



משרד ראש הממשלה [מזכירות הממשלה](#) [החלטות הממשלה](#) 2013

יישום הפרויקט הלאומי לדיור

מזכירות הממשלה

החלטה מספר 32/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 18.11.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 27.11.2013 ומספרה הוא (987/דר)32 הממשלה ה - 33 בנימין נתניהו

נושא ההחלטה

יישום הפרויקט הלאומי לדיור

מחליטים

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 23 שעניינה "הקמת ועדת שרים לענייני דיור" מיום 14.04.2013 והחלטת הממשלה מס' 301 מיום 30.05.2013 (להלן - החלטה 301) שעניינה "פרויקט לאומי לדיור", לאמץ את דו"ח הצוות הבין משרדי לגיבוש הפרויקט הלאומי לדיור (להלן - הצוות) אשר הוקם מכוח החלטה 301, ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות ליישום:

1. להנחות את שר האוצר, שר הפנים ושר הבינוי והשיכון לקדם חקיקת "חוק ליישום הפרויקט הלאומי לדיור", לרבות תיקונים עקיפים בחוקים נוספים ככל שיידרשו ובמסגרת זאת להנחות את השרים להפיץ תזכיר חוק בתוך 30 יום מיום קבלת החלטה זו, ובו יכללו העקרונות הבאים:

א. הכרזה על מתחם לדיור לאומי בעדיפות עליונה- קבינט הדיור יהיה רשאי להכריז על חטיבת קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל כעל "מתחם לדיור לאומי בעדיפות עליונה" (להלן - מתחם דיור מועדף) ובלבד שבהתאם לחוות דעת של מנהל התכנון במשרד הפנים ניתן לכלול בחטיבת הקרקע 500 יחידות דיור לפחות. לעניין זה, "קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 (להלן- "חוק הוד"לים"), קרי – לפחות 80% ממקרקעי ישראל ופחות מ- 20% קרקע פרטית.

ב. האחריות לניהול וקידום התכנון, הפיתוח, הסדרת הזמינות של מתחם דיור מועדף ובכלל זה ביצוע פדיון והפקעות וכן שיווק המתחם תהיה מוטלת על "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור להשכרה, אשר הממשלה החליטה על הקמת בהחלטה מספר 770(דר/31) מיום 09.10.2013 (להלן - "החברה") או על רשות מקרקעי ישראל או על משרד הבינוי והשיכון או מי מטעם (להלן "הגוף המבצע") והכל כפי שיוחלט בהכרזה לפי סעיף קטן (א).

ג. על בסיס העיקרון של "תכנית אחת בוועדה אחת", קידום הליכי התכנון של מתחם דיור מועדף יבוצע במוסד תכנון ייעודי ברמה הארצית שייקרא "הוועדה לתכנית מועדפת לדיור" (להלן "ותמ"ל") בהליך תכנון ייחודי ומהיר. ההליך התכנוני בותמ"ל ייקרא "תכנית מועדפת למגורים" והוא ייקבע בהוראות מיוחדות בחוק הפרויקט הלאומי לדיור, בהתאם לעקרונות המפורטים:

(1) תכנון מתחם דיור מועדף יבוצע על ידי הגוף המבצע ויאושר בותמ"ל.

(2) תכניות בסמכות הוועדה ייערכו במתכונת של תכניות מפורטות בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן- חוק התו"ב).

(3) הרכב הותמ"ל יהיה כמפורט:

3.1. תשעה נציגי משרדי הממשלה, לפי הפירוט הבא:

נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו והוא יהיה היו"ר מתכנן הוועדה שמונה על ידי שר הפנים

נציג שר המשפטים מקרב עובדי משרדו

נציג שר הביטחון מקרב עובדי משרדו

נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר מקרב עובדי משרדו

נציג שר האוצר מקרב עובדי משרדו; נציג שר הכלכלה מקרב עובדי משרדו ימשמש מלא מקומו בוועדה.

נציג ראש הממשלה מקרב עובדי משרדו

נציג שר הבינוי והשיכון מקרב עובדי משרדו

נציג רשות מקרקעי ישראל מקרב עובדי הרשות

נציג השר להגנת הסביבה מקרב עובדי משרדו

נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים מקרב עובדי משרדו; נציג שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים מקרב עובדי משרדו ימשמש ממלא מקומו בוועדה.

3.2. שלושה נציגי השלטון המקומי: ראש הרשות שבשטחה המתחם לדיור לאומי הנידון בותמ"ל או מי מטעמו, 2 נציגים נוספים מבין נציגי השלטון המקומי במועצה הארצית לתכנון ובנייה שתבחר המועצה הארצית או מי מטעמם לרבות מקרב עובדי הרשות המקומית.

