

טיוטת חוק התכנון והבניה (תיקון מס'), התשע"ח-2018 - הסמכת ועדת השרים לענייני

חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק התכנון והבניה (תיקון מס'), התשע"ח-2018, המצורפת בזאת.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88(ב) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

דברי הסבר

רקע כללי

בטיטוט החוק, מוצע לבצע מספר שינויים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**), על מנת לייעל את הליכי התכנון ואת עבודת מוסדות התכנון, וכן להסדיר מספר סוגיות נוספות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה, הכל כמפורט בהצעה.

התיקונים המוצעים, לפחות בחלקם, הינם בעלי חשיבות ודחיפות, שיש הכרח להעבירם בקריאה שניה ושלישית, עוד במושב הנוכחי של הכנסת.

כך למשל, התיקון המוצע בסעיף 32 לחוק, שיאפשר לשר האוצר להאריך את תוקפו של צו למרחב תכנון מיוחד לתקופה נוספת של חמש שנים, הינו הכרחי לשם המשך תפקודה של הוועדה המיוחדת חריש (ללא התיקון סמכויותיה של הוועדה המיוחדת חריש, יפקעו בחודש נובמבר 2018, ללא יכולת להאריך את סמכויותיה).

גם התיקונים הנוגעים לסעיף 62א לחוק, בנוגע ליחס שבין סעיף 62א לבין תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), והמסלול החדש המוצע, שמאפשר להגיד את שטחי הבניה בעד 350% משטחי הבניה הקיימים, הינם תיקונים נחוצים לשם הוודאות ויעילות ההליכים.

כמו כן, התיקונים המוצעים בתוספת השלישית לחוק, הן לעניין החבות בהיטל השבחה על תכנית כוללנית והן לעניין שאלת מועד אירוע המס על זכויות מותנות, מדובר בתיקונים הכרחיים ודחופים לשוק הנדל"ן, שקיים הכרח להעבירם עוד במושב הנוכחי של הכנסת.

נוכח האמור, הצעת ההחלטה מבקשת לקדם את הליכי החקיקה במהירות האפשרית. לשם כך, מוצע לאשר עקרונית את טיטוט החוק המצורפת להצעת ההחלטה וכן להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח הצעת החוק הסופית שתובא לכנסת. בנוסף, מוצע לעשות שימוש באפשרות העומדת לממשלה ולפנות לכנסת לשם קבלת אישורה לקיצור זמני הנחת הצעת החוק על שולחן הכנסת לקריאה ראשונה וקריאה שניה בהתאם לקבוע בתקנון הכנסת בסעיפים 81(ג) ו- 88(ב).

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

לא צפויה השפעה.

תקציב

אין.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

- עמדת שר הפנים – אינו מתנגד.
- עמדת שר האנרגיה – אינו מתנגד.
- עמדת שר הבריאות – אינו מתנגד.
- עמדת השר לשירותי דת – אינו מתנגד.
- עמדת השר להגנת הסביבה - אינו מתנגד.
- עמדת שר התחבורה והבטיחות בדרכים - אינו מתנגד.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות הדעת של היועץ המשפטי של משרד האוצר מצורפת להצעת ההחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי: חקיקה ממשלתית
תחום פעולה עיקרי: חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר האוצר

ח' בתמוז התשע"ח

21 ביוני 2018

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'...), התשע"ח – 2018 הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהצעת ההחלטה מוצע לאשר עקרונית את טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'...), התשע"ח – 2018 (להלן – טיוטת החוק), ולהסמיך את ועדת השרים לאשר את נוסח טיוטת החוק על דעת הממשלה.

טיוטת החוק נועדה לשם הסדרת מספר שינויים הנדרשים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – החוק), על מנת לייעל את הליכי התכנון ואת עבודת מוסדות התכנון, וכן להסדיר מספר סוגיות נוספות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה, הכל כמפורט בטיוטת החוק.

התיקונים המוצעים, לפחות בחלקם, הינם בעלי חשיבות ודחיפות, שיש הכרח להעבירם בקריאה שניה ושלישית, עוד במושב הנוכחי של הכנסת. לפי סעיף 41 לתקנון הממשלה, רשאית הממשלה לקבוע כי החלטות ועדת שרים תהיינה "על דעת הממשלה", או כי עניין מסוים הנדון בוועדת שרים יהיה "על דעת הממשלה". דין החלטות ועדת שרים במקרה האמור כדין החלטת ממשלה בישיבתה, ואין להגיש ערר על החלטת ועדת שרים שהיא "על דעת הממשלה".

לפי סעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, ועדת הכנסת רשאית להחליט על קיצור תקופה שבין העמדת הצעת החוק על סדר יומה של הכנסת לבין הקריאה הראשונה בעניינה, שקבועה ליומיים. החלטה כאמור תהיה לפי בקשה של הממשלה בהודעה בכתב של מזכיר הממשלה ואם השתכנעה ועדת הכנסת כי להצעת החוק יש חשיבות או דחיפות ובעת ההצבעה נכחו בוועדת הכנסת לפחות שליש מחבריה הקבועים.

לפי סעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, ועדת הכנסת רשאית להחליט על קיצור תקופת ההנחה של הצעת חוק לקריאה שניה על סדר יומה של הכנסת, שקבועה לכל המוקדם למחרת ההנחה על שולחן הכנסת, לפי בקשה של הממשלה, בהודעה בכתב של מזכיר הממשלה.

נוכח החשיבות של התיקונים המוצעים בטיוטת החוק, ועל מנת שניתן יהיה להניח את הצעת החוק על שולחן הכנסת כך שניתן יהיה להשלים את הליך החקיקה עד לסיום המושב הנוכחי של הכנסת, מוצע להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחן של הצעות החוק שיוגשו לכנסת. כמו כן, מוצע להסמיך את הממשלה לפנות לוועדת הכנסת, בבקשה לפטור מחובת הנחה של הצעות החוק לקראת הקריאה הראשונה, וכן בבקשה להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרוןם :

אין.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :

היועץ המשפטי של משרד הפנים - מבלי לגרוע מהערות שהעביר המשרד ושסוכם לגביהם שילובנו בהמשך הליכי החקיקה, אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועצת המשפטית למינהל התכנון - אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועץ המשפטי של משרד הבריאות - מבלי לגרוע מהערות שהעלה המשרד לגבי תזכיר החוק, אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועצת המשפטית של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים - אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועצת המשפטי של משרד האנרגיה - מבלי לגרוע מהערות שהעלה המשרד לגבי תזכיר החוק, אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועצת המשפטית של המשרד להגנת הסביבה - מבלי לגרוע מהערות שהעלה המשרד לגבי תזכיר החוק, אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

היועץ המשפטי של משרד הדתות - אין מניעה משפטית בהצעת ההחלטה.

עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה :

אין מניעה משפטית בקבלת הצעת ההחלטה.

אסי מסינג

היועץ המשפטי של משרד האוצר

שם

תפקיד

חתימה

טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'), התשע"ח – 2018.

א. שם החוק המוצע

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'), התשע"ח – 2018.

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

במסגרת הצעת החוק מוצע לבצע מספר שינויים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בין השאר, בסמכויות הוועדה לתשתיות לאומיות, סמכויות ועדות הערר וסמכויות הוועדות המקומיות, וזאת על מנת לייעל את הליכי התכנון ואת עבודת מוסדות התכנון, וכן להסדיר מספר סוגיות נוספות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה, הכל כמפורט להלן.

