

רמ"י, תכנון והגנת הסביבה

הוספת אלפי יחידות דיור בטווח הקצר על ידי ייעול השימוש בשטחי תעסוקה

מחליטים

לאור ההיקף המשמעותי של שטחים המתוכננים לשימושי תעסוקה, וכן בשל הירידה בהיצע הדיור והצורך בהגדלת היצע הדיור לצורך מתן פתרונות דיור בטווח הזמן הקצר, בין היתר, לאוכלוסייה צעירה באזורי הביקוש, וכן לאור השלכות התפשטות וירוס הקורונה, אשר פגעה בביקוש לשטחי משרדים ברחבי הארץ, וכדי לאפשר לענף הבנייה להתמודד באופן יעיל עם השינויים הצפויים על ידי הגברת הגמישות לשינוי השימושים בשטחים המתוכננים לתעסוקה ושיפור הכדאיות הכלכלית למימוש שטחים אלו, לבצע את תיקוני חקיקה הנדרשים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהתאם לעקרונות הבאים:

1. במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה או למסחר, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, הממוקם במרחק שלא יעלה על 600 מטרים מאזור הכולל מגורים, למעט מגרש שמותר בהם גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ניתן יהיה להגיש בקשה לקבלת היתר בניה הכולל תוספת שימוש של דירות מגורים קטנות של עד 50 מ"ר (להלן – **שימוש למגורים**), לאישור רשות הרישוי.
2. שימוש למגורים במגרש לא מבונה לפי התכנית לא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר, ובמגרש מבונה על 50% מהשטח האמור.
3. רשות הרישוי תהיה מוסמכת לאשר שימוש של עד 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר, וזאת בנוסף לשימוש למגורים, עבור שימושים ציבוריים אשר ישרתו את יחידות הדיור, ובלבד שעבור 20 מ"ר עיקרי למגורים יתווסף לכל היותר 1 מ"ר שטח מבונה לשימושים ציבוריים על ידי בעל המקרקעין.
4. לקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוך 12 חודשים מיום כניסת החוק לתוקף החוק, מסמך מדיניות בו ייקבעו הנחיות בינוי, ופירוט לגבי השטחים הציבוריים הנדרשים לצורך שימוש למגורים, בהתחשב, בין היתר, בגודל הדירות (להלן – **מסמך המדיניות**).
5. אושר מסמך מדיניות כאמור, יותנה ההיתר לשימוש למגורים בעמידה בתנאים המפורטים באותו מסמך מדיניות.
6. היתר הבניה הכולל שימוש למגורים כמפורט בהחלטה זו, יאושר בתנאי שיכלול בתוכו את כלל הזכויות המאושרות בהתאם לתכנית המפורטת החלה על המגרש.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

בתחום הבנייה למגורים קיים עודף ביקוש במרבית אזורי הארץ דבר המתבטא, בין היתר, בעליית מחירי הדיור בשנה האחרונה. בהתאם למדיניות ממשלות ישראל בשנים האחרונות, בכדי להתמודד עם עליית מחירי הדיור יש להרחיב באופן משמעותי את היצע הדיור, במיוחד באזורי הביקוש.

מנגד, לעומת שוק המגורים, לפי נתוני מנהל התכנון, היקפי שטחי התעסוקה המתוכננים בישראל נאמדים בכ-250 מיליון מ"ר. על אף המימוש החלקי של שטחי התעסוקה המתוכננים, הנאמד בכ-70 מיליון מ"ר בסה"כ, לאור מבנה גובה הארנונה ממשיכים מוסדות התכנון, להוסיף זכויות בנייה לטובת שטחי תעסוקה. כל זאת, כאשר היקף המימוש השנתי הממוצע עומד על כ-1.7 מיליון מ"ר בלבד. עודף היצע משמעותי זה, מונע שימוש יעיל בקרקע, ומשריין קרקעות נרחבות לשימושי תעסוקה שאינם צפויים להתממש בשנים הקרובות.

לצד עודף היצע משמעותי של שטחי משרדים, התפשטות נגיף הקורונה שהביאה לשינוי משמעותי בשוק התעסוקה ברחבי העולם, הביאה לשינויים בביקוש לשטחי משרדים. עובדים רבים נאלצו לעבוד מבתים וסיגלו לעצמם יכולות לעבודה מרחוק. בקרב חלק מהמעסיקים העבודה מרחוק התגלתה כיעילה, ובעיקר חסכונית מבחינת שטחי המשרדים הנדרשים לצורך השגת התפוקה, וכן לאור צמצום בתשלומי שונים וחסכון בזמן.

הצעד המוצע, צפוי להוסיף לשוק הדיור אלפי יחידות דיור בשנה בטווח הקצר, ולאפשר פתרונות דיור לאוכלוסייה צעירה ומבוגרת בלב איזורי הביקוש. מנגד, הסבה בהליך אחר, צפויה להתארך ולא להעניק פתרונות דיור בפרק זמן קצר כפי שנדרש בעת הזו.

סעיף 1

כדי שלא לפגוע במרקם העירוני מחד, ולצורך ניצול יעיל של שטחי ומוסדות הציבור הקיימים מאידך, על המגרש בו ניתן יהיה לבצע את ההמרה כאמור, להיות במרחק שלא יעלה על 600 מ"ר מאזור מגורים קיים. מרחק זה מהווה מרחק הליכה סביר לשכונת מגורים קיימת בה קיימים שירותים ציבוריים שונים.

סעיף 2

במטרה להביא להאצת הבנייה, להגביר את הכדאיות הכלכלית במימוש שטחי משרדים ולהרחיב את היצע הדיור, מוצע להתיר במסגרת הליך הרישוי, הסבה של עד 30% משטחי משרדים המאושרים בתכנית החלה על מגרש לא מבונה, ועד 50% במגרש מבונה לטובת דירות קטנות של עד 50 מ"ר (Micro Units). שיעור ההסבה הגבוה יותר במגרש מבונה, נובע מהעובדה כי הסבת בניין קיים דורשת התאמות הנדסיות שעלותן גבוהה יותר.

דירות מסוג זה, צפויות לשמש אוכלוסייה אשר אינה נזקקת להיקפים משמעותיים של צרכי ציבור בהשוואה לדירות גדולות יותר (רווקים, זוגות צעירים ובני הגיל השלישי). הסבה בהליך הרישוי הינה הליך מהיר ויעיל באופן משמעותי ביחס לתכנית שצפויה להתארך מספר שנים. במסגרת הסבה בהליך הרישוי ניתן יהיה להוסיף אלפי יחידות דיור מדי שנה בטווח הקצר ובכך לעמוד ביעדי הממשלה להגדיל את היצע הדיור.

סעיף 3

לצורך מתן מענה לצרכי הציבור הנדרשים בשל תוספת השימושים למגורים, מוצע להסמיך את רשות הרישוי לאפשר תוספת שימוש לצרכי ציבור (מעונות יום, גני ילדים וכיו"ב), בשיעור של עד 10% משטחי משרדים המאושרים במגרש, וזאת בנוסף לשיעור תוספת השימושים למגורים כמפורט בסעיף 2. תנאי לתוספת השימושים לצרכי ציבור כאמור, הוא שבכל מקרה, לא יתווסף יותר מ-1 מ"ר לצרכי ציבור עבור כל 20 מ"ר תוספת שימושים למגורים.

סעיפים 4 ו-5

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בתוך 12 חודשים מסמך מדיניות בו יפורטו הנחיות לבינוי מגרשים מעורבים בהתאם להחלטה זו ופרוגרמות לצרכי ציבור נדרשים, אשר יתחשבו, בין היתר, בגודל הדירות והאוכלוסייה הצפויה לאכלס אותן. ככל שאישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות כאמור, היתר הבנייה המבוקש לצורך הסבת השטחים למגורים, יהיה מותנה בעמידה בתנאים שיפורטו במסמך המדיניות.

סעיף 6

לצורך הגברת הכדאיות הכלכלית ועידוד המימוש של שטחי התעסוקה ותמיכה בהכנסות הרשות המקומית, הגשת בקשה להיתר הכולל הסבת שטחי תעסוקה או מסחר בהתאם לשיעורים המפורטים בהחלטה, תאושר בתנאי שבאותה בקשה נכללות מלוא זכויות הבנייה המאושרות במגרש על פי התכנית המפורטת החלה עליו.

צעד זה, צפוי להאיץ את ענף הבנייה בישראל, לאפשר בנייה של אלפי יחידות דיור בלב איזורי הביקוש בטווח זמן המידי, להעניק ליזמים גמישות ויכולת הסתגלות לשינויים, בין היתר, בשוק העבודה, ולהשלכותיהם על הביקוש לשטחי משרדים ולעודד יצירת דירות מגורים חדשות לצד מימוש שטחים סחירים לשימושים נוספים.

השפעת ההצעה על מצבת כוח 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 לשנים

2021 ו-2022.

