

יום רביעי 24 אוגוסט 2022

לכבוד:

התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל
איגוד המתכננים
ארגון החזית החמישית
עורכי תוכניות
עורכי בקשות

הנדון: ביטול ההקלות ותכנון חושב רישוי

בהמשך לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה (להלן – תיקון 134), שעסק, בין השאר, ברפורמת ביטול ההקלות, מבקש מינהל התכנון להביא לידיעתכם את עיקרי ההסדר החוקי, ובכלל זה את האבחנה בין תכניות חדשות לתכניות שאינן חדשות, כדלקמן:

א. במסגרת תיקון 134, תוקנו סעיפים 147(א) ו-151 לחוק, כך שסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקלה, שונתה וצומצמה מאוד. בעוד שהמצב החוקי עובר לתיקון 134, הינו שהועדה המקומית מוסמכת לתת הקלה בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת בחוק או בתקנות סטייה ניכרת, הרי שהמצב החוקי החדש הינו שסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקלה¹ הינה אך ורק בנושאים שיפורטו בתקנות חדשות לעניין זה ושאינן בהם כדי סטייה ניכרת מתכנית, כלומר ברירת המחדל שנקבעה בחוק עצמו, הינה הפוכה². יצוין, כי התקנות החדשות מקודמות בימים אלה, ולפי המוצע בהן, הנושאים שניתן יהיה לאשר בהקלה, הינם מצומצמים ביותר. טיוטת התקנות מפורסמת בימים אלו באתר החקיקה הממשלתי, להערות הציבור.

ב. תכניות חדשות – כל תכנית שיוחלט על הפקדתה החל מה-1.1.2023

בהתאם להוראות המעבר שנקבעו במסגרת התיקון לחוק, הרי שתחילתם של סעיפים 147(א) ו-151 כנוסחם החדש – ביטול ההקלות וההסדר החוקי החדש, הינה ביום ה-1.1.2023. סעיפים חדשים אלה יחולו על כל תכנית שיוחלט להפקידה לאחר מועד זה. יובהר כי מועד זה קבוע בחוק עצמו, לא ניתנה סמכות להאריכו, והוא אף אינו תלוי במועד התקנת התקנות החדשות.

בהתאם, יושם אל לב, כי על כל תכנית שיוחלט להפקידה החל מיום 1.1.2023, יחול הדין החדש, כך שלא ניתן יהיה לבקש מכוחה הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת הקיימות, אלא לפי התקנות החדשות ובנושאים מצומצמים ביותר שיקבעו בהן³.

¹ יוער כי בכל הנוגע לסמכותה של הועדה המקומית לאשר שימוש חורג, לא חל שינוי בהסדר החוקי, ובשלב זה גם אין כוונה לקבוע בתקנות הוראות אחרות בהקשר זה.

² יצוין כי בהוראות החוק אף נקבע, כי בכל מקרה לא תותר במסגרת התקנות החדשות כאמור, הקלה בנושאים הבאים: הוספת שטחי בניה; תוספת יחידות דיור ותוספת קומות.

³ בנוסף תתאפשר בקשת "גמישות" בהתאם לקבוע בסעיף 145(ב)(2) החדש, מכוח תכנית שהחלטה להפקידה התקבלה אחרי התקנת התקנות לענין זה, כפי שיפורט בסמוך בסעיף ה'

ג. תכניות שאינן תכניות חדשות – כל תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני ה-1.1.23

בכל הנוגע לאפשרות לבקש הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת הקיימות, מכוח תכניות מאושרות, או מכוח תכניות שיוחלט על הפקדתן עד ל-1.1.23, הרי שבהתאם להוראות שנקבעו בחוק, **ניתן יהיה לבקש הקלה מכוחן, לפי תקנות סטייה ניכרת הקיימות, עד ליום ה-1.1.25.**

יצויין, כי בעניין זה, נתונה בחוק סמכות לשר הפנים, להאריך את המועד, מעבר ל-1.1.25, בתקופה או תקופות שלא יעלו יחד על שנתיים, אם מצא כי קיימת לכך הצדקה ממשית. בנוסף, נקבעה הוראת מעבר לפיה, על בקשה להיתר שתוגש עד ליום 1.1.2025 (או עד למועד שיוארך כאמור), ניתן יהיה להמשיך ולדון בה.

ד. גמישות שאיננה בגדר הקלה –

כחלק בלתי נפרד מרפורמת ביטול ההקלות, נקבעה בחוק במסגרת תיקון 134, (בסעיף 145(ב)(2) החדש), הוראת "גמישות" שעניינה - סמכות לקבוע בתקנות, נושאים שניתן יהיה להתיר לגביהם שינוי מהוראות תכנית, בסמכותה של רשות הרישוי. מדובר בשינויים שיפורטו בתקנות, ושמסמעותם התכנונית, לפי חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית, מעטה וזניחה. בנושאים אלה, בשונה מהקלה, לא יהיה צורך בדיון בוועדה המקומית, או בפרסום הבקשה להתנגדויות ובהתאם לא תהיה זכות ערר על דחיית התנגדות. כמו כן, אישור גמישות כאמור לא יהווה אירוע מס לענין היטל השבחה, בשונה מהקלה. טיוטת התקנות תפורסם בקרוב באתר החקיקה הממשלתי, להערות הציבור.

תשומת לב לכך, כי בהתאם להוראות התחילה שנקבעו לסעיף זה בחוק, הסמכות לאשר גמישות לפי סעיף זה והתקנות שיותקנו לפיו, תחול רק על תכניות שההחלטה על הפקדתן התקבלה לאחר פרסום התקנות כאמור.

ה. נושאים שלא ניתן יהיה לקבוע בתכניות מפורטות –

כמו כן, כצעד משלים לרפורמת ביטול ההקלות, ועל מנת לוודא כי תכניות אינן עמוסות בפרטים שאינם הכרחיים ושעלולים להכביד על מימוש התכנית (בשים לב לכך שלא ניתן יהיה לקבל הקלה מהם), נקבעה סמכות לקבוע בתקנות עניינים שלא ניתן לקבוע לגביהם הוראות בתכנית מפורטות. עוד ניתנה סמכות לקבוע כי לא יצורפו לתכנית מפורטות, מסמכים או נספחים שאינם מחייבים (סעיף 69(ב) לחוק שנוסף במסגרת תיקון 134). סמכות זו, הינה צעד נוסף והכרחי ליישום והצלחת הרפורמה של ביטול ההקלות, הקשורה בקשר הדוק בתוכן של התכניות המפורטות. מינהל התכנון עמל בימים אלה על גיבוש תקנות כאמור⁴. בנוסף, מינהל התכנון עובד מזה מספר שנים על פרויקט "תכנון חושב רישוי" שמטרתו, להביא לכתיבת תכניות באופן בר מימוש, שלא ידרוש שימוש במנגנון הקלות, תוך שמירת איכות התכנון, יצירת וודאות לציבור המתכננים ומעבר ברור, פשוט ויעיל בין התכנון לרישוי. מסקנות הפרויקט מועברות ומוטמעות בימים אלו, באמצעות מערך הדרכה מאסיבי, למוסדות התכנון ועורכי תוכניות.

בכבוד רב,


רות שורח חנוך

סמנכ"לית מינהל התכנון לרגולציה

העתק: מר רפי אלמליח, מנכ"ל מינהל התכנון

⁴ יובהר כי הוראות בדבר התכניות שעליהן יחולו התקנות כאמור, יקבעו במסגרת התקנות עצמן.