

התחדשות עירונית

קליניקת הכנסת

הלל שנקולבסקי

עידן צפניה

תוכן עניינים

הצעת חוק הקמת מערכת סולארית בבית משותף שהוקם במסגרת עסקת פינוי ובינוי, התשפ"ב- 2022	4
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – חובת הקמת מערכת סולארית לייצור חשמל במבנים), התשפ"ב- 2022	6
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – חובת הקמת מערכת סולארית לייצור חשמל במבנים), התשפ"ב- 2022	8
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – תסקירי השפעה על הסביבה ועל הבריאות), התשפ"ב- 2022	10
הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (הוראות לעניין סככות המתנה בתחנות אוטובוס), התשפ"ב- 2022	14
הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (תיקון – סידור חלוף ארעי), התש"ף-2019	17
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – הטמנת תשתיות בחוף הים), התשפ"א- 2021	19
הצעת חוק לתיקון פקודת היערוות (הגברת ההגנה על עצים בוגרים), התשפ"א- 2021	21
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – מבנה מחוזק), התשפ"א- 2021	23
הצעת חוק האזרחים הוותיקים (תיקון – הנחה בארנונה לאזרח ותיק המתגורר בדירה שאינה בהחזקתו), התשפ"א- 2021	25
הצעות חוק רלוונטיות מתיקים משנת תשפ"א	26
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – בדיקות נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות מים), התשפ"א- 2021	26
הצעת חוק לשיפור תנאי ההליכה במרחב הציבורי	29
הצעות חוק חדשות	32
הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – תסקיר צל) – התשפ"א - 2022	32
הצעת חוק חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (תיקון- חובת וועדה מקומית לדירוג סביבתי פנימי) התשפ"א- 2022	34
הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (תיקון- הורדת הגיל להגדרת קשיש) התשפ"א- 2022	35

הצעת חוק המקרקעין (תיקון – הרוב הדרוש להתקנת מעלית בבית משותף), התשפ"ב-2022	36
הצעת חוק הקמת מערכת סולארית במבני ציבור, התשפ"ב-2022	37
הצעת חוק המקרקעין (תיקון – הרוב הדרוש להתקנת מעלית בבית משותף), התשפ"ב-2022	38
תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (תיקון- מגבלת הספק מירבי לצורך קבלת פטור מהיתר בנייה) תשע"ד-2014	39
הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – הוספת נציגי ציבור בועדות התכנון המחוזיות והעירוניות), התשפ"ב-2022	40
הצעת חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (תיקון – הגדלת הפטור בשכירות ארוכת טווח), התשפ"ב-2022	41
הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון – סירוב בלתי סביר של קשיש), התשפ"א-2021	42
הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון –תרגום אסיפת הדיירים), התשפ"א-2021	44
הצעת חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, (תיקון- יצירת הצללה ראויה), התשנ"ח-1998	45
הצעת חוק חובת המכרזים (תיקון – העדפת בעלי תו תקן ירוק), התשפ"ב-2022	46
הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 35) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודייני מקרקעין), התשפ"ב-2022	מסופק כנספח

הצעות חוק קיימות

הצעת חוק הקמת מערכת סולארית בבית משותף שהוקם במסגרת עסקת פינוי ובינוי,
התשפ"ב- 2022

- | | | |
|---|--------------|---|
| הגדרות | 1. בחוק זה – | <p>"מערכת סולארית" – מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית;</p> <p>"מתחם פינוי ובינוי" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006.¹</p> |
| התקנת מערכת סולארית בבית משותף שהוקם במסגרת עסקת פינוי ובינוי | 2. | <p>(א) יזם או קבלן המקים בית משותף או מקבץ בתים משותפים במסגרת עסקת פינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי יתקין מערכת סולארית בכל בית משותף.</p> <p>(ב) המערכת הסולארית תהיה רכוש משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969,² ותשמש לייצור חשמל ומכירתו לבעל רישיון ספק שירות חיוני כמשמעותו בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;³ ההכנסות ממכירת החשמל ישמשו למימון ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ובכלל זה תשלומים לפי דין.</p> |
| ביצוע ותקנות | 3. | <p>שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא יקבע, בהתייעצות עם השר להגנת הסביבה, הוראות לעניין הקמת מערכת סולארית.</p> |

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

³ ס"ח התשנ"ו, עמ' 208.

דברי הסבר

במקרים רבים תכניות להתחדשות עירונית ותכניות פינוי ובינוי, אשר המדינה מעודדת, נוגעות למבני מגורים בשכונות מצוקה ועוני. בקרב דיירים באותם מבני מגורים קיים לעיתים חשש כי אותן תכניות והפרויקטים שיקומו בעקבות התכניות, ישיתו עליהם תשלומים שוטפים נוספים לשם תחזוקתם של אותם מבנים או עליה בתשלומים קיימים, כגון ארנונה ומסים עירוניים אחרים, תשלומי חשמל ומים, תשלומי ועד בית וכדומה. חשש זה מביא לא אחת להתנגדויות של דיירים לביצוע תכנית פינוי ובינוי או תכנית התחדשות עירונית לגבי מבני המגורים שבהם מתגוררים.

הצעת חוק זו נועדה לעודד שיתוף פעולה של דיירי מבני המגורים הזקוקים לשיפוץ ולהתחדשות עם תכניות של התחדשות עירונית או תכניות פינוי ובינוי, וכן להסיר את חששותיהם של אותם דיירים מהתייקרות העלויות הכרוכות בתחזוקת בנייני המגורים ובכלל זה תשלומי מיסים.

בהצעת החוק מוצע לקבוע כי בכל עסקת פינוי ובינוי המתבצעת באזור שהוכרז כמתחם פינוי בינוי ונועד להתחדשות עירונית, יחוייב היזם או הקבלן אשר מבצע את עסקת הפינוי ובינוי ומקים את הבית המשותף או מקבץ הבתים המשותפים במסגרת העסקה, להתקין מערכת סולארית בכל בניין משותף. המערכת הסולארית תשמש לייצור חשמל ומכירתו לבעל רישיון ספק שירות חיוני לפי חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, קרי חברת החשמל. עוד מוצע כי המערכת הסולארית שתותקן בבית המשותף תהיה רכוש משותף ותשמש למימון הוצאות הדרושות להחזקה ולניהול של הבית המשותף ולהבטחת שירותים המחויבים לפי דין.

הצעת חוק זו תאפשר לשלם את העלויות שמתווספות בשל ההתחדשות של מבני המגורים, במסגרת תכניות התחדשות עירונית או פינוי ובינוי, מההכנסות שיתקבלו ממכירת האנרגיה הסולארית לחברת החשמל, ובכך תסיר את החשש מהתשלומים הנוספים הנגרמים בשל תכניות להתחדשות עירונית ותכניות פינוי ובינוי.

**יוזמים: חברי הכנסת יוראי להב הרצנו יסמין פרידמן ווליד טאהא גבי לסקי נירה שפק
לימור מגן תלם מאי גולן אלכס קושניר עידית סילמן**

מצטרפים: חברי

הכנסת איתן גינזבורג רם שפע

3413/24/פ

**הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – חובת הקמת מערכת סולארית לייצור חשמל
במבנים), התשפ"ב–2022**

- הוספת סעיף 4א158
1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965⁴, אחרי סעיף 3א158 יבוא:
- "חובת התקנת 4א158. (א) בכל בניין למגורים, מסחר או משרדים, מתקן פוטו וולטאי אשר שטח גגו 1,000 מ"ר או יותר, יותקן מתקן פוטו-וולטאי; לא יינתן היתר לבניית בניין שאין בו תנאי המחייב התקנת מיתקן פוטו וולטאי.
- (ב) מיתקן פוטו וולטאי כאמור בסעיף קטן (א) יותקן על שטח שלא יפחת ממחצית שטח מגג הבניין.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ראתה רשות רישוי כי קיימות הוראות לפי דין אשר מחייבות הצבת מתקנים אחרים על גג הבניין המונעות התקנת מתן פוטו וולטאי בשטח האמור בסעיף קטן (ב), רשאית היא לקבוע כי המיתקן הפוטו וולטאי יותקן על שטח קטן מהשטח האמור.
- (ד) מוסד התכנון רשאי לבחון את הכדאיות של התקנת מתקן פוטו וולטאי על גג הבניין החדש, ולתת פטור מהתקנת המתקן רק במקרה בו הוא סבור כי המתקן לא יוכל לייצר הספק מותקן של לפחות 15 קילו-וואט."
- תחולה
2. הוראות חוק זה יחולו על בניין מגורים מסחר או משרדים שבקשה להיתר בניה לגביו הוגשה לאחר תחילתו של חוק זה.

⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

דברי הסבר

בשנת 2015 התחייבה ישראל בפני מזכירות ועידת האקלים של האומות המאוחדות ליעדי הפחתת פליטות גזי חממה. התחייבות זו נקבעה בהחלטת ממשלה מס' 542 מיום 20.9.2015. יעדים אלו כוללים יעד לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אשר גם אומץ כיעד מחייב בחוק משק החשמל, התשנ"ו – 1996.

ייצור חשמל בשריפת דלקים מחמיר את משבר האקלים, מגביר את פליטות גזי החממה ואף גורם לזיהום סביבתי אשר תורם להגברת התמונה בישראל. ארגון הבריאות העולמי מעריך כי מדי שנה מתים בטרם עת בישראל כ-2,200 בני אדם כתוצאה מזיהום האוויר, אשר חלק משמעותי ממנו נגרם משריפת דלקים בתחנות כוח לייצור חשמל.

ישראל היא מובילה עולמית בתחום ניצול אנרגיית השמש. 94% ממשקי הבית בישראל משתמשים באנרגיה סולארית לחימום מים, זאת בין השאר בשל הוראות הדין המחייבות התקנת מערכת יעילה אנרגטית לחימום מים בבנייני מגורים.

הצעת החוק קובעת חובת התקנת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גגות מבני מגורים, משרדים ומסחר חדשים, ששטחם מעל 1,000 מ"ר, ושיוכלו לייצר על גביהם לכל הפחות 15 קילו-וואט, במטרה להפחית את שריפת הדלקים בתחנות הכוח, להפחית את פליטת גזי החממה ואת הזיהום הסביבתי שנוצר כתוצאה משריפת דלקים. חובה זו כאמור תאפשר לישראל לעמוד ביעדים להם התחייבה להפחתת פליטות גזי חממה וגם תאפשר עמידה ביעדים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת כפי שנקבע בחוק משק החשמל.

יוזמת: חברת הכנסת גילה גמליאל
אלון טל הגיש את אותה הצעה.

3440/24/פ

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – חובת הקמת מערכת סולארית לייצור חשמל במבנים), התשפ"ב–2022

- הוספת סעיף 4א158
1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965⁵, אחרי סעיף 4א158 יבוא:
- "חובת התקנת 4א158 א (א) בכל בניין למגורים, מסחר או משרדים מתקן פוטו וולטאי 4. תותקן מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית (בסעיף זה – מיתקן פוטו וולטאי); לא יינתן היתר לבניית בניין שאין בו תנאי המחייב התקנת מיתקן פוטו וולטאי.
- (ב) מיתקן פוטו וולטאי כאמור בסעיף קטן (א) יותקן על שטח שלא יפחת ממחצית שטח מגג הבניין.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ראתה רשות רישוי כי קיימות הוראות לפי דין אשר מחייבות הצבת מתקנים אחרים על גג הבניין המונעות התקנת מתן פוטו וולטאי בשטח האמור בסעיף קטן (ב), רשאית היא לקבוע כי המיתקן הפוטו וולטאי יותקן על שטח קטן מהשטח האמור."
- תחולה
2. הוראות חוק זה יחולו על בניין מגורים מסחר או משרדים שבקשה להיתר בניה לגביו הוגשה לאחר תחילתו של חוק זה.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

דברי הסבר

בשנת 2015 התחייבה ישראל בפני מזכירות ועידת האקלים של האומות המאוחדות ליעדי הפחתת פליטות גזי חממה. התחייבות זו נקבעה בהחלטת ממשלה מס' 542 מיום 20.9.2015. יעדים אלו כוללים יעד לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אשר גם אומץ כיעד מחייב בחוק משק החשמל, התשנ"ו–1996.

ייצור חשמל בשריפת דלקים מחמיר את משבר האקלים, מגביר את פליטות גזי החממה ואף גורם לזיהום סביבתי אשר תורם להגברת התמונה בישראל. ארגון הבריאות העולמי מעריך כי מדי שנה מתים בטרם עת בישראל כ-2,200 בני אדם כתוצאה מזיהום האוויר, אשר חלק משמעותי ממנו נגרם משריפת דלקים בתחנות כוח לייצור חשמל. ישראל היא מובילה עולמית בתחום ניצול אנרגיית השמש. 94% ממשקי הבית בישראל משתמשים באנרגיה סולארית לחימום מים, זאת בין השאר בשל הוראות הדין המחייבות התקנת מערכת יעילה אנרגטית לחימום מים בבנייני מגורים.

הצעת החוק קובעת חובת התקנת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גגות מבני מגורים, משרדים ומסחר חדשים, במטרה להפחית את שריפת הדלקים בתחנות הכוח, להפחית את פליטת גזי החממה ואת הזיהום הסביבתי שנוצר כתוצאה משריפת דלקים. חובה זו כאמור תאפשר לישראל לעמוד ביעדים להם התחייבה להפחתת פליטות גזי חממה וגם תאפשר עמידה ביעדים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת כפי שנקבע בחוק משק החשמל.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים ושלוש ידי חברת הכנסת מיקי חיימוביץ' (פ/1488/23) ועל שולחן הכנסת העשרים וארבע ידי חבר הכנסת אלון טל (פ/2215/24).

הצעת החוק זהה לפ/2215/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

3516/24/פ

**הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – תסקירי השפעה על הסביבה ועל הבריאות),
התשפ"ב–2022**

- 1 תיקון סעיף 1 .1 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965⁶ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1, במקום ההגדרה "תסקיר השפעה על הסביבה" יבוא:
- "תסקיר השפעה על הסביבה ועל הבריאות" או "תסקיר" – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה הפיזית והאנושית שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי ההשפעות הצפויות של התכנית על אותה סביבה ועל בריאות הציבור בה, ופירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום השפעות שליליות ולהגברת השפעות חיוביות, כפי שייקבע בתקנות";
- 2 תיקון סעיף 2 .2 בסעיף 2(ב) לחוק העיקרי, אחרי פסקה (14) יבוא:
- "(15) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירה על בריאות הציבור, שימנהו שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שיוגשו לו על ידי איגוד רופאי בריאות הציבור."
- 3 תיקון סעיף 6א .3 בסעיף 6א(א) לחוק העיקרי, אחרי פסקה (15) יבוא:
- "(16) נציג שר הבריאות;
- (17) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת בריאות הציבור, שימנהו שר הפנים מתוך רשימה שתוגש לו על ידי איגוד רופאי בריאות הציבור."
- 4 תיקון סעיף 6ד .4 בסעיף 6ד לחוק העיקרי –
- (1) במקום "חמישה חברים" יבוא "שבעה חברים";
- (2) אחרי פסקה (5) יבוא:
- "(6) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, שימנהו שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון יגיש לו;
- (7) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת בריאות הציבור, שימנהו שר הפנים מתוך רשימה שתוגש לו על ידי איגוד רופאי בריאות הציבור."

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- תיקון סעיף 6ה 5. בסעיף 6ה(א) לחוק העיקרי, במקום "שאינו עובד המדינה" יבוא "שאינם עובדי המדינה".
- תיקון סעיף 7 6. בסעיף 7(א) לחוק העיקרי, אחרי פסקה (14) יבוא :
- "(15) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת בריאות הציבור, שימנהו שר הפנים מתוך רשימה שתוגש לו על ידי איגוד רופאי בריאות הציבור."
- תיקון סעיף 76ג 7. בסעיף 76ג לחוק העיקרי –
- (1) בפסקה (4)(א)(1), במקום "ליועץ הסביבתי של הוועדה" יבוא "ליועץ הסביבתי וליועץ הבריאות של הוועדה";
- (2) בפסקה (4)(א), במקום פסקת משנה (2) יבוא :
- "(2) היועץ הסביבתי, לאחר התייעצות עם היועץ הבריאותי, ימציא למגיש התכנית, בתוך שבעה ימים מיום שנמסרה להם התכנית, הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה ועל הבריאות; העתק מההנחיות יומצא למתכנן הוועדה לתשתיות;"
- (3) בפסקה (4)(ב), אחרי "היועץ הסביבתי" יבוא "והיועץ הבריאותי";
- (4) בפסקה (4)(ג), אחרי "ליועץ הסביבתי" יבוא "וליועץ הבריאותי";
- (5) בפסקה (4)(ד), אחרי "בתוך שבעה ימים מיום קבלת התסקיר" יבוא "ולאחר התייעצות עם היועץ הבריאותי,";
- (6) בפסקה (4)(ה), אחרי "היועץ הסביבתי" יבוא "לאחר התייעצות עם היועץ הבריאותי,";
- (7) במקום פסקה (5) יבוא :
- "(5) הוועדה לתשתיות רשאית לפטור את מגיש התכנית מהגשת תסקיר השפעה על הסביבה ועל הבריאות או לחייבו להגיש חוות דעת סביבתית או חוות דעת בריאותית במקום התסקיר; בסימן זה – "חוות דעת סביבתית" – חוות דעת הבוחנת סוג מסוים של השפעה על הסביבה על ידי תכנית;
- "חוות דעת בריאותית" – חוות דעת הבוחנת סוג מסוים של השפעה על בריאות הציבור על ידי תכנית;"
- תיקון סעיף 83א 8. בסעיף 83א(א) לחוק העיקרי, אחרי "ראש מוסד התכנון" יבוא "לרבות מידע שעניינו הגנת הסביבה ובריאות הציבור".
- תיקון סעיף 83ב 9. בסעיף 83ב לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), אחרי "נדרש מגיש תכנית להגיש תסקיר השפעה על הסביבה" יבוא "ועל הבריאות";

(2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ג) שר הבריאות יקבע לסוגי התכניות את המקצועות, ההשכלה וההכשרה המקצועית, הכישורים והניסיון המקצועי הנדרשים מבעל מקצוע האמור לחתום על תסקיר השפעה על הבריאות או על פרק הבריאות בתסקיר השפעה על הסביבה או על חוות דעת בריאותית."

