



## תוכן עניינים

תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-

2021 פרק \_\_\_\_': עבודות פיתוח בתכנית למגורים ..... 2

א. שם החוק המוצע ..... 2

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו ..... 2

ג. עיקרי החוק המוצע ..... 2

ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים ..... 3

ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה ..... 3

ו. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המינהלי ..... 3

ז. להלן תזכיר נוסח החוק המוצע ..... 3

תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-

2021 פרק \_\_\_\_': עבודות פיתוח בתכנית למגורים ..... 4

1. ת ..... 1

יקון פקודת העיריות ..... 4

2. ת ..... 2

יקון למועצות המקומיות ..... 7

3. פ ..... 3

רק י' - תחילה ..... 7

דברי הסבר ..... 7

## תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021 פרק \_\_\_\_ : עבודות פיתוח בתכנית למגורים

תזכיר זה מיישם את החלטות הממשלה מיום 1 באוגוסט 2021, והוא צפוי לעלות על סדר יומה של ועדת השרים המיוחדת לעניין התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022, לאחר המועד האחרון למתן הערות הציבור.

### א. שם החוק המוצע

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021, פרק \_\_\_\_ : עבודות פיתוח לתכנית מגורים.

### ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

לעיתים, עבודות פיתוח בתחומי המקרקעין המשווקים, שכוללות בין השאר עבודות כגון: סלילת כבישים, עבודות תיעול וניקוז ותשתיות נוספות, מעוכבות ואף לא מבוצעות כלל, באופן שמוביל לעיכוב ממשי בשיווק יחידות דיור למגורים וכתוצאה מכך לאי עמידה במדיניות הממשלה להגדלת היצע הדיור. הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח האמורות מסורה כיום לעיריות, ולשם כך הוקנתה להם בסעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן - **פקודת העיריות**), הסמכות לחוקק חוקי עזר עירוניים, שיאפשרו, בין השאר, גביית היטלי פיתוח לטובת מימון ביצוע עבודות הפיתוח. בהתאם לכך, מוצע להסמיך את רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לבצע את עבודות הפיתוח בעצמם, במקום העיריה, וזאת בכפוף לתנאים ולהוראות המפורטות בהצעת החוק. ההצעה נכללה בעבר במסגרת הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019), התשע"ח-2018, ומבוקש כעת לקדם את הליך חקיקתה בשנית נוכח הצורך בהגדלת היצע הדיור במדינת ישראל.

### ג. עיקרי החוק המוצע

מוצע לקבוע כי על אף האמור בסעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות, הסמכות לביצוע עבודות פיתוח ליישום תכנית למגורים תועבר מידי העיריה לידי הגוף המוסמך וזאת במקרה שבו התקיימו התנאים שבסעיף 249 המוצע וכן כי מדובר בתכנית שצריכים להתקיים בה התנאים המפורטים בסעיף 249 המוצע, כפי שיוסבר להלן.

בנוסף, מוצע לקבוע כי במקום שבו הועברה הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח לגוף המוסמך ונעשו עבודות הפיתוח על ידיו, אזי הוצאות הפיתוח ששולמו לו יופחתו מהסכום הכולל של החיובים שהעיריה יכולה לחייב את היזם בהם עבור זכויותיו בשטח התכנית מכוח חוקי העזר שלה.

כמו כן, מוצע לתקן את סעיף 34א לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש] כך שיחיל את הוראות סימן ד' גם ביחס לסמכות המועצות המקומיות לעניין ביצוע עבודות פיתוח.

עוד מוצע, שמועד התחילה של הוראות סעיפים 1 ו-2 לחוק זה יקבע כך שיחולו ביום פרסום החוק. זאת כדי שיהיה ניתן יהיה להיעזר בסמכות שמוקנית לגוף המוסמך לטובת קידום המימוש של תכניות למגורים כבר החל בשנת 2022.

**ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים**

יתוקנו פקודת העיריות [נוסח חדש] ופקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש].

**ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה**

אין.

**ו. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המינהלי**

אין.

