

## חלק א': הגדרות ופרשנות

### פרק א': הגדרות

הגדרות

1.

"אגרת בנייה" – אגרה שיש לשלמה בעד בקשה להיתר, כפי שיקבע השר;

"אקלום" – פעולות שמטרתן התאמת בניין לתנאי אקלים, לרבות על מנת לייעל את השימוש במשאבי מים ואנרגיה;

"אדריכל רשוי" – כמשמעותו לפי חוק המהנדסים והאדריכלים;

"ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה" – הארגונים המייצגים את המהנדסים במקצועות הבנייה, האדריכלים או בעלי התואר האקדמי בתכנון ערים ואזורים, המפורטים בתוספת השלישית;

"בניין" – כל מבנה המחובר חיבור של קבע לקרקע או מונח עליה, ולרבות-

(1) כל חלק של מבנה כאמור ברישה וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;

(2) קיר, סוללה, גדר וכיוצא באלה;

"בעל הקרקע" – מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים או מי שזכאי להירשם כבעלים כאמור ומחזיק כדין בקרקע, וכן חוכר לדורות;

"בעל זכויות בקרקע" – בעל הקרקע, חוכר כמשמעותו בחוק המקרקעין, ודייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר;

"הגשה מקוונת" – הגשת תכנית או הגשת בקשה להיתר באמצעי אלקטרוני;

"גורם מאשר" – מי שאינו מוסד תכנון ואישורו מהווה תנאי להיתר לפי חוק זה או לפי חוק אחר;

"דיון פנימי" – דיון שבו משתתפים חברי מוסד התכנון, המשקיפים בו, עובדיו ויועציו, בלבד;

"דרך" – תוואי מעבר לרכב, לאופניים או להולכי רגל, לרבות מתקן דרך, אי תנועה, קיר תומך, מסלעה, קיר או סוללה למניעת רעש, וכן תעלה, חפיר או מעביר מים בצד הדרך או מתחתיה;

"הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" – הגופים המנויים בחלק א' לתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות

הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002<sup>1</sup>;

"היום הקובע" – ארבע שנים מיום תחילתו של חוק זה;

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ג, עמ' 118;

"היתר" – היתר לבנייה או לשימוש לפי חוק זה, לרבות הרשאה ;

"הקלה" – אישור לבצע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה, בסטייה מהוראות  
תכנית החלה על המקרקעין ;

"השר" – שר הפנים ;

"ועדה מקומית" – כל אחת מאלה: ועדה מקומית ברשות אחת, ועדה  
מרחבית, ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, ועדה מקומית-מחוזית  
או ועדה מיוחדת ;

"ועדת משנה של מוסד תכנון" – ועדת משנה שמונתה על ידי מוסד התכנון או  
ועדת משנה שהוקמה בחוק זה ;

"חוות דעת סביבתית" – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת ובין  
סביבתה, לרבות כל אלה :

(1) הערכות לגבי השפעות צפויות של התכנית על אותה סביבה או  
השפעות צפויות של אותה סביבה והמצוי בה, על התכנית המוצעת ;

(2) פירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום של השפעות  
שליליות של התכנית על סביבתה, ככל שיש כאלה, או התנאים  
הסביבתיים הצריכים להתמלא בסביבה על מנת שניתן יהיה לממש את  
התכנית המוצעת ;

"חוות דעת תחבורתית" – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת ובין  
סביבתה מהבחינה התחבורתית, ולרבות כל אלה :

(1) הערכה לגבי השפעות צפויות של התכנית על אותה הסביבה  
מהבחינה התחבורתית, לרבות דרכים וחנייה ;

(2) פירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום השפעות  
שליליות של התכנית על הסביבה מהבחינה התחבורתית, ככל שיש  
כאלה ;

(3) מתן מענה לצרכים התחבורתיים הנובעים מהתכנית המוצעת,  
לרבות דרכים וחנייה ;

"חוכר לדורות" – חוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין וכן מי שזכאי  
להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר לדורות, ובלבד שהוא מחזיק כדין  
בקררקע, ולגבי מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי  
ישראל, לרבות מי שמחזיק כדין בקרקע כאמור וזכאי להתקשר עם  
הרשות בחוזה חכירה לדורות ;

"חוק גנים לאומיים" – חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים  
ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998;<sup>2</sup>

"חוק הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;<sup>3</sup>

"חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה)" – חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה),  
התשנ"ט-1998;

"חוק ההתגוננות האזרחית" – חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

"חוק ההתייעלות הכלכלית, התשס"ט-2009" – חוק ההתייעלות הכלכלית  
(תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010),  
התשס"ט-2009;

"חוק החברות הממשלתיות" – חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975;<sup>4</sup>

"חוק המהנדסים והאדריכלים" – חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-  
1958;<sup>5</sup>

"חוק המחשבים" – חוק המחשבים, התשנ"ה-1995;

"חוק המכר (דירות)" – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;<sup>6</sup>

"חוק העונשין" – חוק העונשין, התשל"ז-1977;

"חוק העתיקות" – חוק העתיקות, התשל"ח-1978;

"חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית)" – חוק הרשויות  
המקומיות (מהנדס הרשות המקומית), התשנ"ב-1991;<sup>7</sup>

"חוק הרשויות המקומיות (משמעת)" – חוק הרשויות המקומיות (משמעת),  
התשל"ח-1978;<sup>8</sup>

"חוק הרשויות המקומיות (ראש הרשות וסגניו וכהונתם)" – חוק הרשויות  
המקומיות (ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975;

"חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות" – חוק הרשות הלאומית להסמכת  
מעבדות, התשנ"ז-1997;

<sup>2</sup> ס"ח התשנ"ח, עמ' 202.

<sup>3</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

<sup>4</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 132.

<sup>5</sup> ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>7</sup> ס"ח התשנ"ב, עמ' 6.

<sup>8</sup> ס"ח התשל"ח, עמ' 153.

"חוק התקשורת (בזק ושידורים)" – חוק התקשורת (בזק ושידורים),  
התשמ"ב-1982 ;

"חוק לתיקון דיני הרכישה" – חוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור,  
התשכ"ד-1964<sup>9</sup> ;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-  
1963 ;

"חוק מס רכוש" – חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 ;

"חוק מקרקעי ישראל" – חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;

"חוק משק הגז הטבעי" – חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002<sup>10</sup> ;

"חוק נכסי נפקדים" – חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950 ;

"חוק סדר הדין הפלילי (סמכויות אכיפה-מעצרים)" – חוק סדר הדין הפלילי  
(סמכויות אכיפה-מעצרים), התשנ"ו-1996 ;

"חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות" – חוק רישום קבלנים  
לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 ;

"חוק רשות העתיקות" – חוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989 ;

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960<sup>11</sup> ;

"חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות" – חוק שוויון זכויות לאנשים עם  
מוגבלות, התשנ"ח-1998<sup>12</sup> ;

"חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה)" – חוק שירות הציבור (הגבלות  
לאחר פרישה), התשכ"ט-1969<sup>13</sup> ;

"חוק שירותי כבאות" – חוק שירותי כבאות, התשי"ט-1959 ;

"חוק שמאי המקרקעין" – חוק שמאי המקרקעין, התשס"א-2001<sup>14</sup> ;

"חלקה" – כמשמעותה בחוק המקרקעין ;

"יחידת דיור" – חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה  
שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר ;

<sup>9</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

<sup>10</sup> ס"ח התשס"ב, עמ' 55.

<sup>11</sup> ס"ח התש"ך, עמ' 57 ; התשס"ט, עמ' 318.

<sup>12</sup> ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

<sup>13</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 144.

<sup>14</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 436.

"יישוב שיתופי" – כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות),  
התשי"ח-1958<sup>15</sup> ;

"יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין" – מי שמונה לפי סעיף 2(ג) לחוק שמאי  
המקרקעין ;

"מבנה דרך" – מחלף, גשר, מנהרה, או תחנה לאיסוף נוסעים או להורדתם  
מרכב או מרכבת ;

"מבנה ציבור" – כל אחד מאלה :

(1) מבנה לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה,  
בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי ;

(2) תחנת משטרה, בית סוהר ובית מעצר, תחנה לכיבוי אש ;

(3) מבנה אחר של מדינת ישראל, רשות שהוקמה על פי חוק, רשות  
מקומית או ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה לצורכי מילוי  
תפקידיה ;

"מגיש תכנית" – מי שרשאי להגיש תכנית למוסד תכנון על פי סעיפים 176 ו-  
177 ;

"מגרש" – יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או בתשריט חלוקה, והמיועדת  
להירשם כחלקה, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי המקרקעין, בין  
אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו ;

"מהנדס במקצועות הבנייה" – מהנדס באחד או יותר מאלה : הנדסת בניין,  
הנדסת קונסטרוקציה או הנדסת תשתיות, הרשום בפנקס המהנדסים  
והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים ;

"מוסד להשכלה גבוהה" – מוסד שהוכר או שקיבל היתר לפי חוק המועצה  
להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958<sup>16</sup> ;

"מוסד תכנון" – כל רשות שיש לה סמכות בעניין תכניות או היתרים לפי חוק  
זה, למעט ממשלת ישראל, ולרבות ועדת משנה שיש לה סמכות כאמור,  
וכן ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה וועדת הערר הארצית  
להיתרים, לפיצויים ולהיטל השבחה ;

"מוסד תכנון מוסמך" – מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית הנוגעת  
לעניין או את תשריט החלוקה או ההיתר, לפי העניין ;

"מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה" – כמשמעותו בחוק שוויון זכויות  
לאנשים עם מוגבלות ;

<sup>15</sup> ק"ית התשי"ח, עמ' 1259.  
<sup>16</sup> ס"יח התשי"ח, עמ' 191.

"מנהל מינהל התכנון" – מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ;

"מסילת ברזל" – תוואי למעבר רכבת לסוגיה וכן מתקנים לצורך תפעול  
מסילת הברזל המהווים חלק בלתי נפרד ממנה ;

"מקום קדוש" – אתר שהוכרז מקום קדוש לפי חוק השמירה על המקומות  
הקדושים, התשכ"ז-1967<sup>17</sup> ;

"מרחב מוגן" – מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית,  
התשי"א-1951<sup>18</sup>, הבנוי בתוך מעטפת המבנה ;

"מרחב תכנון מקומי" – לרבות מרחב תכנון מקומי-מחוזי, מרחב תכנון  
מקומי שבתחומו נמצאת יותר מרשות מקומית אחת או מרחב תכנון  
מיוחד ;

"מתכנן המחוז" – מתכנן המחוז במשרד הפנים ;

"מתכנן מוסד התכנון" – כל אחד מאלה :

- (1) במועצה הארצית ובוועדות המשנה שלה – מנהל מינהל התכנון ;
- (2) בוועדה המחוזית, בוועדות המשנה שלה ובוועדה למתקנים  
ביטחוניים – מתכנן המחוז ;
- (3) בוועדה המקומית ובוועדת המשנה שלה – מהנדס הוועדה  
המקומית ;
- (4) בוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות – מהנדס הוועדה  
למילוי תפקידי ועדות מקומיות ;
- (5) בוועדת הערר לתכניות – מתכנן ועדת הערר לתכניות ;

"מתקן ביטחוני" – בניין, מחנה או דרך המיועדים בעיקרם למטרה ביטחונית  
והמוחזקים או המיועדים להיות מוחזקים בידי צבא הגנה לישראל או  
בידי מי ששר הביטחון אישר לצורך חוק זה ;

"מתקן תשתית" – מתקן לייצור או הפקת חשמל, גז, נפט או מים,  
להספקתם, להולכתם או להחסנתם, מתקן להתפלת מים, מתקן  
לטיפול בביוב או הולכתו, מתקן בזק, מתקן לסילוק או טיפול בפסולת.