קומה ציבורית

מחליטים

לשם מתן מענה לצרכי ציבור תוך ניצול יעיל של הקרקע, והגברת ההיתכנות לקידום תכניות להתחדשות עירונית ותכניות בסמיכות לתחנות הסעת המונים, לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 כך שמוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע בתכנית מפורטת הוראות המקנות חלק ממבנה לטובת שימוש ציבורי (להלן – **החלק הציבורי**) אשר יהיה בבעלות הרשות המקומית או המדינה לפי העניין וזאת בהתבסס על נוסח סעיף 13 לתזכיר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א-2020, שהופץ ביום ה-29 בנובמבר 2020 על ידי משרד הפנים, ובכפוף לשינויים הבאים:

1. בניית המעטפת של החלק הציבורי תבוצע על ידי היזם, בעוד שעבודות הגמר בחלק הציבורי ייעשו על ידי הגורם שלו הוקנה החלק הציבורי או על ידי מי מטעמו בהתאם לכל דין.
2. עלויות בניית המעטפת יקוזזו מבסיס ההשבחה לצורך חישוב היטל ההשבחה שבו יחוב היזם.
3. לא ייקבע תנאי בתכנית או בהיתר או בכל דרך אחרת שמשמעותו חיוב יזם בביצוע עבודות פיתוח על חשבוננו, אלא לפי הוראות החלטה זו בלבד. לעניין זה, "עבודות פיתוח" – כהגדרתם בסעיף 198 לפקודת העיריות.
4. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יתוקן, כך שוועדה מקומית לא תהיה רשאית לדרוש כתב שיפוי בעבור תביעות שיוגשו לפי סעיף 197 הנובעות מהחלק הציבורי.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והערכות ארגון ה-OECD, בשנת 2050 מדינת ישראל צפויה להפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. על מנת שניתן יהיה להתמודד עם הערכות אלו מבחינת היצע הדיוור, יש לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע באמצעות שילוב שימושים שונים באותו המתחם, כגון מבני ציבור, תעסוקה ומבני מגורים. ההפרדה בין מגרשים המיועדים למטרות שונות, ובפרט הפרדתם של מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ממגרשים המיועדים למטרות אחרות, יוצרת קשיים בקידום בנייה רוויה באזורים דלים בקרקע ובעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית, המהווים שיעור ניכר מהיקפי התכנון העתידיים למגורים.

מלבד האפשרות הקיימת כיום בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לקבוע הוראת הפקעה או להפריש שטחים לצורכי ציבור, יש לאפשר מנגנון שבו מוסדות התכנון יהיו מוסמכים לכלול בתכנית מפורטת הוראה על כך שחלק מסוים ממבנה שאינו מיועד לצרכי ציבור, ייועד לצורכי ציבור ויירשם על שם הרשות המקומית.

הליך זה יחול על תכניות מפורטות ומשביחות, אשר מוסיפות שטח מותר לבניה מעבר לזה שהיה קודם התכנית החדשה או משנות ייעוד של המגרש או מוסיפות שימוש שמותר לעשות בו. שיעור החלק הציבורי לא יעלה על 25% משטח הבניה הנוסף, או על 15% מהשטח ששונה ייעודו.

בשלב התכנית ייקבע על ידי מוסד התכנון סל שימושים ציבוריים רלוונטיים, וכן יוגדר השטח מתוך הבניין או לחלופין השטח מתוך המגרש אשר מיועד לשרת את הצרכים הציבוריים. בנוסף, למוסד התכנון תינתן סמכות לקביעת הוראה בתכנית המקנה את החלק הציבורי לרשות המקומית.

בשלב המידע להיתר הועדה המקומית תידרש לפרט לגבי השימוש המסוים בחלק הציבורי וכן לגבי עבודות המעטפת הנדרשות לשימוש זה (עבודות שקיים הכרח לבצען במסגרת בניית החלקים האחרים במבנה שאינם החלק הציבורי, ושביצוען הינו תנאי לקבלת תעודת גמר).

לעניין עלויות הבנייה, עלויות בניית החלק הציבורי יקוזזו מבסיס ההשבחה, כך שלמעשה היזם והרשות המקומית יתחלקו בעלויות בניית המעטפת של החלק הציבורי.

יודגש כי הטלת מטלות פיתוח על היזם, תתאפשר אך ורק בהתאם להוראות שיחוקקו על פי החלטה זו.

השפעת ההצעה על מצבת כוח 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 לשנים 2021 ו-2022.

האצה והפחתת רגולציה בענף הבנייה

מחליטים

בהמשך להחלטה מס' 2457 מיום 2 במרץ 2017, שעניינה "תכנית אסטרטגית לדיור", ובהמשך להחלטה מס' 4477 מיום 17 בינואר 2019 שעניינה "הקמת צוות בין-משרדי לבחינת רישוי עצמי וביטול ההקלות בתחום התכנון והבניה", בכדי להפחית רגולציה ולהאיץ את ענף הבנייה ואת המשק בכלל בתקופה זו:

1. לבצע את תיקוני החקיקה הנדרשים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, (להלן – **חוק התכנון והבניה**) ובחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958 (להלן – **חוק המהנדסים והאדריכלים**) להסדרת מסלול לרישוי עצמי באופן הבא:

א. מי שהוסמך, בהתאם לסעיף 1טו להחלטה זו (להלן – **מורשה להיתר**) יהיה רשאי להגיש בקשה למידע, בהתאם לסעיף 145(א) לחוק התכנון והבניה; בהגשת בקשה כאמור יציין המורשה להיתר כי המידע מבוקש לצורך הוצאת היתר ברישוי עצמי. מהנדס הוועדה ימסור את המידע למורשה להיתר בתוך 45 יום מיום הגשת הבקשה.

ב. מורשה להיתר יהיה רשאי לחתום על היתר בהליך של רישוי עצמי בהתקיים כל אלה:

- (1) העבודה המבוקשת היא הקמת מבנה או תוספת למבנה שעיקרו למגורים.
- (2) העבודה המבוקשת אינה מצריכה אישור קלה או שימוש חורג.
- (3) ניתנה הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין (להלן – **בעלי הזכויות**) להוצאת ההיתר המבוקש. היו המקרקעין מקרקעי ישראל יצורף אישורה של רשות מקרקעי ישראל.
- (4) לא נקבע בתכנית כי הנכס או המקרקעין מיועדים לשימור.
- (5) ניתן אישור מכון בקרה כי תוצאות בקרת התכנן תקינות כאמור בסעיף 145(ב3) לחוק התכנון והבניה.

(6) שולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים שמבקש ההיתר היה חייב בהם לצורך הוצאת היתר כאמור בסעיף 145(ד)(1) לחוק התכנון והבניה, כמפורט בהחלטה זו.

ג. מורשה להיתר יהיה זכאי להליך פרה רולינג מול רשות הרישוי, לצורך קביעת עקרונות והבהרת הנחיות טרם הכנת ההיתר.

ד. נחתם היתר ברישוי עצמי על ידי המורשה להיתר, יודיע המורשה להיתר לרשות הרישוי על אישור הבקשה ויעביר לה את את המסמכים הבאים:

- (1) מסמכי ההיתר לרבות תשריטים ערוכים וחתומים על ידי המורשה להיתר.
- (2) אישור כי שולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים שמבקש ההיתר חייב בהם בשל הבקשה.
- (3) אישור בדבר הסכמת בעלי הזכויות.
- (4) תצהיר מאת המורשה להיתר הכולל את כל אלה:
 - (א) ההיתר תואם את התכניות החלות על המקרקעין, המידע להיתר והוראות כל דין;
 - (ב) הוא מוסמך לבצע רישוי עצמי.
- (5) תצהירים של כל אלה:

(א) המהנדס אשר אחראי לתכנון שלד הבניין ולעריכת החישובים הסטטיסטיים, תצהירי עורכי משנה נוספים ככל שמונו;

(ב) תצהיר של כלל בעלי המקצוע והמומחים אשר חתומים על אישור התכנית, הכוללים את הצהרתם לעניין עמידה בכל הכללים ההנדסיים והמקצועיים.

(6) תצהיר מבקש ההיתר ברישוי עצמי המפרט את עניינו בנכס וכי הוא מודע להליך הרישוי העצמי על כלל המשמעות הנוגעות בדבר.

(7) אישור בדבר בדיקת תכנן הבנייה כאמור בסעיף 1ב(5).

(8) אישור של כלל הגורמים הנדרשים לבקשת ההיתר כפי שנקבע במידע להיתר.

ה. היתר ברישוי עצמי יכנס לתוקף רק לאחר שנשלחו המסמכים האמורים בסעיף 1ד לרשות הרישוי ושולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים שמבקש ההיתר חייב בהם בגין הבקשה (להלן – **הסכומים לתשלום**).

ו. על חישוב הסכומים לתשלום יחולו ההוראות הבאות:

- (1) המורשה להיתר יפנה לרשות הרישוי לצורך קבלת הסכומים לתשלום.
- (2) רשות הרישוי תמציא למורשה להיתר שובר לתשלום הסכומים לתשלום וזאת בתוך 45 ימים.