תיקון סעיף 119 ג 10. בסעיף 119 ג לחוק העיקרי –

(1) במקום כותרת השוליים יבוא "תסקיר השפעה על הסביבה ועל הבריאות";

(2) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בטרם תוגש תכנית דרך לוועדה מחוזית, יכין מגיש התכנית תשריט דרך, בהתאם להנחיות מתכנן המחוז, ויגישו לנציג השר לאיכות הסביבה בוועדה המחוזית (בסימן זה – יועץ סביבתי), לנציג שר הבריאות בוועדה המחוזית (בסימן זה – יועץ בריאותי), למתכנן המחוז ולמהנדס הוועדה המקומית הנוגעת בדבר; יועץ סביבתי שקיבל תשריט כאמור, יחזירו למגיש התכנית בתוך 15 ימים מיום שקיבל את התשריט, ורשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית, בתוך 15 הימים האמורים, להכין תסקיר השפעה על הסביבה; יועץ בריאותי שקיבל תשריט כאמור, יחזירו למגיש התכנית תוך 15 ימים מיום שקיבל את התשריט, ורשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית, בתוך 15 הימים האמורים, להכין תסקיר השפעה על הבריאות; דרשו היועץ הסביבתי או היועץ הבריאותי הכנת תסקיר כאמור, ינחו את מגיש התכנית בדבר הכנתו; העתק מההנחיות יומצא למתכנן המחוז ולמהנדס הוועדה המקומית."

(3) בסעיף קטן (ג), אחרי "ואת היועץ הסביבתי" יבוא "או היועץ הבריאותי, לפי העניין";

(4) בסעיף קטן (ד), אחרי "ליועץ הסביבתי" יבוא "או ליועץ הבריאותי, לפי העניין";

(5) בסעיף קטן (ה), במקום "רשאי" יבוא "רשאים", ובכל מקום במקום "היועץ הסביבתי" יבוא "היועץ הסביבתי או היועץ הבריאותי";

(6) בסעיף קטן (ז), אחרי "היועץ הסביבתי" יבוא "או היועץ הבריאותי";

(7) בסעיף קטן (ח), אחרי "היועץ הסביבתי" יבוא "או היועץ הבריאותי".

תיקון סעיף 265 11. בסעיף 265 לחוק העיקרי, אחרי פסקה (34) יבוא :

"(35) תקנות לעניין תסקירי השפעה על הסביבה ועל הבריאות, בהתייעצות עם השר להגנת הסביבה ושר הבריאות ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, תוך שימת דגש על הגברת שיתוף הציבור בהליכי הכנת התסקיר."

תקנות ראשונות 12. תקנות ראשונות כאמור בסעיף 265(35) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 11 לחוק זה, יובאו לאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בתוך שישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

תסקירי השפעה על הסביבה הם חלק בלתי נפרד מההליכי התכנון בחוק התכנון והבנייה, מתוך הכרה בקשר העמוק בין החלטות תכנוניות לבין ממדים סביבתיים שונים. במקרים מסוימים מורה כיום המוסד התכנוני לזום להמציא גם תסקיר בריאות. עם זאת, שיקולי בריאות לא נכללים באופן מקיף ומערכתי בהליכי קבלת ההחלטות. תסקיר השפעה על הבריאות הוא כלי שפותח בארגון הבריאות העולמי למענה על צורך זה. מטרת התסקיר לקדם מדיניות ותכנון, שמצמצמים מפגעים סביבתיים וזיהומים, ויוצרים סביבה בריאה. תסקיר השפעה על הבריאות נדרש כיום על פי חוק במספר הולך וגדל של מדינות בעולם, ומיושם בהן הן ברמה המקומית והן ברמה הלאומית.

מוצע לעגן בחוק את החובה לצרף תסקיר השפעה על הבריאות בכל מקום בו מחויבת הגשת תסקיר השפעה על הסביבה. הצעת החוק מאזנת בין שני אינטרסים מנוגדים-לכאורה, השלובים בסוגיה: מחד גיסא, החיוב בעריכת תסקיר הבריאות כעניין שבשגרה - מציב את הממד הבריאותי כשווה-ערך להשפעות סביבתיות אחרות, מנטרל חשש לשיקול-דעת מוטעה במוסדות התכנון ופותר את הצורך בקביעת מדיניות פרטנית לסוגי תכנון; מאידך גיסא, שילוב תסקיר הבריאות כפרק בתסקיר הכללי של השפעה על הסביבה, והכפפת היועץ הבריאותי ליועץ הסביבתי עורך התסקיר – משרתים את עקרון המידתיות, מונעים הכבדת יתר על הליכי תכנון ומקלים על יזמים לקדם הליכים.

לתיקון המוצע שני מישורים עיקריים: שילוב של נציגי בריאות במוסדות התכנון הרלוונטיים וקביעת הוראות ספציפיות על שילוב פרק הערכת השפעה על הבריאות, באותם מקומות בחוק בהם ישנה חובה להגיש תסקיר השפעה על הסביבה (כתכנון לתשתית לאומית ותכנון דרכים).

להשלמת הוראות הדין, מוצע להסמיך את השר הממונה, בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים, להתקין תקנות בדבר תסקירי השפעה על הסביבה ועל הבריאות, אשר יקבעו את אופן ביצוע התסקיר ואת זהות הגורמים המוסמכים מקצועית לערוך את התסקיר, ויקדמו את עקרון שיתוף הציבור בהליכים. נוכח העובדה, כי התקנות הן שיקבעו הלכה למעשה את הקריטריונים והכללים להכנת התסקירים, ועל מנת לוודא הסדרה מהירה של הסוגיה, מוצע לקצוב את לוח הזמנים להתקנת תקנות, עד חצי שנה לאחר כניסת תיקון זה לתוקפו.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת השמונה-עשרה על ידי חברי הכנסת דב חנין ורחל אדטו (פ/18/3163), על שולחן הכנסת התשע-עשרה על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי כנסת (פ/19/1086), על שולחן הכנסת העשרים על ידי חבר הכנסת דב חנין (פ/20/548), על שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חברת הכנסת מיקי חיימוביץ' (פ/23/397) ועל שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת מוסי רז (פ/24/1609).

הצעת החוק זהה לפ/24/1609 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (הוראות לעניין סככות המתנה בתחנות אוטובוס),

התשפ"ב-2022

הוספת סעיף 71ח.1

בפקודת התעבורה⁷ (להלן – הפקודה), אחרי סעיף 71ז יבוא:

"סככות המתנה 71ח. (א) השר יקבע הוראות לעניין הקמה, תפעול בתחנות אוטובוס ותחזוקה של סככות המתנה בתחנות אוטובוס, לשם הבטחת בטיחות ונוחות הנוסעים, ובכלל זה הוראות לעניין מקומות ישיבה בתחנות, הגנה על נוסעים מתנאי מזג האוויר, הקצאת מקום לשילוט ומידע לפי סעיף 71ג והבטחת שדה ראייה רחב לכיוון הגעת האוטובוס.

(ב) תקנות לפי סעיף קטן (א) יותקנו בהתייעצות עם ארגונים העוסקים בקידום והנגשה של תחבורה ציבורית, עם בעלי רישיון להפעלת קו שירות לאוטובוס ועם נציגי רשויות מקומיות.

(ג) השר יבחן מעת לעת את הצורך בעדכון ההוראות לפי סעיף זה בהתאם לשינויים בצורכי הנוסעים.

(ד) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.⁸

(ה) בסעיף זה –

"סככת המתנה" – סככה המשמשת למחסה

עבור הנוסעים הממתינים לאוטובוס;

"תחנת אוטובוס" – תחום שבו אוטובוס

עוצר לשם העלאת נוסעים והורדתם,

בהתאם למסלול ההסעה שנקבע

ברישיון קו השירות, למעט מיתקן

תחבורתי."

תיקון פקודת

2. בפקודת העיריות⁹, בסעיף 196, בסופו יבוא:

העיריות

⁷ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173.

⁸ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

⁹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

"(ג) חוזה של עירייה למתן זיכיון להקמה, תפעול ואחזקה של סככות המתנה בתחנות אוטובוס, כהגדרתן בסעיף 71ח(ה) לפקודת התעבורה, טעון אישור שר התחבורה והבטיחות בדרכים."

- תקנות ראשונות 3. תקנות ראשונות לפי סעיף 71ח לפקודה, כנוסחו בחוק זה, יותקנו בתוך שנה מיום פרסומו של חוק זה.
- תחולה 4. הוראות לפי סעיף 71ח לפקודה, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחולו גם על סככות המתנה בתחנות אוטובוס שהוקמו לפני יום תחילתו של חוק זה.

דברי הסבר

לפי הערכות משרד האוצר, הגודש בכבישים עולה למשק הישראלי כ-35 מיליארד שקלים חדשים בשנה, כשנתון זה צפוי לעלות בכל שנה. מעבר לעלות הגבוהה, למצב הכבישים בישראל משמעות רבות נוספות. מספר כלי הרכב הפרטיים עולה, דבר שמשפיע ישירות על זיהום האוויר ועל תאונות הדרכים. זאת, בין היתר, כיוון שהתחבורה הציבורית, במצבה הנוכחי, לא מהווה אלטרנטיבה מספקת לרכב הפרטי. למשל, אין הסדרה חוקית להקמה ותחזוקה של סככות המתנה בתחנות אוטובוס. בנוסף, בשל מגמה של הרשויות המקומיות להפריט את האחריות לתחנות האוטובוס, התעורר צורך בביקוח נוסף על הנושא.

לפיכך, מוצע לתקן את פקודת התעבורה ולקבוע הוראות לעניין זה. לפי המוצע, שר התחבורה והבטיחות בדרכים יהיה מוסמך לקבוע הוראות לעניין הקמה, תפעול ותחזוקה של סככות המתנה בתחנות אוטובוס בהתייעצות עם מפעילי התחבורה הציבורית, רשויות מקומיות וארגונים העוסקים בקידום תחבורה ציבורית, באופן שיבטיח את בטיחות ונוחות הנוסעים. לפי המוצע, הוראות ההסדר המוצע יחולו גם על סככות המתנה שהוקמו טרם כניסתו לתוקף, כדי להביא לכך שהרשויות המקומיות יפעלו להתאמה של סככות המתנה הקיימות להוראות שיקבע לעניין זה שר התחבורה והבטיחות בדרכים.

בנוסף, מוצע לתקן את פקודת העיריות ולקבוע כי חוזה של עירייה למתן זיכיון להקמה, תפעול ואחזקה של סככות המתנה בתחנות אוטובוס יהיה טעון אישור של שר התחבורה והבטיחות בדרכים. מטרת אישור זה להבטיח שהעיריות יקיימו את חובתן לוודא שסככות המתנה יוקמו בהתאם להסדר המוצע, בין אם הסככות מוקמות על ידי העירייה ובין אם על ידי גוף פרטי שהעירייה התקשרה עמו לשם כך בחוזה זיכיון.

שיפור התחבורה הציבורית ומעבר מתחבורה פרטית לציבורית יפחיתו את העומסים בכבישים, יקטינו את הפגיעה הבריאותית באנשים הנמצאים בסביבת עורקי תחבורה ראשיים, יקטינו את הפגיעה הסביבתית במקורות המים ויצמצמו את הפליטות המזהמות, ובכך יקטינו את תרומתנו להתחממות כדור הארץ וכן את הפגיעה המתמשכת בשטחים הפתוחים לצורך סלילת כבישים נוספים.

לפי המוצע, יישמר שיקול הדעת של הרשות המקומית בנוגע לעצם הקמת סככת המתנה בתחנת אוטובוס, תוך הגברת הבקרה על אופן הקמתן של התחנות ועל הפרטתן על ידי

הרשויות המקומיות.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת התשע-עשרה על ידי חברת הכנסת תמר זנדברג וקבוצת חברי הכנסת (פ/19/2681), ועל שולחן הכנסת העשרים על ידי חברות הכנסת תמר זנדברג וזהבה גלאון (פ/20/188), על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי הכנסת (פ/20/2429), על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי הכנסת (פ/20/3369), ועל ידי חבר הכנסת מכלוף מיקי זוהר וקבוצת חברי הכנסת (פ/20/5721), ועל שולחן הכנסת העשרים-ואחת על ידי חבר הכנסת מכלוף מיקי זוהר וקבוצת חברי הכנסת (פ/21/27), ועל שולחן הכנסת העשרים-ושתיים על ידי חברת הכנסת תמר זנדברג (פ/22/538), ועל שולחן הכנסת העשרים-ושלוש ע"י חברת הכנסת תמר זנדברג (פ/23/1826).

ההצעה נמצאת בתיק החקיקה תחבורה.

יוזם: חבר הכנסת עמר בר לב

1413/22/פ

הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (תיקון – סידור חלוף ארעי), התש"ף-2019

- הוספת סעיף 1א5 1. בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח–2008^[1], אחרי סעיף 5א יבוא:
- "סידור חלוף ארעי 1א5. (א) לא תבוצע עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיפים 3 עד 5, שתקופת ביצועה עולה על 90 ימים, אלא אם כן הובטח לבעל הדירה הזכאי סידור חלוף ארעי שיעמוד לרשותו בזמן ביצוע העבודות ברכוש המשותף.
- (ב) המפקח רשאי לקבוע כי הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו במקרים שבהם הפגיעה בבעל הדירה הזכאי היא מזערית.
- (ג) בסעיף זה, "בעל דירה זכאי" –
- (1) בעל דירה הזכאי לקצבת זקנה לפי חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] התשנ"ה–1995^[2], (להלן – חוק הביטוח הלאומי);
- (2) בעל דירה שנקבעה לו דרגת אי כושר להשתכר בשיעור של 74 אחוזים ומעלה לפי חוק הביטוח הלאומי."

דברי הסבר

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח–2008 (להלן – החוק), נחקק במטרה לעגן אינטרס ציבורי חשוב של שמירה על ביטחון הציבור מפני רעידות אדמה ונזקיהן. בחוק ניתנה האפשרות להחליט על עבודות חיזוק מפני רעידות אדמה בבניינים המתאימים לכך גם בהיעדר הסכמה של כל בעלי הדירות. במצב החוקי הקיים, בעוד רוב הדיירים ייהנו משיפור המבנה בהתאם לחוק, בעלי דירות עם מאפיינים מסוימים כגון קשישים ובעלי מוגבלויות, ייפגעו באופן קשה יותר מעצם ביצוע העבודות. בעוד רוב הדיירים אינם מבלים את רוב זמנם בבית המגורים,

אנשים רבים עם מוגבלות ובעיקר זקנים, שוהים בבית המגורים במשך רוב שעות היום, וכפועל יוצא מכך צפויים לסבול מעבודות השיפוצים לחיזוק הבניין באופן ניכר וממשי. נוכח האמור, ובשל האינטרס הציבורי בביצוע העבודות כאמור, מוצע לייצר מנגנון מידתי, אשר אינו מאפשר לאנשים עם מוגבלות ולזקנים למנוע את ביצוע העבודות בהתאם לחוק זה, אולם מחייב כי במקרים שבהם בעל דירה עונה לקריטריונים לפי תיקון זה, הוא יוכל לבחור בקבלת דיור חלופי לתקופת העבודות, כאשר אין מדובר בפגיעה מזערית בלבד או בתקופה הקצרה מתשעים יום.

הצעת חוק דומה בעיקרה הונחה על שולחן הכנסת התשע-עשרה על ידי חבר הכנסת עמר בר לב וקבוצת חברי הכנסת (פ/2316/19; הוסרה מסדר היום ביום כ"ז בסיוון התשע"ד (25 ביוני 2015)).

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים על ידי חבר הכנסת עמר בר לב (פ/17/20).

הכנסת העשרים וארבע

יוזמת: חברת הכנסת תמר זנדברג

פ/24/648

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – הטמנת תשתיות בחוף הים), התשפ"א–2021

1. תיקון התוספת השנייה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965¹⁰, בתוספת השנייה, בסעיף 7 – השנייה

(1) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :

"(ב1) בלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ב), לא תאשר הוועדה תכנית ולא תיתן היתר להקמת מיתקן תשתית בתחום חוף הים, אלא אם כן הוכח להנחת דעתה כי אין חלופה סבירה לכך מחוץ לתחום חוף הים ובתנאי שנקבעו אמצעים שיבטיחו את מניעת הפגיעה שתגרם בנוף או בזכות הציבור לגישה חופשית לחוף הים או מזעורן, על ידי הטמנת מיתקן התשתית בקרקע או באופן אחר שייקבע על ידי הוועדה." ;

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "(א) ו-(ב)" יבוא "(א) עד (ב1)".