ג. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יתוקן בהתאם למפורט בהצעת החוק.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, על תקן המשרד שימונה על ביצועו ועל ההיבטים מנהליים נוספים של אותו משרד ומשרדים ורשויות אחרים

לא צפויה השפעה.

ה. השפעת החוק המוצע על התקן המינהלי של המשרד

לא צפויה השפעה.

ו. התייחסות משרדי הממשלה והציבור

התקבלו התייחסויות ממשרד המשפטים, משרד הפנים, משרד הבריאות, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, משרד האנרגיה, המשרד לבטחון פנים ומשרד הדתות. בהתאם להסכמות שהושגו ביחס לחלק מהתייחסויות המשרדים, עודכן נוסח טיוטת החוק.

יצוין כי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, הודיעו כי הם מתנגדים לתיקון כפי שהוצע בסעיף 33 לחוק

(סעיף 5 בהצעת החוק), לפיו תינתן לשר האוצר אפשרות להאריך בצו, הכרזה על מרחב תכנון מיוחד, לתקופה נוספת של 5 שנים.

המשרד לביטחון הפנים העיר כי יש לזמן לדיוני הוועדה המיוחדת נציג של הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה. יובהר כי מאחר שהתיקון לא עוסק בהרכבה של הוועדה המיוחדת, לשיטתנו אין מקום להכניס שינוי כאמור.

משרד האנרגיה העיר כי יש להוסיף להגדרת "תשתיות לאומיות" גם "מתקני זיקוק", כך שניתן יהיה לקדם בוועדה לתשתיות לאומיות גם תוכנית למתקני זיקוק. עוד העיר כי יש לתקן את טיוטת החוק כך שלא ניתן יהיה לתבוע השבחה גם מתוכנית מפורטת שנדרש לה עוד הליך מכרזי של זכיין/רישיון, שרק הוא יוכל לממש את התוכנית.

יוער כי הוספת מתקנים נוספים להגדרה שבחוק דורשת קיום עבודת מטה מסודרת לבחינת המשמעויות וההשלכות של הוספת המתקן על כלל הגורמים הצריכים לענין. מאחר שבקשת משרד האנרגיה נמסרה רק לפני זמן קצר, בדיקה כאמור טרם נעשתה. לענין עיגון פטור מהיטל ההשבחה לתכנית מפורטת שביצועה מותנה בבחירת יזם, הבקשה חורגת מנושא טיוטת החוק שעוסקת רק בדחיית אירוע המס לעת השלמת ההליך התכנוני.

ממשרד הפנים התקבלו מספר הערות. חלקן הוטעמו בטיטת החוק ולגבי חלקן סוכם כי הן ילובנו בהמשך הליכי החקיקה.

כמו כן, התקבלו הערות מהציבור ומגופים נוספים, אשר נבחנו. טיוטת החוק אף תוקנה במספר היבטים בעקבות ההערות.

להלן עיקרי ההערות שהתקבלו:

הוצע לסטות מהנחיות מרחביות במסגרת בקשה להקלה. ההערה נבחנה ובשלב זה הוחלט להשמיט את נושא ההקלה ולכלול הוראה המאשרת למבקש ההיתר לבחור מה ההנחיה שתחול, ככל ששונתה ההנחיה המרחבית עד למועד ההחלטה בבקשה להיתר.

הועברו הערות בנוגע לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א לחוק, לאשר בתכנית תוספת זכויות של עד 350% במגרשים שבהם מצויים מבנים שחלה עליהם תכנית החיזוק. בעקבות ההערות בוצעו מספר שינויים, בין השאר לגבי כפיפותה של תכנית כאמור לתכנית כוללנית ולתכנית לפי סעיף 23 לתכנית החיזוק.

התקבלו הערות העוסקות בתיקון התוספת השלישית לחוק, בעיקר בכל הנוגע להוראת המעבר, במצבים בהם נכרת הסכם טרם תחילת התיקון. ההערות נבחנו והוספה להצעת החוק הוראה לפיה החייב בהיטל רשאי לבחור האם להמשיך לנהל הליכים ביחס לשומה שהוצאה או לבקש לבטל את השומה שיצאה ולדחות את ניהול ההליכים עד למועד אישורה של תכנית נוספת (מועד שאליו נדחתה חובת תשלום ההיטל).

ז. הערות היועץ המשפטי לממשלה

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) הודיע שהוא סומך את ידו על טיוטת החוק

ח. הערות הממונה על התקציבים במשרד האוצר לטיטת החוק

לממונה על התקציבים אין הערות לגבי נוסח טיוטת החוק.

ט. מצורף נוסח הצעת החוק ודברי הסבר

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'...), התשע"ח-2018

תיקון סעיף 1	1.	בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1-	
		(1) אחרי ההגדרה "הקלה" יבוא:	
		"וועדה מיוחדת" – ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה שהוקמה לפי סעיף 34;	
		"ועדה מקומית" – ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שהוקמה לפי סימן ג'; "	
		(2) אחרי ההגדרה "תכנית בסמכות ועדה מחוזית" יבוא:	
		"תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת; "	
		(3) בהגדרה "תשתיות לאומיות", אחרי "תשתית תיירות", יבוא "בית קברות מטרופוליני", ובסופה יבוא "לעניין הגדרה זו-	
		"בית קברות מטרופוליני" – בית קברות שמתקיימים בו כל התנאים הבאים:	
		(1) הוא מיועד לשרת שני יישובים לפחות;	

			(2) הצפיפות הממוצעת בו לא תפחת מ- 600 קברים לדונם ;
			(3) מתקיים בו אחד מאלה :
			(א) שטחי הקבורה בו לא יפחתו מ-100 דונם ;
			(ב) מתוכננים בו לפחות 50,000 מקומות קבורה ;
			"דרך" - לרבות מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת."
תיקון סעיף 2א11	2.	בסעיף 2א11(ו) לחוק העיקרי, אחרי "לפי כל דין", יבוא "או מסמכויות הוועדה המחוזית לאשר תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים שלא מתקיימות לגביה הוראות פסקה (ח)".	
תיקון סעיף 12ב	3.	בסעיף 12ב(א) לחוק העיקרי -	
		(1) בפסקה (1), אחרי "של רשות רישוי מקומית", יבוא "של ועדה מיוחדת או של רשות רישוי מיוחדת" ;	
		(2) בפסקה (2), אחרי "של ועדה מקומית" יבוא "של ועדה מיוחדת".	
תיקון סעיף 17	4.	בסעיף 17 לחוק העיקרי, המילים "להלן - ועדה מקומית)" - יימחקו.	
תיקון סעיף 33	5.	בסעיף 33(ב) לחוק העיקרי, במקום "לתקופה נוספת שלא תעלה על חמש שנים", יבוא "לשתי תקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת".	
תיקון סעיף 34	6.	בסעיף 34 לחוק העיקרי, המילים "להלן - ועדה מיוחדת)" - יימחקו.	
תיקון סעיף 48ד	7.	בסעיף 48ד(א) לחוק העיקרי, אחרי "רשות רישוי" יבוא "או של ועדת הערר".	
תיקון סעיף 62א	8.	בסעיף 62א לחוק העיקרי -	
		(1) בסעיף קטן (א) :	
		(א)	בפסקה (9), האמור בה יסומן "(א)", ואחריה יבוא :
			"(ב) כל עניין שניתן לתת לו היתר לפי תכנית החיזוק;";
		(ב)	בפסקה (10), במקום "ובלבד שאין" יבוא "או הוספת שימוש לתחנת תדלוק, בקרקע כאמור, למעט בקרקע המיועדת לחקלאות או בקרקע המיועדת לחניה בשטח שאינו בתחום יישוב, והכל ובלבד";
		(ג)	בפסקה (19), אחרי "לצרכי ציבור", יבוא "או שינוי או ביטול הוראות בעניינים אלה למעט לעניין הפקעת קרקע", במקום "תכנית" יבוא "תכנית שבסמכותה", ובסופה יבוא "ואין בקביעה, שינוי או ביטול כאמור, כדי להכביד הכבדה של ממש על מימושה של תכנית אחרת";
		(ד)	אחרי פסקה (20) יבוא :

