

הערות הייעוץ המשפטי לוועדה – 26.10.15

פרק ב': דיור

תיקון פקודת העיריות 3. בפקודת העיריות [נוסח חדש]¹ –

(1) אחרי סעיף 198 יבוא:

"פטור ממכרז לעבודות פיתוח 198 א.א. (א) על אף האמור בהוראות סעיף 197, התקשרות של עירייה עם יזם מי-שמחזיק, לבדו, בזכויות לגבי מחצית או יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח (להלן – היזם), בחוזה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח (בסעיף זה – הסכם פיתוח) רשאית העירייה לעשותה ללא מכרז, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין את המגרשים בתחום התכנית בלבד, נדרשות במישרין לשם בנייה ואכלוס של יחידות דיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית. יישום הוראות התכנית לפיתוח ביחס ל-100 יחידות דיור חדשות לפחות או ל-5,000 מ"ר מסחר או תעסוקה חדשים לפחות אשר ייבנו מכוח התכנית לפיתוח;

(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4) א. או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח תבוצענה על ידי היזם במגרשים שבהחזקתו;

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

(3) ~~הסכום שישולם ליזם מחיר עבודות~~
 הפיתוח שיקבע בהסכם הפיתוח אינו עולה
 על המחיר המקובל לביצוע העבודות
 כאמור;

(4) גזבר העיריה ~~ומהנדס העיריה~~ הציגו
 בפני ועדת המכרזים לעבודות פיתוח
 הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:

(א) אומדן של עלות כלל עבודות
 הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום
 התכנית;

(ב) אומדן של עלות העבודות
 שיבצע היזם שיכללו בהסכם הפיתוח
 ושל מחיר מקובל לביצוע עבודות
 כאמור;

(ג) אישור בדבר התקיימות
 התנאי האמור בסעיף קטן בפסקה
 (א)2);

(ד) חוות דעת שלפיה מחיר
 עבודות הפיתוח שיקבע בהסכם
 הפיתוח הסכום שישולם ליזם אינו
 עולה על המחיר המקובל לביצוע
 העבודות כאמור;

(ה) אומדן משוער של היטלי
 הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים
 בסעיף קטן (ב);

(5) האומדנים האמורים בפסקאות
 משנה (א) ו-(ב) יתבססו, בין השאר וככל
 הניתן, על מכרזים לעבודות מאותו סוג
 שערכה העיריה או שניתן לגביהם אישור
 לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות
 (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972.

(5) הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חסכון ויעילות והתקשרות בו מיטיבה עם העיריה.

(6) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריותו של היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

(7) הוועדה המקצועית המליצה למועצה פה אחד לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהשתכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה.

(ב) העיריה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העיריה (להלן – היטלי פיתוח) שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה, החל על שהיזם חב לעירייה – בשל מימוש זכויות כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק האמור מכוח התכנית, אולם, ובלבד – שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימון הוטל אותו היטל פיתוח ותמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

~~(ג) חוזה כאמור בסעיף קטן (א) טעון אישור של ועדת מכרזים לעבודות פיתוח.~~

(ג) בסעיף זה –

"ועדת מכרזים לעבודות פיתוח הוועדה המקצועית" – ועדת מכרזים-שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, אשר ישמש כיושב ראש הוועדה, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;

"מחזיק בזכויות", לגבי שטח מגרשים – מי שהוא אחד מאלה: לרבות זכויות שניתנו בחוזה שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה;

(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור.

(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה (1) בחוזה שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה.

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³;

"יזם" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית או יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, או מי שמחזיקים בזכויות שסך שטח המגרשים שלהם הוא מחצית או יותר משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח אחד עם העירייה.

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק התכנון והבנייה;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מוסדות—מבנים לצרכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית הפיתוח;

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;

"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן. ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מתקני מים וביוב לרבות מאגרים.

(ד) (1) החלטות הועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (א)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, 7 ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.

(2) חוזה-הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר מ-7 ימים מיום אישורו כאמור בסעיף קטן (ג)-כריתתו.

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה.";

היטל ציפוף: לאור ההערות שנשמעו במהלך דיוני הוועדה, ועל רקע הצורך ללבן לעומק סוגיות סבוכות ושאלות עקרוניות העולות מן המוצע בסעיפים אלה, ובהתחשב בסד הזמנים שמכתיבה מסגרת הדיון בחוקי ההסדרים, מוצע לפצל נושא זה מהצעת החוק ולהמשיך לדון בו בהליך חקיקה רגיל. בשלב זה לא יובאו הערות פרטניות להסדר המוצע.

