

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת היועץ המשפטי

ירושלים כ"ב בחשון התשס"ט
20 בנובמבר 2008

מש. 2008-15527

אל:

נשיא בית המשפט העליון
נשיא בית הדין הארצי לעבודה
מזכיר הממשלה
היועץ המשפטי לממשלה
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (יעוץ)
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (כלכלי פיסיקלי)
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (פלילי)
היועץ המשפטי למשרד
דיקן הפקולטה למשפטים – האוניברסיטה בר אילן
דיקן הפקולטה למשפטים – האוניברסיטה חיפה
דיקן הפקולטה למשפטים – האוניברסיטה העברית ירושלים
דיקן הפקולטה למשפטים – האוניברסיטה תל-אביב
מנהל המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי, הפקולטה למשפטים, ירושלים

הנדון: תזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 90), התשס"ט - 2008

מצ"ב תזכיר חוק.

נבקשכם לחביע עמדתכם תוך 21 ימים.

בברכה,
יהודה זמרת, עו"ץ
היועץ המשפטי

העתקים: שר הפנים

המנהל הכללי
מנהל מינהל התכנון
חשב המשרד
דוברת המשרד
הממונים על המחוזות
לשכת עורכי הדין, רח' דניאל פריש 10 תל-אביב
מרכז השלטון המקומי
מרכז המועצות האזוריות

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 90) התשס"ט – 2008

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

תהליכי התכנון והבניה במדינת ישראל מוסדרים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), המבוסס על פקודת בנין ערים מנדטורית משנת 1936. לאורך השנים התקבלו כ-90 תיקונים לחוק הן בחקיקה ממשלתית והן בחקיקה פרטית, אשר חלקם הלא מבוטל נועדו לפתור בעיות נקודתיות, וגרמו לעתים להפרת החיגיון הפנימי של החוק. תיקון 43 לחוק משנת 1995, הביא לשינויים מהותיים בתהליכי התכנון, יעילותם ומקצועיותם, ואולם, גם הוא לא הביא לשיפור מספיק של תהליכי התכנון.

עשור לאחר החלת תיקון 43, יוזם משרד הפנים רפורמה מקיפה נוספת בחוק התכנון והבניה.

הרפורמה מבוססת על עבודתן של מספר ועדות, אשר פעלו במהלך השנים האחרונות: ועדת ההיגוי המצומצמת ליישום מסקנות ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים את הציבור (ועדת זילר), הועדה הבין-משרדית לגיבוש חוק תכנון ובניה חדש (ועדת קלעג'י), הועדה המשותפת למשרד הפנים ולפורום 15 הערים העצמאיות לנושאי תכנון ובניה, וכן על ניסיון מצטבר במשרד הפנים בהפעלת החוק לאורך השנים מתיקון 43 ועד היום.

היעדים העיקריים שנקבעו לרפורמה הם:

- פישוט, ייעול וקיצור הליכי התכנון, תוך שיפור איכות התכנון וישימותו;
- התאמת כלי התכנון לתפישה של פיתוח בר-קיימא וחידוש עירוני;
- שקיפותו של תהליך התכנון ושיפור כלי ההיוועצות והשתתפות הציבור.

תהליך הכנת הרפורמה החל במינהל התכנון במשרד הפנים בחודש מרס 2005 על ידי צוות עבודה מקצועי. התהליך כלל כ-200 ישיבות עבודה במהלך 24 חודשים וכן פגישות התייעצות רבות עם גופים רלוונטיים ועם מומחים בתחומים השונים. עקרונות הרפורמה הוצגו בפני נציגי משרדי ממשלה, חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הנהלת משרד הפנים, נציגי ציבור, ארגונים ומוסדות, גורמים מקצועיים ומומחים, ופורסמו לציבור באופן שוטף באתר האינטרנט של משרד הפנים ובאמצעי התקשורת.

באוגוסט 2005 החליטה ממשלת ישראל לאמץ חלק מעקרונות הרפורמה המתגבשת ולכלול אותם במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה לשנת 2006. סעיפים אלה עסקו בנושאים אשר התקיימה לגביהם הסכמה רחבה בין מרבית הגופים העוסקים בתכנון ואשר צפוי היה כי יביאו ליעול ולפישוט הליכי התכנון. סעיפים אלה אושרו בכנסת בחודש יוני 2006 כתיקון מספר 76 לחוק התכנון והבניה.

במקביל, החליטה הממשלה על הקמת צוות בין-משרדי בראשות מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים לבחינת שינויים נוספים המוצעים בחוק התכנון והבניה. הצוות הגיש המלצותיו לשר הפנים ביום 6 ביוני 2007, ותזכיר חוק זה מבוסס בעיקרו על המלצות אלה.

1. תיקון סעיף 1

תיקון הגדרת "מיתקני דרך" ותיקון הגדרת "מבנה דרך" - החוק הקיים כולל בהגדרת "מיתקני דרך" (אשר ניתן להקים ללא היתר, כחלק מהקמת הדרך, על פי סעיף 261 (ז)) כל מתקן הנדרש לתפקוד תקין של הדרך (כגון - אבן שפה, מעקה, עמוד תאורה, רמזור, ספסל רחוב, תמרור). מגמת השנים האחרונות להקמת תחנות גדולות לתחבורה ציבורית, בדגש על תחנות רכבת, הכוללות היקפי בניה משמעותיים, כחלק מפרשנות "מתקן דרך", מחייבת הבהרת ההגדרה. לפיכך מוצע לקבוע במפורש כי תחנות ממין זה אינן מהוות "מתקן דרך" אלא "מבנה דרך", דהיינו שהקמתן תהיה טעונה הרשאה לפי סעיף 261 (ה) לחוק.

מחיקת הגדרת "תכנית דרך" והוספת הגדרת "תכנית לקווי תשתית" - החוק הקיים כולל הוראות ייחודיות לתכניות דרך, בעוד על תכנון ובניה של תשתיות אחרות חלות הוראות החוק הרגילות. תכנון תשתיות הוא אחת המשימות המרכזיות של מערכת התכנון היום, לאור העליה ברמת החיים וההשקעה הממשלתית הגדולה בהקמת תשתיות בשנים האחרונות. לפיכך, ועל מנת לייעל הליכי תכנון תשתיות קוויות למיניהן, מוצע להחיל את ההוראות הייחודיות על כלל התשתיות הקוויות.

בנוסף, אחד העקרונות החשובים של תכנון תשתיות, כפי שנקבעו במדיניות התכנון הארצית, הוא עקרון הצמדת התשתיות, אשר מונע בזבוז מיותר של קרקע הן עבור הקמת התשתיות עצמן והן בגין המגבלות שהן מטילות. על מנת לעודד הצמדת תשתיות ותכנון של מסדרונות תשתית, היכולים לכלול מגוון של תשתיות קוויות (לרבות דרכים), מוצע להחיל את הוראות החוק הקיימות בדבר תכנית דרך - על תכניות למסדרונות תשתית. (וראו גם תיקון סעיפים 119ב).

2. תיקון סעיף 1א

החוק הקיים מחייב את שר הפנים להתייעץ עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה, בטרם גיבוש רשימת שלושת העתוננים הנפוצים ביותר (לעניין פרסום הודעות לפי חוק זה). בהיעדר ארגון ממין זה, חובת ההתייעצות הפכה "אות מתה", ולכן יש לעדכן את החוק ולבטל את החובה.

3. תיקון סעיף 6א (א)

על מנת להבטיח תיאום בין מדיניות התכנון הנקבעת בתכניות הנדונות במועצה הארצית לתכנון ולבניה ובוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות (ות"ל), מוצע לעגן בחוק את המצב הקיים, בו אותו אדם יכהן הן כיושב ראש המועצה והן כיושב ראש הות"ל. כן מוצע לקבוע כי מתכנן הות"ל יהיה מנהל מינהל התכנון או נציגו מבין עובדי המינהל, כנהוג בפועל, ובדומה לשינוי שנעשה בתיקון 76 לחוק בדבר נציג שר הפנים במועצה הארצית.

4. תיקון סעיף 36

על פי החוק הקיים, בענייני תכנון ובניה של תשתיות לאומית הוקנו לות"ל סמכויות הועדה המקומית, לרבות רשות רישוי. המטרה בבסיס הוראה זו היתה לאפשר מתן היתר לביצוע עבודות התשתית הלאומית על ידי המנגנון שאישר את התכנית ולא על ידי הועדות המקומיות, אשר לעיתים קרובות מתנגדות לעצם הקמת התשתית הלאומית בתחומן, ועל כן קיים חשש לעיכוב במתן היתרים אלה.

ההוראה הקיימת בחוק איננה מאפשרת כל גמישות, ומחייבת את הות"ל להשתמש בסמכותה זו גם כאשר המדובר בעבודות פעוטות או בעבודות הנושאות אופי מקומי מובהק, בהן יתרונה של הועדה המקומית על פני הות"ל ברור על פניו, בהכירה היטב את המאפיינים והרגישויות של המקום.

הנסיון המצטבר מחמש שנות פעילות הות"ל מראה כי במקרים רבים יש יתרון ברור להוצאת ההיתרים על ידי הועדות המקומיות דווקא, ולפיכך מוצע לאפשר לות"ל להחליט כי היתרי הבניה מכוח תכנית לתשתית לאומית (כולה או חלקה) לא יינתנו על ידה אלא על ידי הועדה המקומית על פי פרק ה' לחוק.

5. תיקון סעיף 12 ב (א) (6)

לאור השינויים המוצעים בתוספת הרביעית לחוק (ראה להלן), שעיקרם העברת חובות וסמכויות ועדת השימור המקומית לוועדה המקומית לתכנון ובניה, מוצע לקבוע כי ערכאת הערר על החלטות הועדה המקומית גם לפי התוספת הרביעית - תהיה ועדת הערר המחוזית.

6. תיקון סעיף 18

מוצע להוסיף לנציגים בעלי הדעה המיעצת בוועדות המקומיות גם נציג הגופים שעניינם שמירה על איכות הסביבה, לאור הניסיון המוצלח מחברותם בוועדות המחוזיות לתכנון ובניה בשנים האחרונות.

7. תיקון סעיפים 48 ג ו-48 ד

תיקון 76 לחוק והתיקונים הנוספים המוצעים במסגרת הצעה זו, הכוללים הרחבת סמכויות הועדות המקומיות, מחייבים חיזוק שיקול הדעת המקצועי בהחלטותיהן. הבסיס העיקרי לכך הוא חוות דעתם של מהנדס הועדה והיועמ"ש לוועדה, אשר חובת הצגתן עוגנה בתיקון 76 לחוק. תרומה חשובה נוספת מעניקים בעלי הדעה המיעצת בוועדה.

כיום מטיל החוק חובות וסמכויות מועטות על בעלי הדעה המיעצת בוועדה המקומית. בפועל, נוכחותם בדיונים, מעורבותם והשפעתם על תהליכי קבלת ההחלטות - חלקית ומועטה. כתוצאה מכך, הבקרה המקצועית והציבורית על הועדות המקומיות, שחשיבותה גוברת לאור הרחבת סמכויות הועדות המקומיות - קטנה.

לפיכך מוצע לחזק את מעמדם של בעלי הדעה המיעצת באמצעות עיגון זכותם לעיין במסמכי מוסד התכנון בו הם נציגים (כקבוע בחוק לגבי חברי הועדה), והחלת חובת רישום נוכחותם ועמדתם בפרוטוקול הדיון, גם אם עמדה זו נשלחה בכתב.