<p>(א) תכנית מפורטת להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש המיועד למגורים שבו מצוי מבנה למגורים שחלה עליו תכנית החיזוק ונקבע בה כי לא ניתן לממשה, אלא בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (בסעיף זה – מבנה טעון חיזוק) ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לפי כל תכנית, לא יעלה על סך כל השטחים כמפורט להלן:</p>	<p>2)'' (1)</p>					
<p>(1) 350% מסך כל שטחי הבנייה הקיימים כדין מעל הקרקע במבנה טעון החיזוק;</p>						
<p>(2) שטחי בנייה נוספים לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל דירה חדשה, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951²;</p>						
<p>(3) שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות שנועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות שבמגרש לפי התכנית, ובלבד ששטחם לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש;</p>						
<p>(ב) בתכנית לפי פסקה זו, ניתן להוסיף שימוש לצורכי ציבור במגרש או שטחי בנייה נוספים לצורכי ציבור, בנוסף על שטחי הבנייה האמורים בפסקה משנה (א), וזאת בשיעור שלא יעלה על 15% מסך כל שטחי הבנייה שמעל הקרקע שיאושרו בתכנית; בפסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – גן ילדים, מרפאה או מבנה לצורכי דת;</p>						
<p>(ג) אושרה תכנית לפי פסקה זו, לא תאושר תכנית אחרת שמגדילה את שטחי הבנייה במגרש לפי סעיף זה, אלא אם כן חלפו לפחות עשר שנים מיום האישור כאמור או בכפוף לביטולה של התכנית שאושרה.</p>						
<p>(ד) אושרה תכנית לפי סעיף 23 לתכנית החיזוק, לא יחולו בתחום התכנית כאמור הוראות פסקה זו.</p>						
<p>(2) אחרי סעיף קטן (1א) יבוא:</p>						

² ס"ח התשי"א, עמ' 78.

			<p>"א) (א1) הוועדה המקומית רשאית לאשר בתכנית בסמכותה לפי סעיף זה, תוספת שטחי בנייה במגרש לפי סעיף זה למעט לפי סעיף 62א(א)(9)(ב), או לפי תכנית החיזוק בהתאם לסעיף 62א(א)(9)(ב), לפי שיעור תוספת שטחי הבנייה הגבוה מביניהם; אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכנית בהתאם להוראות סעיף קטן (א)(21)."</p>
		(3)	בסעיף קטן (ד), במקום "ו-(17)", יבוא "ו-(21)".
תיקון סעיף 74	9.		בסעיף 74 לחוק העיקרי, אחרי "ועדה מחוזית" יבוא "או של רשות רישוי מקומית", במקום הסיפה החל במילים "יוגש הערר" יבוא "או על ידי רשות הרישוי שלה, יוגש הערר לוועדת הערר או לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, לפי העניין."
תיקון סעיף 117	10.		בסעיף 117 לחוק העיקרי, בסופו יבוא "הודעה כאמור תציין את זכותו של בעל המקרקעין או בעל הזכות בהם, להגיש תביעת פיצויים בתוך שלוש שנים מיום תחילתה של התכנית, והכל לפי הוראות פרק ט'."
תיקון סעיף 145	11.		בסעיף 145 לחוק העיקרי, הסיפה החל במילים "שר האוצר" תסומן "(1)" ואחריה יבוא:
			"(2) הוועדה המקומית רשאית לקבוע כללים לעניין סוגי בקשות להיתר, שלגביהן לא יהיה המבקש חייב להגיש בקשה לקבלת מידע, בהתאם להוראות שקבע שר האוצר לעניין זה"; כללים לפי פסקה זו יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה המקומית."
תיקון סעיף 145	12.		בסעיף 145 לחוק העיקרי -
			(1) בסעיף קטן (ח), בסופו יבוא "שנו הנהחיות המרחביות בטרם ניתנה החלטה בבקשה להיתר, רשאי מבקש ההיתר להודיע לרשות הרישוי, אם יחולו לגבי הבקשה להיתר הנהחיות המרחביות כפי שהיו בתוקף במועד הגשת ההיתר או הנהחיות החדשות";
תיקון סעיף 151	13.		בסעיף 151 לחוק העיקרי-
			(1) בסעיף קטן (ב2), בפסקה (5), במקום "תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)" יבוא "תכנית החיזוק";
			(2) בסעיף קטן (ב3), בפסקה (2), במקום "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)" יבוא "תכנית החיזוק" ובמקום "על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה" יבוא "על פי הוראות תכנית החיזוק".
תיקון סעיף 152	14.		בסעיף 152(א)(1) לחוק העיקרי, אחרי "לפי הוראות סעיף 149(א)", יבוא "או

		לפי הוראה בתכנית".
תיקון סעיף 3א158	15.	בסעיף 3א158 לחוק העיקרי, במקום ההגדרה "עבודה ברכוש המשותף" ו"תכנית החיזוק" יבוא:
		"עבודה ברכוש המשותף" – כמשמעותה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ³ ."
תיקון סעיף 198	16.	בסעיף 198 לחוק העיקרי -
		(1) בסעיף קטן (ד), אחרי "החליטה הוועדה המקומית" יבוא "לקבל את התביעה" ואחרי "התובע או המשיב" יבוא "לפי העניין";
		(2) בסעיף קטן (ה), במקום פסקאות (1) עד (3) יבוא:
		"(1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה לפי סכומים שיקבע שר האוצר בתקנות, בהתחשב, בין השאר, בסכום הערר; תקנות כאמור יותקנו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת;
		(2) שר האוצר רשאי לקבוע בתקנות, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, נסיבות שבהן יינתן פטור, מלא או חלקי, מאגרה שנקבעה לפי סעיף קטן זה;
		(3) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו האגרה שיש לשלמה בהתאם לתקנות שנקבעו לפי סעיף קטן זה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי תקנות כאמור."
תיקון התוספת השלישית	17.	בתוספת השלישית לחוק העיקרי (להלן – התוספת השלישית) -
		(1) בסעיף 1, במקום ההגדרה "תכנית" יבוא:
		"תכנית" - תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם -
		(1) לעניין תכנית שהיא תכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לגבי קרקע שיש עליה בניין – יראו אותה כתכנית, ביום ההחלטה ליתן היתר על פיה;
		(2) לעניין תכנית הדורשת אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, כתנאי למתן היתר לפיהן – יראו אותה כתכנית ביום מתן אישור מוסד התכנון האמור."
		(2) בסעיף 4, אחרי פסקה (5) יבוא:

³ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

			"(א5) בעת חישוב שווים של מקרקעין, בסמוך לפני אישורה של תכנית, לא תובא בחשבון עליית שווים כתוצאה מתכנית לפי חוק זה, שאינה תכנית כהגדרתה בתוספת זו."
	(3)	בסעיף 19(ב)(10) -	
		(א) בפסקת משנה (א), במקום "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)" יבוא "תכנית החיזוק";	
		(ב) בפסקת משנה (ב), במקום "תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)" יבוא "תכנית החיזוק", אחרי "רעידות אדמה" יבוא "לרבות תכנית לפי סעיף 62א(א)(21)" ובמקום "לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)" יבוא "לפי תכנית החיזוק".	
תיקון חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו-2015 ⁴ בסעיף 7, בסעיף 151א לחוק התכנון והבנייה המובא בו -	18.	ב	
	(1)	בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), המילים "ולא יחודש" – יימחקו.	
	(2)	במקום סעיף קטן (ד) יבוא:	
"(ד) הוועדה המקומית רשאית לחדש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, ובלבד שהבקשה לחידוש ההיתר הוגשה לוועדה המקומית עד תום שנה ממועד פקיעת תוקפו, וזאת לאחר ששקלה, בין השאר, את הפגיעה במספר יחידות הדיור הזמינות למגורים במרחב התכנון המקומי."			
	(3)	בסעיפים קטנים (ו) ו-(ז), אחרי "ועל מספר ההיתרים כאמור שפקעו באותה תקופה", יבוא "ושלא חודשו".	
תחילה ותחולה	19.	(א) הוראות סעיף 198(ה) לחוק העיקרי, כנוסחן בסעיף 16(2) לחוק זה, יחולו ביום תחילתן של תקנות לפי הסעיף האמור.	
		(ב) הוראות סעיף 74 לחוק העיקרי כנוסחן בסעיף 9 לחוק זה, יחולו על עררים שהוגשו ביום התחילה ואילך.	

⁴ ס"ח התשע"ו, עמ' 39; התשע"ח, עמ' 74.

הוראות מעבר	20.	(א) הוראות התוספת השלישית לחוק העיקרי, כנוסחן בסעיף 17 לחוק זה, יחולו לגבי תכניות שיאושרו ביום התחילה ואילך, ואולם לגבי תכנית כוללנית שאושרה עד ליום התחילה, יחולו הוראות אלה:
		(1) לא נכרת לפני יום תחילתו של חוק זה הסכם למימוש זכויות במקרקעין, כאמור בסעיף (3) להגדרה "מימוש זכויות", יחולו הוראות התוספת השלישית כנוסחן בחוק זה, ובכלל זה הוראות פסקה (א5) לתוספת האמורה;
		(2) נכרת הסכם כאמור בפסקה (1) לפני יום התחילה, יחולו לגביו, הוראות התוספת השלישית כנוסחן ערב יום תחילתו של חוק זה; ואולם ככל שלא שולם היטל השבחה סופי בשל מימוש כאמור, יחולו הוראות אלה:
		(א) החייב בהיטל עקב אישורה של התכנית הכוללנית, רשאי לדרוש כי השומה תדחה ותיערך רק לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, וזאת אף אם הומצאה לו השומה או שננקטו לגביה הליכים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק, בטרם תחילתו של חוק זה;
		(ב) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שבו חל מימוש נוסף במקרקעין, אחרי אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל;
		(ג) על אף האמור בסעיף 10(א) ו-10(ג) לתוספת השלישית, לא יותנה מימוש בתשלום ההיטל עקב אישורה של התכנית הכוללנית, אם המבקש לממש אינו החייב בתשלום זה.

דברי הסבר

לסעיף 1 המוצע – תיקון סעיף 1 לחוק:

מוצע לתקן את הגדרת "תשתיות לאומיות", ולהוסיף לה גם בית קברות מטרופוליני, כהגדרתו בהצעת החוק, כדי לאפשר לוועדה לתשתיות לאומיות לדון גם בתכניות לתשתית כאמור, זאת לאור היתרונות הכרוכים בהכנת תכנית מפורטת בוועדה לתשתיות לאומיות, גם בנושא זה.

בנוסף, מוצע ל להבהיר כי תכנית לדרך המקודמת בוועדה לתשתיות לאומיות, יכול שתכלול גם מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת, זאת בדומה לתיקון שנעשה להגדרת "תכנית דרך" במסגרת תיקון 101 לחוק. יצוין, כי זו הפרשנות המקובלת במוסדות התכנון גם לפי הדין קיים, בהמשך לתיקון 101 הנזכר. עם זאת ומאחר שקיימת אי בהירות בנוסח החוק בעניין זה, מוצע להבהיר ולעגן את הסמכות כאמור, מפורשות בחוק.

לסעיף 2 המוצע – תיקון סעיף 2א11 לחוק:

בסעיף 2א11, נקבע כי בכל וועדה מחוזית תוקם ועדת משנה לעניין תכניות להסדרת רישום ביישוב מיעוטים ולעניין תכניות נקודתיות ביישובי מיעוטים, כהגדרת מונחים אלה בסעיף האמור, וכי יהיו נתונות לה כל הסמכויות של ועדה מחוזית.

בסעיף 2א11(ח) נקבע, כי וועדת המשנה רשאית לאשר תכניות כאמור, רק בתנאי שהוגשה למנהל המרכז למיפוי ישראל, תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית שוועדת המשנה מבקשת לאשר, והמנהל הודיע כי עם אישור התכנית על ידי וועדת המשנה, יאשר המרכז את התכנית לצורכי רישום, ככזו הכשרה לרישום.

מכאן, כי לפי הוראות הדין היום, לא ניתן לאשר בוועדה המחוזית תכנית נקודתית החלה ביישובי מיעוטים, ויש להגיש אותה לוועדה המשנה ולעמוד בתנאים כאמור כפי שפורטו בסעיף 2א11(ח).

מוצע לתקן את החוק, ולקבוע כי הוועדה המחוזית רשאית לדון ולאשר תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים, וזאת על מנת לאפשר הגשת תכנית לוועדה המחוזית מבלי להיזקק להכנת תכנית לצורכי רישום. לעומת זאת, מי שמבקש להגיש תכנית לוועדת המשנה, יידרש לקיים את התנאים המפורטים בסעיף קטן (ח).

לסעיף 5 המוצע - תיקון סעיף 32(ב) לחוק:

סימן 32 לחוק מאפשר, להכריז בצו על שטח מסוים כמרחב תכנון מיוחד, שבו יהיו כל הסמכויות של וועדה מחוזית ולוועדה מקומית, נתונות לוועדה המיוחדת, וזאת בהתייחס לשטח שנועד להקמת ישוב חדש או במצבים נוספים כפי שנקבעו בסעיף.

סעיף 33(א) לחוק קובע, כי תוקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר מחמש שנים מיום תחילתו. סעיף קטן (ב) ממשיך וקובע כי ניתן להאריך תוקפו של צו כאמור, לתקופה נוספת שלא תעלה על חמש שנים.

