



תוכן עניינים

תזכיר חוק 3

- א. שם החוק המוצע 3
- ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים 3
- ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות 5
- ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר - 5

תזכיר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א-2020 6

1. תיקון סעיף 1 6
2. תיקון סעיף 6א 6
3. תיקון סעיף 6ב 6
4. תיקון סעיף 6ה 7
5. תיקון סעיף 11א2 7
6. תיקון סעיף 11א4 7
7. תיקון סעיף 18 7
8. תיקון סעיף 51 7
9. תיקון סעיף 52 7
10. תיקון סעיף 62א 8
11. תיקון סעיף 64 13
12. תיקון סעיף 69 13
13. הוספת סימן ד'1 14
- "סימן ד'1: תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי" 14
14. תיקון סעיף 76ב 18
15. תיקון סעיף 76ג 18
16. תיקון סעיף 119ב 19
17. תיקון סעיף 125 19
18. הוספת סימן ז1 וז2 לפרק ג' והוספת סעיפים 128א-128ה 19
- "סימן ז'1" 19
- חלוקה חדשה בהסכמה 19
- סימן ז'2 23
- רישום חלוקה למגרשים ללא חלוקה חדשה 23

19.	תיקון סעיף 143	25
20.	תיקון סעיף 145	25
21.	תיקון סעיף 145ד	25
22.	תיקון סעיף 147	27
23.	תיקון סעיף 151	27
24.	תיקון סעיף 152	27
25.	תיקון סעיף 158טו	27
26.	תיקון סעיף 197	27
27.	תיקון סעיף 198	28
28.	תיקון סעיף 201	29
29.	תיקון סעיף 257	29
30.	תיקון סעיף 261	29
31.	תיקון סעיף 265	31
32.	תיקון התוספת הראשונה	31
33.	תיקון סעיף 1 בתוספת השלישית	31
34.	תיקון סעיף 4 בתוספת השלישית	32
35.	תיקון סעיף 19 בתוספת השלישית	32
36.	תיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) – מס' 4	33
37.	תחילה, תחולה והוראות מעבר	33
דברי הסבר		36

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א–2020.

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

לצורך עדכון וייעול ההליכים בתחום התכנון והבניה ועל מנת ליתן מענה לסוגיות וקשיים שעלו בהפעלת הליכים על פי החוק הקיים, מוצע לבצע מספר תיקונים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, כמפורט בנוסח הצעת החוק ובדברי ההסבר.

להלן פירוט תמצית התיקונים המוצעים.

א. בהמשך להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום ה-5.11.19, לפיה, ככלל, תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן תמ"א 38), תסתיים ב-1.10.22, ובהתאם להמלצתה של המועצה הארצית לממשלה בהחלטתה הנזכרת לקדם תיקון חקיקה כחלופה לתמ"א 38, מוצע לאפשר מתן מענה חלופי לצורך קידום ומתן אפשרות לחיזוק מבנים, על ידי הרחבת סמכויות הועדות המקומית לאשר תכניות כאמור במסגרת תכנית בסמכותן. במסגרת זאת, מוצע לקבוע מסלול חיזוק באמצעות הריסה ובניה מחדש, שבמסגרתו ובכפוף לתנאים שמוצע לקבוע לגביו, ניתן יהיה לאשר תכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים כמוצע בטיטוט החוק. כמו כן, לקבוע מסלול לחיזוק על דרך תוספת ועיבוי הבניה בבניין קיים בכפוף לתנאים שמוצע לקבוע, וזאת ככל שעלה על ידי הועדה המקומית כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובניה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים כמוצע בטיטוט החוק.

ב. בהמשך להחלטת המשלה מיום, 31/12/2018, מס' 4477 שעניינה "הקמת צוות בין-משרדי לבחינת רישוי עצמי וביטול ההקלות בתחום התכנון והבניה", ולהמלצות הצוות הבין-משרדי שהוקם, מוצע לצמצם באופן מהותי את האפשרות לבקש הקלות, זאת, לצד קביעת הסדרים משלימים, הוראות תחילה והוראות מעבר.

הצורך בהקלה, נועד, על מנת לאפשר גמישות בשלב הרישוי במקרים חריגים בהם קיימת הצדקה תכנונית לסטות מהוראות התכנית, אך זאת תוך שמירה על הכלל שהינו היתר תואם תכנית. בשנים האחרונות

נעשה שימוש הולך וגובר בכלי מעין תכנוני זה, באופן שהפך את ההקלה לכלל ולדבר שבשגרה, שאף לעיתים קרובות מתאשרת על ידי מוסדות התכנון ללא הפעלת שיקול הדעת הנדרש, ואת הרישוי תואם תכנית, לחריג. השימוש ההולך וגובר בהקלות, אף הביא לתהליכי רישוי עוקפי תכנון, כאשר הליך הרישוי - שנכון היה שיהיה הליך קצר ויעסוק ברישוי ולא בתכנון - הפך במקרים רבים להיות הליך מעין תכנוני שבמסגרתו מבוצעים שינויים של ממש לעומת הוראות התכנית התקפה. תכנון בשלב הרישוי, ברמת המגרש הבודד כפי שלרוב נעשה בהקלות, באופן מובנה הינו לקוי, שכן אין בו ראייה מרחבית, ולא ניתן במסגרתו להתאים אליו את המרחב הציבורי או לתת מענה לצורכי הציבור הנובעים מאישור ההקלות. בכך הליך מעין תכנוני במסגרת בקשה להקלה, מוביל לעיתים קרובות, לפגיעה באיכות התכנון לעומת מה שנקבע על ידי מוסדות התכנון בתוכניות המפורטות החלות. זאת ועוד, השימוש ההולך וגובר במוסד ההקלות, הוביל להארכת הליך הרישוי וליצירת עומס משמעותי על מוסדות התכנון בשלב הרישוי, שכן למעשה באמצעות ההקלות, הוארכו הליכי התכנון גם לשלב הרישוי ולא הסתיימו כפי שהיה נדרש ומתחייב בתכנית המפורטת. הארכת הליכי הרישוי בשל בקשה להקלה, נובעת, בין השאר, מההליכים הנדרשים במסגרתה, לרבות הצורך לפרסם בקשה להקלה להתנגדויות, הכרעה בהן, זכות ערר וכיו"ב.

בנוסף להשלכות כפי שתוארו לעיל, בנוגע לפגיעה באיכות התכנון, הארכה והסרבול בהליך הרישוי, עצם השימוש הגובר בהליך ההקלות הביא גם לחוסר ודאות רב מצד היזמים ומבקשי ההיתרים, שכן התכנית שהייתה אמורה להשלים את ההליך התכנוני, איננה עוד סוף פסוק והיא למעשה הפכה ל"בסיס לשינויים" באמצעות מוסד ההקלות. זאת כאשר לא ברור האם תאושר הקלה ובאיזה תנאים.

לאור כל האמור, מוצע לצמצם באופן משמעותי את האפשרות לבקש הקלות, ובכך לשפר את איכות התכנון ואת התוצר התכנוני שימומש בפועל, כך שיתאם למה שמוסד התכנון ראה לנגד עיניו לעת אישור התכנית המפורטת, וזאת תוך שיפור הוודאות מצד היזמים ומבקשי ההיתרים וקיצור באופן ניכר של הליכי הרישוי אשר ישובו ויתמקדו ברישוי ולא ב"תכנון".

בנוסף, וכצעד משלים לביטול האפשרות לבקש הקלה ועל מנת לאפשר את הגמישות הנדרשת בזמן הליך הרישוי, מוצע לקבוע כי רשות הרישוי תהא רשאית, במסגרת בקשה להיתר, להתיר שינויים מסוימים מהוראות התכנית ללא צורך בפרסום הבקשה, בנושאים שיקבעו בתקנות ושהשפעתם התכנונית זניחה, ובלבד שניתנה חוות דעת מאת מהנדס הוועדה המקומית, כי השפעתם של השינויים המבוקשים, הינה זניחה.

ג. ההצעה מבקשת, לקבוע הסדר עדכני ויעיל, בנוגע לצורך שעלה בקביעת יעוד ציבורי בחלק ממבנה. זאת על מנת ליתן מענה לאתגרים וליעדים שבפניהם עומדים מוסדות התכנון. אתגרים אשר במסגרתם נדרשים מוסדות התכנון, בשל מחסור בשטחי קרקע פנויים, לפעול ולאפשר את קידום הפיתוח, תוך הבטחת צרכי הציבור הנדרשים בחלק ממבנה סחיר.

במסגרת הוראות אלו, מוצע בין היתר, לקבוע מנגנון נוסף, לפיו מוסדות התכנון יהיו מוסמכים לכלול הוראה בתכנית מפורטת, הכוללת יעוד של חלק מהמבנה החדש לצורכי ציבור, כי אותו חלק המיועד לצורכי ציבור כאמור, לאחר שיבנה, יועבר וירשם על שם הוועדה המקומית, וזאת בכפוף לתנאים כפי שפורטו בהצעת חוק זו.

ד. בנוסף, הצעת החוק מבקשת, לבצע מספר שינויים הנדרשים והמתחייבים בתחומים הכלכליים המרכזיים

הנלווים ליישומו של החוק - הנוגעים לשלב הזכאות להגשת תביעות פיצויים בגין ירידת ערך והיטל השבחה - תוך שמירה ויצירת איזון נכון ומידתי בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי.

במסגרת זאת, מוצע כי ככלל, הן הזכאות לפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית והן החבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית, תקום רק לעת סיום הליכי התכנון המפורט והפיכת הוראות התכנית לזכויות מוקנות.

ההסדרים המוצעים בהצעת החוק, יאפשרו יצירת הסדרים עדכניים ויעילים שיוכלו ליתן מענה נכון וכולל לאתגרים וליעדים שבפניהם עומדות מערכות התכנון והפיתוח, תוך הגברה ושמירה על ערכי הצדק והשוויון בהפעלתם, ויצירת וודאות ויציבות במכלול תחומים אלו.

ה. בנוסף, מבקשת הצעת החוק לתקן את החוק במספר סעיפים הנוגעים, בין השאר, לסמכויות התכנון והרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות, מתן אפשרות לאשר איחוד וחלוקה בהסכמה שלא במסגרת תכנית, שינויים בהוראות ובהליכים לגבי רישום מקרקעין, לרבות אופן הרישום של תכנית הכוללת חלוקה למגרשים בבעלות אדם אחד, שינויים בהליכים ובתנאים לקביעת הנחיות מרחביות, מתן אפשרות לאשר בהליך מקוצר הקמת מבנה דרך מסוג גשר או מעבר תת קרקעי המיועדים להולכי רגל בתחום דרך, וכן תיקונים נוספים שעלו ומוצעים לצורך ייעול ושיפור ההליכים הקיימים, על רקע הניסיון והקשיים שעלו מהפעלתם של ההליכים על פי הדין התקף.

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות

להצעת החוק יש משמעות והשלכות תקציביות ומינהליות על פעולת מוסדות התכנון ומינהל התכנון וסוגיות אלו ייבחנו אל מול אגף התקציבים במשרד האוצר טרם העלאת טיוטת החוק לאישור ועדת השרים לענייני חקיקה.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר -

תזכיר חוק מטעם משרד הפנים:

תזכיר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א-2020

תיקון סעיף 1	1.	בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 -
		(א) בהגדרה "תכנית דרך", בסופה יבוא "וכן מתחם לשינוע מטעני רכבת".
		(ב) בהגדרה "תשתיות לאומיות", בסופה יבוא:
		"לעניין הגדרה זו: "דרך" - לרבות מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת וכן מתחם לשינוע מטעני רכבת."
תיקון סעיף 6א	2.	בסעיף 6א(א) לחוק העיקרי, אחרי פסקה (15), יבוא:
		"(16) בדיון בתוכנית הכוללת מתחם לשינוע מטעני רכבת, תכלול הועדה את ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח המתחם כאמור."
תיקון סעיף 6ב	3.	בסעיף 6ב לחוק העיקרי -
		(א) בסעיף קטן (ב) -
		(1) ברישה, במקום "ולעניין" יבוא "לעניין", ובמקום "או על פי", יבוא "או על פי תכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאושרה על ידי ועדה מחוזית שהתקיימו לגביה התנאים שנקבעו סעיף קטן (ג), או על פי".
		(2) בפסקה (1), במקום האמור "מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות או תכנית מועדפת לדיון", יבוא "שאינה תכנית לתשתית לאומית, או לעניין היתר ליעודים או שימושים נוספים על פי תכנית לתשתית לאומית בהתאם לסעיף 76ב(1)".

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

				(3) בהגדרה "תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות", המילים "ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה" - יימחקו.
				(ב) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא :
				"(1ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לעניין מתן היתר לפי תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות שלא מצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה ולעניין מתן היתר לפי תכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאושרה על ידי ועדה מחוזית (בסעיף קטן זה – התכנית), לא יחולו הוראות הסעיף קטן האמור, אלא אם התקיים אחד מאלה :
				(1) נקבעה הוראה בתכנית, לפיה יחולו לגביה הוראות סעיף קטן (ב).
				(2) התקבלה החלטת הועדה המחוזית לאחר ששמעה את עמדת הועדה המקומית הנוגעת בדבר, לפיה יחולו לגבי התכנית, כולה או חלקה, הוראות סעיף קטן (ב).
				(ג) בסעיף קטן (ד), אחרי פסקה (2), יבוא -
				"(2א) בפסקה (ב3), במקום "ועדת המשנה להתנגדויות לפי סעיף 11(א)", יקראו "ועדת המשנה לשמיעת השגות לפי סעיף 6ד" ופסקת משנה (ב)(6) לא תקרא".
תיקון סעיף 6ה	4.			בסעיף 6ה(א) לחוק העיקרי, המילים "מתוך רשימה שיקבע שר הפנים בהסכמת השר לאיכות הסביבה," - יימחקו.
תיקון סעיף 2א11	5.			בסעיף 2א11(ב) לחוק העיקרי, פסקה (5) – תימחק.
תיקון סעיף 4א11	6.			בסעיף 4א11(ב) לחוק העיקרי, פסקה (5) – תימחק.
תיקון סעיף 18	7.			בסעיף 18(ה)(1) לחוק העיקרי, בסופה יבוא "והוא יהיה היושב ראש".
תיקון סעיף 51	8.			בסעיף 51 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן (א) ואחריו יבוא -
				"(ב) הוראות סעיפים 77 ו78(א), יחולו בשינויים המחויבים על הכנת תכנית מיתאר ארצית".
תיקון סעיף 52	9.			בסעיף 52 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא :

		"(ד)1) נמסרה כאמור בסעיף קטן (א), תכנית מיתאר ארצית מפורטת ופורסמה באתר האינטרנט כאמור בסעיף קטן (ג), ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית שנמסרה כאמור, אלא באישור ועדת משנה של המועצה הארצית שתקבע המועצה לכך (בסעיף קטן זה – ועדה המשנה); לא תדון ועדת המשנה לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה על חשבון המבקש הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה למי שעלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת ועדת המשנה תישלח לצדדים;
		בפסקה זו - "תכנית מיתאר ארצית מפורטת" – תכנית מיתאר ארצית, הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה.
		(2) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת המשנה לפי פסקה (1), רשאי לערור למועצה הארצית.
		(ה) מסרה המועצה הארצית תכנית מיתאר ארצית כאמור בסעיף קטן (א) ופורסמה התכנית באתר האינטרנט כאמור בסעיף קטן (ג), רשאית המועצה הארצית, לאסור עד למתן תוקף לתכנית, מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור".
תיקון סעיף 62א	10.	בסעיף 62א לחוק העיקרי -
	(א)	בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (20) יבוא -
		"(21) תכנית מפורטת להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש המיועד למגורים, שבו מצוי מבנה מגורים שניתן היתר לבנייתו לפני יום ה-1.1.80 (בסעיף זה – מבנה הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה או מבנה הטעון חיזוק), שנקבע בה כי לא ניתן לממשה אלא בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש ובלבד שמתקיימים כל התנאים הבאים:
	(א)	השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לפי כל תכנית, לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, לא יעלה על סך כל השטחים כמפורט להלן:

(1)	350% מסך שטחי הבנייה הקיימים כדין מעל פני הקרקע במבנה טעון החיזוק; לעניין חישוב השטחים כאמור, לא יובאו בחשבון תוספות בנייה למבנה, שניתן היתר לבנייתן אחרי יום כ"ג טבת תש"ס (1 בינואר 2000); שטח הבנייה לפי פסקה זו, יכלול שטח בניה לצורך מרחב מוגן דירתי;				
(2)	שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על פי שלוש משטח המגרש;				
(ב)	בתכנית לפי פסקה זו, ניתן להוסיף שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור וזאת בנוסף על שטחי הבנייה האמורים בפסקה משנה (א), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור, לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע;				
	בפסקת משנה זו, "צורכי ציבור" - צורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שטחי חניה, מקלטים, מחסני חירום ומיתקני תשתית מקומיים;				
(ג)	המבנה הטעון חיזוק, הינו בן שתי קומות מעל פני הקרקע לפחות וקיימות בו שתי יחידות דיור לפחות, כדין; לעניין זה, תובא בחשבון קומת עמודים, אך לא תובא בחשבון קומה חלקית עליונה אם שטחה אינו לפחות מחצית משטחה של קומה ממוצעת בבניין. בסעיף זה "שטחה של קומה ממוצעת" - שטח הבנייה הקיים כדין בכלל הבניין הטעון חיזוק, מעל הקרקע, לחלק למספר הקומות שבו, מעל הקרקע."				
(ד)	לא תותר הקמתו של בנין רב קומות כהגדרתו בסעיף 158טו(א), לפי כל תכנית;				

בתכנית לפי פסקה זו ניתן לקבוע הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה ;	(ה)			
הוראות פסקה זו לא יחולו, אם במבנה הטעון חיזוק בוצעו עבודות לפי תכנית החיזוק או לפי תכנית שהוכנה מכוחה של תכנית החיזוק ;	(ו)			
הוראות פסקה זו לא יחולו, אם במועד הגשת התכנית לפי פסקה זו, חלה על המגרש תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק ;	(ז)			
הוראות פסקה זו לא יחולו על מגרש או בנין שנקבע כאתר לשימור ;	(ח)			
על אף האמור בחוק זה, לגבי תכנית שהוגשה לוועדה המקומית הכוללת הוראות לפי פסקה זו, רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות, הוראות לפיהן יראו בהחלטת הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור, גם כהחלטה על מתן היתר לפיה ;	(ט) (1)			
שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות כאמור בפסקת משנה (א), סייגים, תנאים והוראות נוספות לעניין פסקת משנה זו, ובכלל זה, פקיעת תוקף ההחלטה למתן היתר, סדרי נוהל, מסמכים הנדרשים לשם החלטה כאמור, המועדים הנוגעים לעניין והוראות לעניין תשלום אגרות למתן היתר ; ורשאי הוא לקבוע כי בתכנית שיחולו עליה הוראות פסקת משנה זו, יקבעו הוראות לעניין פקיעת תוקפה עם פקיעת תוקף ההחלטה למתן היתר ;	(2)			
הוראות פסקה משנה (1), יחולו על תכניות שיוגשו לוועדה המקומית לאחר תחילתן של תקנות שיותקנו לפי פסקה משנה (1) כאמור.	(3)			

לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית החלה על שטח מרחב התכנון של ועדה מקומית עד תום שלוש שנים ממועד תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), תשפ"א - 2020 (בסעיף קטן זה – המועד הקובע), לא יחולו הוראות פסקה זו, לעניין הוועדה האמורה, מהמועד הקובע עד להגשת תכנית כוללת כאמור ;	(1)	(י)			
שר הפנים רשאי לדחות את המועד הקובע לתקופות שלא יעלו יחד על שנתיים אם מצא כי הדחייה נדרשת לשם השלמת הפעולות להגשת התכנית כאמור בפסקת משנה (א) ; החליט שר הפנים כאמור, תפורסם הודעה על כך ברשומות ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון ;	(2)				
על אף הוראות פסקת משנה (1), לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית החלה על שטח מרחב התכנון עד למועד הקובע, אך הוגשה תכנית כאמור החלה על שכונה שלמה, לא יפקעו הסמכויות של הוועדה המקומית לפי פסקה זו לגבי תחומה של אותה שכונה ; בפסקה זו – "שכונה" – כפי שתחליט הוועדה המחוזית לעניין זה ;	(3)				
לעניין פסקת משנה זו, הוגשה תכנית כללית להתחדשות עירונית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה ;	(4)				
החליטה ועדה מקומית על הפקדת תכנית לפי פסקה זו, לפני המועד הקובע, תמשיך ותהיה נתונה לה הסמכות לעניין אותה תכנית ;	(5)				
אושרה תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לאשר תכנית לפי פסקה זו ובלבד שהיא אינה סותרת את הוראות התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כאמור ;	(6)				
בפסקה זו- "תכנית כוללת להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בסעיף 64(ב).					

(22) תכנית מפורטת להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש המיועד למגורים, שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, ובלבד שמתקיימים כל התנאים הבאים :			
(א) הוועדה המקומית מצאה, לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה המקומית, כי יש מקום ועדיפות לקדם במגרש תכנית לפי פסקה זו ולא תכנית לפי פסקה (21) וזאת בהתחשב, בין השאר, בהתחשב במצבו של המבנה, גילו, מאפייניו ומאפייני סביבתו ;			
(ב) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לפי כל תכנית, מעל הקרקע, לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, לא יעלה על 200% מסך כל שטחי הבנייה הקיימים כדין מעל פני הקרקע במבנה הטעון חיזוק; לעניין חישוב השטחים כאמור, לא יובאו בחשבון תוספות בנייה למבנה, שניתן היתר לבנייתם אחרי יום כ"ג טבת תש"ס (1 בינואר 2000) ; שטח הבנייה לפי פסקה זו, יכלול שטח בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, כאמור בפסקת משנה (ג) ;			
(ג) יקבע בתכנית מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור, בשטח שלא יפחת מהשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, אלא אם כן התקבל אישור הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, לפתרון מיגון חלופי או פטור, בהתאם להוראות החוק האמור ;			
(ד) אם קיימת בבניין הטעון חיזוק, קומת עמודים מלאה או חלקית, תיתן הוועדה המקומית את דעתה, האם לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למימוש שטחי הבנייה מכוחה, יהיה סגירת קומת העמודים, כולה או חלקה, לשם עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. שטחי הבנייה בקומה זו, ככל שנקבעו, יכללו בשטחי הבנייה כאמור בפסקה (ב).			
(ה) בתכנית לפי פסקה זו, ניתן להוסיף שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור וזאת בנוסף על שטחי הבנייה האמורים בפסקה משנה (ב), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור, לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע ;			

				בפסקת משנה זו, "צורכי ציבור" - גן ילדים, מרפאה או מבנה לצורכי דת;
			(ו)	יקבע בתכנית כי לא ניתן יהיה לממש את תוספת שטחי הבנייה או השימושים הנוספים לפי פסקה זו, אלא בכפוף לחיזוק המבנה כולו לפי ת"י 413;
				בסעיף קטן זה – "ת"י 413" - ת"י 413 חלק 3, תכן לעמידות ברעידות אדמה: הערכה ושיפור של עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה.
			(ז)	הוראות פסקה (21)(ג) עד (י), יחולו גם על תכנית לפי פסקה זו;
			(ח)	(1) לא יינתן היתר לפי תכנית שאושרה לפי פסקה זו, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר בכתב כי עם השלמת ביצוע העבודות לפי ההיתר, המבנה יהיה עמיד מפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413;
				(2) לא יינתן אישור מאת הרשות המאשרת שהבנייה הושלמה בהתאם להיתר לפי סעיף 157א, לבנין שבוצעו בו עבודות מכוחה של תכנית שאושרה לפי פסקה זו, אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית אישר בכתב כי הבניין עומד בת"י 413;
				(3) הוראות פסקאות משנה (א) ו(ב) לא יחולו אם העבודות לפי ההיתר נקבעו טעונות בקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה.
				(23) קביעת הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי לרשות מקומית בהתאם להוראות סימן ד'1 לפרק ג', בחלק ציבורי שקבעה ועדה מקומית בתכנית לפי סעיף זה."
			(ב)	בסעיף קטן (ד), במקום "ו(17)", יבוא "ו(17) ו(22)".
תיקון סעיף 64	11.			בסעיף 64(ב) לחוק העיקרי, בהגדרה "תכנית כללית להתחדשות עירונית" – אחרי "והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה", יימחקו המילים "לפי הוראות תכנית החיזוק", והאמור אחרי "גובה הבניינים" יימחק.
תיקון סעיף 69	12.			בסעיף 69 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן (א), ואחריו יבוא -

				"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, נושאים שלגביהם לא ניתן יהיה לקבוע הוראות בתכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה ללא צורך באישורו של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי;
				(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הפנים רשאי לקבוע הוראות לפיהן, לא יכללו בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), מסמכים שאינם מחייבים".
הוספת סימן ד'1	13.	אחרי סעיף 70 לחוק העיקרי יבוא -		
				"סימן ד'1: תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי
		הגדרות	70א.	בסימן זה –
				"חלק ציבורי" – קומה אחת או יותר בבניין, כולה או חלקה, המיועדת לצורכי ציבור, לרבות שטח שאינו בנוי בתחום המגרש שבו מצוי הבניין המיועד לשרת את הצורך הציבורי בקומה כאמור; לעניין זה, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 62א(א)(3);
				"השבחה" – כמשמעותה בתוספת השלישית;
		תכנית שבה ניתן לקבוע הוראה המקנה חלק ציבורי	70ב.	בתכנית שבה מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ניתן לקבוע הוראה שלפיה הבעלות בחלק ציבורי, תוקנה לרשות המקומית שבתחומה הוא מצוי, בכפוף להוראות סעיף 70ד:
				(1) התכנית תביא להשבחת המקרקעין שלגביהם נקבעה הוראה לעניין החלק הציבורי; תכנית כאמור לא תופקד בטרם קבע שמאי מקרקעין מטעם מוסד התכנון כי התכנית תביא להשבחה כאמור לאחר הכללת החלק הציבורי בהתאם להוראות סימן זה;

(2) התכנית מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודה לפיה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה; לעניין סעיף זה, יראו בתכנית המתנה מתן היתר מכוחה בתכנית לאיחוד וחלוקה, כתכנית המאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.							
(3) התכנית קובעת אחד מאלה:							
(א) מוסיפה שטח בנייה למטרות עיקריות במגרש שבו מצוי החלק הציבורי (בסימן זה – שטח בנייה נוסף);							
(ב) משנה ייעוד של מגרש או מוסיפה שימוש בו (בסימן זה – שינוי ייעוד).							
(4) שטח החלק הציבורי הבנוי שמוקנה לרשות המקומית לא יעלה על שיעורים אלה:							
(א) בתכנית הקובעת שטח בנייה נוסף – 25% משטח הבנייה הנוסף;							
(ב) בתכנית הקובעת שינוי ייעוד ואינה קובעת שטח בנייה נוסף – בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטח שייעוד שונה;							
(ג) שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה, רשאי בתקנות לשנות את השיעור המרבי של שטח החלק הציבורי הקבוע בסעיף קטן זה.							
(5) הוראות סעיפים קטנים (3) ו(4), לא יחולו על תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' או תכנית המתנה מתן היתר מכוחה בתכנית איחוד וחלוקה כאמור או בחלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ז'1' לפרק ג'.							

