשות מקרקעי ישראל או משרד השיכון או חברת "דירה להשכיר", לפי העניין.

"חוק תאגידי מים" – חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001.

"מקרקעי ישראל" – כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל.

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות ועבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ולענין תאגידי מים וביוב, יצירת תשתיות הולכה למערכות קצה.

"תשתיות" – כהגדרתם בסעיף 198א פקודת העיריות [נוסח חדש] וכן מתקני מים וביוב כמשמעותם בחוק תאגידי מים.

דברי הסבר

סעיף 1:

על פי נתוני הלמ"ס והערכות ה-OECD, בשנת 2050 מדינת ישראל צפויה להפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. על מנת שניתן יהיה להתמודד עם הערכות אלו מבחינת היצע הדיור, יש לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע באמצעות שילוב שימושים שונים באותו המתחם, כגון מבני ציבור, תעסוקה ומבני מגורים. ההפרדה הקיימת בין אזורים מגורים לאזורי תעסוקה ומוסדות הציבור, יוצרת קשיים בקידום בנייה רוויה באזורים דלים בקרקע ובעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית, המהווים שיעור ניכר בהיקפי תכנון בניה עתידיים למגורים.

מלבד האפשרות הקיימת כיום בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה) לקבוע הוראת הפקעה או להפריש שטחים לצורכי ציבור, מוצע לקבוע אפשרות נוספת לפיה מוסדות התכנון יהיו מוסמכים לכלול בתכנית מפורטת הוראה על כך שחלק ממבנה ייועד לצורכי ציבור, יירשם על שם הרשות המקומית, ללא תמורה, בכפוף להשבה של עלויות הבנייה ותנאים נוספים שיפורטו בחוק, ובלבד שהתכנית משביחה את המקרקעין.

יובהר כי הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה לעניין הליכי הפקעה ופיצויי הפקעה, לא יחולו על תכניות כאמור.

סעיף 2:

ועדה מקומית, לפי סמכויותיה כיום, אינה מוסמכת לאשר הוספת שימושים נוספים בשטחים המיועדים לתעסוקה, ועל הזים להגיש תכנית חדשה לוועדה המחוזית, הליך שאורך זמן רב. לכן, מוצע לתקן את סעיף 62א לחוק התכנון והבניה ולהסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר הוספת שימושים נוספים בשטחים המיועדים לתעסוקה כגון מעונות יום, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור להשכרה, ובמגרש

המיועד למגורים, גם שימוש של מעונות יום. שילובם של שימושים אלו באותו תא שטח המיועד לתעסוקה יביא לניצול יעיל של השטח וליצירת מרחב עירוני פעיל בכל שעות היום, הכולל שימושים נרחבים התומכים זה בזה באותו המתחם. בנוסף, עקב הצורך של רשויות מקומיות בתוספת שטחים לצורכי ציבור, מוצע לאפשר לוועדה המקומית לשנות ייעוד משטח תעסוקה לשטח לצורכי ציבור.

סעיף 3:

בשנים האחרונות הושקעו מעל למיליארד וחצי ש"ח מתקציב המדינה לבניית מעונות יום חדשים. העלות הממוצעת להקמת של כיתת מעון נאמדת בכמיליון ש"ח. הגוף שמגיש את הבקשה לבניית מעון הינה הרשות המקומית, שבהתאם לשיקוליה בוחרת איפה להקים את המעון ועם איזה גוף מפעיל להתקשר. במצב הנוכחי, מרבית מעונות היום מוקמים שלא בקרבת אזורי תעסוקה. עידוד הקמת מעונות יום באמצעות הסבת מבנים ופתיחת מעונות יום במקומות עבודה עתיד לסייע הן למעסיקים והן לעובדים. מבחינת המעסיק, מדובר בהגברת האטרקטיביות של מקום העבודה ושיפור התנאים לעובדים. כמו כן, ישנה היתכנות להגדלת הפריור תוך צמצום ההיעדרויות ממקום העבודה והאיחור לעבודה, שילוב אופטימאלי וקל של החוזרים מחופשת לידה (או חופשות אחרות הקשורות להורות כגון מחלת ילד) וכן מאפשר להתאים את שעות פעילות המעון לשעות העבודה. מבחינת העובד, במרבית המקרים מדובר בהקלה משמעותית ושיפור תנאי העסקה שלו, שכן כיום עובדים נוסעים כחצי שעה בממוצע למקום העבודה לאחר שהשאירו את הילדים במעון, וזמן דומה ממקום העבודה למעון. פתיחת מעון יום במקום העבודה תאפשר להורים להגדיל את זמן השהייה שלהם עם הילדים, תוך הגדלת האפשרויות להרחיב את שעות הפנאי, או לחילופין את שעות העבודה ובכך את ההכנסה, וכן לספק מענה מהיר וזול יותר להגדלת היצע מעונות היום במערכת המפוקחת.