- (3) באם בתוך 45 ימים לא המציאה רשות הרישוי את השובר כאמור בסעיף קטן (2) יהיה רשאי המורשה להיתר לחשבם באופן עצמאי בכפוף להוראות הדין בשינויים המחויבים.
- (4) חושבו הסכומים לתשלום באופן עצמאי (להלן – **חישוב עצמאי**), יעביר המורשה להיתר העתק מהחישוב שבוצע על ידו וכן אישור על הפקדת הסכומים לתשלום לטובת הועדה המקומית והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת בתוך 7 ימים מיום ביצוע התשלום (להלן – **מועד הדיווח**).
- (5) הועברו הסכומים לתשלום על בסיס חישוב עצמאי תהיה רשאית רשות הרישוי, בפרק זמן של 6 חודשים ממועד הדיווח, לבצע בקרה על החישוב ולהוציא פירוט חיובים מתוקן מטעמה; לא ביצעה הרשות בקרה בפרק הזמן האמור יהפכו שומת ההשכחה וחישוב האגרות וההיטלים לחלוטים.
- (6) ביצעה רשות הרישוי בקרה בפרק הזמן האמור והוציאה פירוט חיובים שונה מהחישוב העצמאי, לכלל הסכומים או לחלקם (להלן – **החיוב המעודכן**), ישלם מבקש ההיתר את ההפרש או יפקיד ערבות להבטחת התשלום בתוך 30 יום ממתן הפירוט. לעניין תשלום ההפרשים יחולו ההוראות האמורות לאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- (7) לא שולם ההפרש על פי החיוב המעודכן או לא הופקדה ערבות בעדו, וכבר החלה הבניה על פי ההיתר – רשאי מהנדס הועדה ליתן צו להפסקת עבודה, ובכל מקרה לא תינתן תעודת הגמר על ידי המורשה להיתר וזאת עד לתשלום מלוא ההפרש על פי החיוב המעודכן.
- (8) על ההפרש שנוצר בעקבות החיוב המעודכן יחולו ההוראות לעניין הצמדה וריבית הקבועות בדין.
- ז. רשות הרישוי רשאית, במהלך 30 הימים שלאחר כניסת ההיתר לתוקף, להודיע בהחלטה מנומקת בכתב על כוונה לביטול היתר שניתן ברישוי עצמי (להלן – **הודעה על כוונת ביטול**) על ידי מורשה להיתר, בהתקיים אחד מאלה:
- (1) ההיתר אינו תואם את ההוראות הדין או את המידע להיתר או כל הוראה בתכניות החלות על השטח שלגביו ניתן ההיתר.
- (2) לא התקיים תנאי מהתנאים הנדרשים לאישור היתר עצמי כאמור בהחלטה זו.
- ח. הודעה כאמור בסעיף 11, תישלח למורשה להיתר, לבעלי הנכס ולמבקש ההיתר, ותפורט בה עילת הכוונה לביטול בצירוף דרישה לתיקון ההפרה. ככל שלא תתקן ההפרה בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה בידי המורשה להיתר, תהיה רשאית רשות הרישוי לערור לוועדת הערר בהתאם לסעיף 12א לחוק התכנון והבניה, בדרישה לביטול ההיתר.
- ט. מורשה להיתר יאשר את תחילת העבודות על פי היתר שנתן בהליך רישוי עצמי בהתאם להוראות סעיף 157ב וזאת לאחר שימסור הודעה לרשות הרישוי על כוונתו לתת אישור לתחילת עבודות (להלן – **בקשת התיאום**). לא הגיבה רשות הרישוי בתוך 5 יום לבקשת התיאום, תחשב הבקשה למאושרת.
- י. מורשה להיתר יאשר את תעודת הגמר להיתר שנתן בהליך רישוי עצמי וזאת לאחר שבדק כי הבניה או העבודות נעשו בהתאם להיתר ולפי כל חיקוק וכן כי התקיימו כלל התנאים שנקבעו בדין ובהיתר להוצאת תעודת גמר. בפרט, תעודת הגמר תאושר רק אם ניתן אישור מכון בקרה כי תוצאות בקרת הביצוע תקינות.
- יא. תעודת הגמר תהיה בתוקף מיום חתימתה, ובמקרה של יתרת חיובים כאמור בסעיף 11(6), תעודת הגמר תיכנס לתוקף רק לאחר הסדרת התשלום.
- יב. אושרה תעודת גמר, יעביר המורשה להיתר לרשות הרישוי העתק מתעודת הגמר ויצרף לה את כלל המסמכים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016.
- יג. ועדה מקומית רשאית לקבוע כי רישוי עצמי לא יחול בשטחה או בשטחים ספציפיים בתחומה או במתחמים שלא אושרה בהם תכנית בקנ"מ של 1:500 על ידי הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית.
- יד. על אף האמור בסעיף 1יג, מסלול רישוי עצמי על היתרי שינויים יחול בכל הוועדות המקומיות, ובתנאי שההיתר אינו כולל הקלה או שימוש חורג.
- טו. לתקן את חוק המהנדסים והאדריכלים בהתאם לעקרונות אלה:
- (1) להעניק לרשם כהגדרתו לפי חוק המהנדסים והאדריכלים (להלן – **הרשם**) את הסמכות להנפיק תעודת מורשה להיתר לאדריכל העומד בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר (להלן – **הסמכת מורשה להיתר**):
- (א) הוא אדריכל רשוי לפחות חמש שנים.

- (ב) בעשר השנים שקדמו להגשת בקשה להסמכה הגיש כאדריכל רשוי לפחות 5 בקשות להיתרי בניה בישראל וניתן בגינן היתר.
- (ג) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת חומרתה אין הוא ראוי להיות מורשה להיתר.
- (ד) הוא אינו נמצא בניגוד עניינים בין תפקידו כמורשה להיתר עצמי לבין עיסוקיו האחרים וענייניו האישיים.
- (2) לקבוע כי בהתאם לסעיף 16 לחוק המהנדסים והאדריכלים, ועדת האתיקה תהיה מוסמכת לחקור תלונות כנגד מורשה להיתר ולהביא להתליית רישונו או על ביטולו.
- טז. לתקן את חוק התכנון והבניה כך שתוקנה לממונה כהגדרתו בסעיף 158 לב לחוק התכנון והבניה סמכות מנהלית וכלי אכיפה נוספים לאכיפה בנושא הרישוי העצמי כמפורט להלן:
- (1) לקבוע רשימה של הוראות שעל הפרתן יהיה הממונה רשאי להטיל עיצום כספי. רשימה זו תגובש יחד עם גורמי המקצוע במשרד האוצר;
- (2) לקבוע את סכום העיצום הכספי בשל כל הפרה, הן לגבי יחיד והן לגבי תאגיד יחד עם גורמי המקצוע במשרד האוצר;
- (3) לקבוע הוראות לגבי הפרה נמשכת והפרה חוזרת;
- (4) לקבוע את הליכי הערעור על החלטת הממונה להטיל עיצום כספי;
- (5) לקבוע הוראות בדבר פרסום דבר הטלת עיצום כספי;
- (6) לקבוע כי שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, יקבע כללים, נסיבות ושיקולים שבשלהן ניתן להטיל עיצום כספי בשיעורים הנמוכים מהשיעורים שיקבעו בחוק;
- (7) לקבוע כי סכומי העיצום הכספי יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה;
- (8) לקבוע כי תשלום העיצום הכספי ישולם לאוצר המדינה;
- (9) לקבוע הוראות לעניין התראה מנהלית, כתב התחייבות להימנע מהפרה וכן ערובן, חלף הודעה על כוונה להטיל עיצום כספי.
- בהחלטה זו:

"אדריכל רשוי" – כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958.

"תכן בניה" – כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. לבצע את תיקוני החקיקה הנדרשים בחוק התכנון והבניה במטרה להביא לצמצום מנגנון ההקלות באופן הבא:
- א. הסמכות לאשר הקלה תתוחם רק לנושאים שיקבעו בתקנות על ידי שרת הפנים כנושאים שאינם סטייה ניכרת מתכנית, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית ובהסכמת שר האוצר.
- ב. הוספת שטחי בניה או שינוי במספר יחידות דיור לעומת הקבוע בתכנית ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, ועל כן לא ניתן יהיה לאשר אותם בהליך של הקלה.
- ג. שרת הפנים, בהסכמת שר האוצר, תוכל לקבוע בתקנות נושאים שהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה, שלגביהם רשות הרישוי תהא רשאית במסגרת בקשה להיתר, להתיר שינויים מהוראות התכנית התקפה. סטיות מהוראות תכנית בנושאים אלו לא יצריכו הליך של אישור הקלה.
- ד. שרת הפנים, בהסכמת שר האוצר, תיקבע בתקנות נושאים שלגביהם לא ייקבעו הוראות בתכנית מפורטת, וזאת במטרה לאפשר את הגמישות הנדרשת לעת הוצאת היתרים על פי תכניות אלה, ובכך לצמצם את הצורך במנגנון ההקלות.
- ה. תקנות כאמור בסעיף זה יותקנו תוך 180 יום.