"מתקן דרך" – מתקן שבתוואי הדרך המהווה חלק ממנה ובכלל זה אבן שפה,  
גדר, מחסום, מעקה, עמוד תאורה, רמזור, תחנת המתנה לרכב, ספסל  
רחוב, עמדת קריאה לעזרה, שילוט הכוונה ותמרור, מדחן ועמדת  
טעינה לרכב חשמלי ;

<sup>17</sup> ס"ח התשכ"ז, עמ' 75.  
<sup>18</sup> ס"ח התשי"א, עמ' 78.

"נושא משרה בוועדה מקומית" – מהנדס ועדה מקומית, יועץ משפטי של ועדה מקומית או גזבר של ועדה מקומית ;

"נציג שר" – לרבות נציג ראש הממשלה ועובד המדינה המכהן במוסד תכנון מתוקף תפקידו ;

"סביבה חופית" – כמשמעה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004 ;

"סגן מתכנן המחוז לתשתיות" – סגן מתכנן המחוז העוסק בתכנון לתשתיות ;

"ספק מים" – רשות מקומית או כל מי שהוסמך לספק מים לפי חוק המים, תשי"ט-1959,<sup>19</sup> או חברה כמשמעותה בחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001,<sup>20</sup> לפי העניין ;

"פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש]" – פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969 ;

"פקודת הקרקעות" – פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 ;

"פקודת מעצר וחיפוש" – פקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט-1969 ;

"צפיפות" – מספר יחידות הדיור לדונם שמותר להקימן במגרש המיועד לאותו ייעוד ;

"צורכי ציבור" – תשתית, שטח ציבורי פתוח, שטח נופש או ספורט, חוף רחצה, שמורת טבע, יער, גן לאומי, אתר עתיקות, שדה תעופה, נמל, מעגן, בית עלמין, מבנה ציבור, אתר לסילוק פסולת, מתקן ביטחוני, מקום קדוש וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר השר לעניין חוק זה ;

"קו בניין" – מרחק לבנייה או לשימוש הנמדד מגבולות מגרש או ממיקומם של שימושים, בניינים או מתקנים אחרים ;

"קווי תשתית" – קווים או צינורות להולכת גז, נפט, חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצא באלה, מעל פני הקרקע או מתחתיה ;

"קרוב" – בן זוג, הורה של בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא של בן זוג, גיס או גיסה, וצאצא או בן זוג של כל אחד מאלה ;

"רשות מפקיעה" – מדינת ישראל או ועדה מקומית ;

"רשות מקומית" – עירייה או מועצה מקומית ;

<sup>19</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 169.  
<sup>20</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 454.

"שטח כולל המותר לבנייה" – סך כל השטח המותר לבנייה על פי כל התכניות החלות על המקרקעין ;

"שטח פתוח" – חוף רחצה, שמורת טבע, גן לאומי, יער, פארק, שטח ציבורי פתוח, שטחי נופש בחיק הטבע, שטח חקלאי או שטח פתוח אחר ;

"שיכון ציבורי" – מקרקעין אשר אושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1984<sup>21</sup> ;

"שינוי פנימי" – שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או בצנרת או בציוד אחר המשרת גם יחידות דיור אחרות, ואינו משנה את שטחן או מספרן של יחידות הדיור ;

"שימוש חורג" – בקרקע או בבניין – השימוש בהם למטרה שלא הותרה לפי התכנית החלה על השטח ;

"שמאי מכריע" – כמשמעותו בחלק ח' ;

"שמאי מקרקעין" – כמשמעותו בחוק שמאי המקרקעין ;

"תביעה לפיצויים" – תביעה לפיצויים בגין פגיעה עקב תכנית, כמשמעה בפרק א' לחלק ו' ;

"תחילת דיון בתכנית" – הדיון הראשון שקיים מוסד תכנון מוסמך בתכנית ;

"תכן הבניין" – הוראות לפי חוק זה או לפי חוק אחר שעניינן אופן הקמתו של הבניין, חומרי הבנייה, דרך בנייתו, יציבותו, בטיחותו, לרבות מפרטים ותנאים שצריכים להתקיים בו על מנת לאפשר רווחה למשתמשים בו וקיימות המבנה ;

"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי חוק זה, לרבות שינויה או ביטולה ;

"תכנית הכוללת הוראות מפורטות" – תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש ללא צורך באישורה של תכנית נוספת ;

"תכנית כללית" – תכנית שהיא אחת מאלה :

(1) תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על השטח או המאפשרת את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית כאמור, והכול ללא צורך באישורה של תכנית נוספת ;

<sup>21</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 52.



(2) תכנית מתאר מקומית המאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על כל מרחב התכנון המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב, או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית הכוללת הוראות מפורטות, לצורך הקמתם של מרתפים או חדרים על גג בניין;

"תכנית מתאר מחוזית", "תכנית מפורטת" – כהגדרתן בחוק הבטל;

"תכנית מתאר מקומית" – תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית או תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המקומית;

"תסקיר השפעה על הסביבה" – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת ובין סביבתה, לרבות כל אלה, והנערך על פי כללים שנקבעו בתקנות:

(1) הערכות לגבי השפעות צפויות של התכנית על אותה סביבה או השפעות צפויות של אותה סביבה והמצוי בה, על התכנית המוצעת;

(2) פירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום של השפעות שליליות של התכנית על סביבתה, ככל שיש כאלה או התנאים הסביבתיים הצריכים להתמלא בסביבה על מנת שניתן יהיה לממש את התכנית המוצעת;

"תעסוקה" – תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה או משרדים;

"תקנות ההגנה (שעת חרום)" – תקנות ההגנה (שעת חרום), 1945;

"תשריט בינוי" – מסמך שאינו תכנית, המסדיר בין היתר את מיקומם של הבניינים בתחום התכנית, את עיצובם האדריכלי או את פיתוח השטח בתחום התכנית, ואשר על פי הוראותיה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות, אישורו על ידי מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר;

"תשריט חלוקה" – תשריט לאיחוד חלקות או לחלוקתן או לאיחוד וחלוקה של חלקות, שאושר לפי פרק סימן ג' לפרק ד' לחלק ג';

"תשריט לצורכי רישום" – כמשמעותו לפי פקודת המדידות;

"תשתית" – דרך, מבנה דרך, מסילת ברזל, מתקן תשתית וקו תשתית.

### **פרק ב': הוראות לעניין פרסום**

## 2. פרסום בעיתון

(א) בחוק זה, "עיתון נפוץ" – עיתון בשפה העברית המופץ בתפוצה ארצית שאחוז הקוראים אותו, בממוצע שנתי, מכלל קוראי העיתונים לא יפחת מ-10%, ואשר יוצא לאור לפחות חמישה ימים בשבוע; השר יפרסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, מדי שנה, רשימה של העיתונים הנפוצים; ראה השר שאין בנמצא שלושה עיתונים לפחות שמתקיימים בהם התנאים האמורים, יוסיף לרשימת העיתונים הנפוצים עיתונים נוספים כך שמספרם של העיתונים ברשימה לא יפחת משלושה; ראה השר שתפוצתו הארצית של עיתון שמתקיימים בו התנאים כאמור אינה מספקת, לא יכלול אותה ברשימת העיתונים כאמור.

(ב) פרסום בעיתון לעניין חוק זה יהיה אחד מאלה:

(1) פרסום בשני עיתונים נפוצים, ובמקום שבו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי;

(2) במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסייה – פרסום אחד בעיתון המתפרסם בשפה הערבית ויוצא לאור לפחות חמישה ימים בשבוע, אחד בעיתון נפוץ ואחד בעיתון מקומי כאמור;

(3) במרחב תכנון מקומי שבו, לדעת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך לאשר קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף אחד משלושת העיתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (ב) - פרסום אחד בעיתון מתוך רשימה שקבע השר לאותו מרחב תכנון מקומי, אחד בעיתון נפוץ ואחד בעיתון מקומי כאמור.

(ג) הפרסום ייעשה במדור מיוחד בעיתון, על פי כללים ובאופן שיקבע השר.

(ד) בכל פרסום בעיתון תצוין כתובת אתר האינטרנט שבו מוסד התכנון הנוגע לעניין מפרסם הודעות לפי חוק זה.

## 3. פרסום באינטרנט

(א) נקבעה חובת פרסום לפי חוק זה באתר האינטרנט של מוסד התכנון, ייעשה הפרסום במדור מיוחד באתר האינטרנט, שישא את הכותרת "הודעות בענייני תכנון ובנייה".

(ב) פרסום באינטרנט של המועצה הארצית, הוועדה המחוזית, ועדות הערר והוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ייעשה באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ג) שפת הפרסום באתר האינטרנט של מרחב תכנון מקומי כמשמעו בסעיף 2(א), תהיה בשפה העברית ובשפה הערבית.

4. אתר האינטרנט  
אתר האינטרנט שבו יש לפרסם הודעות, תכניות, מסמכים או מידע אחר לפי חוק זה יהיה נגיש לכלל הציבור בלא תשלום והפרסום בו ייעשה באופן שיבטיח את זמינותו של המידע, שמירתו לתקופה שיקבע השר, יכולת האחזור שלו והפקת פלט ממנו.

5. כללים לעניין פרסום באינטרנט  
השר רשאי לקבוע הוראות בעניין אופן פרסום ההודעות, התכניות המסמכים או המידע שיש לפרסם באתר אינטרנט לפי חוק זה, וכן הוראות בעניינים אלה:

(1) מבנה ומאפיינים של אתר האינטרנט, לרבות אמצעים טכנולוגיים שישמשו בהפעלתו ואבטחת המידע בו;

(2) צורת תכניות, הודעות או מסמכים המתפרסמים באתר האינטרנט ופרטים נוספים הנוגעים לאופן פרסומם;

(3) תכניות, הודעות, מסמכים או חלקים מהם שאין חובה לפרסמם באתר האינטרנט, לרבות בשל חשש לפגיעה בפרטיותו של אדם או בזכויות אחרות;

(4) אופן הגשת תכניות ומסמכים למוסד תכנון לצורך העלתם לאתר האינטרנט.

6. פרסום על גבי שלט  
(א) נקבעה בחוק זה חובת פרסום על גבי שלט, יוצב השלט, על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, במקום בולט בתחום התכנית, למשך התקופה שנקבעה בחוק זה.

(ב) הכיתוב על גבי השלט יהיה בשפה העברית ואולם במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסייה, יהיה הכיתוב גם בשפה הערבית.

#### **חלק ב': מוסדות תכנון**

#### **פרק א': המועצה הארצית**

#### **סימן א': הרכב המועצה הארצית ומינוי חבריה**

7. המועצה הארצית תפקידיה וסמכויותיה  
(א) מוקמת בזה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (בחוק זה – המועצה הארצית).

(ב) המועצה הארצית תמליץ לממשלה על תכניות מתאר ארציות, תיעץ לה בענייני תכנון ובנייה ובעניין תקנות לפי חוק זה ותמלא את התפקידים שהוטלו עליה לפי חוק.