סעיף 4:

פארק איילון על-שם אריאל שרון נמצא בלב מטרופולין גוש דן ומהווה את הריאה הירוקה של האזור. כיום הפארק מהווה שטח גלילי שעל פיתוחו אחראית חברת פארק אריאל שרון (להלן – החברה). במטרה להוביל לפיתוח מיטבי של הפארק ולהפכו למרכז פנאי ונופש לתושבי המטרופולין מחד ושטח המחבר בין הערים השונות במטרופולין מאידך, מוצע להורות לשר הפנים להוסיף לכתב המינוי של ועדת החקירה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות מקומיות באזור המרכז את נושא העברת שטח הפארק לגבול המוניציפאלי של אחת הערים הגובלות בפארק. לאחר קבלת המלצות הוועדה כאמור בסעיף קטן (א), ולאחר קבלת החלטת שר הפנים ביחס אליהן, תישקל האפשרות להפריט את החברה. לשם כך מוצע להנחות את מנהל רשות החברות הממשלתיות להגיש לשר האוצר טיוטת הצעה להחלטת הפרטה, לפיה יימכרו אחזקות המדינה בהון המניות ובאמצעי השליטה בחברה הממשלתית פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ).

סעיף 5:

תכנון מפורט לתשתיות לאומיות אינו מתבצע רק בוועדה לתשתיות לאומיות אלא גם במועצה הארצית לתכנון ובנייה. עם זאת, הרישוי של תכניות אלו מבוצע בסמכות ועדה מקומית. לאור האמור, מוצע להשוות תכנית בסמכות ארצית הכוללת הוראות ברמה מפורטת (להלן – תמ"א מפורטת), לתכנית לתשתיות לאומיות, בכל הנוגע לסמכות בדבר הוצאת התירים, ולקבוע שגם בתמ"א מפורטת או בתשתיות לאומיות שהינן חלק מתכנית שתוכננה בותמ"ל, תינתן אפשרות להגיש בקשה להיתר מכוחה, לרשות הרישוי של הוועדה לתשתיות.

סעיף 6:

א. מגזר תשתיות התקשורת הנייחות מאופיין בחסמי כניסה מבניים בעקבות דרישה להשקעות בסדר גודל משמעותיים, זמן החזר השקעה ארוך וכן הצורך בקבלת היתרים מגופי תכנון ורגולציה שונים. בשל כך המגזר מאופיין במונופול המחזיק בנתח שוק של כ-70%. היעדר התחרות בתחום פוגעת בתמריץ של המונופול לשדרג את תשתיות התקשורת הנייחות. בנוסף, מחקרים של הבנק העולמי מראים כי פרישת תשתיות תקשורת מתקדמות רחבות פס מביאות לגידול בתמ"ג, גידול בפריור ולעלייה במדדים סוציו אקונומיים נוספים עבור כלל המשק. בשנת 2010 ביקשה הממשלה להרחיב את התחרות על ידי הקמת מיזם להנחת רשת תקשורת על גבי תשתיות חשמל. תשתיות התקשורת מונחות על גבי רשת חשמל עילית קיימת, ולכן אינה בעלת השלכות מהותיות מבחינה הנדסית, סביבתית וחזותית, והעבודות מבוצעות על ידי עובדי חברת החשמל, ואין להן כל השפעה על חוזקה

או מהימנותה של רשת החשמל. לכן, מוצע לקבוע כי הנחת רשת תקשורת (סיבים אופטיים) על גבי רשת חשמל קיימת לרבות התקנת תיבות חיבורים וארונות תקשורת, תהיה פטורה מקבלת היתר בניה והרשאה מהוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית בהתאמה.