כן מוצע להחיל את מגבלות סעיף 9 (ב) לחוק חופש המידע גם על פרסום מידע לפי חוק

התכנון והבניה. יש לציין כי סעיף זה בחוק חופש המידע פורש בצמצום על ידי בתי המשפט, ולכן אין בהחלטתו הטלת מגבלה משמעותית ו/או פגיעה משמעותית בשקיפות המידע לציבור (וראה הרחבה נוספת של שקיפות המידע התכנוני בתיקון סעיף 119א).

8. תיקון סעיף 55

מוצע לעדכן ולהרחיב את מטרות תכנית מתאר מחוזית, ולקבוע כי הן כל נושא בעל חשיבות כללית למחוז לרבות מתן הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית.

9. תיקון סעיף 57

על מנת להבהיר את תפקידיה של כל אחת מרמות התכנון, מוצע להדגיש כי תכנית מתאר מחוזית תעסוק בכל עניין שיש לו חשיבות מחוזית, ולעדכן את הנוסח הקיים בדבר רשת בזק ודרכים, כך שתכלול את כל התשתיות שיש להן חשיבות והשפעה מחוזית.

10. הוספת סעיפים 60א-60ב וביטול סעיף 61

חוק התכנון והבניה חזה את אישורן של תכניות כמדרג רציף, היוצר תאימות והשלמה הדדית, החל בתכנון כולל (באמצעות תכנית מתאר ארצית), דרך תכניות מתאר מחוזיות ומקומיות, וכלה בתכניות מפורטות, אשר מכוחן יינתנו היתרי בניה. בפועל, היררכית תכניות זו לא מתקיימת, ומקודמות במקביל אלפי תכניות מתאר מקומיות, אשר מרביתן עונות למטרותיה של "תכנית מפורטת". מאידך, לישובים ומתחמים רבים לא הוכנו תכניות מתאר מקומיות כוללות, והם לא זכו לתכנון מקומי כולל כמתחייב. בהעדרה של תכנית מתאר כוללת, נפגעים התכנון והפיתוח של הישוב, הן בטווח הקצר והן לאורך זמן. העדר תכנון מתארי אינו מאפשר טיפול בתשתית העירונית הכוללת, מונע התמודדות עם סוגיות חברתיות-כלכליות-סביבתיות, ואינו מכוון להשגת מטרות ארוכות-טווח. בהעדר מסגרת כוללת, ברורה ומוסכמת, הופך קידומן של מאות ואף אלפי תכניות מפורטות-נקודתיות למשא כבד על כתפי הגופים היוזמים ומוסדות התכנון כאחד, ונפגעת הוודאות באשר לאישורן. במציאות זו, הזמן הדרוש לאישור הוא ארוך והדרך לאישור היא מפותלת ורבת-משוכות.

לפיכך מוצע להחיל חובה על כל ועדה מקומית לתכנון ולבניה להכין תכנית מתאר מקומית לישובים או אזורים במרחבה. אישורן של תכניות מתאר מקומיות יאפשר לגבש אסטרטגית פיתוח ארוכת טווח ליישוב, וכן תתרום להפחתת העומס הכבד המוטל כיום על הוועדות המחוזיות ויאץ את תהליכי האישור של תכניות מפורטות.

חובה זו מתווספת לתמריץ להכנת תכנית מתאר מקומית, כפי שנקבע בתיקון 76 לחוק. יובהר, כי אין שינוי בסמכות הוועדה המחוזית להורות על הכנתה של תכנית מתאר מקומית, כאמור בסעיף 64 לחוק, או להיכנס לנעלי הוועדה המקומית ולהכין תכנית מתאר מקומית, כאמור בסעיף 28 לחוק.

כן מוצע לעדכן ולהרחיב את מטרות תכנית המתאר המקומית, בהתאם לדרישות המוצעות בדבר כוללניותה של התכנית (ראה להלן).

11. הוספת סעיף 160ג

תכנית המתאר המקומית נועדה לקבוע את המסגרת התכנונית הכוללת ולתת את הכלים לתכנון המפורט המתאים למטרותיה. על מנת שתשיג את מטרתה - קביעת אסטרטגיה כללית לפיתוח הישוב או המרחב - על תכנית המתאר לחול על שטח נרחב: כל מרחב התכנון, כל שטח הישוב או חלק משמעותי מתוכם. על מנת לעודד התחדשות עירונית, יוחרגו מכלל זה תכניות פינוי-בינוי לפי סעיף 33א לחוק, אשר יוכלו להוות מתחם לתכנון מתארי.

נוסח סעיף קטן (א) המוצע זהה לנוסח בסעיף 62 א (ג) (3) לחוק הקיים, כפי שנקבע בתיקון 76, בדבר תנאים להסמכת ועדה מקומית.

עם זאת, על מנת לאפשר מענה לצרכים תכנוניים לא צפויים, מוצע לקבוע מנגנון גמישות לסעיף זה, ולאפשר לשר הפנים, לאחר התייעצות עם מתכנן המחוז, לאשר הגשת תכנית מתאר מקומית גם על שטח קטן יותר.

12. הוספת סעיף 160ד

ההפרדה הברורה המוצעת בין תכנית מתאר מקומית לתכנית מפורטת הכרחית לשם השגת מטרות התיקון לחוק, כפי שתוארו בדברי ההסבר לסעיפים 160א-160ב. תיקון זה נועד למנוע במפורש גלישה של תכנית המתאר המקומית לפירוט יתר, שתהפוך את התכנית למסוימת, וכך תאבד מכוללניותה.

סעיף קטן (א) קובע את הנושאים אליהם חייבת להתייחס תכנית מתאר מקומית. נוסח סעיף זה זהה לנוסח בסעיף 62 א (ג) (4) לחוק הקיים, כפי שנקבע בתיקון 76, בדבר תנאים להסמכת ועדה מקומית. זאת, למעט הוספת האפשרות לקבוע את השטח המותר לבניה במגוון מדדים כמותיים ולא דווקא באמצעות שטח כולל.

סעיף קטן (ב) קובע כי תכנית המתאר המקומית תגדיר את השלד המרחבי הראשי של השטח המתוכנן ולא תקבע הוראות על המגרש הבודד. לפיכך, לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה מתוכה, ויאסר עליה לכלול חלוקה למגרשים.

סעיף קטן (ג) מנחה את מוסדות התכנון, ומאפשר להם לכלול בתכנית המתאר, בין השאר, הוראות ותנאים בדבר אופן יישומה באמצעות התכניות המפורטות שייגזרו ממנה.

13. תיקון סעיף 61 א והוספת סעיף 161ב

לפסקה (1) – החוק הקיים מקנה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכניות בשורה של נושאים (המפורטים בסעיף 62א א)), מבלי להבחין בין תכניות מפורטות לבין תכניות המהוות שינוי לתכנית המתאר. המתכונת המוצעת של תכנית מתאר כוללת, לצד סעיף 62 א (ג) לחוק הקיים, כפי שנקבע בתיקון 76, יעבירו לועדות המקומיות סמכויות תכנון רחבות בהרבה מהקיים היום בחוק.

יחד עם זאת, במידה ותמצא לנכון תכנית המתאר - על אף הוראות סעיף 160 - לקבוע הוראות מפורטות בנושאים המצויים היום בסמכות מקומית, אין מקום לאפשר שינוי הוראות אלה בסמכות מקומית. לפיכך מוצע לקבוע כי - לאחר שתאושר תכנית מתאר מקומית כוללת - תוכל הועדה המקומית לאשר תכניות (לרבות בנושאים המפורטים בסעיף 62א א)) ובלבד שאינן סותרות הוראות של תכנית מתאר מקומית שאושרה לפי סעיף 160.

לפסקה (2) והוספת סעיף 361 - מכלול התיקונים המוצעים בפרק ג' לחוק יביאו, כאמור, להפרדה ברורה בין תכנית מתאר מקומית לתכנית מפורטת. התיקונים המוצעים, נוסף על התיקונים בפרק ג' שאושרו במסגרת תיקון 76 לחוק, קובעים כי תכנית מתאר מקומית תאושר בסמכות הועדה המחוזית, בעוד הסמכות לאשר את התכניות המפורטות הנגזרות ממנה תעבור בהדרגה לוועדות המקומיות לתכנון ובניה.

עם זאת, ייתכנו מצבים בהם, מטעמים של יעילות הדיון, עדיף כי תכנית מפורטת תידון בסמכות הועדה המחוזית דווקא (למשל על מנת לאפשר דיון משולב בתכנית מתאר ובתכנית מפורטת הנגזרת ממנה – ראה סעיף 361). לפיכך, מוצע מנגנון גמישות המאפשר לשר הפנים לקבוע כי תכנית בסמכות מקומית תעבור לסמכות הועדה המחוזית.

לפסקה (3) - התכנון הכולל הינו עניינו של הציבור, ולכן נכון שייזומו ייחוד למוסדות הציבור הנושאים באחריות לכך. הסמכות להכנה של תכנית מתאר מקומית, שמטרתה לקבוע את האסטרטגיה הכללית לפיתוח הישוב או האזור, תהיה נתונה לרשות המקומית ולועדה המקומית (שהן בעלות העניין הראשיות בתכנית מעין זו), למוסדות התכנון האחרים, למשרדים ממשלתיים (בנושאים שבתחום אחריותם) ולרשויות ציבוריות שהוסמכו לכך. יובהר כי לא יחול שינוי בסמכות להגיש תכנית מפורטת.

לפסקה (4) - לאור השינויים המוצעים בתוספת הרביעית לחוק (ראה להלן), לרבות חובת הכנתה ואישורה של רשימת שימור על ידי הועדה המקומית, מוצע כי רשימת השימור תהווה בסיס למדיניות הועדה המקומית. לפיכך מוצע לחייב התייחסות מהנדס הועדה ומומחה לנושא תכנון ושימור מבנים ואתרים לעניין קיומם של מבנים או אתרים לשימור (הכלולים ברשימה המאושרת) בשטח תכנית הנדונה בועדה המקומית (וראה גם תיקון סעיף 145).

14. תיקון סעיף 62 א (ג) וסעיף 62 א 1

סעיפים אלה, שחוקקו במסגרת תיקון 76, קובעים שורה של הוראות בדבר תכנית מתאר מקומית המאפשרת ביזור סמכויות לוועדה מקומית שהוסמכה על ידי שר הפנים. מכלול הוראות אלה יחולו מעתה, על פי המוצע בסעיפים 60-160 לעיל, על כל תכניות המתאר המקומיות - ולכן אין עוד צורך לפרטן כאן. זאת, לרבות חובת המעקב והדיווח על יישום תכניות המתאר.

בנוסף, ולאור הניסיון שהצטבר ביישום תיקון 76 לחוק, מוצע להגמיש את ההוראה בדבר עדכניות תכנית המתאר כתנאי לביזור הסמכויות, ולקבוע כי ההסמכה לא תבוטל במידה והחליטה הועדה המחוזית שאין צורך בעדכון כאמור (עד לגבול של עשרים שנה).

15. מחיקת סעיף 63, הוספת סעיף 68 א ותיקון סעיף 69

סעיף 63 חקיים (הוראות תוכנית מתאר מקומית) הוחלף בסעיף 160ד, ולכן מוצע להעביר את מרבית הוראותיו לסעיף 69 (הוראות תוכנית מפורטת), במטרה לתרום להפרדה הברורה בין תכנית המתאר המקומית לבין תכנית מפורטת. כן מוצע להגדיר את מטרות תכנית מפורטת.