(א) הוגשה בקשה לקבלת מידע להיתר לפי סעיף 145(א1), לגבי מגרש שנקבע בו חלק ציבורי, יכול להמידע להיתר פירוט לגבי השימוש המסוים אותו מבקשת הוועדה המקומית לעשות בחלק הציבורי כאמור וכן פירוט דרישות מהנדס הוועדה המקומית לגבי החלק האמור לצורך אותו שימוש;	70ג.	מפרט לקומה ציבורית		
(ב) הוגשה בקשה להיתר לגבי מגרש כאמור בסעיף קטן (א), תמציא רשות הרישוי למבקש ההיתר, בתוך המועד הקבוע בסעיף 145(ב1), את פירוט העבודות הנדרשות בחלק הציבורי, ככל שהינן נדרשות להתבצע במסגרת העבודות שהתבקשו בהיתר ושהינן תנאי לקבלת אישור מאת הרשות המאשרת שהבנייה הושלמה בהתאם להיתר לפי סעיף 157א, לגבי החלקים האחרים במבנה.				
(א) בסעיף זה, "השלמת בנייה" – קבלת אישור מאת הרשות המאשרת שהבנייה הושלמה בהתאם להיתר, לפי סעיף 157א.	70ד.	הקניית הבעלות בחלק הציבורי		
(ב) הושלמה בנייתו של חלק ציבורי, תוקנה הבעלות בו לרשות המקומית שבתחומה הוא מצוי ותימסר לה החזקה בו; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין רישום חלוקה או רישום בית משותף בפנקסי רישום המקרקעין.				
(ג) נקבעה הוראה מפורשת בתכנית, ולפיה תוקנה הבעלות בחלק ציבורי למדינה כאמור בסעיף 26(א), יחולו הוראות סימן זה על המדינה בשינויים המחויבים ובמקום הרשות המקומית תבוא המדינה.				
על הקניית הבעלות לפי סעיף 70ד, יחולו הוראות סעיף 126, ואולם במקום סעיף קטן (א) יקראו:	70ה.	השפעת הקניית החלק הציבורי על שעבודים		

"(א) שעבוד, שהיה חל על בניין או על מגרש ערב הקניית הבעלות בחלק הציבורי כאמור בסעיף 70ד, תוקנה הבעלות כאמור לרשות המקומית כשהיא נקייה מהשעבוד והוא ימשיך לחול על החלק במגרש או בבניין שאינו החלק הציבורי."						
שר המשפטים בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע בתקנות את אופן רישום הבעלות שהוקנתה לפי סימן זה ואת ההליכים בקשר לרישומה, וכן הוראות בדבר רישום הערות בפנקסי המקרקעין לעניין סימן זה וההליכים בקשר לרישומן." ;	170.	רישום בעלות בחלק ציבורי בפנקסי המקרקעין				
הוקנה חלק ציבורי לפי סימן זה, בתכנית שאיננה הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה או מתנה מתן היתר מכוחה בתכנית לאיחוד וחלוקה, יחולו הוראות אלו :	170ז.	שינוי ייעוד ושימוש חורג				
(א) לא תאושר תכנית לשינוי ייעודו של החלק הציבורי לשימוש שאינו ציבורי, אלא לאחר שחלפו 10 שנים לפחות ממועד ההקנה כאמור בסעיף 70ד ;						
(ב) בחלוף המועד האמור בסעיף קטן (א), ניתן יהיה לשנות את ייעודו לשימוש שאינו ציבורי לפי הוראות חוק זה, באישור מוסד התכנון המוסמך ; בפסקה זו "מוסד התכנון המוסמך" – מוסד התכנון שאישר את התכנית, ואם הוועדה המקומית אישרה את התכנית – הוועדה המחוזית.						
(ג) לא יאושר שימוש חורג לשימוש שאינו צורך ציבורי, בחלק הציבורי, אלא בחלוף המועד שנקבע בסעיף קטן (א) ובאישור הוועדה המחוזית.						

		הוראות בתקנון בית משותף	70ח.נ.	הוראות שנכללו בהסכם עם בעלי הדירות בבניין בעניין זכויותיהם וחובותיהם ביחס לחלק הציבורי שהוקנה לרשות מקומית באותו בניין, ולא נקבעו בתקנון כאמור בסעיף 61 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 - בטלות.
		היחס להפקעה ואיחוד וחלוקה	70ט.	לא יקבעו בתכנית הוראות להקניית חלק ציבורי, שאינו בנוי במועד אישור התכנית, אלא בהתאם להוראות סימן זה".
תיקון סעיף 76ב	14.	בסעיף 76ב לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ב), יבוא -		
		"(ב1) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), בתכנית לתשתית לאומית הכוללת הוראות המאפשרות הקמת תחנה לתחבורה ציבורית, מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת או חניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית, ניתן לכלול הוראות ליעודים או שימושים נוספים ובלבד שהם יקבעו באותו מגרש עם התשתית הלאומית וניתנה חוות דעת של מתכנן הוועדה כי קיימת הצדקה לתכנון כחלק בלתי נפרד מתכנון התשתית הלאומית כאמור."		
תיקון סעיף 76ג	15.	בסעיף 76ג לחוק העיקרי -		
	(א)	בסעיף קטן (3)(א), המילים "מתוך רשימת מתכננים שיקבע שר הפנים" - יימחקו.		
	(ב)	בסעיף קטן (6)(ב), אחרי פסקת משנה (2) יבוא :		
		"(3) תפרסם את התכנית באתר האינטרנט של מינהל התכנון."		
	(ג)	אחרי סעיף קטן (6) יבוא -		

"(6א)	(א) הועברה תכנית כאמור בפסקה (6), ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית שהועברה אלא באישור ועדת המשנה לשמיעת השגות של הועדה לתשתיות; לא תדון ועדת המשנה לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה על חשבון המבקש הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה למי שעלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת ועדת המשנה תישלח לצדדים; הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת המשנה בדבר מתן היתר לפי פסקת משנה (א), רשאי לערור לועדה לתשתיות.			
	(ב) הועברה תכנית כאמור בפסקה (6), ועוד לא ניתן לה תוקף רשאית הועדה לתשתיות, לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור.			
	בסעיף קטן (7), האמור בו יסומן (א), ואחריו יבוא -	(ד)		
	"(ב) על אף האמור, בפסקה (א), רשאי יושב ראש הוועדה, להחליט שמחמת מיעוט ההתנגדויות שהוגשו, טעמי יעילות מצדיקים את שמיעתן על ידי מוסד התכנון".			
	בסעיף 119ב(4) לחוק העיקרי, בסופו יבוא – "שר הפנים רשאי לקבוע הוראות, כי על סוגי מבני דרך מסוג שיקבע, בהתחשב בגודלם, מיקומם והשפעתם התכנונית על הסביבה, לא יחולו הוראות סעיף קטן זה ואת התנאים לכך".	16.		תיקון סעיף 119ב
	בסעיף 125 לחוק העיקרי -	17.		תיקון סעיף 125
	בסעיף קטן (א), במקום "הועדה המקומית, שבתחומה אושרה", יבוא "מוסד התכנון שאישר את".	(א)		
	בסעיף קטן (ב), במקום "הועדה המקומית", יבוא "מוסד התכנון שאישר את התכנית".	(ב)		
	אחרי סעיף 128 לחוק העיקרי יבוא –	18.		הוספת סימן ז' וז' לפרק ג' והוספת סעיפים 128א-128ה
	"סימן ז'1 חלוקה חדשה בהסכמה			

על אף האמור בסימן זה, חלוקה חדשה, שמתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן, תאושר בדרך המפורטת בסימן זה :	128א	חלוקה חדשה בהסכמה			
בשטח החלוקה החדשה חלה תכנית מפורטת, הכוללת חלוקה למגרשים כאמור בסעיף 169(1), שנקבע בה מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הוראות איחוד וחלוקה ונקבע בה כי לא יינתן היתר בניה מכוחה אלא לאחר אישור חלוקה חדשה במתחם (להלן בסימן זה – התכנית) ;	(א)				
החלוקה החדשה כוללת את כל המתחם לאיחוד וחלוקה שנקבע בתכנית ;	(ב)				
הושגה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר לחלוקה החדשה ;	(ג)				
אין בחלוקה החדשה סטייה מהוראות התכנית, ואין בה הוראות אחרות מלבד חלוקה חדשה לפי סימן זה.	(ד)				
על חלוקה חדשה שמתקיימים לגביה כל התנאים כאמור בסעיף 128א, יחולו הוראות אלה :	128ב	אישור בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה			
בעל קרקע שחלה עליה התכנית, רשאי להגיש לרשות הרישוי בקשה לחלוקה חדשה (בסעיף זה - בקשה) ;	(א)				
לבקשה יצורפו כל אלה :	(ב)				
הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר לחלוקה החדשה ;	(1)				
טבלת הקצאה המפרטת את הבעלים בחלקות הנכנסות ובחלקות היוצאות ;	(2)				
העתק התכנית על נספחיה ;	(3)				

תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה.	(4)						
(1) הוגשה לרשות הרישוי בקשה לחלוקה חדשה לפי סימן זה, וראתה כי מתקיימים לגביה כל התנאים שנקבעו בו, תפרסם הודעה על כך, על חשבון מגיש הבקשה, בעתון ובמקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, ויפורט בה כי במתחם הוגשה בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה ;	(ג)						
(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) תפורסם גם באתר האינטרנט של הועדה המקומית ותצורף לה הבקשה שהוגשה.							
(ד) הטוען שלא מתקיימים התנאים שנקבעו בסימן זה לאישור חלוקה חדשה, רשאי להעביר לרשות הרישוי את טענותיו בכתב בליווי תצהיר, בתוך 30 ימים ממועד הפרסום המאוחר בעיתון לפי סעיף קטן (ג)(1) ;							
(ה) חלפה התקופה כאמור בסעיף קטן (ד), תאשר רשות הרישוי את הבקשה לחלוקה חדשה, אלא אם כן מצאה שלא לאשרה בשל טענות שנטענו לפי סעיף קטן (ד) ; אישרה רשות הרישוי את הבקשה, תפרסם הודעה על כך ברשומות ;							
(ו) רשות הרישוי רשאית להתנות את אישור הבקשה כאמור בסעיף קטן (ה), או את פרסומה כאמור בסעיף קטן (ג), בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197 עקב אישור הבקשה בהתאם להוראות סעיף 128ג(א) ;							

(ז) כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה שאושרה לפי סעיף זה, עם פרסומה ברשומות כאמור בסעיף קטן (ה).						
(א) יראו בבקשה לחלוקה חדשה שאושרה לפי סימן זה, כאישור תכנית לעניין פרק ט' ויחולו לעניין זה הוראות סעיפים 197 עד 200, בשינויים המחויבים, ויראו את המועד שבו נכנסה לתוקף החלוקה החדשה כאמור בסעיף 128ב(ז), כמועד תחילתה של תכנית פוגעת;	128ג.	הוראות לעניין חלוקה חדשה בהסכמה				
(ב) הוראות סימן זה יחולו גם אם נקבע בתכנית כי לא יינתן היתר מכוחה אלא לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' ;						
(ג) הוראות סעיף 126, יחולו גם על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ואולם סעיף קטן (ב) שבו החל במילים "אולם מותר", לא יקרא.						
(א) נכנסה לתוקף חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה, תאשר רשות הרישוי את התכנית לצורכי רישום כאמור בסעיף 128ב(ב)(4) בתוך 30 יום, ותגיש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל) את התכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה החדשה שאושרה לפי סימן זה ; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית לצורכי רישום למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.	128ד.	רישום חלוקה חדשה בהסכמה				

(ב) בתוך חודשיים מהיום שאושרה תכנית לצורכי רישום, ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית לצורכי רישום כאמור, את העתק התכנית כאמור בסעיף 128א(א) על תשריטיה כשהוא חתום על ידיו ואת החלוקה החדשה שאושרה לפי סימן זה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית לצורכי רישום, לתכנית ולחלוקה החדשה, בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית לצורכי רישום, העתק התכנית והחלוקה החדשה כאמור.						
(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 128ב(ז).						
על אף האמור בסימן זה ובכלל זה בסעיף 128ב(ב)(4), שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות ותנאים שלפיהם, בעל קרקע שחלה עליה התכנית כאמור בסעיף 128א(א), יגיש את התכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, למנהל, ואחר שתאושר על ידיו בתוך חודשיים ככשרה לרישום כאמור בסעיף קטן 128ד(ב), יגיש בעל קרקע ללשכת רישום המקרקעין את התכנית לצורכי רישום ואת העתק התכנית שקבעה חלוקה למגרשים על תשריטיה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית לצורכי רישום ולתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית לצורכי רישום והעתק התכנית כאמור.	128ה					
סימן ז'2 רישום חלוקה למגרשים ללא חלוקה חדשה						

(א) אושרה תכנית הכוללת חלוקה למגרשים כאמור בסעיף 69(1) שכלל המגרשים שנכללו בה הינם בבעלות אדם אחד (בסימן זה – התכנית), רשאי בעל הקרקע שחלה עליה התכנית, להגיש ליושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית, תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה;	128.	רישום חלוקה למגרשים בקרקע בבעלים אחד			
(ב) בתוך חודשיים מהגשת תכנית לצורכי רישום כאמור בסעיף קטן (א), יגיש יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית לצורכי רישום למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית לצורכי רישום ראויה לרישום כאמור.					
(ג) בתוך חודשיים מהיום שאושרה תכנית לצורכי רישום ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (ב), יעביר יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית לצורכי רישום כאמור, את העתק התכנית שקבעה חלוקה למגרשים על תשריטיה כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית לצורכי רישום ולתכנית, בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית לצורכי רישום והעתק התכנית כאמור.					

	(ד) על אף האמור בסעיף זה, שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות ותנאים שלפיהם, בעל הקרקע שחלה עליה התכנית כאמור בסעיף קטן (א), יגיש את התכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, למנהל, ואחר שתאושר על ידיו בתוך חודשיים ככשרה לרישום כאמור בסעיף קטן (ב), יגיש בעל הקרקע ללשכת רישום המקרקעין את התכנית לצורכי רישום ואת העתק התכנית שקבעה חלוקה למגרשים על תשריטה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית לצורכי רישום ולתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית לצורכי רישום והעתק התכנית כאמור."					
19.	בסעיף 143 לחוק העיקרי, אחרי "סימן ז'", יבוא – "סימן ז'1 או ז'2".					תיקון סעיף 143
20.	בסעיף 145(ב) לחוק העיקרי, האמור בו יסומן (1), ואחריו יבוא –					תיקון סעיף 145
	"(2) על אף האמור בפסקה (1), שר הפנים רשאי לקבוע נושאים, אשר השפעתם מעטה וזניחה, שלגביהם רשות רישוי תהיה רשאית ליתן היתר, אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר, הינה בסטייה מהוראות תכנית וזאת ללא צורך בהליך של אישור הקלה בהתאם לקבוע בסעיף 149 ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים :					
	השפעתה של הסטייה המבוקשת מהתכנית כפי שהתבקשה בהיתר, על חזות הבניין, על הסביבה ועל אפיין ומאפייניהן, מעטה וזניחה, לפי חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית ;	(א)				
	לא נקבעה בתכנית, הוראה לפיה לא ניתן לאשר לפי סעיף קטן זה, בקשה להיתר שאיננה תואמת להוראות התכנית".	(ב)				
21.	בסעיף 145ד לחוק העיקרי -					תיקון סעיף 145ד
	במקום סעיף קטן (ב) יבוא :	(א)				
	"(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן ולאילו בלבד -					

לחזותו ולמראהו החיצוני של הבניין, להשתלבות הבניין והמגרש בסביבתו, לחיבורי התשתיות ולמפלסי הכניסה לבניין ;	(1)				
לנושאים נוספים כפי שקבע שר הפנים בתקנות ;	(2)				
על אף האמור בפסקה (1), רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות, תנאים וסייגים לעניין הנחיות מרחביות בנושאים שפורטו בפסקה (1)."	(3)				
אחרי סעיף קטן (ב) יבוא -		(ב)			
"(ב1) ועדה מקומית בבואה לקבוע הנחיות מרחביות, תיתן דעתה על מידת השפעתן על הבנייה והאם יש בהן כדי הכבדה של ממש על הבנייה על פי התכניות החלות במגרש."					
אחרי סעיף קטן (ה), יבוא -		(ג)			
"(ה1) לא תקבע ועדה מקומית הנחיות מרחביות, אלא לאחר שנתמלאו אלה :					
פורסמה הודעה בעיתון ובאתר האינטרנט של הועדה המקומית, על כוונתה לקבוע הנחיות מרחביות ; להודעה באתר האינטרנט כאמור, יצורף נוסח ההנחיות המרחביות שבכוונת הועדה לקבוע ;	(1)				
בהודעה כאמור בפסקה (1), יפורט כי ניתן להעביר לועדה המקומית הערות בכתב לעניין ההנחיות המרחביות שבכוונתה לקבוע, בתקופה של 30 יום ממועד הפרסום האחרון של ההודעה ;	(2)				
הועדה החליטה בהערות שהתקבלו והחלטתה פורסמה באתר האינטרנט שלה ;	(3)				
מהנדס הוועדה המקומית והיועץ המשפטי של הוועדה, הניחו בפני הוועדה, חוות דעת בכתב, לפיהן, ההנחיות המוצעות תואמות את הוראות סעיף זה והתמלאו כל התנאים שנקבעו בסעיף זה."	(4)				
בסעיף קטן (ח), האמור בו יסומן (1) ואחריו יבוא :		(ד)			

			"(2) על אף האמור בפסקה (1), שונו ההנחיות המרחביות בטרם הוגשה בקשה להיתר, רשאי מבקש ההיתר להודיע לרשות הרישוי, אם יחולו לגבי הבקשה להיתר ההנחיות המרחביות כפי שהיו בתוקף במועד הגשת ההיתר או ההנחיות החדשות";.
תיקון סעיף 147	22.	בסעיף 147(א), בסופו יבוא "בנושאים שנקבעו לפי סעיף 151(ב)".	
תיקון סעיף 151	23.	בסעיף 151 לחוק העיקרי -	
	(1)	בסעיף קטן (א), במקום "ייתנו הקלה או", יבוא "ייתנו".	
	(2)	במקום סעיף קטן (ב) יבוא :	
		"(ב) לא תינתן הקלה, אלא בנושאים ששר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, יקבע בתקנות ושאליו בהם כדי סטייה ניכרת מתכנית; לא יקבע שר הפנים במסגרת נושאים כאמור, הוספת שטחי בניה או הוספת יחידות דיור".	
תיקון סעיף 152	24.	בסעיף 152 לחוק העיקרי -	
	(1)	בסעיף קטן (ב), האמור בו יסומן (1) ובמקום "בועדת הערר", יבוא - "אלא אם כן החליטה ועדת הערר מטעמים שירשמו, כי בנסיבות העניין, אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, בשל הערר".	
	(2)	אחרי פסקה (1) יבוא :	
		"(2) ועדת הערר רשאית לדרוש הפקדת ערבות כתנאי לעיכוב מתן ההיתר, כולו או חלקו, או אם ראתה כי אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר כולו או חלקו כאמור בפסקה (1), לדרוש הפקדת ערבות לשם הבטחת השבת המצב לקדמותו ככל שיתקבל הערר; שר הפנים רשאי לקבוע הוראות לעניין פסקה זו ובכלל זה תנאים וסייגים לדרישת ערבויות כאמור והדרכים למימושן".	
תיקון סעיף 158טו	25.	בסעיף 158טו(ב)(2) לחוק העיקרי, במקום "157ב", יבוא "157ב(ב)".	
תיקון סעיף 197	26.	(א) בסעיף 197 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), אחרי "או גובלים עמו" יבוא "וזאת ביחס לתכנית קודמת שחלה על המקרקעין האמורים".	
	(ב)	אחרי סעיף קטן (ב) יבוא -	

"לעניין סעיף זה -			
"תכנית" – כל אחת מאלה :			
(1)	תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת או באישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן 11 (בסעיף זה - תכנית הכוללת הוראות מפורטות), ואולם -		
(א)	לעניין תכנית הכוללת הוראות מפורטות שהיא תכנית כללית החלה בתחום קרקע שביום אישורה של התכנית הכללית יש עליה בנין – לא יראו אותה כתכנית אלא ביום מתן ההיתר לפיה ;		
(ב)	לעניין תכנית הכוללת הוראות מפורטות, שאישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, הוא תנאי למתן היתר לפיהן – לא יראו אותה, לגבי אותן הוראות, כתכנית, אלא ביום אישור מוסד התכנון האמור ;		
(2)	תכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות, אך נכללו בה הוראות המונעות, מחמת אישורה בלבד, שימוש כדין בקרקע או מונעת מחמת אישורה בלבד, הקמתו כדין של בנין – לגבי אותן הוראות כאמור ;		
"תכנית כללית" – תכנית שהיא אחת מאלה :			
(1)	תכנית מיתאר ארצית או תכנית מיתאר מחוזית, המאפשרת ללא צורך באישורה של תכנית נוספת, להתיר שימוש נוסף על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על השטח, או המאפשרת ביצוע עבודות נוספות או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה על העבודות או שטחי הבנייה המותרים בתכנית כאמור, והכל מבלי שהיא קובעת את מיקומם בתשריטת התכנית או שלא מצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה ;		
(2)	תכנית נושאית כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1)." .		
בסעיף 198 לחוק העיקרי -		27.	תיקון סעיף 198

		(א)	בסעיף קטן (ד), אחרי "החליטה הוועדה המקומית" יבוא "לקבל את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה" ואחרי "התובע או המשיב," יבוא "לפי העניין".
		(ב)	בסעיף קטן (ה1)(1), בסיפה, אחרי "פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה" יבוא – "ורשאי הוא לקבוע כללים לעניין חישוב האגרה לפי סעיף קטן זה במצבים שבהם הוגשו מספר עררים הנוגעים לאישורה של אותה תכנית והטענות בעררים מעלות שאלה משותפת הטעונה הכרעה במאוחד".
תיקון סעיף 201	28.		בסעיף 201 לחוק העיקרי, בסופו יבוא "ולעניין תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית - לאחר שפורסמה באתר האינטרנט של מינהל התכנון לפי סעיף 52(ג) או סעיף 76(ג)(ב)(3), לפי העניין".
תיקון סעיף 257	29.		בסעיף 257 לחוק העיקרי, אחרי "הוועדה המחוזית", יבוא "או על ידי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית או להעבירה להערות, לפי העניין".
תיקון סעיף 261	30.		בסעיף 261(ה) לחוק העיקרי, אחרי פסקה (א) יבוא :
		(א) (ב3)	על אף האמור בפסקאות (2) ו(3), הוראות פסקאות אלה יחולו על בקשה להרשאה להקמת מבנה דרך שהינו גשר או מנהרה המיועדים למעבר הולכי רגל, במגרש המיועד לדרך (בפסקה זו – הבקשה), גם אם הבקשה כאמור איננה תואמת את הוראות התכנית המפורטת או שמבנה הדרך כאמור לא סומן בתשריט התכנית כאמור, ובלבד שהתקבל על כך אישור ועדת המשנה לפי פסקת משנה (ב) ;
		(ב)	הבקשה תוגש לוועדת המשנה להתנגדויות לפי סעיף 11(א), (בסעיף קטן זה – ועדת המשנה), והיא רשאית לאשרה לאחר שהתמלאו כל אלה :
		(1)	פורסמה, על חשבון מבקש הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה, בעיתון ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון ; להודעה באתר האינטרנט כאמור, תצורף הבקשה להרשאה ;
		(2)	הודעה המפרטת את מהות הבקשה הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, במשך התקופה להגשת ההתנגדויות כאמור בפסקת משנה (4) ;

ועדת המשנה מסרה על חשבון מבקש הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה ועל המועד להגשת התנגדויות אליה –	(3)						
לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;	(א)						
לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;	(ב)						
לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.	(ג)						
הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים; שר הפנים רשאי לקבוע מקרים ונסיבות שבהם יכול יושב ראש הועדה המחוזית הנוגעת בדבר, לפטור מהוראות פסקה משנה זו, כולן או חלקן;							
בהודעה כאמור בפסקת משנה זו יפורט כי ניתן להגיש התנגדויות לבקשה, בדרך שתיקבע ועדת המשנה או מי שמינתה לכך בדרך כלל, עד תום 30 ימים ממועד הפרסום האחרון לפי פסקת משנה (ב)(1), ולעניין מי שנמסרה לו הודעה לפי פסקת משנה (ב)(3) – 30 יום ממועד מסירת ההודעה;	(4)						
ועדת המשנה החליטה בהתנגדויות שהוגשו והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום; על הדיון בהתנגדויות כאמור, יחולו הוראות סעיף 11(ב) בשינויים המחויבים.	(5)						
בבקשה להרשאה כאמור שאיננה תואמת הוראות תכנית מיתאר ארצית או תכנית מיתאר מחוזית, התקבל אישור המועצה הארצית לבקשה; אישור כאמור יכול שיינתן דרך כלל לעניין תכנית מיתאר ארצית או לעניין תכנית מיתאר מחוזית מסוימת, או לעניין הרשאה מסוימת.	(6)						
הוראות פסקה (7) לא יחולו על בקשה להרשאה לפי פסקה זו.	(ג)						

ניתנה הרשאה בהתאם להוראות פסקה זו, וכתוצאה מכך נפגעו מקרקעין שלגביהם אושרה הבקשה להרשאה כאמור או מקרקעין הגובלים עמם, יהיה זכאי מי שהיה בעל הזכויות במקרקעין ביום מתן ההרשאה לפיצוי מהוועדה המקומית, ויחולו לעניין זה הוראות סעיפים 197 עד 200, בשינויים המחויבים, ויראו את המועד שבו ניתנה ההרשאה, כמועד אישור תכנית פוגעת ;	(ד)			
ועדת המשנה רשאית להתנות את פרסום הבקשה להרשאה לפי פסקה זו או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, עקב אישור הבקשה בהתאם להוראות פסקת משנה (ד)."	(ה)			
בסעיף 265 לחוק העיקרי -		31.	תיקון סעיף 265	
בסעיף קטן (31), במקום "וחלוקתו" יבוא "והאפשרות לחלוקתו".	(א)			
אחרי פסקה (35) יבוא -	(ב)			
"(36) הוראות לעניין תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי כאמור בסימן ד'1 לפרק ג'."				
(37) הוראות לעניין חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ז'1."				
בתוספת הראשונה לחוק העיקרי, בסעיף 2, האמור בו יסומן (א) ואחריו יבוא-		32.	תיקון התוספת הראשונה	
"(ב) תקופת כהונתו של חבר הוועדה תהיה חמש שנים וניתן לשוב ולמנותו לתקופת כהונה נוספת אחת מכוח אותה פסקה בסעיף קטן (א) שלפיה מונה, וכן לתקופות כהונה נוספות כאמור – אם מונה מכוח פסקה אחרת באותו סעיף קטן ; ואולם חבר הוועדה שתקופת כהונתו תמה יוסיף לכהן עד למינוי חבר אחר במקומו או עד למינויו מחדש, ובלבד שלא חלפו יותר משישה חודשים מתום תקופת כהונתו."				
בתוספת השלישית לחוק העיקרי, בסעיף 1(א) -		33.	תיקון סעיף 1 בתוספת השלישית	
בהגדרה "השבחה", במקום " או התרת שימוש חורג", יבוא – " , התרת שימוש חורג, או אישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז'1, או אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד'."	(א)			

	(ב)	בהגדרה "תכנית", במקום האמור בה יבוא :
		"תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת או באישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז'1 (בסעיף זה - תכנית הכוללת הוראות מפורטות), ואולם -
	(1)	לעניין תכנית הכוללת הוראות מפורטות שהיא תכנית כללית החלה בתחום קרקע, שביום אישורה של התכנית הכללית יש עליה בנין – לא יראו אותה כתכנית אלא ביום מתן ההיתר לפיה;
	(2)	לעניין תכנית הכוללת הוראות מפורטות, שאישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, הוא תנאי למתן היתר לפיהן – לא יראו אותה לגבי אותן הוראות, כתכנית, אלא ביום קבלת אישור מוסד התכנון האמור;
		בהגדרה זו -
		"תכנית כללית" כהגדרתה בסעיף 197."
תיקון סעיף 4 בתוספת השלישית	34.	בסעיף 4 לתוספת השלישית-
		(א) פסקה (5א) – תימחק.
		(ב) בפסקה (7) -
		(1) אחרי "או השימוש החורג", יבוא "או ליום אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד', או ליום כניסתה לתוקף של חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז'1,".
		(2) אחרי "וכאילו נמכרו בשוק החופשי", יבוא "וזאת ביחס לתכנית קודמת שחלה על המקרקעין האמורים".
תיקון סעיף 19 בתוספת השלישית	35.	בסעיף 19(ב), אחרי פסקה (10), יבוא :
		"(10א) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית שאושרה לפי סעיף 62א(א)(21) או (22); פטור לפי פסקת משנה זו יחול לגבי כלל ההשבחה הנובעת מתכנית כאמור, זאת גם אם ההשבחה נבעה מהוראות אחרות שנקבעו בתכנית לפי סעיף 62א."

תיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד – 2014 ² -	36.	תיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) – מס' 4
(1) בסעיף 81(ו1)(2), במקום "157ב", יבוא "157ב(ב)";		
(2) בסעיף 83(יד)(2), בכל מקום, במקום "157ב", יבוא "157ב(ב)".		
בכפוף להוראות סעיף זה, תחילתו של חוק זה, ביום פרסומו (להלן - יום התחילה).	37.	תחילה, תחולה והוראות מעבר
סעיף 125 לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 17 לחוק זה, יחול על תכניות שיאושרו החל מיום התחילה ואילך.	(א)	
תחילתו של סעיף 145ד לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 21 לחוק זה, ביום התחילה ואולם:	(ב)	
הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית לפני יום התחילה, יפקעו בתום שנה מיום התחילה, אלא אם כן החליטה הוועדה המקומית או ועדת הערר לבטלן לפני מועד זה או שנקבעה בהן הוראת פקיעה לפני מועד זה.	(1)	
על אף האמור בפסקה (1), לא יפקעו הנחיות מרחביות כאמור באותו פסקה, אם נתמלאו כל אלה:	(2)	
הוועדה המקומית אישרה מחדש, עד תום המועד האמור בפסקה (1), את ההנחיות המרחביות, כולן או חלקן, וזאת לאחר שהיועץ המשפטי של הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית, הניחו לפניו חוות דעת בכתב לפיה ההנחיות המרחביות עומדות בהוראות סעיף 145ד כנוסחו בחוק זה ובהוראות שנקבעו לפיו, למעט סעיף קטן (ה1) בו.	(א)	
על החלטת ועדה מקומית לפי פסקה זו, לא יחולו הוראות סעיף קטן (ז) לסעיף האמור.	(ב)	

² ס"ח התשע"ד, עמ' 474.

(1) תחילתם של סעיפים 145(ב), 147(א) ו 151 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיפים 20, 22 ו 23 לחוק זה, בתום שנה מיום התחילה (להלן – יום התחילה המאוחר).	(ג)		
(א) על אף האמור בפסקה (1), על בקשה להקלה מכוח תכנית שאושרה לפני יום התחילה המאוחר, או מכוח תכנית שהוחלט להפקידה עד יום התחילה המאוחר, ימשיכו לחול הוראות סעיפים 145(ב), 147(א) ו-151 לחוק העיקרי כנוסחם ערב יום התחילה המאוחר, לתקופה של שנתיים מיום התחילה המאוחר;	(2)		
(ב) שר הפנים רשאי בצו להאריך את התקופה האמורה בפסקת משנה (א) בתקופה או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על שנתיים, אם נוכח כי קיימת הצדקה ממשית לכך, ורשאי הוא לקבוע כי התקופה כאמור תוארך דרך כלל, או לגבי סוגי תכניות שיקבע.			
(ג) על בקשה להקלה שהוגשה בתוך התקופה כאמור בפסקאות משנה (א) או (ב), ימשיכו לחול הוראות סעיפים 145(ב), 147(א) ו 151 לחוק העיקרי כנוסחם ערב יום התחילה המאוחר.			
(1) תחילתו של סעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 26 לחוק זה, ביום התחילה, והוא יחול על תכניות שהופקדו החל ממועד זה ואילך; בסעיף זה – "הפקדה" – לרבות העברה להערות או להשגות;	(ד)		
(2) על תכניות שהופקדו לפני יום התחילה, יחולו הוראות סעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחו טרם יום התחילה;			
(3) נפגעו מקרקעין עקב אישור תכנית כהגדרתה בסעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה שהופקדה החל מיום התחילה ואילך, והתכנית הקודמת שאושרה במקרקעין כאמור הופקדה לפני יום התחילה ואיננה תכנית כהגדרתה בסעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה, יקראו את סעיף 197(א) לחוק העיקרי, כך שאחרי "או הגובלים עמו" יבוא "וזאת ביחס לתכנית קודמת שחלה על המקרקעין האמורים כהגדרתה בסעיף 1 לחוק העיקרי".			

(1) ההגדרה "השבחה" בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 33(א) לחוק זה, וסעיף 4(7) לתוספת השלישית כנוסחו בסעיף 34(ב)(1) לחוק זה, יחולו על תשריט ועל אישור חלוקה חדשה בהסכמה כאמור באותה הגדרה, שיאושרו החל מיום התחילה ואילך ;	(ה)		
(2) תחילתה של ההגדרה "תכנית" בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי כנוסחה בסעיף 33(ב) לחוק זה, ביטול סעיף 4(א5) ותחילתו של סעיף 4(7) לאותה תוספת כנוסחם בסעיף 34(א) ו(ב)(2) לחוק זה, ביום התחילה, והן יחולו לגבי תכנית שהופקדה החל ממועד זה ואילך ;			
(3) על תכניות שהופקדו לפני יום התחילה, יחולו ההגדרה "תכנית" בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, סעיף 4(א5) וסעיף 4(7) לאותה תוספת, כנוסחם טרם יום התחילה ;			
(4) הושבחו מקרקעין עקב אישור תכנית כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית כנוסחו בחוק זה, שהופקדה החל מיום התחילה ואילך, והתכנית הקודמת שאושרה במקרקעין כאמור הופקדה לפני יום התחילה ואיננה תכנית כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית כנוסחו בחוק זה, יקראו את סעיף 4(7) לתוספת השלישית, כך שבסופו יבוא "וזאת ביחס לתכנית קודמת שחלה על המקרקעין האמורים כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית כנוסחה ערב יום התחילה".			
לעניין חישוב תקופות הכהונה לפי סעיף 2 לתוספת הראשונה לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 32 לחוק זה, יראו את מי שמונה לתפקיד ערב יום תחילתו של חוק זה, כאילו מונה לראשונה ביום תחילתו של חוק זה.	(ו)		

דברי הסבר

לסעיף 1 להצעת החוק, תיקון סעיף 1 לחוק העיקרי:

תיקון סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – החוק העיקרי). מוצע לתקן את ההגדרות "תכנית דרך" ו"תשתיות לאומיות" שבסעיף 1 לחוק העיקרי, ולהוסיף להן כי לעניין הגדרות אלה, יראו במתחם לשינוע מטעני רכבת, כדרך, כך שניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית דרך או תכנית לתשתית לאומית, גם מתחם לשינוע מטענים כאמור. זאת על מנת לייעל את הליכי התכנון לתוואי מסילות ברזל כך שניתן יהיה לתכנן במסגרתם גם מתחמים לשינוע מטעני רכבת, מתחמים שהינם נדרשים לצורך פעילות הרכבת. (משמעות תיקון זה, איננה כי מתחם כאמור נכלל בגדר מבנה דרך והוא מכוון רק לעניין האפשרות לתכנן מתחם כאמור במסגרת תכנית דרך או תכנית לתשתית לאומית).

בנוסף, מוצע להוסיף בהגדרת "תשתיות לאומיות", כי לעניין הגדרה זו, יראו גם במתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילות ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת, כדרך, זאת כדי להבהיר כי בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות (להלן – הוועדה לתשתיות), לקבוע בתוכנית בסמכותה גם מתחם תפעולי כאמור. מדובר בתיקון זהה לתיקון שנעשה במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד – 2014 (להלן – תיקון 101) להגדרת תכנית דרך, ואף בתיקון מבהיר בלבד, זאת בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 2535/18 ובג"ץ 2560/18 עריית רמלה ואח' נ' ממשלת ישראל.

לסעיף 2 להצעת החוק, תיקון סעיף 6א לחוק העיקרי:

בהמשך לתיקון המוצע בסעיף 1 להצעת החוק ולחוק העיקרי, לפיו תורחב סמכות הוועדה לתשתיות לתכנן גם מתחם לשינוע מטעני רכבת, מוצע לקבוע כי בדיון בתכנית שכוללת מתחם כאמור, יתווסף להרכב הוועדה לתשתיות גם יושב ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח המתחם.

לסעיף 3 להצעת החוק, תיקון סעיף 66 לחוק העיקרי:

סעיף 66(ב) לחוק העיקרי עוסק בסמכויות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות. בסעיף נקבע כי לעניין מתן היתר על פי תכנית לתשתית לאומית, רשות הרישוי תהיה מורכבת מיושב ראש הועדה לתשתיות ומתכנן הועדה, ולוועדה לתשתיות יוקנו סמכויות הועדה המקומית. במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 124), התשע"ח – 2018 (להלן – תיקון 124), הורחבו סמכויות הרישוי של הועדה לתשתיות, גם לעניין תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות או תכנית מועדפת לדיור, לצד קביעה כי בהיתר לפי תכניות אלה, יתווסף להרכב רשות הרישוי גם מהנדס הועדה המקומית שבתחומה נמצא השטח הגדול ביותר בתחום הבקשה להיתר. בהגדרת "תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות", נקבע במסגרת תיקון 124, כי מדובר בתוכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר לתשתית לאומית בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה.

ראשית, מוצע להשמיט את הדרישה שנקבעה לעניין תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות, כי מצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה כאמור. כך שגם לגבי תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות אשר לא מצורף לה תשריט, אך היא 'מתלבשת' על תכניות מפורטות תקפות ומוסיפה להן שימושים או שטחי בניה לתשתיות לאומיות, או שהיא אושרה בהתאם לסעיף 145(ח) לחוק העיקרי, תוסמך רשות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות, או הועדה לתשתיות, לפי העניין, להוציא היתרים מכוחה, וזאת בהרכבה המורחב שכולל את מהנדס הועדה המקומית שבתחומה נמצא השטח הגדול ביותר בתחום הבקשה להיתר.

תיקון זה נדרש, שכן קיימות תכניות מיתאר ארציות לתשתיות לאומיות אשר נערכות ללא תשריט, אשר 'מתלבשות' על התוכניות המפורטות החלות או שהן מאושרות בהתאם להוראות סעיף 145(ח) הנזכר, והן מסדירות את האפשרות להקמתן של תשתיות לאומיות חשובות וחיוניות, כך שאין הצדקה לאבחנה ולדרישה שנקבעה במסגרת תיקון 124 כי סמכות רשות הרישוי תינתן רק לתכנית מיתאר ארצית אשר צורף אליה תשריט ונכון ליתן סמכות כאמור גם אם התכנית איננה כוללת תשריט.

עוד מוצע להרחיב את סמכות רשות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות, גם למצבים שבהם אושרה תשתית לאומית בתכנית שאושרה על ידי ועדה מחוזית. תיקון זה נדרש לצורך האצת הליכי הרישוי וההקמה של תשתיות לאומיות ועל רקע העובדה שלעיתים קרובות מאושרת תשתית לאומית חיונית, במסגרת תכנית בוועדה המחוזית ולא באמצעות תכנית לתשתית לאומית או תכנית מיתאר ארצית.

עם זאת, מוצע כי בשני המצבים הנזכרים (תכנית מיתאר ארצית ללא תשריט לתשתית לאומית או תכנית לתשתית לאומית שאושרה על ידי ועדה מחוזית), תנאי מקדים לתחולת הסעיף ולהקניית סמכות הרישוי לרשות הרישוי של הועדה לתשתיות או לוועדה לתשתיות, יהיה אחד מאלה, או הוראה בתכנית עצמה

שמכוחה מבוקש ההיתר כי יחולו לגביה הוראות סעיף 6ב לחוק העיקרי, או החלטת הועדה המחוזית לאחר ששמעה את עמדת הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, כי קיימת הצדקה לכך שניתן יהיה להוציא היתרים מכוח תכנית כאמור, כולה או חלקה, בהתאם להוראות סעיף 6ב לחוק העיקרי. עוד יובהר כי בשני המצבים הנזכרים, הרכב רשות הרישוי של הועדה לתשתיות, יכלול גם את מהנדס הועדה המקומית כאמור.

עוד מוצע, לקבוע כי החובה על הרחבת הרכבה של רשות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות לעניין מתן היתר שלא מכוח תכנית לתשתית לאומית כפי שנקבע בסעיף 6ב(ב)(1) - שכולל גם את מהנדס הועדה המקומית כאמור, תחול גם על היתר לפי תכנית לתשתית לאומית - לעניין שימושים ויעודים נוספים שאינם לתשתית לאומית ככל שנקבעו בה בהתאם לסעיף 76ב(1) המוצע בסעיף 14 לחוק זה.

בנוסף, ובהמשך לתיקון המוצע בסעיף 30 להצעת חוק זו – תיקון סעיף 261(ה) לחוק העיקרי, מוצע לתקן גם את סעיף 6ב(ב)(ד) לחוק העיקרי, כפי שיוסבר להלן בדברי ההסבר לסעיף 30 האמור.

לסעיף 4 להצעת החוק, תיקון סעיף 6ה לחוק העיקרי:

בסעיף 6ה(א) לחוק העיקרי נקבע כי "יושב ראש הועדה לתשתיות לאומיות ונציג השר לאיכות הסביבה בוועדה לתשתיות ימנו לוועדה, מתוך רשימה שיקבע שר הפנים בהסכמת השר לאיכות הסביבה, יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה". לאור הניסיון שנצבר ובשים לב לכך שמדובר בהליך אשר כפוף להוראות חוק חובת המכרזים והתקנות לפיו, מוצע לקבוע כי יושב ראש הוועדה לתשתיות יחד עם נציג השר להגנת הסביבה בוועדה, ימנו יחד יועץ סביבתי אחד או יותר לוועדה, ללא צורך במעורבות שר הפנים והשר להגנת הסביבה בהכנת רשימת יועצים.

לסעיפים 5 ו-6 להצעת החוק, תיקון סעיפים 2א11 ו-4א11 לחוק העיקרי:

בסעיפים 2א11 ו-4א11 לחוק העיקרי, הוקמו ועדות משנה לוועדות המחוזיות (במחוזות מרכז, צפון וחיפה) לעניין יישובי מיעוטים ולהתחדשות עירונית. נקבע כי תוקם ועדה משנה כאמור, מבין חברי הועדה המחוזית, ונציג שר הפנים יהיה חבר בוועדות משנה אלו, וזאת בנוסף ליושב ראש הועדה המחוזית (או ממלא מקומו או מי שהוא מינה מקרב חברי הועדה המחוזית – שהוא יהיה יושב ראש ועדת המשנה) ולמתכנן המחוז. הוראה זו נקבעה בתקופת הוראת השעה במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 103 והוראת שעה), התשע"ה – 2015, במהלכה ככלל, הועברו הסמכויות לפי החוק העיקרי משר הפנים לשר האוצר לרבות הסמכות למנות יושב ראש לוועדה מחוזית ואת מתכנן המחוז. בהתאם התווסף נציג שר הפנים במליאת הוועדה המחוזית, ונציג זה נכלל בהרכבי ועדות המשנה הנזכרות.

מוצע להשמיט הוראות אלה, שכן עם פקיעת הוראת השעה והחזרת הסמכויות לשר הפנים, פקעה גם אותה הוראה בדבר תוספת נציג שר הפנים בוועדה המחוזית. יובהר כי מדובר בתיקונים מבהירים בלבד,

שכן בהעדר נציג לשר הפנים במליאת הוועדה המחוזית, למעשה פקעו הוראות אלו, שכן בהעדר חבר כאמור במליאת הוועדה, לא ניתן למנותו כחבר בוועדות המשנה הנזכרות שנקבע לגביהן כי החברים בהן יהיו מתוך חברי הוועדה המחוזית.

לסעיף 7 להצעת החוק, תיקון סעיף 18 לחוק העיקרי:

בסעיף 18(ה) לחוק העיקרי, נקבע כי ועדה מקומית תקים ועדת משנה לתכנון ולבניה תוך פירוט הרכב ועדת המשנה בפסקאות (1) ו(2). עם זאת, לא נקבעה בפסקה זו, במפורש, זהות יושב ראש ועדת המשנה. מוצע להבהיר ענין זה ולהוסיף במפורש בסוף פסקה (1) "והוא יהיה היושב ראש". הוראה זו מתבקשת נוכח מעמדו של יושב ראש ועדת המשנה והיקף הסמכויות המוקנות לו בחוק העיקרי, והיא אף עולה בקנה אחד עם הוראות דומות בחוק העיקרי, אשר קובעות כך במפורש (ראו בסעיף 19 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א)(1) ובסעיף קטן (א)(1)(ד)).

לסעיפים 8, 9, 15(ג) ו28, להצעת החוק, תיקון סעיפים 51, 52, 76(א6) ו201 לחוק העיקרי:

בסעיף 77 לחוק העיקרי נקבע כי מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית שבהכנה, מוסמך לפרסם הודעה בדבר הכנת התוכנית. בסעיף 78(א) לחוק העיקרי נקבע כי אם פורסמה ברשומות הודעה כאמור בסעיף 77, רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התוכנית המוצעת. בסעיף 97 לחוק העיקרי נקבעו הוראות לעניין מתן היתרים שלא תואמים את התכנית המופקדת. בסעיף 98 לחוק העיקרי ניתנה למוסד תכנון שהפקיד תכנית, סמכות לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התוכנית המופקדת או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור. בסעיף 201 לחוק העיקרי נקבע כי לא ישולמו פיצויים לפי פרק י' בקשר לכל דבר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות.

מוצע להסדיר את תחולת ההוראות הנזכרות, גם לגבי תכנית שבהתאם להוראות החוק, איננה 'מופקדת', אלא מועברת להערות או להשגות, דוגמת תכנית מיתאר ארצית בהתאם להוראות סעיף 52 לחוק העיקרי, (או תכנית לתשתית לאומית בהתאם להוראות סעיף 76 לחוק העיקרי, כפי שיפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 15(ג) להצעת החוק).

מבחינה מהותית, בכל הנוגע לתכליתן של ההוראות הנזכרות, אין כל מקום להחילן רק על תכניות שהליך שיתוף הציבור לגביהן מכונה דווקא בשם 'הפקדה', והן נכונות ונדרשות באותה מידה גם לגבי תכניות מיתאר ארציות או תכניות לתשתיות לאומיות, אשר בהתאם ללשון החוק, מועברות להערות או להשגות והשגות - שלב שהינו מקביל לשלב הפקדת תכנית. על כן נדרש להסדיר ולהבהיר כי מכלול ההוראות הנזכרות שחלות אחרי הפקדת תכנית, חלות גם לגבי תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית לאחר שהועברו להערות או להשגות.

עם זאת, בכל הנוגע לסעיף 97 לחוק העיקרי, אשר אוסר מכוח הוראות החוק עצמו על מתן כל היתר

בניגוד לתכנית המופקדת, ללא צורך בהחלטת מוסד התכנון שהפקיד את התכנית, מוצע להחיל סעיף זה רק לגבי תכנית מיתאר ארצית מפורטת או תכנית לתשתית לאומית שבהתאם להוראות החוק העיקרי צריך שתהיה מפורטת. אך לגבי תכנית מיתאר ארצית מיתארית שאיננה כוללת הוראות מפורטות, מוצע להחיל לגביה רק את הוראות סעיף 98 – שמסמך את מוסד התכנון לאסור על מתן היתרים, ולא את סעיף 97 שכאמור איננו טעון החלטת מוסד תכנון.

לסעיף 10 להצעת החוק, תיקון סעיף 62א לחוק העיקרי החוק:

תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן תמ"א 38 או תכנית החיזוק), נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיזוק מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413 (להלן התקן או ת"י 413).

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, מיום 5.11.19, נקבע כי תמ"א 38 תסתיים ב-1.10.22, תוך קביעת הוראות מעבר והוראות נוספות.

בנוסף, בהתאם לסמכותה, המליצה המועצה הארצית לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהוו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנוני מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, העדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראיה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. מכאן הצורך בתיקון החקיקה המוצע, שאלה עיקריו -

לפסקה (21) לסעיף 62א(א) לחוק העיקרי המוצעת –

מוצע לתת סמכות לכל ועדה מקומית, לאשר תכנית מפורטת, במגרש המיועד למגורים שבו קיים מבנה שניתן היתר לבנייתו לפני ה - 1.1.80, להריסת המבנה ובנייתו מחדש, תוך הגדלת שטחי הבניה במגרש, לעד 350% מסך שטחי הבניה הקיימים כדין במגרש, בכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית. שטחי הבניה המרביים כאמור, מתייחסים לשטחי בניה מעל הקרקע והם כוללים שטחי שירות ובכלל זה שטחי בנייה למרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור (להלן ממ"ד).

לעניין תוספות בניה מאוחרות שניתן היתר לבנייתם אחרי ה - 1.1.80, מוצע לקבוע כי תוספות בניה כאמור לא ישללו את תחולתה של הפסקה המוצעת ובלבד שהמבנה העיקרי נבנה לפי היתר שניתן לפני ה - 1.1.80. עם זאת, לעניין בסיס מכפלת שטחי הבניה – עד 350% כאמור, מוצע לקבוע כי לא יובאו בחשבון שטחי בניה שניתן היתר לבנייתם אחרי יום ה - 1.1.2000.

כמו כן, ועל מנת לתת מענה לצורכי ציבור הנובעים מהתוכנית, מוצע להסמך את הועדה המקומית לאשר בתוכנית בסמכותה לפי פסקה זו, להוסיף שימושים לצורכי ציבור במגרש, עבור צורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות, שטחי חניה, מקלטים, מחסני חירום ומתקני תשתית מקומיים, ולהוסיף שטחי בניה נוספים עבור שימושים אלה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה עבור צורכי הציבור לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע שאינו לצורכי ציבור, לאחר הגדלתו לפי

הפסקה המוצעת.

כמו כן ניתן לאשר במסגרת תכנית כאמור שטחי בנייה נוספים, בתת הקרקע, אשר ישרתו את השטחים העיקריים במגרש, בשיעור שלא יעלה על פי שלושה משטח המגרש.

יובהר, כי במסגרת תכנית כאמור, ניתן יהיה לפעול בהתאם לפסקאות נוספות שבסעיף 62א, ובכלל זה להגדיל שטחים לצורכי ציבור, לאחד מגרשים, לשנות קווי בנין, להוסיף קומות ויחידות דיור ועוד, זאת מלבד האפשרות להוסיף שטחי בניה נוספים לפי פסקאות אחרות בסעיף 62א, או אף מכוח תכניות מאושרות שלא מומשו לרבות תמ"א 38, שכן לעניין שטחי הבניה, נדרש שסך שטחי הבניה המותרים במגרש, מעל הקרקע, לפי כל תכנית, לא יעלו על 350% משטחי הבניה הקיימים כדין במגרש (למעט שטחים לצורכי ציבור כאמור שהינם בנוסף). יוער, כי ההסדר הקנייני שיחול לעניין החלקים הציבוריים בבניין, ככל שיקבעו בתכנית לפי פסקה זו, הינו בהתאם למוצע בסימן ד'1 לפרק ג' במסגרת הצעת חוק זו, וכפי שיפורט עוד להלן בדברי ההסבר לפסקה 23 לסעיף 62א(א) לחוק העיקרי המוצעת בהצעת חוק זו.

עוד יובהר, כי במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית כאמור, ניתן יהיה לקבוע כי עד 25% משטחי הבנייה המותרים במגרש (לאחר הגדלת שטחי הבנייה לפי פסק זו), ישמשו למשרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, זאת בהתאם לפסקה 62א(א)11 ולמכלול התנאים שנקבעו בה.

מוצע להתנות סמכות זו בכך שהמבנה הקיים הינו בן שתי קומות לפחות וקיימות בו שתי יחידות דיור לפחות. לעניין מספר הקומות הקיימות שיובאו בחשבון, מוצע לקבוע כי קומת עמודים תובא בחשבון (גם אם השטח הסגור שבה קטן ממחצית שטחה של קומה ממוצעת בבניין). אך לעניין קומה חלקית עליונה, מוצע לקבוע כי היא לא תובא בחשבון לעניין מניין הקומות, אלא אם כן שטחה הוא לפחות מחצית משטח קומה ממוצעת בבניין. לעניין זה מוצע לקבוע כי שטחה של קומה ממוצעת הינו השטח המתקבל מסך שטחי הבנייה הקיימים כדין בקומות הקיימות בבניין כדין מעל הקרקע (לא כולל הקומה החלקית), לחלק למספר הקומות הקיימות בבניין כדין מעל הקרקע (לא כולל הקומה החלקית).

יובהר כי הסמכות המוצעת, איננה מותנית בהמצאת חוות דעת מהנדס, לפיה הבניין הקיים איננו עמיד מפני רעידות אדמה לפי ת"י 413, שכן לפי הידוע, מעטים הם המקרים שמבנים שניתן היתר לבנייתם לפני ה-1.1.80, ושלא בוצעו בהם עבודות חיזוק לפי תכנית תמ"א 38 או תכנית מכוחה, עומדים בהוראות התקן. על כן מוצע לייתר את הצורך בבדיקה כאמור.