**ז. להלן תזכיר נוסח החוק המוצע**

תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021, פרק \_\_\_\_ : עבודות פיתוח בתכנית למגורים

פרק \_\_\_\_ : עבודות פיתוח בתכנית למגורים

1. תיקון פקודת העיריות [נוסח חדש]<sup>1</sup>, אחרי סעיף 249ב יבוא : העיריות

"סימן ד' : עבודות פיתוח בתכנית למגורים

הגדרות 249ג. בסימן זה –

"גוף מוסמך" – רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון ;

"ועדה לתכנון ולפיתוח" – כהגדרתה בהחלטת ממשלה מס' 35 מיום 31 במאי 2020 בעניין "העברת סמכויות בעניין מקרקעין, בנייה ודיור ממשרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון ;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup> ;  
"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 בסעיף 198א ;

(2) שטחים ציבוריים פתוחים ;

"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960<sup>3</sup> ;

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.  
<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307 ; ס"ח התשע"ט, עמ' 81.  
<sup>3</sup> ס"ח התש"ך, עמ' 57 ; ס"ח תשע"ז, עמ' 500.

"תכנית למגורים" – תכנית שהתקיימו בה הוראות  
סעיף 249ד ותנאים כאמור בסעיף 249ה.

התכנית שאת יישומה 249ד. על אף הוראות סימנים ב' ו-ג' לפרק זה, חלה תכנית,  
רשאי לבצע גוף  
מוסמך  
כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 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 ישראל<sup>4</sup>, או קרקע בבעלות העירייה המיועדת  
לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיפים 188 ו-182א(א) לחוק  
התכנון והבנייה;

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

התנאים לביצוע  
עבודות פיתוח בידי  
גוף מוסמך  
249ה. לא יבצע גוף מוסמך או מי מטעמו את עבודות הפיתוח  
הנדרשות לשם יישומה של תכנית למגורים שהתקיים  
בה האמור בסעיף 249ד, אלא אם כן התקיימו תנאים  
אלה:

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

(א) התקופות לביצוע עבודות הפיתוח  
בהתאם להוראות סעיף 249ו;

(ב) מפרט עבודות הפיתוח;

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

<sup>4</sup> ס"ח התש"ך, עמ' 56.

(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 1249. (א) התקופה שעליה יורה מנהל גוף מוסמך לצורך ביצוע עבודות פיתוח בהודעתו לעיריה כאמור בסעיף 249ה(1)(א) לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לקבלת היתר בניה והתקופה לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לקבלת תעודת גמר, יקבעו בשים לב להיקף עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך מימוש התכנית למגורים שלפניו וכן ולנהוג במימוש של תכניות למגורים אחרות בעלות מאפיינים דומים.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), התקופה הנדרשת לביצוע עבודות הפיתוח למתן היתר בניה שעליה יורה מנהל הגוף המוסמך לא תפחת מ – 18 חודשים; הוועדה לתכנון ולפיתוח רשאית לאשר למנהל הגוף המוסמך, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להורות על תקופה קצרה יותר מהתקופה האמורה.

(ג) בסעיף זה, "תעודת גמר" – אישור מאת הרשות המאשרת שהבניה הושלמה בהתאם להיתר, לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה.

אופן ביצוע עבודות 1249. ביצוע עבודות פיתוח למימוש תכנית למגורים, בידי הגוף המוסמך, ייעשה בהתאם להוראות אלה: פיתוח בידי גוף מוסמך

(1) איכות העבודות תהיה בהתאם לרמת הפיתוח המקובלת במימוש של תכניות למגורים אחרות בעלי מאפיינים דומים בתחום העירייה ובהעדרם – בהתאם למימוש של תכניות למגורים בעלי מאפיינים דומים בעיריות בעלות מאפיינים דומים;

(2) התקציב עבור עבודות הפיתוח יאושר בוועדה לתכנון ולפיתוח.

קיצוץ התשלום בעד 1249. (א) בסעיף זה, "יזם" – מי שהתקשר בהסכם עבודות הפיתוח לרכישת זכויות במקרקעין עם רשות מקרקעי ישראל.