16. החלפת מיספר סעיף 63 א, לסעיף 70 א

סעיף 63 א הקיים כלשונו יהפוך לסעיף 70 א, הנמצא בסימן העוסק בתכנית מפורטת, שכן הוא אינו מתאים לאופיה של תכנית המתאר המקומית הכוללת המוצעת.

17. תיקון סעיף 76ג

לפסקה (1) - החוק הקיים קובע חובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לכל תכנית לתשתית לאומית, אלא אם החליטה הות"ל לפטור מחובה זו או שקבעה חובת הכנת חוות דעת סביבתית הכוללת נושא אחד בלבד.

הנסיון המצטבר מחמש שנות פעילות הות"ל מלמד כי במקרים מסויימים אין צורך בהכנת תסקיר מלא, אך יש מקום להכין חוות דעת במספר נושאים סביבתיים, ללא מחוייבות דווקא למבנה הקבוע בתקנות ביחס לתסקירים. לפיכך מוצע לאפשר גמישות לועדה לתשתיות לאומיות לקבוע חובת הכנת חוות דעת הכוללת מספר נושאים במקום תסקיר.

לפסקה (2) - החוק הקיים לא מסדיר אפשרות של ביטול הכרזה על תכנית כתשתית לאומית, גם במידה והתברר בדיעבד כי היא אינה מקודמת בקצב המצדיק הכללתה בהליך הייחודי לות"ל. הנסיון המצטבר מחמש שנות פעילות הות"ל מלמד כי קיימים פרויקטים שהוכרו כתשתית לאומית, אשר מסיבות שונות אינם מקודמים על ידי היוזם. לפיכך, מוצע לקבוע כי תוקפה של הכרזה על תשתית לאומית יפקע בתום שנתיים, אלא אם בפרק זמן זה הועברה התכנית להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור (ומכאן כי התכנית מקודמת) או אם הוחלט להאריך את תוקפה של ההכרזה.

18. תיקון סעיף 83 (א)

נוהל מבנה אחיד לתכנית (מבא"ת), שמטרתו ליצור שפת תכנון אחידה ולפשט את הליכי התכנון, הוא נוהל מחייב להגשת תכניות החל באפריל 2006. אחת הקביעות המרכזיות בנוהל היא חיוב הגשת תשריט לכל תכנית, על מנת לאפשר את ריכוז כל המידע הרלוונטי לתכנית במערכת מחשב מרכזית שתנוהל על ידי משרד הפנים ותשמש מאגר מידע תכנוני לשימוש הציבור.

סעיף 83 לחוק הקיים קובע פטור מחובת צירוף תשריט לסוגי בקשות, אלא אם נקבע אחרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. על מנת לאפשר יישום נוהל מבא"ת, מוצע לעדכן את הסעיף, ולקבוע כי חובה לצרף תשריט לכל תכנית, אלא אם נקבע אחרת על ידי יושב ראש מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.

במידה והתכנית כוללת הוראות בלבד, יצורף תשריט כללי המציג את מיקומה וגבולותיה או ככל שיחליט מוסד התכנון המוסמך.

19. תיקון סעיף 84

מוצע לעגן בחוק נוהל הקיים כיום, של סמכות מוסד תכנון לקצוב את תקופת תוקפה של תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. זאת, במטרה לעודד יישום מהיר של התכנית ולמנוע מימוש תכניות שאינן עדכניות. קציבת התקופה תקבע בהוראות התכנית, על פי

אופייה ונסיבותיה.

בהחלטת מוסד התכנון כאמור, יוכל לקבוע גם אפשרות ומנגנון להארכת תוקף התכנית, ולהבהיר תוך כמה זמן או בהתקיים אלו תנאים מהותיים היא פוקעת. כן יקבע מוסד התכנון אילו הוראות יחולו לאחר פקיעת התוקף, ויכול הוא לקבוע כי יחזור לחול הייעוד הקודם. פקיעתה של תכנית, מאחר ואינה מהווה ביטול או שינוי של תכנית, לא תהווה עילה לפיצויים לפי פרק ט' לחוק (ראה סעיף 201א).

20. תיקון סעיף 109א

סעיף 109א נחקק במסגרת תיקון 43 לחוק, במטרה לקבוע לוחות זמנים מחייבים לדיון בתכניות ובכך ליעל את הליכי התכנון. על פי הסעיף, על מוסד תכנון להחליט בתכנית בתוך שלושה חודשים מתום מועד הפקדתה. אם ועדה מקומית אינה עומדת בלוח הזמנים - סמכויותיה יועברו לוועדה המחוזית.

בפועל, ייתכנו מקרים בהם הוראות סעיף אינן מתאימות, דווקא מסיבות של יעילות הטיפול בתכנית. במקרים בהם מתארך הדיון בוועדה המקומית מעבר לתקופה הקצובה בסעיף, עלולות לעלות טענות כנגד סמכות הועדה לקבל החלטה בתכנית זו. בכדי למנוע פגיעה ביעילות ההליכים על ידי העברה אוטומטית של הדיון לוועדה המחוזית, גם במקרים בהם הדיון בתכנית בוועדה המקומית נמצא בשלב מתקדם, מוצע לתקן את הסעיף ולהסמיך את יושב ראש הועדה המחוזית לקבוע האם העברת הסמכות לידיה תפגע ביעילות הדיון או תתרום לו, בנסיבות העניין. יושב ראש הועדה המחוזית יוסמך להחליט, במקרה כזה, כי הועדה המקומית תמשיך לדון בתכנית זו, גם מעבר ללוח הזמנים שנקבע.

21. הוספת סעיף 109ב

התמשכותם של תהליכי התכנון פוגעת קשות בהשגת מטרות התכנון, בסדר הציבורי, בעדכניות התכנון ובאיכותו.

לוחות הזמנים הקבועים בחוק מפרטים מועדים לטיפול בתכנית על ידי מוסדות התכנון וקוצבים פרק זמן למגיש התכנית לתקן את הנדרש כתנאי להפקדה. מוצע לקצוב זמן באופן דומה גם למילוי תנאים לאישורה של תכנית - מועד שכיום אינו קצוב בחוק.

מוצע כי מילוי התנאים שקבע מוסד תכנון למתן תוקף לתכנית, יארך לא יותר מ- 3 חודשים לגבי תכנית מפורטת ומ- 6 חודשים לגבי תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב התכנון המקומי. לאחר תקופה זו תהיה רשאית הועדה להורות על ביצוע הדרוש לצורך מתן תוקף לתכנית, במקומו ועל חשבוננו של המגיש. לא מולאו התנאים כאמור במועד, יראו את ההחלטה ליתן תוקף לתכנית - כבטלה. יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך את המועדים כאמור, אם מצא כי יש הצדקה לכך.

22. תיקון סעיף 110

ליושב ראש הועדה המחוזית נתונה בחוק הקיים הסמכות לתת רשות למגיש התכנית, מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה ולמי שהשמיע טענותיו לפי סעיף 106(ב) לחוק, לערור בפני המועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור תוכנית או דחייתה.

מוצע לעגן בחוק קריטריונים להפעלת שיקול דעת יושב ראש הועדה המחוזית, בהמשך לפסיקת בית המשפט העליון (לדוגמא ע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נגד הוועדה המחוזית ירושלים). מוצע לקבוע כי יושב ראש הוועדה המחוזית ייתן רשות לערור רק אם הסוגיה נשוא הערר הינה בעלת השלכה כלל ארצית, מחוזית או מעלה סוגיה תכנונית עקרונית.

23. תיקון סעיף 119-119ד

החוק הקיים כולל הוראות ייחודיות לתכניות דרך, בעוד על תכנון ובניה של תשתיות אחרות חלות הוראות החוק הרגילות. תכנון תשתיות הוא אחת המשימות המרכזיות של מערכת התכנון היום, לאור העליה ברמת החיים וההשקעה הממשלתית הגדולה בהקמת תשתיות בשנים האחרונות. לפיכך, ועל מנת לייעל הליכי תכנון תשתיות, מוצע להחיל את ההוראות הייחודיות על כלל התשתיות הקוויים.

בנוסף, אחד העקרונות החשובים של תכנון תשתיות, כפי שנקבעו במדיניות התכנון הארצית, הוא עקרון הצמדת התשתיות, אשר מונע בזבוז מיותר של קרקע הן עבור הקמת התשתיות עצמן והן בגין המגבלות שהן מטילות. על מנת לעודד הצמדת תשתיות ותכנון של מסדרונות תשתית, היכולים לכלול מגוון של תשתיות קוויים (לרבות דרכים), מוצע להחיל את הוראות החוק הקיימות בדבר תכנית דרך - על תכניות לקווי תשתית.

בנוסף מוצע לקבוע כי תכנית לקווי תשתית, אף אם היא תכנית מתאר מקומית, תוכל לכלול חלוקה למגרשים ולקבוע זכויות בניה למגרשים בודדים (לצרכי התשתית בלבד).

בנוסף, מוצע לקבוע כי, במידה ומדובר בתכנית לקווי תשתית המוגשת על ידי המדינה או מטעמה או על ידי רשות ציבורית, תשופה הועדה המקומית ב- 70-100% מסכום הפיצויים, אם ייפסקו, כפי שתקבע הועדה המחוזית.

24. תיקון סעיף 145

לאור השינויים המוצעים בתוספת הרביעית לחוק (ראה להלן), לרבות חובת הכנתה ואישורה של רשימת שימור על ידי הועדה המקומית, מוצע כי רשימת השימור תהווה בסיס למדיניות הועדה המקומית. לפיכך מוצע לחייב התייחסות מהנדס הועדה ומומחה לנושא תכנון ושימור מבנים ואתרים לעניין השפעת בקשה להיתר, החלה על שטח אתר לשימור (הכלול ברשימה המאושרת), על אפשרויות שימור האתר (וראה גם תיקון סעיף 61 א (ג)).

25. הוספת סעיף 196ב

הגדרת "מקרקעין גובלים" - מוצע להגדיר בצורה ברורה כי "מקרקעין גובלים" הם רק כאלו בעלי השקה פיזית של ממש ("נוגעים") לתכנית בגינה הוגשה התביעה לפיצויים. הגדרה זו תואמת את עמדת בית המשפט בע"מ 2775/01 שרגא וינטר ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים ואח' (טרם פורסם), ואף מצמצמת יותר את ההגדרה. זאת, על מנת להגביר הודאות לגבי היקף פוטנציאל הפיצויים העשויים להיתבע בעקבות אישורה של תוכנית. מוצע לקבוע כי "מקרקעין גובלים" הם מגרש או חלקה בעלי גבול משותף עם המקרקעין בתחום התכנית אשר נטען לפגיעה בגינה. בנוסף, במידה וקיים מבנה על המגרש או על

החלקה כאמור, מוצע לקבוע כי ייחשב כ"גובל" רק אותו חלק של המבנה הקרוב ביותר לגבול המשותף. זאת, בהתבסס על כך שהתכנית הגובלת, גם אם מהווה פגיעה, משפיעה על המבנה הקרוב ביותר אליה.

הגדרת "תשתית בעלת חשיבות ציבורית" – לתכנית מסוג זה מוצע לקבוע הוראות מיוחדות לעניין פיצויים לפי פרק זה, אשר יש להחיל רק במקרים בהם מדובר בתשתיות עיקריות, הבאות לשרת ציבור רחב ולא בתשתיות מקומיות, משיקולים של צדק חלוקתי (ראה סעיף 197 א (ג)).