- (1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש ;
- (2) נציג ראש הממשלה ;
- (3) נציג שר האוצר ;
- (4) נציג שר הביטחון ;
- (5) נציג שר הבינוי והשיכון ;
- (6) נציג השר להגנת הסביבה ;
- (7) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר ;
- (8) נציג שר המשפטים ;
- (9) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים ;
- (10) נציג שר התיירות ;
- (11) נציג שר התעשייה, המסחר והתעסוקה ;
- (12) נציג השר לתשתיות לאומיות ;
- (13) מנהל מינהל התכנון ;
- (14) מנהל רשות מקרקעי ישראל ;
- (15) מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ;
- (16) נציג הקרן הקיימת לישראל ;
- (17) ראשי ארבע העיריות ירושלים, תל אביב-יפו, חיפה ובאר שבע (בחוק זה – העיריות הגדולות) ;
- (18) שבעה חברים שימנה השר, והם: ראשי שתי עיריות שאינן עיריות גדולות כאמור בפסקה (17), ראשי שלוש מועצות מקומיות שאינן מועצות אזוריות וראשי שתי מועצות אזוריות (בפסקה זו – ראשי רשויות מקומיות) ובלבד ששניים לפחות מבין ראשי הרשויות המקומיות, יהיו ראשי רשויות מקומיות שרוב האוכלוסייה המתגוררת בהם דוברת ערבית (בחוק זה - רשות מקומית מקרב בני המיעוטים) ;
- (19) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה, שימונה בידי יושבי ראש ארגונים אלה ;

(20) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, שימונה בידי יושבי ראש הגופים הציבוריים כאמור (בחוק זה – נציג הגופים הציבוריים);

(21) חבר הסגל האקדמי של פקולטה או בית ספר לאדריכלות או לתכנון ערים במוסד להשכלה גבוהה, שייבחר בידי דיקני הפקולטות וראשי בתי הספר האמורים;

(22) חבר הסגל האקדמי של פקולטה לכלכלה במוסד להשכלה גבוהה שייבחר בידי דיקני הפקולטות לכלכלה במוסדות להשכלה גבוהה;

(23) חבר הסגל האקדמי של פקולטה למדעי החברה במוסד להשכלה גבוהה בתחומי הסוציולוגיה, הפסיכולוגיה או העבודה הסוציאלית, שייבחר בידי דיקני הפקולטות למדעי החברה במוסדות להשכלה גבוהה.

(ב)

(1) תקופת כהונתו של חבר המועצה הארצית שהתמנה על פי סעיף קטן (ב)(1) עד (ב)(12), (ב)(16) ו-(ב)(18) עד (ב)(23), תהא חמש שנים והוא יכול לשוב ולהתמנות לתקופות כהונה נוספות;

(2) תקופת כהונתם של חברי המועצה הארצית שאינם מנויים בפסקה (1) תהא עד תום תקופת הכהונה בתפקיד שמכוחו הם חברי המועצה הארצית;

(3) על אף האמור בפסקה (1), מי שממנה חבר למועצה הארצית רשאי למנות אחר במקומו, בדרך שבה התמנה אותו חבר או אותו נציג, לפי העניין.

(ג) מונה לחבר המועצה הארצית או לממלא מקום לחבר במועצה הארצית ראש רשות מקומית, וחדל מכהונתו ברשות המקומית לפני תום תקופת כהונתו כחבר המועצה הארצית, יבוא במקומו ראש הרשות המקומית הנכנס והוא ימלא את התפקיד עד לתום התקופה שבה היה מכהן החבר שבמקומו באו, אלמלא חדל מכהונתו ברשות המקומית; מונה לחבר המועצה הארצית סגן ראש רשות מקומית וחדל מכהונתו ברשות המקומית לפני תום תקופת כהונתו במועצה הארצית, ימנה השר חבר אחר במקומו; מונה חבר כאמור, יכהן עד תום התקופה שבה היה מכהן סגן ראש הרשות המקומית אילולא חדל מכהונתו.

9. מינוי ממלא מקום  
במועצה הארצית  
ובוועדות המשנה  
שלה

(א) מי שממנה חבר או נציג במועצה ארצית לפי סעיפים קטנים 8(ב)(1) עד (12), 8(ב)(16) ו-8(ב)(18) עד (23), רשאי למנות לו, בדרך שבה מתמנה אותו החבר, ממלא מקום אחד או יותר, והכשירות הנדרשת מהחבר נדרשת גם מממלא מקומו.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), רשאית הממשלה לקבוע כי שר שאין לו נציג במועצה הארצית על פי סעיף 8, יוכל למנות נציג למועצה הארצית אשר יהיה ממלא מקומו של נציג שר על פי סעיף 8, למעט נציגי השרים כאמור בסעיפים קטנים 8(ב)(4), (6), (8), ו-13(1) עד (15); מונו נציגים כאמור, יראו אותם כבאים לאחר ממלא המקום לחבר מוסד התכנון.

(ג) מנהל מינהל התכנון רשאי למנות לעצמו ממלא מקום אחד או יותר מקרב עובדי מינהל התכנון.

(ד) מנהל רשות מקרקעי ישראל רשאי למנות לעצמו ממלא מקום אחד או יותר מקרב עובדי רשות מקרקעי ישראל.

(ה) מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים רשאי למנות לעצמו ממלא מקום אחד או יותר מקרב עובדי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

(ו) כל אחד מראשי העיריות הגדולות רשאי למנות סגן מסגניו לממלא מקומו.

(א) מנהל מינהל התכנון יהיה ממלא מקום נציג השר כיושב ראש המועצה הארצית וועדות המשנה שלה.

10. ממלא מקום היושב  
ראש במועצה  
הארצית

(ב) מילא מנהל מינהל התכנון את מקומו של יושב ראש המועצה הארצית בישיבה של המועצה הארצית או בוועדת משנה שלה, ימלא את מקום מנהל מינהל התכנון באותה ישיבה של המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה, לפי העניין, אחד מבין ממלאי מקומו שמונו על פי סעיף 9; מונה מנהל מינהל התכנון כממלא מקום קבוע של נציג השר במועצה הארצית או בוועדה מוועדות המשנה שלה, יהיה אחד מממלאי מקומו שמנהל מינהל התכנון מינה לכך, ממלא מקומו הקבוע במועצה הארצית או באותה ועדת משנה, לפי העניין.

11. ממלאי תפקידים  
במועצה

(א) למועצה הארצית יהיו -

(1) מזכיר מקרב עובדי משרד הפנים;

(2) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה;

(3) יועץ תחבורה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;

(4) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש המועצה הארצית.

(ב) היועץ המשפטי למשרד הפנים או מי מטעמו יהיה היועץ המשפטי למועצה הארצית, לוועדות המשנה שלה ולרשות הרישוי הארצית.

(ג) מנהל מינהל התכנון יהיה מתכנן המועצה הארצית וועדות המשנה שלה, והוא רשאי לאצול את סמכויותיו כמתכנן המועצה הארצית או כמתכנן ועדות המשנה שלה, כולן או חלקן, לסוגי עניינים או לעניין מסוים, לעובד מינהל התכנון במשרד הפנים ; תקופת כהונתו של מנהל מינהל התכנון תהיה שש שנים.

(ד) יועציה של המועצה הארצית, כאמור בסעיף קטן (א), יכול שיהיו גם יועציהן של ועדות המשנה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק זה.

### **סימן ב': ועדות המשנה של המועצה הארצית**

12. (א) המועצה הארצית רשאית למנות מבין חבריה ועדות משנה קבועות וועדות משנה לעניינים מסוימים (בחוק זה – ועדות משנה), לקבוע להם את תפקידיהן ולאצול להן את סמכויותיה, כולן או חלקן, דרך כלל, לסוגי תכניות או לתכנית מסוימת ;

הקמת ועדות משנה, אצילת סמכויות ומניעת כפל סמכויות

(ב) אצלה המועצה הארצית את סמכויותיה לעניין סוגי תכניות לוועדת משנה, יוקנו לוועדת המשנה, ולה בלבד, כל סמכויותיה של המועצה הארצית בנוגע לאותם סוגי תכניות, אלא אם כן קבעה המועצה הארצית אחרת, וזאת כל עוד לא ביטלה המועצה הארצית את אצילת הסמכות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), החלה ועדת משנה לדון בתכנית על פי הסמכות שנאצלה לה, לא תבטל המועצה הארצית את אצילת הסמכות בנוגע לאותה תכנית.

(ד) אצלה המועצה הארצית את סמכויותיה לעניין תכנית מסוימת, יוקנו לוועדת המשנה, ולה בלבד, כל סמכויותיה של המועצה הארצית בנוגע לאותה תכנית, והמועצה הארצית לא תשתמש בסמכויותיה לעניין אותה תכנית.

(ה) על אף האמור בסעיף זה, קיבלה ועדת משנה, למעט ועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות, החלטה, רשאי יושב ראש המועצה הארצית להורות על קיום דיון במועצה הארצית באותו עניין, על פי כללים שיקבע השר ; הורה היושב ראש כאמור, תקיים המועצה הארצית דיון בעניין בישיבתה הקרובה ותקבל החלטה בו ; קיבלה המועצה הארצית החלטה, תבוא החלטתה, לכל דבר ועניין, במקום החלטת ועדת המשנה.

13. הרכב ועדת משנה (א) לא נקבע אחרת בחוק זה או בחוק אחר או לפיו, יהיה הרכבה של ועדת משנה –

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג השר להגנת הסביבה ;

(3) מנהל מינהל התכנון ;

(4) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;

(5) נציג אחד מקרב החברים במועצה הארצית כאמור בסעיף 8(ב)(17) או מהנציגים שממנה השר כאמור בסעיף 8(ב)(18) (בחוק זה – נציגי הרשויות המקומיות במועצה הארצית), שתמנה המועצה הארצית ;

(6) חבר אחד מבין החברים המנויים בסעיף 8(ב)(21) עד (23), שתמנה המועצה הארצית ;

(7) שבעה חברים של המועצה הארצית, שמתוכם ארבעה לפחות הם נציגי שרים, שתמנה המועצה הארצית.

(ב) המועצה הארצית רשאית למנות לנציג מקרב הרשויות המקומיות שמינתה כחבר בוועדת משנה, ולחברי המועצה הארצית שמינתה כחברים בוועדת משנה כאמור בסעיף קטן (א)(6) עד (7), חברים מחליפים מקרב חברי המועצה הארצית, ובלבד שיתקיימו בהם תנאי הכשירות למינוי חבר ; מונו חברים מחליפים כאמור, יראו אותם כבאים לאחר ממלאי מקומו של מי שמונה כחבר בוועדת המשנה כאמור.

(ג) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ב), רשאית המועצה הארצית לקבוע שממלא מקום של נציג רשויות מקומיות במועצה הארצית על פי סעיף 8(ב)(18) יהיה חבר בוועדת משנה ; מינתה המועצה הארצית ממלא מקום כחבר ועדת משנה כאמור, יהיה נציג הרשויות המקומיות שאת מקומו ממלא אותו חבר, וממלאי מקומו האחרים, ממלא מקומו של חבר ועדת המשנה.

(ד) מינתה המועצה הארצית חבר לוועדת משנה, רשאית היא להחליפו.