בנוסף, מוצע להגביל את גובה הבניין החדש, כך שהוא לא יהיה מבנה רב קומות (כהגדרתו בסעיף 158טו1 לחוק העיקרי - בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים), כך שסמכותה של הועדה המקומית לפעול בהתאם לפסקה 21 המוצעת, מוגבלת ומותנת בכך שהמבנה החדש שיבנה, לא יהיה מבנה רב קומות.

כמו כן, מוצע לתת לוועדה מקומית סמכות, במסגרת אישור תכנית לפי פסקה זו, לסטות מהוראות לעניין חניה, שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, או בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת, זאת בשל הרצון לעודד תכניות כאמור ולהקל על מימושן, גם במחיר הקטנת מקומות החניה שנקבעו בתקנות או בתכנית כאמור, והכל בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית בדונה בתכנית.

כמו כן, מוצע להבהיר כי הסמכות לפי הפסקה המוצעת, לא תחול במצטבר עם תמ"א 38, והיא חלופית לה. יובהר, כי גם אם שטחי הבניה שניתן להתיר מכוח תמ"א 38, הוטמעו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, הרי שלא ניתן לממש שטחי בניה אלה בנוסף על שטחי בניה שניתן לאשר לפי פסקה 21 המוצעת, שכן כאמור, בפסקה 21 נקבעה תקרה מרבית של שטחי בניה – עד 350%, לפי כל תכנית, אף תכנית בתוקף, כך שאין כל אפשרות להוסיף שטחי בניה לפי פסקה 21, ככל ששטחי הבניה במגרש יחרגו מ-350%.

עוד יובהר לעניין זה, כי אף לאחר אישורה של תכנית לפי פסקה 21 המוצעת, לא ניתן לאשר תכנית נוספת לפי סעיף 62א(א) או (א1), אשר תגדיל את שטחי הבניה במגרש מעבר ל-350%. עוד מוצע לקבוע, כי הסמכות המוצעת, לא תינתן לוועדה מקומית, ככל שבמועד הגשת התוכנית חלה על המגרש תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38 (תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38). בנוסף, מוצע לקבוע כי הוראות פסקה (21) המוצעת, לא יחולו על מגרש שבו מצוי מבנה לשימור שנקבע בתכנית כאתר לשימור.

כמו כן, ובמטרה לקצר את לוחות הזמנים לגבי מימוש תכניות שיאושרו לפי פסקה (21) המוצעת, מוצע ליתן לשר הפנים סמכות לקבוע הוראות בתקנות, על אף האמור בחוק העיקרי ובפרק ה' שבו, לפיהן, ככל והוועדה המקומית תאשר תכנית הכוללת גם הוראות לפי פסקה זו (גם אם במסגרתה נכללו הוראות לפי פסקאות אחרות שבסעיף 62א), יראו בהחלטתה לאשר את התוכנית, גם כהחלטה למתן היתר לפיה, והליכי הרישוי ימשיכו בהתאם לאותה החלטה למתן היתר. תיקון מוצע זה, יפה בעיקר במצבים שבהם נערך תכנון מחדש למגרש כולו, בקנה מידה מפורט, דבר שמאפיין תכניות מהסוג הנזכר. יובהר כי תיקון מהותי זה, מחייב קביעת תקנות, אשר יסדירו שורה ארוכה של נושאים הנוגעים לעניין ואת מכלול התנאים לכך, לרבות סייגים, טפסים, לוחות זמנים, הסכמות בעלי הזכויות בקרקע, תשלום אגרות בנייה, תוקף ההחלטה למתן היתר ועוד. מוצע כי הן יחולו על תכנית שתוגש לוועדה המקומית לאחר תחילתן, כך שהאפשרות הנזכרת לראות בהחלטה על תכנית שאישרה ועדה מקומית לפי פסקה (21) גם כהחלטה על מתן היתר לפיה, תחול על תכניות שיוגשו לאחר תחילתן של תקנות כאמור.

בנוסף, ועל מנת לתת לוועדה המקומית ראיית רוחב לגבי תכנית כאמור, ועל מנת שתוכניות לפי פסקה זו לא יסכלו התחדשות עירונית במתחם כולו, מוצע לקבוע, כי ועדה מקומית שלא תגיש לוועדה המחוזית תכנית כללית להתחדשות עירונית, כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק העיקרי (להלן – תכנית להתחדשות עירונית), בתוך שלוש שנים מיום תחילתו של חוק זה, יפקעו סמכויותיה לפי פסקה זו, וזאת לגבי תכניות

שטרם הוחלט על הפקדתן עד למועד האמור. כן מוצע ליתן סמכות לשר הפנים להאריך את התקופה שבה תוגש התכנית להתחדשות עירונית כאמור, בתקופה או תקופות של שנתיים נוספות, אם מצא שהארכה נדרשת לשם הגשת תכנית כאמור.

יובהר כי ככל שתוכנית להתחדשות עירונית תוגש רק על שכונה שלמה במרחב התכנון ולא על כל מרחב התכנון, לא יפקעו סמכויותיה לגבי אותה שכונה. מוצע לקבוע, כי שטח שכונה לעניין זה, יקבע על ידי הועדה המחוזית.

עוד יובהר, כי ככל שתאושר על ידי הועדה המחוזית תכנית להתחדשות עירונית, תכנית הסותרת אותה, לא תהיה בסמכות הועדה המקומית.

לעניין היחס בין הסמכות המוצעת בפסקה (21), לתוכנית כוללת, מוצע ליתן לוועדה המקומית סמכות לאשר תכנית לפי פסקה זו - במסלול הריסה ובנייה מחדש, אף אם אינה תואמת את הוראות התוכנית הכוללת.

לפסקה (22) לסעיף 62א(א) לחוק העיקרי המוצעת –

פסקה (21) המוצעת שפורטה לעיל, עוסקת בחיזוק מבנים בדרך של הריסה ובנייה מחדש (להלן - מסלול הריסה), ואילו פסקה (22) המוצעת, עוסקת בחיזוק מבנים בדרך של תוספת ועיבוי בנייה (להלן - מסלול חיזוק).

לאור העדיפות הברורה, בכלל ההיבטים, התכנוניים וההנדסיים, למסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, מוצע לקבוע בחוק כי סמכותה של ועדה מקומית לאשר תכנית במסלול חיזוק לפי פסקה (22) המוצעת, מותנית בכך שהוועדה בחנה, לפי חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה, את חלופת מסלול הריסה לפי פסקה (21), ומצאה כי יש עדיפות לקדם במגרש תכנית במסלול חיזוק ולא במסלול הריסה. במסגרת בחינה כאמור, יילקחו בחשבון מכלול הנתונים הנוגעים לעניין ובכלל זה גיל המבנה (ככלל, ככל שהמבנה ישן יותר, קיימת עדיפות למסלול הריסה לעומת חיזוק), מצבו של המבנה הקיים, מאפייניו ומאפייני סביבתו, שטחי הבנייה שנכון לאשר במגרש, שיקולים כלכליים ועוד.

מוצע לתת לכל ועדה מקומית, סמכות לאשר תכנית מפורטת, במגרש המיועד למגורים שבו קיים מבנה שניתן היתר לבנייתו לפני ה - 1.1.80 לחיזוק המבנה הקיים בדרך של מסלול חיזוק והגדלת שטחי הבניה במגרש אשר יותנו בחיזוק המבנה הקיים כולו, בשיעור מירבי של עד 200% משטחי הבניה הקיימים כדין במבנה הטעון חיזוק, מעל הקרקע. שטחי הבניה המרביים כאמור מתייחסים לשטחי בנייה מעל הקרקע, והם כוללים שטחי שירות ובכלל זה שטחים לממ"ד לכל דירה בבניין, ישנה או חדשה. לעניין תוספת שטחי בניה שניתן היתר לבנייתם אחרי ה - 1.1.80, מוצע לקבוע כי לא יהיה בהן לשלול את תחולת הפסקה, אך תוספות שניתן היתר לבנייתן אחרי ה - 1.1.2000, לא יובאו בחשבון בבסיס מכפלת הזכויות האפשרית, זאת בהתאם למוצע בפסקה (21) לעניין זה.

לאור התועלת הכרוכה בבניית ממ"ד גם בהיבט חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה (מעבר למטרת המיגון), מוצע לקבוע כי ככלל, תהיה חובה לקבוע בתכנית שתאושר לפי פסקה זו, בניית ממ"ד לכל יחידת דיור

בבניין, כתנאי למימוש שטחי הבנייה מכוחה, אלא אם כן אלא אם כן התקבל אישור הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, לפתרון מיגון חלופי או פטור ממיגון.

בנוסף, ככל שקיימת בבניין הטעון חיזוק, קומת עמודים, ולאור התרומה המשמעותית לחיזוק הבניין ועמידתו מפני רעידות אדמה עקב מילוי וסגירת קומת העמודים, תבחן הוועדה המקומית האם לקבוע בתכנית, כתנאי למימוש שטחי הבנייה מכוחה, את סגירת קומת העמודים, כולה או חלקה, יובהר כי שטחי הבנייה בקומת העמודים, ככל שנוספו במסגרת תכנית לפי פסקה זו, יובאו בחשבון במכסת שטחי הבנייה המרביים לפי פסקה זו.

יובהר כי בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית לפי פסקה זו, שטחי שירות בתת הקרקע, בהתאם לפסקאות בסעיף 62א העוסקות בכך, וזאת בנוסף על שטחי הבנייה מעל פני הקרקע כפי שפורטו בפסקה (22) המוצעת.

בנוסף, ועל מנת לתת מענה לצורכי ציבור הנובעים מהתכנית גם במסלול חיזוק, מוצע להסמיק את הוועדה המקומית לאשר בתוכנית בסמכותה לפי פסקה זו, להוסיף שימושים לצורכי ציבור במגרש, עבור "צורכי ציבור" - גן ילדים, מרפאה או מבנה לצורכי דת, ולהוסיף שטחי בניה נוספים עבור שימושים אלה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה עבור צורכי הציבור לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע שאינו לצורכי ציבור, לאחר הגדלתו לפי הפסקה המוצעת. לאור המורכבות בהוספת שטחי ציבור למבנה קיים, מוצע לצמצם את רשימת צורכי הציבור, כמו גם את היקף השטח לצרכים אלו, לעומת מסלול הריסה כפי שמוצע בפסקה (21).

כמו כן, את מכלול ההוראות והתנאים הנוספים שפורטו לעיל במסלול הריסה - בפסקאות משנה (ג)-(י) בפסקה 21, מוצע להחיל גם על תכנית לפי פסקה זו.

לעניין היחס בין תכנית לפי פסקה זו לתכנית כוללנית, מוצע לקבוע בסעיף 62א(ד) לחוק העיקרי, כי תכנית לפי פסקה זו לא תוכל לסתור תכנית כוללנית (זאת בשונה מתכנית לפי פסקה (21) כנזכר).

בנוסף, ולאור המורכבות ההנדסית הכרוכה בחיזוק מבנה קיים, בפרט אגב תוספת בנייה משמעותית כמוצע בהצעה זו, מוצע להתנות מתן היתר לפי תכנית שאושרה לפי פסקה זו, באחד מאלו: או שההיתר טעון בקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה, וככל שההיתר אינו טעון בקרה כאמור במכון בקרה - בחוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית, כי ביצוע העבודות לפי ההיתר, יחזק את המבנה כולו לרבות תוספת הבניה שנקבעו בתכנית והוא יעמוד בהוראות ת"י 413.

בנוסף, ועל מנת להבטיח שגם ביצוע העבודות בפועל יהיה בהתאם להיתר ולתקן, מוצע לקבוע כי לא יינתן אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק העיקרי למבנה כאמור, אלא אם ניתן אישור מכון בקרה כי בהתאם לבקרת הביצוע שנערכה העבודות בוצעו לפי ההיתר וכי המבנה עומד בתקן 413, וככל שהעבודות לא טעונות בקרת מכון בקרה - ניתן אישור מאת מהנדס הוועדה המקומית כי למיטב ידיעתו העבודות

בוצעו לפי ההיתר וכי המבנה עומד בתקן.

לפסקה (23) המוצעת –

להלן, בסעיף 13 להצעת חוק זו, מוצע להוסיף לפרק ג' לחוק העיקרי, את סימן ד'1 ולקבוע בו את סעיפים 70א-70, שיסדירו את הסמכות לקבוע בתכנית הקניית חלק ציבורי במבנה, לידי הרשות המקומית או המדינה, בתנאים שפורטו שם.

מוצע להוסיף לסעיף 62א(א) את פסקה (23) ולקבוע בה כי ועדה מקומית תוסמך לכלול בתוכנית בסמכותה גם הוראות בדבר הקניית החלק הציבורי לרשות המקומית בהתאם להוראות סימן ד'1 המוצע. יובהר כי פסקה זו נדרשת, שכן הסמכות שקיימת היום בסעיף 62א(19), לפיה ניתן לכלול בתוכנית בסמכות ועדה מקומות הוראות "לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור", אינה מספקת, שכן הוראה בדבר הקניית חלק ציבורי לרשות המקומית בהתאם לסימן ד'1 המוצע, איננה בגדר הוראת הפקעה.

עוד יובהר כי פסקה (23) המוצעת, כשלעצמה, איננה נותנת בידי הוועדה המקומית סמכות תכנונית לקבוע יעודים או שימושים לצורכי ציבור במגרשים שאינם מיועדים לצורכי ציבור. סמכות לקבוע הוראה תכנונית לעניין חלק ציבורי (כהגדרתו בסעיף 70א המוצע), תקבע לפי הוראות סעיף 62א בכללותו, ולא מכוח פסקה (23) המוצעת. רק ככל שקיימת בידי הוועדה המקומית סמכות לקבוע שחלק הציבורי כאמור, ייועד לצורכי ציבור, והיא אכן תקבע הוראה כאמור בתוכנית מפורטת בהתאם לסמכותה, היא תהא רשאית להמשיך ולכלול בתוכנית בסמכותה הוראה בדבר הקניית החלק הציבורי כאמור לרשות המקומית, בהתאם להוראות סימן ד'1 ולכלול התנאים שנקבעו בו. משמעות הדברים הינה גם, כי ועדה מקומית לא תהא רשאית לקבוע את הוראות סימן ד'1 הנזכר, על חלק ציבורי שנקבע בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אלא רק על חלק ציבורי שנקבע בתכנית בסמכותה.

לסעיף 11 להצעת החוק, תיקון סעיף 64(ב) לחוק העיקרי:

בסעיף 64(ב) לחוק העיקרי, נקבעו הוראות לעניין הכנת תכנית כוללת להתחדשות עירונית. בסעיף נכללה הגדרה לעניין זה – "תכנית כוללת להתחדשות עירונית" – אשר מפנה לתכנית החיזוק. לאור החלטת המועצה הארצית הנזכרת על סיומה של תמ"א 38, נדרש לתקן סעיף זה ולהשמיט ממנו את ההפניות לתכנית החיזוק.

לסעיף 12 להצעת החוק, תיקון סעיף 69 לחוק העיקרי:

סעיף 69 לחוק העיקרי מסדיר את הנושאים שניתן לקבוע לגביהם הוראות בתוכנית מפורטת. מוצע להסמיק את שר הפנים לקבוע בתקנות נושאים ועניינים נוספים שלגביהם לא יקבעו הוראות בתכנית מפורטת. סעיף מוצע זה, מהווה חלק בלתי נפרד מההצעה לצמצום מוסד ההקלה כפי שמוצעת בהצעת חוק זו. שכן הצורך במוסד ההקלה נובע במידה רבה מאופן כתיבת התוכניות ובפרט מהכללת הוראות בהן

בנושאים רבים ושונים, שספק אם הייתה הצדקה ממשית לקובען בתכנית. אך, משנקבעו בתכנית, לעיתים קרובות מתעורר צורך ממשי לסטות מהן בשלב ההיתר, וסטייה שכזו מצריכה הליך של הקלה על כל הכרוך בכך. לפיכך, קביעת תקנות אשר יסדירו את הנושאים שלגביהם לא יקבעו הוראות בתכנית מפורטת, תסייע ותכווין את אופן כתיבת התכניות ואת הנושאים שניתן לכלול בהן, תאפשר את הגמישות הנדרשת לעת הוצאת היתרים על פי תכניות אלה, ויהיה בכך כדי לסייע בצמצום הצורך במוסד ההקלה. בנוסף, מוצע להוסיף בסעיף זה הסמכה לשר, לקבוע בתקנות הוראות ותנאים לעניין האפשרות לצרף לתכנית מפורטת 'מסמכים מנחים' (בשונה ממסמכים מחייבים שברור שהינם חלק בלתי נפרד מהוראות וממסמכי התכנית לכל דבר וענין, ובשונה ממסמכי רקע שאינם חלק מהוראות התכנית ואינם מחייבים או אף מנחים ונועדו כשם לשם סיוע והתמצאות בתחום התכנית בלבד). גם סמכות זו, קשורה להצעה לצמצום מוסד ההקלה כאמור, והיא מתבקשת, בין השאר, לאור מעמדם העמום של מסמכים מנחים ושאלת האפשרות לסטות מהם בשלב ההיתר ללא הליך הדומה להקלה בשל הסתמכות אפשרית עליהם. בנוסף, בכל הנוגע לתכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות, שאינן מותנות בשיקול דעת תכנוני של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, ספק אם יש הצדקה של ממש לכלול בתכנית הוראות מנחות באשר למימושן. על כן, מוצע לקבוע כי שר הפנים יהיה רשאי לקבוע הוראות האם ובאיזה אופן, ניתן לצרף לתכנית מפורטת כאמור, מסמכים מנחים ומשמעותם של מסמכים כאמור. יובהר, כי עד להתקנת תקנות כאמור, לא תהיה מניעה להכללת מסמכים כאמור, בהתאם לנהוג היום.

לסעיף 13 להצעת החוק, הוספת סימן ד'1 בפרק ג' וסעיפים 70א-70ט לחוק העיקרי:

כללי - על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והערכות ארגון ה-OECD, בשנת 2050 מדינת ישראל צפויה להפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. ההפרדה בין מגרשים המיועדים למטרות שונות, ובפרט הפרדתם של מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ממגרשים המיועדים למטרות אחרות, יוצרת קשיים בקידום בנייה רוויה באזורים דלים בקרקע ובעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית, המהווים שיעור ניכר מהיקפי התכנון העתידיים למגורים.

כחלק מההיערכות לתחזיות אלה, מוסדות התכנון מאפשרים כבר כיום ניצול יעיל יותר של המקרקעין בישראל באמצעות קביעת שימושים מעורבים באותו מבנה, כגון: צורכי ציבור, תעסוקה ומגורים. לשם הסדרת הייעוד הציבורי בתוכנית גם בהיבט הקנייני, מוצע בהצעת חוק זו לתקן את החוק העיקרי ולקבוע בו אפשרות לכלול בתוכנית מפורטת הוראה בדבר הקניית חלק ממבנה שישמש לצרכי ציבור בתוך מבנה המשמש גם למטרה אחרות שאינן צרכי ציבור (להלן - תכנית המקנה חלק ציבורי), לרשות המקומית או למדינה.

מוצע לתקן את פרק ג' לחוק העיקרי, ולהוסיף בו את סימן ד'1 שעניינו תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי ואת הסעיפים שלהלן –

לסעיף 70א המוצע - מוצע להוסיף הגדרות נדרשות ובכלל זה את ההגדרה "חלק ציבורי" שיגדיר את השטח מתוך הבניין שניתן לקבוע לגביו הוראות הקנייה לרשות המקומית או למדינה. שטח כאמור יכול

שיכלול קומה בבניין, כולה או חלקה, שביחס אליה נקבע ייעוד לצרכי ציבור, אך יכול שיכלול גם שטח נלווה בתחום המגרש שבו מצוי הבניין שבו החלק הציבורי, אשר מיועד לשרת את הצורך הציבורי. כך למשל במקרה שבו יועדה הקומה לטובת גן ילדים שיוקנה לרשות המקומית, ניתן יהיה לקבוע הוראת הקנייה גם לגבע שטח במגרש אשר ישמש כחצר לגן הילדים.

כן מוצע לקבוע בהגדרה זו, שצרכי הציבור שביחס אליהם יהיה ניתן לקבוע הקנייה לפי סימן ד'1 יהיו אלה המוגדרים בסעיף 62א(א)(3).

לסעיף 70ב המוצע - מוצע לקבוע הוראה כללית המעגנת את הסמכות של מוסד תכנון לקבוע בתוכנית הוראה לפיה, החלק הציבורי כפי שהוגדר בסעיף 70א המוצע יוקנה לרשות המקומית או למדינה, ואת התנאים שצריכים להתקיים בתוכנית כאמור, והכל בהתאם להוראות הסימן.

הסעיף מפרט את סוג התכניות שבהן יהיה ניתן לקבוע הוראת הקנייה של החלק הציבורי. התוכנית צריכה לעמוד בשלושה תנאים מצטברים.

הראשון – שמדובר בתוכנית מפורטת, אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ללא צורך באישורה של תכנית נוספת והיא מתייחסת לתאי שטח מוגדרים אשר יפורטו בתשריט המצורף לתוכנית. לעניין תנאי זה מוצע לקבוע חריג, לעניין תכנית המתנה הוצאת היתר מכוחה באישור תכנית איחוד וחלוקה (ככל שלא תושג הסכמת הבעלים, או לאישור חלוקה חדשה בהסכמה בהתאם לסימן 11 לפרק ג המוצע בהצעת חוק זו), כך שתכנית כאמור תחשב כתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים ללא צורך בתכנית נוספת וניתן יהיה לקבוע בה הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי. חריג זה נדרש על מנת לאפשר לקבוע בתוכנית אשר קובעת את מכלול ההוראות התכנוניות למתחם איחוד וחלוקה, אך מותירה את האיחוד והחלוקה לתוכנית נוספת או להליך של איחוד וחלוקה בהסכמה כמוצע בהצעת חוק זו, הוראות לעניין הקניית החלק הציבורי לעת השלמת הבנייה.

השני, שמדובר בתכנית משביחה. כלומר שהתכנית מעלה את ערך הקרקע שלגביה נקבעה הוראת הקניית החלק הציבורי. מוצע להבהיר כי דרישת ההשבחה כאמור, תהיה לאחר הכללת החלק הציבורי והקנייתו בהתאם להוראות סימן זה. מוצע לקבוע, כי מוסד תכנון לא יפקיד תכנית שנכללו בה הוראות לעניין הקניית החלק הציבורי לפי סימן זה, אלא אם קבע שמאי מטעמו כי התכנית, לאחר הכללת החלק הציבורי בהתאם להוראות הסימן, תביא להשבחת המקרקעין. תנאי זה נכון לאור מכלול ההסדרים המוצעים בסימן זה, כך שהאפשרות לקבוע הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי, תתאפשר רק בתכניות משביחות שיעלו את ערך הקרקע גם לאחר הקניית החלק הציבורי.

התנאי השלישי – שמדובר בתוכנית שהוסיפה למגרש שבו יקבע החלק הציבורי, שטח מותר לבניה מעבר לזה שהיה קבוע עובר לאישור התוכנית החדשה (להלן- שטח בניה נוסף) או ששינתה ייעוד של המגרש או הוסיפה שימוש שמותר לעשות בו (להלן השטח ששונה ייעודו).

תנאי זה יחד עם התנאי המוצע בסעיף קטן (4) שעוסק בשיעור השטח הציבורי המרבי וקובע כי שיעור החלק הציבורי לא יעלה על 25% משטח הבניה הנוסף, או על 15% מהשטח ששונה ייעודו, נועדו לתחום את שיעור הנטילה לצורכי ציבור לפי סימן זה, במגרש פלוני. בנוסף, מוצע לתת לשר הפנים סמכות לשנות

שיעורים אלה, בתקנות באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

בהמשך לכך, מוצע לקבוע כי שני תנאים אלה - כי התכנית מוסיפה שטח בנייה או משנה יעוד והתנאי לגבי שיעור השטח הציבורי, עד 25% משטח הבניה הנוסף ועד 15% מהשטח ששונה ייעודו, לא יחולו על תכנית איחוד וחלוקה (או תכנית שנקבע בה כי לא ניתן להוציא היתר מכוחה אלא לאחר אישור חלוקה חדשה), שכן שם לאור החלוקה השוויונית בין כל בעלי הזכויות במתחם, נטילת החלק הציבורי הינה מכל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה, ואין הצדקה לקביעת התנאים ולהגבלת שיעור הנטילה כאמור.

לסעיף 70ג המוצע – מוצע לקבוע הוראות בנוגע לתוכנית שקבעה חלק ציבורי שיוקנה לרשות בהתאם להוראות סימן זה, בנוגע לשלב מסירת המידע להיתר ולשלב ההיתר. מוצע לקבוע כי אם הוגשה בקשה לקבלת מידע להיתר כמשמעותו לפי סעיף 145(א) לחוק העיקרי, לגבי מגרש שנקבע בו חלק ציבורי, יכלול המידע להיתר פירוט לגבי השימוש המסוים אותו מבקשת הוועדה המקומית הנוגעת בדבר לעשות בחלק האמור (מבין השימושים המותרים לפי הקבוע בתכנית שבה נקבע החלק הציבורי) וכן פירוט דרישות מהנדס הוועדה המקומית לצורך הכשרת החלק האמור לצורך אותו שימוש. כמו כן, מוצע לקבוע כי אם הוגשה בקשה להיתר לגבי מגרש כאמור, תמצא רשות הרישוי למבקש ההיתר, בתוך המועד הקבוע למתן החלטתה בבקשה בהתאם לסעיף 145(ב) לחוק העיקרי, את פירוט העבודות הנדרשות בחלק הציבורי בהתאם לשימוש שפורט במסגרת המידע להיתר כאמור.

יובהר, כי פירוט השימוש המסוים בחלק הציבורי ופירוט העבודות הנדרשות לשימוש זה, מכוון לעבודות שקיים הכרח לבצען במסגרת הבקשה להיתר לבניית החלקים האחרים במבנה (שאינם החלק הציבורי), ושביצוען הינו תנאי לקבלת תעודת גמר (אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק העיקרי, כי הבנייה הושלמה בהתאם להיתר) לגבי החלקים האחרים במבנה, כך לגבי עבודות שלד ומעטפת ועבודות תשתית. עבודות אלה (להלן עבודות מעטפת), שהינן חלק בלתי נפרד מההיתר למבנה כולו, וקיים הכרח להתירן ולבצען במסגרת אותו היתר. אך כל שאר העבודות בחלק הציבורי, שניתן להפרידן מהבקשה להיתר ואף לתת תעודת גמר לחלקים האחרים בבניין, ללא השלמתן, אין חובה לפרטן לפי הסעיף המוצע. עבודות אלה (להלן עבודות גמר), ככל שיבוצעו על ידי אותו יזם, יבוצעו להתאם להסכם שיחתם לעניין זה בין הרשות ליזם, בכפוף להוראות כל דין, והצעת חוק זו לא עוסקת בהן.