3.3. נציג אחד הגופים הציבוריים שעניינים קידום שוויון חברתי וכלכלי, כפי שייקבע, שימנה שר הפנים.

4) שר הפנים ימנה לותמ"ל מתכנן שיהיה עובד מדינה וחבר הוועדה.

5) שר הפנים ימנה מזכיר לותמ"ל.

6) תוקם, מבין חברי הותמ"ל, ועדת משנה קבועה לצורך שמיעת התנגדויות לתכניות ("ועדת משנה להתנגדויות") שהרכבה יהיה: נציג שר המשפטים (יו"ר), מתכנן הותמ"ל, אחד מנציגי השלטון המקומי וחבר נוסף מבין חברי הותמ"ל כפי שהיא שתבחר.

7) בענייני תכנון של מתחם דיור מועדף יהיו נתונות לותמ"ל כל הסמכויות של המועצה הארצית והוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים הקבועות בחוק. בנוסף, הצוותים המקצועיים של משרדי הפנים והאוצר יבחנו את משמעות מתן סמכות הוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחו"ף) לותמ"ל וזאת עד פרסום תזכיר החוק. הסכמה בנדון תגובש על דעת שרי האוצר והפנים.

8) תכנית מועדפת למגורים תגבר על כל תכנית אחרת, לרבות תכנית מתאר מחוזיות וארציות, פרט לתמ"א 35. במידה ואושרה תכנית מועדפת למגורים המשנה תמ"א, תקבל התכנית תוקף רק לאחר אישור הממשלה או ועדת השרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי.

9) הותמ"ל תמנה צוות יועצים שאינם עובדי מדינה. צוות היועצים יכלול יועץ תחבורתי אשר יהיה היועץ התחבורתי של הוועדה, יועץ סביבתי אשר יהיה היועץ הסביבתי של הוועדה ויועצים נוספים לפי הצורך כפי שיקבע יו"ר הוועדה.

10) ההליך התכנוני של תכנית מועדפת למגורים יהיה דומה למתכונת ההליך התכנוני בוועדה לתשתיות לאומיות, כמפורט להלן:

10.1. בתוך 7 ימים מיום העברת התכנית לותמ"ל יבדוק מתכנן הוועדה את התכנית. מצא המתכנן כי התכנית ערוכה בהתאם לחוק ולתקנות או לדרישות הותמ"ל, תכריז על קליטתה (להלן - "מועד האישור לקליטת התכנית"). אם המתכנן מצא שהתכנית אינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות הותמ"ל, יחזיר המתכנן את התכנית למגיש בצירוף הערות על מנת שיתקנה.

10.2. לתכנית יצורפו חוות דעת מקצועיות ככל שתדרוש הותמ"ל.

10.3. היבטים סביבתיים יטופלו בותמ"ל בהתאם למקובל בתכניות למגורים על ידי היועץ הסביבתי לוועדה.

10.4. בתוך 21 ימים ממועד הגשת התכנית, תחליט הותמ"ל אם להפקיד את התכנית להתנגדויות הציבור או לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה.

10.5. יו"ר הותמ"ל ימנה חוקר לשמיעת התנגדויות לתכנית.

10.6. התנגדות לתכנית תוגש בתוך 60 יום מיום פרסום התכנית להפקדה.

10.7. ועדת המשנה להתנגדויות תדון ותכריע בהתנגדויות בתוך 60 יום מהמועד האחרון להגשת ההתנגדויות.

10.8. בתוך 7 ימים מיום החלטת ועדת המשנה תחליט הותמ"ל בדבר אישור התכנית, אישורה בתנאים או דחייתה.

11) על החלטות ותמ"ל לא יהיה ניתן לערער למועצה הארצית.

12) הותמ"ל תשמש מוסד ערר על החלטות רשות הרישוי של הוועדה המקומית לעניין היתרים, ובדומה לוד"ל, יינתנו לה סמכויות להוצאת היתרים במסגרת הדיון בערר. הבקשה להיתר תינתן או תידחה בתוך 45 ימים.

13) תוקפן של ההוראות לעניין ההליך התכנוני יהיה לארבע שנים מיום אישור החוק. בסמכות שר הפנים ושר האוצר להאריך את ההוראות האמורות לשתי תקופות של שנה אחת ובסך הכול בשנתיים נוספות.