14. ועדת המשנה לתכניות ארציות לעדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות זה – ועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות), וזה הרכבה -

(1) נציג השר – והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג ראש הממשלה ;



- (3) נציג שר האוצר ;
- (4) נציג שר הביטחון ;
- (5) נציג השר להגנת הסביבה ;
- (6) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר ;
- (7) נציג שר המשפטים ;
- (8) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים ;
- (9) נציג השר לתשתיות לאומיות ;
- (10) מנהל מינהל התכנון ;
- (11) מנהל רשות מקרקעי ישראל ;
- (12) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה ;
- (13) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;
- (14) נציג שתמנה המועצה הארצית מקרב נציגי הרשויות המקומיות במועצה הארצית, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 13(ב) או (ג), בשינויים המחויבים.
15. תפקידי ועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות וסמכויותיה
- (א) לוועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות יוקנו כל התפקידים והסמכויות של המועצה הארצית בכל הנוגע לתכניות מתאר ארציות לתשתיות.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), התפקידים והסמכויות של המועצה הארצית בכל הנוגע לתכניות מתאר ארציות לתשתיות יוקנו גם למועצה הארצית.
16. ממלאי תפקידים בוועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות
- (1) מזכיר מקרב עובדי משרד הפנים ;
- (2) יועץ תחבורה, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה ;

(3) יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה; היועץ הסביבתי לוועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות לא יהיה יועץ סביבתי למועצה הארצית או לוועדת משנה אחרת שלה, אלא אם כן נוכח מנהל מינהל התכנון שלא יהיה בכך כדי למנוע מהיועץ הסביבתי למלא את תפקידו כיועץ הסביבתי של ועדת המשנה לתכניות ארציות לתשתיות במועדים שנקבעו לכך בחוק זה.

ועדת המשנה הארצית לעררים 17. (א) למועצה הארצית תהיה ועדת משנה לעררים (בחוק זה – ועדת המשנה הארצית לעררים), וזה הרכבה-

(1) נציג השר – והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג השר להגנת הסביבה;

(3) נציג שר המשפטים;

(4) נציג שר הביטחון;

(5) מנהל מינהל התכנון;

(6) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;

(7) נציג שתמנה המועצה הארצית מקרב נציגי הרשויות המקומיות במועצה הארצית;

(8) חבר אחד מבין החברים המנויים בסעיף 8(ב)(21) עד (23), שתמנה המועצה הארצית;

(9) שלושה חברים נוספים של המועצה הארצית שמתוכם שניים לפחות הם נציגי שרים, שתמנה המועצה הארצית.

(ב) על מינוי חברים על פי סעיף קטן (א) (7) עד (9) יחולו הוראות סעיף 13(ב) ו-(ג), בשינויים המחויבים.

תפקידי ועדת משנה 18. (א) ועדת המשנה הארצית לעררים, והיא בלבד, תדון ותחליט בעררים על תכניות מתאר מקומיות כוללניות שהוגשו לפי סעיף 173.

וסמכויותיה

(ב) ועדת המשנה הארצית לעררים מוסמכת לקבל את הערר, כולו או חלקו, וכן מוסמכת היא לאשר את התכנית כפי שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, לקבוע תנאים לאישורה, להכניס בה שינויים, או לדחותה.

ועדת המשנה למתקנים ביטחוניים 19. למועצה הארצית תהיה ועדת משנה למתקנים ביטחוניים (בחוק זה – ועדת המשנה למתקנים ביטחוניים), וזה הרכבה-

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג שר הביטחון ;

(3) נציג השר להגנת הסביבה ;

(4) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר ;

(5) נציג שר המשפטים ;

(6) נציג שר התחבורה ;

(7) מנהל מינהל התכנון ;

(8) נציג שתמנה המועצה הארצית מקרב נציגי הרשויות המקומיות  
במועצה הארצית ;

(9) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה.

20. סמכויותיה של ועדת המשנה למתקנים ביטחוניים של המועצה הארצית בנוגע לתכניות למתקנים ביטחוניים. (א) לוועדת המשנה למתקנים ביטחוניים, ולה בלבד, יוקנו כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית בנוגע לתכניות למתקנים ביטחוניים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) תכנית מתאר ארצית לכל שטח המדינה או לחלקים ממנה, שיש בה תכנון כולל לשטח שעליו היא חלה, והמתייחסת גם למתקנים ביטחוניים, וכן תכנית ארצית-נוסח מאוחד, תהיה בסמכות המועצה הארצית או ועדת משנה שמינתה לפי סימן זה.

21. ממלאי תפקידים בוועדת המשנה הארצית למתקנים ביטחוניים (א) לוועדת המשנה למתקנים ביטחוניים יהיו –

(1) יועץ סביבתי שאינו עובד המדינה ;

(2) יועץ תחבורתי שאינו עובד המדינה ;

(3) יועצים נוספים שיקבע יושב ראש ועדת המשנה למתקנים ביטחוניים.

(ב) לא ישמש אדם כיועץ לוועדת המשנה למתקנים ביטחוניים אם שר הביטחון או מי מטעמו קבעו שיש מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.

#### **פרק ב': הוועדה המחוזית**

#### **סימן א': הרכב הוועדה המחוזית ומינוי חבריה**

(א) לכל מחוז תהיה ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה (בחוק זה – ועדה מחוזית), וזה הרכבה -

- (1) נציג השר – והוא יהיה היושב ראש (בחוק זה – יושב ראש הוועדה המחוזית);
- (2) נציג שר הביטחון;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (4) נציג שר הבריאות;
- (5) נציג השר להגנת הסביבה;
- (6) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר;
- (7) נציג שר המשפטים;
- (8) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים;
- (9) נציג שר התיירות;
- (10) נציג שר התעשייה, המסחר והתעסוקה;
- (11) נציג השר לתשתיות לאומיות;
- (12) מתכנן המחוז;

(13) נציג רשות מקרקעי ישראל, שימנה מנהל רשות מקרקעי ישראל (בחוק זה – נציג רשות מקרקעי ישראל);

(14) חמישה ראשי רשויות מקומיות שבתחום המחוז או סגניהם, שימנה השר (בחוק זה – נציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית); הייתה במחוז יותר ממועצה אזורית אחת, יהיה לפחות אחד מנציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית ראש מועצה אזורית או סגנו; הייתה במחוז יותר מרשות מקומית אחת מקרב בני המיעוטים, יהיה לפחות אחד מנציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית, ראש רשות מקומית מקרב בני המיעוטים, או סגנו; השר ימנה את נציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית בשים לב ככל האפשר ליצוגן של הרשויות המקומיות שבתחום המחוז;

(15) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;

(16) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה.

(ב) תקופת כהונתו של יושב ראש הוועדה המחוזית תהיה שש שנים.

תפקידים וסמכויות 23. הוועדה המחוזית תיזום, תדון ותאשר תכניות מתאר כוללניות, ותכניות של ועדה מחוזית מתאר מקומיות שבסמכותה, תעקוב אחר מימושן של תכניות המתאר הכוללניות, תיזום את עדכון ותמלא כל תפקיד אחר שהוטל עליה לפי חוק זה.

24. ממלאי תפקידים בוועדה המחוזית (א) לכל ועדה מחוזית יהיו –

- (1) מזכיר מקרב עובדי משרד הפנים ;
- (2) יועץ משפטי, והוא יהיה גם היועץ המשפטי של ועדות המשנה שלה, של הוועדה המקומית-מחוזית ושל רשות הרישוי המחוזית ;
- (3) יועצים כמפורט להלן, שאינם עובדי המדינה ושהיו גם היועצים של ועדות המשנה של הוועדה המחוזית -
  - (א) יועץ סביבתי אחד או יותר ;
  - (ב) יועץ תחבורה אחד או יותר ;
  - (ג) שמאי מקרקעין ;
  - (ד) יועצים נוספים כפי שיקבע יושב ראש הוועדה המחוזית.

(ב) מתכנן המחוז יהיה מתכנן הוועדה המחוזית וועדות המשנה שלה, והוא רשאי לאצול את סמכויותיו כמתכנן הוועדה המחוזית או כמתכנן ועדות המשנה שלה, כולן או חלקן, לסוגי עניינים או לעניין מסוים, לעובד לשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים ; תקופת כהונתו של מתכנן המחוז תהיה שש שנים.

25. תקופת כהונה (א) תקופת כהונתו של חבר הוועדה המחוזית, למעט יושב ראש הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז, תהיה חמש שנים, והוא יכול לשוב ולהתמנות לתקופות כהונה נוספות.

(ב) תקופת כהונתו של מתכנן המחוז כחבר הוועדה המחוזית תהיה עד תום תקופת כהונתו כמתכנן מחוז.

(ג) מי שממנה חבר ועדה מחוזית רשאי להחליפו.

26. מינוי ממלאי מקום (א) מי שממנה חבר בוועדה המחוזית רשאי למנות לו, בדרך שבה מתמנה אותו חבר, ממלא מקום אחד או יותר, והכשירות הנדרשת מהחבר נדרשת גם מממלא מקומו.

(ב) מתכנן המחוז רשאי למנות לו ממלא מקום אחד או יותר מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית.

ממלא מקום יושב ראש הוועדה המחוזית  
ממלא מקום יושב ראש הוועדה המחוזית  
27. (א) מתכנן המחוז יהיה ממלא מקום היושב ראש בוועדה המחוזית ובוועדות המשנה שלה.

(ב) מילא מתכנן המחוז את מקומו של יושב ראש הוועדה המחוזית בישיבה של הוועדה המחוזית או של ועדת משנה שלה, ימלא את מקום מתכנן המחוז באותה ישיבה אחד מבין ממלאי מקומו שמונו על פי סעיף קטן 26(ב); מונה מתכנן מחוז כממלא מקום קבוע של יושב ראש הוועדה המחוזית בוועדה מוועדות המשנה שלה, יהיה אחד מממלאי מקומו של מתכנן המחוז שהוא מינה לכך, ממלא מקומו הקבוע באותה ועדת משנה.

#### סימן ב': ועדות משנה של הוועדה המחוזית

ועדות משנה  
28. (א) הוועדה המחוזית רשאית למנות מבין חבריה ועדות משנה קבועות או ועדות משנה לעניינים מסוימים, לקבוע את תפקידיהן ולאצול להן מסמכויותיה, על דרך כלל, לסוגי תכניות או לתכנית מסוימת.

(ב) אצלה הוועדה המחוזית את סמכויותיה לעניין סוגי תכניות לוועדת משנה, יוקנו לוועדת המשנה, ולה בלבד, כל סמכויותיה של הוועדה המחוזית בנוגע לאותם סוגי תכניות אלא אם כן קבעה הוועדה המחוזית אחרת, וזאת כל עוד לא ביטלה הוועדה המחוזית את אצילת הסמכויות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), החלה ועדת משנה לדון בתכנית על פי הסמכות שנאצלה לה, לא תבטל הוועדה המחוזית את אצילת הסמכות בנוגע לאותה תכנית.

(ד) אצלה הוועדה המחוזית את סמכויותיה לעניין תכנית מסוימת, יוקנו לוועדת המשנה, ולה בלבד, כל סמכויותיה של הוועדה המחוזית בנוגע לאותה תכנית, והוועדה המחוזית לא תשתמש בסמכויותיה לעניין אותה תכנית.

הרכב ועדת משנה  
29. (א) לא נקבע אחרת בחוק זה, יהיה הרכבה של ועדת משנה של ועדה מחוזית -

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) מתכנן המחוז ;

(3) נציג השר להגנת הסביבה ;

(4) שני חברים מקרב נציגי השרים, שתמנה הוועדה המחוזית ;

(5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית, שתמנה הוועדה המחוזית ;

(6) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה או נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה, שתמנה הוועדה המחוזית;

(ב)

(1) הוועדה המחוזית רשאית למנות לחבר בוועדת משנה כאמור בסעיפים קטנים (א)(4) עד (5), חברים מחליפים מקרב חברי הוועדה המחוזית, ובלבד שיתקיימו בהם תנאי הכשירות למינוי חבר; מונו חברים מחליפים כאמור, יראו אותם כבאים לאחר ממלאי מקומו של מי שמונה כחבר בוועדת המשנה כאמור.