מכאן, כי לפי הוראות החוק הקיים, התקופה המרבית שבה ניתן להכריז על מרחב תכנון מיוחד, הינה שתי תקופות שלא יעלו יחד על עשר שנים.

לאור המורכבות הכרוכה במצבים שבהם עוסק סעיף 32 כאמור והתמשכות הליכי התכנון והתפתחותם, מוצע לאפשר לשר האוצר, במידת הצורך, להאריך את תוקפו של צו למרחב תכנון מיוחד, לתקופה נוספת של חמש שנים, כך שהתקופה המרבית שניתן יהיה להכריז על מרחב תכנון מיוחד תעמוד על 15 שנה בשלוש תקופות.

לסעיף 7 – תיקון סעיף 48 לחוק:

מוצע לתקן את הסעיף, כך שחובת הקלטת דיוני מוסד תכנון כפי שנקבעה בסעיף, לא תחול על ועדת הערר, זאת לאור אופיין של ועדות הערר ואופי הדיונים בהן. יובהר כי חובת רישום פרוטוקול ופרסומו, תמשיך ותחול גם על ועדות הערר.

לסעיף 8 וסעיף 17(3)(ב) – תיקון סעיף 62 לחוק ותיקון סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק:

לתיקון המוצע בסעיף 62א(א)(9) לחוק –

הפסקה עוסקת בסמכות ועדה מקומית לקבוע בתכנית בסמכותה כל ענין שניתן לבקשו במסגרת בקשת הקלה. מוצע להוסיף לפסקה זו ולקבוע שגם עניינים שהוועדה המקומית רשאית להתיר מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן -תכנית החיזוק), ניתן להסדירם בתכנית בסמכותה, זאת לאור היתרונות הכרוכים בהכנת תכנית, ולאור האפשרות לכלול בתכנית שכזו נושאים נוספים בהתאם לפסקאות השונות שבסעיף 62א.

לענין תכנית לפי סעיף 23 לתכנית החיזוק (בו נקבע, כי אם מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית החיזוק למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, והכל בנושאים ובתנאים שנקבעו בסעיף זה) יובהר כי זהות מוסד התכנון שמוסמך לאשר תכנית לפי סעיף 23 כאמור, תיגזר מהוראות סעיף 62א, ובכלל זה מהתיקונים המוצעים במסגרת הצעת חוק זה.

לתיקון המוצע בסעיף 62א(א)(10) לחוק –

הפסקה עוסקת בסמכות ועדה מקומית לשנות יעוד של קרקע המיועדת לתעשייה, מסחר, חקלאות, משרדים, אחסנה או חניה, לתחנת תדלוק. מוצע לקבוע כי בתכנית כאמור ניתן גם להוסיף שימוש לתחנת תדלוק, פרט למגרשים המיועדים לחקלאות, או למגרשים המיועדים לחניה שאינם מצויים בשטח יישוב, שלגביהם יותר רק שינוי יעוד ולא הוספת שימוש.

לתיקון המוצע בסעיף 62א(א)(19) לחוק –

הפסקה עוסקת בסמכותה של ועדה מקומית לקבוע הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה. מוצע להבהיר ולקבוע כי סמכותה של הוועדה המקומית הינה גם לבטל או לשנות הוראות כאמור למעט הוראות לעניין הפקעה. כן מוצע להבהיר שהסמכות לפי פסקה זו קיימת לוועדה המקומית רק אם מדובר בהוראות הנדרשות לצורך מימושה של תכנית אחרת שהינה בסמכות הוועדה המקומית. בנוסף מוצע לקבוע כי סמכות זו לא תהיה קיימת אם השינוי או הביטול כאמור, יש בהם כדי להכביד הכבדה של ממש על ביצועה של תכנית אחרת (שאושרה על ידי הוועדה המחוזית).

לתיקון המוצע בסעיף 62א(א)(210) לחוק ותיקון סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק –

תכנית החיזוק, מאפשרת במסלול הריסה ובנייה מחדש של מבנה מגורים, לקבל כפל זכויות (הן את שטחי

הבנייה שאושרו בתכניות מפורטות גם אם אלה לא מומשו במלואם, ובנוסף את שטחי הבנייה מכוח תכנית החיזוק בהתאם להוראות שנקבעו בה).

בהתאם, מסלול הריסה ובנייה מחדש, ממומש בעיקר באותם מצבים בהם נותרו זכויות בנייה משמעותיות שאושרו בתכניות מפורטות ולא מומשו. אך באותם מצבים בהם לא נותרו מכוח התכניות המפורטות זכויות שלא מומשו בהיקף משמעותי, ככלל, אין היתכנות למימוש תכנית החיזוק במסלול הריסה, שכן, במרבית המקרים, שטחי הבנייה שניתן לאשר מכוח תכנית החיזוק, כשלעצמם, אין בהם די מבחינה כלכלית לביצוע מיזם הריסה ובנייה מחדש.

לפיכך, ועל מנת לאפשר מיזמים של חיזוק מבנים בדרך של הריסה ובנייה מחדש, גם באותם מצבים שבהם לא נותרו זכויות בנייה משמעותיות שלא מומשו, מוצע לתת סמכות לכל ועדה מקומית, לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים במסלול הריסה ובנייה מחדש, ולהגדיל את שטחי הבנייה המותרים במגרש עד ל-350% משטחי הבנייה שקיימים כדין במגרש, וזאת בנוסף לשטחי שירות בתת הקרקע, ושטחי בנייה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי, כמפורט בנוסח המוצע.

בנוסף, במסגרת תכנית כאמור, מוצע לתת סמכות לוועדה המקומית לקבוע שחלק משטחי הבנייה – עד 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע לפי התכנית, ייועדו לצורכי ציבור כפי שהוגדרו בסעיף, ויופקעו לטובת הוועדה המקומית בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(א)(19), או שיופרשו לה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

עוד מוצע לקבוע, כי שיעור שטחי הבנייה המרבי שרשאית וועדה מקומית לקבוע לאשר בתכנית בסמכותה לפי סעיף זה המוצע, הינו השיעור המרבי שרשאית ועדה מקומית לאשר במגרש וזאת לתקופה של 10 שנים מיום אישורה של תכנית לפי סעיף זה, כך שבתקופה זו לא תהיה רשאית הוועדה המקומית להוסיף שטחי בנייה במגרש. יובהר עוד, כי שטחי הבנייה שניתן לאשר לפי סעיף זה המוצע (שיחושבו לפי שטחי הבנייה הקיימים במגרש, ולא לפי הזכויות המאושרות במגרש גם אם טרם מומשו) הינם שטחי הבנייה המרביים שניתן לאשר במגרש. כך, אם נותרו במגרש זכויות שאושרו בתכנית שאישרה ועדה מחוזית או ועדה מקומית, הרי שלא ניתן יהיה לאשר את הזכויות שלא מומשו, ובנוסף את שטחי הבנייה שאושרו מכוח סעיף זה.