(ב) ביצע גוף מוסמך עבודות פיתוח למימוש תכנית למגורים בתחומה של עיריה, יופחת הסכום ששילם היזם לגוף המוסמך בעבור ביצוע עבודות הפיתוח, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, מהסכום הכולל שיחוב בו היזם בשל אגרות, היטלים ודמי השתתפות בעד עבודות הפיתוח לפי חוקי עזר של העירייה עקב הבניה על ידו בתחום התכנית; לא יופחת סכום כאמור אלא לגבי עבודות פיתוח מסוג אשר במועד מתן היתר הבניה ליזם היו קבועים לגביו היטלים, אגרות או דמי השתתפות בחוקי עזר כאמור.

הודעה על סיום עבודות הפיתוח 249ט. הגוף המוסמך יודיע לעיריה לא יאוחר מ- 60 ימים לפני תום ביצוע העבודות בפועל, כולן או חלקן, על המועד המשוער לסיומן.

תיקון ליקויים 249י. (א) העיריה תהיה רשאית בתוך 30 ימים מיום סיום עבודת הפיתוח בפועל, להודיע לגוף המוסמך על ליקויים שנמצאו בעבודת הפיתוח שבוצעו.

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

השבת התשתיות והשטחים הציבוריים לסמכות העיריה 249יא. בחלוף 120 ימים מיום סיום ביצוע עבודות הפיתוח בפועל, שעליהם נמסרה הודעה לפי סעיף 249ט, תשוב לעיריה הסמכות לפי סעיף 249 בכל הנוגע, לתשתיות ולשטחים הציבוריים הפתוחים שפורטו בהודעה."

2. תיקון למועצות המקומיות בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]<sup>5</sup>, בסעיף 34א, אחרי "249ב" יבוא "סימן ד' לפרק שנים עשר".
3. תחילתו של פרק זה ביום פרסומו. פרק י' - תחילה

## ד ב ר י ה ס ב ר

### כללי

בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, אמונה רשות מקרקעי ישראל, על ניהול מקרקעי ישראל ובכלל זה על שיווק מקרקעין לטובת בניית יחידות דיור למגורים. לשם שיווק מקרקעין כאמור, נדרש ביצוע עבודות הפיתוח בתחומי המקרקעין המשווקים, שכוללות בין השאר עבודות כגון: סלילת כבישים, עבודות תיעול וניקוז. ללא הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח בתוך פרקי זמן סבירים, נוצר עיכוב ממשי בשיווק מגרשים ליזמים, אשר עומד בניגוד למדיניות הממשלה בדבר הגדלת היצע הדיור בישראל.

<sup>5</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח האמורות מסורה כיום לעיריות, ולשם כך הוקנתה להם בסעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן - פקודת העיריות), הסמכות לחוקק חוקי עזר עירוניים, שיאפשרו, בין השאר, גביית היטלי פיתוח לטובת מימון ביצוע עבודות הפיתוח.

בשל העובדה שלעיתים עבודות פיתוח מעוכבות ואף לא מבוצעות כלל, באופן שמוביל לעיכוב ממשי בשיווק יחידות דיור למגורים, מוצע להסמיך את רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן – הגוף המוסמך) לבצע את עבודות הפיתוח בעצמם, במקום העיריה, וזאת בכפוף לתנאים ולהוראות המפורטות בסימן ד' המוצע לפרק שנים עשר לפקודת העיריות.

### **סעיף 1 לסעיף 249ג המוצע**

מוצע לקבוע מספר הגדרות לעניין סימן ד' שכותרתו "עבודות פיתוח בתכנית מגורים". ההגדרות כוללות, בין השאר, פירוט בדבר הגוף המוסמך לביצוע עבודות הפיתוח, הגדרת הוועדה לתכנון ולפיתוח כוועדה בין משרדית שחבריה הם עובדי מדינה שימונו על ידי שר האוצר וכן הגדרת יזם כמי שהתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין.