(2) מבלי לגרוע מהוראות פסקה (1), רשאית ועדה מחוזית למנות את מי שמונה לממלא מקום נציג רשויות מקומיות בוועדה מחוזית כחבר בוועדת משנה של הוועדה המחוזית; מינתה הוועדה המחוזית חבר ועדת משנה כאמור, יראו את נציג הרשויות שאת מקומו ממלא אותו חבר ואת ממלאי מקומו האחרים כממלאי מקומו של אותו חבר בוועדת המשנה.

(ג) מינתה ועדה מחוזית חבר לוועדת משנה, רשאית היא להחליפו.

ועדת המשנה 30. (א) לוועדה המחוזית תהיה ועדת משנה לתשתיות (בחוק זה – ועדת המחוזית לתשתיות המשנה המחוזית לתשתיות) וזה הרכבה-  
ועדת המשנה  
לתכניות בעלות  
חשיבות לאומית

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג השר להגנת הסביבה;

(3) נציג שר המשפטים;

(4) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים;

(5) נציג השר לתשתיות לאומיות;

(6) מתכנן המחוז;

(7) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית, שתמנה הוועדה המחוזית;

(8) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה.

(ב) ממלא מקומו של מתכנן המחוז בוועדת המשנה המחוזית לתשתיות יהיה סגן מתכנן המחוז לתשתיות, ובהיעדרו – ממלא מקום אחר שמינה מתכנן המחוז על פי סעיף 26(ב).

(ג) לוועדה המחוזית תהיה ועדת משנה לתכניות בעלות חשיבות לאומית שהוגשו לה לפי סעיפים 178(3)(ד)-(ה).

(א) ועדת המשנה המחוזית לתשתיות תדון בתכניות מתאר מקומיות לתשתיות, ומוקנות לה, ולה בלבד, כל סמכויות הוועדה המחוזית בעניין תכניות מתאר מקומיות לתשתיות שהוגשו לוועדה המחוזית.

תפקידים וסמכויות 31.  
של ועדת המשנה  
המחוזית לתשתיות  
וועדת המשנה  
לתכניות בעלות  
חשיבות לאומית

(ב) לוועדת המשנה המחוזית לתשתיות יהיו –

(1) מזכיר מקרב עובדי משרד הפנים;

(2) יועצים כמפורט להלן, שאינם עובדי המדינה -

(א) יועץ סביבתי אחד או יותר;

(ב) יועץ תחבורה אחד או יותר;

(ג) שמאי מקרקעין;

(ד) יועצים נוספים, מבין היועצים של הוועדה המחוזית או שלא מביניהם, הכול כפי שיקבע יושב ראש ועדת המשנה המחוזית לתשתיות.

(3) היועץ הסביבתי ויועץ התחבורה של ועדת המשנה המחוזית לתשתיות לא ישמשו כיועצים לוועדה המחוזית או לוועדת משנה אחרת שלה, אלא אם כן נוכח מתכנן המחוז שלא יהיה בכך כדי למנוע מהיועץ הסביבתי למלא את תפקידו כיועץ הסביבתי של ועדת המשנה המחוזית לתשתיות במועדים שנקבעו לכך בחוק זה.

(ג) ועדת המשנה לתכניות בעלות חשיבות לאומית תדון בתכניות שהוגשו לוועדה המחוזית לפי סעיפים 178(3)(ד)-(ה), ומוקנות לה כל סמכויות הוועדה המחוזית בעניין אותן תכניות.

לוועדה המחוזית תהיה ועדת משנה לשיכונים ציבוריים (בחוק זה – ועדת משנה לשיכונים ציבוריים), וזה הרכבה -

ועדת משנה 32.  
לשיכונים ציבוריים

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש;



- (2) נציג שר הבינוי והשיכון ;
- (3) נציג השר להגנת הסביבה ;
- (4) נציג שר המשפטים ;
- (5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים ;
- (6) מתכנן המחוז ;
- (7) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה ;
- (8) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות בוועדה המחוזית, שתמנה הוועדה המחוזית ;
- (9) נציג רשות מקרקעי ישראל.

- תפקידים וסמכויות 33. של ועדת משנה לשיכונים ציבוריים
- (א) לוועדת המשנה לשיכונים ציבוריים, ליושב ראש ועדת המשנה לשיכונים ציבוריים ולמתכנן המחוז יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית, ועדה מקומית, יושב ראש ועדה מקומית ורשות רישוי מקומית, הדרושות לשם אישור תכניות מתאר מקומיות לשיכונים ציבוריים, תשריטי חלוקה, ותשריטים לצורכי רישום בתחום המחוז.
- (ב) לדיוני ועדת המשנה לשיכונים ציבוריים יוזמן, דרך קבע, מנהל המרכז למיפוי ישראל או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.
- (ג) אין בסמכויות הנתונות בסעיף זה לוועדת המשנה לשיכונים ציבוריים, ליושב ראש שלה או למתכנן שלה כדי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית, יושב ראש הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

#### פרק ג': ועדות ערר

##### סימן א': ועדת ערר ארצית להיתרים, לפיצויים ולהיטל השבחה

- ועדת ערר ארצית 34. להיתרים, לפיצויים ולהיטל השבחה
- (א) תוקם ועדת ערר ארצית להיתרים, לפיצויים ולהיטל השבחה (בחוק זה – ועדת הערר הארצית), וזה הרכבה -
- (1) עורך דין מקרב עובדי משרד המשפטים הכשיר לכהן כשופט שלום, הבקיא בענייני תכנון ובנייה ובעל ניסיון בעיסוק משמעותי בהם במשך ארבע שנים לפחות, שיתמנה בידי שר המשפטים, והוא יהיה היושב ראש ;
- (2) נציג מנהל מינהל התכנון מקרב עובדי מינהל התכנון ;

(3) חבר מקרב הציבור, שתמנה הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

(ב) תקופת כהונתם של חברי ועדת הערר הארצית והיושב ראש שלה תהיה חמש שנים; היושב ראש ונציג מנהל מינהל התכנון רשאים להתמנות לתקופות כהונה נוספות.

(ג) מי שממנה חבר או יושב ראש לוועדת הערר הארצית רשאי למנות לו ממלא מקום אחד או יותר, והכשירות הנדרשת מחבר נדרשת גם מממלא המקום.

תפקידי ועדת הערר 35. (א) ואלה התפקידים של ועדת הערר הארצית וסמכויותיה:  
הארצית  
וסמכויותיה

(1) לדון בערר שניתן להגישו לוועדת הערר הארצית לפי הוראות חוק זה;

(2) לדון בערר לפי סעיף 26(ג) לחוק משק הגז הטבעי;

(3) לדון ולהחליט בערר לפי סעיף 28(ב), (ג), ו-(ד), 45, ו-53 לחוק משק הגז הטבעי;

(ב) בדונה בערר, רשאית ועדת הערר הארצית לקבל את הערר, כולו או חלקו, או לדחותו, ובכלל זה -

(1) בערר בעניין היתר – להורות על מתן ההיתר או על מתן ההקלה או ההיתר לשימוש חורג, כולו או חלקו, כפי שהתבקש או בשינויים שייקבעו על ידיה, ולקבוע את התנאים למתן ההיתר כאמור או להורות שלא ליתן את ההיתר, ההקלה או השימוש החורג;

(2) בערר בעניין תשריט חלוקה - לאשר את תשריט החלוקה כפי שהתבקש או בשינויים שנקבעו על ידיה, להורות שלא לאשר את התשריט או לקבוע תנאים לאישור התשריט;

(3) בערר בעניין תנאים למתן היתרים לפי סעיף 243 – לאשר את התנאים כפי שנקבעו על ידי הוועדה המחוזית, לבטלם, כולם או חלקם, לשנותם או לקצר את תקופת תוקפם.

(4) בערר בעניין היטל השבחה – לאשר את החלטת הוועדה המקומית או השמאי המכריע בעניין היטל השבחה, להפחית את הסכום שנקבע בה או להעלותו;

- (5) בערר בעניין תביעה לפיצויים – לאשר את החלטת הוועדה המקומית או השמאי המכריע או להפחית את הסכום שנקבע בה.
- (6) בערר בעניין תעודת גמר – לתת את התעודה כפי שהתבקשה, לסרב לתת את התעודה או לקבוע תנאים למתן התעודה ;
- (7) בערר בעניין הוראה לחברת חשמל או לספק מים – לאשר את ההוראה למנוע או להפסיק את אספקת החשמל או המים, לבטלה או לשנותה ;
- (8) בערר בעניין תנאים מרחביים – לאשר את התנאים המרחביים כפי שהתקבלו, לבטלם או לשנותם.

מזכיר ועדת הערר 36. לוועדת הערר הארצית יהיה מזכיר מקרב עובדי המדינה. הארצית

### סימן ב': ועדות ערר להיתרים

ועדת ערר להיתרים 37. לכל מחוז תהיה ועדת ערר להיתרים (בחוק זה – ועדת ערר להיתרים) וזה הרכבה -

- (1) עורך דין הכשיר לכהן כשופט שלום, הבקיא בענייני תכנון ובנייה ובעל ניסיון בעיסוק משמעותי בהם במשך ארבע שנים לפחות, שיתמנה בידי שר המשפטים והשר כאחד, והוא יהיה היושב ראש ;
- (2) נציג מתכנן המחוז מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית ;
- (3) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה, ובלבד שאינו עובד רשות מקומית או ועדה מקומית ;
- (4) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;
- (5) חבר מקרב הציבור שתמנה הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

תקופות כהונה 38. (א) תקופת כהונתו של יושב ראש ועדת ערר להיתרים תהיה שבע שנים.

(ב) תקופת כהונתם של חברי ועדת הערר להיתרים תהיה חמש שנים.

(ג) היושב ראש ומי שמונו לפי סעיף 37(3) עד (5) אינם יכולים לשוב ולהתמנות לתקופת כהונה נוספת באותה ועדת ערר.

ממלאי מקום 39. (א) מי שממנה נציג לוועדת ערר להיתרים רשאי למנות לו ממלא מקום אחד או יותר, והכשירות הנדרשת מחבר נדרשת גם מממלא מקומו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ממלא מקומו של יושב ראש ועדת ערר להיתרים במחוז מסוים לא יהיה אלא מי שהוא יושב ראש ועדת ערר להיתרים במחוז אחר.

תפקידי ועדת ערר 40. (א) ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר להיתרים:  
להיתרים  
וסמכויותיה

(1) לדון ולהחליט בערר שניתן להגישו לוועדת הערר להיתרים לפי חוק זה;

(2) לדון בערר לפי סעיף 26(ג) לחוק משק הגז הטבעי;

(3) לדון בערר של מבקש האישור על החלטת רשות רישוי מקומית למעט רשות רישוי מקומית-מחוזית לסרב לאשר תשריט חלוקה בהתאם לתכנית או על תנאים לאישורו, בערר של מבקש האישור על החלטת רשות רישוי מקומית, למעט רשות רישוי מקומית-מחוזית, לסרב לאשר תשריט בסטייה מתכנית או על תנאים לאישורו או בערר של מי שהתנגדותו לאישור תשריט בסטייה מתכנית נדחתה, כולה או חלקה, על אישור התשריט בסטייה מתכנית או על התנאים לאישורו;

(4) לדון בערר על החלטת רשות רישוי, למעט רשות רישוי מקומית-מחוזית, לדחות בקשה לתעודת גמר;

(5) לדון בערר על החלטת רשות רישוי, למעט רשות רישוי מקומית-מחוזית, להורות לחברת חשמל או לספק מים למנוע או להפסיק הספקת חשמל או מים, לפי העניין. לפי סעיף &;

(6) לדון בערר על החלטת ועדה מקומית לקבוע תנאים מרחביים או על החלטת רשות רישוי לקבוע תנאים מרחביים מיוחדים.