עוד יובהר, כי ככל שלא נקבע אחרת בפסקה זו, חישוב שטחי הבנייה הקיימים כאמור, יעשה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

לענין תכנית לפי פסקה זו, יוער, כי במסגרת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית לפי סעיף 61א(ג)(4)(ז) לחוק, הנדרשת לשם קבלת החלטה על הפקדת כל תכנית בסמכות הוועדה המקומית או על אישורה, הרי שבנוגע לתכניות נקודתיות לפי פסקה זו, נכון יהיה להתייחס בחוות הדעת כאמור, בין השאר, להיתכנות לקדם תכניות לפי פסקה זו גם בסביבות התכנית המוצעת. בחינה רוחבית כאמור, תטיב את הליכי התכנון ואף תמנע אפשרות לסיכול תכניות נוספות לפי פסקה זו במגרשים סמוכים.

לענין היחס בין פסקה זו לתכנית לפי סעיף 23 לתכנית החיזוק, מוצע לקבוע כי ככל שאושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות פסקה זו, ותחול התכנית לפי סעיף 23 כאמור. כמו כן, מוצע לקבוע כי אם אושרה תכנית כוללת שקובעת את היקף זכויות הבניה במתחם, לא ניתן יהיה לסטות בתכנית לפי פסקה זו מהוראות שנקבעו בתכנית הכוללת.

לעניין היטל השבחה, ימוצע להסדיר ולהבהיר בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק, כי ככל שתאושר

תכנית על ידי ועדה מקומית לפי פסקה זו, יראו בה כתכנית מפורטת שהוכנה בהתאם להוראות תכנית החיזוק, וככזו יחול עליה ההסדר שנקבע בסעיף זה, כך שהפטור יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית החיזוק.

לסעיף 62א(א) המוצע -

מוצע להבהיר ולהסדיר בחוק, את היחס בין שטחי בנייה שניתן להתיר מכוח תכנית החיזוק, לבין שטחי הבנייה שניתן להתיר מכוח סעיף 62א, כדלקמן.

תכנית החיזוק, מאפשרת לאשר מכוחה שטחי בנייה בהיקפים משמעותיים בשיעורים ובתנאים שנקבעו בה. הוראות תכנית החיזוק קובעות כי מסלול הריסה ובנייה, במצב בו אושרו בתכניות מפורטות שטחי בנייה שלא מומשו במגרש, ניתן לאפשר לממש כפל זכויות - הן את שטחי הבנייה כאמור ובנוסף את שטחי הבנייה מכוח תכנית החיזוק.

על אף האמור, מוצע להבהיר בחוק כי ועדה מקומית אינה רשאית לאשר שטחי בנייה מכוח תכנית החיזוק בנוסף לשטחי הבנייה מכוח סמכותה בהתאם לקבוע בסעיף 62א על פסקאותיו השונות. זאת, בין אם התכנית מוגשת לאחר שכבר ניתן היתר לפי תכנית החיזוק; בין אם מבוקש היתר מכוח תכנית החיזוק לאחר אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית כאמור; ובין אם מבוקש במסגרת תכנית אחת בסמכות הוועדה המקומית, לאשר את שטחי הבנייה מכוח תכנית החיזוק (וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(9)(ב) המוצע בהצעת חוק זו) ושטחי בנייה נוספים בהתאם לקבוע בפסקאות אחרות בסעיף 62א.

מוצע להסדיר מצבים אלה ולקבוע כי בכל המקרים הנזכרים, לא רשאית הוועדה המקומית לאשר כפל זכויות – שטחי בנייה מכוח תכנית החיזוק ובנוסף שטחי בנייה נוספים מכוח סעיף 62א.

הוועדה המקומית רשאית אם כן, ליתן היתר לפי תכנית החיזוק, או אף לאשר בתכנית בסמכותה את שטחי הבנייה שהיא רשאית להתיר לפי תכנית החיזוק; לחילופין - לאשר תכנית שמגדילה את שטחי הבנייה במגרש בהתאם לפסקאות השונות שבסעיף 62א (למעט לפי סעיף 62א(א)(9)(ב)); לחילופין - לאשר תכנית לפי סעיף 62א(א)(21) המוצע בהצעת חוק זו. אך היא אינה רשאית לאשר שטחי בנייה, במצטבר, הן מכוח תכנית החיזוק, והן מכוח סעיף 62א.

לסעיפים 3, 9 ו-19(ב) המוצעים – תיקון סעיפים 12א, 74 לחוק והוראת תחילה:

בסעיף 74 לחוק נקבע, כי למעט המקרים שהוסדרו בסעיפים 72 ו-73 לחוק, הרי שבכל מקום שבו יש זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של ועדה מחוזית, וההחלטה ניתנה על ידי ועדה מיוחדת, הרי שהערר יוגש לפני שר האוצר ושר השיכון שרשאים לאצול את סמכותם לאחר.

על מנת לייעל את ההליך, מוצע לשנות הסדר זה ולקבוע, כי בעררים שבהם עוסק הסעיף (בין בעררים הנוגעים לרישוי ובין בהליכים הנוגעים לפיצויים והיטלי השבחה) תהיה הסמכות לדון בערר נתונה לוועדות הערר המחוזיות שהוקמו לפי סעיף 12א ו-121 לחוק, לפי העניין.

בנוסף מוצע לקבוע הוראת תחולה לעניין זה, ולהבהיר שההסדר המוצע בסעיף זה, יחול על עררים שיוגשו מיום התחילה ואילך.

לסעיף 10 המוצע – תיקון סעיף 117 לחוק:

סעיף 117 לחוק קובע, כי הודעה על אישור תכנית לפי סימן זה ועל דחייתה תינתן ותפורסם בדרך שנותנים ומפרסמים הודעה על הפקדת אותה תכנית, והיא תינתן למי שזכאי לקבל הודעה על הפקדה כאמור. על מנת ליידע את מי שזכאי לכך על זכותו להגיש תביעה בגין ירידת ערך המקרקעין עקב אישור תכנית בהתאם להוראות פרק ט', מוצע לקבוע כי הודעה על אישור תכנית, תכלול גם הודעה בדבר זכאותם של אלה, להגשת תביעה לפיצויים ותציין את התקופה להגשת תביעה כאמור, והכל בהתאם להוראות פרק ט' לחוק.

לסעיף 11 המוצע – תיקון סעיף 145 לחוק :

בסעיף 145(א) לחוק נקבע, כי הרוצה להגיש בקשה להיתר לעבודה או לשימוש, ימציא למהנדס הוועדה המקומית בקשה לקבלת מידע שפרטיו דרושים לעניין ההיתר. בסעיף 145(א)(5) ניתנה סמכות לשר האוצר לקבוע הוראות לעניין סוגי בקשות להיתרים שלגביהן לא יהיה המבקש חייב להגיש בקשה לקבלת מידע כאמור. מוצע לתקן את החוק, וליתן לכל ועדה מקומית סמכות לקבוע כללים לעניין סוגי בקשות להיתר, שלגביהן לא יהיה המבקש חייב להגיש בקשה לקבלת מידע, ולפרסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, וזאת בהתאם להוראות שקבע שר האוצר לעניין זה. יובהר כי טרם קביעת הוראות על ידי שר האוצר לעניין זה, לא תהיה הוועדה המקומית רשאית לקבוע כללים כאמור.

לסעיף 12 המוצע – תיקון סעיף 145ד לחוק :

בסעיף 145ד ניתנה לכל ועדה מקומית סמכות לקבוע הנחיות מרחביות בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף. בסעיף 145ד(ח) נקבע כי על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ככל שנמסר מידע כאמור. מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע, כי אם שונו ההנחיות המרחביות עד למועד ההחלטה בבקשה להיתר, רשאי מבקש ההיתר להודיע לרשות הרישוי, אם הוא מעוניין שיחולו עליו ההנחיות המרחביות כפי שהיו בתוקף במועד מסירת המידע להיתר או ההנחיות המרחביות החדשות כאמור.