3. לתקן את חוק התכנון והבניה במטרה להביא לייעול הליכי הערר באופן הבא:
- א. להטיל על שרת הפנים להתקין תקנות המטילות חובת תשלום אגרה על הגשת פניה לוועדת ערר כאמור בפרק ב' סימן ב' 1 לחוק התכנון והבניה, בסך 654 ש"ח, זאת בהתאם לסמכותה ע"פ סעיף 265 (א17) לחוק התכנון והבניה.
- ב. להטיל על שרת הפנים להתקין תקנות המטילות חובת תשלום אגרה על הגשת פניה לוועדת ערר בנושא היטלי השבחה, כאמור בפרק ב' סימן ב' 2, בסכום המפורט להלן:
- (1) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים – 837 שקלים חדשים;
- (2) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים – 1,675 שקלים חדשים;
- כל זאת בהתאם לסמכותה ע"פ סעיף 265 (א17) לחוק התכנון והבניה.

ג. לקבוע כי ועדת ערר, כאמור בפרק ב' סימנים ב'1, ב'2 לחוק התכנון והבניה, תוסמך להטיל החזר הוצאות הליך לטובת אחד מהצדדים. לעניין זה החלטת ועדת הערר תחשב כפסק דין לעניין הוצאה לפועל.

4. להטיל על שרת הפנים להתקין תקנות בנושא הגבלת עמודים בכתבי התנגדויות לתכניות והיתרים, זאת בהתאם לסמכותה ע"פ סעיף 265 לחוק התכנון והבניה. כתב התנגדות לא יעלה על שלושה עמודים, ובסמכות יו"ר ועדת התכנון הרלוונטית לקבוע כי כתב ההתנגדות לא יעלה על חמישה עמודים.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

ענף הבנייה מהווה 6.3% מהתמ"ג ומספר הישראלים המועסקים בו עומד על כ-235 אלף. בנוסף, סקטור הנדל"ן מהווה נתח משמעותי אף יותר בכלכלה הישראלית; הפעילות של סקטור זה משפיעה על מגוון רחב של גופים במשק – נותני שירותים בתחומים המשיקים לנדל"ן, יבואני ויצרני חומרי גלם ומוצרים נלווים, חברות ביטוח, בנקים, מוסדיים, משקי בית, חברות שבבעלותן נכסי נדל"ן ועוד. במטרה להפחית חסמים רגולטורים ולהביא להאצת הפעילות בענף הבניה מוצע בהחלטה זו לתקן את חוק התכנון והבניה באופן שיביא לייעול הליכי הרישוי והפחתת הבירוקרטיה בתחום.

בתחום הרישוי התבצעו בשנים האחרונות מספר צעדים כדי לקצר את תהליכי הרישוי. בין הצעדים המרכזיים ניתן למנות את תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, שבו נקצבו לרשויות הרישוי זמני תגובה עבור כל אחד מהשלבים בתהליך הרישוי, הקמת מערכת רישוי זמין אשר יצרה פלטפורמה אחודה ומקוונת לתהליך הרישוי, הסדרת פעילות מכוני בקרה אשר מטרתם היא, בין היתר, לייעל את קבלת האישורים מגורמים מאשרים לעניין תכן הבניה, וכן קביעה של מסלולי רישוי שונים, הכוללים לוחות זמנים שונים המשקפים את מורכבות הליך הרישוי ובהם מסלול פטור ומסלול מקוצר.

למרות זאת, הליכי הרישוי בישראל עודם ארוכים ביחס למצב הרצוי, ודורשים שיפור וטיפול שיביאו להפחתה בבירוקרטיה הכרוכה בהליך, ולקיצור משכי הזמן להוצאת היתרי בניה. לאחרונה פורסם דו"ח מבקר המדינה אשר מצביע על משכי הזמן להוצאת היתר: 319 ימים בהיתר ללא הקלות, ו-407 ימים בהיתר הכולל הקלות. יש לציין כי זמנים אלו כוללים היתרים גם 'פשוטים' שאינם כוללים תוספת יחידות דיור. בפועל, הוצאת היתר הכולל בנייה חדשה למגורים מתארכת במקרים רבים לשנתיים ואף יותר. התארכות הליכי הרישוי מטילה עומס בבירוקרטי רב על הזמנים והקבלנים, מעלה את עלויות המימון וכך מהווה גורם נוסף לעליית מחירי הדיור. במציאות הנוכחית שבה קיים צורך הולך וגובר בהגדלת היצע הדיור בישראל, יש לקדם צעדים נוספים אשר יובילו לקיצור וייעול הליך הרישוי.

במטרה להביא לקיצור הליכי הרישוי ולהפחתת העומס בבירוקרטי המושת על יזמים וקבלנים בתהליך הבניה הוקם צוות בין-משרדי בהתאם להחלטה מס' 4477 מיום 17 בינואר 2019 שעניינה "הקמת צוות בין-משרדי לבחינת רישוי עצמי וביטול ההקלות בתחום התכנון והבניה". הצוות בחן כלים נוספים אשר יכולים לסייע בקיצור הליכי הרישוי. בהמשך לעבודת הצוות ולהמלצותיו מוצע כעת לקדם ארבעה נושאים מרכזיים שמטרתם הפחתת רגולציה וקיצור הליכי הוצאת היתר הבניה:

הראשון, כמפורט בסעיף 1 להחלטה, החלת רישוי עצמי בתחום התכנון והבניה. לפי הצעת ההחלטה אדריכל מורשה להיתר (אשר יוגדר כאדריכל בעל ניסיון של 5 שנים אשר הגיש לפחות 5 בקשות להיתרי בניה) יוסמך לאשר באופן עצמי את היתר הבניה במבנים שעיקרם למגורים. בכדי לתת מענה להיבט ההנדסי והבטיחותי, היתרים אלו יחוייבו באישור מכון בקרה בשלב בקרת התכן ובשלב הביצוע. בנוסף לכך, למנהלת הכללית של מנהל התכנון תינתן הסמכות לבצע אכיפה מנהלית ולהטיל עיצומים כספיים על מי שיפר את הוראות החוק בנושא זה, כל זאת בהתאם להוראות ולסכומים שייקבעו בחוק.

השני, כמפורט בסעיף 2 להחלטה, צמצום הליך ההקלות אשר מהווה את אחד הגורמים העיקריים להתמשכות הליכי הרישוי, ובנוסף מעוות את הליכי התכנון. בכדי לצמצם את מנגנון ההקלות מוצע כי יבוטלו ההקלות הכמותיות (הקלות הכוללות תוספת של יח"ד ושטחי בניה), ואילו רק נושאים שיוגדרו בתקנות כסטייה שאינה ניכרת, יוכלו להתאשר בהליך הקלה. כמהלך משלים, יתאפשרו סטיות עם השפעה תכנונית זניחה, ללא הליך של הקלה, וכן יוגבלו הוראות בתכניות מפורטות באופן שיאפשר גמישות בתכניות.

השלישי, כמפורט בסעיף 3 להחלטה, היא ייעול הליכי הערר. הליכי הערר בנושאי תכניות והיתרי בניה אורכים בממוצע כחמישה חודשים ומובילים לעיכוב נוסף בקידום תכניות והיתרים. כיום, אין אגרות על פניות לוועדות ערר בנושאי תכניות, היתרים והיטלי השבחה, כך שאין תמריץ להימנעות מעררי סרק. במטרה להפחית את העומס המוטל על ועדות הערר ולמנוע הליכי ערר שאינם הכרחיים מוצע להטיל על שר הפנים לקבוע אגרה על פניה לוועדת ערר וכן להסמיך את ועדות הערר להטיל על אחד מהצדדים החזר הוצאות הליך. כמו כן מוצע כי החלטת ועדת הערר תחשב כפסק דין לעניין הוצאה לפועל.

הרביעי, כמפורט בסעיף 4 להחלטה, היא קביעת מגבלת עמודים להתנגדויות לתכניות והיתרים, וזאת במטרה למקד את ההתנגדויות כך שתהיינה ענייניות, ולהקל על מוסד התכנון בעת בדיקת ההתנגדויות.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה מס' 2457 מיום 2 במרץ 2017.

החלטה מס' 4477 מיום 17 בינואר 2019.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022.