לעניין חישוב שומת ההשבחה, יובהר כי בהתאם להצעת החוק לפיה החלק הציבורי יוקנה לרשות המקומית עם השלמת הבנייה, ללא תמורה (בנוגע לעבודות מעטפת בלבד), מובן כי לעת חישוב שומת ההשבחה, יש להביא עלויות אלה בחשבון כמו כל הוצאה אחרת ולקזזן מבסיס ההשבחה. בעניין זה לא נדרש לקבוע הוראה בחוק, שכן מדובר בכללים שמאיים מקובלים שהינם מתחייבים גם מהוראות הדין הקיים, שכן כל הוצאה שעומדת בדרכו של כל קונה סביר בדרך למימוש התוכנית המשביחה, בהכרח משפיעה על שווי המגרש ובהתאם על ההשבחה הנובעת מהתוכנית המשביחה. לפיכך, קביעת חלק ציבורי, בהכרח משפיעה על שווי המגרש ועל ההשבחה, וזה יובא בחשבון בהתאם להוראות שנקבעו בסימן המוצע.

עוד יובהר, כי האמור לעניין קיזוז עלויות הבניה מבסיס ההשבחה כמו כל הוצאה אחרת, מכוון לעבודות

מעטפת בלבד שהן העבודות שעומדות בדרכו של כל קונה ומשפיעות בהכרח על שווי המגרש, אך עבודות גמר, ככל שיבוצעו יהיו בהתאם להסכם שיחתם לעניין זה בין הרשות ליזם בכפוף לכל דין, ואין מקום לקזז עלויות אלה מבסיס ההשבחה.

לסעיף 70ד המוצע – מוצע לקבוע הוראות בנוגע למועד שבו תוקנה הבעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית ותימסר לה החזקה בו, מכוח הוראות הסימן המוצע. הוראה זו נועדה לקבוע באופן מפורש את זכות הבעלות של הרשות המקומית בחלק הציבורי וכחלק מזכות זו את חובת הבעלים של הבניין להעביר את החלק הציבורי לחזקת הרשות המקומית כדי שזו תוכל להשתמש בו בהתאם לשימושים שנקבעו בתוכנית, אף טרם רישום הזכויות במרשם המקרקעין. מוצע, כי המועד הקובע לעניין זה, יהיה השלמת הבנייה וקבלת אישור לפי סעיף 157א לחוק העיקרי, מאת הרשות המאשרת בגמר הבנייה כי הבנייה הושלמה בהתאם להיתר, וממועד מתן האישור כאמור תוקנה הבעלות בחלק הציבורי לרשות.

כמו כן, מוצע לקבוע, שככל שנקבעה בתוכנית הוראה מפורשת בדבר הקניית החלק הציבורי למדינה כפי שניתן לקבוע כיום לפי סעיף 26(א) לחוק העיקרי, אזי הבעלות והחזקה תועבר במועד האמור למדינה, ויחולו הוראות סימן זה על המדינה בשינויים המחויבים ובמקום הרשות המקומית תבוא המדינה.

לסעיף 70ה המוצע – מוצע לקבוע הוראות בנוגע להשפעת הקניית הבעלות בחלק הציבורי על שעבודים ככל שקיימים על המגרש או על הבניין טרם הקניית החלק הציבורי לרשות. מוצע לקבוע לעניין זה כי יחולו הוראות סעיף 126 לחוק העיקרי בשינויים הנדרשים. סעיף 126 לחוק העיקרי קובע הוראות לעניין תוקפן של זכויות החלות על קרקע, שאושרה לגביה תכנית הכוללת חלוקת קרקע חדשה. לעניין שעבוד, נקבע בסעיף כי שעבוד שהיה קיים על חלקה ערב תחילת תקפה של התוכנית החדשה, הולך אחרי בעליה ויירשם על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

על פי המוצע, שעבוד שחל על המגרש ערב הקניית הבעלות בחלק הציבורי, ימשיך לחול על יתרת הזכויות במגרש, שכן הוא ילך אחר בעל הזכויות, והחלק הציבורי שיועבר לרשות המקומית יהיה נקי מכל שעבוד. יובהר כי לאור ההסדר המוצע בסימן זה, לפיו האפשרות לקבוע חלק ציבורי קיימת רק ככל שהתכנית, גם לאחר הקניית החלק הציבורי, הינה משביחה, הרי שבעל השעבוד לא יפגע מכך שהשעבוד לא יחול על החלק הציבורי. עוד יובהר, כי בהתאם לקבוע בסעיף 126, יקראו שעבוד לעניין זה גם כמשכנתה, שכירות, וזכויות נוספות המפורטות בסעיף. כמו כן, מוצע להחיל את סעיף 126(ב) כלשונו, לעניין הקניית בעלות בחלק הציבורי, ולקבוע כי זכות מעבר, זכות שאיבת מים, או זכות אחר כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלקה שבמקום האחר, ימשיכו לחול על הקרקע גם לאחר הקניית הבעלות, אלא אם נקבעו בתוכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלו או שינוין, הכול כאמור באותו סעיף קטן.

לסעיף 170 המוצע – מוצע להסמיך את שר המשפטים בהסכמת שר הפנים, לקבוע בתקנות הוראות לעניין, אופן רישום הבעלות שהוקנתה לפי סימן זה וההליכים בקשר לרישומה, וכן הוראות בדבר רישום הערות בפנקסי המקרקעין לעניין סימן זה וההליכים בקשר לרישומן.

לסעיף 70ז המוצע – מוצע לקבוע הוראות לעניין האפשרות לשנות את היעוד הציבורי בחלק הציבורי שהוקנה לרשות, שכן ההוראות שנקבעו בסעיפים 195 ו-196 לחוק העיקרי, אינן חלות על הקניית חלק ציבורי לפי סימן זה. לפי הסעיף המוצע, לא תאושר תכנית לשינוי ייעודו של החלק הציבורי, לשימוש שאינו ציבורי, אלא לאחר שחלפו 10 שנים לפחות ממועד ההקניה כאמור בסעיף 70ד, ולאחר חלוף מועד זה, תכנית כאמור תהיה טעונה את אישור מוסד התכנון שאישר את התכנית שבה נקבע החלק הציבורי, ואם הוועדה המקומית אישרה את התכנית יידרש אישור הוועדה המחוזית לתכנית שמשנה את היעוד כאמור, גם אם לפי הוראות סעיף 62א התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

בנוסף, ועל מנת למנוע אפשרות שהחלק הציבורי ישמש לצרכים אחרים שלא הותרו בתוכנית, בדרך של בקשה לשימוש חורג, מוצע לקבוע כי לא יאושר שימוש חורג בחלק הציבורי, לשימוש שאינו צורך ציבורי, אלא לאחר שחלפו 10 שנים לפחות ממועד ההקניה כאמור בסעיף 70ד ובאישור הוועדה המחוזית.

לסעיף 70ח המוצע – לאור התוצאה של ההסדר המוצע, לפיה הרשות המקומית יכול ותהיה, בעלת זכויות בחלק הציבורי שהינו חלק מבית משותף, ועל מנת להגן על בעלי הזכויות בבית המשותף מהסכמים שאינם הוגנים, מוצע לקבוע כי הוראות שנקבעו בהסכם עם בעלי הדירות בבניין בעניין זכויותיהם וחובותיהם ביחס לחלק הציבורי שהוקנה לרשות מקומית באותו בניין, ולא נקבעו בתקנון כאמור בסעיף 61 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 – יהיו בטלות.

לסעיף 70ט המוצע – מוצע לקבוע כי לא יקבעו בתכנית הוראות להקניית חלק ציבורי, שאינו בנוי במועד אישור התכנית, אלא בהתאם להוראות סימן זה. משמעות הדברים מכוונת להוראת הפקעה או להפרשה בדרך של איחוד וחלוקה. הן הפקעה והן איחוד וחלוקה לצורכי ציבור, נכון שיקבעו על מגרש המיועד לצורכי ציבורי, כך שניתן יהיה להפקיע את המגרש, או להפרישו לצורכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה, ואולם בהתייחס לחלק ציבורי במבנה שאינו בנוי במועד אישור התכנית, במגרש שאינו מיועד לצורכי ציבור, אין מקום לקבוע הוראת הפקעה ולאפשר הפקעת המגרש, כולו או חלקו, על מנת לבנות את החלק הציבורי. גם קביעת הוראת הפקעה עתידית – לאחר השלמת הבנייה, איננה מתאימה במקרים אלה, וממילא אין בה כל צורך לאור ההסדר המוצע בסימן זה. כך גם בנוגע להפרשות במסגרת איחוד וחלוקה, הרי שהפרשות לצורכי ציבור בתכניות איחוד וחלוקה, מתייחסות למגרשים שיופרשו 'מתחת לקו' לטובת הרשות המקומית או המדינה, אך ככל שמדובר במגרש שאינו מיועד לצורכי ציבורי, גם אם נקבע לגביו כי חלק מהמבנה ישמש לצורכי ציבור, הרי שמגרש זה לא ירשם 'מתחת לקו' ולא יופרש, כולו או חלקו, או במושע לטובת הרשות כתוצר של איחוד וחלוקה, אלא ירשם בטבלה כמו כל מגרש סחיר אחר, בהתאם לשוויון בהתחשב בחלק הציבורי שבו ובהסדרים לעניין עליות הבניה כפי שנקבעו בסימן זה. הסדר זה נכון וראוי יותר, שכן האפשרות לקבוע במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה, הפרשה של חלק ציבורי עתידי לטובת הרשות, מעוררת קשיים, ולא נכון לאפשר בהינתן ההסדר המוצע בסימן זה. יחד עם זאת, ככל שמדובר בחלק ציבורי בנוי, לא תהיה מניעה לקבוע לגביו הוראת הפקעה בהתאם להוראות הדין, או להפריש את אותו חלק בנוי במסגרת איחוד וחלוקה.

לסעיף 14 להצעת החוק, תיקון סעיף 76ב לחוק העיקרי:

סעיף 76ג לחוק העיקרי קובע כי תכנית לתשתית לאומית תהיה תכנית מפורטת ותקבע את התכנון של תשתיות לאומיות. מכאן כי, ככלל, לא ניתן לקבוע בתכנית לתשתית לאומית, הוראות שאינן עוסקות בתשתיות לאומיות, בהתאם להגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק העיקרי.

מוצע לתקן את הוראות החוק, כך שניתן יהיה לכלול במסגרת תכנית לתשתית לאומית, שעוסקת בתכנון תחנה לתחבורה ציבורית, מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת, או חניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית, או הוראות תכנוניות ליעודים ושימושים נוספים שאינם נכללים בהגדרת תשתיות לאומיות, ובלבד שיעודים ושימושים אלה יקבעו בשטח אותו מגרש שבו מתוכננת התשתית הלאומית כאמור.

תיקון זה נדרש, שכן לעיתים קרובות, משיקולים תכנוניים, יעילות וניצול מיטבי של הקרקע, נכון למקם באותו מגרש, הן את התשתית הלאומית והן שימושים נוספים. כך למשל בנוגע לתחנת רכבת, לעיתים יש הצדקה תכנונית למקם מעל התחנה, שטחי מסחר, משרדים תעסוקה ועוד. במצבים אלה, לפי הדין הקיים, חלק התשתית הלאומית יכול שיתכונן בוועדה לתשתיות במסגרת תכנית לתשתית לאומית, אך את החלקים האחרים (ככל שאינם נלווים וטפלים לתשתית) לא ניתן לתכנן באותה מסגרת, אלא בתכנית אחרת שכלל הינה בסמכות הוועדה המחוזית. פיצול שכזה, איננו יעיל. על כן מוצע כאמור, לתקן את החוק ולתת לוועדה לתשתיות סמכות לתכנן ולאשר באותו מגרש שבו ממוקמת התשתית הלאומית, את המגרש ואת המבנה כולו, ולא לפצל את תכנון המגרש והמבנה לשני מוסדות תכנון שונים. עם זאת, מוצע לקבוע, כי אפשרות זו, תותנה בחוות דעת מאת מהנדס הוועדה לתשתיות לאומיות, כי קיימת הצדקה לתכנן את השימושים הנוספים במגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנון התשתית הלאומית.

יצוין, כי לעניין מתן היתר ליעודים או שימושים נוספים שאינם תשתית לאומית, מכוח תכנית שתאושר בהתאם לתיקון מוצע זה, יצורף מהנדס הוועדה המקומית להרכב רשות הרישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות, זאת כפי שמוצע בסעיף 3 להצעת חוק זו (תיקון סעיף 6ב(1) לחוק העיקרי).

לסעיף 15 להצעת החוק, תיקון סעיף 76ג לחוק העיקרי:

לסעיף קטן (א) - בסעיף 76ג(3)(א) לחוק העיקרי, נקבע כי הוועדה לתשתיות לאומיות תדון בתכנית לתשתית לאומית לאחר שנבדקה בדיקה מוקדמת בידי מתכנן שאינו עובד המדינה, אשר מינה יושב ראש הוועדה מתוך רשימת מתכננים שיקבע שר הפנים. לאור הניסיון שנצבר מוצע לקבוע כי יושב ראש הוועדה לתשתיות לאומיות ימנה מתכנן כאמור, ללא צורך במעורבות שר הפנים בהכנת רשימת מתכננים.

לסעיף קטן (ב) - בסעיף 76ג(6)(ב) נקבעו הוראות לעניין פרסום הודעה על העברת תכנית לתשתית לאומיות להערות. מוצע להבהיר כי תכנית שהועברה להערות כאמור, תפורסם גם באתר האינטרנט של מינהל התכנון. הוראה דומה לגבי חובת פרסום באתר אינטרנט, נקבעה בסעיף 52(ג) ביחס לתכנית מיתאר

לסעיף קטן (ג) - בסעיף 97 לחוק העיקרי נקבעו הוראות לעניין מתן היתרים בניגוד לתוכנית מופקדת. בסעיף 98 לחוק העיקרי ניתנה למוסד תכנון שהפקיד תכנית, סמכות לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התוכנית המופקדת (אף אם ההיתר אינו סותר את התוכנית המופקדת) או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור.

בסעיף 76ג(1) לחוק העיקרי, נקבע כי סעיפים 77 ו-78 (שעוסקים בהודעה על הכנת תכנית ובאפשרות לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה התוכנית המוצעת) יחולו בשינויים המחויבים ובשינויים שפורטו בסעיף זה גם על תכנית לתשתית לאומית, אך לא נזכרו שם סעיפים 97 ו-98 האמורים. מבחינה מהותית, בכל הנוגע לתכליתן של ההוראות הנזכרות, אין כל מקום להחילן בלבד על תכניות שהליך שיתוף הציבור לגביהן מכונה דווקא בשם 'הפקדה', והן נדרשות באותה מידה גם לגבי תכניות לתשתיות לאומיות שמועברות להערות או להערות והשגות בהתאם ללשון החוק. כמו כן, שלב העברה להערות או להערות והשגות, הינו מקביל לשלב הפקדת תכנית אחרת. על כן נדרש להסדיר ולהבהיר כי מכלול ההוראות הנזכרות שחלות אחרי הפקדת תכנית, חלות גם לגבי תכנית לתשתית לאומית לאחר שהועברה להערות או להשגות. לפיכך מוצע לקבוע במפורש, כי אחרי שהועברה תשתית לאומית להערות, וכל עוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן היתר שלא בהתאם לתכנית שהועברה, אלא באישור ועדת המשנה להשגות של הועדה לתשתיות לאומיות (כמשמעותה בסעיף 76 לחוק העיקרי). וועדת המשנה לא תדון בבקשה להיתר כאמור אלא אם פורסמה על חשבון המבקש הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע לטעון את טענותיו. החלטת ועדת המשנה תישלח לצדדים ועל החלטתה ניתן לערור לוועדה לתשתיות לאומיות. בנוסף, מוצע להסדיר גם את תחולת סעיף 98 לחוק העיקרי על תכנית לתשתית לאומית שהועברה להערות ולקבוע כי משהועברה תכנית כאמור רשאית הועדה לתשתיות לאומיות לאסור על מתן כל היתר בתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתרים כאמור. יוער, כי במסגרת הצעה זו, מוצע להסדיר הוראות אלה גם בנוגע לתכנית מיתאר ארצית, כפי שמוצע בסעיפים 8 ו-9 להצעת חוק זו – תיקון סעיפים 51 ו-52 לחוק העיקרי.

לסעיף קטן (ד) - בסעיף 76ג(7) לחוק העיקרי נקבע, כי אם החליטה הועדה לתשתיות לאומיות להעביר תכנית לתשתית לאומית להערות, ימנה יושב ראש הועדה חוקר לשמיעת ההערות וההשגות שיוגשו לה. בהתאם לניסיון שנצבר עלה, כי לעיתים, לאור מספר מועט של התנגדויות, אין הצדקה למנות חוקר. לפיכך מוצע לתקן את החוק ולאפשר ליושב ראש הוועדה, במקרים שמצא כי אין הצדקה למינוי חוקר, להחליט שלא ימונה חוקר, וועדת המשנה לשמיעת השגות של הועדה לתשתיות לאומיות תדון ותכריע בהשגות, בתוך עשרים ואחד ימים מהיום האחרון להגשת ההשגות בהתאם לקבוע בסעיף 76ג(9).

לסעיף 16 להצעת החוק, תיקון סעיף 119ב(4) לחוק העיקרי :

בסעיף 119ב(4) לחוק העיקרי נקבע, כי אם נכללו מבני דרך בתוכנית דרך, יצוינו מבנים אלה בתשריט

התוכנית. הניסיון שנצבר העלה, כי לעיתים אין הצדקה לקביעה גורפת זו, בפרט לגבי סוגי מבני דרך מסוימים, אשר קיים קושי ממשי לקבוע את מיקומם בשלב התוכנית. גם מבחינה מהותית, נכון לראות במבני דרך מסוימים, כחלק אינהרנטי מהדרך וככאלה נראה כי אין הצדקה לחובה לסמנם בתשריט התכנית, ונכון לאפשר את הקמתם בתוואי הדרך בהתאם לנסיבות ולצרכים שיתבררו לעת הרישוי והביצוע. לפיכך, מוצע לתקן סעיף זה ולתת סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות, כי על סוגים מסוימים של מבני דרך מסוג שיקבע – בהתחשב, בין השאר, בגודלם, מיקומם והשפעתם התכנונית על הסביבה, לא יחולו הוראות סעיף קטן זה ואת התנאים לכך.

לסעיף 17 להצעת החוק, תיקון סעיף 125 לחוק העיקרי :

סעיף 125 לחוק העיקרי קובע הוראות לעניין רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית. בסעיף קטן (א) נקבע כי בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הועדה המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, תכנית לצורכי רישום (להלן – תצ"ר) התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה, והמנהל, אם מצא כי היא ראויה לרישום, יאשרה ככשרה לרישום בתוך חודשיים. סעיף קטן (ב) ממשיך וקובע כי בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

מוצע לתקן את הסעיף, ולקבוע בסעיפים קטנים (א) ו(ב), כי הגורם שיעביר את התצ"ר למנהל, ולאחר אישור התצ"ר ככשרה לרישום ללשכת רישום המקרקעין, יהיה יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית לחלוקה החדשה. תיקון מוצע זה ייעל ויקצר את ההליכים, שכן יושב ראש מוסד התכנון שאישר את החלוקה ובקי בפרטיה, יעבירה לרישום.

הוראת תחילה –סעיף 37(א) להצעת החוק – מוצע לקבוע הוראת תחילה. מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 125 לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף זה, יחולו על תכניות שיאושרו אחרי יום פרסום החוק.

לסעיף 18 להצעת החוק, הוספת סימן ז' 1 לפרק ג וסעיפים 128א-128 לחוק העיקרי:

תשריט חלוקה לפי פרק ד', אינו משנה את מערך הזכויות בתחומו, אלא יוצר מגרשים חדשים אשר ניתן לרושםם כחלקות בהתאם להוראות שנקבעו בפרק זה. הבעלות במגרשים החדשים (שאוחדו או חולקו), תהיה נתונה לאותם בעלים עובר לאישור התשריט. כך אם מבוקש במסגרת תשריט חלוקה לחלק מגרש גדול שהבעלות בו הינה משותפת, לשני מגרשים קטנים יותר, הבעלים בכל אחד משני המגרשים הקטנים שנוצרו בתשריט, הינם אותם בעלים במגרש המקורי הגדול, ללא כל שינוי.

ככל שמוסד תכנון מבקש לשנות את מערך הזכויות בקרקע, נדרש הוא, לפי הדין הקיים, לאשר תכנית איחוד וחלוקה, זאת גם אם ניתנה הסכמתם המפורשת של כל בעלי הזכויות לחלוקה החדשה וגם אם

החלוקה המוסכמת כאמור תואמת להוראות שנקבעו בתכנית הכוללת הוראות תכנוניות ללא הוראות איחוד וחלוקה ומתנה הוצאת היתר מכוחה באיחוד וחלוקה. כך למשל לגבי תכניות במתחמים לפינוי בינוי, לעיתים קרובות מאשרת הועדה המחוזית תכנית הכוללת את מכלול ההוראות התכנוניות במתחם, אך היא נעדרת הוראות לאיחוד וחלוקה ונקבע בה כי לא יינתן היתר מכוחה ללא אישור תכנית איחוד וחלוקה. והוראות איחוד וחלוקה אלה, נקבעות ברגיל במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק העיקרי, זאת גם אם הושגה הסכמתם המלאה של כל הבעלים הנוגעים בדבר.

הליך זה, של אישור תכנית על מכלול ההוראות שחלות בחוק על הליך של הגשת ואישור תכנית, איננו נדרש במצבים אלה, שכן ככל שהתכנית כוללת אך ורק הוראות קנייניות בדבר החלוקה החדשה שהושגה עליה הסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר, תפקידו של מוסד התכנון הינו בעיקר לבדוק שהושגה הסכמת הבעלים כאמור ואין זה מתפקידו לבדוק את הוגנות החלוקה הקניינית בין בעלי הזכויות, כך גם אין הצדקה להפקיד את טבלת ההקצאה המוסכמת להתנגדויות ולשאר הליכים שנקבעו בחוק לגבי תכנית. לפיכך, מוצע לתקן את החוק ולקבוע הליך לאישור חלוקה חדשה וטבלאות הקצאה בהסכמה, ללא צורך בהליך של תכנית, כמפורט להלן –

לסעיף 128א המוצע – מוצע לקבוע כי אם אושרה תכנית שנקבע בה מתחם לאיחוד וחלוקה, ללא הוראות איחוד וחלוקה, והתכנית כאמור כוללת הוראות מפורטות, כך שניתן להוציא מכוחה היתר בניה ללא צורך בתכנית תכנונית נוספת (ככל שתקבע החלוקה החדשה), הרי שחלוקה חדשה שחלה על כל המתחם לאיחוד וחלוקה שנקבע בתכנית כאמור, ואין בה כל סטייה מהתכנית כאמור והיא לא כוללת הוראות אחרות מלבד חלוקה חדשה לפי סימן זה, ושהושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, תאושר בהתאם להוראות סימן מוצע זה ולא בדרך של תכנית.

לסעיף 128ב המוצע – בהמשך למוצע בסעיף 128א, מוצע להסדיר בסעיף זה את ההליך לאישור חלוקה חדשה בהסכמה שלא בדרך של תכנית. מוצע לקבוע כי ככל שמתקיימים התנאים שפורטו בסעיף 128א, כל בעל קרקע שחלה עליה התכנית המפורטת שנקבע בה המתחם לאיחוד וחלוקה, רשאי להגיש לרשות הרישוי בקשה לחלוקה חדשה.

מוצע לקבוע כי לבקשה כאמור, יצורפו כל אלה: טבלת ההקצאה, המפרטת את הבעלים בחלקות הנכנסות ובחלקות היוצאות, לרבות המגרשים לצורכי ציבור ככל שנקבע בתכנית כי יופרשו לטובת הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה (יובהר כי במסגרת טבלת ההקצאה כאמור, יפורטו גם השעבודים וזכויות אחרות שרשומות על המקרקעין, ויחולו לגביהם הוראות סעיף 126 לחוק העיקרי, כפי שמוצע בסעיף 128ג(ד) (להלן); הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר לחלוקה החדשה; העתק התכנית המפורטת שנקבע בה המתחם לאיחוד וחלוקה על נספחיה; תכנית לצורכי רישום (להלן – תצ"ר) התואמת את התכנית המפורטת כאמור ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה. יוער, כי החובה לצרף תצ"ר לבקשה לחלוקה החדשה, נועדה לייעל את ההליך ולקצרו, כך שהליך אישור החלוקה החדשה יאוחד, ככל הניתן, עם הליך אישור התצ"ר, בהתאם למוצע לעניין זה להלן בסעיף 128ד.

מוצע לקבוע הליך של פרסום בקשה לחלוקה חדשה לפי סימן זה, טרם אישורה. הליך זה נדרש, על מנת לתת הזדמנות למי שמבקש לטעון שלא התקיימו התנאים שנקבעו בסימן זה, ובכלל זה שלא הושגה עליה הסכמת הבעלים כנדרש.

מוצע לקבוע לעניין זה, כי ככל שהוגשה לרשות הרישוי בקשה לחלוקה חדשה כאמור, וראתה רשות הרישוי כי מתקיימים לגביה התנאים שנקבעו בסימן זה, תפרסם הודעה, על חשבון מגיש הבקשה, על כך שהוגשה בקשה לחלוקה חדשה לפי סימן זה. ההודעה תפורסם בעתון; במקום בולט בחזית הבניינים והמגרשים שעליהם חלה הבקשה ובאתר האינטרנט של הועדה המקומית, להודעה באתר האינטרנט תצורף גם הבקשה שהוגשה, בכפוף לכל דין. מוצע לקבוע, כי בתוך 30 יום ממועד הפרסום המאוחר בעיתון, רשאי הטוען שלא מתקיימים התנאים שנקבעו בסימן זה, להעביר את טענותיו בלווי תצהיר, לרשות הרישוי המקומית. יובהר, כי הטענות שניתן להעלות במסגרת זו, הינן רק בנוגע לאי התקיימות התנאים שנקבעו בסימן זה ולא לטענות אחרות, ובכלל זה טענות של בעלי זכויות אחרות במקרקעין.

מוצע לקבוע, כי ככל שחלפה התקופה להעברת טענות כאמור, וככל שהוגשו במהלך התקופה טענות כאמור - בהתחשב בנטען בהן, תאשר רשות הרישוי את החלוקה החדשה אם מצאה שמתקיימים לגביה הוראות סימן זה ותפרסם הודעה על כך ברשומות. מוצע לקבוע כי כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה תהיה עם פרסומה ברשומות.

בנוסף, מוצע לקבוע כי רשות הרישוי רשאית להתנות את פרסום הבקשה לחלוקה החדשה או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק העיקרי בשל אישור החלוקה החדשה, בדומה להסדר שנקבע בסעיף 197א לחוק העיקרי לעניין הפקדת או אישור תכנית, שכן עם כניסתה לתוקף של חלוקה חדשה שאושרה לפי סעיף זה, עלולה לקום זכות תביעה לפי סעיף 197, בהתאם למוצע בסעיף 128ג(א) שלהלן.

לסעיף 128ג המוצע – בשל העובדה שאישור חלוקה חדשה, בהתאם לדין הקיים, נעשה בדרך של אישור תכנית לפי סימן ז' לפרק ג', על כל המשתמע מכך, לרבות לעניין הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 וחבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית כאמור, ולאור ההצעה לאשר חלוקה חדשה שלא בדרך של תכנית כמוצע בסימן זה, נדרש להחיל על אישור חלוקה חדשה, את ההוראות החלות על אישור תכנית עניין סעיף 197 ולעניין היטל השבחה.