ב. שוק הסלולר מאופיין בגידול תכוף ומשמעותי של כ-70% בשנה בהיקף ובסוגי השימושים שצרכנים מבקשים לעשות באמצעות הרשת הסלולרית, לרבות הפצת תכנים, ערים חכמות, תחבורה חכמה ושירותי בריאות. רוחב הפס הממוצע הניתן על ידי מפעיל סלולרי בישראל נמוך בהשוואה עולמית, ומגביל את יכולה של שרשת הסלולר להציע ללקוחותיה קצב גלישה גבוה ושירותים מתקדמים. על מנת להקצות תחומי תדר נוספים לשירותי סלולר, חברות הסלולר נדרשות לפנות תחומי תדר שהוקצו להם בעבר. החלפת תחומי תדר היא פרויקט הנדסי מורכב, המחייב החלפה של אנטנות וציוד נלווה, וחיזוק והחלפת תרנים, בכ-4,000 אתרי סלולר רחבי הארץ. במצב התכנוני הקיים, פעולות אלו מחייבות קבלת היתר בניה חדש, בטרם תבוצע ההחלפה. יובהר, כי במסגרת הפרויקט לא יוקמו אתרי סלולר חדשים. החלפת התדרים אף נדרשת על מנת לעמוד בהוועדה העולמית באזורנו. לאור מספר האתרים הרב, הצורך בקבלת היתר בנייה עבור כל החלפת אנטנה, לא תאפשר השלמת הפרויקט בלוחות הזמנים הרלבנטיים ליעול השימוש בתחומי התדרים המפונים, ואספקת שירותי תקשורת מתקדמים. לכן, מוצע לקבוע כי יינתן פטור מהיתר בניה לטובת הפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים הבאים: (1) לאחר החלפת האנטנה, לא תהיה עליה בטווחי הבטיחות שאושרו למתקן הקיים; (2) לא תהיה חריגה מהותית (כפי שייקבע) מהממדים של המיתקן הקיים על מרכיביו; (3) השפעת העבודות על הנראות של המתקן תהיה מעטה.

סעיף 7:

הליך קבלת היתר בנייה בישראל ארוך מהממוצע במדינות ה-OECD (209 ימים בישראל אל מול 120 ימים בממוצע במדינות ה-OECD) ומורכב משלבים רבים יותר (15 שלבים בישראל אל 11 שלבים בממוצע בלבד במדינות ה-OECD). לאור זאת מוצע לבצע מספר צעדים על מנת לייעל את הליכי הוצאת ההיתר:

א. סעיף 44(ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי סדר היום של מוסד התכנון יישלח 7 ימים לפחות לפני מועד הישיבה כאשר יו"ר מוסד התכנון רשאי להורות מנימוקים מיוחדים שירשמו כי סדר היום או שינויים בו יישלחו במועד קצר יותר בשל דחיפות העניין. כדי לאפשר את ייעול הליכי הדיון מוצע כי כאשר מדובר בהמשך דיון בתכנית, מוסד התכנון יהיה רשאי להפיץ את סדר היום לישיבת המשך זו שני ימי עבודה לפני מועד הדיון. הסדר זה דומה להסדר שנקבע בתוספת השנייה לפקודת העיריות לפיו סדר יום של מליאת המועצה יופץ 48 שעות לפחות לפני ישיבת מליאת המועצה המקומית (למעט לישיבות בנושא תקציב).

ב. סעיף 152 לחוק התכנון והבניה קובע כי ועדת ערר רשאית לקבוע כי ההיתר המבוקש יינתן על-ידה. אולם, לוועדות הערר אין למעשה את היכולת ואת כוח האדם לתת היתרי בניה. לפיכך, על מנת למנוע מצב בו ההיתר לא ניתן על אף החלטת ועדת הערר, מוצע לקבוע כי במקרים בהם קיבלה ועדת הערר להיתרים את הערר, מגיש התכנית יהיה רשאי לפנות גם לרשות הרישוי המחוזית לשם הוצאת היתר הבנייה, וזאת אם נקבע בהחלטתה כי הוא רשאי לעשות כן.

ג. סעיף 145 לחוק התכנון והבניה ותקנות רישוי בנייה, קבעו לוחות זמנים מוגדרים למתן החלטות על בקשות להיתרי בנייה על-ידי רשות הרישוי המקומית. אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו מוביל לעיכובים בשלבי הבנייה ולנזקים כלכליים ליזמי התכנית ולדיירים העתידיים. על כן מוצע לקבוע כי רשות רישוי שתחרוג מהמועדים הקבועים בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה לעניין מתן תשובה לבקשה להיתר ובתקנות רישוי בנייה, תשיב למבקש 20% מסכום האגרה ששילם בגין הבקשה להיתר.

ד. בהליך רישוי הבנייה נדרש שיתוף פעולה בין גורמים פרטיים רבים (דוגמת חברת החשמל, מקורות, רשות העתיקות וכד') לבין רשות הרישוי המקומית שהיתר הבנייה ניתן על-ידה. אי-עמידתם של גורמי החוץ בלוחות הזמנים המוגדרים בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן- **תקנות התכנון והבניה**), מובילה לעיכובים רבים בהליכי הרישוי. על כן מוצע לקבוע כי לשר האוצר תהיה הסמכות לקבוע פיצוי בגובה של 350 ₪ בעד כל יום איחור, אותו ישלמו גורמי החוץ שאינם עומדים בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ליזם התכנית.