(ב) בדונה בערר, רשאית ועדת הערר להיתרים לקבל את הערר, כולו או חלקו, או לדחותו, ובכלל זה -

(1) בערר בעניין היתר – להורות על מתן ההיתר או על מתן ההקלה או ההיתר לשימוש חורג, כולו או חלקו, כפי שהתבקש או בשינויים שייקבעו על ידיה, ולקבוע את התנאים למתן ההיתר כאמור או להורות שלא ליתן את ההיתר, ההקלה או השימוש החורג;

(2) בערר בעניין תשריט חלוקה - לאשר את תשריט החלוקה כפי שהתבקש או בשינויים שנקבעו על ידיה, להורות שלא לאשר את התשריט או לקבוע תנאים לאישור התשריט;

(3) בערר בעניין תעודת גמר – לתת את התעודה כפי שהתבקשה, לסרב לתתה או לקבוע תנאים למתן התעודה;

(4) בערר בעניין הוראה לחברת חשמל או לספק מים – לאשר את ההוראה למנוע או להפסיק את הספקת החשמל או המים, לבטלה או לשנותה;

(5) בערר בעניין תנאים מרחביים – לאשר את התנאים המרחביים כפי שהתקבלו, לבטלם או לשנותם.

41. סמכות יושב ראש ועדת ערר להיתרים מוסמך לדון ולהחליט בדבר היתר שיש להעביר להחלטתו לפי חוק זה.

(א) יושב ראש ועדת ערר להיתרים מוסמך לדון ולהחליט בדבר היתר שיש להעביר להחלטתו לפי חוק זה.  
(ב) בדונו בהיתר כאמור בסעיף קטן (א), מוסמך יושב ראש ועדת הערר לקבוע כי הבקשה עמדה בתנאים המוקדמים או לא עמדה בתנאים כאמור, להורות על מתן ההיתר כפי שהתבקש או בשינויים שייקבעו על ידיו, להתנות תנאים למתן ההיתר או לסרב לתתו, הכול לפי העניין.

(ג) הורה יושב ראש ועדת הערר להיתרים על מתן היתר לפי סעיף זה, יינתן ההיתר על ידי מתכנן ועדת הערר להיתרים ויחולו עליו כל ההוראות החלות לפי חוק זה על היתר כאמור.

42. הוצאת היתר על ידי מתכנן ועדת הערר להיתרים הוראה ועדת הערר על מתן היתר, ולא נתנה רשות הרישוי המקומית היתר בתוך 21 ימים ממועד המצאתה של ההחלטה לידיה, יורה יושב ראש ועדת הערר, לבקשת מבקש ההיתר, למתכנן ועדת הערר להיתרים להוציא את ההיתר; על היתר כאמור יחולו כל ההוראות החלות לפי חוק זה על אותו היתר.

43. ממלאי תפקידים בוועדת הערר להיתרים לוועדת הערר להיתרים יהיו -

(1) מזכיר;

(2) מתכנן, ובלבד שלא יתמנה אדם למתכנן ועדת ערר להיתרים אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות המפורטים בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס הרשות המקומית).

44. ועדות ערר נוספות (א) השר רשאי להקים ועדות ערר נוספות להיתרים לפי סימן זה (בחוק זה – ועדת ערר נוספת), למרחב תכנון מקומי אחד או יותר שבמחוז מסוים, אם נוכח כי יש צורך לעשות כן.

(ב) הודעה על הקמת ועדת ערר נוספת להיתרים ועל תחום סמכותה תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ג) הוקמה ועדת ערר נוספת להיתרים כאמור בסעיף קטן (א), יוקנו סמכויות ועדת הערר להיתרים לפי חוק זה במרחב או מרחבי התכנון המקומיים שלגביהם הוקמה, לוועדת הערר הנוספת, ולה בלבד.

### סימן ג': ועדת ערר לתכניות

ועדת ערר לתכניות 45. (א) לכל מחוז תהיה ועדת ערר לתכניות, וזה הרכבה -

(1) סגן מתכנן המחוז, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הביטחון;

(3) נציג שר הבינוי השיכון;

(4) נציג שר הבריאות;

(5) נציג השר להגנת הסביבה;

(6) נציג שר המשפטים;

(7) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים;

(8) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה;

(9) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה.

(ב) מי שמוסמך למנות נציג רשאי למנות לו ממלא מקום אחד או יותר, והכשירות הנדרשת מנציג נדרשת גם ממלא מקומו; מתכנן המחוז רשאי למנות ממלא מקום לסגן מתכנן המחוז, מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית.

תפקידי ועדת ערר 46. (א) ועדת ערר לתכניות מוסמכת לדון בעררים על החלטת ועדה מקומית, לדחות תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית, על התנאים שקבעה ועדה מקומית להפקדת תכנית, על החלטת ועדה מקומית לאשר תכנית כאמור או על התנאים לאישורה, וכן בערר על תנאים למתן היתרים על פי סעיף &243.

(ב) ועדת הערר מוסמכת לדון בערר, לקבלו, כולו או את חלקו, או לדחותו; כן רשאית היא -

(1) בערר על תנאים להפקדת תכנית – לאשר את התנאים שנקבעו, לבטלם או לשנותם;

(2) בערר על דחייתה של תכנית טרם הפקדתה – להחליט על הפקדת התכנית, כפי שאושרה או בשינויים שייקבעו על ידה, לקבוע תנאים להפקדתה או לדחותה;

(3) בערר בעניין אישור תכנית – לאשר את התכנית כפי שהופקדה או כפי שהחליטה הוועדה המקומית, לאשרה בשינויים כפי שייקבעו על ידיה, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה.

(ג) הוגש ערר בשל החלטה לדחות תכנית טרם הפקדתה, והחליטה ועדת הערר לקבל את הערר ולהורות על הפקדת התכנית, רשאית ועדת הערר לקבוע שטרם הפקדתה של התכנית תקיים בה הוועדה המקומית דיון נוסף בתוך הזמן שתקבע, אם ראתה שעקב סירובה של הוועדה לאשר את הפקדתה של התכנית, לא סיימה את הדיון בה; הורתה ועדת הערר על קיומו של דיון נוסף בתכנית כאמור, לא תסרב הוועדה המקומית לאשר את הפקדתה.

(ד) הוגש ערר בשל החלטה לדחות את התכנית טרם הפקדתה, והופקדה תכנית על פי החלטת ועדת הערר, תמשיך הוועדה המקומית את הדיון בה לאחר הפקדתה כאילו הייתה תכנית שהופקדה על פי החלטתה.

(ה) בסעיף זה, "ועדה מקומית" – למעט ועדה מקומית-מחוזית.

ממלאי תפקידים 47. (א) לוועדת הערר לתכניות יהיו – בוועדה

(1) מזכיר מקרב עובדי משרד הפנים;

(2) יועץ משפטי;

(3) יועצים כמפורט להלן, שאינם עובדי המדינה:

(א) יועץ סביבתי אחד או יותר;

(ב) יועץ תחבורתי אחד או יותר;

(ג) שמאי מקרקעין;

(ד) יועצים נוספים כפי שיחליט יושב ראש הוועדה.

(ב) סגן מתכנן המחוז יהיה מתכנן ועדת הערר לתכניות.

ועדות ערר נוספות 48. הוראות סעיף 44 וחולו גם על ועדות ערר לתכניות, בשינויים המחויבים. לתכניות

### סימן ד': ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ועדת ערר לפיצויים 49. (א) לכל מחוז תהיה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (בחוק זה – ועדת ולהיטל השבחה ערר לפיצויים ולהיטל השבחה), וזה הרכבה -

(1) עורך דין בעל ותק של חמש שנים לפחות, הכשיר לכהן כשופט שלום, הבקיא בענייני תכנון ובנייה ובעל ניסיון בעיסוק משמעותי בהם במשך ארבע שנים לפחות, שיתמנה על ידי השר ושר המשפטים כאחד, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג מתכנן המחוז, מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית ;

(3) חבר מקרב הציבור, שתמנה הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

(ב) לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה יהיה מזכיר.

תפקידי ועדת הערר 50. (א) ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה :  
לפיצויים ולהיטל השבחה  
השבחה  
וסמכויותיה

(1) לדון ולהחליט בתביעה לפיצויים שהוגשה לוועדת הערר לפי סעיף 405(ב) או (ג) ;

(2) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, בעניין היטל השבחה ;

(3) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, בעניין תביעת פיצויים ;

(4) לדון ולהחליט בערר על החלטת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה, תביעת פיצויים או פיצויי הפקעה לגבי מקרקעין המצויים במרחב תכנון מקומי שאינו מרחב תכנון מקומי-מחוזי ;

(5) לדון ולהחליט בערר לפי סעיף 28(ב), (ג), ו-(ד), 45, ו-53 לחוק משק הגז הטבעי ;

(6) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, בעניין פיצויי הפקעה.

(ב) בדונה בתביעה, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל את התביעה, כולה או חלקה, או לדחותה.

(ג) בדונה בערר, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל את הערר, כולו או חלקו, או לדחותו, וכן רשאית היא -

(1) בערר בעניין היטל השבחה – לאשר את החלטתה הוועדה המקומית או השמאי המכריע בעניין היטל השבחה, להפחית את הסכום שנקבע בה או להעלותו ;



(2) בערר בעניין תביעה לפיצויים – לאשר את החלטת הוועדה המקומית או השמאי המכריע או להפחית את הסכום שנקבע בה.

### פרק ד': ועדות מקומיות

#### סימן א': מרחב תכנון מקומי

51. הכרזה על מרחב תכנון מקומי (א) השר, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית ועם הוועדה המחוזית והרשות המקומית הנוגעות בדבר, רשאי להכריז בצו על שטח כעל מרחב תכנון מקומי (בחוק זה – צו התכנון).

(ב) מרחב תכנון מקומי יכלול את כל שטחה של הרשות המקומית (בחוק זה – תחום שיפוט רשות מקומית), אלא אם כן נוכח השר שישנם טעמים המצדיקים את חלוקת תחום שיפוט של רשות מקומית אחת בין שני מרחבי תכנון מקומיים.

(ג) צורף שטח לתחום השיפוט של רשות מקומית (בחוק זה – הרשות המקומית המקבלת) שכל תחום השיפוט שלה, לפני שצורף לה השטח הנוסף, היה כלול במרחב תכנון מקומי אחד, יראו שטח זה כמתווסף למרחב התכנון המקומי שבו היה כלול שטח השיפוט של הרשות המקומית המקבלת טרם הצירוף, בתום 60 ימים מהמועד שצורף לשטח השיפוט של אותה רשות מקומית, ובלבד שקוימה התייעצות עם המועצה הארצית לפני צירוף שטח לתחום השיפוט של רשות מקומית כאמור.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), רשאי השר, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדה המחוזית והרשויות המקומיות הנוגעות לעניין, להחליט, בתוך 60 ימים מיום שצורף שטח לתחום שיפוט של רשות מקומית, להותיר את השטח במרחב התכנון המקומי שבו נכלל טרם הצירוף או לצרפו למרחב תכנון מקומי אחר.

(ה) חלף המועד הקבוע בסעיף קטן (ג) ולא החליט השר על צירוף השטח למרחב תכנון מקומי אחר או על הותרתו במרחב התכנון המקומי שבו נכלל טרם הצירוף, יפורסם ברשומות צו תכנון המצרף את השטח למרחב התכנון שבו כלול שטח השיפוט של הרשות המקומית; החליט השר לצרף את השטח למרחב תכנון מקומי אחר, יפורסם ברשומות צו תכנון המצרף את השטח למרחב התכנון המקומי שעליו החליט השר.

