

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

עיקרי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה¹

בהרחבה בספר: בועז ברזילי, תכנון ובנייה עירוני הלכות ויישומים (מהדורה עשירית)

כללי

התיקון נוגע לארבעה פרקים בחוק התכנון והבניה. מוסדות תכנון, תכניות, רישוי ודיוור בר השגה.
 הדיון בפרקים אלו עוסק בעיקר בהעברה של סמכויות משמעותיות להכנת תוכניות לוועדות המקומיות ללא צורך באישור ועדות מחוזיות לצד מנגנוני פיקוח ובקרה.
 בצד הרישוי מוצע לפטור מהיתרי בנייה עבודות בעלות היקף מצומצם ולצורך להן מסלול רישוי מקוצר וייעול הליכי הרישוי (ביצוע פעולות תחת קורת גג אחת, פרסום באתר וכד').
 מנגנוני בקרה על איכות הבנייה.
 שינויים בעניין רישוי של תשתיות שונות.
 הטבות לזימים בפרוייקטים של דיוור בר השגה (תוספת שיטת בחוק).

מוסדות תכנון²

א. העברת סמכויות מהוועדה המחוזית למקומית.

4 סוגי וועדות ברמה המקומית: ועדה מקומית רגילה, ועדה מקומית עצמאית, ועדה מקומית מיוחדת, ועדה מקומית עצמאית עם תכנית כוללת.

ועדה מקומית רגילה שינוי (על-ידי הבהרה או הרחבה) של 12 הסמכויות הקיימות בחוק בסעיף 62 (א) ותוספת של 8 סמכויות חדשות:

ס"ק	הסמכות	ס"ק	הסמכות
1	איחוד וחלוקה בבעלות אדם אחד (ולא רק מספר בעלים), יראו בה כתכנית איחוד וחלוקה [הבהרה]	10	הקמת תחנת תדלוק בשטח המיועד לתעסוקה, מסחר וחקלאות. תוספת של עד 80 מ"ר מסחר נלווה, לרבות תדלוק חשמלי וגז [הרחבה]
2	הרחבת דרך והארכתה לצורך גישה למגרש או לחיבור לדרך אחרת (שלא אושרה בתמ"א או תמ"מ) [הרחבה]	11	במגורים – הוספת שימושי מלונאות, מסחר ומשרדים, בשיעור של עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה, במגרש בשטח 2.5 דונם ביישוב עירוני מעל 5,000 תושבים [הרחבה]
3	הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוך הרחבת הגדרת "צורכי ציבור" והוספת "מתקני תשתית מקומיים" [הרחבה]	12	הרחבת יחידות דיוור קיימות עד 140 מ"ר [הרחבה]
4	שינוי קווי בנין לרבות קביעת קווי בנין [הרחבה]	13	קביעת מבנה לשימור והוראות שימור [חדש]
4א	קביעה או שינוי גובה ומספר הקומות המותר להקים בבניין ללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית מאושרת ע"י ו. מחוזית [חדש]	14	במקרקעי ישראל – תוספת 20% למגורים (השכרה ארוכת טווח) + הוספת שימוש למסחר עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית מאושרת ע"י ו. מחוזית [חדש]

¹ פורסם בספר החוקים ביום 07.04.14.

² יום התחילה של הסעיפים בחוק העוסקים בתכנון היום 01.08.14.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

5	שינוי הוראות בבינוי	15	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרות עיקריות בהיקף של 100% מהמגרש או כפל התכנית, הגדול מבניהם [חדש]
6	שינוי חלוקת שטחי בניה [הבהרה]	16	ברשות עירונית – בבניה רוויה: תוספת עד 20% (שטח כולל) מהמגרש, עד תקרת 500 מ"ר, לפי הקטן: בבניה לא רוויה: תוספת עד 7% למגורים בלבד או 50 מ"ר, לפי הגדול (עד תקרת 175 מ"ר); אין אפשרות להקלה כפולה. [חדש]
7	שינוי גודל מגרש מזערי לרבות קביעת גודלו [הרחבה]	17	ברשות כפרית (מועצות אזוריות במחוזות דרום/צפון וכן מועצות אזוריות שיקבע השר) – תוספת עד 7% למגורים בלבד או 50 מ"ר, לפי הגדול (עד תקרת 175 מ"ר); אין אפשרות להקלה כפולה. במועצה אזורית שלא במחוז צפון/דרום תוספת של 7% למגורים או 50 מ"ר לפי הקטן מבניהם [חדש]
8	הגדלת מספר יח"ד	18	תוספת שטחי בניה תשתית, ולצורך זה בלבד [חדש]
9	אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה	19	קביעת הוראות להריסה, הפקעה וזיקת הנאה, לצורך מימוש תכנית [חדש]