דבריו הסבר

מטרת התיקון המוצע להבטיח את שמירת הנוף בתחום חוף הים וזכות הציבור לגישה החופשית לחוף הים מפני פגיעות העלולות להיגרם להם עקב התקנת מיתקני תשתית, כגון קווי חשמל, טלפון, צנרת וכיוצא בזה.

חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004 (להלן – חוק השמירה החופית), נחקק במטרה "להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקמם ולשמרם כמשאב בעל ערכים ייחודיים, למנוע ולצמצם במידת האפשר פגיעה בהם וכן לשמור את הסביבה החופית לתועלת ולהנאת הציבור". חוק השמירה החופית מבחין בין "הסביבה החופית", המוגדרת כתחום של 300 מטר מקו החוף, לבין "תחום חוף הים", המוגדר כתחום של עד 100 מטר מקו החוף.

¹⁰ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

סעיף 21 לחוק השמירה החופית, הורה על תיקון חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה) ועל הסדרת נושא שמירת הסביבה החופית כמפורט בתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה. לשם השמירה על החוף והסביבה החופית הוקמה, ליד המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ועדה מקצועית מיוחדת לשמירה על הסביבה החופית (הולחו"ף). בהתאם לסעיף 4 לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה, בתחום הסביבה החופית אין להפקיד או לאשר תכנית ואין לתת היתר לשימוש חורג או בסטייה מתכנית, אלא באישור הולחו"ף.

סעיף 7 לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה (להלן – התוספת), מגדיר את סמכויות הולחו"ף. בסעיף 7(א) לתוספת נדרשת הולחו"ף לבצע בתחום "הסביבה החופית" (300 מ') איזון בין אינטרס השמירה על הסביבה החופית לבין יתר השיקולים התכנוניים "לרבות שיקולי תשתית". בסעיף 7(ב) לתוספת נדון "תחום חוף הים" (100 מ') והולחו"ף נדרשת להפעיל שיקול דעת זהיר במיוחד, באופן שלא תאשר תכנית או היתר ב"תחום חוף הים", אלא אם כן תשוכנע כי הפגיעה אינה "במידה העולה על הנדרש".

עולה השאלה מהו האיזון הנכון ב"תחום חוף הים" (100 מ') בעת שמאן דהוא רוצה להעביר בו מיתקני תשתית, כהגדרתם בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה ובדברי חקיקה רלוונטיים אחרים. הנושא רגיש ובעייתי במיוחד הן מפני שמיתקני תשתית עיליים, כגון קווי חשמל, עלולים לגרום לפגיעה קשה מאוד בנוף חוף הים ובנגישות אליו והן מפני שאת התכניות להתקנתם מכינה ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (הוועדה לתשתיות) על פי סעיף 6א לחוק התכנון והבנייה, אשר מטבע תפקידה והרכבה נוטה להעדיף את האינטרס התשתיתי על האינטרס של שמירת חוף הים.

במצב כזה יש צורך באיזון נכון בין האינטרסים הנוגדים. על רקע זה, נראה כי יש צורך שהמחוקק יאמר את דברו באופן ברור בסוגיית האיזון הנדרש בעת שיזם, לרבות יזם ציבורי והמדינה וזרועותיה בכלל זה, מבקש להקים ב"תחום חוף הים" מיתקני תשתית.

על פני הדברים אין מקום להעביר מיתקני תשתית בתחום חוף הים, אולם ייתכנו מצבים שבהם קיים צורך הכרחי להתקין את מיתקני התשתית (כגון תשתית המחברת בין היבשה לים), שאז יש לקבוע כלל אשר יאין או למצער יצמצם את הנזק. הפתרון המוצע לכך בהצעת החוק הוא לקבוע כלל האוסר על הקמת מיתקני תשתית ב"תחום חוף הים" (100 מ') אלא אם כן הדבר הכרחי ואם אכן כך הדבר, רק בתנאי שנקבעו אמצעים תכנוניים והנדסיים אשר יבטיחו את מניעת הפגיעה או למצער מזעור מרבי של הפגיעה בנוף ובסביבת החוף. למרות שנראה כי האמצעי ההנדסי המתבקש הוא שיקוע של מיתקן התשתית באדמה, מוצע להשאיר לוועדה שיקול דעת להעדיף אמצעים אחרים שתוצאתם תהיה דומה.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי הכנסת (פ/1759/20), ועל ידי חברת הכנסת תמר זנדברג וקבוצת חברי הכנסת (פ/107/20), על שולחן הכנסת העשרים ושתיים ועל שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חברת הכנסת תמר זנדברג (פ/590/22 ; פ/1761/23), ולפיכך הצעת חוק זו לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הכנסת העשרים וארבע

יזום: חבר הכנסת יוראי להב הרצנו

682/24/פ

הצעת חוק לתיקון פקודת היעירות (הגברת ההגנה על עצים בוגרים), התשפ"א–2021

- תיקון סעיף 15 1. בפקודת היעירות¹¹ (להלן – הפקודה), בסעיף 15, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- ”(ב1) הודעה על החלטות כאמור בסעיף קטן (ב) תפורסם על חשבון מגיש הבקשה לרישיון, על גבי שלט שיוצב בשטח הציבורי הנגיש הסמוך ביותר, במיקום ובאופן שיקבע פקיד היעירות, למשך תקופה של ארבעים וחמש יום לפחות; ההודעה תכלול את פרטי העצים ומבקש הרישיון, את ההחלטה ונימוקה ואת תנאי הרישיון, וכן את תאריך מתן הרישיון, והמועד האחרון להגשת הערר; העצים המיועדים לכריתה או להעתקה מכוח ההחלטה יסומנו באופן שיקבע השר.
- (ב2) לא קוימו ההוראות הנוגעות לפרסום בשטח שבו חל הרישיון כקבוע בסעיף זה – תיחשב ההחלטה על מתן הרישיון כבטלה, אך ניתן יהיה להגישה מחדש.
- (ב3) על החלטות כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן להגיש ערר בתוך 45 ימים לפקיד היעירות הראשי במשרד החקלאות ופיתוח הכפר; במקרה של הגשת ערר ידחה מועד מתן הרישיון עד לאחר מתן החלטה סופית בערר.”
- תיקון סעיף 15א 2. בסעיף 15א לפקודה, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- ”(א1) בזמן ביצוע הכריתה או ההעתקה, יחזיק מקבל הרישיון את הרישיון בחזקתו, ויציגו לכל דורש.”
- תיקון חוק התכנון 3. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965¹², בסעיף 83 – והבנייה

¹¹ חוקי א"י, כרך א', עמ' (ע) 600, (א) 710.
¹² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(1) בסעיף קטן (ב), במקום "באופן שיקבע שר האוצר" יבוא "ועצים שצפויים להיפגע כתוצאה מביצוע התכנית יסומנו בסימון נפרד, הכל כפי שיקבע שר האוצר."

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים" יבוא "ולא תופקד תכנית כאמור אלא לאחר שהתקיימו הוראות סעיפים 15 ו-15א לפקודת היעירות, והתנאים שקבע פקיד היעירות ברישיון מכוח סעיפים אלו הוטמעו בהוראות התכנית."

דברי הסבר

מטרתה של הצעה זו לשפר את ההגנה הניתנת לעצים בוגרים ולאילנות, תוך שמירת האיזון בין אינטרס ההגנה על העצים לבין אינטרסים מנוגדים, לרבות באמצעות יידוע הציבור הרחב בנוגע לזכויותיו לשמירת העצים הנתונים בסכנה, והבטחת מימוש הוראות פקודת היעירות במסגרת הליכי התכנון.

כידוע, לעצים בוגרים תפקיד חשוב ביותר בסביבת החיים האנושית, הן במתן צל במדינה שהשמש קופחת בה לפחות מחצית מהשנה, הן בתרומה ויזואלית של "ירוק בעיניים" במיוחד בנופים האורבניים המתכסים אספלט ובטון, והן, כפי שמלמדים מחקרים שונים, בתרומתם לבריאות ולאיוון הנפשיים של בני האדם שחיים בקרבתם.

למרות ההוראות הברורות הקיימות בעניין זה בפקודת היעירות, בשנים האחרונות אנו נתקלים שוב ושוב במקרים בהם נכרתים עצים ללא הצדקה נראית לעין, או שתכנון וגיוש תכניות פיתוח אינם לוקחים די בחשבון את הצורך בשמירה על עצים ותיקים ונותני צל. אחת הדרכים החשובות לאזן בין האינטרס של שמירת העצים לבין אינטרסים שונים שמביאים לפגיעה בהם, היא להבטיח את יידוע הציבור הרחב בנוגע לזכויותיו לשמירת העצים הנתונים בסכנה. לשם כך מוצע ליידע את הציבור מראש בנוגע לכוונה לפגוע בעצים, וזאת תוך סימון העצים שמבוקש לכוותם, הצבת הודעה ברורה בשטח המיידעת את האזרחים בנוגע לזכותם להגיש ערר נגד הכריתה, וכן קביעה ברורה שאין לפגוע בעץ כל עוד לא ניתנה החלטה סופית בעניינו של פקיד היעירות הממונה על כך.

בנוסף, כדי להבטיח את ההתאמה הנדרשת בין חוק התכנון והבנייה לבין פקודת היעירות, מוצע לתקן בתיקון עקיף את סעיף 83 לחוק התכנון והבנייה, המסדיר את התכנון הנוגע לעצים, כך שיהיה ברור שגם בהליכי תכנון חלה חובה לקיים את הוראות פקודת היעירות. נוסח הסעיף הנוכחי לא רק שאינו מבטיח זאת, אלא אף יוצר אי בהירות שעלולה להיות מנוצלת לרעה. התוצאה היא שלא פעם מתבקשים פקידי היעירות לאשר כריתת עצים מכוח תכנית שכבר אושרה, דבר שפוגע בעצמאות שיקול הדעת שעליהם להפעיל מכח סעיף 15א לפקודת היעירות. הבטחת הזיקה בין שני החיקוקים כפי שמוצע אמורה לפתור בעיה זו ולהבטיח לעצים את ההגנה הנאותה שהם – וכלל הציבור הנהנה מהם – ראויים לה.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים על ידי חברת הכנסת יעל גרמן וקבוצת חברי הכנסת (5656/20/פ), על שולחן הכנסת העשרים ואחת ועל שולחן הכנסת העשרים ושתיים על ידי חברות הכנסת יעל גרמן ומיקי חיימוביץ' (304/21/פ ; 40/22/פ) ועל שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חברת הכנסת מיקי חיימוביץ' (466/23/פ), ולפיכך הצעת חוק זו לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הכנסת העשרים וארבע

יוזם: חבר הכנסת מיכאל מלכיאלי

פ/24/351

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – מבנה מחוזק), התשפ"א–2021

תיקון סעיף 151 1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965¹³, בסעיף 151(ג) –

- (1) המילים "לשם בניית מרחב מוגן" – יימחקו ;
- (2) אחרי "לא ייחשבו כסטייה מתכנית" יבוא "אם היא לשם אחד מאלה:" ;
- (3) בסופו יבוא :
" (1) מרחב מוגן ;
(2) חדר עם מיגון משופר המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות שתפרסם הרשות המוסמכת כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1951¹⁴."

דבריו הסבר

בחוק התכנון והבניה, התשכ"ט–1965, בסעיף 151(ג), מוסדרת האפשרות של בעלי דירות לבנות מרחב מוגן, וזאת בלי שהדבר ייחשב סטייה מתכנית.

אך בעוד שלבעלי דירות רגילות מתאפשר להוסיף מרחב מוגן להגנתם, נבצר הדבר מבעלי דירות גג, שכן עקב חומרי הבנייה המאסיביים ישנו חשש ממשי לקריסת הבניין, במקרה זה נכנס המושג 'מבנה מחוזק' המהווה תחליף ראוי, אך קיימת לגביו אי בהירות בהוראות החוק.

עד כה, ראו כלל הרשויות 'במבנה מחוזק' כמרחב מוגן לכל דבר ועניין, ונחשב כשטח שירות. לאחרונה, וללא כל הסבר ממשי, קבעה ועדת ערר לתכנון ובנייה כי "הוראות סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה המאפשרות תוספת של שטח שירות עבור בניית 'מרחב מוגן' "

¹³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

¹⁴ ס"ח התשי"א, עמ' 78.

אינן חלות על יחדר מחוזק".

מדובר בהחלטה הנוגדת את הפרקטיקה הנהוגה, וכפי שנהגו כלל הרשויות לאורך שנים. להחלטה זו ישנן השלכות רוחב משמעותיות, אשר עולות לכדי הפליית בעלי דירות הגג והפקרתם לגורלם, החלטה מעין זו מקומה בחקיקה ראשית תוך בחינה מדוקדקת. לפיכך, מוצע לקבוע כי מבנה מחוזק כמוהו כמרחב מוגן (ממ"ד) ובכך לעגן חקיקתית את הפרקטיקה הנהוגה עד כה.

הצעת חוק זהה הוגשה על שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חבר הכנסת מיכאל מלכיאלי וקבוצת חברי הכנסת (פ/23/2120), ולפיכך הצעת חוק זו לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הכנסת העשרים וארבע

יוזמים: חברי הכנסת משה ארבל
ינון אזולאי

917/24/פ

הצעת חוק האזרחים הוותיקים (תיקון – הנחה בארנונה לאזרח ותיק המתגורר בדירה שאינה בהחזקתו), התשפ"א–2021

תיקון סעיף 9 1. בחוק האזרחים הוותיקים, התש"ן–1989¹⁵, בסעיף 9(א), אחרי "למגוריו" יבוא "אף אם אינו מחזיק בדירה".

דברי הסבר

חוק האזרחים הוותיקים, התש"ן–1989, קובע הנחה בארנונה לאזרחים ותיקים ששיעורה נע בין 30% ל-100% בהתאם למצבם הכלכלי. במקרים רבים מתגוררים אזרחים ותיקים בבתים שאינם בהחזקתם, יחד עם ילדיהם או עם אחרים. רוב הרשויות המקומיות נותנות הנחה בארנונה גם כאשר האזרח הוותיק אינו מחזיק בנכס שבו הוא מתגורר. ואולם, ישנן רשויות מקומיות שאינן נוהגות כך, והדבר גורם לאי-שוויון בין האזרחים הוותיקים. מטרת הצעת החוק היא לקבוע הסדר אחיד לגבי כלל הרשויות המקומיות שלפיו תינתן הנחה בארנונה גם לאזרחים ותיקים שמתגוררים בדירה שאינה בהחזקתם. הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים ואחת על ידי חבר הכנסת רועי פולקמן (פ/352/21), על שולחן הכנסת העשרים ושתיים על ידי חבר הכנסת משה ארבל וקבוצת חברי הכנסת (פ/78/22), על ידי חבר הכנסת איציק שמולי (פ/396/22) ועל ידי חברת הכנסת עומר ינקלביץ' (פ/1306/22) ועל שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חברת הכנסת עומר ינקלביץ' (פ/443/23), על ידי חבר הכנסת איציק שמולי (פ/709/23), על ידי חברת הכנסת טלי פלוסקוב (פ/733/23) ועל ידי חברי הכנסת משה ארבל וינון אזולאי (פ/776/23). הצעת החוק זהה לפ/776/23 ולא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

¹⁵ ס"ח התש"ן, עמ' 26.

הצעות חוק רלוונטיות מתיקים משנת

תשפ"א

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – בדיקות נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות מים), התשפ"א-2021

- הוספת סעיף 1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 83 יבוא:
- ד83
- "בדיקת נוכחות ד83. (א) בסעיף זה – מזהמים
- "חומר מסוכן" – כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, או חומר אחר הידוע כמסוכן לבריאות הציבור;
- "חוק המים" – חוק המים, התשי"ט-1959;
- "מנהל הרשות הממשלתית" – מנהל הרשות הממשלתית למים, שמונה לפי סעיף 124 יט לחוק המים;
- "מקורות המים" – כמשמעותם בסעיף 2 לחוק המים;
- "קרקע החשודה כמזהמת" – לרבות קרקע אשר התנהלה בה בעבר או בהווה פעילות תעשייתית או מסחרית הכוללת ייצור, עיסוק, שימוש בתהליכי ייצור, אחסנה, אחזקה, זיקוק, עיבוד, הובלה, שיווק והפצה של חומר מסוכן או מתן שירותים לפעילויות אלה או הכנה וצבירה של חומר מסוכן.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיפים 83א ו-83ב, היתה בתחום התכנית קרקע החשודה כמזוהמת, יקבע יושב ראש מוסד התכנון הוראות לעניין בדיקת נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות המים שבתחום התכנית או בסמוך לו, הכל בהתאם להנחיות השר להגנת הסביבה ומנהל הרשות הממשלתית.

(ג) קבע יושב ראש מוסד התכנון הוראות כאמור בסעיף קטן (ב), יקבע גם את המועד לביצוע הבדיקות ולהגשת תוצאותיהן.

(ד) היתה בתחום התכנית קרקע החשודה כמזוהמת, לא תופקד ולא תאושר התכנית, בטרם בוצעו כל הבדיקות בהתאם להוראות שקבע יושב ראש מוסד התכנון.

