



רשומות

קובץ התקנות

1 בדצמבר 2024

11568

ל' בחשוון התשפ"ה

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ה-2024 304
הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי לשם בינוי (מס' 5), התשפ"ה-2024 . 308
הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי לשם בינוי (מס' 6), התשפ"ה-2024 . 309

תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ה-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 2(ג) ו-15(א) לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ובהסכמת שר הפנים, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"אישור השתתפות בהגרלה" – אישור שרשות מקומית הנפיקה למבקש להשתתף בהגרלה, הכולל את כל אלה:

(1) מספר נרשם להגרלה;

(2) אם המבקש הוא בן מקום, ציון עובדה זו;

"הודעה לציבור" – הודעה לפי תקנה 2;

"השכרה במחיר מופחת" – כהגדרתה בתוספת השישית לחוק;

"ועדת הגרלות" – לפי תקנה 4(ג);

"ועדת השגות" – ועדה שהסמיכה מועצת הרשות המקומית לעניין זה;

"זכאי להשתתף בהגרלה" – מי שיש לו אישור השתתפות בהגרלה בתוקף לפי תקנה 3;

"זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת" – מי שמתקיימים בו התנאים לפי פסקה (1) להגדרה "זכאי" בתוספת השישית לחוק ועומד בדרישות התקנות לפי פסקה (2) להגדרה האמורה;

"מפקח" – מי שמונה למפקח על הגרלה לפי תקנה 7;

"עורך הגרלה" – הרשות המקומית ששטח התוכנית שבה אושרו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת נכלל בתחומה; הודיעה רשות מקומית כי לא תערוך את ההגרלה בעצמה – מי שבבעלותו יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת.

2. (א) רשות מקומית תפרסם הודעה בדבר עריכת הגרלה לפי סעיף 2(ג)1 לתוספת השישית לחוק, באתר האינטרנט של הרשות המקומית שבתחומה אושרו בתוכנית יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת, באופן בולט לעין, 90 ימים לפחות, לפני מועד עריכת ההגרלה.

פרסום הגרלה

(ב) הודעה לפי תקנת משנה (א) תפורסם גם במשרדי הרשות המקומית שבתחומה אושרו בתוכנית יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

(ג) הודעה לפי תקנת משנה (א) תכלול את כל אלה:

(1) שם התוכנית ומספרה, פרטי מיקום התוכנית ומספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת;

(2) מה אמות המידה להיחשב זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת;

(3) דרכי הרשמה להשתתפות בהגרלה, לרבות המועדים שבהם ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור השתתפות בהגרלה;

(4) מקום עריכת ההגרלה;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- (5) החליטה מועצת הרשות המקומית כי תינתן עדיפות לבני מקום בהגדרה – שיעור בני המקום שלהם תינתן עדיפות;
- (6) פרטי הגורם המפקח על ההגדרה ודרכי התקשרות עימו;
- (7) הודיעה מועצת הרשות המקומית כי לא תערוך את ההגדרה – פרטי עורך ההגדרה;
- (8) החליטה מועצת הרשות המקומית או מועצת מקרקעי ישראל כאמור בסעיף 5(ב) לתוספת השישית לחוק על שיעור הפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק שונה – שיעור ההפחתה;
- (9) הדרכים שבהן ניתן לעיין במסמכי ההגדרה ותקנונה;
- (10) מספר הגרלה.

3. (א) הרשות המקומית תאפשר להגיש בקשה לאישור להשתתף בהגדרה למשך תקופה שלא תפחת משלושים ימים.

בקשה לאישור להשתתף בהגדרה

(ב) לבקשה להנפקת אישור להשתתף בהגדרה יצורפו כל אלה:

- (1) פרטי המבקש;
- (2) הצהרה ולפיה הוא זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת.
- (ג) הרשות המקומית תנפיק אישור להשתתף בהגדרה למבקש לא יאוחר משבעה ימים מהמועד שבו הגיש בקשה לאישור כאמור.
- (ד) ניתן לבקש אישור להשתתף בהגדרה רק פעם אחת באותה הגדרה, באמצעות שני בני הזוג או אחד מהם.
- (ה) ניתן להאריך את התקופה להגשת בקשה לקבלת אישור להשתתף בהגדרה וכן לסגור את ההרשמה ולפתוח אותה במועד אחר, ובלבד שפורסמה הודעה על כך לציבור.
- (ו) תוקפו של אישור להשתתף בהגדרה יהיה לשישה חודשים או למשך זמן אחר שתציין הרשות המקומית באישור להשתתף בהגדרה, לפי המאוחר שבהם; פקע תוקפו של אישור ההשתתפות, רשאי המבקש להגיש בקשה לחידוש תוקפו של האישור ההשתתפות.
- (ז) ניתן להשתתף בהגדרות שונות בו־זמנית, ובלא הגבלת מספר ההגדרות, למעט במקרה שבו זכה המשתתף בהגדרה אחרת או במקרה שנפסלה הרשמתו.