לסעיף 14 המוצע – תיקון סעיף 152 לחוק –

בסעיף 152(א)(1) ניתנה זכות ערר למי שרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית, לסרב לתת היתר או לדחות התנגדות שהוגשה לפי סעיף 149 לחוק, כלומר התנגדות שהוגשה עקב בקשת הקלה, שימוש חורג או אישור תשריט חלוקה בסטייה מתכנית. אולם, לעיתים נקבעה בתכנית הוראה לפיה לא ניתן לממש, כולה או חלקה, אלא בכפוף להליך של פרסום לציבור בהתאם או בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק. כך למשל נקבע בסעיף 27 לתכנית החיזוק. מוצע להבהיר ולהסדיר במפורש, כי גם במצבים אלה, קיימת זכות ערר למי שהתנגדותו נדחתה, שכן מבחינה מהותית ככל שנקבעה הוראה בתכנית לפיה יש לנקוט בהליך של פרסום טרם מתן היתר, נכון ליתן זכות ערר למי שהתנגדותו להליך זה נדחתה. יצוין כי בתיקון מבהיר בלבד, שכן בפועל, הפרקטיקה הנוהגת בוועדות הערר, מכירה גם היום בזכותו של מי שהתנגדותו נדחתה כאמור, להגיש ערר בפני ועדת הערר.

לסעיפים 16 ו-19(ב) המוצעים – תיקון סעיף 198 לחוק והוראת תחילה

בסעיף 198(א) נקבע כי אם הוגשה תביעה לפי סעיף 197 לחוק, תודיע הוועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם (להלן - המשיב), על הגשת התביעה ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

בסעיף 198(ד) נקבע, כי אם החליטה הוועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, רשאי התובע או המשיב לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

מוצע להבהיר ולהסדיר את זכותו של המשיב להגיש ערר כאמור, גם אם התביעה התקבלה במלואה על ידי הוועדה המקומית.

בנוסף, מוצע לתקן את הסעיף ולתת סמכות לשר האוצר לקבוע את סכומי האגרות שישולמו בעת הגשת ערר, זאת בדומה לשיעורי אגרות אחרים, שנקבעים בתקנות. בתקנות כאמור, ניתן יהיה לקבוע הוראות, גם לגבי מצבים שבהם מגישים מספר עוררים, בעלי זכויות בחלקות שונות, ערר במאוחד. הדין במצבים אלה בהתאם להוראות החוק כנוסחן היום, איננו ברור, ומוצע להסדיר גם מצבים אלה בתקנות.

מוצע לקבוע כי הוראות סעיף זה המוצע, יכנסו לתוקף עם תחילתן של תקנות שיותקנו לפי הסעיף. עד להתקנת תקנות כאמור, ימשיך ויחול הסעיף כנוסחו ערב התיקון המוצע.

לסעיף 18 המוצע – תיקון 151א לחוק - הוראת שעה –

סעיף 151א לחוק - שימוש חורג ביחידת דיור – הוראת שעה, קובע, כי במרחב תכנון שחלות עליו הוראות הסעיף, לא יינתן ולא יחודש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, זאת בכפוף לתנאים ולסייגים שנקבעו בסעיף זה.

לאור הקושי הכרוך לעיתים בהפסקת שימוש חורג שהותר כדין, מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע כי האיסור שנקבע בו, יחול רק לגבי היתר חדש לשימוש חורג, ולא לגבי חידוש היתר שפקע, וזאת ככל שהבקשה לחידוש ההיתר שפקע הוגשה לוועדה המקומית בתוך שנה ממועד פקיעת ההיתר לשימוש חורג כאמור.

כך, לגבי חידוש היתר לשימוש חורג שפקע, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר את הבקשה לאותו שימוש חורג שהותר בעבר, וזאת לאחר ששקלה, בין השאר, את הצורך בזמינות יחידות הדיור באותו אזור, ולאחר שבחנה את הצורך להסדיר את השימוש החורג המבוקש, בתכנית.

בהתאם מוצע לקבוע כי חובות הדיווח שנקבעו בסעיף זה לגבי היתרים שפקעו, יחולו רק בחלוף המועד האפשרי לחידושם ולגבי ההיתרים שלא התבקש לחדשם בתקופה זו.

לסעיפים 17 ו-19 המוצעים – תיקון סעיף 1 וסעיף 4 בתוספת השלישית לחוק והוראות מעבר -

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".

מוצע להבהיר במפורש בחוק, כי אישורה של תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת או תכנית לתשתית לאומית, מהווה אירוע מס לעניין התוספת השלישית בחוק, שכן אבחנה כאמור שנקבעה בתוספת השלישית בין סוגי התכניות והיותן אירוע מס המקיים את החבות בהיטל השבחה, נעוצה ברמת המסוימות והפירוט של התכנית, ולא במעמדה של התכנית בסולם מדרג התכניות.

תיקון מהותי נוסף שמוצע במסגרת הצעת חוק זו, נוגע לשאלת החיוב בהיטל השבחה עקב אישורה תכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות ובכלל זה עקב אישור תכנית כוללת, ובנוסף להסדיר את מועד החבות בהיטל השבחה בשל תכנית הכוללת זכויות מותנות.

הוראות התוספת השלישית כנוסחן היום, מורות שגם אישורה של תכנית מתאר מקומית ובכלל זה תכנית כוללת, מהווה אירוע מס ומקיים את החבות בהיטל השבחה, שיגבה בהכרח לעת מימוש בדרך של מכר, זאת למרות שלא ניתן להוציא מכוח תכניות כאמור, היתרי בנייה, ולמרות שההשבחה האמתית שניתן יהיה לממשה בסופו של דבר בקרקע, איננה מסוימת ואיננה ודאית.

מוצע לתקן את הסעיף, ולקבוע, כי החבות בהיטל השבחה, תתגבש רק בתכניות מסוימות דיין, אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה ללא אישורה של תכנית נוספת (יהיה מעמדה של התכנית אשר יהיה), אך לעומת זאת, תכנית שאיננה ברמה מפורטת, כך שלשם הוצאת היתר יש צורך באישורה של תכנית נוספת, לא תהווה אירוע מס. שכן במצבים אלה, סביר להניח שההשבחה בפועל שניתן לממש בקרקע, עוד תשתנה, לעיתים אף ללא היכר, בשלב התכנית המפורטת.

לפיכך, מוצע לקבוע כי החבות בהיטל, תתגבש רק לעת אישורה של תכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ללא צורך בתכנית נוספת.

בהמשך לכך, מוצע לקבוע כי גם אם מדובר בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, אך היא מתירה בנייה או שימוש בכפוף להליך נוסף - אישור של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי (להלן – זכויות מותנות), לא יראו לעניין הזכויות המותנות, במועד אישור התכנית את יום אירוע המס המצית את החבות בהיטל השבחה, ומועד אירוע המס לגבי הזכויות המותנות, לרבות שיעור ההשבחה וההיטל וזהות החייב בהיטל, יקבע ליום אישור מוסד התכנון את הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות.