(2) בסעיף 249, אחרי פסקה (25) יבוא:

"היטל צפיפות

(א25) (א) להטיל, לפי חוק עזר, על בעל מקרקעין כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, בעת מימוש זכויות כהגדרתו בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, היטל בשל צפיפות בנייה מוגברת בתכנית (להלן – היטל צפיפות); שיעור היטל הצפיפות לא יעלה על 20 אחוזים ממכפלת ההשבחה שנקבעה בשומת ההשבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במנה המתקבלת מחלוקת צפיפות הבנייה המוגברת בצפיפות הבנייה הנוספת בתכנית;

(ב) שר האוצר, לאחר שהתייעץ עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, יקבע התאמות ומקדמים לצורך חישוב צפיפות בנייה מוגברת וצפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר, וכן צפיפות בנייה נוספת לגבי שטחי תעסוקה ומסחר שתהיה פטורה מתשלום היטל צפיפות, וזאת בהתחשב, בין השאר, בהיקף השטחים הכוללים המותרים לבנייה ובהוראות הנוגעות לעניין צפיפות בנייה שנקבעו בתכניות קיימות, לרבות בתכניות מיתאר ארציות;

(ג) לעניין זה –

"השבחה" ו"מימוש זכויות" – כהגדרתם בסעיף 1 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"צפיפות בנייה מוגברת", לגבי בנייה למגורים – צפיפות בנייה העולה על מכפלת צפיפות הבנייה המינימלית בתחום התכנית כפי שנקבעה בלוח 1 בתמ"א 35, ב-1.8;

"צפיפות בנייה נוספת", לגבי בנייה למגורים – ההפרש בין מספר יחידות הדיור לדונם המותרות לבנייה בתכנית לבין מספר יחידות הדיור לדונם שהיו מותרות לבנייה ערב אישור התכנית;

"תכנית" – תכנית או הקלה המקימות חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה;

"תמ"א 35" – תכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35."

(3) אחרי סעיף 251ג יבוא:

"הוראות בדבר 251ד. (א) חוק עזר כאמור בסעיף 249(א25) יכלול, בין היטל צפיפות היתר, הוראות לעניין שיעור משתנה של היטל הצפיפות לפי היקף הצפיפות המוגברת ויכול שיקבע שיעורי היטל צפיפות שונים באזורים שונים בעיר; שיעור היטל הצפיפות יכול שיהיה 0%, 5%, 10%, 15% או 20% מן המכפלה האמורה בסעיף 249(א25)(א) (להלן – מדרגות היטל הצפיפות).

(ב) העירייה רשאית להשתמש בסכומים שנגבו כהיטל צפיפות לפעולות אלה:

(1) פיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ובניית מוסדות ציבור בתחום התכנית שביחס אליה שולם ההיטל או במגרש אחר שהפיתוח בו נדרש במישרין ליישום התכנית; בפסקה זו ובפסקה (2), "תשתיות" – כהגדרתן בסעיף 198א(ד);

(2) קיום תנאים בתכניות אשר קיומם הוא תנאי למתן היתרי בנייה או תנאי למתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, ובכלל זה ביצוע תשתיות-על עירוניות הקשורות במישרין לתכניות, ובלבד שהעירייה השלימה את ביצוע העבודות האמורות בפסקה (1); לעניין זה, "תשתיות-על עירוניות" – תשתיות בשטח התכנית או מחוצה לו המיועדות לשרת גם מגרשים נוספים נוסף על המגרשים הכלולים בתכנית שבהם יש לבעל המקרקעין זכויות.

(ג) במקרים אלה לא תחול חובת תשלום היטל צפיפות:

(1) אם לא חלה חובת תשלום היטל השבחה;

(2) במתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה וכן במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כמשמעותו בסעיף 49כח לחוק חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁴;

(3) אם צפיפות הבנייה הנוספת לפי התכנית היא פחות משמונה יחידות דיור לדונם, ולעניין מסחר ותעסוקה – אם צפיפות הבנייה הנוספת היא כפי שיקבע שר האוצר כאמור בסעיף 249(א25)(ב).

(ד) שר האוצר, בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף זה, ובכלל זה הוראות בדבר שיקולים נוספים לקביעת מדרגות היטל הצפיפות.

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

(ה) הוראות סעיפים 7, 8(א), 11, 14(ו) ו-17
בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, יחולו
על היטל צפיפות, בשינויים המחויבים."

תיקון פקודת המועצות המקומיות
4. בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]⁵, בסעיף 34א(א), אחרי "196" יבוא
"198א" ובמקום "249ב" יבוא "249(א)249ב, 251ד".
המועצות המקומיות

⁵ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.