4. (א) עורך הגרלה יערוך הגרלה בין כלל הזכאים להשתתף בהגדרה שנמצא כי הם זכאים להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת.

- (ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), רשאית רשות מקומית לבצע את ההגדרה בין כלל הזכאים להשתתף בהגדרה, ובלבד שיוכרו זוכה בהגדרה רק מי שהרשות המקומית החליטה כי הוא זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת.
- (ג) לעריכת הגרלה תמונה ועדת הגרלה, שתכלול יושב ראש ויהיו בה עוד שני חברים לפחות עובדי הרשות המקומית ונציג היועץ המשפטי של הרשות המקומית; הודיעה רשות מקומית כי לא תערוך את ההגדרה בעצמה, ימנה מי שבבעלותו יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת את ועדת ההגדרות, והיא תהיה בהרכב כאמור בשינויים המחויבים.

(ד) הגרלה תיערך בתוך 30 ימים מהמועד האחרון להגשת בקשות לאישור השתתפות בהגרלה; החליטה הרשות המקומית לבצע את ההגרלה לאחר שבדקה לגבי כלל המבקשים להשתתף בהגרלה אם הם עומדים בדרישות ההגדרה "זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת" – תיערך ההגרלה כעבור 30 ימים לפחות לאחר המועד שבו הודיעה הרשות המקומית על תוצאות בדיקת עמידה בתנאי הזכאות לכל אחד מהמבקשים לקבל אישור להשתתף בהגרלה.

(ה) החליטה ועדת הגרלות של הרשות המקומית כי מבקש להשתתף בהגרלה או בעל אישור להשתתף בהגרלה אינם עומדים בדרישות ההגדרה "זכאי להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת" – תאפשר להם להשיג לפני ועדת השגות של הרשות המקומית על החלטה זו בתוך 7 ימים לפחות; דחתה ועדת השגות של הרשות המקומית את ההשגה – תודיע על כך למשיג בתוך 7 ימים, וההגרלה תיערך כעבור 30 ימים לפחות ממועד מתן הודעה כאמור.

(ו) המשתתפים בהגרלה שהם "בני מקום" יקבלו עדיפות בהקצאת מספר הדירות לבני מקום באותה ההגרלה, לפי החלטת מועצת הרשות המקומית שבתחומה מצויות הדירות להשכרה במחיר מופחת בכפוף לסעיף 2(ד) לתוספת השישית לחוק.

(ז) ועדת הגרלות תנהל פרוטוקול הגרלה, שיכלול בין השאר, את רשימת מספרי המשתתפים בהגרלה וסדר זכייתם בהגרלה; רשימת הזוכים שעלו בגורל תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הרשות המקומית בתום ביצוע ההגרלות.

(ח) ועדת הגרלות רשאית להחליט על סדרי עבודה נוספים, אם לא נקבעו בתקנות אלה, לעריכת הגרלה.

5. (א) לאחר סיום ביצוע ההגרלה וקבלת רשימת הזוכים, יוצעו יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לזוכים שהם זכאים להתגורר ביחידת דיור להשכרה במחיר מופחת.

(ב) סדר הזכייה יהיה לפי סדר עליית המספרים הסידוריים בהגרלה.

(ג) אם מספר הזוכים גדול ממספר הדירות, תנהל ועדת ההגרלות רשימת המתנה לפי הוראות אלה:

(1) אם מספר הדירות המוגרלות הוא עד 50 דירות – תכלול רשימת המתנה כמות הגדולה פי שניים ממספר הדירות שהוגרלו;

(2) אם מספר הדירות המוגרלות הוא 51 עד 100 דירות – תכלול רשימת המתנה 100 זכאים נוספים על מספר הדירות שהוגרלו;

(3) אם מספר הדירות המוגרלות גדול מ-100 דירות – רשימת המתנה תכלול כמות נוספת הזהה למספר הדירות שהוגרלו.

(ד) רשימת המתנה תסודר לפי סדר עליית המספרים הסידוריים בגורל; הזוכה הראשון ברשימת המתנה יוכל לממש את זכייתו במקרה שבו בוטלה זכייתו של זוכה קודם בתור.

6. (א) תוצאות ההגרלה יפורסמו לציבור באתר האינטרנט של הרשות המקומית באופן שלא יפגע בפרטיות הזוכים, והודעה תישלח לכלל המשתתפים בהגרלה.