בנוסף מוצע להגדיר מהם סוגי העבודות שיכללו בהגדרת "עבודות פיתוח" כך שהם יכללו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים וכן כלל העבודות שנכללו בהגדרת "תשתיות" שנקבעה בסעיף 198א לחוק ובכלל זה כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות ומערכות ניקוז.

### **לסעיף 249ד המוצע**

סעיפים 235 ו-249 לפקודת העיריות מפרטים את החובות והסמכויות של העיריה בתחומים שונים. בהתאם לסעיפים אלו, בידי העיריה הסמכות והחובה, לפי העניין, לבצע, בין השאר, עבודות ציבוריות ולסלול מדרכות ורחובות וכן לדאוג לניקוז הרחובות. בהתאם לכך, דרך המלך לביצוע עבודות פיתוח בתחומי העיר היא באמצעות העיריה או מי מטעמה. יחד עם זאת, ישנם מקרים שבהם העיריה אינה מוכנה או אינה מסוגלת לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות במועד שהיא נדרשת לעשות כן. על כן, מוצע כי על אף האמור בסעיפים אלו, הסמכות לביצוע עבודות פיתוח ליישום תכנית למגורים תועבר מידי העיריה לידי הגוף המוסמך וזאת במקרה שבו התקיימו התנאים שבסעיף 249ה המוצע וכן כי מדובר בתכנית שצריכים להתקיים בה התנאים המפורטים בסעיף 249ד המוצע, כפי שיוסבר להלן.

מכיוון שהתיקון המוצע נועד לזרז את ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק מקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת בניית יחידות דיור למגורים, נקבעו שני תנאים מצטברים המבטיחים שהעברת הסמכות לעניין עבודות הפיתוח תיעשה רק ביחס למקרקעין הקשורים לשיווקים הנעשים על ידי רשות מקרקעי ישראל וכן שעבודות הפיתוח ייעשו בתכניות שהחלק הארי מזכויות הבניה שנכללו בהם יועד למגורים. בהתאם לכך, נקבע שמדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה וכן שכלל המקרקעין הכלולים בתכנית הם מקרקעין בבעלות המדינה, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל או קרקע בבעלות העירייה המיועדת לצרכי ציבור וכן נקבע שלפחות 60% מזכויות הבניה בתכנית יועדו למגורים.

### **לסעיפים 249ה ו-249ו המוצעים**

מוצע לקבוע כי כדי שהסמכות לביצוע עבודות פיתוח ליישום תכנית למגורים תועבר מידי העיריה לידי הגוף המוסמך צריכים להתקיים התנאים הבאים:



ראשית, על מנהל רשות מקרקעי ישראל או המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון לשלוח הודעה בכתב לעיריה בדבר כוונת הגוף המוסמך שאותו הם מנהלים לפעול למימוש התכנית למגורים. במסגרת ההודעה כאמור יש לפרט את עבודות הפיתוח הנדרשות למימוש התכנית.

כמו כן, יצינו במסגרת ההודעה תקופות הביצוע של אותם עבודות פיתוח שפורטו, בחלוקה לתקופת הביצוע הנדרשת למתן היתר בניה וכן תקופת הביצוע הנדרשת לקבלת תעודת גמר המאשרת שהבניה הושלמה בהתאם להיתר הבניה שניתן.

תקופת הביצוע המינימאלית לעניין העבודות הנדרשות למתן היתר בניה, תעמוד על 18 חודשים לפחות. תקופה זו מייצגת את התקופה הממוצעת הנדרשת כיום לביצוע עבודות פיתוח בתכניות מגורים. מכיוון שייתכנו מקרים שבהם עבודות הפיתוח הנדרשות אינן מצדיקות קביעת תקופת ביצוע ממושכת, ניתנה לוועדה לתכנון ולפיתוח הסמכות לקבוע תקופה קצרה יותר מטעמים חריגים שיצינו בהחלטתה.