הגדרת "תכנית חדשה" – מוצע לקבוע כי תתאפשר הגשת תביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק (כמו גם גביית היטלי השבחה - ראה תיקון סעיף 1 לתוספת השלישית) אך ורק מכוחה של תכנית אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. זאת, מאחר ורק תכניות מסוג זה מפורטות מספיק כך שניתן להבין מהן את הקביעה הסופית של ייעוד הקרקע ופרוגרמת התכנון.

26. תיקון סעיף 197 והוספת סעיף 197א

במחקרים שנערכו ובחנו את התביעות לפיצויים לפי פרק ט' לחוק, נמצא כי תביעות אלה הגיעו להיקפים של מיליארדי שקלים ועלולים לשתק את פעילותם של מוסדות התכנון ואף לגרום לקריסתן של חלק מהועדות המקומיות לתכנון ולבניה. בנוסף, מחקר השוואתי בין-לאומי, אותו ערכה עבור מינהל התכנון פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, מוכיח כי ישראל הינה חריגה וקיצונית בהיקף ההגנה אותה היא מעניקה לבעל זכויות במקרקעין שמקרקעיו נפגעו על-ידי תכנית. ברובן המכריע של המדינות שנבחנו במחקר (כולן מדינות מפותחות), אין הכרה בזכות לפיצויים בגין נזקי תכנון. במדינות שכן מכירות בזכות לפיצויים כאמור מוכרת זכות זו רק במקרים של "פגיעה ישירה" וגם אז מוענקת לבעל הזכויות במקרקעין הגנה מצומצמת בהרבה מזו המוענקת בדין הישראלי הקיים. רק במעט מדינות מוענקת הזכות לפיצוי בגין "פגיעה עקיפה" וזאת רק עבור פגיעה קשה במיוחד.

הכרה בזכות לפיצוי בגין פגיעה עקיפה יוצרת קיפאון תכנוני. היא יוצרת מצב בו מרגע שלחלקה הראשונה הוענקו זכויות, כל חלקה גובלת עלולה "לפגוע" בחלקה הראשונה, גם אם כל "חטאה" מסתכם בכך שהוענקו לה אותן זכויות כמו לשכנתה. דבר זה מעניק לחלקה הראשונה מעין זכויות קנייניות דה-פקטו – ללא כל תשלום – בחלקות הגובלות. מצב זה אינו צודק או סביר, ואינו מתקיים בעולם הרחב. לאור זאת, גם אם קיים תכנון שכבר אינו רלוונטי, מוסדות התכנון נמנעים מלעדכן מחשש פן תוגש תביעת פיצויים בגין השינוי.

בשנים האחרונות ישנה אי אחידות בפסיקה בכל הנוגע להכרה במגוון רחב של סוגי נזקים המזכים את בעל הזכויות במקרקעין בפיצוי בגין נזקי תכנון. פגיעות אלו כוללות פגיעות כלכליות "טהורות", פגיעות בגין נזקי רעש ו/או מטרדים אחרים, פגיעה בפוטנציאל של המקרקעין ועוד. חוסר הבהירות וחוסר הודאות בחוק הקיים ובהתייחסות לתביעות ולגובה הפיצויים הנפסק הנם גורמים מובהקים לעיכוב בתכנון, מאחר ותשלום פיצויים מהווה איום התלוי תמידית מעל ראשם של מוסדות התכנון והיזמים. לפיכך, על החוק להגדיר בצורה ברורה ומפורשת יותר את אותן פגיעות ונסיבות שהן ורק הן מזכות בפיצוי.

לפיכך, מוצע להבחין בין הפיצוי הניתן בגין פגיעה ישירה לבין הפיצוי הניתן בגין פגיעה עקיפה במקרקעין.

מוצע לפצות בגין פגיעה ישירה במקרקעין במידה והתכנית החדשה משנה הוראותיה של התכנית החלה בחלקה הנדונה, באחד האופנים הבאים: הופחתו זכויות הבניה במקרקעין לעומת התכנית הקודמת; או שונה יעוד המקרקעין או השימושים המותרים בהם לעומת התכנית הקודמת; או בתכנית החדשה נקבעו תנאים מהותיים חדשים למתן היתרי בניה במקרקעין, שלא היו בתכנית הקודמת, ואשר יש בהם כדי לשנות באופן מהותי את אופן הבניה והשימוש בהם.

עוד מוצע לקבוע כי, נפגעו מקרקעין שהופקעו לצרכי ציבור כך שלא ניתן לעשות בהם שימוש למטרה לשמה הופקעו - יהיה המפקיע זכאי לפיצויים רק בגובה שלא יעלה על הנדרש כדי לשוב ולעשות במקרקעין את השימוש שלשמו הופקעו. זאת, על מנת שלא לפגוע באפשרות להקים את הצורך הציבורי, מבלי שהגורם המפקיע (הציבורי) ישא מכך רווח.

מוצע לפצות בגין פגיעה עקיפה במקרקעין רק בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: המקרקעין מצויים בתחום התכנית או גובלים בתכנית; וגם הפגיעה במקרקעין הנפגעים משפיעה באופן מהותי על אופן הבניה והשימוש בהם; וגם טרם חלפו עשר שנים מיום תחילתה של התכנית הקודמת החלה על המקרקעין.

התנאי לפיו פגיעה עקיפה תזכה בפיצוי רק אם טרם חלפו עשר שנים מתחילתה של התכנית הקודמת החלה על המקרקעין לא יחול כאשר התכנית החדשה נועדה לצורך הקמת תשתית חדשה בעלת חשיבות ציבורית. זאת משיקולי צדק חלוקתי לפיו אין זה צודק שציבור מצומצם יחסית ישא על כתפו את עלות פגיעתה של תשתית מסוג זה. יצוין כי כאשר מדובר בהרחבה טבעית של תשתית קיימת מסוג זה, אזי אינטרס ההסתמכות של בעל המקרקעין הנפגעים קטן מאוד.

בנוסף, מוצע לבטל את ההליך הייחודי של הארכת מועד להגשת תביעה לפיצויים לפי חוק התכנון והבניה, כך שיחולו גם עליו העילות והמועדים הקבועים בחוק ההתיישנות. יצוין כי תיקון מקיף לחוק ההתיישנות נמצא בימים אלה בדיונים מתקדמים בכנסת, ובמידה ולא יאושר עד לדיון בהצעת חוק זו - יוסר סעיף זה מהצעת החוק.

27. הוספת סעיף 197ב ותיקון סעיף 198

במסגרת תיקון 43 לחוק נקבע כי הועדה המקומית היא המוסמכת להכריע בתביעות פיצויים המוגשות כנגדה ועל פסיקתה ניתן לערור לועדת הערר. מנתונים סטטיסטיים עולה כי בפועל דוחות הועדות המקומיות 98% מהתביעות כנגדן. לכן, ובכדי לייעל ולקצר את ההליך, מוצע לקבוע בחוק כי לועדה המקומית מוגשת דרישת תשלום, ואם הדרישה נדחית (כולה או חלקה) ניתן להגיש את התביעה לועדת הערר. זאת בדומה להסדר שקבע לאחרונה המחוקק לעניין משק הגז הטבעי.

עוד מוצע לקבוע כי ניתן יהיה לתבוע פיצויים מכוחה של תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן

תמומש בפועל (כגון תמ"א 38) - בתוך שלוש שנים מיום מתן היתר בניה על פיה או בתוך שנה ממועד תחילת העבודה על פי ההיתר (המוקדם מביניהם). עם זאת, לא ישולמו פיצויים, במידה ובוטל ההיתר או לא מומש בפועל.

בנוסף, מוצע להבהיר בחוק מפורשות כי יש לתבוע את הועדה המקומית שבתחומה נמצאת התכנית החדשה ולא את הועדה המקומית שבתחומה מצויים המקרקעין הנפגעים לכאורה. בנוסף, כאשר תוכנית קובעת תנאים מקדימים למתן היתר הכוללים ביצוע מטלה ציבורית (כדוגמת שימור מבנה, סלילת דרך וכד'), עלולה הועדה המקומית להידרש לשלם פיצויים גם בגין ירידת הערך הנובעת מן הצורך בביצוע המטלה. על אף שהועדה המקומית נתבעת לשלם בתוך שלוש שנים ממועד אישור התכנית, אין כל ודאות בדבר מועד ביצוע המטלה, שכן ביצועה תלוי בדרך כלל במועד מימוש התכנית. לפיכך מוצע כי ועדת הערר תוסמך לדחות את מועד תשלום הפיצויים שנפסקו, עד לאחר הוכחת ביצוע בפועל של המטלה הציבורית.

28. הוספת סעיפים 198א ו-198ב

לפי ההלכה שנפסקה בבית המשפט העליון (ראו נא ע"א 4809/91 הועדה המקומית נ. משה קהתי פד"י מח (2) 190), כאשר אושרה תכנית שנגרמה בעטיה פגיעה בבעלי מקרקעין, ולאחריה תכנית שהשביחה מקרקעין אלו, יש לקחת בחשבון גם את התכנית ה"משביחה" עת מחשבים את שווי המקרקעין לצרכי פיצויים לפי פרק ט'. מכאן שאם התכנית ה"משביחה" ביטלה את הפגיעה שנגרמה על-ידי התכנית הראשונה, אין מקום לתשלום פיצויים לפי פרק ט' לחוק. עם זאת, בעל הזכויות במקרקעין זכאי לפיצויים בגין הפגיעה שנגרמה למקרקעין ב"תקופת הביניים" בין אישורה של התכנית הראשונה ועד לאישורה של התכנית ה"משביחה".

על הלכת קהתי כמו חולקים מבין שופטי בית המשפט העליון (ראה נא את חוות דעתו של כב' השופט חשין בענין קהתי; ראה נא דברי כב' השופט אור ברע"א 7172/96 קרית בית הכרם בע"מ ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים פד"י נב (2) 494, 518). עם זאת, הלכה זו נראית לנו צודקת שכן אין מקום לפצות בעל זכויות במקרקעין בפיצוי מלא עת הפגיעה במקרקעין בוטלה או קטנה. לפיכך מוצע לעגן את הלכת קהתי בצורה מפורשת בחוק ולקבוע כי כאשר אושרה תכנית "משביחה" טרם תשלום פיצויים בגינה של תכנית "פוגעת" על המקרקעין, יקוזזו סכום הפיצוי מסכום היטל ההשבתה (ראה גם תיקון התוספת השלישית).

מוצע לקבוע מנגנון מאוזן ליישום תיקון זה, באופן שלא ישולם פיצוי בגין פגיעה שבוטלה או קטנה מחד גיסא, אך גם שמוסדות התכנון לא יוכלו לדחות תשלום פיצויים בגין כוונות עתידיות בלבד לבטול הפגיעה, מאידך גיסא. על פי המנגנון המוצע, במקרה בו הודיעה הועדה המקומית על כוונתה ליזום תכנית משביחה, תוכל ועדת הערר "להקפיא" את הדיון בערר לתקופה שלא תעלה על שנתיים. במידה ולא הופקדה תכנית משביחה בתקופה זו תדון ועדת הערר בתביעה ותכריע בה. הופקדה תוכנית כאמור, רשאית ועדת הערר להאריך את תקופת "ההקפאה" בשנתיים נוספות. במקרה בו הוקפא הדיון בתביעה, רשאי מגיש הדרישה לתשלום לפנות בכל עת לוועדת הערר בבקשה לדיון בתביעה, משיקולי צדק ולאור הפגיעה במצבו החומרי.