(ב) ההודעה שתישלח למשתתף בהגרלה תכלול את הפרטים האלה:

(1) מספר יחידות הדיור שהוגרלו, ומתוכן מספר יחידות הדיור המיועדות לבני מקום;

(2) מיקומו של המשתתף ברשימת הזוכים בהגרלה.

(ג) תוקפן של תוצאות ההגרלה יהיה לחמש שנים ממועד פרסומן.

(ד) אם עורך ההגרלה הוא מי שבבעלותו יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת – הוא יעביר לרשות המקומית בתוך 14 ימים פרוטוקול הגרלה כאמור בתקנה 7(ז), חתום ביד מפקח כאמור בתקנה 7(ז), והרשות המקומית תפרסם את תוצאות ההגרלה ותשלח הודעה כאמור בתקנות משנה (א) ו-(ב).

7. (א) עורך הגרלה ימנה מפקח לביצוע הגרלה שתפקידו להבטיח שקיפות, תקינות מינוי מפקח והגינות של ההגרלה. ותפקידיו

(ב) כל עורך דין וכל רואה חשבון, בעל ותק של 5 שנים לפחות, כשיר להתמנות למפקח.

(ג) המפקח יודיע לעורך ההגרלה על הסכמתו לשמש מפקח 14 ימים לפחות קודם לפרסום הודעה לציבור בדבר עריכת הגרלה; ההודעה תהיה ערוכה לפי הנוסח שבתוספת.

(ד) מינויו של המפקח הוא אישי ומגיע לסיומו רק בתום מילוי כל חובותיו של המפקח לפי תקנות אלה; עורך ההגרלה אינו רשאי להחליף מיוזמתו את המפקח במהלך ההגרלה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), מפקח יוכל להשתחרר מפיקוח על הגרלה לאחר שקיבל את אישור עורך ההגרלה, אם קיימת הסכמה בכתב של מפקח אחר למלא את כל חובות המפקח ולהיות אחראי לניהולה התקין של ההגרלה משעת מינויו ואילך; מפקח שהשתחרר ימשיך לשאת באחריות לגבי פעולותיו בתקופה שבה היה המפקח, גם לאחר החלפתו.

(ו) המפקח אחראי על ביצוע כל שלבי ההגרלה החל מפרסום הודעה לציבור בדבר עריכת הגרלה; באחריות המפקח לוודא כי ההגרלה מתקיימת לפי תקנות אלה.

(ז) המפקח יהיה חתום כמפקח על הפרוטוקול שמנהלת ועדת ההגרות כאמור בתקנה 7(ז).

8. (א) עורך הגרלה ומפקח ישמרו על כל מסמכי ההגרלה, לרבות הודעת המפקח לפי תקנה 7(ג), פרוטוקולים, פרטי פרסום תוצאות ההגרלה והחלטות מועצת הרשות המקומית או מועצת מקרקעי ישראל כאמור בסעיף 5(ב) לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מיום סיום ביצוע ההגרלה. שמירת מסמכים

(ב) המפקח יספק, בלא תשלום, עותק מהמסמכים האמורים לרשות המקומית ולמנהל לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, בתוך 14 ימים מדרישתם או מיום פרסום תוצאות ההגרלה, לפי המוקדם שבהם.

9. (א) לא ישתתפו בהגרלה צוות ההגרלה או מי מטעמם, לרבות בני משפחותיהם, למעט אם המפקח אישר זאת בכתב מראש. הוראות בדבר ניגוד עניינים של עורך הגרלה ומפקח

(ב) לא ישתתפו בהגרלה המפקח לרבות מנהליו, שותפיו, עובדיו ובני משפחתו; לעניין תקנת משנה זו, "בן משפחה" – בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, הורה, הורי הורה, הורה והוריו של בן זוג, ילד, אח, סב, נכד וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה ולרבות מי שסמוך על שולחנו של אותו אדם ומי שהיה אפוטרופוס או מי ששימש משפחה אומנת של המפקח או שהמפקח היה אפוטרופוסו או שימש משפחה אומנת שלו.

(ג) לא יישמש מפקח, לרבות מנהליו, שותפיו, עובדיו ובני משפחתו, בכל תפקיד אחר שקשור להגרלה, זולת תפקידו כמפקח.

תוספת

(תקנה 7(ג))

הודעה בדבר הסכמה לשמש מפקח לפי תקנה 7(ג)

אני החתום מטה, בעל מס' זהות מביע בזה את הסכמתי למינוי לתפקיד מפקח, לפי תקנה 7 לתקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ה-2024 (להלן – התקנות), בהגרלה מספר

מינוי זה ניתן לי מאת הרשות המקומית ששטח התוכנית שבה אושרו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת נכלל בתחומה או מאת שיחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת הן בבעלותו.