ד. הליכי פדיון קרקע ונטילתה ייקבעו בהוראות מיוחדות שיאפשרו פדיון ונטילה של מקרקעי ישראל, שעל בעל הזכויות בהן חל חיוב השבה בעת שינוי ייעוד (להלן - "קרקע להשבה") במהלך הליך התכנון האמור לעיל, הכלול במתחם דיור מועדף, על בסיס העקרונות הבאים:

1) הגוף המבצע ישלח הודעה לכל מי שהוקצתה לו על ידי רשות מקרקעי ישראל קרקע להשבה בשטח מתחם לדיור מועדף, על הכוונה לקדם תכנית סטטוטורית שעיקרה למגורים.

2) הגוף המבצע יהיה רשאי להתקשר בהסכמים לצורך רכישה, פדיון או ביטול של זכויות בקרקע להשבה ("הסכם פדיון") ובלבד שהתקשרויות בהסכמי פדיון ייחתמו לאחר שאישר מתכנן הותמ"ל שהתכנית האמורה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות הותמ"ל ("מועד קליטת התכנית").

3) רכישת הזכויות בקרקע על ידי הגוף המבצע תהיה עבור המדינה.

4) סכום הפיצויים המרביים הכוללים שיוכל הגוף המבצע לשלם בגין השבת הקרקע במסגרת הסכמי פדיון (להלן: "הסכומים המרביים") וכן התנאים לקבלת סכומים אלו, יכול שיהיה בסכום הגבוה מסכום הפיצי הקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1285 שעניינה קרקע חקלאית כמשבצת בתנאי נחלה ששונה ייעודה ובתנאים השונים מאלו האמורים בהחלטה 1285, ככל שנתקבלה על כך החלטת מועצת מקרקעי ישראל. הסכום/השיעור הנוסף לפיצי יכול שיינתן לבעל הזכויות ובלבד שחתם על הסכם פדיון עד תום 30 יום ממועד הפקדת התכנית. (להלן: "המועד האחרון לחתימה מוקדמת של הסכמי פדיון").

5) בהסכם פדיון ניתן יהיה לקבוע שמסירת החזקה בקרקע להשבה תהיה לפני שתאושר תכנית המאפשרת הוצאת היתרים לצורך בנייה למגורים ("תכנית למגורים") וכן ניתן יהיה לקבוע כי אם לא תאושר תכנית למגורים, הקרקע לא תימסר למדינה ואם נמסרה – תושב לבעל הזכויות עמו נחתם הסכם פדיון תמורת הסכומים ששולמו על ידי הגוף המבצע.

6) בהסכם הפדיון ניתן יהיה לקבוע סכומי מקדמות שישולמו לפני השבת הקרקע למדינה או לפני אישור תכנית למגורים וכן ניתן יהיה לקבוע שבעל הזכויות בקרקע לא יידרש להשיב מקדמות ששולמו לו כאמור, כולן או חלקן, במקרה שלא תאושר התכנית למגורים. היקף המקדמות והתנאים לאי השבתן ייקבעו בתקנות ע"י שר האוצר.

7) לאחר המועד האחרון לחתימה מוקדמת של הסכמי פדיון לא ניתן יהיה לחתום על הסכמי פדיון וזאת עד ליום אישור התכנית. כמו כן, לאחר המועד האחרון לחתימה מוקדמת על הסכמי פדיון הגוף המבצע לא ישלם את סכום הפיצויים המרביים אלא את סכום הפיצויים הרגיל לקרקע חקלאית החייבת השבה בעת שינוי ייעוד.

8) הליך נטילת הקרקע – במקרה שבו לא נחתם הסכם פדיון או שלא מולא הסכם הפדיון על ידי בעל הזכויות להשבה, יודיע הגוף המבצע לבעל הזכויות בקרקע עליה אושרה תכנית מועדפת לדיור לאומי על כוונתו לנטילת הקרקע החל מיום מתן תוקף לתכנית. פרק הזמן ממשלוח ההודעה לבין נטילת הקרקע לא יפחת מ-60 ימים. עם מתן התוקף לתכנית המועדפת לדיור לאומי, הגוף המבצע או מי מטעמו יהיה רשאי לתפוס את החזקה בקרקע להשבה ללא צורך באישור בית משפט (להלן - סעד עצמי). הסדר הסעד העצמי יהיה בהתאם למנגנון צו לסילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור כמשמעו בסעיף 4 ו-4א' ו-5 לחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981. במתחמים אשר ינהלו ע"י החברה, הממונה לעניין הסעד העצמי יהיה מנהל החברה הממשלתית.

2. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור לפני מועצת מקרקעי ישראל החלטה המסדירה את אופן השיווק של מתחם לדיור מועדף לטובת השכרה ארוכת טווח במסגרת פרויקט הדיור הלאומי בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מגרשים לשיווק לדיור להשכרה ארוכת טווח יכללו לפחות 200 יח"ד.