29. תיקון סעיף 200

סעיף 200 נועד במהותו לקבוע את אותו גבול של פגיעה, שאם לא נחצה (ובהתקיים שני התנאים הנוספים המפורטים בו), הוועדה המקומית אינה חייבת בתשלום הפיצוי. כיום מגדיר סעיף 200, בין היתר, את "תחום הסביר" כתחום אשר פגיעה בו אינה מזכה בפיצויים, ומונח זה זוכה לפרשנויות שונות, רחבות ומצמצמות (ראו נא דנ"א 1333/02 הועדה המקומית רעננה נ. יהודית הורוויץ פד"י נח(6) 289).

התנאי הקיים היום, לפיו הפגיעה חייבת להיות בגין הוראה בתכנית שהיא מסוג אחת ההוראות המפורטות בסעיף 200, אינו מהווה תנאי מגביל בפועל, שכן כמעט כל הוראה נכנסת בגדר אחת מתוך אחת עשרה ההוראות. לכן מוצע לפשט את הסעיף ולבטל תנאי זה, לצמצמו ולהעמידו רק לפגיעות זעירות, הנוגעות ל"זוטי דברים" ("deminimis") וזאת כתחליף ל"תחום הסביר" ועל פי ההגדרה הקיימת לעניין זה בקודקס האזרחי.

30. הוספת סעיף 201א

מוצע להבהיר כי פקיעתה של תכנית לפי סעיף 84, לכשעצמה, לא תזכה בפיצוי (זאת בהתאם גם לדין הקיים כיום), שכן תוקפה של התכנית נקבע מראש והיא אינה מתבטלת באמצעות תכנית חדשה, אלא כאמור, פוקעת מעצמה.

31. הוספת סעיף 201ב

מוצע לקבוע כי בחישוב גובה הפיצויים לפי פרק ט', יש לאמוד את שווי הזכויות ערב אישורה של התכנית החדשה בהתחשב אך ורק בזכויות שהוענקו בתכניות מאושרות. אין להתחשב בציפיות הנובעות מתחזיות והנחות בלבד, כגון שהמקרקעין סמוכים לאזורי פיתוח ולכן צפוי כי הם יפותחו. כמו כן, אין להתחשב בתכנית הנמצאת בהליכי אישור כל עוד התכנית טרם קיבלה תוקף. זאת, בכדי למנוע את המצב הלא סביר הקיים כיום לפיו נתבעים פיצויים גם בגין ציפיות שכלל לא ברור אם תתממשנה, היכן, מתי ובאלו תנאים.

32. תיקון סעיפים 5-9, ביטול סעיפים 8 ו-10 והוספת סעיף 9א בתוספת הראשונה

על פי החוק הקיים, חלה סמכות הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (הולקחש"פ) רק בשטחים המוכרזים כ"קרקע חקלאית" ובשטחים המיועדים בתכנית מתאר מחוזית למטרה חקלאית או לשטח פתוח. ההכרזה על "קרקע חקלאית" מתבצעת בהתבסס על המלצות ועדת מומחים שמינה שר החקלאות, בעוד אישור תכניות מתאר מחוזיות מתבצע בסמכות המועצה הארצית.

מאחר והולקחש"פ היא מוסד תכנון ושיקוליה הם שיקולים תכנוניים, ומאחר וועדת המומחים אינה קיימת בפועל מזה מספר שנים - מוצע לשנות את הליך ההכרזה, ולקבוע כי המועצה הארצית, לאחר שהתייעצה עם הולקחש"פ, תוסמך להכריז על "קרקע חקלאית". כך יושג פישוט הליכי התכנון, על ידי האחדת הוראות וסמכויות בידי המועצה הארצית, אשר היא גם המוסמכת לאשר תכניות מתאר מחוזיות.

בנוסף, עם הוספת השטחים הפתוחים לתחום סמכותה של הולקחש"פ בתיקון 43, לא הוכנס שינוי בדרכי ההכרזה או בהגדרת השטחים שבסמכות הוועדה. השינוי המוצע, ייתן מעמד

שווה לשטחים הפתוחים ולקרקעות החקלאיות בשיקולי הועדה, כמתבקש מסמכויותיה כפי שנקבעו בחוק.

בנוסף, מוצע לאפשר לולקחשי"פ גמישות להחליט כי אזורים מסוימים או סוגי תכניות מסוימים, שאין בהם שינוי מהותי של המצב התכנוני ו/או שאין להם השפעה סביבתית ניכרת, לא יחייבו את אישור הועדה. בכך תושג גם אחידות עם הוראות החוק לגבי שטחים שבסמכות הועדה לשמירה על הסביבה החופית.

33. תיקון סעיף 12 ומחיקת סעיפים 13-14 בתוספת הראשונה

כיום נדונים עררים על החלטות הולקחשי"פ בועדת ערר ייעודית, שהיא ועדת משנה של המועצה הארצית. הרכב ועדת הערר הייעודית הוא מצומצם על פי חוק, ולכן אינו מייצג מספיק את מגוון הדעות במועצה הארצית. לצורך הגברת התיאום בין מוסדות התכנון ברמה הארצית, ובמטרה לייעל את הליכי התכנון ולצמצם את מספר הועדות, מוצע כי העררים יהיו בסמכות המועצה הארצית או ועדת משנה שהוסמכה על ידה. בכך תושג גם אחידות עם הוראות החוק לגבי עררים על החלטות הועדה לשמירה על הסביבה החופית.

בנוסף, כיום מאפשר החוק זכות ערר רק במקרה של סירוב לתכנית או בקשה על ידי הולקחשי"פ. על מנת להגביר את ההגנה על השטחים שבסמכות הולקחשי"פ, מוצע להרחיב את זכות הערר גם לגבי תכניות או בקשות שאושרו על ידי הועדה. בכך תושג גם אחידות עם הוראות החוק לגבי עררים על החלטות הועדה לשמירה על הסביבה החופית.

34. תיקון סעיף 1 בתוספת השלישית

מוצע לקבוע כי תתאפשר גביית היטל השבחה לפי התוספת השלישית (כמו גם הגשת תביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק - ראה סעיף 196ב), אך ורק מכוחה של תכנית אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. זאת, מאחר ורק תכניות מסוג זה מפורטות מספיק כך שניתן להבין מהן את הקביעה הסופית של ייעוד הקרקע ופרוגרמת התכנון.

35. תוספת סעיף 18 בתוספת השלישית

על מנת למנוע מצב בו יזם תכנית מחויב הן בתשלום פיצויים לפי פרק ט' והן בתשלום היטל השבחה בגין אותה תכנית או בגין תכנית "משביחה" (ראה תוספת סעיף 197ג), מוצע לקזז את תשלום הפיצוי שנפסק משיעור היטל השבחה.

36. תיקון סעיף 1 בתוספת הרביעית

מוצע להבהיר את הגדרת "אתר" לשימור, כך שתוכל לכלול גם מקום שאינו מבנה, כפי שקיים היום בפועל במספר מקומות (לדוגמא, גן הנדיב בראש פינה, גן הברון במזכרת בתיה, פרדס מינקוב ברחובות, עץ השקמה מול בית החולים בלינסון בפתח תקווה – כולם אתרים הכלולים היום ברשימות שימור מקומיות).

37. תיקון סעיף 2 בתוספת הרביעית

החוק הקיים מחייב הקמת ועדת שימור, אשר תכין רשימת שימור מקומית, בכל רשות מקומית. חובה זו לא יושמה בפועל במרבית הרשויות המקומיות (או יושמה "על הנייר בלבד") ולכן לא השיגה את מטרתה - עובדה עליה הצביע גם מבקר המדינה (דו"ח מבקר המדינה בשלטון המקומי, 2005).

לפיכך, מוצע להעביר את חובות וסמכויות ועדת השימור המקומית לוועדה המקומית לתכנון ובניה או למהנדס הועדה, לפי העניין, ולבטל את החובה להקים ועדה נפרדת לשימור אתרים. מוצע להטיל את חובת הכנת רשימת השימור על הועדה המקומית וכלוח זמנים מחייב וקצר - לכל המאוחר בתוך שנתיים ממועד כניסתו של החוק לתוקף. תהליך הכנת רשימת שימור מקומית ייערך על בסיס סקר מקצועי שייערך במרחב התכנון, ואישור רשימת השימור, לרבות עדכונים עתידיים שלה, יחייבו התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית (ובוועדה מקומית לפי סעיף 19 - גם עם מהנדס הרשות המקומית).

רשימת השימור המאושרת תפורסם לעיון הציבור ותהווה תשתית להחלטת הועדה המקומית בתכניות ובבקשות להיתרים בשטח אתרים לשימור, בהתאם לכוונת המחוקק בתוספת הרביעית (ראה גם תיקון סעיף 61 א וסעיף 145).

38. מחיקת סעיפים 6-3 ותיקון סעיף 7 בתוספת הרביעית

התוספת הרביעית הקיימת קובעת מסגרת ייחודית לקידום תכנית לשימור. נוכח ההכרה בחשיבות נושא השימור ועל מנת לפשט את ההליכים לקידום תכניות שימור, מוצע לבטל את ההוראות המיוחדות לעניין סדרי הדיון בתכניות על פי התוספת הרביעית ולקבוע כי יחולו עליהן הוראות החוק הרגילות. לאור זאת, מוצע להבחיר כי הוראות סעיף 7 בדבר שינוי או שימוש באתר המיועד לשימור, יחולו רק על אתר המאושר בתכנית.

39. מחיקת סעיפים 9-8 בתוספת הרביעית

ונוכח התיקון המוצע לפרק ט' לחוק - מתייחד הצורך בהוראות מיוחדות לעניין פיצויים מכוח תכנית שימור.

40. מחיקת סעיפים 13-10, תיקון סעיפים 15-14 ומחיקת סעיף 16 בתוספת הרביעית

מהסיבות המנויות בדברי ההסבר לתיקון סעיף 2 בתוספת הרביעית, מוצע להעביר את חובות וסמכויות ועדת השימור המקומית לוועדה המקומית לתכנון ובניה או למהנדס הועדה, לפי העניין, ולבטל את החובה להקים ועדה נפרדת לשימור אתרים. לאור זאת, מוצע לקבוע כי ערכאת הערר על החלטות הועדה גם לפי התוספת הרביעית תהיה ועדת הערר המחוזית (וראה תיקון סעיף 112).

41. תיקון חוק ההוצאה לפועל

חוק ההוצאה לפועל הקיים מאפשר גביית חוב באמצעות ההוצאה לפועל רק בעקבות פסק דין של בית משפט. במצב זה, גם כאשר קבעה ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה לפי סעיף 112

לחוק כי מגיעים פיצויים לעורר, עליו לפנות לבית המשפט להוצאת פסק דין בטרם יוכל להיעזר בהוצאה לפועל לשם גביית חוב זה. במטרה לפשט הליכים ולייתר פניה נוספת לבית משפט, מוצע לתקן את הגדרת המונח "פסק דין" בחוק ההוצאה לפועל ולקבוע כי החלטת ועדת ערר כאמור תחשב כפסק דין לעניין זה.

42. הוראות בדבר תחולת ותחילת התיקון

לעניין הסעיפים העוסקים בתכנית מתאר מקומית - הליך עריכתן של תכניות מתאר מקומיות חדשות, במתכונת המוצעת, צפוי להמשך מספר שנים. לפיכך, יש לאפשר מעבר הדרגתי בין השימוש בשיטה הקיימת היום לבין השימוש בשיטה החדשה.