אני מצהיר בזה כי אין לי, למנהלי, לשותפי ולבני משפחתי (כהגדרת המונח בתקנה 9(ב) לתקנות), במישרין או בעקיפין, ניגוד עניינים ממשי, נחזה או אפשרי בקשר עם מינוי לתפקיד מפקח; כמו כן, אני מתחייב בזה להימנע ממצב של ניגוד עניינים כאמור.

ידוע לי כי במסגרת תפקידי זה באחריותי לוודא כי ההגרלה מתקיימת לפי התקנות, משלב פרסום הודעה לציבור בדבר עריכת ההגרלה; כמו כן ידוע לי כי החובות המפורטות בתקנות 7 עד 9 לתקנות הן חלק מהחובות המוטלות עליי ועל בני משפחתי, כתוצאה מתפקידי כמפקח, והאמור בהן יחול לגביי אף לאחר שחרורי מתפקידי זה.

תאריך שם פרטי שם משפחה חתימה

כ"ד בחשוון התשפ"ה (25 בנובמבר 2024)

(חמ 6719-3)

יצחק גולדקנופף

שר הבינוי והשיכון

הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי

לשם בינוי (מס' 5), התשפ"ה-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14(א)2 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, לבקשת יזמים, בהסכמת הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ולעניין סעיף 1(1), 4(ו)5 – לאחר שהתקיים האמור בסעיף 14(א)1 לחוק האמור, והכול לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים, אני מכריז לאמור:

1. המתחמים המפורטים להלן מוכרזים בזה מתחמים לפינוי לשם בינוי:

(1) פתח תקווה "מסריק": גוש 6326 חלקות 311, 312;

(2) לוד "דוד המלך": גוש 4024 חלקות 346, 349-352;

(3) ירושלים "יוסי בן יועזר/אלכסנדריון": גוש 30143 חלקה 187;

(4) ירושלים "ברזיל": גוש 30407 חלקות 9-13;

(5) תל אביב-יפו "ברקאי": גוש 6628 חלקות 575-581, 587, 778.

מתחמים לפינוי
לשם בינוי

¹ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234; התשפ"ב, עמ' 205.

2. מפות המתחמים המפורטים בסעיף 1, מופקדות לעיון הציבור במשרדי הרשויות הפקדת מפות המקומיות הנוגעות בדבר.

י"ח בחשוון התשפ"ה (19 בנובמבר 2024)
(חמ 6325-3)

אלעזר במברגר
מנהל הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי לשם בינוי (מס' 6), התשפ"ה-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14(א)(2) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016¹, לבקשת יזמים, בהסכמת הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ולעניין סעיפים 1(1), 2(2), 3(3), 4(4), 5(5), 6(6), 7(7), 8(8), 9(9) ו-11(11) – לאחר שהתקיים האמור בסעיף 14(א)(1) לחוק האמור, והכל לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים, אני מכריז לאמור:

1. המתחמים המפורטים להלן מוכרזים בזה מתחמים לפינוי לשם בינוי:

מתחמים לפינוי
לשם בינוי

(1) חולון "שנקר 10-14": גוש 7165 חלקה 113;

(2) חולון "המעפילים": גוש 7161 חלקות 356, 357;

(3) הרצליה "רמב"ם 7-3": גוש 6538 חלקות 109, 110, 393;

(4) ירושלים "עין צורים": גוש 30116 חלקה 93;

(5) נתניה "אוסישקין רמז": גוש 8263 חלקות 85, 90;

(6) פתח תקווה "עזרא ונחמיה": גוש 6320 חלקות 170-172;

(7) פתח תקווה "שבט דן": גוש 6320 חלקות 175-178, 278;

(8) רמת גן "אחד העם 2-8": גוש 6141 חלקות 86-88, 91;

(9) רמת גן "רש"י/אבא הלל מזרח": גוש 6204 חלקות 364-367;

(10) תל אביב יפו "בבלי": גוש 6106 חלקה 301;

(11) תל אביב יפו "דרך השלום 105-117": גוש 6164 חלקות 41-46, 318.

2. מפות המתחמים המפורטים בסעיף 1, מופקדות לעיון הציבור במשרדי הרשויות הפקדת מפות המקומיות הנוגעות בדבר.

י"ח בחשוון התשפ"ה (19 בנובמבר 2024)
(חמ 6325-3)

אלעזר במברגר
מנהל הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

¹ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234; התשפ"ב, עמ' 205.