האצת עבודת הממשלה להגדלת היצע הדיוור

מחליטים

במסגרת מאמצי הממשלה להרחבת היצע הדיוור בישראל ועמידה ביעדי השיווק הנקבעים על ידי הממשלה, ולצורך האצת עבודות הפיתוח הנדרשות לבניית יחידות הדיוור ותכלול עבודת הממשלה בתחום התכנון והפיתוח ופעילותה לצורך הסרת חסמים להגדלת היצע הדיוור, לבצע את הפעולות הבאות:

1. לכלול בתכנית הכלכלית לשנים 2021-2022, את פרק " בהצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019), התשע"ח-2018, שעניינו "עבודות פיתוח בתכנית למגורים".
2. בכדי לקדם הוצאת היתרים בתכניות בהן נקבעו תנאים למתן היתר שאינם הכרחיים, לתקן את סעיף 145(ג) בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**) באופן הבא:
 - א. מוסד התכנון יוכל לאשר לרשות הרישוי לתת היתר בלא קיום התנאי שנקבע, גם במידה ושוכנע כי על אף אי מילוי התנאי יינתן השירות התשתיתי הנדרש באופן סביר.
 - ב. דחה מוסד התכנון את הבקשה לביטול תנאי להיתר או לא קיבלה באופן מלא, יהא רשאי מגיש הבקשה לערור בפני וועדת המשנה שהוקמה לפי סעיף 6(ד) לחוק התכנון והבניה.
3. להקים ועדה בין-משרדית להסרת חסמי דיוור (להלן – **הוועדה**) בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד הפנים, ראש מטה התכנון הלאומי, מנכ"ל משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, מנכ"ל מנהל התכנון, מנכ"ל רשות המים, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר וראש מטה האצת שיווק הדיוור במשרד הבינוי והשיכון, או נציגים שימונו על ידם. הוועדה תפעל בהתאם לעקרונות הבאים:
 - א. הוועדה תדון בחסמים לקידום פרויקטי דיוור בכלל שלבי שרשרת הייצור, תפעל לגיבוש פתרונות להסרתם, ולשם מימוש הפתרונות תבצע את התיאום הנדרש בין הגורמים הפועלים בתחומי הבנייה למגורים, התשתיות ומוסדות הציבור.
 - ב. הוועדה תהיה מוסמכת לזמן לדיניה, בהתאם לצורך, נציגי משרדי ממשלה, גופים ציבוריים וזרועות ביצוע רלוונטיים ובכלל זה נציגי חברות ממשלתיות ונציגי רשויות מקומיות.
 - ג. אחת לרבעון, תדווח הוועדה על פעילותה והתקדמות עבודתה והפתרונות שגיבשה ויישמה, לוועדת השרים לענייני מקרקעין, בנייה ודיוור.
 - ד. מרכז הוועדה יהיה נציג הממונה על התקציבים במשרד האוצר.
4. יוקם צוות בין-משרדי בראשות ראש מטה התכנון הלאומי לבחינת הליך הרישוי וגיבוש המלצות ליישול הליך הרישוי והפחתת הנטל הרגולטורי הכרוך בהליך. הצוות יגבש בתוך 180 יום המלצות בנושא זה, בדגש על שיפור הודאות התכנונית ויישול העבודה מול הגורמים הרבים המעורבים בהליך הרישוי. בצוות יהיו חברים המנהלת הכללית של מנהל התכנון או נציג מטעמה, המנהל הכללי של משרד הפנים או נציג מטעמו, וכן הממונה על התקציבים או נציג מטעמו.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציב

סעיף 1

ככלל, יכולתה של רשות מקרקעי ישראל לשווק מגרשים לדיוור מותנית במתן פתרונות תשתית בתחומי המגרשים המשווקים. ללא הבטחת ביצוע עבודות התשתית במועדים הנדרשים, לא ניתן יהיה לשווק מגרשים ליזמים. במסגרת פתרונות התשתית הנזכרות לעיל, נכללות עבודות פיתוח כגון הקמת מערכת כבישים ודרכים, תיעול וניקוז קווי הולכה של מים וביוב, וכן פיתוח שטחים ציבוריים בשטחי הרשויות המקומיות.

בהתאם לסעיפי משנה 249(8), 249(11) ו-249(12) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן – **פקודת העיריות**), הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח נתונות לרשויות המקומיות, ולשם כך הוקנתה להם בסעיפים 250-251 לפקודת העיריות, הסמכות לחוקק חוקי עזר עירוניים, שיאפשרו, בין היתר, גביית היטלי פיתוח לטובת מימון ביצוע עבודות הפיתוח.

ככלל, פיתוח תשתיות על ידי הרשות המקומית באמצעות גבייה של אגרות והיטלי פיתוח היא הדרך המקובלת לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק יחידות דיור.

יחד עם זאת, במקרים בהם לרשות המקומית אין חוקי עזר בתוקף או שהגביה מכוח חוקי העזר התקפים אינה מספיקה לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות במתחמים המשווקים או במקרים בהם הרשות המקומית אינה מסוגלת לבצע את הפיתוח בעצמה, נעזרת הרשות המקומית ברשות מקרקעי ישראל או במשרד הבינוי והשיכון (להלן – **הגורם המפתח**) לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק יחידות דיור והשטחים הסחירים האחרים.

פעילות הגורם המפתח בתחום עבודות הפיתוח נעשית ככלל במסגרת הסכם פיתוח הנחתם בינו לבין הרשות המקומית שבמסגרתו הגורם המפתח גובה הוצאות פיתוח ישירות מהיזם בהתאם להצעת המחיר שהוגשה על ידו. כנגד תשלום זה, זכאי היזם לקיזוז הסכום ששילם מהגביה המאושרת על פי חוקי העזר העירוניים כך שלא ייווצר כפל גביה בגין ביצוע תשתיות גם על ידי הגורם המפתח וגם על ידי הרשות המקומית. יובהר, כי הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי המדינה ככלל גבוהות מהגבייה האפשרית על פי חוקי העזר העירוניים ועל כן רמת הפיתוח המוצעת במסגרת תקציבים אלה גבוהה מרמת הפיתוח המקובלת.

בנוסף, ישנם מקרים בהם הרשות המקומית אינה מסוגלת או נמנעת מלהגיע להסכמות עם הגורם המפתח באשר לאופן ביצוע התשתיות. במקרים אלה, המדינה, ככלל, נמנעת מלשווק את יחידות הדיור בתכניות בניין עיר מאושרות על אף שהרשות המקומית אחראית לביצוע התשתיות לפי הדין, וזאת מאחר שלא ניתן להתחייב כלפי הזוכים במגרשים המשווקים ללוחות זמנים בהם יבוצעו התשתיות. כפועל יוצא, אלפי יחידות דיור הניתנות למימוש מידי ממתניות למועד שיווק בלתי ידוע, התלוי באופן בלעדי ברשות המקומית בלבד.

בשנים האחרונות, מדינת ישראל פועלת להגדלת היצע הדיור ומתן פתרונות דיור לאוכלוסיית ישראל אשר קצב גידולה גבוה וחרגי ביחס למדינות מפותחות אחרות. קצב גידול זה דורש ממדינת ישראל להגדיל משמעותית את היקף השיווקים בקרקעות מדינה.

בנסיבות אלה, ולצורך עמידה ביעדי הממשלה להגדלת היצע הדיור, מוצע להשלים את הליך החקיקה כאמור כך שלרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון (להלן – **הגוף המוסמך**) תינתן הסמכות לבצע את פיתוח התשתיות בעצמן במקרקעי ישראל, זאת בהתאם לרמת הפיתוח המקובלת ברשות המקומית ובכפוף לכך שהרשות המקומית לא השיבה לפניית הגוף המוסמך כי בכוונתה לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות בעצמו במימון אגרות והיטלים על פי חוקי עזר תקפים ובהתאם למועדים שצוינו בפניית הגוף המוסמך אליה. לשם ביצוע העבודות יגבה הגוף המוסמך הוצאות פיתוח ישירות מהזוכים במגרשים המשווקים, כנהוג היום, ויחול קיזוז של הגביה מתשלומי הפיתוח לפי כל דין, כמקובל, על מנת למנוע כפל גביה.

עם השלמת עבודות הפיתוח על ידי הגוף המוסמך, יבוצע הליך סדור למסירת התשתיות להמשך תפעולם ואחזקתם על ידי הרשות המקומית. במסגרת ההליך, הרשות המקומית תהיה רשאית להגיש לגוף המוסמך רשימת ליקויים שהתגלו בתשתיות שבוצעו ועל הגוף המוסמך יהיה לתקנם כראוי ובהתאם לכל דין.

הצעת חוק זו, נכללה במסגרת הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019), התשע"ח-2018. כעת מבוקש לקדם את הליך חקיקתה בשנית.

סעיף 2

לעיתים מוסדות התכנון קובעים בתכנית מפורטת תנאים למתן היתר כגון סלילת דרך או הקמת תשתית ובכדי להוציא היתר בניה ללא קיום התנאים, יש לקבל אישור ממוסד התכנון הרלוונטי. ישנם מקרים בהם התנאים אינם הכרחיים למימוש התכנית, כגון מקרים בהם מתממשים פרויקטים מקבילים.

כיום ועדת התכנון רשאית לאשר הוצאת היתר ללא קיום התנאי אם שוכנעה כי ניתן להשיג את המטרות שבשלהן נקבע התנאי האמור גם בלא מילוי אותו תנאי. בכדי לצמצם את אפשרות עיכוב תכניות בגין

תנאים אלה, מוצע לאפשר להוציא היתר ללא קיום התנאי, במקרה בו מוסד התכנון שוכנע כי על אף אי מילוי התנאי יינתן השירות התשתיתי הנדרש באופן סביר. כמו כן, החוק כיום אינו מאפשר לערור על החלטת מוסד התכנון לדחות בקשה בנושא זה ולכן מוצע לאפשר לערור בפני ועדת המשנה כהגדרתה בסעיף 6(ד) לחוק התכנון והבנייה גם במקרה בו מוסד התכנון האמור דחה את הבקשה או לא קיבלה באופן מלא.