(ה) העלו תוצאות הבדיקות שבוצעו חשש לזיהום קרקע, אוויר או מקור מים, יורו השר להגנת הסביבה ומנהל הרשות הממשלתית על הפעולות הדרושות לשם הפסקת הזיהום, החזרת המצב לקדמותו ומניעת הישנותו של הזיהום, לרבות בעניין סילוק המזהמים, התקנת מתקנים או איטומים הנדרשים והגבלות או תנאים מיוחדים הנובעים מהזיהום; הוראות לביצוע פעולות אלה ייכללו בהוראות התכנית ויהיו תנאי לביצועה.

(ו) השר להגנת הסביבה יתקין תקנות לביצוע האמור בסעיף זה.

2. תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו, והוא יחול על תכנית שהופקדה מיום התחילה ואילך; תקנות ראשונות לפי סעיף 83ד לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1, יותקנו עד יום התחילה.	תחילה תחולה ותקנות ראשונות
--	----------------------------

ד ב ר י ה ס ב ר

עם פינויים של מפעלים ביטחוניים במרכז הארץ בשנים האחרונות לצורך הקמת שכונות מגורים התברר לא פעם כי הקרקע זוהמה במתכות כבדות ומזהמים כימיים אחרים אשר משמשים בתהליך הייצור. כל החומרים הנ"ל מוכרים כחומרים אשר החשיפה אליהם

מהווה סיכון בריאותי חמור ועלולה לגרום לסרטן, פגיעה בכבד, בכליות ובריאות. סקר שנערך על ידי הרשות הממשלתית למים ולביוב ועל ידי השירות ההידרולוגי על איכות המים בבארות השתייה שבקרבת האתרים העלה כי זיהום חמור חלחל אל מקורות מי השתייה. אתרים אלה מצטרפים לאתרים רבים נוספים בהם פעלו תחנות דלק ומתחמים תעשייתיים נוספים בהם התגלו זיהומי קרקעות ומי תהום, כתוצאה מפעילות תעשייתית ומסחרית.

כיום אין כל הוראה מפורשת בחוק התכנון והבנייה, המחייבת בדיקה של קרקע ששימשה לפעילות תעשייתית מזהמת, כחלק מההליך התכנוני של שינוי הייעוד. עקב כך, פעמים רבות בעבר הופקדו תכניות בנייה באתרים מזוהמים. תכניות אלה לא כללו התייחסות לזיהום הסביבתי ולא הובטח בהן הטיפול בקרקע ובמים כחלק מן ההליך התכנוני. לעיתים, הבדיקה נדרשה באופן מקרי, לאחר שהתכנית אושרה, ואף לאחר תחילת הבנייה או בסיומה.

מטרת הצעת חוק זו היא להטמיע את תהליך הטיהור ושיקום הקרקע בהליך התכנוני מראשיתו. הצעת החוק מחייבת הכללת ההוראות המתייחסות לזיהום הסביבתי כבר במועד הגשת התכנית וכתנאי להפקדה על ידי מוסד התכנון.

מועד ההפקדה הינו לאחר שמוסד התכנון כבר סיים את הדיון בתכנית, ובשלב זה כבר קיימות ציפיות מוצדקות של המסתמכים על אישור התכנית. לאחר שלב זה פתוחה התכנית להתנגדות הציבור ועל כן חייבת התכנית לכלול כבר בשלב זה מלוא ההוראות לזיהום סביבתי ולטיפול בו.

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת השש-עשרה על ידי חבר הכנסת איתן כבל וקבוצת חברי הכנסת (1017/פ ; 3300/פ), ועל שולחן הכנסת השבע-עשרה על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי הכנסת (1403/17/פ). הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת השמונה-עשרה על ידי חבר הכנסת דב חנין וקבוצת חברי הכנסת (1072/18/פ) ועל שולחן הכנסת העשרים על ידי אחמד טיבי וקבוצת חברי הכנסת (1267/20/פ).

הצעת חוק לשיפור תנאי ההליכה במרחב הציבורי

פרק א': מטרות והגדרות

- מטרות החוק 1. מטרת חוק זה לעודד ולהגביר את הניידות באמצעות הליכה במרחבים ציבוריים, לתת עדיפות להולכי הרגל בדרכים, ולאפשר תנועה בטוחה ונוחה עבור הולכי הרגל.
- הגדרות 2. בחוק זה –
- "הולך רגל" – כל אדם אשר משתמש בדרך ציבורית על מנת לנוע בה ממקום אחד למקום אחר, לרבות אדם נכה כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות תשנ"ח-1998¹⁶;
- "מיזם להתחדשות עירונית" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016¹⁷;
- "מדרכה" – כהגדרתה בתקנות התעבורה (להלן: תקנות התעבורה)¹⁸;
- "מרחב ציבורי" – שטח בנוי בתחומי רשויות עירוניות ומועצות מקומיות, שבו משתמשים הולכי רגל, רכבים, ואופניים – כהגדרתם בסעיף 65ג(ד) לפקודת התעבורה;
- "מרכז תחבורה" – תחנות רכבת כהגדרתה בפקודת מסילות הברזל [נוסח חדש] התשל"ב-1972¹⁹ ותחנה מרכזית כהגדרתה בפקודת התעבורה;
- "רשויות מקומיות" – כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965²⁰.

פרק ב': שיפור תנאי הדרך של הולכי הרגל

- מתן עדיפות להולכי רגל 3. שר התחבורה יקבע הוראות בדבר מתן עדיפות להולכי רגל במרחבים ציבוריים, ובכלל זה –
- (א) מתן עדיפות להולכי רגל ברמזורים וצמתים על פני רכבים, ובפרט במרכזי ערים ויישובים, מרכזי תחבורה, מוסדות חינוך, ואזורי מסחר.
- (ב) מיתון התנועה וריסונה באזורים גדושי תנועת הולכי רגל.
- (ג) צמצום חלקם של רכבים וחניות לרכבים בדרכים קיימות, והרחבת חלקם של הולכי רגל, באזורים מרובי תנועת הולכי רגל.

¹⁶ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

¹⁷ ס"ח התשס"ו, עמ' 347.

¹⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173.

¹⁹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 23, עמ' 485.

²⁰ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ד) שר התחבורה רשאי להתחשב בהבדלים בצרכי הולכי רגל בהתאם לאופי וסוג המרחב הציבורי. כמו-כן, רשאי השר לקבוע סייגים לתחולת הוראות סעיף זה במרחב ציבורי מסוים, אם מצא שאין בכך שיפור משמעותי בתנאי ההליכה ברגל.

4. שר הפנים, לאחר התייעצות עם משרד התכנון, יכין תוכנית שתוגש לרשויות מקומיות ותחייב אותן לשפר את תשתיות ותנאי ההליכה במרחב הציבורי, שעיקריה-

נוחות ויעילות
ההליכה ברגל
במרחב

(א) יצירת רשת הליכה נוחה להולך הרגל הכוללת מדרכות רחבות, הגבהת מדרכות, וסימון מעברי חצייה.

(ב) ריבוי שתילת עצים המספקים צל טבעי להולכי הרגל במרחב הציבורי.
(ג) בהתאם להוראות סעיף 3(א) לחוק זה, יצירת רציפות בהליכה עבור הולכי רגל, והחלפת הרמזורים הקיימים להולכי הרגל ברמזורים המבוססים על חיישני תנועה.

(ד) עירוב השימושים בקרקעות קיימות- עידוד עסקים להרחיב את השירותים אותם הם מספקים ללקוחותיהם, ושימוש בשטחים ציבוריים לשימושים רבים ככל הניתן.

(ה) צמצום חלקן של חניות פרטיות לרכבים בבנייה חדשה בתחומי הרשויות המקומיות.

(ו) הגדלת היקף הבנייה המשלבת מסחר בדופן בתים משותפים.

(ז) בניית ספסלים ותחנות לעצירה והתרעננות במהלך ההליכה ברגל, בהתאמה לצרכי הולכי הרגל בדרך מסוימת.

(ח) שר הפנים רשאי להוסיף מטרות נוספות ההולמות את מטרת חוק זה.

(ט) שר הפנים רשאי בהסכמת שר האוצר, להקצות תקציבים ליישום מטרות אלה על-ידי הרשויות המקומיות.

5. שר הפנים, יקבע הוראות אשר מעצימות את ביטחונם האישי של הולכי הרגל במרחב הציבורי, ובכלל זה-

הגברת תחושת
הביטחון עבור
הולכי רגל

- (א) יצירת הפרדה בין תוואי המדרכות להולכי רגל, לבין משתמשי דרך אחרים המהווים סיכון עבור הולכי הרגל, והעדפת הולכי הרגל בתנועה על מדרכות.
- (ב) יצירת תנאים ראויים המאפשרים תנועה בטוחה להליכה ברגל במרחב הציבורי בשעות החשכה.

תחילתו של חוק זה בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו. תקנות ראשונות לפי סעיפים 3 ו-5 לחוק זה יותקנו בתוך שנה מיום תחילתו. תוכנית לפי סעיף 4 לחוק זה תוגש לרשויות המקומיות בתוך שישה חודשים מיום תחילתו, ותעודכן אחת לשנה מיום הגשתה. השר ימסור לוועדת הפנים והגנת הסביבה, אחת לשנה, דין וחשבון על יישום הוראות חוק זה.

תחילה ותקנות
ראשונות

דבריו הסבר

התשתיות בישראל מתאימות לנסיעה ברכב פרטי, ובכך התלות בו גבוהה גם בנסיעות עירונית קצרות. השימוש ברכב הפרטי הוא גורם מרכזי ידוע בגרימת זיהום אוויר, ויצירת צפיפות וגודש בכבישים. הגזים המזהמים הנפלטים מהרכבים הפרטיים מסכנים את בריאות התושבים בישראל ובעולם, ומהווים גורם ישיר לעודף תחלואה ואף לתמותה באזורים רבים בארץ. כבר כיום, חלקה של התחבורה בגרימת זיהום אוויר במרכזי הערים הוא מהגדולים והבעייתיים ביותר בעולם.

לגודש בכבישים עלויות כלכליות רבות. לאור קצב הגידול הנוכחי של האוכלוסייה ושל מספר כלי הרכב, בעיות אלו צפויות רק להחריף. בשנים האחרונות הולכת וגדלה המודעות להפחתת השימוש ברכב הפרטי, שמטרתה לפתור בעיות אלו. ההליכה ברגל, היא ידידותית ביותר לסביבה, ותורמת הן לאיכות הסביבה והן לבריאות ההולכים ברגל. על מנת לעודד הליכה ברגל, מוצע בחוק זה לשפר את תנאי ההולכים ברגל על ידי שתילת עצים שיספקו צל, מתן עדיפות להולכי רגל בצמתים ויצירת רציפות בהליכה, מיתון תנועת כלי הרכב, תחנות התרעננות, הגברת תחושת הביטחון של הולכי הרגל, וכיו"ב.

מעבר לכך שהחוק מטיל על שר התחבורה לקבוע הוראות, החוק מטיל עליו בנוסף לכתוב תוכנית שתוגש לרשויות המקומיות. מטרת התוכנית שתוגש ותתעדכן אחת לשנה, היא לדאוג לכך שהעיריות יפעלו להגדלת מספר המתניידים בהליכה ברגל בשטחן. כמו כן, התוכנית תפקידה להביא לשינוי תפיסה בקרב השלטון, הרשויות המקומיות, וכן בקרב התושבים, ביחס להתניידות למרחקים קצרים והפחתת השימוש ברכב פרטי.

הצעות חוק חדשות

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – תסקיר צל) – התשפ"א - 2022

- תיקון סעיף 1 1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965²¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) אחרי ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי" יבוא :
- "נתיב תנועה ציבורי" – נתיב ייעודי להולכי רגל ולרוכבי אופניים, וכן נתיב שבו נעה תחבורה ציבורית, בין שהוא ייעודי לה ובין שלא ;"
- (2) אחרי ההגדרה "תסקיר השפעה על הסביבה" או "תסקיר" יבוא :
- "תסקיר צל" – מסמך הסוקר את מכלול הנתונים בנושאי צל בתחומה של תכנית מוצעת, הדרכים המובילות אליה, תשתיות, עצים, סככות ואזורים מוצלים ; המסמך יכול שיציע חלופות ביצוע שונות לתכנית המוצעת, שיפורים נדרשים בהצללת האיזור, וכן אפשרויות לביצוע בשלבים של התכנית במקביל לשיפור והגדלת הצל באיזור ;".
- הוספת סעיף 183 2. אחרי סעיף 83 לחוק העיקרי יבוא :
- "עריכת תסקיר צל 183. (א) הוגשה למוסד תכנון תכנית הצפויה להביא לגידול משמעותי באוכלוסייה המתגוררת באזור התכנית, יצורף לה תסקיר צל, אלא אם כן קבע יושב ראש מוסד התכנון כי מידע זה מצוי מכוח תסקיר עדכני אחר שהוגש ביחס לאותו אזור.
- (ב) נדרש מגיש התכנית להגיש תסקיר כאמור בסעיף קטן (א), ייערך התסקיר וייחתם בידי שני בעלי מקצוע שיבחר השר לאיכות הסביבה, ובלבד שלהם תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים או בתחום ייעור וצל.
- (ג) השר לאיכות הסביבה רשאי להתקין תקנות לעניין תסקיר הצל."

²¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

דברי הסבר

תכנון נכון יכול למנוע היווצרות בעיות שבעתיד יהיו קשות ויקרות לפתרון. בחוק זה מוצע לחייב קבלת תסקיר צל בכדי לאשר בנייה מסיבית במתחם פינוי בינוי או שכונה חדשה. כיום קבלנים אשר בונים פרויקטים גדולים אינם בונים רק את מבני המגורים, וועדת התכנון והרשות המקומית מטילות עליהם לבנות גם בנייה לתועלת הציבור ובכללה פארקים, מדרכות, שבילים ועוד. חוק זה מבקש לחייב קבלה של תסקיר צל, במטרה להכניס את תכנון הצל לסל השיקולים טרם מתן אישורי הבנייה, ולאפשר לתכנן את השכונה קח שתעניק לתושביה איכות חיים גבוהה ע"י תכנון צל בשכונה ובמיוחד במקומות החשובים, כגון בקרבת גני ילדים, גני משחקים, שבילי הליכה, תחנות תחבורה ציבורית ועוד.

**הצעת חוק חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (תיקון- חובת וועדה מקומית לדירוג
סביבתי פנימי) התשפ"א- 2022**

1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965²², אחרי סעיף 19(ב) יבוא:

הוספת סעיף 19(ג)

"חובת דירוג 19(ג). (א) וועדה מקומית כמשמעותה בחוק זה, סביבתי פנימי" תתכנס אחת לשנה לצורך קביעת דירוג הרחובות הנמצאים תחת שיפוטה בהתאם לתוספת התשיעית לחוק זה.

(ב) במידה ואורך הרחוב עולה על 700 מטר, יחולק הרחוב למקטעים אשר כל אחד מהם לא יעלה על 500 מטרים.

ד ב ר י ה ס ב ר

לאחרונה קיבלה ממשלת ישראל הצעת מחליטים בה הוחלט להשקיע משאבים בפיתוח הייעור העירוני בישראל. ייעור עירוני הינו אחד מהכלים הרבים לצורך שיפור ופיתוח ההצללה במרחב העירוני. שיפור ההצללה במרחב העירוני חשובה הן בהיבט האקלימי והן בהיבט שיפור איכות החיים של התושבים. מטרת חוק זה הינה ליצור קריטריונים אשר יבנו את שיקול דעת הרשות בבואה להשקיע משאבים בפיתוח הצללה עירונית, ובכך להבטיח כי נושא ההצללה העירונית ישאר על סדר היום, ובנוסף כי השקעת המשאבים תעשה בצורה יעילה ותגיע למקומות בהם השפעתה החיובית תהיה מירבית.

סוג הנכס	ניקוד
בית ספר	1000 נק'
גן ילדים	200 נק'
גן שעשועים	600 נק'
דיוור מוגן	1000 נק'
מתחם קניות סגור	300 נק'
עסק הפונה לרחוב	250 נק'
מגרש ספורט עירוני	400 נק'

לחשוב איך נכון לעשות את החוק הזה, יכול מאוד להיות שזה צריך להיות בכלל בתקנות בדומה למודל הכוכבים.

**הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (תיקון- הורדת הגיל
להגדרת קשיש) התשפ"א- 2022**

1. בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006²³, בהגדרת "קשיש"
במקום "70 שנים" יבוא "67 שנים".

תיקון סעיף 1

"קשיש"
1. בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה
עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום
במרשם האוכלוסין, 67 שנים, ובמועד האמור הוא
התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות

ד ב ר י ה ס ב ר

חוק פינוי בינוי מסדיר אתה ההליכים הפרוצדורליים לצורך הריסת מבנה מגורים לצורך
הקמת מבנה מגורים חדש. היום לצורך הליך זה נדרש רוב של 66% בלבד מבעלי הדירות.
הליכי פינוי בינוי עלולים לקחת שנים ארוכות, שנים בהם דיירי המבנה נדרשים לעבור לגור
בשכירות, לפרק זמן בלתי ידוע, אשר מכניס אי וודאות רבה ולחיייהם. חוק פינוי בינוי מכיר
בקושי הייחודי של קשישים בהליך זה, ומורה להעניק לקשיש כהגדרתו בחוק דירת תמורה
כהגדרתה בחוק, וזאת בכדי למנוע מאותם קשישים את קושי הפיזי והנפשי הכלול במעבר
תכופ בין דירות ובחוסר הוודאות שמלווה בכך, בשלב זה של חייהם.