52. תוכנו של צו תכנון צו תכנון יפרט את גבולותיו ואת תחומו של המרחב, וכן הוראות שקבע השר כאמור בסעיף 54, ככל שנקבעו, ויפורסם ברשומות.

53. תחילתו של צו תכנון במועד שנקבע בו, ואם לא נקבע בו מועד – ביום תחילתו של צו תכנון עשר מיום פרסומו ברשומות.

(א) השר רשאי לשנות את תחומו ואת גבולותיו של מרחב תכנון מקומי באותם תנאים ובאותה הדרך שבהם הוא רשאי להכריז עליהם.

(ב) החליט השר על שינוי גבולותיו של מרחב תכנון מקומי או שונו גבולותיו כאמור בסעיף 51, רשאי הוא ליתן הוראות בעניינים אלה, כולם או חלקם :

(1) הוועדה המקומית המוסמכת לעניין היטל השבחה לפי פרק ב' לחלק ו', הוועדה המקומית הזכאית לכספי היטל השבחה כאמור, לרבות הוראות בדבר חלוקתם של אותם כספים, וחלוקת הכנסות מתשלומי חובה אחרים שייגבו בגין השטח המועבר ;

(2) חיוב הוועדה המקומית שאליה צורף השטח (בחוק זה – הוועדה המקומית המקבלת) בתשלום לוועדה המקומית שממנה נגרע השטח (בחוק זה – הוועדה המקומית המעבירה) בהתייחס בין היתר להכנסות האפשרויות מהשטח המועבר ;

(3) מעמדה של הוועדה המקומית המקבלת ביחס לנכסיה, חובותיה, התחייבויותיה וזכויותיה של הוועדה המקומית המעבירה בהתייחס לשטח המועבר ;

(4) הוועדה המקומית אשר תחוב בתשלום פיצויים על הפקעת קרקע בשטח המועבר ובתשלום לפי תביעת פיצויים בשטח המועבר.

(ג) שונו גבולותיו של מרחב תכנון מקומי, יימשך כל הליך משפטי, ובכלל זה הליך בעניין היטל השבחה או תביעת פיצויים בפני שמאי מכריע, ועדת ערר או בית משפט, מהשלב שאליו הגיע אף אם השר הורה שהזכויות וההתחייבות על פי אותו הליך יהיו של הוועדה המקומית המקבלת, והיא תבוא במקום הוועדה המקומית המעבירה לעניין אותו הליך ; על אף האמור, רשאי השר לקבוע הוראות אחרות לעניין זה.

(ד) לא יהיה בשינוי גבולותיו של מרחב תכנון מקומי, כדי לפגוע בתוקפה של תכנית החלה על השטח, של תשריט חלוקה שאושר ושל היתר שניתן.

(ה) שונו גבולותיו של מרחב תכנון מקומי, רשאיות הוועדה המקומית המקבלת או רשות הרישוי המקומית בוועדה המקבלת, להמשיך בכל הליך בנוגע לתכנית או להיתר המתנהל בפניהן מהשלב שאליו הגיע, בכפוף להוראות סעיף זה -

(1) הופקדה תכנית על פי החלטת הוועדה המקומית המעבירה, לא יפגע תוקפה של ההפקדה מחמת שינוי גבולותיו של מרחב התכנון המקומי בלבד, וההליכים לגבי התכנית יימשכו מהשלב שאליו הגיעו.

(2) החליטה הוועדה המקומית המעבירה על הפקדתה של תכנית או על אישורה, לא תבטל הוועדה המקומית המקבלת החלטה זו ולא תשנה אותה אלא אם כן מצאה שנסיבות מיוחדות מחייבות ביטול או שינוי כאמור, ולאחר שנתנה הזדמנות למגיש התכנית ומי שעלול להיפגע משינוי ההחלטה או ביטולה להעלות את טענותיו בפניה.

(3) החליטה רשות רישוי מקומית של הוועדה המקומית המעבירה על מתן היתר, הקלה או שימוש חורג, אשר טרם ניתנו, לא תבטל רשות הרישוי המקומית בוועדה המקומית המקבלת החלטה זו ולא תשנה אותה אלא אם כן מצאה שנסיבות מיוחדות מחייבות ביטול או שינוי כאמור ולאחר שנתנה למי שעלול להיפגע מהחלטה זו להעלות את טענותיו בפניה.

55. שטח שאינו כלול במרחב תכנון מקומי

כל שטח בתחום מחוז שאינו כלול בתחום מרחב תכנון מקומי שנקבע על ידי השר כאמור בסעיף 51 & יהיה אף הוא מרחב תכנון מקומי (בחוק זה – מרחב תכנון מקומי-מחוזי).

56. ועדה מקומית ורשות רישוי מקומית

(א) לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית; הוועדה המקומית תכין ותדון בתכניות מתאר מקומיות שבסמכות הוועדה המקומית, תעקוב אחר מימושה של תכנית המתאר המקומית-כוללנית ואחר מימושה של תכניות המתאר המקומיות, תבטיח את קיומם של חוק זה ושל התקנות על פיו בתחומה ותבצע כל תפקיד אחר שהוטל עליה בחוק זה או בכל חוק אחר.

(ב) לכל מרחב תכנון מקומי תהיה רשות רישוי מקומית.

#### **סימן ב': ועדה מקומית ברשות מקומית אחת**

57. ועדה מקומית ברשות מקומית אחת

(א) במרחב תכנון מקומי הכולל תחום שיפוט של רשות מקומית אחת בלבד, או תחום שיפוט רשות מקומית אחת בלבד ושטח שאינו כלול בתחומה של רשות מקומית כלשהי, יהיה הרכבה של הוועדה המקומית (בחוק זה – ועדה מקומית ברשות מקומית אחת):

(1) מועצת הרשות המקומית;

(2) שלושה חברים מקרב הציבור שימונו על ידי הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

(ב) באין הוראה אחרת בחוק זה, ראש הרשות המקומית יהיה יושב ראש הוועדה המקומית.

(ג) ועדה מקומית ברשות מקומית אחת תמנה ועדת משנה וזה הרכבה -

(1) ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו, שתמנה מועצת הרשות המקומית על פי הצעת ראש הרשות המקומית, והוא יהיה היושב ראש;

(2) במועצת רשות מקומית שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד – שישה חברי מועצה, ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד או יותר – עשרה חברי מועצה; ייצוגן של הסיעות בוועדת המשנה יהיה, ככל הניתן, כפי ייצוגן במועצה, ואולם, אם קיימת במועצה ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, ימונה לוועדת המשנה נציג אחד לפחות של הסיעות שאינן מיוצגות בוועדת הנהלה; לעניין זה, "ועדת הנהלה" – כמשמעה בפקודת העיריות.

(3) שלושת החברים בוועדה המקומית שהם חברים מקרב הציבור.

(ד) כל התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית ברשות מקומית אחת יוקנו לוועדת המשנה, ולה בלבד.

(ה) רבע לפחות מחברי הוועדה המקומית ברשות מקומית אחת, אך לא פחות משלושה חברים, רשאים להגיש למזכיר הוועדה המקומית דרישה בכתב, בתוך שבעה ימים ממועד פרסומה של החלטת ועדת המשנה באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, שהחלטת ועדה המשנה לאשר תכנית, לאשרה בתנאים או לדחותה, תובא לדיון במליאת הוועדה המקומית; דרישה לפי סעיף קטן זה תהיה מנומקת, ותפרט את עיקרי השינויים המבוקשים בתכנית, אם התבקשו כאלה, או בהחלטת ועדת המשנה; הוגשה דרישה כאמור, יידון העניין בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית, שתיערך לא יאוחר ממועד הישיבה הראשונה של מועצת הרשות המקומית שמתקיימת לאחר הגשתה.

### סימן ג': ועדה מרחבית

ועדה מרחבית 58. (א) במרחב תכנון מקומי שבתחומו נכלל תחום שיפוט של יותר מרשות מקומית אחת (בחוק זה – "מרחב תכנון מקומי-מרחבי" ו"הרשויות המרחביות", בהתאמה), יהיה הרכבה של הוועדה המקומית (בחוק זה – ועדה מרחבית):

(1) נציג השר, מקרב עובדי משרד הפנים או שלא מקרב עובדיו, והוא יהיה היושב ראש;

(2) אחד עשר חברים מקרב ראשי הרשויות המרחביות וחברי המועצה ברשויות המרחביות, שימונו כאמור בסעיף קטן (ג);

(3) שלושה חברים מקרב הציבור שתמנה הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

(ב) השר יקבע, אחת לחמש שנים, את מספר הנציגים של כל רשות מרחבית בוועדה המרחבית, על פי היחס שבין מספר התושבים של הרשות המרחבית הרשומים במרשם האוכלוסין ב-1 בינואר של אותה שנה למספר הכולל של התושבים הרשומים במרשם האוכלוסין באותו מועד בכלל הרשויות המרחביות שבאותו מרחב תכנון, אך לא פחות מנציג אחד לכל רשות מרחבית, אלא אם כן חברות בוועדה המרחבית יותר מאחת עשרה רשויות מרחביות.

(ג) מועצת הרשות המרחבית תבחר את נציגיה לוועדה המרחבית מקרב חברי המועצה, ככל שניתן בהתאם להרכב היחסי של הסיעות, ובלבד שאחד מהם יהיה ראש הרשות המקומית או סגנו שהוצע על ידיו; ואולם, אם מספר הנציגים של רשות מרחבית הוא שלושה לפחות, וקיימת באותה רשות מרחבית ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, תבחר מועצת הרשות המקומית לוועדה המרחבית נציג אחד לפחות מסיעה שאינה מיוצגת בוועדת ההנהלה.

(א) לא ימונה אדם ליושב ראש ועדה מרחבית אלא אם כן מתקיימים בו כל התנאים הבאים:

59. תנאי כשירות ותנאי כהונה ליושב ראש ועדה מרחבית

(1) הוא בעל תואר אקדמי באדריכלות, בתכנון ערים, או בהנדסה באחד ממקצועות הבנייה;

(2) הוא בעל ניסיון של חמש שנים לפחות בעיסוק משמעותי בתחום תכנון הערים;

(ב) לא יעסוק יושב ראש ועדה מרחבית שאינו עובד המדינה בכל עסק או בכל עיסוק נוסף, למעט כהונה כיושב ראש של ועדה מרחבית אחרת, אלא אם כן אין העיסוק האחר עלול לגרום לו ניגוד עניינים עם תפקידו כיושב ראש הוועדה המרחבית, והתקיים אחד מאלה:

(1) העיסוק מותר על פי כללים שקבע שר המשפטים בעניין זה;

(2) השר קבע, על פי חוות דעת של היועץ המשפטי למשרד הפנים, כי הוא רשאי לעסוק בעיסוק זה.

(ג) שכרו של יושב ראש ועדה מרחבית שאינו עובד המדינה ישולם מקופת הוועדה המרחבית, באישור השר ועל פי כללים שיקבע.

(ד) דין יושב ראש ועדה מרחבית כדין עובד ציבור לעניין חוק העונשין.

(ה) בתום תקופת כהונתו יחולו על יושב ראש ועדה מרחבית הוראות חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), בשינויים המחויבים.