סעיף 3

פתרון חסמים בתחום הדיור לצורך הגדלת היצע הדיור דורש תיאום ושיתוף פעולה של משרדי ממשלה רבים אשר כל אחד בתחומו אחראי על מקטע מסוים בשרשרת ייצור הדירה.

לצורך תיאום וקידום שיתוף פעולה ממשלתי באופן שיאפשר הסרת חסמים לדיור והגדלת היצע משמעותי, מוצע להקים ועדה בין משרדית בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, אשר תדון בחסמים בכל שלבי שרשרת ייצור הדירה, תבצע את התיאום הנדרש בין הגורמים הפועלים בתחום ותפעל לגיבוש פתרונות להסרתם.

הוועדה תדווח אחת לרבעון לוועדת השרים לענייני מקרקעין, בנייה ודיור על פעילותה.

סעיף 4

במטרה לשפר את היבטי הוודאות התכנונית וריבוי הגורמים המעורבים בהליך הוצאת היתרי בניה, יוקם צוות בין משרדי שייבחן ויגבש המלצות לייעול הליך הרישוי בדגש על שיפור הוודאות התכנונית בהליך, וייעול העבודה מול גורמי מוסרי מידע וגורמים מאשרים אשר מעורבים בהליך הרישוי.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

הצעת חוק בנושא זה, נכללה במסגרת הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019), התשע"ח-2018.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2021-2022.

ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל והפעילות בתחום המקרקעין

מחליטים

צמיחה

1. לצורך הגדלת היצע הדיור והאצת ענף הבנייה ובמטרה לייעל את עבודת הממשלה בענף הדיור, וכן בהמשך להחלטה מס' 742(דר/26) מיום 17 לספטמבר 2013 שעניינה "הגדלת מלאי הדירות על ידי ניצול תשתיות קיימות במתחמים קטנים", ולהחלטה מס' 3705 מיום 22 למרס 2018 שעניינה "תוכנית יעדי תכנון, שיווק ועסקאות בתחום הדיור לשנת 2018 ותיקון החלטת ממשלה", ובמטרה לקצר את שרשרת ייצור הדירה ולנצל את יתרונות המגזר העסקי בקידום תכנון במתחמים קטנים, ובשל הצורך לקדם מיזמים המהווים מנועי צמיחה למשק הישראלי, כדלקמן:

א. לקבוע לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון, יעדים למגורים לשנת 2022 בתחום התכנון, השיווק והעסקאות כמפורט להלן:

- (1) יעד הגשת תכניות – 80,000 יח"ד בכלל מקרקעי ישראל מתוכם 60,000 יח"ד באזורי הביקוש (מתוך כלל מקרקעי ישראל).
- (2) יעד אישור תכנון – 70,000 יח"ד בכלל מקרקעי ישראל מתוכם 50,000 יח"ד באזורי הביקוש (מתוך כלל מקרקעי ישראל).
- (3) יעד שיווקים עם חוברת מכרז – 75,000 יח"ד בכלל מקרקעי ישראל מתוכם 45,000 יח"ד באזורי הביקוש (מתוך כלל מקרקעי ישראל).
- (4) יעד עסקאות – 45,000 יח"ד בכלל מקרקעי ישראל מתוכם 35,000 יח"ד באזורי הביקוש (מתוך כלל מקרקעי ישראל).

בסעיף זה:

"אזורי ביקוש" – מחוזות ת"א, מרכז, ירושלים, חיפה וכן נפת אשקלון בהתאם להחלטה מס' ב(דר/3) מיום 12 ביוני 2013, שעניינה "תכנית הדיור הממשלתית".

ב. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון בפני המועצה בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטה זו, הצעת החלטה למתן הרשאות לתכנון במגרשים קטנים ופנויים או בתת ניצול. הצעת ההחלטה כאמור, תגובש על ידי אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, בהתאם לעקרונות הבאים:

- (1) ככלל, מגרשים קטנים של עד 5 דונם ישווקו במכרזים לקרקע בלתי מתוכננת. במסגרת הצעת ההחלטה, ייקבעו שיקולים ותנאים להחרגת מתחמים משיטת שיווק זו.
- (2) במסגרת המכרז, יציעו המציעים מחיר למ"ר קרקע מבונה בהתאם ליעודי הקרקע השונים, כאשר מציע המחיר הגבוה ביותר, יהא זכאי להרשאה לתכנון הקרקע.
- (3) עבור קבלת הרשאה לתכנון כאמור, הזוכה ישלם לרשות מקדמה בסכום שייקבע בהצעת ההחלטה.
- (4) בתום התכנון, וככל שעמד הזוכה בתנאים שייקבעו בהחלטת המועצה כאמור, יהא זכאי לקבל חוזה חכירה מהרשות. בתמורה לחוזה החכירה ישלם הזוכה את מכפלת הזכויות שאושרו בתכנית המפורטת שאושרה בהצעתו למחיר למ"ר קרקע מבונה.
- (5) ככל שתאושר תכנית המוסיפה זכויות בנייה בקרקע בחמש השנים ממועד חתימת הזוכה על חוזה החכירה - יחויב הזוכה בדמי היתר כהגדרתם בסעיף 5.5.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וככל שתאושר התכנית לאחר תום חמש השנים ממועד חתימת החוזה יהיה הזוכה פטור מתשלום דמי היתר.
- (6) במסגרת הצעת ההחלטה ייקבע כי ניתן יהיה לשווק באמצעות מנגנון זה מגרשים שגודלם עולה על 5 דונם.
- (7) מדי שנה, יבחנו אגף התקציבים ורשות מקרקעי ישראל את תוצאות המכרזים שהתקבלו במסגרת החלטה זו, וככל הנדרש ימליצו למועצת מקרקעי ישראל על עדכון וטיוב המנגנון.
- (8) ככלל, שיווק במסגרת מכרזי קרקע בלתי מתוכננת, ייעשה בהתאם לסעיפים קטנים 1(ב)(2) – 1(ב)(6).
- (9) כלל שיווקי מקרקעי ישראל באמצעות מכרזים לקרקע בלתי מתוכננת, יאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטה מס' 35 מיום 31 במאי 2020 בעניין "העברת סמכויות בעניין מקרקעין, בנייה ודיור ממשרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון".

הפחתת חיכוך

2. בהמשך להחלטה מס' 123 מיום 12 למאי 2009 שעניינה "רפורמה במקרקעין", ולצורך הפחתת חיכוך עם החוכרים באופן שיאפשר הפחתת רגולציה והאצת המשק, לפעול כדלקמן:

א. להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, להביא בפני המועצה בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטה זו, הצעת החלטה שעניינה העברת בעלות בנכסי מקרקעין שהוחכרו למטרות תעסוקה (להלן - נכס מקרקעין). ההצעה תגובש בהתאם לעקרונות שלהלן:

(1) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לתקופה שנייה שגודלו אינו עולה על 280 מ"ר - הבעלות תועבר ללא תמורה. בתוך 60 ימים ממועד אישור החלטת המועצה, תשלח הרשות לחוכרים אלו הודעה על הכוונה להעביר להם את הבעלות. אם בתוך 60 ימים ממועד משלוח ההודעה לא הודיע חוכר על התנגדותו, תגיש הרשות ללשכת רישום המקרקעין בקשה מתאימה להעברת הבעלות על שם החוכר.

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 מ"ר ועד 1,000 מ"ר אשר בעת הקצאתו שולמו דמי חכירה ראשוניים נמוכים מ-40% או גבוהים מ-40%, חידוש חכירה במסגרת יובל והקניית הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 17%-ו-13%, בהתאמה, מערך הקרקע במועד החידוש.

(3) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לתקופה שנייה עד 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה ל-6% מערך הקרקע במועד החידוש.

(4) לצורך תמרוץ יישום ההחלטה, ייקבע מתווה תשלום עולה כך ששיעורי התשלום יעלו עם השנים.

ב. להטיל על רשות מקרקעי ישראל ואגף התקציבים במשרד האוצר (להלן - **המשרדים**) לגבש בתוך 90 ימים ממועד קבלת החלטה זו, מנגנון לייזום חידוש חכירה והעברת בעלות במסגרת יובל לבעלי חוזה חכירה. המנגנון, יכלול, בין היתר, מתווה יישומי להעברת בעלות והתמורה שתשולם עבור זאת, בהתאם לעקרונות הבאים:

(1) במסגרת המנגנון ייקבעו יעדים כמותיים ותמריצים לבעלי הזכויות לקידום חידושי החוזים.

(2) הפנייה לחוכרים לצורך חידוש חוזה החכירה תבוצע על ידי רשות מקרקעי ישראל באמצעות מיקור חוץ.

ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל

3. לצורך ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל והפחתת רגולציה על המגזר העסקי, וכן לצורך הסדרת שיעורי התשלום בשל עדכון מדיניות הקצאות הקרקע ברשות, לפעול כדלקמן:

א. להקים צוות בראשות הממונה על התקציבים או מי מטעמו, ובהשתתפות רשות מקרקעי ישראל, משרד הכלכלה, משרד המשפטים, מטה התכנון הלאומי, מינהל התכנון (להלן - הצוות להפחתת רגולציה בתחומי המקרקעין והתכנון). הצוות יבחן צעדים שונים להפחתת רגולציה המוטלת על המגזר העסקי בתחומי המקרקעין והתכנון, ויגיש המלצותיו לממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, ככל שנדרש, בתוך 120 ימים מיום תחילת עבודת הצוות, לרבות המלצות לקביעת יעדים, אבני דרך ומדדים לבחינת תפוקות ותועלות.

ב. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, להביא בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטה זו, הצעה לתיקון קובץ החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל כך שבתמורה להקצאת קרקע בפטור ממכרז הכוללת את מלוא הזכויות, הקיימות והעתידיות במקרקעין, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 100% מערך הקרקע. במסגרת הצעת ההחלטה יערכו כלל התיקונים הנדרשים ליישום עדכון זה.

ג. בהמשך לסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ולצורך קידום התחרותיות בענף המקרקעין, להקים צוות בין משרדי בהשתתפות הממונה על התקציבים, מנהל רשות מקרקעי ישראל, היועץ המשפטי לממשלה, מנהל משרד הבינוי והשיכון, מנהל רשות התחרות והחשב הכללי, או מי מטעמם. הצוות יבחן את מידת התחרותיות בענף, ויגבש לממשלה המלצות בנושא.

ד. להנחות את מנהל רשות מקרקעי ישראל לפעול בשנים 2022-2025 להגברת מאמצי הגביה וטיוב יתרות החובה של חובות בעלי זכויות כלפי רמ"י עבור מקרקעי ישראל ולהגיש לאישור מועצת מקרקעי ישראל, תכנית עבודה שנתית ליישום סעיף זה, בין היתר, ביחס לנושאים הבאים:

- (1) גביית חובות בטרם התיישנותם, ולגביית חובות חדשים מיד לאחר תום מועד הפירעון באמצעות העברה לטיפול של מינהל הגבייה וכן באמצעות הגשת תביעות משפטיות במידת הצורך.
- (2) לפעול לגבייה, לטיפול ולהסדרת חובות קיימים של רשויות מקומיות כלפי רשות מקרקעי ישראל בהיקף של 100 מיליון ₪ בשנה לפחות עד לתום הגבייה.
- (3) לפעול להעברת הטיפול בתיקי גבייה של תביעות כספיות לעורכי דין חיצוניים בהיקף של 180 תיקים לפחות מדי שנה.
- (4) לפעול להקטנת מצבת החובות ויתרות החובה ב-12% בכל שנה.

דיווח

4. מדי חצי שנה, יגיש שר הבינוי והשיכון דיווח לוועדת שרים לתכנון, בניה, מקרקעין ודיור על אודות עמידה בסעיפים המפורטים בהחלטה זו.

הקמת ועדה ציבורית לבחינת מנגנון היטל ההשבחה

5. לאור השפעות מנגנון היטלי ההשבחה על שוק הנדל"ן ועל מידת הוודאות בקידום פרויקטים בענף, וכן בשל ההיקף המשמעותי של היטלי ההשבחה והשלכותיו על מצבן הכספי של הרשויות השונות ברחבי המדינה, כדלקמן:
 - א. להנחות את שר האוצר להקים ועדה ציבורית בראשות שופט בדימוס, שחבריה יכללו את הממונה על התקציבים במשרד האוצר, נציג רשות מקרקעי ישראל, נציג מינהל התכנון, אנשי ציבור מתחום האקדמיה והכלכלה ונציגי השלטון המקומי (להלן – הוועדה).
 - ב. הוועדה תבחן את מנגנון היטל ההשבחה בשים לב, בין היתר, לסוגיות הבאות:
 - (1) משך זמן לעריכת שומה, מחלוקות בעניין השומה, התשומות הכרוכות בכך והשפעת המנגנון על הוודאות העסקית בפיתוח מתחמי דיור ותעסוקה.
 - (2) חלוקת היטלי השבחה בין הרשויות השונות והשפעתה על קידום הפיתוח ברשויות.
 - ג. הוועדה תהיה רשאית לזמן לדיניה גורמים נוספים בהתאם לשיקול דעתה.
 - ד. הוועדה תגיש את המלצותיה לממשלה בתוך שישה חודשים מיום תחילת עבודתה, והממשלה תדון בהן תוך 30 ימים מיום הגשתן.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

סעיף 1.א.

בין השנים 2015-2018, אישרה מדי שנה הממשלה לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון (להלן – **המשרדים**) יעדי תכנון, שיווק ועסקאות, וזאת על מנת למלא את הצורך המשמעותי בהגדלת היצע הדיור ולאפשר למשרדים להיערך ליעדים אלו ולגבש על בסיסם תכניות עבודה.

מוצע לקבוע למשרדים יעדים לתכנון, שיווק ועסקאות לשנת 2022 בהיקף אשר יענה על הצורך בהיצע הדיור בשים לב לשיעור גידול האוכלוסייה והתחלות הבנייה הנדרשות.

סעיף 1.ב.

פרק משנה 4.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז ייזום" קובע כי ניתן יהיה לשווק קרקע בלתי מתוכננת בשני מסלולים – הרשאה לתכנון או הסכם חכירה/פיתוח.

במגרשים קטנים, אשר אינם ממוקמים בלב אזורי הביקוש עשוי להיווצר יתרון משמעותי בתכנון על ידי המגזר הפרטי באופן שיאפשר לרשות מקרקעי ישראל להתמקד בתכניות גדולות ואסטרטגיות. על כן, מוצע להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעת החלטה שתגובש על ידי משרד האוצר, לשיווק מתחמים קטנים ופנויים או מגרשים בתת ניצול, בצורה של מכרז קרקע בלתי מתוכננת.

העיקרון עליו תתבסס הצעת ההחלטה הוא שככלל מגרשים קטנים בגודל של עד חמישה דונם ישווקו במכרזי קרקע בלתי מתוכננת כאשר המציעים במכרז יתחרו על מחיר למ"ר קרקע מבונה. הזוכה בהליך המכרזי, יקבל מהרשות הרשאה לתכנון המגרש, כאשר בתום התכנון, ובמידה ועמד בתנאים שייקבעו,

יקבל מהרשות חוזה חכירה. התשלום עבור חוזה החכירה יחושב כמכפלת זכויות הבנייה שאושרה בתכנית בהצעתו למ"ר קרקע מבונה.

מנגנון זה, מאפשר מחד גיסא ניצול היתרונות המצויים במגזר הפרטי, ומאידך גיסא מצמצם פגיעה בהכנסות המדינה משיווק הקרקע בשל אי וודאות תכנונית.

בנוסף, מוצע כי ככלל שיווק קרקעות במסגרת מכרז לקרקע בלתי מתוכננת יעשה במנגנון לפיו התיחור בין היזמים ייערך על מחיר למ"ר קרקע מבונה וכי שיווק מכרזי קרקע בלתי מתוכננת - מלבד במגרשים קטנים - יאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטה מס' 35 מיום 31 במאי 2020.

סעיף 2.א.

בהמלצות ועדת גדיש בעניין "רפורמה במינהל מקרקעי ישראל" משנת 2005 ובהחלטה מס' 123 מיום 12 במאי 2009 שעניינה "רפורמה במקרקעין", סומנה הפחתת החיכוך של החוכרים עם רשות מקרקעי ישראל כאחת ממטרותיה העיקריות של הרפורמות במקרקעין, וזאת כדי לאפשר לרשות מקרקעי ישראל להתמקד בפעילות הליבה שלה ולהימנע מחיכוך בחוכרים בנכסים קטנים באופן יחסי.

פרק 5.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובע את התנאים בהם תועבר הבעלות במקרקעין כאשר סעיף קטן 5.1.4. קובע כי הבעלות תועבר ללא תמורה בדירה בבנייה רוויה למגורים שהוכרה על פי הסכם חכירה מהוון או בנכס מקרקעין שהוכר על פי הסכם חכירה למטרת בנייה נמוכה ואשר גודלו אינו עולה על 280 מ"ר.

מעבר לכך, קבוע בקובץ החלטות כי בנכסים שהוכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרות תעסוקה וגודלם אינו עולה על 1,000 מ"ר, הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

לאור האמור לעיל, לצורך מימוש מטרות הרפורמה ובשל הצורך הממשלתי לצמצם רגולציה המוטלת על המגזר העסקי מחד גיסא, ולאפשר לרשות מקרקעי ישראל להתמקד בפעילות העסקית מאידך גיסא, מוצע להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, בתיאום עם אגף התקציבים, להביא לדיון בפני המועצה הצעת החלטה למבצע היוון והעברת בעלות שיעודד חוכרים להעביר בעלות בנכסיהם, בהתאם לעקרונות הבאים:

1. עבור נכסי תעסוקה מהוונים עד 280 מ"ר – מוצע להשוותם לתנאי העברת הבעלות במגורים כאמור לעיל ולאפשר העברת בעלות ללא תמורה.
2. עבור נכסי תעסוקה מהוונים עד 1,000 מ"ר – מוצע להציע לחוכר שיעור תשלום של 13% או 17% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום עבור היוון לתקופה שנייה והעברת בעלות, וזאת בהתאם לשיעור דמי החכירה הראשוניים ששילם במועד ההקצאה הראשונה.