מוצע, כי יראו בבקשה לחלוקה חדשה שאושרה לפי סימן זה, כאישור תכנית לעניין פרק ט' לחוק העיקרי ויראו את המועד שבו נכנסה לתוקף החלוקה החדשה (פרסום ברשומות כמוצע בסעיף 128ב(ו)) כמועד תחילתה של תכנית פוגעת. משמעות הדברים הינה, כי בכפוף להוראות פרק ט', ניתן יהיה להגיש תביעה בהתאם להוראות סעיף 197, בתוך שלוש שנים מעת כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה.

יוער, כי בהתאם למוצע בסעיף 26 להצעת חוק זו – תיקון סעיף 197 לחוק העיקרי ובהתאם להגדרת "תכנית" המוצעת שם, ככל שתאושר תכנית מפורטת כאמור בסעיף 128א, שאיננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה כך שלא ניתן להוציא היתר מכוחה טרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה (ככל שלא תושג הסכמה על החלוקה) או אישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סעיף זה, הרי שאישור תכנית כאמור לא תגבש זכות תביעה וזכות זו תקום רק לעת כניסתה לתוקף של תכנית איחוד וחלוקה או אישור חלוקה חדשה

בהסכמה לפי סימן זה, אז תקום עילת התביעה על ההליך כולו, כפי שיפורט להלן בדברי הסבר לתיקון סעיף 197 לחוק העיקרי.

כמו כן, וכמפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 33(א) להצעת חוק זו (תיקון סעיף 1 בתוספת השלישית לחוק העיקרי) מוצע לקבוע כי יראו בבקשה לחלוקה חדשה שאושרה לפי סימן זה, כאירוע מס לעניין התוספת השלישית לחוק העיקרי וחבות בהיטל השבחה. גם לעניין זה, ובהתאם למוצע בסעיף 33(ב) להצעת חוק זו (תיקון הגדרת "תכנית" בסעיף 1 לתוספת השלישית), משמעות ההסדר המוצע כולו הינה, שאישור תכנית מפורטת למתחם איחוד וחלוקה אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ללא אישור תכנית איחוד וחלוקה או אישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה, לא תקים חבות בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, אך לעת אישור תכנית איחוד וחלוקה או חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה, תקום החבות בהיטל השבחה על ההליך כולו, כפי שיפורט עוד להלן בדברי ההסבר לתיקון סעיף 1 לתוספת השלישית.

בנוסף, מוצע להבהיר, כי עם כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה, יופרשו השטחים לצורכי ציבור שנקבעו בתכנית המפורטת שקבעה את המתחם לאיחוד וחלוקה ואת המגרשים לצורכי ציבור שיפורשו במסגרת האיחוד והחלוקה. כך לגבי תכנית איחוד וחלוקה (בהתאם לקבוע בסעיף 124 לחוק העיקרי, כניסתה לתוקף של חלוקה חדשה הינה ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה) וכך גם לגבי חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה, בשני המצבים עם כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה, ככל שנקבעו בתכנית מגרשים לצורכי ציבור ונקבע לגביהם כי הם יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה, הרי שמועד הקנייתם לרשות הינו מועד כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה והם ירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין בהתאם להוראת סעיף 26 לחוק העיקרי.

כמו כן, מוצע להבהיר כי הוראות סימן זה, יחולו גם על תכנית מאושרת שנקבע בה כי לא יינתן היתר מכוחה אלא לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, כך שגם במצבים אלה, ככל שתושג הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, לא תידרש תכנית כאמור והחלוקה החדשה תאושר בהתאם להוראות סימן זה.

לסעיף 128ד המוצע – מוצע לקבוע, כי בתוך 30 יום מעת שנכנסה לתוקף חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן זה, תאשר רשות הרישוי את התצ"ר שהוגשה לה יחד עם הבקשה לחלוקה חדשה בהתאם לאמור בסעיף 128ב(4), לאחר שמצאה כי היא תואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, ותגישה למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות אשר יאשרה בתוך חודשיים ככשרה לרישום אם מצא כי היא ראויה לרישום. בתוך חודשיים מהיום שאושרה התצ"ר ככשרה לרישום, יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, את התצ"ר ואת העתק התכנית המפורטת על נספחיה, והרשם ירשום את החלוקה החדשה כאמור בתוך חודשים מהיום שהועברו אליו המסמכים כאמור. כן מוצע לקבוע, כי אי שמירת המועדים הנזכרים, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוחה.

הוראות מוצעות אלה, דומות להסדר שנקבע בסעיף 125 לחוק העיקרי לעניין רישום תכנית איחוד וחלוקה, תוך שמוצע לייעל את ההליך ולקצר את לוחות הזמנים לעניין חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה

לפי סימן זה.

לסעיף 128 המוצע – מוצע ליתן סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות הוראות לפיהן, על אף האמור בסימן זה ובכלל זה בסעיף 128ב(ב)(4), בעל קרקע שחלה עליה תכנית כאמור בסעיף 128א(א), יגיש את התצ"ר התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, למנהל, אחר שתאושר על ידיו בתוך חודשיים ככשרה לרישום כאמור בסעיף קטן 128ד(ב), יגישנה בעל קרקע ללשכת רישום המקרקעין, ללא צורך באישור רשות הרישוי לתצ"ר והעברת התצ"ר לרישום על ידה ואת מכלול התנאים לכך.

לסימן ז' 2 המוצע – רישום חלוקה חדשה למגרשים ללא חלוקה חדשה:

מוצע להסדיר את הליך הרישום של תכנית שקבעה חלוקה למגרשים שבבעלות אדם אחד, שכן ההסדר החוקי הקיים, לא נותן מענה למקרים אלה.

יובהר, חלוקה למגרשים יכול שתקבע בכל תכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 169(1). תכנית שקובעת חלוקה למגרשים כאמור, איננה תכנית איחוד וחלוקה, שכן אין בה כל הוראה קניינית, אלא חלוקה למגרשים. תכנית כאמור שהמגרשים הכלולים בה הינם בבעלות אותו אדם, אף איננה יכולה להיות תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג לחוק העיקרי, שכן אין כל צורך בחלוקת קניינית של המגרשים בין בעלים שונים, כך גם אין כל טעם שתכנית כאמור תכלול טבלת הקצאה ואף מרבית ההוראות שנקבעו בסימן ז' כלל לא רלוונטיות במצבים אלה. (בשל האמור נקבעה בסעיף 62א(א)(1), הוראה מפורשת לעניין מגרשים בבעלות אדם אחד).

בהתאם, תכנית אשר קובעת חלוקה למגרשים שהינם בבעלות אדם אחד, איננה תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך סעיף 125 לחוק העיקרי, אשר מסדיר את אופן הרישום של תכנית איחוד וחלוקה, על פי לשונו, לא חל במקרים אלה.

כך גם הוראות פרק ד' לחוק העיקרי שעוסקות באישור תשריט חלוקה, גם הן לא רלוונטיות למצבים אלה, שכן הצורך בתשריט חלוקה נדרש רק אם התכנית לא קבעה חלוקה למגרשים (או שמבוקש לסטות מחלוקה שנקבעה בתכנית, במסגרת האפשרות לאשר תשריט חלוקה אף בסטייה מתכנית), אך ככל שתכנית קובעת חלוקה למגרשים ולא מבוקש לסטות מחלוקה זו, אין כל צורך או טעם באישור תשריט חלוקה. במקרים אלה ולעניין הצורך ברישום, די בתכנית לצורכי רישום בדומה להסדר שנקבע בסעיף 125 האמור, שכן בשני המקרים נדרש לבדוק את התאמת התכנית לצורכי רישום לתכנית התקפה, וככל שהיא תואמת להעבירה למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות ולרישום בפנקסי המקרקעין. אך כאמור, סעיף 125, על פי לשונו לא חל במצבים אלה, ואף לוחות הזמנים שנקבעו בו אינם נדרשים שעה שכלל המגרשים הינם בבעלות אותו אדם.

לפיכך, מוצע להסדיר את אופן הליך הרישום של תכנית שקובעת חלוקה למגרשים בבעלות אדם אחד, ולקבוע כי לאחר כניסתה לתוקף של תכנית הכוללת חלוקה למגרשים שבבעלות אדם אחד, רשאי בעל הקרקע להגיש ליושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית שקבעה את החלוקה למגרשים, תכנית

לצורכי רישום התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, בתוך חודשיים מהגשה כאמור, יאשר יושב ראש מוסד התכנון, את התכנית לצורכי רישום ויעביר למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות אשר יאשרה ככשרה לרישום בתוך חודשיים מהיום שהועברה אליו, ובתוך חודשיים נוספים מעת שאושרה התכנית ככשרה לרישום יעביר יושב ראש מוסד התכנון את התכנית לרישום בפנקסי המקרקעין.

בנוסף, מוצע ליתן סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות הוראות לפיהן, על אף האמור בסעיף זה, בעל הקרקע שחלה עליה התכנית שקבעה את החלוקה למגרשים יגיש את התצ"ר התואמת את התכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, למנהל, ואחר שתאושר על ידיו בתוך חודשיים ככשרה לרישום כאמור בסעיף קטן 128ד(ב), יגישנה בעל קרקע ללשכת רישום המקרקעין, ללא צורך באישור יושב ראש מוסד התכנון לתצ"ר ובהעברת התצ"ר לרישום על ידיו ואת מכלול התנאים לכך.

לסעיף 19 להצעת החוק, תיקון סעיף 143 לחוק העיקרי:

סעיף 143 לחוק העיקרי קובע כי לא תירשם חלוקת קרקע בפנקסי המקרקעין ולא יינתן פסק דין לחלוקת קרקע, אלא על פי תשריט שאושר על פי פרק ד או על פי סימן ז לפרק ג. בהתאם למוצע בהצעת חוק זה, בדבר האפשרות לאשר חלוקה חדשה בהסכמה בהליך לפי סימן ז' לפרק ג' המוצע, או לאשר חלוקה למגרשים בבעלות אדם אחד בהתאם סימן ז'2 המוצע, נדרש לתקן גם את סעיף 143 הנזכר ולהוסיף בו אפשרויות אלה.

לסעיפים 20, 22-23 להצעת החוק – תיקון סעיף 145, 147 ו151 לחוק העיקרי, ולסעיף 37(ג) להצעת החוק – הוראת תתחילה והוראת מעבר:

בהמשך להחלטת המשלה מיום 31/12/2018, מס' 4477 שעניינה "הקמת צוות בין-משרדי לבחינת רישוי עצמי וביטול ההקלות בתחום התכנון והבניה", ולהמלצות הצוות הבין-משרדי שהוקם, מוצע לצמצם באופן מהותי את מוסד ההקלה, לצד קביעת הסדרים משלימים וקביעת הוראות מעבר, כמפורט להלן. הקלה, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק העיקרי, הינה סטייה מהוראות התכנית התקפה, והיא אפשרית כל עוד לא נקבעה ההקלה המבוקשת, בחוק או בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. (להלן – תקנות סטייה ניכרת), כסטייה ניכרת מתכנית ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

הצורך בהקלה נועד, על מנת לאפשר גמישות בשלב הרישוי במקומות בהן קיימת הצדקה תכנונית לסטות מהוראות התכנית המפורטת התקפה. הצדקה לסטות מהוראות התכנית המפורטת, יכול שתנבע, בעיקר, מהצורך להתאמת התכנית לנתוני מגרש ספציפי, או עקב היותה תכנית ישנה והתאמתה למציאות קיימת, משתנה. אך ההקלה נועדה להיות החריג לכלל שהינו היתר תואם תכנית.

ואולם, בשנים האחרונות נעשה שימוש הולך וגובר בכלי מעין תכנוני זה, באופן שהפך את ההקלה לכלל ולדבר שבשגרה, שאף לעיתים קרובות מתאשרת על ידי מוסדות התכנון ללא הפעלת שיקול הדעת הנדרש,

ואת הרישוי תואם תכנית, לחריג.

מנתונים שנאספו מהוועדות המקומיות, על יד אגף הבקרה במינהל התכנון, עולה כי כ-35% מכלל ההיתרים שניתנו בחציון הראשון של שנת 2019 כללו הקלות. בהיתרים למגורים שכללו יותר מ-20 יחידות דיור, שיעור ההקלות עומד על כ-80%.

מעבר לכך, עצם השימוש ההולך וגובר בהקלות, הביא לתהליכי רישוי עוקפי תכנון. הליך הרישוי, שנכון היה שיהיה הליך קצר ויעסוק, כשמו, ברישוי ולא בתכנון, הפך במקרים רבים להיות הליך מעין תכנוני שבמסגרתו מבוצעים שינויים של ממש לעומת הוראות התכנית. זאת ועוד, למעשה, תכנון בשלב הרישוי, ברמת המגרש הבודד כפי שלרוב נעשה בהקלות, באופן מובנה אינו מיטבי, שכן אין בו ראייה מרחבית, ולא ניתן במסגרתו להתאים אליו את המרחב הציבורי או לתת מענה לצורכי הציבור הנובעים מאישור ההקלות. בכך הליך מעין תכנוני במסגרת בקשה להקלה, מוביל לעיתים קרובות, לפגיעה באיכות התכנון לעומת מה שנקבע על ידי מוסדות התכנון בתוכניות המפורטות החלות.

הקושי התעצם בשנים האחרונות, בשל שורה של תיקוני חקיקה, שאפשרו לאשר תוספת של יחידות דיור ואף של שטחי בניה, בהיקפים משמעותיים, במנגנון של הקלה. לעיתים אף נוצר מצב אבסורדי, לפיו מוסדות התכנון, צופים מראש את האפשרות לבקש הקלה, ובשל רצונם לא לפגוע באיכות התכנון, הם נאלצים לאשר בתכניות, פחות יחידות דיור או שטחי בניה, תוך הנחה שאלו יושלמו במסגרת בקשה להקלה בשלב הרישוי.

כמו כן, השימוש ההולך וגובר במוסד ההקלות, הוביל להארכת הליך הרישוי וליצירת עומס משמעותי על מוסדות התכנון בשלב הרישוי. הלכה למעשה, באמצעות ההקלות, הוארכו הליכי התכנון גם לשלב הרישוי, ולא הסתיימו באישור התכנית המפורטת. הארכת הליכי הרישוי בשל בקשה להקלה, קשורה, בין השאר, בצורך לפרסם בקשה להקלה להתנגדויות בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק העיקרי, הכרעה בהתנגדויות, זכות ערר לוועדת ערר ובמקרים רבים אף עתירות שההכרעה בהן עשויה לארוך שנים רבות. בנוסף, חלק ניכר מסעיפי ההקלות טומנים בחובם חיוב נוסף בהיטלי השבחה בשל אישור ההקלה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק העיקרי, חיוב שלעיתים קרובות גורר הליכים נוספים מול שמאי הוועדות המקומיות, שמאים מכריעים, הגשת עררים על השומות לוועדות הערר והליכים נוספים בבתי המשפט.

נוסף על הפגיעה באיכות התכנון, ההארכה והסרבול בהליך הרישוי, הרי שעצם השימוש הגובר בהליך ההקלות הביא גם לחוסר ודאות רב מצד היזמים ומבקשי ההיתרים, שכן התכנית איננה סוף פסוק והיא למעשה הפכה ל"בסיס לשינויים" באמצעות מוסד ההקלות, שכורך בחובו חוסר ודאות של ממש, שכן לא ברור האם תאושר ההקלה, באלו תנאים, האם ינקטו הליכים משפטיים לגביה, החבות בהיטל השבחה ועוד.

לאור כל האמור, מבקש מינהל התכנון לצמצם באופן משמעותי את האפשרות לבקש הקלות, ובכך לשפר את איכות התכנון ואת התוצר התכנוני שימומש בפועל, כך שיתאם למה שמוסד התכנון ראה לנגד עיניו לעת אישור התכנית המפורטת, לשפר את הוודאות מצד היזמים ומבקשי ההיתרים ולקצר באופן ניכר את

הליכי הרישוי כך שהרישוי יעסוק ברישוי ולא בתכנון.

ההסדר המוצע הינו, לתקן את סעיפים 147(א) ו-151(ב) לחוק העיקרי ואת ההסדר החקיקתי שנקבע בהם, לפיו כל מה שלא נקבע בחוק או בתקנות סטייה ניכרת, איננו סטייה ניכרת וניתן לאשרו בהליך של הקלה. מוצע לשנות הסדר זה, כך שהסמכות לאשר הקלה תתוחם רק לנושאים שיקבעו בתקנות, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, בנושאים שניתן להתירם בהליך של הקלה ושאינן בהם סטייה ניכרת מתכנית.

בנוסף, מוצע לקבוע שלא תהיה סמכות לקבוע בתקנות כאמור כי ניתן יהיה לאשר הוספת שטחי בניה או שינוי במספר יחידות דיור לעומת הקבוע בתכנית, בהליך של הקלה. יובהר כי משמעות הסדר המוצע הינה, כי יבוטלו תקנות סטייה ניכרת הקיימות, ובמידת הצורך יותקנו תקנות חדשות שיקבעו את הנושאים שניתן יהיה להתיר בהקלה.

בנוסף, וכצעד משלים לצמצום האפשרות לבקש הקלה, ומנגד לאפשר גמישות נדרשת בשלב הרישוי, מוצע לתקן את סעיף 145(ב) לחוק העיקרי וליתן סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות, נושאים שהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה, שלגביהם רשות הרישוי תהא רשאית, במסגרת בקשה להיתר, להתיר שינויים מהוראות התכנית התקפה. סמכות זו מותנית בכך שניתנה חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית, כי מבחינה תכנונית, השפעתם של השינויים המבוקשים לעומת ההוראות התכנית, הינה מעטה וזניחה, ובכך שלא נקבעה בתכנית הוראה לפיה לא ניתן לאשר אף שינויים כאמור לפי סעיף זה. יובהר, כי בהתאם להצעה זו, הסמכות להתיר סטייה מהוראות תכנית בנושאים שיוגדרו בתקנות ושהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה, לא תהיה טעונה פרסום לפי סעיף 149 ולא תינתן זכות התנגדות או זכות ערר כפי שקיים בבקשה להקלה, ואישור כאמור, אף לא יצור עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק ולא יהווה אירוע מס לעניין התוספת השלישית לחוק.

כמוצע בהוראות התחילה (סעיף 37(ג) להצעת חוק זו), אפשרות זו, תחול על תכניות שיחול עליהן ההסדר החדש לעניין האפשרות ליתן הקלה מהן (בהתאם להוראות תחולה, תחילה והוראות מעבר שיפורטו להלן), אך על תכניות שניתן יהיה לבקש מכוחן הקלה בהתאם לדין הקיים, לא תחול סמכות מוצעת זו, זאת על מנת לא לייצר שני מסלולים מקבילים בנוגע לאפשרות לסטות מהוראות תכנית.

צעד משלים נוסף לרפורמה זו הנוגעת לצמצום ההקלות, הינו סעיף 12 בהצעת חוק זו. בסעיף זה מוצע לתקן את סעיף 69 לחוק העיקרי וליתן סמכות לשר הפנים לקבוע רשימת נושאים שלגביהם לא יכללו הוראות בתכנית מפורטת, לצד סמכות נוספת לקבוע את התנאים לצירוף מסמכים מנחים לתכנית כאמור. כמוסבר לעיל בדברי ההסבר לסעיף מוצע זה, מטרתו של הסדר זה, למנוע הכללת נושאים או מסמכים שאין מקום לקבוע לגביהם הוראות בתכנית מפורטת או לצרפם לתכנית, ואשר גורמים לקשיים בשלב הרישוי על רקע צורך אפשרי לסטות מהוראות או ממסמכים אלה בשלב ההיתר במסגרת בקשה להקלה.

הוראות תחולה תחילה והוראות מעבר לעניין הקלות – מוצע לקבוע בסעיף 37(ג) להצעת חוק זו, הוראות תחולה תחילה והוראות מעבר לסעיפים 145(ב), 147(א) ו-151 לחוק העיקרי כנוסחן בהצעת חוק זו, כפי שיפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 37(ג) להצעת חוק זו.

לסעיף 21 להצעת החוק, תיקון סעיף 145 לחוק העיקרי ולסעיף 37(ב) להצעת החוק – תחילה תחולה והוראת מעבר:

סעיף 145 לחוק העיקרי (התוסף לחוק במסגרת תיקון 101) קובע הוראות לעניין סמכותה של ועדה מקומית לקבוע במרחב התכנון שלה, הנחיות מרחביות בעניינים שפורטו בסעיף קטן (ב) שם, ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות אחרות שנקבעו לפי החוק העיקרי. מטרת הסדר זה הייתה ועודנה, כפולה. ראשית, לאפשר מסלול נוסף לקביעת הנחיות מרחביות, לא רק בדרך של הוראות בתכנית. שנית, להקל על הליך הרישוי ולהקנות ודאות למבקשי ההיתרים בנוגע להנחיות המרחביות. מטעם זה נקבע בסעיף קטן (ט) שם, כי רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות מרחביות או תנאים בנוגע להן, אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות ובהתאם להן.

במהלך השנים מעת כניסתו לתוקף של סעיף 145 הנזכר, אושרו הנחיות מרחביות בלא מעט ועדות מקומיות, אך הניסיון שנצבר העלה, כי לעיתים אושרו הנחיות מרחביות בניגוד להוראות שנקבעו בסעיף. כך אושרו הנחיות מרחביות בנושאים שכלל לא ניתנה לגביהם סמכות לקבוע הוראות במסגרת הנחיות מרחביות (נושאים שלא פורטו בסעיף 145(ב)), או שאושרו בניגוד להוראות שנקבעו בתכניות ועוד. מוצע לתקן את הוראות הסעיף כמפורט להלן.

מוצע להבהיר בהוראות הסעיף, כי הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו רק לנושאים שפורטו בסעיף קטן (ב) או לנושאים נוספים שנקבעו על ידי שר הפנים בתקנות, ולאילו בלבד. בנוסף, מוצע ליתן לשר הפנים סמכות לקבוע תנאים וסייגים לעניין קביעת הנחיות מרחביות גם בנוגע לנושאים שנקבעו בחוק. כמו כן, מוצע להבהיר ולהסדיר כי הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו גם להשתלבות המגרש בסביבתו. כמו כן, מוצע להוסיף הוראה לפיה, תיתן הועדה המקומית את דעתה, לעת קביעת הנחיות מרחביות בתחומה, על מידת השפעתן על הבנייה והאם יש בהן כדי הכבדה של ממש על הבנייה המותרת לפי התכניות החלות.

בנוסף, מוצע לקבוע, כתנאי לאישור הנחיות מרחביות, חובת פרסום הודעה בעיתון ובאתר האינטרנט של הועדה המקומית על כוונת הועדה לקבוע הנחיות מרחביות ופרסום ההנחיות המוצעות באתר האינטרנט של הועדה, ומתן זכות להעביר לוועדה הערות, בתקופה של 30 יום ממועד הפרסום האחרון. החלטת הועדה המקומית לגבי הערות שהתקבלו, תפורסם באתר האינטרנט של הועדה.

כמו כן, מוצע לקבוע כי לא תאשר ועדה מקומית הנחיות מרחביות, אלא לאחר שמהנדס הועדה והיועץ

המשפטי שלה, הניחו לפנייה חוות דעת בכתב, לפיהן הנחיות המוצעות תואמות את הוראות סעיף 145ד והתקיימו כל התנאים שנקבעו בו.

מוצע לקבוע לתיקונים אלה הוראת תחולה והוראות מעבר כפי שיפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 37(ב) להצעת החוק.

תיקון נוסף שמוצע בסעיף זה, נוגע לסעיף קטן (ח) שבו נקבע כי על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר. הוראה זו נועדה כדי לאפשר למבקש ההיתר להסתמך על ההנחיות שהיו בתוקף בשלב מסירת המידע כך שהוא יוכל לערוך את הבקשה להיתר בהתאם ולא יהיה חשוף לשינויים ככל שיהיו בהנחיות המרחביות. ואולם, לעיתים שינוי ההנחיות המרחביות עשוי דווקא להקל על מבקש ההיתר, אך לפי הדין הקיים שינוי כאמור לא יסייע לו לאור הקבוע בסעיף קטן (ח). לפיכך, ועל מנת להקל על מבקשי ההיתרים, מוצע לתקן את הוראות סעיף קטן זה, ולקבוע בו כי אם שונו ההנחיות המרחביות בטרם הוגשה הבקשה להיתר, רשאי מבקש ההיתר לבחור ולהודיע לרשות הרישוי, במסגרת הבקשה להיתר, האם יחולו לגבי הבקשה להיתר ההנחיות המרחביות שהיו בתוקף במועד מסירת המידע להיתר, או ההנחיות החדשות.

לסעיף 24 להצעת החוק, תיקון סעיף 152(ב) לחוק העיקרי:

בסעיף 152(ב) נקבע כי "משהוגש ערר כאמור, לא יינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר". הוראה זו ניתנת לפרשנות באשר לסמכותה של ועדת הערר להחליט כאמור, טרם ההכרעה בערר לגופו. הקפאה גורפת של מתן ההיתר, בשל כל ערר שהוגש, עד להכרעה בערר שיכול ואף תארך שנים ארוכות, נמצא כי לא תמיד תאזן נכונה בין האינטרסים של מבקש ההיתר לבין העורר. לפיכך, מוצע להסדיר נושא זה ולקבוע כי לוועדת הערר יש סמכות להחליט, מטעמים שירשמו בהחלטתה, כי בנסיבות העניין אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, עד להכרעה בערר. החלטה מעין זה, יכול שתתקבל, בין השאר, אם ניתן להתיר חלק מהעבודות שהתבקשו בהיתר, שלגביהן לא נטענו טענות בערר, כך למשל לגבי עבודות חפירה או פיתוח שעה שהערר נסוב על מספר הקומות או מספר יחידות הדירור וכיו"ב, או במקרים אחרים בהתאם לשיקול דעתה של ועדת הערר בשים לב לנסיבות ולערר.

בנוסף, מוצע ליתן סמכות לוועדת הערר, להורות על מתן ערבות בסכום שתקבע, כתנאי לעיכוב מתן ההיתר כולו או חלקו, עד להכרעה בערר, או להורות על מתן ערבות כתנאי למתן ההיתר, כולו או חלקו בהתאם להחלטה לפי סעיף זה, כדי להבטיח את החזרת המצב לקדמותו ככל שהערר יתקבל. מוצע ליתן סמכות לשר הפנים לקבוע הוראות בתקנות לעניין התנאים לדרישת ערבויות כאמור והדרכים למימוש הערבות.