במסגרת ההודעה, תידרש העיריה להודיע בכתב לגוף המוסמך, בתוך 60 ימים ממסירת ההודעה, על התחייבותה לבצע את עבודות הפיתוח שפורטו בלוחות הזמנים שנקבו בהודעה. בהתבסס על התחייבות העיריה לבצע את העבודות הנדרשות, תוכל המדינה לפנות למימוש התכנית בדרך של שיווק המקרקעין לטובת בניית יחידות הדיור והשימושים הנלווים כפי שנקבעו בתכנית.

שנית, אם העיריה בחרה שלא להשיב לגוף המוסך בתוך מסגרת הזמן של 60 ימים, תועבר הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לידי הגוף המוסמך.

יובהר כי ההסדר המוצע לא יחול על תכנית אשר נחתם לגביה הסכם פיתוח או הסכם גג לפיתוח התשתיות בתחום התכנית (להלן יחד – הסכם פיתוח), בין גוף מוסמך ובין רשות מקומית, ובלבד שההסכם האמור עומד בתוקף. אם הסכם הפיתוח כאמור בוטל על ידי אחד הצדדים עקב הפרה בהתאם לכל דין והוא אינו עומד עוד בתוקף, יהיה רשאי הגוף המוסמך לעשות שימוש בסמכותו בהתאם להוראות הסעיף המוצע.

### **לסעיף קטן 1249 המוצע**

לאחר שהסמכות לביצוע עבודות הפיתוח עברה לגוף המוסמך בהתקיים התנאים שבסעיף 249 המוצע, מוצע לקבוע הוראות לעניין אופן ביצוע עבודות הפיתוח וקביעת התקציב לביצועם.

כדי שרמת עבודות הפיתוח שיבצע הגוף המוסמך יעמדו ברמה נאותה התואמת את צרכי העיריה, מוצע שהעבודות שיבוצעו יהיו ברמה שתואמת פרויקטים בעלי מאפיינים דומים באותה עיריה. מכיוון שלעיתים אין בנמצא באותה העיר פרויקטים דומים לאלו המבוצעים על ידי הגוף המוסמך, מוצע שרמת עבודות הפיתוח תהיה בהתאם לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בעיריות אחרות הדומות לעירה שבה מבוצעים עבודות הפיתוח.

בנוסף, מוצע שתקציב עבודות הפיתוח יאושר, כנהוג בגוף המוסמך ביחס לאישור הסכמי פיתוח עם העיריה, על ידי הוועדה לתכנון ולפיתוח שתמונה לעניין זה על ידי שר האוצר. יובהר, כי בדרך כלל הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי המדינה גבוהות מהסכומים שהעיריה מוסמכת לגבות בהתאם לחוקי העזר העירוניים. משכך, ככלל, רמת הפיתוח שמבוצעת על ידי הגוף המוסמך, גבוהה מרמת הפיתוח המקובלת.

### **לסעיף קטן 249 המוצע**

לעירייה נתונה הסמכות לגבות, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הנעשות על ידה, היטלים, אגרות ודמי השתתפות מכוח חוקי עזר שהותקנו לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות.

במסגרת מכרזי מקרקעין המפורסמים על ידי המדינה, נקבע, בין השאר, גם הסכום שישלם היזם למדינה עבור עבודות פיתוח. הסכום כאמור נקבע במקרים שבהם מכוח הסכם בין המדינה לעיריה מבוצעים עבודות הפיתוח על ידי המדינה בעצמה או על ידי העיריה בשיתוף פעולה עם המדינה. בסעיף זה מוצע, כי במקום שבו הועברה הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח לגוף המוסמך ונעשו עבודות הפיתוח על ידי הגוף המוסמך ולא על ידי העיריה, אזי הוצאות הפיתוח ששולמו לגוף המוסמך, כשהן מוצמדות למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע בעת תשלום הוצאות אלו, יופחתו מהסכום הכולל של החיובים שהעיריה יכולה לחייב את היזם בהם עבור זכויותיו בשטח התכנית מכוח חוקי העזר שלה (בפרק זה- הסכום הכולל).

