

# יגאל ארנון ושות'

עורכי-דין

עדכון משפטי – תכנון ובניה

## חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014

ביום 29 ביולי 2014, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד – 2014 (להלן – החוק). החוק אושר כהוראת שעה לתקופה בת ארבע שנים, והוא צפוי להיכנס לתוקף עם פרסומו ברשומות.

### עיקרי החוק

1. החוק קובע הסדר תכנון מיוחד ביחס למקרקעין שעיקרם (80% או יותר מהם) הם מקרקעי ישראל, המיועדים להקמת 750 יח"ד לפחות (וביישוב מיעוטים – 500 יח"ד לפחות), והוכרזו בצו ע"י הממשלה או ועדת שרים מיוחדת כ"מתחם מועדף לדיור". יצוין כי לא ניתן להקים יישוב חדש במתחם מועדף לדיור, אלא רק להרחיב יישוב קיים.
2. מטרת החוק היא לצמצם את משך הזמן הנדרש לאישור תכניות בניה למגורים במתחמים אלו, ולהעמידו לכל היותר על פרק זמן של שנתיים ממועד הגשת התכנית ועד לאישורה.
3. הליך התכנון המיוחד יחול על תכניות מועדפות לדיור שיוגשו ע"י רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, וביישוב מיעוטים – גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך.
4. החוק קובע כי יקום מוסד תכנון ארצי חדש בשם "הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור" (להלן "הותמ"ל או הועדה"). הועדה תורכב מ-16 חברים: תשעה מהם נציגי משרדי הממשלה (נציג משרד הפנים שימש כיו"ר הועדה, נציג רוה"מ, נציג משרד האוצר, נציג משרד הביטחון, נציג משרד הש"ש, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג משרד החקלאות, נציג משרד המשפטים ונציג משרד התחבורה), נציג רשות מקרקעי ישראל, בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובניה שימונה ע"י שר הפנים (יכהן כמתכנן הועדה), שלושה ראשי רשויות מקומיות שתבחר המועצה הארצית לתכנון ובניה מבין חבריה, ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה, נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה שימנה שר הפנים מתוך רשמית מועמדים שהארגון יגיש לו.
5. בנוסף, יהיו לותמ"ל מזכיר שימנה שר הפנים, יועץ משפטי ומספר יועצים מקצועיים.
6. הותמ"ל תהיה מוסמכת לדון ולאשר "תכנית מועדפת לדיור", אשר הוראותיה תגברנה על כל הוראה הקבועה בתכנית מתאר אחרת, לרבות תכניות מתאר מחוזיות וארציות, אך למעט תמ"א 35 (אולם ככל שנדרש לפי תמ"א 35 אישור של מוסד תכנון כלשהו, תהיה נתונה לותמ"ל הסמכות למתן האישור האמור).
7. התכנית תכלול הוראות המאפשרות הוצאת היתר בניה וכן הוראות הנוגעות להסדרת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה והוראות להסדרת הדרכים והתשתיות הנדרשות לשמש בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה.
8. ניתן לכלול בתכנית גם הוראות לעניין שימושים נוספים, כדוגמת תעסוקה או מסחר שמטרתם לשמש את יחידות הדיור בתכנית ובסביבתה או שנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה, וכן כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבנייה.