ועדה מקומית "עצמאית" (ללא תכנית כוללנית) ועדה שהוסמכה ע"י שר הפנים, מקבלת תוספת של 12 סמכויות חדשות, בעיקר בנושא ניהול שטחי ציבור ופרויקטים עירוניים. יחולו כל הסמכויות הנ"ל של ועדה רגילה ובנוסף:

ס"ק	סמכויות	ס"ק	סמכויות
1	ברשות עירונית – תוספת מדורגת של שטח כולל מותר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאושרה ע"י ו. מחוזית	7	הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי
2	ברשות עירונית – בקרקע פרטית וקרקע שהוחכרה לדורות בתנאים הקבועים בחוק – תוספת מדורגת וקבועה של שטח כולל מותר לבניה למגורים (דיר להשכרה ארוכת טווח) והוראות בנושא חניה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאושרה ע"י ו. מחוזית	8	ברשות עירונית – הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך בניה בקומות תת – קרקעיות.
3	ברשות עירונית – תוספת 40% לתעסוקה או מלונאות, בתנאי שהתכנית בת 5 שנים, ובמגרש לתעסוקה – שהתוספת לא תעלה על 350%	9	שינוי משימוש תעסוקה אחד לאחר, למלונאות או למסחר נלווה והוספת שימושי תעסוקה. ברשות כפרית- לא ישונה למשרדים, אלא אם למתן שירותים לתעסוקה ולא ישונה לתעשייה עתירת ידע.
4	תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות עד 30%. לא חל במגרש אשר הוגדל שטחו על פי סעיפים 1 ו-3 לעיל.	10	ברשות עירונית – שינוי של עד 10% משטח הבנייה במגרש המיועד לתעסוקה למסחר הנלווה לתעסוקה.
5	הגדלת שטחים למבני ציבור, גם אם יש בכך הקטנת שטחים אחרים לצורכי ציבור.	11	ברשות עירונית – הוספת 20% משטחי הבניה של מבנה ציבורי לשימוש שאינו ציבורי, אם הקרקע בבעלות ציבורית. בתנאי מימוש בניית מבני הציבור. ברשות כפרית – עד 3 דונם.
6	הוספת שימושים לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור.	12	ברשות עירונית – תוספת של 15% משטחי הבניה והוספת שימושים במגרש שאינו למבני ציבור, בתנאי מימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל. רשות כפרית – עד 3 דונם.

* הזכויות הנוספות יפוגו ככל שלא תוגש תכנית כוללנית לאישור הוועדה המחוזית תוך 5 שנים ממועד ההסמכה.

ועדה מקומית "עצמאית מיוחדת" ועדה שהוסמכה ע"י שר הפנים ורשאית לעסוק בשני תחומים נוספים: פינוי בינוי והתחדשות עירונית. הזכויות יפוגו ככל שלא תוגש תכנית כוללנית לאישור ו. מחוזית תוך 5 שנים מועד ההסמכה.

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

ועדה מקומית "עצמאית" עם תכנית כוללת³ מלוא סמכויות התכנון בהתאם לתכנית הכוללת (ניתן לסתור תכנית כוללת במקרים ספציפיים).

ברמה המחוזית

סוגיות על מקומיות (תכניות גדולות היקף ומורכבות למגורים תשתיות, תעסוקה, קידום והובלת תכניות כוללניות, בקרה, מתן ייעוץ והנחיה מקצועיים לועדות המקומיות).