מוצע לשנות את גיל הזכאות לדירת תמורה לגיל 67 שהוא גיל הפנסיה לגברים היום
בישראל. גיל זה בו סביר כי בעלי הדירה הפכו פנסיונרים, הינו גיל שמביא איתו שינויים
לחיייהם של הקשישים, ומלווה בחששות מהפסקת ההשתתפות במעגל העבודה. במיוחד
לאור העובדה כי הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי ירד לאחרונה, ויכולתם של אותם
קשישים למנוע ביצוע פרויקט שכזה בבית מגוריהם פחתה, יש לחזק את יכולתם להימנע
מעוגמת הנפש ולהבטיח להם וודאות בעזרת דירת תמורה.

הצעת חוק המקרקעין (תיקון – הרוב הדרוש להתקנת מעלית בבית משותף),

התשפ"ב–2022

תיקון סעיף 159 (א) 1. בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 159 (א), במקום "שני שלישים מהדירות" יבוא: "רוב הדירות"

דברי הסבר

במדינת ישראל קיימים מבנים רבים אשר לא מותקנת בהם מעלית. כיום ישנו מצב אבסורדי בו רוב בעלי הדירות בבית משותף, יכולים לקבל החלטה על ביצוע שיפוץ כללי של המבנה במסגרת הליך תמ"א 38/2, אולם נדרש רוב של שני שלישים מבעלי הדירות לצורך ביצוע הליך פשוט משמעותית, אשר פגיעתו ברווחת החיים של בעלי הדירות לאורך הליך הביצוע, פחותה בצורה משמעותית מביצוע תמ"א 38/2.

על כן, מוצע להשוות את הרוב הדרוש לביצוע הליך התקנת מעלית בבית משותף, לרוב הדרוש בכדי לבצע הליך תמ"א 38/2. הצעה זו תקל על בעלי דירות אשר נידותם מוגבלת ובכללם האוכלוסייה הקשישה ובעלי מוגבלויות, בהשגת הרוב הדרוש לצורך התקנת מעלית בביתם ושיפור איכות חייהם.

כיום בישראל ישנם קשישים רבים אשר חיים בגפם, הקושי הכרוך ביציאה מהבית הדורשת התמודדות עם מדרגות, עלול לגרום לאותם קשישים להמעיט ביציאה מהבית אל המרחב הציבורי ואל מפגשים חברתיים אשר חשובים מאוד הן לבריאותם הגופנית והן לבריאותם הנפשית. בעיה זו עלולה גם לפגוע בבעלי מוגבלויות הרוצים להנות מאותו המרחב הציבורי, יכולת זו נפגעת כאשר אין בנמצא מעלית המנגישה את יכולתם לצאת מן הדירה.

הצעת חוק הקמת מערכת סולארית במבני ציבור, התשפ"ב-2022

- | | | |
|---------------------------------|----|---|
| הגדרות | 1. | בחוק זה –
<p>"מערכת סולארית" – מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית;
 "מבנה ציבורי" – מבנה אשר כולו נמצא בבעלות מדינת ישראל, ומשמש את המדינה או אחת מרשויותיה.</p> |
| התקנת מערכת סולארית במבנה ציבור | 2. | (א) משרד השיכון ימפה את כלל מבני הציבור כהגדרתם בחוק זה, ואת ההתכנות להקמת מערכת סולארית בגגות המבנים.

(ב) משרד השיכון יפעל להתקנת מערכת סולארית על כל גג מבנה ציבור אשר יימצא מתאים. |
| ביצוע ותקנות | 3. | שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא יקבע, בהתייעצות עם השר להגנת הסביבה, הוראות לעניין הקמת מערכת סולארית ומיפוי הגגות. |

דברי הסבר

כחלק ממטרת המדינה להגיע לעצמאות אנרגטית בעזרת אנרגיה ירוקה אשר איננה פולטת מזהמים, נחקקים חוקים שונים אשר מנסים להקל על הקמת מערכות סולאריות, זאת מתוך הבנה כי מדינת ישראל הינה מדינה ברוכת שמש, וכי אנרגיה סולארית יכולה להוות מקור אנרגיה משמעותי במשק הישראלי.

חוק זה גורס כי המדינה איננה יכולה להסתפק רק בעידוד המגזר הפרטי להקים מערכות סולאריות, אלא עליה להשתמש במשאביה השונים בכדי להקים מערכות סולאריות, זאת בכדי לצמצם בשימוש בחשמל אשר מקורו במקורות אנרגיה מזהמים.

מדינת ישראל מחזיקה בבעלותה מבני ציבור שונים אשר משמשים את משרדי הממשלה ורשויות מדינה שונות, וחוק זה מבקש לקדם שימוש בגגות מבנים אלה לצורך הקמת מערכות סולאריות.

הצעת חוק המקרקעין (תיקון – הרוב הדרוש להתקנת מעלית בבית משותף),

התשפ"ב-2022

תיקון סעיף 59ט(ב) 1. בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 59ט(ב), במקום "שני שלישים מהדירות" יבוא: "רוב הדירות".

דבר ה ס ב ר

מדינת ישראל עושה צעדים רבים בכדי להתמודד ככל הניתן עם משבר האקלים, ולעודד שימוש באמצעים אשר יפחיתו את השימוש במזהמים השונים. בשנה האחרונה אנו עדים לשינויי חקיקה רבים בתחום ההתחדשות העירונית בהיבט הרוב הדרוש לצורך ביצוע פעולות שונות בבית משותף.

נראה כי כיום, עת רוב בעלי הדירות יכולים להוציא לפועל הליך התחדשות עירונית בבית משותף, הליך בעל השלכות רבות על רמת החיים ועל אופי המבנה, ברור כי אין הצדקה לדרישת רוב מיוחד לצורך הקמת מתקן פוטו-וולטאי אשר התקנתו איננה פוגעת באיכות החיים, ואף ההשקעה הכספית הכרוכה בהתקנתו תשוב אל הדיירים בתוספת תשואה עודפת, זאת בעזרת מכירת החשמל המיוצר לחברת חשמל. לכן מציע חוק זה לתקן את חוק המקרקעין כך שבמקום רוב של שני שלישים מהדירות יהיה צורך ברוב רגיל בלבד בכדי להקים מערכת פוטו-וולטאית על גג של בית משותף.

**תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (תיקון- מגבלת הספק מירבי
לצורך קבלת פטור מהיתר בנייה) תשע"ד-2014**

תיקון סעיף 24(2) 1. בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014,
סעיף 24 (2), במקום "700" יבוא "1200"

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע להגדיל את הספק המערכת הסולארית אשר יכולה להנות מפטור מהיתר בנייה נפרד.
צעד זה יעזור להאיץ בנייה של מערכות סולאריות גדולות, אשר בד"כ מותקנות על גגות
גדולים. צעד זה יעזור בקידום הבנייה וההקמה של מערכות אשר תרומתם האנרגטית גבוהה
במיוחד, והוא מגיע בעקבות מסקנות [מחקר](#) של מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – הוספת נציגי ציבור בועדות התכנון המחוזיות והעירוניות), התשפ"ב–2022

תיקון סעיף 7(א) 1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965²⁴ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 7(א) (14) – (14) יבוא –

(1) ברישא, במקום "נציג" יבוא "שני נציגים";

(2) בפסקה (7), במקום "שני נציגי ציבור" יבוא "שלושה נציגי ציבור".

תיקון סעיף 18 (ב) 2. בסעיף 18 (ב) לחוק העיקרי יתווסף סעיף קטן (6)–

(1) נציג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, שימנה שר הפנים בהתייעצות עם השר לאיכות הסביבה, מתוך רשימת מועמדים שיגישו לו גופים אלה; לעניין זה, "הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" – הגופים המפורטים בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002.

ד ב ר י ה ס ב ר

במועצות המקומיות והמחוזיות נלקחות דרך קבע החלטות תכנוניות אשר מעצבות את פני הערים, וביכולתם לשפר או לדדר את איכות החיים של התושבים השונים. כיום בועדות התכנון השונות נלקחים בחשבון אינטרסים שונים אשר ברובם כלכליים ובטיחותיים, אולם נראה כי לא נלקחים בחשבון אינטרסים רבים של התושבים. את התוצאות להיעדר השפעת התושבים אנו רואים ברחובות הערים בדמות מחסור בצל, מחסור בשבילי הליכה נעימים, תכנון לא נכון של תחנות תחבורה ציבורית ועוד.

מוצע בזאת לקבע את מעמדם של נציגי ציבור וארגוני חברה אזרחית, הן בועדות המחוזיות והן בועדות המקומיות, מתוך הבנה כי שיתוף הציבור בהחלטות תכנוניות איננו רק מעשה צודק, מדובר במעשה יעיל אשר יתרום ליעילות הועדות ויודא כי בתהליכי התכנון נלקחים בחשבון כלל השיקולים הרלוונטיים לרווחת התושבים.

הצעת חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (תיקון – הגדלת הפטור בשכירות ארוכת טווח), התשפ"ב–2022

תיקון סעיף 2 1. בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן–1990, בסעיף 2, בסופו יבוא :

"(ד) היה חוזה השכירות לתקופה של 5 שנים לפחות, במחיר קבוע, יעמוד גובה הפטור על 150% מהתקרה המתואמת.

ד ב ר י ה ס ב ר

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן–1990 (להלן – החוק) קובע הוראות לעניין פטור ממס על הכנסה מדמי שכירות של דירת מגורים. לפי המנגנון הקבוע בסעיף 2 לחוק, אם הייתה לנישום הכנסה מדמי שכירות עד לתקרת הפטור הוא יהיה פטור מתשלום מס. נכון לשנת 2021, תקרת הפטור עומדת על סכום של 5,070 שקלים חדשים.

במדינת ישראל ישנו משבר דיור רחב היקף אשר מקשה על אוכלוסיות רבות לרכוש דירה, ועל כן הביקוש לדירות בשכירות הולך וגובר. מטרת חוק זה הינה לחזק את מוסד השכירות לטווח ארוך כחלק מפתרונות הדיור השונים אשר יעמדו לאזרחי ישראל, ולתמרץ גם בעלי דירות פרטיים להשכיר דירות לטווח ארוך ובכך לייצר יציבות ובטחון לאזרחים רבים אשר שוכרים דירות.

על כן, מוצע בזאת להגדיל את התקרה המתואמת ב-150% למשכירים אשר יחתמו על חוזה שכירות בן 5 שנים או יותר, ובכך לתמרץ אותם לשמור על מחיר ידוע ולשלם פחות מס.

הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון – סירוב בלתי סביר של קשיש),

התשפ"א-2021

תיקון סעיף 2(ב) (6) 1. בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 2(ב) (6) –

(1) סעיף קטן (ג) – יימחק;

(2) בסעיף קטן (א) יבוא בסופו:

(4) "דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה".

תיקון סעיף 1 2. בסעיף 1 לחוק העיקרי בהגדרה "קשיש" במקום "70 שנים" יבוא "67 שנים".

ד ב ר י ה ס ב ר

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) עוסק בהקלה על הוצאה לפועל של פרויקטים של פינוי ובינוי, זאת בכדי להגדיל את היצע הדירות בישראל ולהתמודד עם משבר הדיור. בערת מנגנון "הדייר הסרבן" מבקש החוק לצמצם את האפשרות של דיירים בודדים לנצל את קולם בכדי לסחוט הטבות שאינן מגיעות להם. החוק מייצר חריגים ומעניק לקשישים אפשרויות שלא ניתנות לשאר האוכלוסייה, זאת מתוך ראייה מיוחדת של צרכי האוכלוסייה הקשישה והקושי האינהרנטי של אוכלוסייה זו בהתמודדות עם פרויקטים מסוג זה והטלטלות הכרוכות בכך.

ברוב הפרויקטים מסוג זה התמורה הכספית שמקבל דייר עבור הסכמתו לקבלן לבנות בניין חדש ולמכור דירות, איננה בכסף, התמורה הינה קבלת דירה בבניין חדש עם תשתיות חדשות וטובות יותר, וכן קבלת דירה גדולה יותר מהדירה בה החזיק הדייר טרם הפרויקט. עבור קשישים רבים אשר לוקחים חלק בפרויקט זה, קבלת דירה גדולה יותר איננה הטבה ואף יכולה להעיק על הקשישים. בשלב זה של חייהם רובם חי בתא משפחתי מצומצם, אשר איננו זקוק לדירה גדולה. על כן מוצע להוסיף במסגרת האפשרויות שחייב קבלן להציע לקשיש, את האפשרות לקבל דירה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהיה על הקשיש לקבל, וכן תשלומי איזון אשר ישלימו את הפער. בכך יוכלו קשישים רבים לחיות בדירה אשר הולמת את צרכיהם, וכן להנות מתשלום חד פעמי גבוה אשר יעזור בשיפור איכות חייהם.

כמו כן מוצע את הגדרת "קשיש" בחוק כך שהגיל הרלוונטי להגדרה יעמוד על 67 שנים שהוא גיל הפרישה לגברים בישראל. גיל הפרישה מלווה בחששות רבים הן ברמה הכלכלית והן ברמת היציבות הנפשית, ולכן יש לגלות רגישות גבוהה יותר לשינויים אפשריים בחיים של אזרחים אשר מגיעים לגיל זה, לכן מוצע להעניק את ההגנות הניתנות בחוק זה לקשישים החל מגיל הפרישה.

הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון – תרגום אסיפת הדיירים),

התשפ"א–2021

תיקון סעיף 1א 1. בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו, 2006, בסעיף 1א יבואו בסופו סעיפים קטנים :

(3) היה אחד מבעלי הדירות בבניין המשותף אדם מתקשה בשפה העברית או שזו אינה שפתו הראשונה, יציע לו היזם טרם הכינוס להביא מתורגמן.

(4) היה אחד מבעלי הדירות אזרח ותיק אשר מתקשה בשפה העברית או שעברית אינה שפתו הראשונה, יחויב היזם להביא לכינוס מתורגמן.

ד ב ר י ה ס ב ר

כינוס בעלי הדירות בבית המשותף הינו שלב ההנעה של תהליך פינוי ובינוי, בכינוס זה נמסרים לדיירים רוב הפרטים הקריטיים של הפרויקט, ביניהם התמורה שקיבלו, משך העבודות ועוד. לצורך גיבוש דעה בטרם יצביעו על הדיירים לקבל את כלל הפרטים ולקבל את היכולת לשאול את היזם שאלות על הפרויקט, מובן כי דיירים אשר שפתם אינה עברית, או שרמת העברית שלהם נמוכה, יתקשו מאוד לקבל פרטים מדויקים ובוודאי שלא יצליחו לשאול את השאלות שעל ליבם.

מוצע בזאת לחייב יזמים להציע לבעלי הדירות מתורגמן על חשבון היזם, ובמקרים בהם מדובר באזרחים ותיקים אשר שפתם אינה עברית אף לחייב את היזם להביא מתורגמן לשפתם. צעד זה יאפשר לדיירים לקבל פרטים מדויקים על אשר יעלה בגורל דירתם, ולקבל תמונת מצב מדויקת של החיים הצפויים להם לאורך הפרויקט בטרם יכריעו בהחלטה כה גורלית.

הצעת חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, (תיקון- יצירת הצללה ראויה), התשנ"ח-1998

הוספה לסעיף 1 1. בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, אחרי הגדרת "אתר הנצחה" יבוא :

"זמן הייחוס"- היום ה-21 בחודש יוני בשעות 10:00, 13:00 ו16:00.

2. בחוק העיקרי, אחרי סעיף 18 יבוא :

"הסדרת הצללה 18א. (א) משהוכרז שטח כגן לאומי או כשמורת טבע, בגנים לאומיים, ובאתרי הנצחה" תוסדר הצללה באזורי הישיבה הקיימים בשטח, אשר מהווה לפחות כחמישים אחוז מתוך איזור הישיבה המוגדר, בהתאם לזמן הייחוס כאמור בסעיף 1 לחוק זה.

(ב) הוכרז שטח כאתר הנצחה כאמור בחוק זה בפרק השביעי, תוסדר הצללה בהתאם להחלטת המועצה להנצחה, כאמור בסעיף 43 לחוק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

הגנים הלאומיים ושמורות הטבע בישראל מהווים מרכז בילוי וחינוך פופולרי בקרב הציבור הישראלי והתיירים המגיעים לבקר ולנפוש בישראל. מדובר בנכסים לאומיים חשובים ומרכזיים לפיתוח החינוך, התיירות והכלכלה בישראל.

מטרת חוק זה היא לאפשר הן לאזרחי ישראל והן לתיירים הפוקדים אתרים אלו, להנות משטחי האתרים הללו, על מנת שניתן יהיה להשתמש כראוי בשטח יש לחייב את הצללה כראוי בתחומי האתרים, בעיקר באזורי המנוחה. דבר זה יאפשר למשפחות בעלות ילדים וכן לאוכלוסייה מבוגרת להגיע לאתרים אלו, ולא להימנע בשל המחסור בצל.

חוק זה מחייב אף הצללה באתרי הנצחה, כאשר המגיעים לאתרי הנצחה, במקרים רבים נעמדים סביב האתר להסברים וואו טקסי הנצחה, ללא הצללה ראויה במקום, לא יתאפשר דבר זה, יפגעו משפחות הנופלים וכן אלו הרוצים להגיע וללמוד על הנופלים באמצעות אתרי הנצחה אלו.