סעיף 8:

יכולתה של רשות מקרקעי ישראל לשווק מגרשים לדיור מותנית במציאת פתרונות תשתית בתחומי המגרשים המשווקים. ללא הבטחת ביצוע עבודות התשתית במועדים הנדרשים, לא ניתן יהיה לשווק

מגרשים ליזמים. במסגרת פתרונות התשתית הנ"ל נכללות עבודות להקמת מערכת כבישים ודרכים, תיעול וניקוז וקווי הולכה של מים וביוב, וכן פיתוח שטחים ציבוריים בשטחי הרשויות המקומיות. בהתאם לסעיף 249(8), (11) ו- (12) לפקודת העיריות [נוסח חדש], הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח מסורה לרשויות המקומיות, ולשם כך הוקנתה להם בסעיפים 250 ו- 251 לפקודת העיריות, הסמכות לחוקק חוקי עזר עירוניים, שיאפשרו, בין היתר, גביית היטלי פיתוח לטובת מימון ביצוע התשתיות. בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 מוסמכים תאגידי מים וביוב לבצע, בין היתר, עבודות להקמת קווי הולכה של מים וביוב למתקני טיפול ולגבות תשלומים עבור עבודות הקמה אלו בהתאם לקבוע בחוק תאגידי מים.

ככלל, פיתוח תשתיות על ידי הרשות המקומית ותאגידי מים וביוב הממומנים באגרות והיטלי פיתוח או מדמי הקמה לפי חוק תאגידי מים, היא הדרך המועדפת על המדינה לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק יחידות הדיור. יחד עם זאת, במקרים בהם לרשות המקומית אין חוקי עזר בתוקף או שהגביה מכוח חוקי העזר התקפים לא מספיקה לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות במתחמים המשוקים או במקרים בהם הרשות המקומית לא מסוגלת לבצע את הפיתוח בעצמה, נעזרת הרשות המקומית ותאגיד המים ברשות מקרקעי ישראל או במשרד הבינוי והשיכון (להלן - הגורם המפתח) לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים.

על פי רוב, פעילות הגורם המפתח בתחום עבודות הפיתוח, נעשית במסגרת הסכם פיתוח הנחתם בינם לבין הרשות המקומית. כחלק מהסכם הפיתוח, הגורם המפתח גובה הוצאות פיתוח ישירות מהיזמים וזאת כחלק מהצעת המחיר שהגיש היזם. כנגד תשלום זה, זכאי היזם לקיזוז הסכום ששילם מהגביה המאושרת על פי חוקי העזר העירוניים כך שלא ייגבה כפל תשלום בגין ביצוע תשתיות גם על ידי הגורם המפתח ועל ידי העירייה. יובהר, כי בדרך כלל הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי המדינה גבוהות מהגבייה האפשרית על פי חוקי העזר העירוניים ועל כן רמת הפיתוח המוצעת במסגרת תקציבים אלה גבוהה מרמת הפיתוח המקובלת.

בנוסף, ישנם מקרים שבהם הרשות המקומית לא מסוגלת או נמנעת מלהגיע להסכמות עם הגורם המפתח לגבי אופן ביצוע התשתיות. במקרים אלה, המדינה, ככלל נמנעת מלשווק את יחידות הדיור בתכניות בניין עיר מאושרות על אף שהרשות המקומית אחראית על פי הדין לביצוע התשתיות וזאת מאחר שלא ניתן להתחייב כלפי הזוכים במגרשים המשוקים ללוחות זמנים בהם יבוצעו התשתיות. כפועל יוצא, אלפי יחידות דיור הניתנות למימוש מידי ממתנות למועד שיווק בלתי ידוע, התלוי באופן בלעדי ברצון הרשות המקומית.

בנסיבות אלה, מוצע לתקן את פקודת העיריות [נוסח חדש] וחוק תאגידי מים כך שלרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון תינתן הסמכות לבצע את פיתוח התשתיות בעצמן במקרקעי ישראל, זאת בהתאם לרמת הפיתוח המקובלת ברשות המקומית ובכפוף לכך שהרשות המקומית ותאגיד המים לא השיבו לפניית הגורם המפתח, כי ככוונתם לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות בעצמם, במימון אגרות והיטלים על פי חוקי עזר תקפים ובהתאם למועדים שצוינו בפניית הגורם המפתח אליהם. לשם ביצוע העבודות יגבו הגורמים המפתחים הוצאות פיתוח ישירות מהזוכים במגרשים המשוקים, כנהוג היום, ותשלומים אלה יופחתו מתשלומי הפיתוח לפי כל דין.

בתום עבודות הפיתוח על ידי הגורם המפתח, יבוצע הליך סדור למסירת התשתיות להמשך תפעולם ואחזקתם על ידי העירייה או תאגיד המים. במסגרת ההליך, הרשות תהיה רשאית להגיש לגורם המפתח רשימת ליקויים שהתגלו בתשתיות שבוצעו ועל הגורם המפתח יהיה לתקנם באופן ראוי.

תקציב
אין.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם
אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא
אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנת 2019.