תיקון זה, מתייחס גם להלכה שנקבעה ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון, והוא אף מתבקש נוכח פסקי הדין הרבים והשונים שניתנו בעניין מורכב זה על היבטיו השונים, לצד קריאותיו החוזרות ונשנות של בית המשפט העליון, למחוקק, לתקן ולהבהיר את החוק בעניינים אלה.

כאמור, התיקון המוצע מבקש לקבוע, כי לגבי זכויות מותנות, שהותנו באישור של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, בין אם הותנו בהליך של פרסום בדומה להקלה בין אם לאו, הרי שמועד אישור התכנית לגבי הזכויות שהותנו כאמור ובכלל זה, לגבי זהות החייב והמועד הקובע לחישוב ההשבחה, יהיה רק ביום סיום ההליך התכנוני - יום החלטת מוסד התכנון לאשר את הזכויות המותנות שהתבקשו 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.

כך גם לגבי תכנית נושאית, כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק, שחלה על קרקע שיש עליה בנין, דוגמת תכנית

גגות או תכנית מרתפים, מוצע לקבוע, כי לאור תחולתן הרחבה של תכניות כאמור והסיכוי המשתנה למימושן, הרי שלעניין התוספת השלישית, יראו רק במועד ההחלטה ליתן היתר לפיהן, כמועד אישור התכנית.

יובהר, כי ככל שתאושר תכנית שבחלקה הינה מיתארית ובחלקה הינה מפורטת, או תכנית מפורטת הכוללת גם זכויות מוקנות וגם זכויות מותנות, הרי שהחבות בהיטל בשלב אישור תכנית כאמור, תתייחס רק לחלק המפורט בתכנית או לחלק שלגביו הזכויות הינן מוקנות.

תיקונים מוצעים אלה, יתרמו לוודאות בתחום היטל ההשבחה, ייתרו התדיינות מורכבות וארוכות, יובילו לתוצאה של מס צודק יותר שאיננו מס בחסר או מס ביתר וזאת בהתאם לבנייה או לשימוש שיתרו בסופו של ההליך התכנוני במקרקעין, ואף ימנעו שאלות הקשורות לחובת השבת ההיטל שנגבה אך לבסוף לא מומש.

יובהר, כי המשמעות של ההוראה המוצעת, לפיה תכנית כוללנית או תכנית מתאר אחרת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים, איננה מחייבת בהיטל, אין משמעה פטור מהיטל על השבחה שנוצרה בתכנית כאמור, שכן לעת אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, לא יביאו בחשבון, כמצב קיים, את דבר אישורה של תכנית קודמת שלא חייבה בהיטל בשל היותה בלתי מפורטת, כך שהחבות בהיטל על ההשבחה כולה שנוצרה עקב הליכי התכנון, תדחה למועד אישורה של תכנית מפורטת. עם זאת, עליית ערך כללית שאיננה תוצר של הליכי תכנון, לא תחויב בהיטל והיא תנוטרל מחישוב ההשבחה.

כך גם לגבי תכנית מתאר ארצית או מחוזית שאינה מפורטת, ולפיכך איננה מחייבת בהיטל, הרי שעם אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, לא יביאו בחשבון, כמצב קיים, את התכנית שלא חייבה בהיטל. כך גם לגבי תכנית הכוללת זכויות מותנות או תכנית נושאית, שמוצע לקבוע שיום אירוע המס יהיה ביום ההחלטה למתן היתר ולא ביום אישור התכנית, הרי שבמועד זה לא יביאו בחשבון כמצב קיים, את עליית הערך שנוצרה במועד אישור תכנית כאמור.

תחילה והוראות מעבר –

מוצע להחיל את התיקונים המוצעים בתוספת השלישית לחוק, רק לגבי תכניות שיאושרו החל מיום התחילה ואילך.

עם זאת, לעניין תכנית כוללנית, מוצע לקבוע כי הוראות התיקון יחולו גם לגבי תכניות שאושרו לפני יום התחילה, אשר לא נכרת הסכם לגבי הקרקע עליהן הן חלות. לעומת זאת, במקרים בהם נחתם הסכם להעברת זכויות וטרם נגבה היטל השבחה חלוט וסופי, לרבות מקרים בהם קיים הליך תלוי ועומד בגין היטל השבחה ששולם, נקבעו הוראות כדלקמן.

על מנת שלא לפגוע באינטרס ההסתמכות של צדדים להסכם שנכרת לפי הדין הקיים - לפיו אישורה של תכנית כוללנית משביחה מחייב את המוכר בהיטל השבחה, מוצע לקבוע כי היטל ההשבחה במקרה זה ימשיך ויחול על המוכר, אך במצבים אלה, הרי שלא יראו בהסכם המכר כמימוש המחייב בתשלום ההיטל, והמוכר יהיה רשאי לדחות את תשלום ההיטל עקב אישור התכנית הכוללנית עד למימוש נוסף לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל. על תקופה זו לא תתווסף ריבית, אלא הצמדה בלבד בהתאם להוראות סעיף 9 לתוספת.

יובהר לעניין זה, כי ככל שנכרת הסכם כאמור לפני יום התחילה, הרי שהחייב בהיטל לפי הדין (המוכר), רשאי לבחור שלא להמתין לאישורה של תכנית נוספת, ולדרוש שומה על ההיטל שהוא חב בו עקב אישורה של התכנית הכוללנית לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, ואם ימצא לנכון אף לנהל הליכים לגביה בהתאם להוראות ולמועדים שנקבעו בסעיף 14 לתוספת, והכל אף מבלי להתחייב לשלם את השומה טרם מימוש נוסף כאמור. עם זאת, ככל שיבחר החייב שלא לדרוש שומה כאמור, הרי שהשומה בגין הכוללנית תידחה, עד למועד שבו חייב המוכר לשלם את ההיטל בגין התכנית הכוללנית – מועד מימוש נוסף לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל.

עוד יובהר כי בהתאם להצעה זו, במצבים שבהם נכרת הסכם כאמור לפני יום תחילת התיקון המוצע, והחייב בהיטל זה (המוכר), לא הודיע על כוונתו לדרוש שומה או לנהל הליכים לגביה גם טרם אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל כאמור, תבוטל השומה שהוציאה הוועדה המקומית ככל שיצאה או ההליכים לגביה ככל שהיו, ולעת מימוש נוסף לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, תוציא הוועדה המקומית שתי שומות לשני חייבים - השומה הראשונה בגין ההשבחה שנוצרה בכוללנית, לחייב בהיטל במועד אישורה של התכנית הכוללנית (להלן – השומה הראשונה) והשומה השנייה בגין ההשבחה שנוצרה בתכנית הנוספת, לחייב במועד אישורה של התכנית הנוספת (להלן – השומה השנייה).

בנוסף, ועל מנת למנוע את האפשרות שעיכוב בתשלום ההיטל לפי השומה הראשונה, יעכב מימוש למרות ששולם היטל לפי השומה השנייה, מוצע לקבוע כי במצבים אלה, ולמרות הקבוע בסעיף 10 לתוספת, אי תשלום ההיטל לפי השומה הראשונה על ידי החייב בהיטל זה (המוכר), לא ימנע מימוש נוסף, בין בדרך של מכר בין בדרך של היתר, אם המבקש לממש (הקונה) שילם את ההיטל שהוא חב בו, ככל שהוא חב בו.