מוצע בתיקון זה, שלאחר שהתקבל ההחלטה על הכרזה על גן לאומי, שמורת טבע או אתר הנצחה כאמור בחוק זה, תוסדר הצללה כפי שנדרש בהצעה זו תוך שנה מיום החלת החוק.

הצעת חוק חובת המכרזים (תיקון – העדפת בעלי תו תקן ירוק), התשפ"ב–2022

- תיקון סעיף 3א 1. בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב–1992 בסעיף 3א (להלן: "החוק"), אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(ב1) שר הכלכלה, בהתייעצות עם השר להגנת הסביבה ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע הוראות במכרז פומבי או בהתקשרות לביצוע עבודה או לרכישת שירותים. כאשר ההעדפה תבוצע בהתאם למספר הכוכבים העומד לרשותו בהתאם לתו התקן הסביבתי. לעניין סעיף זה, "תו תקן סביבתי" – הינו ת"י 5281.
- תקנות ראשונות 3. תקנות ראשונות לפי חוק זה יובאו לאישור הוועדות הקבועות בסעיפיו בתוך שלושה חודשים ממועד פרסומו של חוק זה.
- תקנות 4. תחילתו של חוק זה עם פרסום התקנות הראשונות על פי סעיף 3.

דבריו הסבר

מטרת תיקון זה הינה להעניק לתאגידים בעלי תו תקן ירוק העדפה במכרזים פומביים ובהתקשרויות של משרדי הממשלה ויחידות סמך, והעדפה במכרזים פומביים של השלטון המקומי.

לאור משבר האקלים, שהשלכותיו הולכות ומתבררות משנה לשנה, יש לפעול בכל דרגי השלטון באופן שמהווה מודל לחיקוי וחוד החנית בצרכנות אחראית ומקיימת. לפיכך, מוצעים שני אפיקים המובילים לכך.

אפיק ראשון הינו תו תקן סביבתי (להלן – התו הסביבתי) באמצעות ת"י 5281, אשר אושר ונכנס לתוקף החל ממרץ 2022, יש לתמרץ את חברות הבנייה לבנות בהתאם לרמה הגבוהה ביותר הקיימת במנגנון תו תקן זה. מתן העדפת התקשרות עם חברות בנייה בעלות איכות בנייה ירוקה טובה יותר, יאפשר תמרוץ משמעותי לחברות הבנייה להתחשב בשיקולים ירוקים במהלך הבנייה, לצורך עמידה בתנאי חוק זה, וקבלת העדפה בעת מכרז פומבי או התקשרות עם מוסדות המדינה והשלטון המקומי.

המטרה העיקרית של התו הסביבתי היא להגן על הסביבה ולהקנות תו תקן אחיד כדי למנוע הטעייה של הציבור על ידי תעשיות שמשתמשות לעיתים במושגים כמו "ידידותי לסביבה" ללא כיסוי או צידוק. הצעת החוק נועדה לתת העדפה לחברות בנייה במסגרת מכרזים והתקשרויות של המדינה, לשם חיזוק השמירה על איכות הסביבה וכן עידוד מפעלים ויצרנים נוספים לספק שירותים שאינם מזיקים לסביבה. כמו כן, הצעת חוק זו תגביר את מודעות הציבור לקיומו של תו תקן זה.



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

9 במרס 2022

1526

ו' באדר ב' התשפ"ב

עמוד

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 35) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודייני
מקרקעין), התשפ"ב-2022 744

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 35) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודיניי מקרקעין), התשפ"ב-2022

תיקון סעיף 1. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

ד ב ר י ה ס ב ר

ההסדר המוצע מבחין בין הקמת עמדת טעינה בחניה הצמודה לדירת היחיד לבין הקמת עמדת טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת), שהיא מטבעה בעלת פוטנציאל פוגעני יותר כלפי בעלי הדירות האחרים. בהתאם לכך, במקרה של חניה משותפת מוצע שרק רוב מיוחד של בעלי הדירות בבית המשותף יוכל לקבוע הסדרים בעניין.

מוצע כי ההסדר המפורט בהצעת החוק לעניין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי יהיה ברירת מחדל שניתן להתנות עליה, כך שכל עוד בעלי הדירות לא הסכימו ביניהם על הסדר אחר וקבעו אותו בתקנון המוסכם של הבית המשותף, יחולו עליהם הוראות ההסדר המוצע בהצעת החוק.

לצד האמור, מוצע לתת ביטוי מפורש בחוק להבחנה הקיימת כיום בפועל בין מפקחים על רישום מקרקעין אשר מפעילים סמכויות שיפוטיות (הכרעה בסכסוכים בין בעלי דירות בבית משותף) לבין מפקחים כאמור שמפעילים סמכויות מינהליות (ובכללן מתן צו לרישום בית משותף ותיקונו). זאת, בעקבות שינוי ארגוני שנערך בשנת 2019 ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין, שבמסגרתו פוצל תפקידו של המפקח על רישום המקרקעין, כך שכיום חלק מהמפקחים האמורים עוסק רק בהפעלת הסמכויות המינהליות, ואילו חלקם האחר עוסק רק בהכרעה שיפוטית בסכסוכים בין בעלי זכויות בבית משותף. על פי המוצע, יוקנו הסמכויות השיפוטיות לפי החוק, כלומר, הסמכות להכריע בסכסוכים בין בעלי זכויות כאמור, לדיניי מקרקעין ואילו הסמכויות המינהליות לפי החוק יוקנו למפקחים על רישום מקרקעין.

מאחר שסמכויות השיפוטיות של מפקח על רישום מקרקעין לפי החוק הן כשל שופט בית משפט שלום הדין בתביעה אזרחית, והוא כפוף, ככלל, לסדרי הדין הנהוגים בבתי משפט, יש להבחנה בין סוגי התפקידים של המפקח כאמור, ובייחוד המונח "דיניי מקרקעין" לגורם המפעיל סמכות שיפוטית, כדי לתרום למניעת הטעיית ציבור המתדיינים ובאי כוחם.

סעיפים מוצע להוסיף לסעיף ההגדרות שבפרק א' לחוק 1 ו-3 את ההגדרה "דיניי מקרקעין". כאמור, מונח זה יחליף את המונח "מפקח" שבחוק, בכל ההוראות המקנות סמכות שיפוטית, וכך יינתן ביטוי בחוק להבחנה הקיימת כיום בפועל בין המפקחים אשר

כללי החוק המוצע מסדיר התקנה של עמדות טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, תוך קביעת איוון ראוי בין זכות הקניין של בעלי הדירות ברכוש המשותף, לבין הצורך של בעל דירה יחיד להשתמש ברכוש המשותף כדי להעביר תשתית מתאימה לשם הקמת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), לשם שימוש שאינו שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף וכן לשם ביצוע עבודות בו שאינן חלק מאחזקתו וניהולו הרגיל, נדרשת הסכמתם של כל בעלי הדירות האחרים בבית המשותף. לצד זאת, מאפשר החוק, על בסיס אינטרסים ציבוריים וחברתיים שונים, ביצוע שינויים ברכוש המשותף למטרות שונות, כגון התקנת מעלית, ביצוע התאמות בעבור אנשים עם מוגבלות ועוד, אם ניתנה לכך הסכמה של רוב בשיעור מסוים מבין בעלי הדירות, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק.

בדומה לכך, נקבעו בסעיף 21 לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשכ"ב-1982, הוראות מיוחדות בדבר התקנת רשת תקשורת ברכוש המשותף, בלא צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות, וכך גם במסגרת חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020 (ס"ח התשפ"א, עמ' 244), שנחקק לאחרונה וקבע הסדר בעניין התקנת מיתקנים פוטו-וולטאיים או מיתקני אנרגיה ברכוש המשותף (ראו סעיפים 59 ו-59 לחוק).

מוצע, בסעיף 2 להצעת החוק, לעגן בחוק הסדר דומה בכל הנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף לשם התקנת תשתית לצורך הקמת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה מסוימת בבית המשותף. נוסף על כך, מוצע לקבוע כי רוב מיוחד של שני שלישים מקרב בעלי הדירות יוכלו להחליט על התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי גם בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת), ולקבוע הסדרים שיאפשרו את השימוש בעמדה ובחניה שבה היא מותקנת, תוך התחשבות בצורכיהם של כלל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות.

בבסיס ההסדר המוצע עומדת השאיפה לאזן בין זכות הקניין שיש לבעלי הדירות ברכוש המשותף לבין הרצון להקל את התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בבתי משותפים ולשחרר חסמים לביצוע התקנה כאמור, וזאת בשל האינטרס הציבורי בהנגשה ובהרחבה של השימוש בכלי רכב מזהמים פחות.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשפ"א, עמ' 244.

(1) לפני ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" יבוא:

"דיין מקרקעין" – דיין שהתמנה לפי סעיף 117(ג), ושכאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים;

(2) בהגדרה "מפקח", במקום "סעיף 117" יבוא "סעיף 117(א)".

הוספת סעיף 59א

2. אחרי סעיף 59 לחוק העיקרי יבוא:

"תשתית טעינה לרכב חשמלי" – 59א. (א) בסעיף זה –

"חיבור דירתי" – חיבור חשמל כמשמעותו לפי חוק משק החשמל (בסעיף זה – חיבור חשמל) המשמש דירה בבית משותף;

ד ב ר י ה ס ב ר

"מפקח" במונח "דיין מקרקעין" בהוראות הנוגעות לסמכויותיו השיפוטיות של המפקח.

סעיף 2 מוצע, מהטעמים המפורטים לעיל בחלק הכללי של דברי ההסבר, לקבוע בסעיף 59א לחוק בנוסחו המוצע, הוראות מיוחדות שיחולו על התקנת תשתית טעינה לרכב חשמלי ברכוש המשותף בידי בעל דירה המתקין עמדת טעינה בחניה הצמודה לדירתו, או בידי בעלי דירות המתקינים עמדה כאמור בחניה משותפת.

מדובר בחריג לכלל הקבוע בסעיף 62(א) לחוק ובסעיף 12 לתקנון המצוי, שלפיו נדרשת הסכמת בעלי הדירות האחרים לשם ביצוע עבודות ושינויים ברכוש המשותף, שאינם חלק מאחזקתו וניהולו הרגיל. זאת, בין שמדובר בהסכמה של כל בעלי הדירות, כמו במקרה של הטלת חובות או תשלומים על בעלי הדירות, ובין שמדובר בהסכמה של רוב מבין בעלי הדירות, כמו למשל במקרה של שינוי הוראות התקנון המשותף (הדורש רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות). או בהחלטה של רוב בעלי הדירות המשתתפים באסיפה הכללית. על פי המוצע, ההסדר הקבוע בסעיף 59א מוצע יחול רק כל עוד בעלי הדירות בבית המשותף לא קבעו ביניהם הסדר מיוחד בעניין במסגרת התקנון המוסכם. ההסדר המוצע נועד לשמש ברירת מחדל ולהקל את התקנת עמדות טעינה בבתי משותפים תוך איזון מול זכויות הקניין של כלל בעלי הדירות ברכוש המשותף. ואולם הסכמה קונקרטית של בעלי הדירות, המביאה בחשבון את נסיבותיו של הבית המשותף המסוים ושל בעלי הדירות שבו, היא עדיפה ותגבר על הוראות ברירת המחדל המפורטות בהסדר שבהצעת החוק. זאת, בין שההוראות בתקנון המוסכם נקבעו טרם כניסתו לתוקף של החוק המוצע ובין שייקבעו לאחר מכן (ראו סעיפים קטנים (יא) ו-(יב) של סעיף 59א המוצע).

לסעיף 59א המוצע

לסעיף קטן (א)

מוצע להגדיר כמה מונחים טכניים-מקצועיים הנוגעים להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף. בין השאר, מוצע להגדיר "עמדת לטעינת רכב חשמלי",

מפעילים סמכויות מינהליות לבין אלה שמפעילים סמכויות שיפוטיות.

תפקידו של המפקח על המקרקעין בכובעו השיפוטי להכריע בסכסוכים בבתי משותפים במגוון נושאים המפורטים בחוק, בחוק המקרקעין (חיזוק בתי משותפים מפני רעידות אדמה). התשס"ח-2008 (להלן – חוק החיזוק), ובחוק התקשורת (בוק ושידורים). התשמ"ב-1982 (להלן – חוק התקשורת).

התיקון המוצע נועד, בין השאר, למנוע את הטעיית חיבור המתדיינים, שכן הוא יאפשר להבדיל בין מפקח על רישום מקרקעין שהוא בעל סמכויות מינהליות, ובין דיין מקרקעין, אשר דן ומכריע בסכסוכים בין בעלי דירות בבתי משותפים, והוא בעל סמכויות כשל שופט שלום הדן בתביעה אזרחית. המונח "דיין מקרקעין" מבטא באופן מדויק יותר את תפקידו וסמכויותיו של הגורם השיפוטי המכריע בסכסוכים בבתי משותפים לפי החוק.

התיקון המוצע תואם את המגמה שביסוד תיקונים שנעשו בשנים האחרונות בחוק ובחקיקה משיקה לו, שבמסגרתם הורחבו הסמכויות השיפוטיות של המפקחים, כך שהם דנים כיום במגוון רחב של סוגי סכסוכים הנוגעים להיבטים שונים של החוק.

כמו כן מוצע, בסעיף 12 להצעת החוק, לקבוע כי תנאי הכשירות של דיין מקרקעין יהיו כשל מפקחים על רישום מקרקעין (כשירות לכהן כשופט בית משפט שלום), וכך גם אופן מינויים. מכאן, שלא מוצע לערוך שינוי באופן מינוי הגורם המוסמך להכריע בסכסוכים בבתי משותפים.

לצד זאת, מוצע לקבוע, לעניין המפקחים על רישום מקרקעין, כי שר המשפטים יהיה רשאי להסמיך אדם שמתקיימים בו תנאי הכשירות להתמנות למפקח, בסמכויות של מפקח, כולן או מקצתן, וזאת אף בלי למנותו למפקח. זאת בדומה לסמכות הנתונה היום לשר המשפטים, בסעיף 116(ב) לחוק, לעניין הסמכת אדם בסמכויות רשם, כולן או חלקן.

בסעיפים 13 עד 16 להצעת החוק מוצע לערוך התאמות בהוראות שונות בחוק, בעקבות החלפת המונח

"חיבור ייעודי" – חיבור חשמל שנועד לשמש עמדת טעינה, שאינו חיבור דירתי ואינו חיבור ציבורי;
 "חיבור ציבורי" – חיבור חשמל המשמש, בין השא, את הרכוש המשותף;
 "חניה משותפת" – חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף;
 "עמדה לטעינת רכב חשמלי", "עמדת טעינה" – מיתקן ייעודי המשמש לטעינת רכב חשמלי באנרגיה חשמלית, בלבד;
 "רכב חשמלי" – רכב כמשמעותו לפי פקודת התעבורה², המונע באופן מלא או חלקי באנרגיה חשמלית;
 "תשתית הקשורה להתקנה", של עמדת טעינה – התשתית או המיתקן המחוברים בין חיבור ציבורי, חיבור דירתי או חיבור ייעודי לבין עמדת טעינה, אחת או יותר;
 "תשתית טעינה" – כל אלה;

(1) עמדת טעינה;

(2) תשתית הקשורה להתקנה של עמדת טעינה;

(3) מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי.

(ב) בעל דירה רשאי להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור דירתי המשמש את דירתו או לחיבור ייעודי קיים, וכן להתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את התשתית הקשורה להתקנה של עמדה כאמור וכן מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי, והכול בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע להגדיר "תשתית טעינה", שכוללת את המונחים הנוכחים לעיל – "עמדת טעינה" ו"תשתית הקשורה להתקנה" – וכן מיתקנים ותשתיות אחרים הקשורים לטעינת רכב חשמלי, כגון מיתקן אגירה או מונים, ובכלל זה מונה ייעודי שיוותן במסגרת חיבור עמדת טעינה באמצעות חיבור ציבורי (כמפורט בדברי ההסבר לסעיף קטן (ג) להלן).

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע הוראות שיחולו כאשר בעל דירה מבקש להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו וכן להתקין ברכוש המשותף את התשתית הקשורה להתקנה, ומיתקנים ותשתיות אחרים הקשורים לטעינת רכב חשמלי, וזאת באמצעות חיבור דירתי או באמצעות חיבור ייעודי קיים, כלומר חיבור ייעודי שכבר הותקן בבית המשותף.

על פי המוצע, בעל הדירה המבקש לבצע התקנה כאמור יידרש למסור הודעה מוקדמת על כך בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות 45 ימים לפחות טרם מועד ביצוע ההתקנה. בהודעה יצוינו פרטים רלוונטיים

כמיתקן שמועד לטעינת רכב חשמלי באנרגיה חשמלית ומשמש למטרה זו, בלבד.

עוד מוצע להגדיר "תשתית הקשורה להתקנה" של עמדת טעינה. על פי המוצע, מונח זה כולל כמה חלופות טכניות שבאמצעותן יהיה ניתן להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בבית משותף. החלופה הראשונה כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור חשמל המשמש דירה בבית משותף (חיבור דירתי). מבחינה טכנית, מדובר בחיבור שיוצא מלוח החשמל הציבורי שממנו יוצא גם החיבור הציבורי. החלופה השנייה כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור החשמל המשמש את הרכוש המשותף (חיבור ציבורי), והחלופה השלישית כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור ייעודי – חיבור חשמל שנועד לשמש עמדות טעינה (שכל בעל דירה מעוניין יוכל לחבר את עמדת הטעינה שלו אליו), שאינו אחד מהחיבורים הנוכחים לעיל. יצוין כי אין מניעה לכך שאותו חיבור חשמל ישמש לטעינת כמה רכבים חשמליים.