ב. התחרות במכרז תבצע על מחיר הקרקע.

ג. המתחמים ישווקו עם מנגנון של רשת ביטחון בכפוף להחלטת החשבת הכללית, על ידי המדינה. ועדת המכרזים הבין משרדית שהוקמה לעניין זה על ידי החשבת הכללית לפי תקנה 8' לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן - "ועדת המכרזים הבין משרדית"), או ועדת מכרזים אחרת, תקבע את מבנה המכרז, ותהיה אחראית לפרסומו וניהולו. ועדת המכרזים תהיה רשאית להמליץ לפני החשבת הכללית על מבנה רשת הביטחון.

ד. השימוש בקרקע למטרת השכרה לדיור לא יפחת מעשרים שנה. בסוף התקופה, כפי שתיקבע במסגרת המכרז, יהיה רשאי היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

ה. ככלל, 25% מהדירות יוקצו במחיר מופחת שייקבע על ידי הוועדה הבין משרדית, ככל שהמכרז יעמוד בתנאים של כדאיות כלכלית. במתחמים שבהם הכדאיות הכלכלית תהיה גבולית, תהיה רשאית הוועדה הבין משרדית להפחית את מספר הדירות במחיר מופחת. הקריטריונים לזכאים לדירות במחיר מופחת יהיו כפי שאישר קבינט הדיור בהחלטה מספר 547 מיום 14.7.2013, שעניינה תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת או כל החלטה אחרת שתתקבל במקומה. תקופת המגורים הכוללת של זכאי בדירה תעמוד על 10 שנים. חוזה השכירות לזכאי יעמוד על תקופה של 3 שנים, אשר בסיימה תיבדק זכאותו מחדש.

ו. הוועדה הבין משרדית תקבע את השיעור המרבי בו יעודכן שכר הדירה מדי שנה, לכלל הדירות במגרש.

ז. במסגרת המכרז יפורסם חוזה אחיד ומחייב בין הדיירים לבין הזוכה במכרז.

ח. תקופת השכירות המינימלית שיחויב המשכיר להציע לשוכר שלא על פי סעיף ה' יהיה חמש שנים עם אופציה להארכה לחמש שנים נוספות.

3. פיקוח על הזוכים במכרזי דיור להשכרה - להנחות את החשבת הכללית ומנהל רשות החברות הממשלתיות לקבוע במסגרת הסכם המסגרת עם החברה מנגנונים לשם פיקוח על פעילות הזוכים במכרזי הקרקע להשכרה בחוזה החכירה של הקרקע, בין היתר, על בסיס עקרונות אלו:

א. שמירה על אחידות הנכס – איסור על מכירת דירות מהנכס ושמירת הנכס כולו בבעלות יחידה.

ב. שמירה על רמת תחזוקה נאותה בשטחים הציבוריים ובפנים הדירות בהתאם לחוזה מול השוכר.

ג. פיקוח על עדכון שכר הדירה ומחירי הדירות להשכרה במחיר המפוקח, ועל הקצאה שוויונית של הדירות בהתאם לתבחיני הזכאות המאושרים.

4. במטרה להבטיח מקורות מימון זמינים ומגוונים למימוש יעדי הממשלה עבור פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח במסגרת פרויקט הדיור הלאומי, תוך שילוב מיטבי של נכסי הגופים המוסדיים, להקים צוות משנה שיבחן את החסמים הרגולטוריים לפעילות קרנות השקעה במקרקעין (להלן - "קרנות ריט") במימון הקמה ותפעול של פרויקטי דיור להשכרה, ויציע פתרונות לחסמים אלה כך שקרנות ריט יוכלו להוות מקור מימון משמעותי לדיור להשכרה במסגרת פרויקט הדיור הלאומי.

צוות המשנה יפעל בתיאום עם ועדת המכרזים הבינמשרדית וזאת על מנת להתאים את מבנה הריט לתמריצים שייקבעו. בראש צוות המשנה יעמוד נציג רשות ניירות ערך ויהיו חברים בו נציגי אגף התקציבים, אגף החשב הכללי ואגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, וכן נציגי היועץ המשפטי לממשלה, רשות המסים, הבורסה ונציגי המועצה הלאומית לכלכלה. הצוות יגיש את המלצותיו, לרבות שינויי החקיקה המחויבים, לשר האוצר בהקדם האפשרי, אך לא יאוחר מ- 60 יום ממועד החלטה זו.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה.
הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.
החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.