על מנת להבטיח את רציפות הליכי התכנון ולמנוע פגיעה בתכניות הנמצאות בשלבי התכנון השונים, מוצע לקבוע הוראת מעבר של שבע שנים ממועד תחילתו של חוק זה, שבמהלכן תוכל ועדה מחוזית לאשר תכניות מפורטות ותכניות מתאר מקומיות, גם אם אינן עונות על מגבלות חוק זה בדבר גודל תכנית מתאר ורמת הפירוט שלה. זאת, במקום בו טרם אושרה תכנית מתאר מקומית במתכונת החדשה. בפרק זמן זה מוטל על מוסדות התכנון המקומיים להשלים ולהכין תכניות מתאר מקומיות כנדרש בחוק.

לעניין תיקון פרק ט' לחוק - שינויי החקיקה בפרק זה צפויים להשפיע בצורה ישירה על זכות הגשת תביעה לפיצויים ועל היקף הפיצויים שישולמו בפועל, ולכן יש לאפשר תקופת היערכות לתיקון לציבור הרחב, ליזמי תכניות ולמוסדות התכנון (אשר עליהם לתת דעתם לנושא זה במסגרת הדיון בתכנית). לפיכך מוצע לקבוע כי התיקונים המוצעים בפרק ט' יחולו על תביעות פיצויים אשר תוגשנה בעקבות אישור תכניות, אשר הופקדו לאחר כניסת תיקוני החקיקה לתוקף.

ג. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

החוק הקיים יתוקן כמפורט לעיל.

ד. השפעת החוק על תקציב המדינה

לרפורמה המוצעת צפויות להיות השלכות מהותיות על צמיחתו של המשק בישראל. ייעול ופישוט הליכי התכנון, התאמת כלי התכנון לצרכים העכשוויים ולמדיניות התכנון המעודכנת והשינויים המוצעים לעדכון שיטת הפיצוי על ירידת ערך והשבחה בגין תכנון - כל אלה יסייעו ללא ספק לקידום מדיניות הממשלה ליצירת סביבה תומכת צמיחה ולצמצום הפערים החברתיים.

לצד תרומתו למשק ולמדינה, יחייב יישום תיקון החקיקה הקצאת משאבים ליישום הוראותיו ובכלל זאת לביצוע שינויים ארגוניים במערכות התכנון (מוסדות התכנון, משרדי הממשלה החברים בהם וחרשויות המקומיות). השלכות אלה ייבחנו במקביל להליך החקיקה ולקראת יישומו.

ה. להלן נוסח החוק המוצע

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 90), התשס"ט – 2008

- 1 תיקון סעיף 1 בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965¹ (להלן – החוק העיקרי) -
- (1) בהגדרת המונח "מבנה דרך", בסופו יבוא "וכן תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם, לרבות תחנת רכבת לאיסוף נוסעים ולהורדתם";
- (2) בהגדרת המונח "מיתקני דרך" המילים "תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם" - ימחקו;
- (3) הגדרת המונח "תכנית דרך" – תמחק;
- (4) אחרי ההגדרה "תכנית" יבוא -
- "תכנית לקווי תשתית" - תכנית לתשתית קווית, הכלולה בתכנית מיתאר ארצית, או שהיא תכנית הנגזרת מתכנית מיתאר ארצית, או שהיא תכנית הכוללת יותר מתשתית קווית אחת שהועדה המקומית לתכנון ולבניה הנוגעת בדבר, בהסכמת הועדה המחוזית, החליטה כי יראו אותה כתכנית לקווי תשתית לענין חוק זה, או ששר הפנים, לאחר התייעצות עם השר הנוגע בדבר ועם הועדה המקומית הנוגעת בדבר, החליט כי יראו אותה כתכנית למסדרון תשתית לענין חוק זה;"
2. בסעיף 1א (ב) לחוק העיקרי, ימחקו המלים "לאחר התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה"
3. בסעיף 6א (א) לחוק, בפסקה (1), במקום המילים "נציג שר הפנים" יבוא "יושב ראש המועצה הארצית" ובפסקה (12), במקום המלים "בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה שימנה שר הפנים" יבוא "מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגו מבין עובדי מינהל התכנון".
4. לאחר סעיף 6ב (ב) לחוק העיקרי יבוא -
- "(ג) הועדה לתשתיות רשאית לקבוע, לגבי תכנית, כולה או חלקה, כי רשות הרישוי תהיה לפי פרק ה'".
5. בסעיף 12ב לחוק העיקרי, לאחר סעיף קטן (5) יבוא:
- "(6) לדון ולהחליט בערר לפי סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק "
6. בסעיף 18 (ב) לחוק העיקרי לאחר סעיף קטן (4) יבוא:
- "(5) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, שימנהו שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון יגיש לו."
7. בסעיף 48ג (ב) לחוק העיקרי לאחר המילים "חבר מוסד תכנון" יבוא "נציג לפי סעיף 18 (ב)"
8. בסעיף 48ד לחוק העיקרי –

¹ ס"ח התשכ"ה עמ' 307

(1) בסעיף קטן (ב) (3) לחוק לאחר המלים "חברי מוסד התכנון" יבוא "ושמות הנציגים לפי סעיף 18 (ב)"

(2) אחרי סעיף קטן (ב) (8) יבוא :

"(9) עמדות הנציגים לפי סעיף 18 (ב), בין אם נאמרו בדיון ובין אם נשלחו בכתב והוקראו בדיון."

(3) בסעיף קטן (ו) (1) אחרי המלים "9(א)" יבוא "או 9(ב)"

9. בסעיף 55 לחוק העיקרי במקום "ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה" יבוא "ובכלל זה הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות"

10. בסעיף 57 לחוק העיקרי, במקום האמור בסעיף קטן (5) יבוא " תשתיות בעלות חשיבות למחוז

11. לפני סעיף 61 לחוק העיקרי יבוא -

תיקון סעיף
55

תיקון סעיף
57

חוספת
סעיפים
460-460

460. מטרת תכנית מתאר מקומית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכניות המתאר המחוזיות והארציות במרחב התכנון המקומי, ובכלל זה הנחיות להכנת תכניות מפורטות.

460. כל ועדה מקומית, תכין ותגיש לאישור הועדה המחוזית, תכנית מתאר מקומית.

460. (א) תכנית מתאר מקומית תחול על אחד מאלה :

"מטרות
תוכנית
מתאר
מקומית
עריכת
התכנית
תחולת
תכנית
מתאר
מקומית

(1) כל שטח מרחב התכנון המקומי ;

(2) כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו ;

(3) חלק משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב כאמור בפסקת משנה (א) או (ב) ; לענין זה, "חלק משמעותי" – כפי שתחליט הועדה המחוזית ;

(4) כל שטחו של מתחם פינוי ובינוי שהוכרז בצו לפי סעיף 33א ;

(ב) תכנית מתאר יכולה לחול על שטח קטן מהאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שניתן אישור שר הפנים להגשתה, לאחר שהתייעץ עם מתכנן המחוז בתחומו הוגשה התכנית.

460. (א) בתכנית מיתאר מקומית יקבעו הוראות בכל עניינים אלה :

הוראות
תכנית
מתאר
מקומית

(1) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים ;

(2) שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה;

(3) קביעת השטח הכולל או כמות יחידות הדיור המותרות או צפיפות הבניה המותרת או נפח הבניה המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו;

(4) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(5) הנחיות לענין גובה הבנינים.

(ב) תכנית מתאר מקומית לא תכלול חלוקה למגרשים ולא תקבע זכויות בניה למגרשים בודדים.

(ג) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מתאר מקומית הוראות נוספות, לרבות בעניינים אלה:

(1) אופן יישומה של תוכנית המתאר, שלבי הפיתוח ותנאים להכנת תוכניות מפורטות בתחומה, לרבות הגדרת שטח מינימאלי לתכנית מפורטת;

(2) קביעת תנאים למימוש התכנית ולמתן היתרי בניה, לרבות תנאים של ביצוע תשתיות ועבודות פיתוח וביצוע מטלות ציבוריות המפורטות בתכנית.

בסעיף זה - "מטלות ציבוריות" - שימור אתרים, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ופעולות כאמור בסעיף 33א (א).

12. סעיף 61 לחוק העיקרי - בטל.

13. בסעיף 61 א לחוק העיקרי -

מחיקת
סעיף 61

תיקון סעיף
61 א

(1) בהגדרת המונח "תכנית בסמכות ועדת מקומית", אחרי המילים "המפורטים בסעיף 62א(א)(1) עד (12)" יבוא "ובלבד שאינה סותרת הוראות של תכנית מתאר מקומית שאושרה לפי סעיף 60ד"

(2) לאחר "תכנית בסמכות ועדה מחוזית", יבוא "שר הפנים, לאחר שהתייעץ עם מתכנן המחוז ועם מהנדס הועדה המקומית הנוגעים בדבר, רשאי להורות כי תכנית בסמכות הועדה המקומית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית".

(3) בסעיף קטן (ב) המילים "וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע" - ימחקו, במקום המילים "או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית" יבוא: "ולהגיש לועדה המחוזית"

(4) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא-

"(ב) משרד ממשלתי, רשות ציבורית שהוקמה על פי דין וקיבלה את אישור שר הפנים לצורך ענין זה, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן – מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית."

(5) בסעיף קטן (ג) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) שלא תקבל הועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית החלה על אתר הכלול ברשימת האתרים על פי התוספת הרביעית, אלא אם כן הונחו לפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה המקומית ושל מי שמצוי בנושא תכנון ושימור אתרים, בדבר חשיבות האתר לשימור."

הוספת סעיף 14. אחרי סעיף 61א יבוא - 261

"דיון בתכנית 61 ב הוגשו לועדה המחוזית תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת הנגזרת מתאר ובתכנית ממנה, רשאית היא לקיים בהן דיון מאוחד ולהפקידן באותו מועד."

מפורטת
הנגזרת ממנה

תיקון סעיף 15. בסעיף 62 א לחוק העיקרי - 62א

(1) האמור בסעיף קטן (ג) (2) ימחק ובמקומו יבוא

" תכנית המתאר המקומית עומדת בתנאים האמורים בסעיפים 60א(ג) ו- 60ד."

(2) בסעיף קטן (ג) (3), בסופו יבוא "אלא אם החליטה הועדה המחוזית כי אין צורך בהכנת תכנית מתאר חדשה וטרם חלפו עשרים שנה מיום תחילתה של תכנית המתאר המקומית שאושרה".

(3) סעיף קטן (ג) (4) – בטל.

תיקון סעיף 16. בסעיף 62א לחוק העיקרי - 16א

(1) המילים "שאישר שר הפנים כאמור בסעיף 62א(ג)(1)" – ימחקו;

(2) בסעיף קטן (1) המילים "שאושרה, כמשמעותה בסעיף 62א(ג)" – ימחקו.

17. סעיף 63 לחוק העיקרי בטל.

מחיקת
סעיף 63

18. מספרו של סעיף 63א לחוק העיקרי יהיה 70.

שינוי מספר
סעיף 63א

19. לאחר סעיף 68 יבוא:

הוספת סעיף 68א

מטרת תכנית מפורטת היא לממש את הוראות תכנית המתאר המקומית" 68א

"מטרת תכנית
מפורטת

20. בסעיף 69 לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 69

(1) במקום הרישה יבוא:

" תכנית מפורטת תקבע הוראות בכל ענין אשר נדרש לצורך יישומה של תוכנית המתאר המקומית, בכפוף למגבלות ולתנאים שקבעה תכנית המתאר, וכן מותר לקבוע בה הוראות בעניינים אלה"

(2) בסעיף קטן (1), בסופו יבוא "שטחי קרקע או בניינים שאין להשתמש בהם למטרה פלונית או שאין להשתמש בהם אלא למטרה פלונית".