תכניות בסמכות מקבילה (מחוזית או מקומית): סוגי תכניות אותן גוף ציבורי בחר להגיש לוועדה מחוזית:

- תכנית לצורכי ציבור, לדרך או לתשתית.
- תכנית ל – 400 יח"ד ומעלה.
- תכנית לשיכון ציבורי.
- תכנית למתחם לפינוי ובינוי.
- תכנית לשימור.
- תכנית שהשר קבע כי הינה בעלת חשיבות לאומית או מחוזית.

תכניות בסמכות מחוזית בלבד:

- תכניות למתקנים ביטחוניים, תכניות שבתחומן מתקנים ביטחוניים, שטחים סגורים בצו, או שהוטלו בהם מגבלות ביטחוניות, תכניות ששר הביטחון הודיע שיש לגביהן אינטרס בטחוני.
- תכנית (שאינה נושאת) בשטח שהוועדה המחוזית הכריזה לפי ס' 77 כי מכינים בו תכנית אחרת.
- תכנית המשנה ייעוד או מצמצמת שטח או היקפי הבניה, שיועדו בתכנית בסמכות מחוזית לצורכי ציבור, דרך או תשתיות, או קובעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש המערימים קשיים על ביצועם.
- תכנית המצמצמת את הבניה למספר קטן מ- 400 יח"ד ו/או מערימה קשיים ביצועה.
- תכנית המשנה הוראות שתכנית קודמת לשיכון ציבורי או בעלת חשיבות לאומית קבעה כי אין לשנותן בסמכות מקומית.

הרמה הארצית:

קביעת קווי מדיניות כלליים - ארציים.

³ שאושרה לאחר ה – 15.6.06, או שטרם חלפו 20 שנה מיום אישורה של התכנית הכוללת.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

תכניות

הבהרה / שינוי / תוספת במספר הליכי דיון :

חוות דעת מהנדס ועדה מקומית כתנאי לדיון להפקדה ואישור תכנית. **חיזוק מעמד המהנדס** הזמנת חובה של המהנדס לכל ישיבות מועצת הרשות המקומית או וועדה מוועדותיה; מהנדס בוועדה ברשות מקומית אחת – הגנה מפיתורין: נדרש רוב 2/3 מהמליאה, זכות לטעון בפני המליאה ובפני וועדה שימנה שר הפנים; מהנדס בוועדה במספר רשויות - שר הפנים יקבע הוראות בנוגע למינוי והעברתו מכהונה.

נציגים בעלי דעה מייצגת ("משקיפים") בוועדה המקומית הוספת שני נציגים מקצועיים, חיזוק מעמדם באמצעות, בין היתר, קבלת הודעה על הגשת תכנית, זכות עיון במסמכים, העברת חוות דעתם והצגתה בפני הוועדה, קבלת טיוטת פרוטוקול ותמליל הדיון, עדכון בהחלטות הוועדה, תשלום גמול השתתפות לנציגים שהתווספו.

הסמכת ועדה מקומית ע"י שר הפנים לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון והממונה על המחוז ובדיקה ע"י יחידת הבקרה.

הקמת יחידת בקרה על פעילות הוועדות המקומיות במשרד הפנים.

הגבלה/נטילת סמכויות שלילת הסמכה, מינוי מלווה מקצועי להבטחת התנהלות מקצועית תקינה או לאפשר הסמכה, העברת סמכויות לוועדה המחוזית.

הודעה על תכנית שהוגשה לוועדה המקומית לחברי הוועדה המחוזית ולנציגים בעלי דעה מייצגת.

וועדת ערר בהרכב מורחב על החלטות בתכניות בסמכות ועדה מקומית עצמאית או עצמאית מיוחדת (הוספת נציגי שר התחבורה, השר להגנת הסביבה, שר הבינוי והשיכון) והרחבת סמכויות (החלטה בהנחיות מרחביות, השגה, אי שליחת פירוט החיובים לעניין היתר).

הסדר ניגוד עניינים ופסלות כהונה של חברי מוסד תכנון.