כפי שיפורט בהמשך, לדרך שבה תחובר עמדת הטעינה והתשתית הקשורה להתקנה יש משמעות לעניין ההוראות המהותיות והפרוצדורליות שיחולו על ההתקנה.

² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173.

(1) בעל הדירה מסר, לא יאוחר מ־45 ימים לפני מועד ביצוע התקנת תשתית הטעינה (בסעיף קטן זה – ההתקנה), הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף לגבי כוונתו לבצע התקנה כאמור;

(2) ההודעה האמורה בפסקה (1) –

(א) תימסר לבעלי הדירות בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף;

(ב) תכלול פרטים בדבר מיקומה של תשתית הטעינה, גודלה, הספקה, אמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתה והפעולות שיידרשו לשם התקנתה, ובכלל זה ההשלכות הצפויות על השימוש ברכוש המשותף בעת ביצוע ההתקנה;

(3) ההתקנה תיעשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה, חוק החשמל, התשי"ד–1954³ (בסעיף זה – חוק החשמל), וחוק משק החשמל, התשנ"ו–1996⁴ (להלן – חוק משק החשמל);

(4) ההתקנה תיעשה לפי הוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו–2006⁵;

(5) ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה ברכוש המשותף או בחזות הבית;

(6) אין בהתקנה כדי לפגוע במיתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף.

ד ב ר י ה ס ב ר

הנוגעים להיבטים הבטיחותיים והחזותיים של ההתקנה, הכול במטרה למזער ככל האפשר, את הפגיעה האפשרית בבעלי הדירות האחרים.

בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים לעיל, לא תידרש הסכמה של בעלי הדירות האחרים לשם התקנת עמדת הטעינה באמצעות חיבור דירתי או באמצעות חיבור ייעודי.

לגבי תשתית הטעינה ואופן ההתקנה. כמו כן, יהיה על בעל הדירה לעמוד בדרישות הדין החלות על ההתקנה (לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965, חוק החשמל, התשי"ד–1954, חוק משק החשמל, התשנ"ו–1996, וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו–2006 (להלן – חוק התכנון והבנייה, חוק החשמל, חוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת)), ובשאר התנאים המפורטים בסעיף קטן זה

³ ס"ח התשי"ד, עמ' 190.

⁴ ס"ח התשנ"ו, עמ' 208.

⁵ ס"ח התשס"ו, עמ' 158.

(ג) בעל דירה רשאי להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור ציבורי, וכן להתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את התשתית הקשורה להתקנה של עמדה כאמור וכן מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי, אם ניתנה הסכמת בעלי רוב הדירות בבית המשותף לחיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) החיבור של עמדת הטעינה לחיבור הציבורי ייעשה דרך מונה ייעודי, שהתשלום בעד צריכת החשמל דרכו נפרד מהתשלום בעד שאר צריכת החשמל מהחיבור הציבורי (בסעיף זה – מונה ייעודי);

(2) בהחלטה כאמור ברישה ייקבע, בין השאר, ההספק המרבי מתוך הספק החיבור הציבורי, שיוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה שיחוברו לחיבור הציבורי, וכן ייקבעו הוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק המרבי שנקבע כאמור יהיה נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בהתקנה כאמור בסעיף קטן זה;

(3) מתקיים לגבי התקנת תשתית הטעינה האמור בפסקאות (1) עד (6) של סעיף קטן (ב), בשינויים המחויבים.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ג)

עוד מוצע, כי במסגרת החלטת בעלי הדירות כאמור ייקבעו גם הסדרים שיחולו בנסיבות שבהן ההספק המרבי שנקבע בהחלטה כאמור יהיה נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בהתקנת עמדת טעינה באמצעות החיבור הציבורי. בהסדרים כאמור יהיה ניתן לקבוע, למשל, כי במצב כזה תידרש הזמנה והתקנה של חיבור ייעודי (כאשר כל בעלי עמדות הטעינה המחוברים לחיבור הציבורי יישאו בהוצאות הנדרשות לשם כך). או שבעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור הציבורי יידרשו לפעול להעברת הספק חשמל פנוי מדירותיהם הפרטיות בבניין לחיבור הציבורי, לקבוע ביניהם הסדרי תשלום או להתקין מנגנונים לניהול הטעינה או הסדרים מוסכמים אחרים, שיאפשרו את השימוש בחיבור הציבורי לטובת עמדת טעינה נוספת בלי לחרוג מההספק המרבי שנקבע לכך בהקשר זה יצוין, כי הסדרים בנוגע לשימוש בחיבור הציבורי ובחיבור הייעודי אינם מהווים כשלעצמם עסקאות ברכוש המשותף, כמשמעותן בסעיף 55(ב) לחוק.

מוצע לקבוע כי התנאים שמוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) יחולו בשינויים המחויבים גם על התקנת תשתית טעינה באמצעות חיבור ציבורי, ובכלל זה הדרישה למסירת הודעה מוקדמת טרם ההתקנה, ושאר התנאים שנועדו להבטיח את בטיחות ההתקנה ושמירה על חזות הבית המשותף והרכוש המשותף.

סעיף קטן זה עוסק בהתקנת תשתית טעינה באמצעות התחברות לחיבור הציבורי – חיבור החשמל המשמש את הרכוש המשותף (לצורך תאורה בחדר המדרגות, מעלית ועוד מיתקנים משותפים). מוצע כי התקנה באמצעות התחברות לחיבור ציבורי כאמור תותנה בקבלת החלטה עקרונית מקדימה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף, במסגרת האסיפה הכללית, המאפשרת חיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי. עוד מוצע להתנות חיבור עמדת טעינה באמצעות חיבור כאמור בכך שהחיבור של כל עמדות הטעינה שיחוברו לחיבור הציבורי ייעשה באמצעות מונה נפרד (מונה ייעודי) שיחובר לחיבור הציבורי, שההתחשבות והתשלום בעד צריכת החשמל דרכו יהיו נפרדים מההתחשבות והתשלום בעד שאר צריכת החשמל מהחיבור הציבורי. כך בעלי הדירות שלא חיברו עמדות טעינה לחיבור הציבורי, לא יישאו בכל אחריות שהיא לתשלום בעד צריכת החשמל דרך המונה הייעודי.

על פי המוצע, במסגרת החלטת בעלי הדירות באספה הכללית בעניין חיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי, ייקבע גם הספק החשמל המרבי אשר יוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה המחוברות ושהיו מחוברות בעתיד באמצעות החיבור הציבורי, מתוך הבנה שההספק הכולל של חיבור החשמל הוא מוגבל ונדרש לעיתים גם לצורך שימושים ומיתקנים נוספים ברכוש המשותף.

(ד) בעל דירה המתקין עמדת טעינה כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יישא בהוצאות הנדרשות לצורך התקנת תשתית טעינה לפי אותם סעיפים קטנים, תחזוקתה, שימוש בה, הסרתה והשבת המצב לקדמותו, ובכלל זה הוצאות בעד עבודות חשמל, וכן כל הוצאה בעד פעולה אחרת הכרוכה בפעולות האמורות, ובכלל ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל בעמדת הטעינה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חוברה יותר מעמדת טעינה אחת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, יחולו הוראות אלה:

(1) כל בעל דירה שמותקנת בחניה הצמודה לדירתו תשתית טעינה המחוברת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי –

(א) יישא בחלק יחסי מההוצאות המפורטות בסעיף קטן (ד), שהוצאו בקשר לכלל תשתיות הטעינה המחוברות לחיבור כאמור, ולמעט ההוצאות שלהלן, שהוא בהתאם ליחס שבין הספק עמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות אותו חיבור:

(1) הוצאות שהוצאו בעד מיתקן או תשתית המשמשים רק עמדת טעינה מסוימת או כמה עמדות טעינה שבבעלות אותו בעל דירה;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי כלל ההוצאות המשותפות יחולקו בין בעלי הדירות שחיברו עמדות טעינה כאמור לפי היחס שבין הספק עמדת הטעינה של כל בעל דירה לבין סך ההספק של כלל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות חיבור משותף. ההוצאות המשותפות שבהן יתחלקו בעלי הדירות כאמור כוללות את כלל ההוצאות המפורטות בסעיף קטן (ד) שהוצאו בקשר לכלל תשתיות הטעינה המחוברות לחיבור משותף, למעט הוצאות בעד צריכת החשמל השוטפת מעמדת טעינה, וההוצאות בעד מיתקן או תשתית המשמשים רק עמדת טעינה מסוימת (או כמה עמדות טעינה שבבעלות אותו בעל דירה), שבהן יישא כל בעל דירה בעצמו.

עוד מוצע לקבוע, כי העיקרון של חלוקת ההוצאות המשותפות בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור משותף, יחול גם לגבי הוצאות עבר שהוצאו בשל התקנת תשתית הטעינה הקיימת לפני שחוברה עמדת טעינה נוספת לחיבור משותף (כך שבעל דירה שנשא בהוצאות כאמור לבדו, יהיה זכאי להחזר של חלק יחסי מהן), וגם לגבי הוצאות עתידיות שיוצאו במטרה לאפשר חיבור של עמדות טעינה נוספות לבקשת בעלי דירות המעוניינים בכך, כך למשל, במצב שבו עמדת טעינה אחת או יותר מחוברת לחיבור הציבורי, ומפאת מגבלת ההספק של החיבור הציבורי נדרשת התקנת מנגנון

מוצע לקבוע את העיקרון הכללי שלפיו כלל ההוצאות הנדרשות לצורך התקנת תשתית טעינה, תחזוקתה, שימוש בה, הסרתה והשבת המצב לקדמותו, יחולו כולם על בעל הדירה המתקין את התשתית. במסגרת ההוצאות האמורות, נכללות גם ההוצאות בעד עבודות החשמל וכל הוצאה בעד פעולה אחרת הכרוכה בפעולות הנזכרות לעיל. כמו כן מוצע שבעל דירה יישא בכל ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל בעמדת הטעינה שהתקין.

לסעיף קטן (ה)

מוצע להסדיר את אופן חלוקת ההוצאות הכרוכות בהתקנה ובפעולות אחרות הנוגעות לתשתית הטעינה, המפורטות בסעיף קטן (ד) (להלן – הוצאות משותפות), במקרה שבו שני בעלי דירות או יותר חיברו את עמדות הטעינה שלהם באמצעות חיבור ציבורי או חיבור ייעודי. על פי המוצע, גם אם עמדת הטעינה של כל אחד מבעלי הדירות האמורים מחוברת לחיבור מהסוג השני, הרי שלצורך חלוקת ההוצאות ביניהם על פי המוצע בסעיף קטן זה (למעט ההוצאות בעד צריכת חשמל בפועל בעמדת הטעינה), רואים את החיבורים שהם חיבור ציבורי או חיבור ייעודי כאילו היו אותו חיבור (להלן – חיבור משותף).

(2) ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל;

(ב) יישא בהוצאות בעד צריכת החשמל בפועל של עמדת הטעינה;

(2) הוראות פסקה (1) יחולו על בעל דירה כאמור בה, לעניין כל תשתית טעינה המחוברת לחיבור שאליו מחוברת תשתית הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו, בין שהתשתית האמורה הותקנה לפני התקנת תשתית הטעינה בחניה הצמודה לדירתו ובין שהותקנה לאחר מכן;

(3) הותקנו בבית משותף תשתיות טעינה המחוברות לחיבור ציבורי וכן תשתיות כאמור המחוברות לחיבור ייעודי, יראו את החיבור הציבורי והחיבור הייעודי, לצורך חישוב ההוצאות כאמור בפסקאות (1)(א) ו-(2), כאילו היו אותו חיבור;

(4) בעלי הדירות כאמור בפסקה (1), רשאים להחליט על חלוקת ההוצאות כאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב) של אותה פסקה בדרך אחרת מזו הקבועה בהן;

(5) עלה סך צריכת החשמל השוטפת של עמדות הטעינה המחוברות לחיבור ציבורי כפי שנרשמה במונה הייעודי (בפסקה זו – סך הצריכה שנרשמה במונה הייעודי) על סך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות דרך המונה הייעודי לחיבור הציבורי (בפסקה זו – סך הצריכה בעמדות הטעינה), יישא כל בעל דירה שהתקין תשתית טעינה המחוברת דרך אותו מונה, בתשלום בעד חלקו בהפרש שבין סך הצריכה שנרשמה במונה הייעודי לסך הצריכה בעמדות הטעינה, לפי היחס שבין צריכת החשמל בפועל בעמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו לסך צריכת החשמל בפועל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבור הציבורי;

ד ב ר י ה ס ב ר

הטעינה שלהם מחוברות באמצעות חיבור משותף הסכימו כולם על חלוקת ההוצאות ביניהם בדרך אחרת מזו שצוינה לעיל, תהיה חלוקת ההוצאות כאמור כפי שקבעו בהחלטתם (ראו פסקה (4) המוצעת).

באשר להוצאות בעד צריכת החשמל השוטפת מחיבור משותף, מוצע לקבוע כי כל בעל דירה יישא בחלק מההוצאות כאמור לפי צריכת החשמל בפועל מעמדת הטעינה שהתקין. זאת, אלא אם כן כל בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות באמצעות אותו חיבור משותף הסכימו ביניהם על חלוקת הוצאות הצריכה השוטפת בדרך אחרת.

לניהול טעינה או אף הזמנת חיבור ייעודי חדש כדי לאפשר לעמדת טעינה נוספת להתחבר באמצעות חיבור משותף. במצב כאמור, יידרשו כל בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור הציבורי או לחיבור הייעודי שיוזמן, להתחלק בהוצאות ההזמנה וההתקנה של החיבור הייעודי והתשתית המשותפת הקשורה בו. באופן דומה, יתחלקו ההוצאות בין בעלי הדירות כאמור גם במצב שבו תידרש הגדלת הספק החיבור כדי לאפשר לעמדת טעינה נוספת להתחבר באמצעותו.

על פי המוצע, אופן חלוקת ההוצאות המפורט לעיל יהיה ברירת מחדל. כך, אם כל בעלי הדירות שעמדות

(6) עלה סך צריכת החשמל השוטפת בחיבור הייעודי, כפי שנרשמה במונה של החיבור האמור, על סך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות לאותו חיבור, יחולו הוראות פסקה (5) לעניין הנשיאה בתשלום כאמור בה בידי כל בעל דירה שהתקין תשתית טעינה המחוברת לחיבור האמור.

(ו) חוברת עמדת טעינה אחת או יותר לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי לפי הוראות סעיף זה (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה קיימת), וביקש בעל דירה להתקין, לפי הוראות סעיף זה, בחניה הצמודה לדירתו, עמדת טעינה שתחובר לחיבור כאמור, נוסף על עמדת הטעינה הקיימת (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה נוספת), יחולו הוראות אלה:

(1) בעלי הדירות שמותקנת בחניה הצמודה לדירתם עמדת טעינה קיימת, יאפשרו את ההתקנה, ובכלל זה יבצעו את הפעולות הנדרשות לשם כך; על אף הוראות סעיף קטן (ה)(1)(א), כפי שהוחלל בסעיף קטן (ח)(2), אם נדרשה לצורך התקנת עמדת הטעינה הנוספת התקנה של חיבור ייעודי, יחולו הוראות הסעיף הקטן האמור לעניין הנשיאה בהוצאות בעד התקנת אותו חיבור, אף אם לאחר ההתקנה ישמש החיבור רק את עמדת הטעינה הנוספת;

(2) בעל הדירה המבקש להתקין את תשתית הטעינה הנוספת לא יישא בהוצאות כאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב) של סעיף קטן (ה)(1) או באותן פסקאות משנה כפי שהוחלל בסעיף קטן (ח)(2), בשיעור שעולה על חלקו היחסי בהוצאות לפי אותן פסקאות משנה, אלא אם כן הסכים לכך.

ד ב ר י ה ס ב ר

עמדת טעינה אחת או יותר המחוברת לחיבור כאמור. מאחר שהן חיבור ציבורי והן חיבור ייעודי נועדו לשרת את כלל בעלי הדירות המעוניינים לחבר אליהם את עמדות הטעינה שהם מתקינים, מוצע לקבוע את חובתם של מי שכבר חיברו עמדות טעינה לחיבור משותף, לאפשר התקנה של עמדת טעינה נוספת לבקשת בעל דירה המעוניין בכך, בכפוף לעמידתו של בעל הדירה המבקש בכל התנאים הקבועים בחוק לעניין ההתקנה כאמור.

עוד מוצע, בהתאם לכלל שזכר לעיל בעניין אופן חלוקת ההוצאות המשותפות בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור משותף (כמוצג בפסקה (3) של סעיף קטן (ה) המוצע), לקבוע כי הסדר חלוקת ההוצאות המשותפות יחול גם לעניין כל הוצאה הנדרשת כדי לאפשר את חיבור עמדת הטעינה הנוספת, כך שכל בעלי הדירות האמורים יתחלקו ביניהם גם בהוצאות אלה, לרבות הוצאות בעד מנגנוני ניהול טעינה או בעד הגדלת הספק החיבור הייעודי, כמו כן מוצע להבהיר כי הכלל האמור

במקרה של פער בין סך צריכת החשמל שנרשמה במונה הייעודי, שדרכו מחוברות עמדות טעינה לחיבור הציבורי, לבין סך צריכת החשמל בכלל עמדות הטעינה המחוברות דרך אותו מונה ייעודי לחיבור החשמל הציבורי, מוצע כי התשלום בעד ההפרש יתחלק בין כל בעלי הדירות אשר התקינו עמדות טעינה המחוברות לאותו מונה ייעודי, לפי היחס שבין צריכת החשמל בפועל בכל עמדת טעינה, לבין סך צריכת החשמל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבור הציבורי באמצעות אותו מונה ייעודי.