(3) בסעיף קטן (2), בסופו יבוא "לרבות הוראות בדבר הקנייתם למדינה או לרשות מקומית כאמור בסעיף 26".

(4) לאחר סעיף קטן (2) יבוא -

"(2א) רשת ומתקנים לאספקת מים, חשמל, טלפון, גז ושירותים אחרים; מקומות למתקנים לסילוק וטיפול בפסולת, קרקע שמותר לחצוב או לכרות בה, התנאים שבהם יבוצעו פעולות אלה, וכן קרקע שבה אסור לבצע פעולות אלה.

(2ב) חיוב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר, או זכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות לאספקת מים, או תעלות מים עליונים, רשמת ומתקנים לאספקת חשמל, דלק, גז ותקשורת, ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור".

(5) ברישה של סעיף קטן (9) יבוא "תנאים או הגבלות בדבר גודל השטח שמותר להקים עליו בנין, בדבר המרווח מסיביב לכל בנין, גובהו וצפיפות הבניה המותרת;"

(6) לאחר סעיף קטן (11) יבוא:

"(12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה;

(13) תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית, בכפוף להוראות סעיפים 147-153;

(14) תנאים למימוש התכנית, לרבות השלבים שבהם יבוצעו הוראות שונות ותנאים למתן התרי בניה או לאכלוס המבנים;

תיקון סעיף 21. בסעיף 76ג (ב) לחוק העיקרי – 276

(1) בפסקה (5), האמור לאחר הגדרת "חוות דעת סביבתית" ימחק ובמקומו יבוא "חוות דעת הבוחנת סוגי השפעות על הסביבה על ידי תוכנית, לרבות השפעות כאמור על התנאים הייחודיים של הסביבה בה מיועדת להתבצע התכנית";

(2) אחרי פסקה (11) יבוא -

"(12) לא הועברה תכנית לתשתית לאומית להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, ועברו שנתיים מיום הכרזת הפרויקט נשוא התכנית כתשתית לאומית כאמור בסעיף 1 - בטלה ההכרזה, אלא אם כן החליטו ראש הממשלה, שר האוצר ושר הפנים על הארכתה לתקופה שלא תעלה על שנתיים נוספות."

תיקון סעיף 22. בסעיף 83 (א) לחוק העיקרי, המילים "אולם אין חובה לצרף תשריט להחלטה על ביטול, שינוי או התליית תוכנית שאינם מחייבים שינוי של תשריט התכנית המקורית" – ימחקו, לפני "מוסד התכנון" יבוא "יושב ראש". 83

23. ברישא של סעיף 84 לחוק העיקרי יבוא "(א)" ובסוף הסעיף יתווסף:

"(ב) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתוכנית מפורטת מועד לפקיעתה, כולה או חלקה, לרבות הוראה בה. קבע מוסד תכנון כאמור, יקבע בתכנית את ההוראות שיחולו לאחר פקיעתה, ויכול הוא לקבוע כי תחול התכנית הקודמת לה."

24. בסעיף 109א לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ד) לאחר המילים "מהשלב שאליו הגיע הועדה המקומית" יבוא: "אלא אם החליט יושב ראש הועדה המחוזית כי יש להחזיר את הדיון לועדה המקומית, מטעמי יעילות, בנסיבות הענין"

25. לאחר סעיף 109א לחוק העיקרי יבוא:

"שינויים לפני 109ב
מתן תוקף
(א) החליט מוסד תכנון לתת תוקף לתכנית מפורטת או לתכנית מתאר מקומית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, בתוך שלושה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום שלושת החודשים האמורים, להחליט לבצע את הדרוש למתן תוקף לתכנית במקומו ועל חשבונו של מגיש התכנית; ואולם לגבי תכנית מיתאר מקומית החלה על כל מרחב התכנון המקומי - תינתן תקופה של שישה חודשים למילוי התנאים או השינויים הנדרשים לפני מתן תוקף לתכנית.

(ב) לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש למתן תוקף לתכנית כאמור בסעיף קטן (א) יראו את החלטת מוסד התכנון בדבר מתן התוקף, בתום המועד האמור בסעיף קטן (א), כבטלה.

(ג) יושב ראש מוסד תכנון רשאי להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי יש הצדקה לכך."

26. בסעיף 110 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (ג), במקום המילים "יושב ראש הועדה המחוזית רשאי" יבוא "לא יתן יושב ראש הועדה המחוזית רשות לערור אלא אם שוכנע כי הסוגיה נשוא הערר הינה בעלת השלכה כלל ארצית, מחוזית, או מעלה סוגיה תכנונית עקרונית, ורשאי הוא"

(2) בסעיף קטן (ד), לאחר המילים "החלטת הועדה המחוזית" יבוא "או החלטת יושב ראש".

27. במקום כותרת סימן ו: 1 לחוק העיקרי, יבוא "תכנון תכניות לקווי תשתית"

28. בסעיף 119ב לחוק העיקרי -

(1) בכל מקום, במקום "תכנית דרך" יבוא "תכנית לקווי תשתית";

(2) אחרי פסקה (1) יבוא -

"(א1) לעניין הוראות סעיפים 60ג ו- 60ד - יראו תכנית לקווי תשתית כתכנית מתאר מקומית, אשר ניתן לקבוע בה חלוקה למגרשים וזכויות בניה למגרשים בודדים, לצרכי

התשתית בלבד".

- (3) בסעיף קטן (4), לאחר המילה "נכללו" יבוא "מבנים, לרבות";
- (4) בסעיף קטן (5) במקום המילה "לדרכים" יבוא "העוסקת בתשתית זו";
- (5) בסעיף קטן (9) (א) לאחר המילים "והממונים על שירותי" יבוא "תשתיות לרבות";
- (6) בסעיף קטן (9) (ב) במקום המילים "הדרך המתוכננת" יבוא "קו התשתית המתוכנן".
29. בסעיף 119ג לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "תכנית דרך" יבוא "תכנית לקווי תשתית".
- תיקון סעיף 119ג
30. בסעיף 119ד לחוק העיקרי-
- תיקון סעיף 119ד
- (1) בכל מקום, במקום "תכנית דרך" יבוא "תכנית לקווי תשתית";
- (2) בסעיף קטן (א), במקום "ב- 70 אחוזים מסכום הפיצויים" יבוא "ב- 70 עד 100 אחוזים מסכום הפיצויים, כפי שתקבע הועדה המחוזית".
31. בסעיף 145 לחוק העיקרי, לאחר סעיף קטן (ג) יבוא
- תיקון סעיף 145
- "(ג) לא יתן מוסד תכנון היתר לעבודה או לשימוש באתר שנכלל ברשימת האתרים על פי התוספת הרביעית, אלא אם הונחה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה ושל מי שמצוי בנושא תכנון ושימור אתרים, בדבר השפעת הבקשה להיתר על אפשרות שימור האתר."
32. לאחר סעיף 196א לחוק העיקרי יבוא "פרק ט': פיצויים" ואחריו יבוא -
- הוספת סעיף 196ב
- "הגדרות 196ב. לענין פרק זה -
- "מקרקעין גובלים" - מגרש אשר יש לו גבול משותף עם המקרקעין בתחום התכנית בגינה הוגשה התביעה לפיצויים, ובהיעדר מגרש - החלקה אשר יש לה גבול משותף עם המקרקעין כאמור. ואם בנוי על המקרקעין הגובלים מבנה - החלק הבנוי הקרוב ביותר לגבול המשותף כאמור בלבד.
- "תכנית בעלת חשיבות ציבורית" - תוכנית המיעדת שטח לתשתית או לצרכי ציבור, שעיקר ייעודו לשרת את צרכי מרחב תכנון מקומי אחד או יותר.
- "תוכנית חדשה" - תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
33. בסעיף 197 לחוק העיקרי -
- תיקון סעיף 197
- (1) כותרת הסעיף תמחק ובמקומה יבוא: "פיצויים בגין פגיעה ישירה";
- (2) בסעיף קטן (א) - לאחר המלה "תכנית" יבוא "חדשה"; יימחקו המלים "או גובלים עמור", ובסיפא של הסעיף יבוא: "ובלבד שהתכנית החדשה קובעת אחת מהוראות אלה:
- (1) זכויות הבניה המוקנות, על פי התכנית החדשה, למקרקעין, אשר בעליהם או בעל הזכות בהם זכאי לפיצויים, פחותות מזכויות הבניה המוקנות למקרקעין כאמור על פי התכנית הקודמת לה;
- (2) התכנית החדשה משנה את ייעודם או את השימושים המותרים במקרקעין, אשר בעליהם

או בעל הזכות בהם זכאי לפיצויים ;

(3) התכנית החדשה קובעת תנאים למתן היתר אשר יש בהם השפעה מהותית על אופן הבניה או השימוש והבניה במקרקעין, אשר בעליהם או בעל הזכות בהם זכאי לפיצויים."

(3) האמור בסעיף קטן (ב) ימחק ובמקומו יבוא: "נפגעו על ידי תוכנית חדשה מקרקעין אשר הופקעו לצרכי ציבור, ולא ניתן לעשות במקרקעין שימוש למטרה הצבורית שלשמה הופקעו - לא יחולו הוראות סעיף קטן (א), אולם בעל המקרקעין יהיה זכאי לפיצוי בשיעור שלא יעלה על הנדרש כדי לשוב ולעשות בהם את השימוש הציבורי לשמו הופקעו בלבד".

34. לאחר סעיף 197 לחוק העיקרי יבוא:

חוספת
סעיפים
197א – 197ב

"פיצויים בגין 197א פגיעה עקיפה
(א) נפגעו על ידי תכנית חדשה, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין בתחום התכנית החדשה או הגובלים עימה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין כאמור או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) התכנית החדשה קובעת תנאים למתן היתר אשר יש בהם השפעה מהותית על אופן הבניה או השימוש במקרקעין אשר בעליהם או בעל הזכות בהם זכאי לפיצויים ;

(2) טרם עברו עשר שנים ממועד אישורה של התכנית הקודמת לתכנית החדשה, ובלבד שהתכנית הקודמת קבעה ייעודי קרקע וזכויות בניה במקרקעין ;

בפסקה זו -

"תכנית קודמת" - למעט תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, אולם לא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל."

(3) הוראות פסקה (2) לא יחולו אם התכנית בגינה הוגשה התביעה היא תוכנית בעלת חשיבות ציבורית.