קציבת מועדים מרביים ממועד הגשת תכנית ועד להחלטה לאישור תכנית (סמכות מקומית 12 חודשים, תכנית מצומצמת 8 חודשים, סמכות מחוזית 18 חודשים, תכנית מתאר מחוזית 12 חודשים תכנית מתאר ארצית 12 חודשים מהעברה להערוט); אי עמידה במועדים לבקשת מגיש התכנית מועברת התכנית לטיפול במוסד לתכנון גבוה יותר (תכנית בסמכות מקומית תידון בוועדת משנה של הוועדה המחוזית/תכנית בסמכות מחוזית תידון בוועדת משנה של המועצה הארצית).

תנאי סף אחידים להגשת תכנית כפי שיקבעו ע"י שר הפנים.

תכנית מצומצמת – תכנית בסמכות מקומית, שהפקדתה הינה בסמכות יו"ר הוועדה המקומית בתנאי בדיקה תכנונית ומשפטית מוקדמת, חוות דעת של מהנדס הוועדה המקומית, חלה על שטח של עד 5 דונם, ועוסקת בנושאים (נקודתיים) אלו בלבד: קו בניין, בינוי או עיצוב אדריכליים, שטח מגרש מזערי, הקלה, הרחבת יח"ד, הוספת שטחי שירות.

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

פקיד היערות – חובת ההיוועצות עם פקיד היערות בסוגי תכניות שיוגדרו בתקנות ע"י שר הפנים בהתייעצות עם שר החקלאות.
 תוקף החלטה הינו מיום קבלת ההחלטה.

ולקחש"פ: הסמכות להכריז ולבטל הכרזה על קרקע חקלאית מועברת למועצה הארצית (לאחר התייעצות עם הולקחש"פ), מיקוד הולקחש"פ בהחלטה הראשונית על הפשרת קרקע – ביטול הצורך באישור חוזר של הולקחש"פ לאחר שאישרה בשטח מסוים תכנית המייעדת אותו למטרה שאינה חקלאית או שטחים פתוחים; שימוש חורג בקרקע חקלאית – באישור וועדה מחוזית בלבד, למעט במקרה שיועדה בתכנית מתאר מחוזית לקרקע חקלאית או שטחים פתוחים.

פרסום תכנית על מסמכיה באתר האינטרנט ופתיחתה לעיון הציבור מיום הגשתה.

פרסום החלטה באינטרנט בתוך 3 ימים מיום קבלתה.

פרסום סדר יום שבוע לפחות לפני הדיון.

פרסום דין וחשבון שנתי ע"י יו"ר מוסד תכנון (בדבר היקפי פעילות ועמידה בלוחות הזמנים).

פרסום דין וחשבון שנתי ע"י יחידת הבקרה.

רישוי ובנייה⁴

מסלולי רישוי - פטור, רישוי מקוצר, רישוי מלא

פטור מהיתר: מתן פטור לפריטים שבנייתם לא מהווה הפרעה למרחב בציבורי על פי תקנות שיקבע שר הפנים (כגון: מחסן, פרגולה, גגון, סגירת חורף לבתי אוכל ועוד). יום התחילה - 01.08.14.

רישוי מקוצר: תוספות בניה שאין בהם סיכון או הפרעה של ממש, על פי תקנות שיקבע שר הפנים (כגון: הוספת ממ"ד, סגירת/הוספת מרפסת, תוספת בניה שלא עולה על 25 מ"ר, הוספת מעליות, סגירת קומת עמודים בבניין ועוד). רשות הרישוי מחויבת במתן תשובה לבקשה תוך 45 יום. אי מתן תשובה במועד משמעותה כאישור אוטומטי.

רישוי מלא: מתן תשובה תוך 90 יום.

מכוני בקרה - בקרה מקצועית ברישוי בנקודה אחת (**one stop shop**) מתן האישורים הנדרשים מהגורמים הממשלתיים המרכזיים המעורבים בתהליך הרישוי תחת קורת גג אחת (כבאות, בריאות, הגנת הסביבה, פקע"ר).

רישוי מקוון - הגשת בקשות בדרך מקוונת.

⁴ יום התחילה של רוב סעיפי החוק העוסקים ברישוי הינו 01.01.16.