לסעיפים 25 ו-36 להצעת החוק, תיקון סעיף 158טו לחוק העיקרי ותיקון סעיפים 81 ו-83 לתיקון 101 לחוק:

במסגרת תיקון 101, נחקק סעיף 157ב לחוק העיקרי שעוסק באישור תחילת עבודות. תחילתו של סעיף זה נדחתה מספר פעמים (מכוח סעיף 81 לתיקון 101) ולאחרונה במסגרת תיקון 122 לחוק העיקרי, במסגרתו תוקן סעיף 158טו לחוק העיקרי וסעיפים 81 ו-83 לתיקון 101, ונקבעו הוראות, בשים לב לסוג הבקשה להיתר, לגבי חמשה סעיפים בחוק העיקרי – סעיפים 145(ב3), 157ב, 158יח(ב), 158כג(א) או 261(ה3)(א). מוצע לתקן הוראות אלה, ולהבהיר כי סעיף 157ב שעוסק באישור תחילת עבודות, חל על כלל סוגי הבקשות להיתרים, ללא תלות בחובת בקרת תכן ובקרת ביצוע לגביהן, כפי שאף נקבע בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016. זאת לעומת יתר הסעיפים הנזכרים שעוסקים בחובת בקרת תכן ובקרת ביצוע על ידי מכון בקרה ומשמעותה. בהתאם, מוצע כי במקום ההפניה בסעיפים הנזכרים לסעיף 157ב כולו, תתוקן ההפניה לסעיף 157ב(ב) שבו נקבע כי ככל שנקבעה חובת בקרת ביצוע במכון בקרה, לא תיתן רשות הרישוי אישור לתחילת עבודות אלא אם כן מסר לה בעל ההיתר הודעה על מכון הבקרה המיועד לבצע את בקרת הביצוע, שכן הוראה זו לא חלה ככל שאין חובת בקרת ביצוע במכון בקרה.

לסעיף 26 להצעת החוק, תיקון סעיף 197 לחוק העיקרי ולסעיף 37(ד) להצעת החוק - תחילה תחולה והוראות מעבר:

בהתאם להוראות החוק הקיים, כל תכנית (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק), היא תוארה אשר יהיה ותהיה מידת המפורטות שלה אשר תהיה, מזכה בפיצוי, בגין פגיעה במקרקעין עקב אישורה, בהתאם להוראות פרק ט' לחוק.

מצב זה, המאפשר הגשת תביעות לפי סעיף 197, גם על אישור תכנית מיתארית, הגם שהיא איננה כוללת הוראות של תכנון מפורט, ולמרות שעל מנת לתת היתר לביצוע בניה מכוחה נדרשת תכנית מפורטת נוספת, מקשה על מוסדות התכנון בקידום תכניות מיתאריות, וזאת ללא הצדקה מספקת לראות באישורה של תכנית כאמור כמי שמזכה בפיצוי ובכך יוצא הציבור כולו נפסד.

זאת ועוד, עצם החובה הקיימת היום, לפיצול התביעות והגשת תביעה בתוך תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק, עקב כל תכנית פוגעת, גם אם היא מיתארית, דורשת כפל הליכים, תוך הכבדה הן על בעלי הזכויות והן על הועדות המקומיות, שכן היא מאלצת להגיש שתי תביעות, הן על התכנית המיתארית הראשונה, ובנפרד על התכנית המפורטת השנייה וזאת למרות שלרוב מדובר בהליך תכנוני אחד שמסתיים בהליך מפורט. כמו כן, פיצול התביעות כאמור, שב ומעלה צורך בהתדיינויות מורכבות שמתעוררות כעניין שבשגרה בדבר שיעור הפגיעה שיש לייחס לתכנית הראשונה או לתכנית השנייה - יחוס שמתחייב לפי הוראות הדין הקיים, זאת, בין השאר, עקב חוסר הודאות המובנה בהערכת הפגיעה עקב תכנית מיתארית שעה שהליכי התכנון המפורט טרם הסתיימו. כל זאת, כאשר כפי שכבר נאמר, המדובר במהלך תכנוני אחד, שראשיתו בתכנון מיתארי וסופו בתכנון מפורט, ואין הצדקה לפצל את התביעה, אלא להקנות זכאות לתביעה ולפיצוי רק לעת סיום ההליך התכנוני המפורט, על כל ירידת הערך שנגרמה בשל ההליך

התכנוני כולו.

זאת ועוד, הדין הקיים לפיו נדרש להגיש שתי תביעות, הראשונה על התכנית המיתארית והשנייה על התכנית המפורטת, לעיתים, מוביל בסופו של דבר, לפיצוי חסר או פיצוי יתר. כך, לעיתים קרובות, בשל העמימות הקיימת בשלב התכנון המיתארי, לעיתים לא מוגשת תביעה על ירידת הערך שנגרמה עקב התכנית המיתארית, ובעל הקרקע המתין והגיש את התביעה רק בסיום ההליך התכנוני ולאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר דייקה את הפגיעה באופן ברור וסופי. במצבים אלה, ובהתאם להוראות הדין הקיים, ככל שעברו 3 שנים מעת אישור התכנית המיתארית הראשונה, הרי שהפגיעה שנגרמה עקב אישור התכנית הראשונה והזכאות לפיצוי בגינה, התיישנה, והתובע יקבל פיצוי ככל שתביעתו תתקבל רק על הפרש הפגיעה שנוצר עקב אישור התכנית המפורטת השנייה ולא יינתן פיצוי מלא.

מנגד, לעיתים קרובות, משמעות ההסדר הקיים הינה, כי הקופה הציבורית נדרשת לשלם פיצויי יתר וזאת גם למי שבסופו של ההליך התכנוני ובמסגרת התכנון המפורט, מתברר שהוא כלל לא נפגע מהתכנית. זאת כאשר מי שקיבלו פיצוי עקב התכנית המיתארית הראשונה ולעת אישור התכנית המפורטת התברר שהמקרקעין שלהם כלל לא נפגעו ולא ירד ערכם, לא מחויבים בהחזר הפיצוי, ככל ששולם להם עקב העמימות שנוצרה בתכנית הראשונה. בכך נמצאת הקופה הציבורית נדרשת לשלם פיצוי יתר בשל הדין הקיים, לעומת הפגיעה שנגרמה על ידי התוצר התכנוני הסופי, או לעומת מצב שבו ההליך התכנוני לא היה מפוצל לשתי תכניות, אלא היה מתבצע במסגרת תכנית מפורטת אחת.

לאור כל האמור, מוצע לשנות את הדין, ולקבוע בחוק שפגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197, תהיה רק פגיעה מכוחה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות. שכן רק כאשר חלה על הקרקע תכנית מפורטת שניתן להוציא היתר מכוחה, ניתן ונכון לקבוע שהנזק התכנוני אכן התגבש לרמת ודאות מספקת וקונקרטית, על מנת לזכות בפיצוי בגינו.

כחריג להסדר המוצע, לפיו תכנית מיתארית לא תקנה, לעת אישורה, זכות לפיצוי לפי סעיף 197, מוצע להחריג מצבים שבהם תכנית מיתארית קבעה, עקב אישורה, מגבלות בנוגע לביצוע עבודה או שימוש שהותרו בתכנית קודמת שחלה במגרש. במצבים אלה, הפגיעה במקרקעין, מתגבשת כבר לעת אישורה של התכנית המיתארית, בשל אותן מגבלות ואין מקום למנוע פיצוי בגין מגבלות אלה כבר בשלב זה.

כחלק בלתי נפרד מהסדר מוצע זה ועל מנת להבטיח מתן פיצוי מלא, מוצע לקבוע במפורש, כי לעת אישור התכנית המפורטת השנייה המזכה בפיצוי, יתעלמו מירידת הערך ככל שנגרמה עקב התכנית המיתארית הראשונה שאיננה מזכה בפיצוי, ושיעור הפגיעה יהיה ביחס לתכנית הפוגעת הקודמת שחלה על המקרקעין שהקנתה זכאות לפיצוי עקב אישורה. זאת על מנת להבטיח כי בסופו של ההליך התכנוני, תקום זכאות לפיצוי מלא, על כל ירידת הערך שנוצרה בגין המהלך התכנוני כולו, לפי המועד הקובע של התכנית השנייה.

יוער, כי גם הדין הקיים היום, מכיר בעקרון המוצע בהסדר זה - לגבי חלק מהמצבים, כתוצר פסיקתי. כך, בבר"מ 1560/13 מגן אינטרנשיונל והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (להלן

– הלכת מגן) קבע בית המשפט העליון כי אין אפשרות להגיש תביעה לפי סעיף 197 עקב אישורה של תמ"א 36, למרות שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה ללא אישורה של תכנית נוספת, ועל כן פגיעה הנובעת ממנה מתגבשת רק לעת מתן היתר מכוחה, המביא ליישומה של התכנית על מקרקעין מסוימים. ואולם, תחולתה של הלכת זו, על מקרים דומים אחרים, כמו גם מענה לשאלות נוספות הקשורות בה, איננה ברורה כל צרכה וטעונה הסדרה בחקיקה.

עוד יש לציין, כי לאחרונה ניתן פסק דין **בבר"ם 5898 ובר"ם 7019/16, רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון**, אשר עסק, בין השאר, בנושאים הנוגעים להסדר המוצע. מפסק דין זה עולה **לכאורה**, כי לפי הדין הקיים, מחד אין זכאות לפיצוי עקב אישור תכנית מיתארת, בשל כך שהיא איננה פוגעת בתכונות המקרקעין, אך מאידך לעת אישורה של תכנית מפורטת התכנית המיתארת תובא בחשבון כמצב קודם והפיצוי יקטן. על הלכה זו הוגשה בקשה לדיון נוסף, בה תמך היועץ המשפטי לממשלה. אף בשל כך, נכון ונדרש להסדיר נושא זה בכללותו כמוצע בהצעת חוק זו.

בהמשך לעקרונות אלה, מוצע להחיל את ההסדר המוצע, גם בנוגע לתכנית כללית כהגדרתה בסעיף המוצע, שהינה תכנית המאפשרת הוספת שימוש או שטחי בנייה, על שטחים משמעותיים, מבלי שמצורף לה תשריט, או מבלי לקבוע את מיקום השטחים שבהם יותר השימוש הנוסף או שטחי הבנייה הנוספים כאמור בתשריט התכנית. זאת בשל כך שגם במצבים אלה, לאור כלליות התכנית והיקפי המימוש המשתנים בשים לב לנסיבות כל מגרש והבנייה הקיימת בו, אין הצדקה לראות בתכנית זו כמי שיש בה לגבש את התכנון המפורט לביצוע, באופן שיקנה זכאות לפיצוי לפי סעיף 197 עם אישורה. אשר על כן, ומהטעמים שפורטו לעיל, נכון לקבוע את הזכאות לפיצוי, רק בשלב מתן ההיתר מכוחה. עם זאת, מוצע להחריג לעניין זה מגרש שאין עליו בנייה, שכן במצבים שבהם במועד אישור התכנית הקרקע הינה פנויה מבניה, אין הצדקה להחריג תכנית כללית מזכאות לפיצוי כבר לעת אישור התכנית (ככל שניתן להוציא היתר בניה מכוחה, ללא צורך באישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי) שכן במצבים אלה לא מתקיים הנימוק הנזכר באשר לשאלת היתכנות מימוש התכנית הכללית במגרש, והוראות התכנית הכללית מהוות למעשה חלק מהוראות התכנית המפורטת החלה במגרש שניתן לממשן כאחד.

בנוסף, מוצע להחיל הסדר זה גם על מצבים שבהם אושרה תכנית מפורטת, אשר ניתן להוציא היתר בנייה מכוחה ללא צורך בתכנית נוספת, אך לגבי חלק מהוראות התכנית או כולן, נקבע בתכנית כי לא ניתן לממש בהליך רישוי תואם תכנית, ונדרש טרם שלב הרישוי, אישור מוסד תכנון, או אישור הועדה המקומית לפי שיקול דעתה (לאחר הליך של פרסום ושמיעת התנגדויות, או ללא הליך כאמור, בהתאם לקבוע בהוראות התכנית). במצבים אלה, אין מדובר בזכויות שהוקנו בתכנית וניתן לממשן ב'מסלול ירוק' - בהליך רישוי תואם תכנית, אלא בזכויות מותנות בשיקול דעת תכנוני (להלן – זכויות מותנות). כך שהלכה למעשה, בנוגע לאותן הוראות בתכנית שלא ניתן לממשן בהליך רישוי ברשות הרישוי, ונדרשת החלטת מוסד תכנון על מנת להקנותן, הרי שההליך התכנוני עצמו טרם הסתיים עם אישורה של התכנית ויסיים רק לעת אותה החלטה של מוסד התכנון והפיכת הזכויות המותנות למוקנות. בהתאם, ומאותם

שיקולים שפורטו לגבי תכנית מיתארת וההצדקות לדחיית הפיצוי לשלב סיום ההליך התכנוני המפורט, מוצע לקבוע כי גם במצבים אלה, הזכאות לפיצוי עקב הזכויות המותנות, תקום רק לעת הפיכתן לזכויות מוקנות וסיום ההליך התכנוני הלכה למעשה, קרי החלטת מוסד התכנון על אישורן שנדרש בתכנית. עוד יובהר, כי לעיתים, נכללו במסגרת תכנית אחת, הוראות מיתארות והוראות מפורטות שניתן מכוחן להוציא היתר בניה. כך גם יתכן, שבמסגרת אותה תכנית יקבעו זכויות מוקנות לצד זכויות מותנות. במקרים אלה, יחולו הוראות החוק המוצע, בהתאם למהותן של ההוראות שנקבעו בתכנית, לפי העניין.

תחילה תחולה והוראות מעבר - סעיף 37(ד) להצעת חוק זו - מוצע לקבוע כי התיקונים המוצעים בסעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחם בהצעת חוק זו, יכנסו לתוקף ביום התחילה (יום פרסום החוק), אך הן יחולו על תכניות שיופקדו החל ממועד זה ואילך, כפי שיפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 37(ד).

לסעיף 27 להצעת החוק, תיקון סעיף 198 לחוק העיקרי:

לסעיף קטן (א) – בסעיף 198(ד) לחוק העיקרי נקבע, כי אם החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה על ירידת ערך בהתאם לסעיף 197, כולה או חלקה, רשאי התובע או המשפה (המשיב, כמשמעותו בסעיף קטן שם), לערור בפני ועדת הערר. בהתאם לנוסח הסעיף כפי שנקבע, עולה ספק באשר לזכות הערר של המשפה ככל שהתביעה התקבלה במלואה. מוצע להסדיר מצב זה ולקבוע כי גם במצבים אלה יש למשפה זכות ערר, שכן אין כל הצדקה למתן זכות ערר למשפה רק אם התביעה התקבלה בחלקה ולא במלואה.

לסעיף קטן (ב) – בסעיף 198(ה1)(1) לחוק העיקרי, נקבעו הוראות לעניין סכומי האגרה שישולמו לאוצר המדינה בעת הגשת ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה לפי סעיף 198. מוצע לתת סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות, כללים לעניין חישוב האגרה במצבים שבהם הוגשו מספר עררים הנוגעים לאישורה של אותה תכנית והטענות בעררים מעלות שאלה עקרונית משותפת הטעונה הכרעה במאוחד.

לסעיף 28 להצעת החוק, תיקון סעיף 201 לחוק העיקרי:

סעיף 201 לחוק העיקרי קובע, כי לא ישולמו פיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית, בקשר לכל בנין או דבר אחר שנעשה בתחום התכנית המופקדת לאחר שדבר הפקדתה פורסם ברשומות לפי סעיף 89 לחוק. כפי שזכר לעיל בדברי ההסבר לסעיפים 8, 9 ו-15(ג) להצעת חוק זו, תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית, אינן 'מופקדות', אלא מועברות להערות, לפיכך מוצע להסדיר את תחולת סעיף 201 הנזכר, גם על תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית שהועברו להערות (שלב שהינו מקביל לשלב הפקדת תכנית אחרת), שכן מבחינה תכליתית, אין מקום לאבחנה בין סוגי התכניות כאמור לעניין סעיף זה. בהמשך לכך, מוצע לקבוע שהמועד הקובע לעניין זה יהיה פרסום התכנית שהועברה להערות כאמור, באתר האינטרנט, בהתאם להוראות סעיף 52(דג) לחוק העיקרי, וסעיף 76(ב)(3) המוצע בהצעת חוק זו, לפי העניין.

לסעיף 29 להצעת החוק, תיקון סעיף 257 לחוק העיקרי:

בסעיף 257 לחוק העיקרי, נקבע, בין השאר, כי לשם עריכתה של תכנית או ביצועה, רשאי מי שהורשה לכך על ידי הועדה המחוזית או על ידי הועדה המקומית, להיכנס בכל עת סבירה למקרקעין, כדי לסקור, לבדוק או למדוד אותם, בכפוף לתנאים שנקבעו שם.

לעיתים, נדרשת בדיקה כאמור, לשם הכנת תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית, לפיכך מוצע לתקן את הוראות הסעיף, ולהוסיף בו כי אישור כאמור יכול שיינתן גם על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית שבעריכה או להפקידה ובכלל זה להעבירה להערות או להשגות לעניין תכנית מיתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית.

לסעיף 30 להצעת החוק, תיקון סעיף 261 לחוק העיקרי:

בסעיף 261(ה) נקבע כי הקמת מבנה דרך בידי הגופים שנקבעו בסעיף 261(ד), תהיה טעונה הרשאה בהתאם להוראות הסעיף, תוך שנקבע, בין השאר, כי תנאי למתן הרשאה הינו שהבקשה להרשאה תואמת הוראות תכנית מפורטת. לפיכך, הקמת מבנה דרך שלא הוסדר בתכנית מפורטת ואף סומן בתשריט התכנית בהתאם לקבוע בסעיף 119(ב)(4), איננה יכולה להתאשר בהליך של הרשאה, ויש צורך בהגשת תכנית מפורטת אשר תסדיר את הקמת מבנה הדרך.

הסדר זה נכון ומתחייב בהתאם לעקרונות יסוד של החוק העיקרי. ואולם, לגבי מבנה דרך שהינו גשר או מנהרה, המיועדים להולכי רגל (ובכלל זה לרוכבי אופניים), נמצא כי לעיתים קיים קושי ממשי לצפות את מיקומו בשלב אישור התכנית, בין השאר, בשל שינויים בהסדרי התחבורה או הקמת מבנים עמוסי קהל ועוד, ולמען ביטחונם של הולכי הרגל, נדרשת הקמת מנהרה או גשר להולכי רגל בלוחות זמנים מהירים יותר משנקבעו לגבי אישור תכנית ומתן הרשאה מכוחה.

לפיכך, מוצע לאפשר לגבי מבנה דרך אלו בלבד, הליך מקוצר יותר למתן הרשאה להקמתם, תוך פרסום הבקשה להתנגדויות והכרעת בהן ותוך מתן זכות להגשת תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בשל אישור הבקשה כאמור, כמפורט להלן.

מוצע לקבוע כי בקשה להרשאת מבנה דרך שהינו גשר להולכי רגל או מנהרה להולכי רגל, שלא אושר וסומן בתכנית מפורטת, אשר מבוקש להקימה במגרש המיועד לדרך, תוגש למתכנן המחוז והעתק ממנה למהנדס הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף קטן (ה)(2) ו(3). אולם, לא ניתן יהיה לאשרה אלא לאחר שהתקבל עליה אישור ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית הנוגעת בדבר, לאחר שפורסמה הודעה על כך, על חשבון המבקש, בעיתון, באתר האינטרנט של מינהל התכנון ובמקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, ולאחר שנמסרה על כך הודעה לבעלים ולמחזיקים בקרקע, בקרקע גובלת או בקרקע אחרת אשר לדעת ועדת המשנה עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

מוצע כי פרק הזמן להגשת התנגדויות יעמוד על 30 יום ממועד הפרסום האחרון, ולמי שנמסרה לו הודעה אישית כאמור – ממועד מסירת ההודעה. החלטת ועדת המשנה תימסר למתנגדים, ויחולו לגביה הוראות

סעיף 11(ב) לחוק העיקרי, לעניין השתתפות חבר הרשות המקומית הנוגעת בדבר בדיון בהתנגדויות. יובהר, כי על החלטת ועדת המשנה כאמור, יחולו גם הוראות סעיף 11ד לחוק העיקרי לעניין קיום דיון חוזר במליאת הועדה המחוזית.

בנוסף, מוצע לקבוע כי ככל שהבקשה להקמת מבנה דרך כאמור איננה תואמת הוראות תכנית מיתאר ארצית או תכנית מיתאר, יידרש אישור המועצה הארצית לבקשה כאמור. הסדר זה דומה במהותו לקבוע בסעיף 149(א)(4) לחוק העיקרי, לעניין הקלה מתכנית מיתאר ארצית או מחוזית.

יובהר כי לאחר שיתקבל אישור ועדת המשנה כאמור, יחולו הוראות סעיף 261(ה)(3), למעט הדרישה שנקבעה בסעיף קטן זה בדבר התאמה לתכנית מפורטת, כך שהחלטה בבקשה להרשאה תתקבל בתוך 30 יום מעת החלטת ועדת המשנה כאמור.

בנוסף, מוצע לקבוע כי בנוגע להרשאה כאמור, לא יחולו הוראות סעיף 261(ה)(7) לחוק העיקרי, ואף אם היא מוגשת על ידי רשות מקומית או תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת, היא תוגש למתכנן המחוז עם העתק למהנדס הועדה המקומית בהתאם לקבוע בפסקאות (2)-(5) וינהגו בה בהתאם למוצע בסעיף זה.

לאור משמעותו של הליך זה, ובשים לב לפגיעה וירידת ערך אפשרית עקב אישור בקשה להרשאה להקמת גשר להולכי רגל או מנהרה להולכי רגל שלא אושרה בתכנית מפורטת בהתאם למוצע בסעיף זה, מוצע לקבוע זכות לפיצוי על ירידת ערך עקב אישור בקשה לפי סעיף זה, זאת על דרך החלת הוראות סעיף 197-200 לחוק העיקרי לעניין זה תוך שיראו את יום אישור הבקשה לפי סעיף זה כמועד תחילתה של תכנית פוגעת. בהמשך להסדר זה, מוצע לקבוע כי ועדת המשנה להתנגדויות, רשאית להתנות את פרסום הבקשה להרשאה לפי סעיף זה או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות כאמור.

כמו כן, מוצע להסדיר יישום הליך זה גם בנוגע לבקשה להרשאה מכוח תכנית לתשתית לאומית (או תכנית אחרת בהתאם לקבוע בסעיף 6ב(ב) לחוק העיקרי, שחלות עליה הוראות סעיף 6ב(ד)). במסגרת זאת מוצע לקבוע בסעיף 6ב(ד)(2א) לחוק העיקרי, כי במצבים אלה הבקשה להרשאה תוגש בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק העיקרי, ויחולו לגביה ההוראות המוצעות בסעיף זה, בשינויים אלה: במקום ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית, יקראו ועדת המשנה להשגות של הועדה לתשתיות כמשמעותה בסעיף 6ד לחוק העיקרי, והוראות פסקת משנה שבסעיף 261(ה)(3)(ב)(6), לעניין הצורך באישור המועצה הארצית, לא תחול.

לסעיף 31 להצעת החוק, תיקון סעיף 265 לחוק העיקרי:

לסעיף קטן (א) – תיקון סעיף 265(31). בסעיף קטן זה נקבע כי שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, כללים לחישוב שטחים של מגרשים לבניה לצורכי רישוי ותכנון, לרבות השטח הכולל המותר לבניה וחלוקתו לשטחים למטרות עיקריות, ושטחים למטרות שירות.

בהתאם לסעיף זה, נקבעו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),

תשנ"ב-1992, ונקבעה בהן, בין השאר, החובה לקבוע בכל תכנית שקובעת שטחי בנייה, חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

לאחר בחינת הנושא, מבקש מינהל התכנון לקדם שינויים בכל הנוגע לחישוב שטחים בכלל, ובפרט בנוגע לביטול האבחנה הקיימת היום, בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, המוסדרת בעיקרה בתקנות. לצורך יישום הליך זה, מוצע לתקן גם את סעיף ההסמכה הנזכר, על מנת להבהיר שהחלוקה בין שטח עיקרי לבין שטח שירות, איננה מתחייבת מהוראות החוק. יובהר, כי ככל ויתוקנו התקנות ותבוטל בהן החובה לאבחנה בין שטח שירות ושטח עיקרי, לא יהיה בכך כדי לשנות מהוראות שנקבעו בתכניות תקפות, ואף לא יהיה בכך כדי למנוע ממוסדות התכנון את האפשרות לקבוע חלוקה כאמור בעתיד. יצוין כי לעיתים אף מתחייבת קביעה שכזו בהתאם להוראות החוק העיקרי, כך למשל בהתאם לקבוע בסעיף 62א(א)(15) ועוד.

לסעיף קטן (ב) - מוצע לתקן את סעיף 265 לחוק העיקרי ולהוסיף לו את סעיף קטן (36) המוצע, ולתת לשר הפנים סמכות לקבוע בתקנות הוראות לעניין תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי בהתאם למוצע בסימן ד 1 לפרק ג, במסגרת הצעת חוק זו, ככל שמצא כי הדבר דרוש.

לסעיף קטן (ג) - מוצע לתקן את סעיף 265 לחוק העיקרי ולהוסיף לו את סעיף קטן (37) המוצע, ולתת סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות הוראות לעניין סימן ז' 1 המוצע בהצעת חוק זו.

לסעיף 32 להצעת החוק, תיקון סעיף 2 לתוספת הראשונה לחוק העיקרי:

מוצע לתקן את סעיף 2 לתוספת הראשונה לחוק העיקרי שעוסק בהרכב חברי הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, ולקבוע להם תקופת כהונה, וזאת לצורך יצירת אחידות עם יתר מוסדות התכנון הארציים ובהתאם להוראות שנקבעו בעניין זה לגבי מוסדות תכנון אחרים במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 119), התשע"ח – 2017 (להלן – תיקון 119). במסגרת זאת, מוצע לקבוע את אותה הוראה שנקבעה בחוק העיקרי לגבי מוסדות תכנון אחרים, כך שתקופת הכהונה תוגבל לחמש שנים, תוך מתן אפשרות למנותם לחמש שנים נוספות ותוך קביעה כי חבר שתקופת כהונתו תמה יוסיף לכהן עד למינוי חבר אחר במקומו או עד למינוי מחדש ובלבד שלא חלפו יותר מששה חודשים מתום תקפות הכהונה.

מוצע לקבוע הוראת מעבר לעניין סעיף מוצע זה, כפי שיפורט בדברי ההסבר לסעיף 37(ו) להצעת חוק זו.

לסעיפים 33 ו-34 להצעת החוק, תיקון סעיפים 1 ו-4 לתוספת השלישית לחוק העיקרי, ולסעיף 37(ה) להצעת החוק – תחילה תחולה והוראת מעבר:

להגדרת השבחה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי – מוצע להוסיף להגדרה זו, גם אישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ז' 1 לפרק ג המוצע בהצעת חוק זו, שכן חלוקה חדשה כאמור מאושרת

לפי הדין הקיים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אשר מחייבת בהיטל השבחה, ואין הצדקה לפטור מחבות זו, בשל השינוי הטכני בסוג ההליך כפי המוצע בהצעת חוק זו.