הגשת תביעה 197ב
לפיצויים
(א) דרישה לתשלום פיצויים לפי סעיפים 197 או 197א תוגש לוועדה המקומית שבתחומה חלה התכנית אשר בגינה נדרש תשלום הפיצויים ;

(ב) דרישה לתשלום פיצויים אשר עניינה פגיעה בעקבות אישורה של תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, אולם לא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל, תוגש לוועדה המקומית בתוך שלוש שנים מיום מתן ההיתר או בתוך שנה מיום תחילת העבודות לפי ההיתר - המוקדם מבין השניים. בוטל ההיתר או לא נבנה מבנה על פיו, לא ישולמו פיצויים. "

35. בסעיף 198 לחוק העיקרי-

תיקון סעיף
198

(1) בסעיף קטן (א) במקום המילה "תביעה" יבוא "דרישה לתשלום", לאחר המספר "197" יבוא "או 197א", ובמקום המילה "התביעה" יבוא "הדרישה" ;

(2) בסעיף קטן (ב) במקום המילה "בתביעה" יבוא "בדרישה לתשלום כאמור", במקום המילים "הגשת התביעה" יבוא "קבלת הדרישה לתשלום", לאחר המילים "אם לקבלה או לדחותה" יבוא "או אם לזיום תוכנית חדשה המצמצמת את הפגיעה";

(3) בסעיף קטן (ג) במקום המילה "לתובע" יבוא "למגיש הדרישה לתשלום", ובמקום "התביעה" יבוא "הדרישה";

(4) בסעיף קטן (ד) במקום המילה "התביעה" יבוא "הדרישה לתשלום", המילים "אין זה מן הצדק" ימחקו, ולאחר המילים "סעיף 200" יבוא: "או הודיעה על כוונתה לזיום תוכנית חדשה המצמצמת את הפגיעה", ובמקום המילה "התובע" יבוא: "מגיש הדרישה לתשלום";

(5) בסעיף קטן (ה) -

(א) בפסקה (1) במקום המילה "התובע" יבוא "מי שהגיש דרישה לתשלום", ובמקום המילים "מהסכום הנתבע" יבוא "מהסכום הנדרש";

(ב) בפסקה (4) במקום המילה "התובע" יבוא "מי שהגיש דרישה לתשלום".

(6) בסעיף קטן (ה1) לאחר פסקה (5) יבוא

"(6) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא לקבוע כי פיצויים בגין ביצוע מטלה הקבועה בתכנית, ישולמו רק לאחר הוכחת ביצוע המטלה בפועל."

36. לאחר סעיף 198 לחוק העיקרי יבוא -

הוספת
סעיפים
198א - 198ב

נפגעו על ידי תכנית מקרקעין כאמור בסעיף 197 ו-197א, ואושרה תכנית חדשה המשביחה את המקרקעין כאמור בטרם שולמו פיצויים, יחול אחד מאלה:

198א
"אישור
תכנית
משביחה

(א) עלה שיעור ההשבחה בעקבות אישור התכנית החדשה על שיעור הפגיעה - יחולו הוראות סעיף 18א לתוספת השלישית;

(ב) עלה שיעור הפגיעה על שיעור ההשבחה - יחושב הפיצוי המגיע על פי ההפרש בשווי המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית שאושרה לפני התכנית בגינה הוגשה דרישה לתשלום פיצויים לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית החדשה המשביחה את המקרקעין.

(א) הודיעה הועדה המקומית על כוונתה לזיום תוכנית חדשה המצמצמת את הפגיעה כאמור בסעיף 198 (ב) והוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה כאמור בסעיף 198(ד), רשאית ועדת הערר להפסיק הדיון בתביעה לתקופה שלא תעלה על שנתיים;

198ב
דיון בערר
לאחר
הגשת
תוכנית
משביחה

(ב) לא הופקדה תוכנית חדשה במהלך התקופה האמורה בסעיף קטן (א), תדון ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ותכריע בערר;

(ג) הופקדה תוכנית חדשה במהלך התקופה האמורה בסעיף קטן (א),

רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה להאריך את התקופה האמורה בשנתיים נוספות, ורשאית היא להאריך את המועד האמור בתקופות נוספות מטעמים מיוחדים שיירשמו ;

(ד) הופסק הדיון בתביעה כאמור בסעיף זה, רשאי העורר לפנות בכל עת לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בבקשה לקיים דיון בערר בנימוק כי, משיקולי צדק ולאור מצבו החומרי, אין מקום להפסקת הדיון.

(ה) בדיון בבקשה כאמור בסעיף קטן (ד) רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע כי המשך הפסקת הדיון יתקיים בכפוף לתשלום פיצויים, על ידי הועדה המקומית, בגין הנזק שנגרם לתובע בשל התקופה בה מופסק הדיון."

תיקון סעיף 200	37.	במקום סעיף 200 לחוק העיקרי יבוא " לא יראו קרקע כנפגעת אם שיעור הפגיעה או מחותה הינם בגדר זוטי דברים"
הוספת סעיפים 201 א ו- 201	38.	אחרי סעיף 201 לחוק העיקרי יבוא – "פקיעת תכנית 201א לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה, בגין פקיעתה של תוכנית לפי סעיף 84 (ב).
		שוויים של מקרקעין ערב אישורה של תכנית חדשה ייקבע על פי התכניות החלות על המקרקעין. לא יובא בחשבון לענין קביעת שוויים של מקרקעין כאמור – תכניות שלא אושרו, אף אם הופקדו, וכל פעולה או הליך, תכנוניים או אחרים, שננקטו או שצפויים היו להנקט באותם מקרקעין."
תיקון התוספת הראשונה	39.	בתוספת הראשונה לחוק העיקרי - (1) בסעיף 5 - (1) לפני המילים "הועדה רשאית" יבוא "המועצה הארצית לאחר שהתייעצה עם"; (2) המילים "על יסוד חוות דעת של ועדת מומחים שנתמנתה לענין זה על ידי שר החקלאות בהודעה ברשומות" - יימחקו ; (3) בכל מקום, לאחר המילים "קרקע חקלאית" יבוא "ושטח פתוח". (2) בסעיף 6, לאחר המילים "לסוג של שטחים פתוחים" יבוא "או לשטח ישוב כפרי", ובכל מקום, לאחר המילים "קרקע חקלאית" יבוא "ושטח פתוח". (3) בסעיף 7, בכל מקום, לאחר המילים "קרקע חקלאית" יבוא "ושטח פתוח". (4) סעיף 8 - בטל. (5) בסעיף 9 (א) לאחר המילים "קרקע חקלאית" יבוא "ושטח פתוח". (6) אחרי סעיף 9 יבוא :

9"א הועדה רשאית לקבוע כי הצורך בקבלת אישור כאמור בסעיפים 6, 7 ו-9 לא יחול על תכנית מסוימת או סוגי תכניות או היתרים בקרקע חקלאית ושטח פתוח או על חלק מתחומי תכניות אלה, שאין בביצועם כדי להוות שינוי מהותי של המצב התכנוני המאושר או לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה; קביעה כאמור, יכול שתחול על סוגי תכניות, או על אזורים מסוימים, ויכול שתהיה מותנית בהגבלות כפי שתקבע הועדה."

(7) סעיף 10 – בטל.

(8) סעיף 12 יימחק ובמקומו יבוא "הרואה את עצמו נפגע מהחלטת הועדה לפי סעיפים 6 (א), 7, 9 או 11א או חבר הועדה, רשאי לערור בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה, בתוך שלושים ימים מהיום שבו נמסרה להם ההודעה בדבר ההחלטה".

(9) סעיפים 13-14 וסעיף 16 – בטלים.

40. בתוספת השלישית -

תיקון
התוספת
השלישית

(1) בסעיף 1 במקום הגדרת "תוכנית" יבוא "תוכנית או חלק מתכנית אשר ניתן להוציא היתר בניה "

(2) אחרי סעיף 18 יבוא -

"קיוח
מתשלום
פיצויים
לפי פרק ט'
נפסקו פיצויים לפי פרק ט' ביחס למקרקעין אשר אושרה בהם תכנית משביחה כאמור בסעיף 198א, יופחת סכום הפיצויים שנפסק משיעור ההיטל".

41. בתוספת הרביעית -

תיקון
התוספת
הרביעית

(1) בסעיף 1, בהגדרת המונח "אתר", לפני המילה "בנין" יבוא "מקום".

(2) סעיף 2 יימחק ובמקומו יבוא -

(א) ועדה מקומית תאשר, תוך תקופה של שנתיים מיום כניסת תיקון זה לתוקף, רשימה של אתרים שלדעתה ראוי לשמרם (להלן: "רשימת אתרים") בכל תחום מרחב התכנון המקומי.

(ב) רשימת האתרים תיערך על בסיס סקר שימור, שיערך על ידי מי שמצוי בנושא תכנון ושימור אתרים.

(ג) החלטת הועדה המקומית בדבר אישור הרשימה או עדכונה, תתקבל לאחר שהונחו בפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה, ובעדה מקומית לפי סעיף 19 – גם מהנדס הרשות המקומית, ושל מי שמצוי בנושא תכנון ושימור אתרים, בדבר האתרים הראויים לשימור במרחב התכנון.

(ד) רשימת אתרים שאושרה תפורסם לעיון הציבור במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הרשות המקומית הנוגעת בדבר וכן באתר האינטרנט של הועדה המקומית, או באתר האינטרנט של הרשות המקומית הנוגעת בדבר, אם קיים."

(3) סעיפים 3 עד 6 – בטלים

(4) בסעיף 7 -

(א) בסעיף קטן (א) לאחר המלים "אתר שיועד לשימור" יבוא "בתכנית"

(ב) בסעיף קטן (ב) הסיפא שלאחר המלה "בתכנית" – תימחק.

(5) סעיפים 8 עד 13 – בטלים.

(6) בסעיף 14 -

(א) בכל מקום בו נכתב "הועדה לשימור אתרים" יבוא "הועדה המקומית", בכל מקום בו נכתב "מהנדס הרשות" יבוא "מהנדס הועדה המקומית", במקום המילים "הרשות המקומית" יבוא "הועדה המקומית".

(ב) בסעיף קטן (א) לאחר המילים "לאחר המיועד לשימור" יבוא " על פי תוכנית",

(ג) בסעיף קטן (ב) המלים "באמצעות מהנדס הרשות המקומית" – יימחקו

(ג) בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) במקום המילים "ראש הרשות המקומית" יבוא "יושב ראש הועדה המקומית"

(ד) לאחר סעיף קטן (ה) יבוא :

"(ו) הרואה עצמו נפגע מהחלטות הועדה המקומית לפי סעיף זה רשאי לערור בפני ועדת

הערר בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה עליה הוא עורר"

(7) בסעיף 15 - בכל מקום בו נכתב "הועדה לשימור אתרים" יבוא "הועדה המקומית" בכל מקום בו נכתב "מהנדס הרשות" יבוא "מהנדס הועדה המקומית" ובמקום המילים "הרשות המקומית" יבוא "הועדה המקומית".

(8) סעיף 16 - בטל

42. בסעיף 1 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז – 1967 בהגדרת המונח "פסק דין" בסופה יבוא "ולרבות החלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף 12 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965"

43. (א) תחילתם של סעיפים 1-31 ו-39-42 לחוק זה, שלושים ימים מיום פרסומו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בתקופה של שבע שנים מיום כניסתו לתוקף של חוק זה, רשאית ועדה מחוזית להפקיד תכנית אף אם אינה עומדת בתנאי סעיפים 60 ו-160 (ב) כנוסחם בסעיף 13 לחוק זה, ובלבד :

(1) שלא אושרה בתחום תכנית זו תכנית מתאר מקומית בהתאם להוראות סעיף 62 א (ג) (2)-(3) כנוסחו לפני כניסתו לתוקף של חוק זה ;

(2) שלא אושרה בתחום תכנית זו תכנית מתאר מקומית בהתאם להוראות סעיפים 60 ו-160 (ב) כנוסחם בסעיף 13 לחוק זה.

(ג) הוראות סעיפים 32-38 לחוק זה, יחולו על תביעות לפיצויים שהוגשו בעקבות אישורן של תכניות חדשות, אשר הופקדו לאחר פרסומו של חוק זה.

תיקון חוק
ההוצאה
לפועל
תחילה
ותחולה