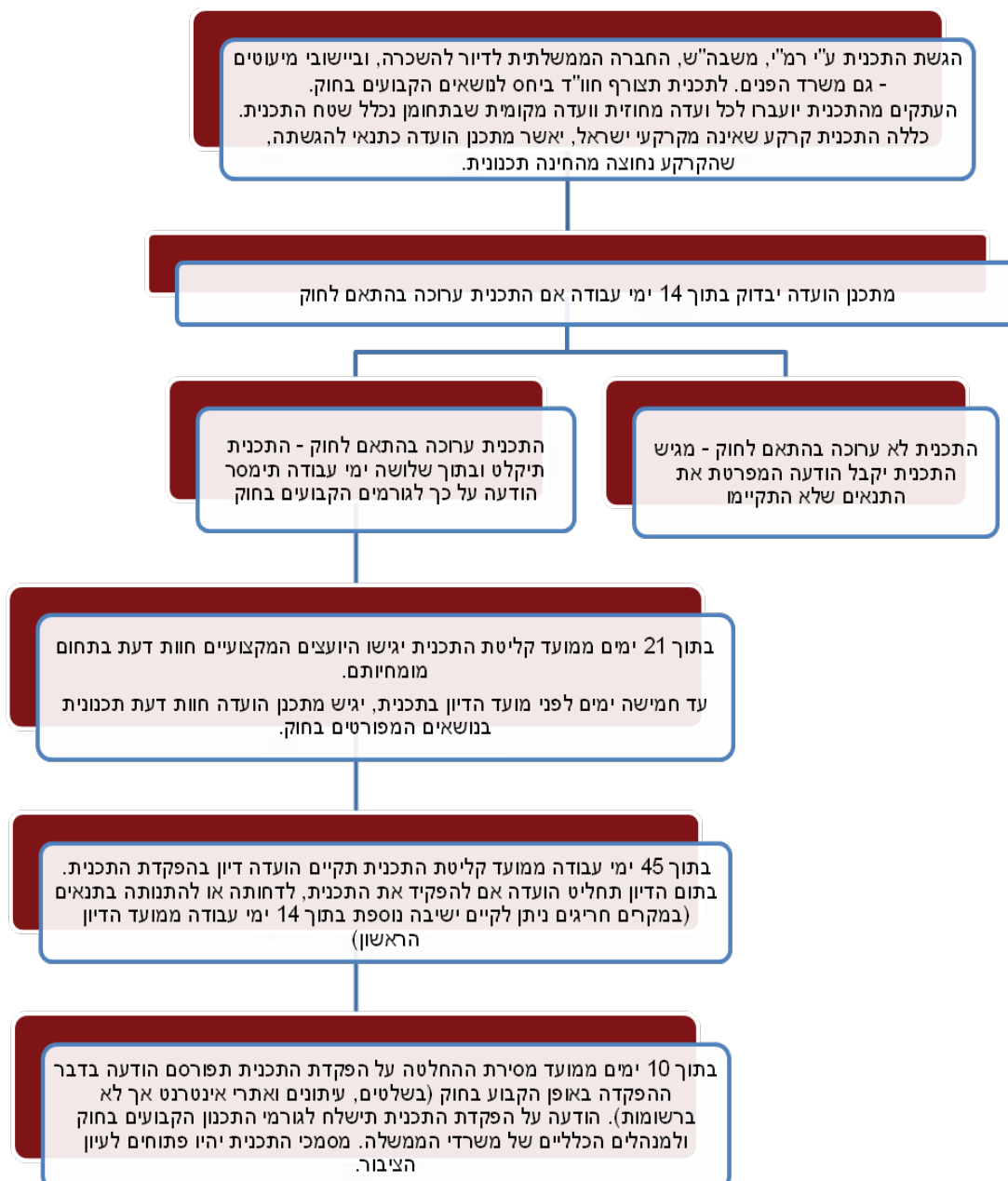
9. החוק קובע כי יהיו לותמ"ל כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ושל כל מוסד תכנון אחר, למעט לעניין סמכות למתן היתר, הקלה או שימוש חורג. עם זאת, במקרים מסוימים בהם הועדה המקומית מסרבת לתת היתר לפי תכנית מועדפת לדיור, החוק קובע כי הותמ"ל רשאית לתת את ההיתר בעצמה. יצוין כי החוק קובע כי לא יוקנו לותמ"ל סמכויות הוועדה לשמירת הסביבה החופית, אלא אם הממשלה קבעה אחרת בצו ההכרזה, וכי הותמ"ל לא תאשר תכנית מעודפת לדיור בסטיה מתכנית מיתאר ארצית, אלא באישור הממשלה או ועדת שרים שהממשלה מינתה לעניין זה.