סעיף 2.ב.

תפוגתם של חוזי החכירה מטיל קושי משמעותי בעריכת פעולות במקרקעין דוגמת תוספות בנייה, העברת זכויות וכיו"ב, בשל הצורך בהסדרת חוזי החכירה בטרם אישור פעולות אלו. על כן, מוצע להטיל על אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לקדם מנגנון לייזום חידוש חוזי חכירה במסגרתו יכללו תמריצים ויעדים לחידוש החוזים. כמו כן, מוצע כי פעילות ייזום חידוש החוזים תיערך במיקור חוץ.

סעיף 3.א.

בשל השפעות משבר נגיף הקורונה, אשר הגבירה את הצורך בהפחתת הרגולציה על המגזר העסקי באופן שיגביר את הצמיחה במשק, יש לבחון את הרגולציה הקיימת בתחומי התכנון והמקרקעין על המגזר העסקי. מוצע להקים צוות בין משרדי בראשות הממונה על התקציבים או מי מטעמו, אשר יבחן צעדים שונים להפחתת הרגולציה המוטלת על המגזר העסקי בתחום זה, לרבות המלצות למדדי SLA, מדדי תפוקות ויעדים. ההמלצות יוגשו לממשלה בתוך 120 ימים מיום תחילת עבודת הצוות.

סעיף 3.ב.

רשות מקרקעי ישראל מקצה במקרים רבים קרקעות בפטור ממכרז ובתמורה ל-91% מערך הקרקע לפי שומה. בעבר, הקצתה רשות מקרקעי ישראל קרקע בפטור ממכרז לפי זכויות הבנייה שחלו בתכנית התקפה על המגרש במועד ההקצאה.

בשנים האחרונות, מבצעת רמ"י עסקאות בפטור ממכרז מסוגים שונים, ובכלל זה, זכויות ייזום, מגרשים לבנייה עצמית והקצאת מגרשים בהרחבות של יישובים קהילתיים. הקצאות אלו, נערכות עבור מלוא הזכויות בתכנית החלה על המגרש, וכוללות זכויות עתידיות. עם זאת, התשלום עבור ההקצאה נותר בשיעור של 91% מערך הקרקע לפי שומה.

תוצאות מכרזי מקרקעין של רשות מקרקעי ישראל מבטאים לרוב את ההטבה הכלכלית המצויה בהקצאת קרקע לפי שומה. ההטבה נובעת, בין היתר, בשל היעדר מנגנון תיחור בין מציעים שונים, וכן בשל העובדה כי מתודולוגיה שמאית מטבעה מבוססת על עסקאות עבר ואינה צופה פני עתיד.

על כן, מוצע כי בעסקאות פטור במסגרתן מוקצות מלוא הזכויות, הקיימות והעתידיות, ייגבה תשלום של 100% מערך הקרקע.

סעיף 3.ג.

סעיף 2ב לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, קובע כי שר הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יקבע הוראות להפחתת ריכוזיות במקרקעין.

לאור ההשפעות השליליות של ריכוזיות במקרקעין, ולשם קידום התחרות בענף זה, מוצע להקים צוות בין משרדי אשר יבחן את מידת התחרותיות בענף ויגבש המלצות לממשלה.

סעיף 3.ד.

בשנת 2018 גיבשה הרשות תכנית אסטרטגית לשנים 2018-2020 להגברת מאמצי הגביה במטרה לצמצם את היקף החובות כלפי הרשות. הרשות פרסמה נוהל גביה מעודכן לטיפול בחובות, תוך התמקדות בחובות בהיקפים גדולים ומתבצע הליך משמעותי של טיוב נתוני רשות מקרקעי ישראל בתיקים בהם קיימות יתרות חובה.

עם זאת, לרשות מקרקעי ישראל עדיין קיימות חובות ויתרות חובה של חייבים בהיקף משמעותי. לצורך המשך צמצום מצבת החובות וגביית כספים מוצע לקבוע יעדים כמותיים חדשים לשנים 2022-2025 בגביית חובות קיימים, בהקטנת מצבת החובות כמויות והגדלת התביעות כספיות לגבייה שיועברו לטיפול לעורכי דין חיצוניים.

סעיף 5

היטלי השבחה הם תשלומים הנגבים על ידי הוועדה המקומית במועד מימוש תכנית שהשביחה מקרקעין. שיעור התשלום הינו מחצית מההשבחה, והוא משמש את הוועדה המקומית לתשלומים שונים הקשורים במקרקעין ובפיתוח תשתיות.

מנגנון היטל ההשבחה, במסגרתו מונפקת שומת השבחה במועד המימוש שהינו מאוחר ביחס לתחילת ייזום התכנון במקרקעין, מטיל אי וודאות משמעותי על המגזר העסקי בבואו ליזום תכנון. לצורך בחינת המנגנון, וגיבוש המלצות לטיוב, ככל שנדרש, מוצע להקים ועדה ציבורית בראשות שופט בדימוס אשר תגבש המלצותיה בתוך שישה חודשים ותעבירן לממשלה שתדון בהמלצות בתוך 30 ימים ממסירתן.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנת 2021-2022.

כחולס

האצת פרויקטי בינוי ממשלתיים

מחליטים

1. לצורך ייעול עבודת הדיור הממשלתי, האצת פרויקטי בינוי ממשלתיים שיאפשרו לקדם ולטייב את פעילות הממשלה ולטייב את השירות לאזרח, מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבנייה**), כדלקמן:
 - א. שימושים ממשלתיים יוגדרו כצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה.
 - ב. מוסד תכנון יהיה רשאי להפריש לידי המדינה כצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שימושים ממשלתיים.
 - ג. ועדה מקומית לא תפקיע מקרקעין המשמשים או שנועדו לשמש את משרדי הממשלה, אלא בהסכמת מנהל מינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר.
 - ד. לתקן את סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבנייה כך שתכנית שנערכה על ידי הדיור הממשלתי ומיועדת לשמש את משרדי הממשלה, תיחשב כתכנית אשר ניתן להגיש לועדה המחוזית, ולא תהיה תכנית בסמכות מקומית.
 - ה. אושרה תכנית שהוגשה על ידי מנהל הדיור הממשלתי המיועדת לשימוש משרדי הממשלה, ניתן יהיה להגיש מכוחה בקשה להיתר בנייה לרשות הרישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות בהתאם לסעיף 6ב(ב) לחוק התכנון והבנייה.
 - ו. להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, להביא בפני המועצה בתוך 30 ימים הצעת החלטה במסגרתה ייקבע כי קרקע שהושבה על ידי רשות מקומית למדינה בעקבות הסכמה עם מינהל הדיור הממשלתי על ביטול הפקעה או על השבת הקרקע למדינה ללא תמורה, תוקצה על ידי רשות מקרקעי ישראל למינהל הדיור הממשלתי לשימושים ממשלתיים בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים, לתקופה של 49 שנים.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

הדיור הממשלתי במשרד האוצר עוסק בבינוי קריות, משרדי ממשלה וכן בניהול נכסים הדיור המשמשים את הממשלה. לצורך ייעול עבודת הדיור הממשלתי מוצע כדלקמן:

סעיף א-ב'

מוצע להגדיר שימושים ממשלתיים כצרכי ציבור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, באופן שיאפשר למדינת ישראל, בדומה לרשויות המקומיות, להפריש קרקעות במסגרת איחוד וחלוקה שטחים המשמשים ממשלתיים, בהתאם לכל דין.

סעיף ג'

מוצע לקבוע כי ועדה מקומית לא תפקיע מקרקעין המשמשים את הדיור הממשלתי ללא הסכמתו, וזאת בשל הצורך של הממשלה בתכנון אסטרטגי ארוך טווח של ניהול הנכסים המשמשים אותה לצרכיה ולתפעול השירותים שהיא מעניקה לאזרחים.

סעיף ד'

מוצע לקבוע כי לצורך האצת תכנון שימושים ממשלתיים וראייה ממשלתית רוחבית, תכניות של הדיור הממשלתי המיועדות לשימושים ממשלתיים, יוגשו לוועדה מחוזית ולא יראו בהן כתכנית בסמכות מקומית.

סעיף ה'

בשל הצורך הממשלתי בפריסה רוחבית של שירותים ושימושים ממשלתיים בהתאם לצרכים, מוצע לאפשר לרשות הרישוי של הו"ל לאשר היתרי בנייה של תכניות של הדיור הממשלתי המשמשות לצרכים ממשלתיים.

סעיף ו'

מוצע לקבוע כי מקרקעין אשר הושבו לידי המדינה מהרשויות המקומיות על ידי מינהל הדיור הממשלתי, יוקצו אליו בדמי חכירה סמליים לתקופה של 49 שנה.

השפעת ההצעה על מצבת כוח 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 לשנים 2021, ו-2022.

כחולות