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

הנחיות מרחביות - תנאים שעניינם השתלבות הבניין בסביבתו, חזותו ומראהו החיצוני, ייקבעו בהחלטת ועדה מקומית. יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון/חלק ממנו, לסוגי מגרשים/מגרש מסוים, סוגי בניינים/בנין מסוים.

הקמת תשתיות⁵ - הרחבת האמצעים וההליכים להקמת תשתיות. תשתית לאומית: ביטול הצורך בהכרזה על תשתית לאומית של ראש הממשלה, שר הפנים ושר האוצר.

מבנה דרך: הרחבת הגדרה לרבות תחנה לתחבורה ציבורית.

מתקן דרך: הרחבת ההגדרה (מתקני בקרה וניטור, איתות וחשמול למסילה, חניה במפלס הקרקע, תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם וכו'), הוספת תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, תחנה לתחבורה ציבורית.

החלת ההליך גם על קווי תשתית תת קרקעיים ומתקן נלווה בנדרש במישרין, בהתאם לתכנית מפורטת (לאחר מתן הודעה).

הרשאה: בדיקת הרשאה למבנה דרך במכון בקרה (יציבות ובטיחות).

מתן הרשאה ע"י מהנדס הוועדה המקומית במקרה בו ההרשאה מוגשת על ידי הרשות המקומית.

מתן אפשרות לשר לקבוע מתקני תשתיות נוספים שהקמתם תעשה ע"י הרשאה ולא בהיתר.

היתרים

מתן אפשרות גן לוועדה המקומית להוציא היתרים לתכנית לתשתית לאומית.

שר הפנים רשאי, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, לקבוע בצו פטור מהיתר או מתכנית לעבודה או לשימושים, במגבלות הקבועות בחוק, למיזם בעל חשיבות לאומית/כלל מחוזית.

דיוור בר השגה

בקרקע פרטית ובקרקע המוחכרת לדורות בתנאים הקבועים בחוק - בסמכות ועדה מקומית עצמאית להעניק בתכנית לזים "חבילה סגורה" של זכויות בניה נוספות, הניתנות באופן מדורג בהתאם לזכויות המאושרות בשטח. רישום כל הבניין כבניין להשכרה ארוכת טווח, לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים ובתנאי הפעלת מנגנוני פיקוח, ניהול, ורישום - בהתאם לתוספת השישית לחוק.

⁵ זאת בנוסף לתיקון 100 לחוק התכנון והבניה, אשר פורסם בספר החוקים מיום 26.12.13, המאפשר הוצאת היתרים למתקני מים, תקשורת, מדידה וניטור ותקני תשתית אחרים שיקבעו בתקנות, מכוח תכנית מתאר ארצית ומחוזית שקבעה כך, גם בלא שנקבעו מגרש ספציפי וקווי בניין.

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

בקרע מדינה (מקרקעי ישראל) - תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה
 [+תוספת של 25% מסחר] בתנאי הפעלת מנגנוני פיקוח, ניהול ורישום בהתאם לתוספת
 השישית לחוק. בתנאים הקבועים בחוק.

קביעת יעדים לשיווק דירות בהישג יד על ידי המדינה⁶: יחידות דיור לשכירות במחיר
 מופחת + יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח שלא תפחת מ- 10 שנים, כולל קביעת יעדים
 ליחידות דיור שישווקו בנגב ובגליל.

לא עמדה המדינה ביעדים יועבר סכום מסוים לטובת **קרון להתחדשות עירונית**. מטרות
 הקרון: סיוע לפעולות התורמות להתחדשות מרכזי ערים וותיקים לרבות חידוש מבנים
 בדיור הציבורי, שדרוג המרחב הציבורי, שיפוץ וחידוש מבנים ותשתיות תוך מתן עדיפות
 למיזמי פינוי ובינוי וחיזוק מבנים ומיזמים שאין בהם כדאיות כלכלית.

דירות קטנות - הקצאת 20% יחידות קטנות בתכנית הכוללת מעל 100 יח"ד חדשות
 (בסייגים).

⁶ באמצעות תיקון עקיף לחוק רשות מקרקעי ישראל.