בנוסף מוצע להוסיף להגדרה זו אישור תשריט חלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק העיקרי. אישור תשריט חלוקה, בפרט אישור תשריט חלוקה בסטייה מהוראות התכנית, הינו הליך טכנוני אשר יוצר לעיתים, השבחה של ממש במקרקעין, ואשר על כן אין כל הצדקה שלא לחייב בגין אישור שכזה בהיטל השבחה. מוצע לקבוע כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה, יהיה יום אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד', או יום כניסתה לתוקף של חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז'1, לפי העניין (תיקון סעיף 74(7) לתוספת השלישית - סעיף 34(ב)(1) המוצע).

כן מוצע כי תיקון זה יחול מיום פרסום החוק, כך שאישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ז'1 לפרק ג המוצע, או אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' לאחר יום פרסום החוק, יהוו אירוע מס לעניין היטל השבחה.

להגדרת תכנית - דחיית אירוע המס למועד שבו הסתיימו הליכי התכנון -

הוראות התוספת השלישית, כנוסחן היום, קובעות כי שומת השבחה שהינה - "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

"תכנית", החייבת בהיטל, הוגדרה בתוספת השלישית כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללת".

מכאן, שלפי הוראות התוספת השלישית, גם תכנית מיתאר מקומית (ככל שאינה תכנית כוללת) מחייבת את בעלי הקרקע בהיטל השבחה שיגבה בהכרח לעת מימוש בדרך של מכר. זאת למרות שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, ולמרות שבשלב זה, היקף וטיב ההשבחה האמיתית שניתן יהיה לממשה בסופו של דבר בקרקע, איננה מסוימת ואיננה ודאית, שכן היא תלויה בשאלה מה יאושר במסגרת התכנית המפורטת הנוספת הנדרשת לצורך יישומה והוצאת היתרי בניה.

מוצע לשנות את הדין ולקבוע כי החבות בהיטל השבחה תתגבש רק בתכניות שהינן מסוימות דיין. תיקון בהתאם לעקרונות אלו, נקבע לא מכבר במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 126) התשע"ח - 2018, לגבי תכנית כוללת. עם זאת, תיקון זה נכון וראוי, לגבי כל תכנית מיתארית, גם אם איננה תכנית כוללת כמשמעותה בסעיף 62א(ג) לחוק, שכן במצבים אלה, שעה שנדרשת תכנית מפורטת נוספת טרם הוצאת ההיתר, היקף ההשבחה אינו מסוים וודאי וסביר להניח שההשבחה בפועל שניתן לממש בקרקע עוד תשתנה, לעיתים אף ללא היכר, בשלב התכנית המפורטת. לפיכך, מוצע לקבוע כאמור, כי החבות בהיטל, תתגבש רק לעת אישורה של תכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ללא צורך בתכנית נוספת.

כחלק בלתי נפרד מהסדר מוצע זה ועל מנת להבטיח מתן תשלום ההשבחה במלואה במועד אישור של

התכנית המפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, מוצע לקבוע במפורש, כי המשמעות של ההוראה המוצעת, לפיה תכנית מיתאר שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים איננה מחייבת בהיטל, אין משמעה פטור מהיטל על השבחה שנוצרה עקב תכנית כאמור, אלא שהחבות תידחה לשלב סיום ואישור התכנון המפורט כאמור. בהתאם, ולצורך יישום הסדר זה, מוצע לקבוע במפורש בסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק כי לעת אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, לא יביאו בחשבון, בקביעת שווי המצב הקודם, את דבר אישורה של תכנית קודמת שלא חייבה בהיטל.

בהמשך להסדר זה, מוצע לתקן את החוק ולהסדיר גם את שאלת החבות בהיטל השבחה בנוגע לזכויות שהותנו באישור של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי (להלן - זכויות מותנות). התיקון האמור נדרש בין היתר על מנת להבהיר וליצור וודאות לגבי המצב המשפטי לגבי תשלום השבחה במצב של זכויות מותנות. תיקון מוצע זה, מתייחס גם להלכת אליק רון שנקבעה ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, בה נקבע בנוגע לזכויות מותנות שהינן בגדר זכויות "מעין מוקנות", הסדר פסיקתי מורכב. בנוסף, קיימת עמימות בנוגע לתחולתה של הלכה זו, בנוגע למצבים שבהם אין מדובר בזכויות "מעין מוקנות", אלא בזכויות מותנות של ממש, בפרט אם אלה הותנו בהליך של פרסום ושמיעת התנגדויות, בין השאר, לאור ההלכה שנקבעה בבר"ם 2866/14 גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

יוער, כי גם הדין הקיים היום, מכיר בעקרון המוצע בהסדר זה - לגבי חלק מהמצבים, כתוצר פסיקתי. כך בבר"מ בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, קבע בית המשפט העליון, לגבי תכנית המיתאר הארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18), כי אירוע המס אינו יום אישור תמ"א 18 אלא יום מתן ההיתר לפיה, תוך שהובהר שם כי גם המועד הקובע לחישוב ההשבחה איננו יום אישור התמ"א אלא יום מתן ההיתר. ואולם, תחולתה של הלכה זו, על מקרים דומים אחרים, כמו גם מענה לשאלות נוספות הקשורות בה, איננה ברורה כל צרכה וטעונה הסדרה בחקיקה.

לאור האמור, מוצע להסדיר מכלול נושאים אלה ולקבוע כי לגבי זכויות מותנות, שהותנו באישור של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, בין אם הותנו בהליך של פרסום בין אם לאו, הרי שמועד אישור התכנית לגבי הזכויות המותנות כאמור, יהיה ביום סיום ההליך התכנוני - יום מתן אישור מוסד התכנון לאשר את הזכויות המותנות ולהופכן לזכויות מוקנות, כך שלא יגבה היטל בגין זכויות מותנות אלה, טרם מועד זה. בהתאם, עם אישור הזכויות המותנות והפיכתן לזכויות מוקנות, תחול החבות בהיטל מלא בגין זכויות אלה, נכון למועד הקובע - יום אישור מוסד התכנון את הזכויות המותנות ובכלל זה, לגבי זהות החייב והמועד הקובע לחישוב ההשבחה.

עוד יובהר, כי לעיתים, נכללו במסגרת תכנית אחת, הוראות מיתאריות והוראות מפורטות שניתן מכוחן להוציא היתר בניה. כך גם יתכן, שבמסגרת אותה תכנית יקבעו זכויות מוקנות לצד זכויות מותנות. במקרים אלה, יחולו הוראות החוק המוצע, בהתאם למהותן של ההוראות שנקבעו בתכנית, לפי העניין.

בנוסף, מוצע להחיל הסדר זה, גם לגבי תכנית כללית (כהגדרתה בסעיף 197 כנוסחו בהצעת חוק זו), שחלה על קרקע שיש עליה בנין, גם אם לא נדרש אישורו של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי להוצאת היתר מכוח תכנית כאמור. זאת לאור תחולתן הרחבה של תכניות כאמור והסיכוי המשתנה למימושן. בהתאם לכך, מוצע כי לעניין התוספת השלישית, יראו רק במועד מתן ההיתר לפיהן, כמועד אישור התכנית. תיקונים מוצעים אלה, יובילו לתוצאה של מס אמת שאיננו מס בחסר או מס ביתר – בהתאם להשבחה שאושרה למימוש בסופו של ההליך התכנוני כולו, ייתרו דיונים מורכבים ויתרמו לוודאות בתחום היטל ההשבחה.

יצוין, כי הוראות אלה, בעיקרן, הינן למעשה תמונת ראי של ההוראות בסעיף 197 לחוק העיקרי המוצעות במסגרת הצעת חוק זו, לעניין דחיית הזכאות לפיצוי לפי סעיף 197 לשלב סיום ההליך התכנוני, כפי שפורטו לעיל בדברי ההסבר לסעיף 26 להצעת חוק זו.

תחילה תחולה והוראות מעבר - סעיף 37(ה) להצעת החוק – מוצע לקבוע כי תיקונים מוצעים אלה (בהגדרת תכנית בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי כנוסחה בסעיף 33(ב) לחוק זה, ביטול סעיף 4(5א) ותחילתו של סעיף 4(7) לאותה תוספת) כנוסחם בסעיף 34(א) ו(ב)(2) לחוק זה, יכנסו לתוקף ביום התחילה (יום פרסום החוק), אך הן יחולו על תכניות שיופקדו החל ממועד זה ואילך. כפי שיפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 37(ה).

לסעיף 35 המוצע - תיקון 19(ב)(10א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי:

בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, נקבעו הוראות לעניין פטור מהיטל השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תמ"א 38, או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38 (פטור מכוח תכנית שהוכנה לפי הוראות תמ"א 38, הוגבל בסעיף האמור, להשבחה שניתן היה להתירה מכוח תמ"א 38).

לאור החלטת המועצה הארצית, לפיה, ככלל, תמ"א 38 תבוא על סיומה ב-1.10.22, ולאור החלופות המוצעות בהצעת חוק זו כמסלולים למתן אפשרות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כמפורט לעיל, יש צורך לקבוע הוראות לעניין הפטור מהיטל השבחה בנוגע לתכניות כאמור בסעיף 62א(א)(21) ו(22) לחוק העיקרי כמוצע בהצעת חוק זו.

מוצע לקבוע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, על מימוש בדרך של קבלת היתר למגורים, מכוח תכנית שאושרה לפי סעיף 62א(א)(21) ו(22). יובהר כי הפטור כאמור יחול, גם אם נכללו בתכנית כאמור הוראות מכוח פסקאות אחרות שבסעיף 62א, ובכלל זה תוספת קומות, יחידות דיור וכיו"ב. כך גם אם שטחי הבנייה אושרו, כולם או חלקם, מכוח פסקאות אחרות שבסעיף 62א, ובלבד שהתקיימו התנאים שנקבעו בפסקאות (21) ו(22).

לסעיף 37 המוצע – תחולה תחילה והוראות מעבר:

לסעיף קטן (א) – בסעיף 17 להצעת חוק זו, מוצע לתקן את סעיף 125(א) ו(ב) לחוק העיקרי ולקבוע בסעיפים כי הגורם שיעביר את התצ"ר למנהל, ולאחר אישור התצ"ר ככשרה לרישום ללשכת רישום המקרקעין, יהיה יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית לחלוקה החדשה. מוצע לקבוע הוראות תחילה לתיקון זה. מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 125 לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף זה, יחולו על תכניות שיאושרו אחרי יום פרסום החוק. בהתאם, על תכניות שאושרו טרם מועד זה, ימשיכו לחול הוראות סעיף 125 כנוסחו ערב החוק המוצע.

לסעיף קטן (ב) – בסעיף 21 להצעת חוק זו, מוצע לתקן את סעיף 145ד לחוק העיקרי שעוסק בהנחיות מרחביות. מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 145ד כנוסחו בחוק זה, יחולו מיום פרסום חוק זה. בנוגע להנחיות מרחביות שאושרו לפני יום פרסום החוק, מוצע לקבוע כי הן יפקעו בתום שנה מיום תחילת החוק (אלא אם כן החליטה הועדה המקומית, או ועדת הערר לבטלן קודם לכן בהתאם לסמכותה, או שנקבעה בהן הוראת פקיעה לפני מועד זה). ואולם, מוצע לאפשר, לגבי הנחיות שאושרו לפני יום פרסום החוק, הליך של אשרור ההנחיות ללא חובת פרסום וזכות ערר על החלטת האשרור. מוצע לקבוע לעניין זה, כי ככל שהועדה המקומית החליטה בתוך התקופה האמורה וטרם פקיעת ההנחיות כאמור, לאשר מחדש את ההנחיות המרחביות, כולן או חלקן, לאחר שהונחו בפניה חוות דעת בכתב מאת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי שלה, לפיהן הנחיות שמוצע לאשר מחדש, תואמות את הוראות סעיף 145ד כנוסחו בחוק זה ובהוראות שנקבעו לפיו (ככל שיקבעו עד למועד החלטה כאמור), לא יפקעו ההנחיות המרחביות שאושרו מחדש. יובהר כי חובת הפרסום המוצעת בסעיף 145ד(ה1) והאפשרות להעביר הערות כתנאי לאישור, כמו גם זכות הערר הקבועה בסעיף קטן (ז) שם, לא יחולו על אישור מחדש כאמור. יובהר, כי הוראות אלה יחולו רק לגבי הנחיות מרחביות שלא שונו אלא אושרו מחדש כאמור, אך בנוגע להנחיות מרחביות חדשות או הוראות שמוצע לשנותן, יחולו הוראות סעיף 145ד המוצע במלואן.

לסעיף קטן (ג) – בסעיפים 20, 22 ו23 להצעת חוק זו, מוצע לתקן את סעיפים 145(ב), 147(א) ו151 לחוק העיקרי, לתקן את סעיפים 147(א) ו151(ב) לחוק העיקרי ואת ההסדר החקיקתי שנקבע בהם, כך שהסמכות לאשר הקלה תתוחם רק לנושאים שיקבעו בתקנות בנושאים שניתן להתירם בהליך של הקלה. בנוסף, וכצעד משלים לצמצום האפשרות לבקש הקלה, ומנגד לאפשר גמישות נדרשת בשלב הרישוי, מוצע לתקן את סעיף 145(ב) לחוק העיקרי וליתן סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות, נושאים שהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה, שלגביהם רשות הרישוי תהא רשאית, במסגרת בקשה להתיר, להתיר שינויים מהוראות התכנית התקפה, והכל כמפורט לעיל בדברי ההסבר לסעיפים אלה.

מוצע, כי ההסדר החדש המוצע בהצעת חוק זו לעניין האפשרות לבקש הקלה, יכנס לתוקפו בתום שנה מיום פרסום חוק זה, כך שתחילתם של סעיפים 145(ב), 147(א) ו151 לחוק העיקרי כנוסחן בחוק זה,

יהיה בתום שנה מיום פרסום החוק (להלן – יום התחילה המאוחר). דחיה זו מטרתה, כדי לאפשר הן למוסדות התכנון והן למגישי התכניות, להסתגל לשינוי המוצע באופן מדורג, לצד האפשרות להתקנת תקנות בנוגע לנושאים שלא יקבעו בתכניות מפורטות (לפי סעיף 69(ב) לחוק העיקרי המוצע בסעיף 12 להצעת חוק זו) - תקנות שיצמצמו את עצם הצורך בבקשה להקלה, ותקנות לפי סעיף 145(ב) המוצע בדבר האפשרות להתיר סטייה מהוראות תכנית שהשפעתה מעטה וזניחה – תקנות שיתנו חלופה, במקרים מתאימים, לצורך בהקלה.

עוד מוצע, כי סעיפים אלה כנוסחן בהצעת חוק זו, יחולו לעניין תכניות שיוחלט על הפקדתן מיום התחילה המאוחר ואילך, אך על תכניות מאושרות או תכניות חדשות שהחלטה על הפקדתן תתקבל לפני יום התחילה המאוחר, ימשיכו לחול הוראות סעיפים 145(ב), 147(א) ו-151 לחוק העיקרי כנוסח ערב חוק זה לתקופה של שנתיים נוספות מיום התחילה המאוחר (שלוש שנים מיום פרסום חוק זה), תוך מתן סמכות לשר הפנים להאריך בצו את התקופה האמורה, דרך כלל או לגבי סוגי תכניות שיקבע, בתקופה או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על שנתיים, אם מצא כי קיימת הצדקה ממשית למתן להארכת התקופה כאמור.

במהלך תקופת מעבר זו, ימשיכו לחול הוראות החוק הקיים על תכניות כאמור, כך שיתאפשר במהלכה להגיש בקשה להקלה בהתאם לדין הקיים היום (בהתאם לכל דין ובכלל זה, הוראות החוק העיקרי והוראות השעה שנקבעו בו ככל שהן בתוקף, הוראות תקנות סטייה ניכרת או הוראות שנקבעו בתכניות בדבר סטייה ניכרת). אולם, עם תום תקופת המעבר, יחולו הוראות הדין החדש, כמוצע בהצעת חוק זו. תקופת המעבר המוצעת, מאזנת באופן ראוי בין ציפייה לגיטימית, אפשרית, בנוגע לאפשרות לבקש הקלה כאמור, ובין השיקולים האחרים המפורטים לעיל התומכים בצמצום משמעותי של מוסד ההקלה, כך שהאפשרות לבקש הקלה בהתאם לדין הקיים, תיקצב לתקופת המעבר בלבד, אך לאחריה, יחול הדין החדש כמוצע בהצעת חוק זו, גם על תכניות ישנות, והאפשרות לבקש הקלה, תתאפשר רק בהתאם להסדר החדש - רק בנוגע לנושאים שיקבעו בתקנות, בנושאים שניתן להתירם באמצעות הקלה, וזאת לצד האפשרות להתיר סטייה מהוראות תכנית בנושאים שיקבעו בתקנות לפי סעיף 145(ב) שהשפעתן מעטה וזניחה.

בנוגע לתקופת המעבר, מוצע לקבוע כי בקשה להקלה שתוגש לוועדה המקומית במהלך תקופת המעבר, ימשיכו לדון בה לפי הוראות הדין הקיים ולא יחולו לגביה הוראות הדין החדש.

לסעיף קטן (ד) – בסעיף 26 להצעת חוק זו, מוצע לתקן את סעיף 197 לחוק העיקרי ולקבוע שככלל, פגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197, תהיה רק פגיעה מכוחה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות, שאיננה תכנית כללית כהגדרתה בסעיף המוצע, ושהזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות, והכל כמפורט לעיל בדברי ההסבר לסעיף 26 המוצע. כחלק בלתי נפרד מהסדר מוצע זה, ועל מנת להבטיח מתן פיצוי מלא, מוצע לקבוע במפורש, כי לעת אישור התכנית המפורטת השנייה המזכה בפיצוי וחישוב המצב הקודם יתעלמו מירידת הערך ככל שנגרמה עקב התכנית המיתארת הראשונה שאיננה מזכה בפיצוי, ושיעור

הפגיעה יהיה ביחס לתכנית הפוגעת הקודמת שחלה על המקרקעין שהקנתה זכאות לפיצוי עקב אישורה. זאת על מנת להבטיח כי בסופו של ההליך התכנוני, תקום זכאות לפיצוי מלא, על כל ירידת הערך שנוצרה בגין המהלך התכנוני כולו, לפי המועד הקובע של התכנית השנייה.

מוצע לקבוע כי התיקונים המוצעים בסעיף 197 לחוק העיקרי כנוסחם בהצעת חוק זו, יכנסו לתוקף ביום התחילה (יום פרסום החוק), אך הן יחולו על תכניות שיופקדו החל ממועד זה ואילך. בהתאם, על תכניות מאושרות, או תכניות שיופקדו עד ליום פרסום החוק, יחול הדין הקיים במלואו ולא הדין החדש המוצע. משמעות הסדר זה הינה, שתכנית שאיננה מזכה בפיצוי עקב אישורה בהתאם להצעת חוק זו, שתופקד מיום פרסום החוק ואילך, לא תקנה זכאות לפיצוי בשלב אישורה וכניסתה לתוקף, והזכאות לפיצוי תתגבש רק לעת אישורה של תכנית נוספת שלפי הצעת החוק מקנה זכאות לפיצוי. או אז הזכאות תהיה לפיצוי מלא, כך שהמצב הקודם יחושב לפי התכנית הפוגעת הקודמת שהקנתה זכאות לפיצוי ובהתעלם מהתכנית הראשונה שלא הקנתה זכות לפיצוי – כפי שמוצע לקבוע בתיקון לסעיף 197(א) לחוק העיקרי כנוסחו בהצעת חוק זו. אך הוראה זו בדבר התעלמות מהתכנית הראשונה בחישוב המצב הקיים, נכונה רק ככל שהתכנית הראשונה הופקדה מיום פרסום החוק ואילך ועל כן לא הקנתה זכאות לפיצוי עקב אישורה והפיצוי כאמור נדחה לעת התכנון המפורט. אך אם היא הופקדה לפני פרסום החוק וחלות עליה הוראות החוק הקיים שמקנה זכאות לפיצוי עקב אישורה, אין מקום, לעת אישורה של תכנית נוספת שהופקדה אחרי יום הפרסום ומזכה בפיצוי בהתאם לדין המוצע, להתעלם מהתכנית הראשונה בחישוב המצב הקיים ולפצות ביתר. לפיכך מוצע לקבוע בסעיף 37(ד)(3) להצעת חוק זו, הוראה מפורשת בעניין זה, לפיה ההוראה המוצעת בסעיף 197(א) כי הפגיעה תחושב לעומת התכנית הפוגעת הקודמת, כהגדרתה בסעיף 197 המוצע, לא תחול במקרים אלה, והפגיעה תחושב לעומת התכנית הפוגעת האחרונה שהקנתה זכות פיצוי, שבמקרה זה הינה כל תכנית כהגדרתה בסעיף 1 לחוק.

עוד יובהר, כי כך הוא גם לגבי תכנית כללית או תכנית הכוללת זכויות מותנות - אם הופקדה תכנית כאמור לפני יום פרסום החוק, יחול לגביה הדין הקודם במלואו, אך ככל שהופקדה תכנית כאמור לאחר מועד פרסום החוק, יחול הדין החדש המוצע.

לסעיף קטן (ה) – בסעיפים 33 ו-34 להצעת חוק זו, מוצע לתקן את סעיפים 1 ו-4 לתוספת השלישית לחוק העיקרי, במספר נושאים:

מוצע להוסיף לאירועים שנקבעו בהגדרת השבחה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, גם אישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן 11 לפרק ג המוצע בהצעת חוק זו, וגם אישור תשריט חלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק העיקרי. מוצע לקבוע כי תיקון זה יחול מיום פרסום החוק, כך שאישור חלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן 11 לפרק ג המוצע, או אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' לאחר יום פרסום החוק, יהוו אירוע מס לעניין היטל השבחה.

בנוסף, מוצע לתקן את הגדרת תכנית שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית ולקבוע, כי החבות בהיטל השבחה, תתגבש רק עקב אישורה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות, שאיננה תכנית כללית כהגדרתה בסעיף המוצע, ושהזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות, והכל כמפורט לעיל בדברי ההסבר לסעיף 33 המוצע. כחלק בלתי נפרד מהסדר מוצע זה ועל מנת להבטיח מתן תשלום ההשבחה במלואה במועד אישור של התכנית המפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, מוצע לקבוע במפורש בסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק, כי לעת אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, לא יביאו בחשבון, בקביעת שווי המצב הקודם, את דבר אישורה של תכנית קודמת שלא חייבה בהיטל (סעיף 4(7) לתוספת השלישית) המוצע בסעיף 34(2)(ב) להצעת חוק זו.

מוצע לקבוע כי תיקונים מוצעים אלה (בהגדרת תכנית בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי כנוסחה בסעיף 33(ב) לחוק זה, ביטול סעיף 4(5א) ותחילתו של סעיף 4(7) לאותה תוספת) כנוסחם בסעיף 34(א) ו(ב)(2) לחוק זה, יכנסו לתוקף ביום התחילה (יום פרסום החוק), אך הן יחולו על תכניות שיופקדו החל ממועד זה ואילך. בהתאם, על תכניות מאושרות או תכניות שיופקדו עד ליום פרסום החוק, יחולו ההגדרה "תכנית" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, סעיף 4(5א) וסעיף 4(7) לאותה תוספת, כנוסחם טרם יום התחילה.

משמעות הסדר זה הינה, שתכנית משביחה שאיננה מחייבת בהיטל השבחה עקב אישורה בהתאם להצעת חוק זו, שתופקד מיום פרסום החוק ואילך, לא תחייב בהיטל בשלב אישורה וכניסתה לתוקף, והחבות בהיטל תתגבש רק לעת אישורה של תכנית משביחה נוספת שלפי הצעת החוק מגבשת את החובה בהיטל. או אז החבות בהיטל תהיה מלאה, כך שהמצב הקיים יחושב לפי התכנית המשביחה הקודמת שחויבה בהיטל ובהתעלם מהתכנית הראשונה שלא חייבה בהיטל – כפי שמוצע לקבוע בתיקון לסעיף 4(7) לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 34(2)(ב) להצעת חוק זו. עם זאת, הוראה זו בדבר התעלמות מהתכנית הראשונה בחישוב המצב הקיים, נכונה רק ככל שהתכנית הראשונה הופקדה מיום פרסום החוק ואילך, ועל כן לא חייבה בהיטל עקב אישורה והחבות כאמור נדחתה לעת התכנון המפורט. לפיכך, ככל שהתכנית הופקדה לפני פרסום החוק וחלות עליה הוראות החוק הקיים ועל פיו היא מחייבת בהיטל, אין מקום, לעת אישורה של תכנית משביחה נוספת שהופקדה אחרי יום הפרסום, להתעלם מהתכנית הראשונה בחישוב המצב הקיים ובאופן שעלול להביא לחיוב בהיטל ביתר. לפיכך ועל מנת למנוע כפל חבות בהיטל כאמור, מוצע לקבוע בסעיף 37(ה)(4) הוראה מפורשת בעניין זה, לפיה ההוראה המוצעת בסעיף 4(7) לתוספת השלישית לפיה ההשבחה תחושב לעומת התכנית המשביחה הקודמת, כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת המוצע, לא תחול במקרים אלה, וההשבחה תחושב לעומת התכנית המשביחה האחרונה שחייבה בהיטל, כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת כנוסחו ערב חוק זה.

יובהר כי כך הוא גם לגבי יתר התכניות שלגביהן מוצע לדחות את מועד החבות וזאת בנוגע לתכנית כללית או תכנית הכוללת זכויות מותנות. כך, אם הופקדה תכנית כאמור לפני יום פרסום החוק, יחול לגביה הדין הקודם במלואו, אך ככל שהופקדה תכנית כאמור לאחר מועד פרסום החוק, יחול הדין החדש המוצע.

לסעיף קטן (ו) – בסעיף 32 להצעת חוק זו, מצע לתקן את סעיף 2 לתוספת הראשונה לחוק העיקרי שעוסק בהרכב חברי הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, ולקבוע להם תקופת כהונה, וזאת לצורך יצירת אחדות עם יתר מוסדות התכנון הארציים ובהתאם להוראות שנקבעו בעניין זה לגבי מוסדות תכנון אחרים בחוק העיקרי, כמפורט לעיל בדברי ההסבר לסעיף 32 המוצע.

מוצע לקבוע הוראת מעבר, לפיה יראו את מי שמונה ערב תחילת החוק המוצע, כאילו מונה לראשונה ביום תחילת החוק, זאת בהמשך להוראת המעבר שנקבעה לגבי מוסדות תכנון אחרים במסגרת תיקון 119 לחוק העיקרי.

יובהר כי התזכיר עוסק בעיקרו בשורה של תיקונים מהותיים ותהליכיים בהליכי התכנון והרישוי. בנוסף עוסק התזכיר בנושא פיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 והיטלי השבחה.

מכלול תיקונים אלה, אינם טעונים RIA, שכן אין מדובר בתוספת רגולציה המטילה נטל על הפרט, אלא בהוראות מהותיות הנוגעות בעיקרן לסמכויות מוסדות התכנון או גורמים בהם, הוראות בנוגע לזכאות לפיצויים לפי סעיף 197 ובנוגע לחבות בהיטל השבחה שאינם טעונים RIA ותיקונים מבהירים בלבד.

לנוכח האמור אין בתזכיר כדי לייצר רגולציה שמצריכה RIA, והוא פטור מעריכתה.