לעניין ביצוע ההפחתה כאמור, מוצע, שההפחתה תתאפשר רק ביחס לסוג עבודות פיתוח שבוצעו על ידי הגוף המוסמך ואשר עד למועד הוצאת ההיתר על ידי היזם נקבעו בעדס היטלים, אגרות, או דמי השתתפות בחוקי העזר של העיריה. כך למשל, במקרה שבוצעו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים אך במועד הוצאת ההיתר על ידי היזם טרם קבעה העיריה חוקי עזר לעניין גביית תשלום בעבור עבודות פיתוח זו, הסכום שישלם היזם לגוף המוסמך בעבור ביצוע עבודה זו לא יכלל במניין הסכום שניתן להפחתה מהסכום הכולל.

המנגנון המוצע יבטיח כי לא ייגבה כפל תשלום בגין ביצוע עבודות הפיתוח גם על ידי הגורם המוסמך וגם על ידי העיריה וכן שבמידה ושילם היזם הוצאות פיתוח לגוף המוסמך העולות על הסכום הכולל לא יחויב היזם לשלם סכום נוסף לעירייה מכוח חוקי העזר בעד עבודות הפיתוח שנעשו.

#### **לסעיפים 249ט עד 249יא המוצעים**

בסעיפים מוצעים אלו קבועים כללים ולוחות זמנים להסדרת העברת הסמכות לעניין התשתיות והשטחים הציבוריים שפותחו על ידי הגוף המוסמך, בחזרה לידי העיריה לשם המשך תפעולם ואחזקתם השוטפת. מוצע לקבוע בסעיף 249ט המוצע, שעל הגוף המוסמך יהיה להודיע לעיריה על המועד המשוער לסיום עבודות הפיתוח לא יאוחר מ- 60 ימים לפני תום ביצועם בפועל. מובהר כי, ההודעה כאמור תוכל לפרט גם חלק מהתשתיות שביצועם עתיד להסתיים בתוך 60 ימים ממועד ההודעה ואין צורך בהמתנה לסיום כלל עבודות הפיתוח לשם שליחת הודעה זו.

לאחר מסירת ההודעה כאמור, העיריה תהיה רשאית להודיע לגוף המוסמך על ליקויים שהתגלו בעבודות הפיתוח שבוצעו. ההודעה כאמור תימסר בתוך 30 ימים מיום סיום העבודות בפועל ועל הגוף המוסמך יהיה לתקן את הליקויים שהתגלו בתוך זמן סביר.

מוצע לקבוע כי הסמכות ביחס לתשתיות ולשטחים הציבוריים תחזור לידי הרשות, בכל מקרה, בתוך 120 ימים מיום סיום העבודות בפועל. יש לציין שככל שהתגלו מחלוקות ביחס לתיקון התשתיות שהסמכות לגביהם הועברה כאמור, יהיו רשאים הצדדים ליישב את המחלוקות בהתאם לנהוג כיום, בפניה לממונה על המחוז במשרד הפנים, וככל שלא נפתרה המחלוקת בדרך זו - בפניה לערכאה השיפוטית המתאימה.

#### **סעיף 2**

סעיף 34א לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], מחיל על מועצות מקומיות סעיפי חוק שונים שנקבעו

בפקודת העיריות ואשר תוכנם רלוונטי גם ביחס למועצות מקומיות. מכיוון שגם בשטחי מועצות מקומיות משווקת המדינה קרקע למגורים והצורך במציאת פתרונות לביצוע עבודות פיתוח לטובת מימוש יחידות הדיור קיים גם בשטחים אלו, מוצע לתקן את הסעיף האמור ולהחיל את הוראות סימן ד' המוצע גם ביחס לסמכות המועצות המקומיות לעניין ביצוע עבודות פיתוח בתחומן.

### סעיף 3

בסעיף זה מוצע לקבוע את מועד התחילה של הוראות סעיפים 1 ו-2 לחוק זה כך שיחולו ביום פרסום החוק. זאת כדי שיהיה ניתן יהיה להיעזר בסמכות שמוקנית לגוף המוסמך לטובת קידום המימוש של תכניות למגורים כבר בשנת 2022.

04/08/21