הוראה מקבילה תחול על פי המוצע, על בעלי עמדות טעינה שמחוברות לחיבור ייעודי, במקרה של פער בין סך צריכת החשמל השוטפת בחיבור הייעודי לסך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות לאותו חיבור.

לסעיף קטן (ו)

מוצע להסדיר מצב שבו בעל דירה מבקש להתקין עמדת טעינה באמצעות חיבור משותף, כאשר כבר קיימת

(1) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת תשתית טעינה בחניה משותפת שכלל בעלי הדירות רשאים לעשות בה שימוש (בסעיף זה – תשתית טעינה משותפת), ולקבוע הסדרים מיוחדים לעניין השימוש בתשתית הטעינה המשותפת ולעניין הנשיאה בהוצאות בשלה, ובכלל זה הוצאות בעד התקנתה, תחזוקתה וצריכת החשמל השוטפת בעמדת הטעינה שהיא חלק מאותה תשתית (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה משותפת).

(2) במסגרת החלטה כאמור בפסקה (1), רשאים בעלי הדירות לקבוע הסדרי חניה שנועדו לאפשר שימוש סביר בעמדת הטעינה המשותפת, ובלבד שהסדרים אלה ייקבעו בהתחשב בצרכים של כל בעלי הדירות הנוגעים לשימוש בחניות המשותפות ובאופן שאין בו כדי לפגוע ביכולתם של כלל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות לעשות בהן שימוש סביר.

(3) הסדרי חניה כאמור בפסקה (2) לא יכללו הצמדה של חניה משותפת לדירה מסוימת בבית המשותף, אלא אם כן הסכימו לכך כל בעלי הדירות בבית המשותף.

(4) הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ו) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לעניין התקנת תשתית טעינה משותפת, ובכלל זה לעניין החלטה על ההתקנה, נשיאה בהוצאות בקשר להתקנה והשימוש בתשתית הטעינה.

ד ב ר י ה ס ב ר

שמטרתם לאפשר שימוש סביר בעמדת הטעינה המשותפת. הסדרי חניה אלה ייקבעו בהתחשב בצרכים של כל בעלי הדירות בקשר לשימוש בחניות המשותפות, ובאופן שלא יפגע ביכולתם של כל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות, להשתמש בהן באופן סביר. למען הסר ספק, מוצע להבהיר כי הסדרי החניה שייקבעו כאמור לא יוכלו לקבוע הצמדה קניינית של חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת בבית המשותף, הצמדה שעל פי הדין טעונה הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (ראו סעיף 62(א) סיפה לחוק).

עוד מוצע כי ההסדרים שנקבעו בסעיפים קטנים (ב) עד (ו) המוצעים יחולו, בשינויים המחויבים ולפי העניין, גם ביחס להתקנת תשתית טעינה משותפת, זאת בהתאם לסוג החיבור שבאמצעותו תחובר עמדת הטעינה המשותפת (דירתי, ציבורי או ייעודי). בין השאר, תחול הדרישה להודעה מוקדמת, התנאים לעניין בטיחות ההתקנה והשמירה על חזות הבית המשותף וההוראות לעניין אופן הנשיאה בהוצאות בעד כל עמדת טעינה. במסגרת החלטת בעלי הדירות על התקנת תשתית טעינה משותפת הם יוכלו לקבוע הסדרים לעניין חלוקת ההוצאות בעד עמדת הטעינה

לעניין החלוקה בהוצאות יחול גם אם לשם חיבור עמדת טעינה נוספת באמצעות חיבור משותף, נדרשה הזמנה והתקנה של חיבור ייעודי שישמש, בשלב ראשון, רק את אותה עמדת טעינה נוספת, כגון במצב שבו מפאת מגבלת ההספק של החיבור הציבורי לא ניתן לחבר באמצעותו עמדה נוספת.

לסעיף קטן (ז)

מוצע להסדיר את האפשרות להתקין תשתית טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (לא צמודה לדירה) (להלן – חניה משותפת). על פי המוצע, בעלי דירות אשר בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, יוכלו להחליט באסיפה הכללית על התקנת תשתית טעינה בחניה משותפת, שכלל בעלי הדירות יהיו רשאים לעשות בה שימוש (להלן – תשתית טעינה משותפת), ולקבוע הסדרים מיוחדים לעניין השימוש בתשתית הטעינה המשותפת ולעניין הנשיאה בהוצאות בגין התקנתה, תחזוקתה וצריכת החשמל השוטפת בעמדה המותקנת בה (להלן – עמדת טעינה משותפת). עוד מוצע לקבוע, כי במסגרת החלטת בעלי הדירות כאמור, הם יהיו רשאים גם לקבוע הסדרי חניה

(ח) (1) בעל דירה רשאי להזמין חיבור ייעודי ממשי שרשאי לספקו לפי חוק משק החשמל, ולהתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את החיבור האמור ואת התשתיות והמיתקנים הדרושים לצורך אותו חיבור, אם ניתנה לכך הסכמת בעלי רוב הדירות בבית המשותף, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ובלבד שמתקיימים שני אלה:

(א) בהחלטה כאמור ברישה ייקבעו, בין השאר, מיקום החיבור הייעודי והתשתיות והמיתקנים הנדרשים לצורך אותו חיבור, הוראות לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור, התקנתו ואחזקתו, הספק החיבור וכן הוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק שנקבע כאמור נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בחיבור עמדת טעינה לאותו חיבור;

(ב) מתקיים לגבי ההתקנה של החיבור הייעודי והתשתיות והמיתקנים הדרושים לצורך אותו חיבור, האמור בפסקאות (3) עד (6) של סעיף קטן (ב), בשינויים המחויבים.

(2) הוראות סעיף קטן (ה)(1)(א) ו-(2) עד (4) יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור הייעודי, התקנתו ואחזקתו.

ד ב ר י ה ס ב ר

החיבור, התקנתו ואחזקתו. בדומה להתקנת עמדת טעינה, מוצע כי ההזמנה וההתקנה של החיבור הייעודי תיעשה בכפוף לתנאים המנויים בסעיף קטן (ב)(3) עד (6) המוצע לעניין עמידה בהוראות הרגולציה החלות על ההתקנה, לפי חוק התכנון והבנייה, חוק החשמל, חוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת, וכן לעניין הימנעות מפגיעה במיתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף ולעניין צמצום הפגיעה ברכוש המשותף או בחזות הבית. נוסף על כך, מוצע להחיל את ההוראות המסדירות את אופן הנשיאה בהוצאות בגין תשתיות המשותפות לשני בעלי דירה או יותר שתשתיות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור ציבורי או ייעודי, הקבועות בסעיף קטן (ה)(1)(א) ו-(2) עד (4), בשינויים המחויבים, גם לגבי הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור הייעודי, התקנתו ואחזקתו.

המשותפת בין בעלי הדירות המעוניינים בהתקנתה, ובכלל זה לעניין אופן ההתחשבות לגבי צריכת החשמל השוטפת בעמדת הטעינה בין בעלי הדירות המשתמשים בה.

לסעיף קטן (ח)

מוצע לקבוע את התנאים שבהם בעל דירה יהיה רשאי להזמין ולהתקין חיבור חשמל ייעודי חדש בבית המשותף. על פי המוצע, תידרש לשם כך החלטת בעלי רוב הדירות בבית המשותף, שתתקבל במסגרת האסיפה הכללית, ואשר במסגרתה ייקבעו, בין השאר, מיקום החיבור הייעודי החדש וכלל המיתקנים והתשתיות הנדרשים לשם התקנתו (ארון החשמל, כבלים וכיוצא באלה); הספק החיבור והוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק יהיה נמוך מזה שנדרש לשם חיבור כלל עמדות הטעינה שבעלי דירות בבניין יהיו מעוניינים לחבר באמצעות אותו חיבור ייעודי; וכן הוראות לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת

(ט) נציגות הבית המשותף וכן בעל דירה המתנגד להתקנת תשתית טעינה וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאים לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד מסירת הודעה על כוונה להתקין תשתית טעינה לפי הוראות סעיף זה; בעל דירה המתנגד להזמנה או התקנה של חיבור ייעודי וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאי לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטת האסיפה הכללית כאמור בסעיף קטן (ח)(1) רישא.

(י) (1) הותקנה תשתית טעינה לפי הוראות סעיף זה, ונציגות הבית המשותף או בעל דירה סבורים כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרתה, ובכלל זה סיכון בטיחותי, רשאי כל אחד מהם לפנות לדיין מקרקעין בתביעה להסרת תשתית הטעינה.

(2) מצא דיין מקרקעין כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת תשתית הטעינה, רשאי הוא להורות על הסרת תשתית הטעינה, כולה או חלקה, ולקבוע הוראות לעניין זה; בעל הדירה המתקין יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת תשתית הטעינה, אלא אם כן קבע דיין המקרקעין אחרת.

(3) הוראות פסקאות (1) ו-(2) יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין חיבור ייעודי שהותקן לפי הוראות סעיף זה, ואולם כל בעל דירה שמותקנת בחניה הצמודה לדירתו עמדת טעינה המחוברת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, יישא בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בהסרת החיבור הייעודי, שהוא בהתאם ליחס שבין הספק עמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות החיבור הציבורי והחיבור הייעודי, אלא אם כן קבע דיין המקרקעין אחרת.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ט)

בתביעה להסרתה, אם מתקיימות לדעתם נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת, ובכלל זה סיכון בטיחותי. בהשתלשלות סבירה של האירועים, נקודת המוצא היא כי הפנייה של בעל דירה או של הנציגות לדיין מקרקעין לפי סעיף קטן זה, תיעשה לאחר שהם פנו קודם לכן לבעל הדירה שהתקין את תשתית הטעינה בבקשה שיסירה בשל התקיימות נסיבות מיוחדות כאמור, והוא סירב לכך.

עוד מוצע לקבוע, כי אם דיין מקרקעין מצא שקיימת הצדקה להסרת תשתית הטעינה בנסיבות העניין, בסמכותו להורות על הסרתה, ובעל הדירה שהתקין את תשתית הטעינה יישא בהוצאות הכרוכות בכך, אלא אם כן דיין המקרקעין הורה אחרת. נוסף על כך, מוצע לאפשר פנייה לדיין מקרקעין כאמור גם בתביעה להסרת חיבור ייעודי שהותקן, בהתקיים נסיבות מיוחדות כאמור. במקרה זה,

מוצע לאפשר לנציגות הבית המשותף (להלן – נציגות) וכן לכל בעל דירה המתנגד להתקנת תשתית טעינה לפי סעיף זה וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד שבו נמסרה הודעה מאת בעל דירה על כוונתו להתקין תשתית טעינה כאמור. נוסף על כך, מוצע לאפשר לבעל דירה המתנגד להזמנה או להתקנה של חיבור ייעודי, כאמור בסעיף קטן (ח)(1), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה באסיפה הכללית בעניין.

לסעיף קטן (י)

מוצע לאפשר לנציגות ולכל בעל דירה בבית המשותף לפנות לדיין מקרקעין גם לאחר שהותקנה תשתית טעינה,

(יא) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון מוסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם.

(יב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת תשתית טעינה.

3. בסעיפים 59(ב), 59א(ב), 59(ד) ו-59(2), 72, 73, 76 ו-77 לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

4. בסעיף 59 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".

5. בסעיף 59ט לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה) –

(1) בפסקה (1), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בפסקה (2), במקום "מצא המפקח" יבוא "מצא דיין מקרקעין" ובמקום "המפקח ייתן" יבוא "דיין המקרקעין ייתן".

6. בסעיף 59י לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

7. בסעיף 60 לחוק העיקרי –

(1) בסעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ד), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "לפני המפקח" יבוא "לפניו".

8. בסעיף 71 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים ובסעיף קטן (א), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(3) בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(4) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".

9. בסעיף 72 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "עד 59י" יבוא "עד 59יא" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

תיקון סעיף 74	10.	בסעיף 74 לחוק העיקרי –
	(1)	בכותרת השוליים, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
	(2)	במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין".
תיקון סעיף 75	11.	בסעיף 75 לחוק העיקרי –
	(1)	בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), בכל מקום, במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
	(2)	בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".
תיקון סעיף 117	12.	בסעיף 117 לחוק העיקרי –
	(1)	בכותרת השוליים, אחרי "מפקחים" יבוא "ודייני מקרקעין";
	(2)	בסעיף קטן (א), אחרי "אזור סמכותם" יבוא "ורשאי הוא להסמיך אדם הכשיר כאמור בסמכויות של מפקח, כולן או מקצתן";
	(3)	אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
	(ג)	"שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום לדייני מקרקעין, שיהיו נתונות להם הסמכויות לפי חוק זה, ובכלל זה הסמכות להכריע בסכסוכים לפי סימן ד' לפרק ו', ויקבע את אזור סמכותם; אזור סמכותו של דיין מקרקעין יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו"
תיקון סעיף 118	13.	בסעיף 118(ב) לחוק העיקרי, במקום "למפקח או לרשם" יבוא "למפקח, לדיין מקרקעין או לרשם".
תיקון סעיף 119	14.	בסעיף 119 לחוק העיקרי, אחרי "מפקח" יבוא "או דיין מקרקעין".
תיקון סעיף 121	15.	בסעיף 121(א) לחוק העיקרי, המילים "למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו'" – יימחקו.
תיקון סעיף 168	16.	בסעיף 168(7) לחוק העיקרי, אחרי "של מפקחים" יבוא "של דייני מקרקעין".
תיקון חוק המקרקעין (חיוזק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008:	17.	בחוק המקרקעין (חיוזק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008:
	(1)	בסעיף 1 –
	(א)	לפני ההגדרה "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" יבוא:
		"דיין מקרקעין" – כהגדרתו בחוק המקרקעין;

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים מוצע לערוך התאמות בחוק החיוזק ובחוק התקשורת בעקבות החלפת המונח "מפקח", בכל הנוגע לסמכויותיו השיפוטיות של המפקח, במונח "דיין מקרקעין". במסגרת ההתאמות האמורות מוצע, בין השאר, למחוק את ההגדרה "מפקח" שבשני החוקים האמורים.

הנשיאה בהוצאות הסרת החיבור, אם דיין המקרקעין יורה על הסרתו, תהיה באופן יחסי בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, לפי היחס בין הספק עמדת הטעינה של כל בעל דירה להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבורים אלה. זאת, אלא אם כן דיין המקרקעין יורה אחרת לעניין הנשיאה בהוצאות הסרת החיבור.

⁶ ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשפ"ב, עמ' 203.

(ב) ההגדרה "מפקח" – תימחק;

(2) בסעיף 5 –

(א) בסעיפים קטנים (א), (ב) ו-(ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "אישר המפקח" יבוא "אישר דיין מקרקעין", במקום "רשאי המפקח" יבוא "רשאי דיין מקרקעין" ובמקום "להוראות המפקח" יבוא "להוראות דיין המקרקעין";

(3) בסעיף 5א(א), במקום "רשאי המפקח" יבוא "רשאי דיין מקרקעין" ובמקום "ישקול המפקח" יבוא "ישקול דיין המקרקעין";

(4) בסעיפים 5 ו-6, בכל מקום, במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(5) בסעיף 6א(א), במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

18. בחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982⁷ –

(1) בסעיף 1, אחרי ההגדרה "בעל רישיון לשידורים" יבוא:

"דיין מקרקעין" – כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(2) בסעיף 6 –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) ברישה, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין" ובמקום "למפקח" יבוא "אליו";

(ד) בסעיף קטן (ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(3) בסעיף 17א, ההגדרה "מפקח" – תימחק;

(4) בסעיף 21 –

(א) בסעיף קטן (ב) –

(1) בפסקה (3)(ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בפסקה (4), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(3) בפסקה (6), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (2) –

ד ב ר י ה ס ב ר

זה נוסח ההגדרה "מפקח" שבסעיף 1 לחוק החיזוק, שמוצע
כאמור למחוק; וזה נוסח ההגדרה "מפקח" שבסעיף 17א לחוק התקשורת,
שמוצע כאמור למחוק;

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין; "מפקח" – כהגדרתו בחוק המקרקעין.

⁷ ס"ח התשמ"ב, עמ' 218; התשפ"ב, עמ' 158.

- (1) בפסקאות (2)(ג) ו-(4) ו-(ד), (3) ו-(5), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";
- (2) בפסקה (4), במקום "למפקח" יבוא "באמור";
- (3) בסעיף קטן (ב3), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (4) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (5) בסעיף 21ג, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (6) בסעיף 27ג –
(א) בסעיף קטן (א) –
(1) ברישה, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(ב) בסעיף קטן (ב) –
(1) בפסקה (1), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין" ובמקום "למפקח" יבוא "אליו";
(ד) בסעיף קטן (ד), במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
- (7) בסעיף 27ד(א)(3)ד, בפסקת משנה (ד) המובאת בו, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".