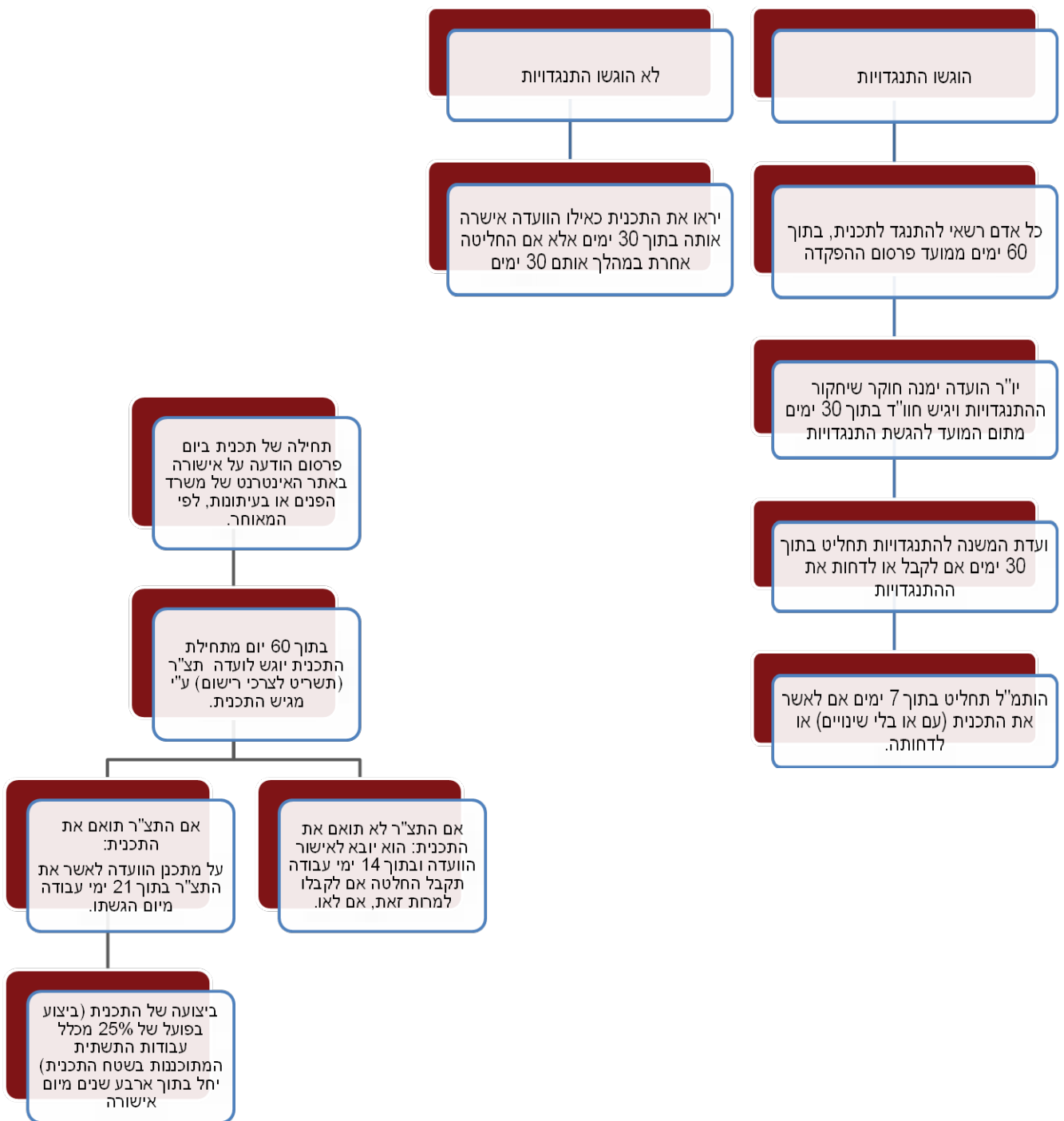
10. לותמ"ל תוקם ועדת משנה להתנגדויות שתמנה חמישה חברים, ותורכב מיו"ר הותמ"ל, מתכנן הועדה, נציג משרד המשפטים, נציג הרשות המקומית הרלוונטית וחבר נוסף שתבחר הועדה מבין חבריה.

11. החוק קובע כי במתחמי המגורים שיבנו לפיו, לפחות 30% מכלל יחידות הדיור במתחם יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, כך ש- 15% מכלל יחידות הדיור במתחם יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה ו- 15% מכלל יחידות הדיור במתחם יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת כמשמעותן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. הוראה זו אינה חלה לגבי יישוב מיעוטים. כמו כן, במקרים חריגים הממשלה תהיה רשאית לקבוע בצו ההכרזה שיעורים אחרים של יחידות דיור להשכרה מאלו המפורטים לעיל.

## הליכי התכנון

להלן תרשים זרימה הממחיש את הפרוצדורה שנקבעה בחוק ביחס להליכי התכנון:





לכל שאלה או הבהרה ניתן לפנות לעו"ד ענר חפץ (aner@arnon.co.il), מחלקת דיני תכנון ובנייה במשרד.

עו"ד ענר חפץ  
(aner@arnon.co.il)

יגאל ארנון שות'

טל: 02-623-9239

Follow Us