ממלא מקום יושב ראש ועדה מרחבית, בהיעדרו, יהיה מהנדס הוועדה המרחבית. 60. ממלא מקום יושב ראש ועדה מרחבית

(ב) חדל יושב ראש ועדה מרחבית מכהונתו ולא מונה יושב ראש לוועדה המרחבית במקומו, או שנבצר ממנו, לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, למלא את תפקידו, ימנה השר ממלא מקום ליושב ראש, מקרב עובדי משרד הפנים או מקרב יושבי ראש הוועדות המרחביות האחרות; מינוי כאמור יהיה לתקופה שיקבע השר, ואם נעשה מחמת שנבצר מהיושב ראש למלא את תפקידו - לתקופת הנבצרות כאמור, ובלבד שלא תעלה על שלושה חודשים.

(ג) נבצר מיושב ראש ועדה מרחבית למלא את תפקידו למשך תקופה העולה על שלושה חודשים, יפסיק השר את כהונתו וימנה יושב ראש ועדה מרחבית אחר תחתיו.

#### סימן ד': ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה

ועדה מקומית- 61. (א) הרכב ועדה מקומית במרחב תכנון מקומי-מרחבי אשר מספר התושבים של אחת הרשויות המרחביות בו הוא לפחות שלושים וחמישה אלף או יותר, ובמועצה אזורית - עשרים אלף או יותר (בחוק זה - ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה), יהיה - גדולה רשות מרחבית

(1) שבעה עשר חברים מקרב ראשי הרשויות המרחביות וחברי המועצות ברשויות המרחביות שייבחרו כאמור בסעיף קטן (ב)(2);

(2) שלושה חברים מקרב הציבור שימונו על ידי הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון.

(ב)

(1) השר יקבע, אחת לחמש שנים, את מספר הנציגים של כל רשות מרחבית בוועדה המרחבית, על פי היחס שבין מספר התושבים של הרשות המרחבית הרשומים במרשם האוכלוסין באחד בינואר של אותה שנה למספר הכולל של התושבים הרשומים במרשם התושבים באותו מועד בכלל הרשויות המרחביות שבאותו מרחב תכנון, אך לא פחות מנציג אחד לכל רשות מרחבית;

(2) מועצת הרשות המרחבית תבחר את נציגיה לוועדה המרחבית מקרב חברי המועצה, ככל שניתן בהתאם להרכב היחסי של הסיעות, ובלבד שאחד מהם יהיה ראש הרשות המקומית או סגנו, שהוצע על ידיו; ואולם אם מספר הנציגים של רשות מרחבית הוא ארבעה לפחות, וקימת באותה רשות מרחבית ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, תבחר מועצת הרשות המרחבית לוועדה המרחבית נציג אחד לפחות מסיעה שאינה מיוצגת בוועדת ההנהלה.

(ג) הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה תבחר מבין חבריה שהם ראשי הרשויות המרחביות או סגניהם את יושב ראש הוועדה המרחבית.

(ד) לעניין זה, "מספר התושבים" – מספר התושבים הרשומים במרשם האוכלוסין במועד האמור בסעיף קטן (ב).

(א) הוועדה המרחבית, הכוללת רשות גדולה, תמנה מבין חבריה ועדת משנה של 62. משנה וזה הרכבה -

ועדת משנה של  
ועדה מרחבית  
הכוללת רשות  
גדולה

(1) יושב ראש הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה או חבר ועדה מרחבית כאמור הכשיר לכהן כיושב ראש ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, והוא יהיה היושב ראש;

(2) שישה חברים מקרב חברי הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה;

(3) שלושת החברים מקרב הציבור החברים בוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה.

(ב) כל התפקידים והסמכויות של הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה יהיו מוקנים לוועדת המשנה של הוועדה המרחבית, ולה בלבד.

(ג) רבע לפחות מחברי הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה, רשאים להגיש למזכיר הוועדה המרחבית, בתוך שבעה ימים ממועד פרסומה של החלטת ועדת המשנה באתר האינטרנט של הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה, דרישה בכתב שהחלטת ועדת המשנה, לאשר תכנית, לקבוע תנאים לאישורה אן לדחות תכנית, תובא לדין במליאת הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה. דרישה כאמור תהיה מנומקת, ותפרט את עיקרי השינויים המבוקשים בתכנית, אם התבקשו כאלה או בהחלטת ועדת המשנה; הוגשה דרישה כאמור, יידון העניין בנושא הראשון על סדר היום בישיבה הקרובה של הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה, ולא יאוחר מ-21 ימים ממועד המצאת הדרישה.

### סימן ה': הוראות לחברי ועדות מקומיות ולמשקיפים בהן

משקיפים בוועדה 63. (א) בוועדה מקומית ברשות מקומית אחת, בוועדה מרחבית, בוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ובוועדות המשנה של כל אחת מאלה יכהנו משקיפים (בחוק זה – משקיפים בוועדה מקומית), ואלה הם:

(1) נציג מתכנן המחוז, מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית;

(2) נציג השר להגנת הסביבה;

(3) נציג רשות מקרקעי ישראל, שימנה מנהל הרשות.

(ב) למשקיפים בוועדה המקומית תהיה דעה מייצגת; המשקיפים יוזמנו לכל דיוני הוועדה המקומית וועדת המשנה, ותינתן להם הזדמנות לחוות את דעתם על כל עניין העולה לדיון; הגיש משקיף חוות דעת למוסד התכנון, תוצג חוות דעתו בפני הוועדה המקומית או ועדת המשנה, לפי העניין.

תקופת כהונה של חברי ועדות מרחביות ויושב ראש הוועדה 64. (א) תקופת כהונתם של חבר ועדה מרחבית, של חבר ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, של יושב ראש ועדה מרחבית וועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ושל משקיף בוועדה מקומית תהיה חמש שנים.

(ב) מונה לחבר הוועדה המרחבית או לחבר הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה ראש רשות מקומית או סגן ראש רשות מקומית, וחדל מכהונתו ברשות המקומית לפני תום תקופת כהונתו כחבר הוועדה המרחבית, יבוא במקומו ראש הרשות המקומית הנכנס או סגן ראש הרשות המקומית, לפי העניין, ותקופת כהונתו תהיה עד תום התקופה שהיה מכהן בה ראש הרשות המקומית או סגן ראש הרשות המקומית שבמקומו בא אלמלא חדל מכהונתו.

(ג) חבר הוועדה המרחבית, יושב ראש ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, חבר ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ומשקיף בוועדה מקומית יכולים לשוב ולהתמנות לתקופות כהונה נוספות.

(ד) מי שכיהן כיושב ראש ועדה מרחבית לא יתמנה לכהונה נוספת באותה ועדה מרחבית אלא אם כן עברו שנתיים מתום תקופת כהונתו כאמור.

### סימן ו': נושאי משרה וממלאי תפקידים בוועדה מקומית

הגדרות 65. בפרק זה, בסימנים ו' עד י"א, "ועדה מקומית" – למעט ועדה מקומית-מחוזית וועדה מיוחדת.

נושאי משרה וממלאי תפקידים בוועדה מקומית יהיו – 66.



(1) מזכיר, והוא יהיה גם מזכיר ועדת המשנה של הוועדה המקומית;

(2) מהנדס, והוא יהיה גם מהנדס ועדת המשנה של הוועדה המקומית;

(3) גזבר;

(4) יועץ משפטי, והוא יהיה היועץ המשפטי של ועדת המשנה של הוועדה המקומית ושל רשות הרישוי המקומית;

(5) יועץ שהוא שמאי מקרקעין, שיהיה גם היועץ לוועדת המשנה של הוועדה המקומית.

נושאי משרה  
בוועדה מקומית  
ברשות מקומית  
אחת

67. בוועדה מקומית ברשות מקומית אחת, מהנדס הרשות המקומית יהיה מהנדס הוועדה המקומית, גזבר הרשות המקומית יהיה גזבר הוועדה המקומית והיועץ המשפטי של הרשות המקומית יהיה היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

נושאי משרה  
בוועדה מרחבית

68. (א) בוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה שבה מספר התושבים ברשות הגדולה, במועד הנקוב בסעיף 61, הם שלושה רבעים לפחות ממספר התושבים בכל הרשויות המרחביות באותו מועד, מהנדס הרשות המקומית הגדולה יהיה מהנדס הוועדה המרחבית, גזבר הרשות המקומית הגדולה יהיה גזבר הוועדה המרחבית, והיועץ המשפטי של הרשות המקומית הגדולה, יהיה היועץ המשפטי של הוועדה המרחבית.

(ב) מינויו של מהנדס רשות מקומית כמשמעו בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), ייעשה, על אף האמור לפי חוק אחר, על פי הוראות סעיפים 69 ו-70.

מינוי מהנדס רשות  
מקומית

69. (א) מועצת הרשות המקומית תמנה לרשות המקומית מהנדס.

(ב) לא ימונה אדם למהנדס רשות מקומית אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות המפורטים בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית).

(ג) לא תמנה המועצה מהנדס רשות מקומית אלא אם כן נבחר בדרך של מכרז בידי ועדת מכרזים למהנדס רשות מקומית על פי חוק זה.

הרכב ועדת  
מכרזים למהנדס  
רשות מקומית

70. הרכבה של ועדת מכרזים למהנדס רשות מקומית יהיה -

- (1) המנהל הכללי של הרשות המקומית, ובאין מנהל כללי, מזכיר הרשות המקומית והוא יהיה היושב ראש ;
- (2) מתכנן המחוז שבתחומו כלול שטחה של הרשות המקומית או מי שמונה על ידיו מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית ;
- (3) מהנדס ועדה מקומית שהוסמכה, שימנו שני חבריה האחרים של ועדת המכרזים.

מינוי נושאי משרה 71. (א) ועדה מרחבית וועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה שלא מתקיימים בה התנאים המפורטים בסעיף 68, ימנו לוועדה המקומית נושאי משרה. בעלת מאפיינים מיוחדים

(ב) מינוי נושאי משרה לוועדה מרחבית כאמור בסעיף קטן (א) טעון אישור הוועדה המקומית במליאתה.

(ג) לא ימונה אדם כנושא משרה בוועדה מרחבית כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן התקיימו בו תנאי הכשירות המפורטים בחוק זה לאותו נושא משרה.

(ד) לא תמנה ועדה מרחבית כאמור בסעיף קטן (א) נושא משרה לוועדה המרחבית אלא אם כן נבחר בדרך של מכרז בידי ועדת מכרזים לאותו נושא משרה על פי חוק זה.

מינוי מהנדס ועדה 72. (א) וזה הרכבה של ועדת מכרזים למהנדס ועדה מרחבית כאמור בסעיף 71 & : מרחבית וועדת מכרזים למהנדס ועדה מרחבית

(1) בוועדה מרחבית – יושב ראש הוועדה, ובוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה - המנהל הכללי של הרשות הגדולה, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) מתכנן המחוז שבתחומו מצוי מרחב התכנון המקומי של הוועדה המרחבית או מי שמונה על ידיו מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית ;

(3) מהנדס ועדה מקומית שהוסמכה, שימנו שני חבריה האחרים של ועדת המכרזים.

(ב) לא ימונה אדם למהנדס ועדה מרחבית אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות המפורטים בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית).

73. יועץ משפטי של ועדה מרחבית ויועץ משפטי של ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה – מינוי ותנאי כשירות
- (א) יועץ משפטי לוועדה מרחבית כאמור בסעיף 71(א) & יכול שלא יהיה עובדה של הוועדה.
- (ב) לא ימונה אדם ליועץ משפטי של ועדה מרחבית גדולה כאמור בסעיף &71(א), אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:
- (1) הוא עורך דין הכשיר לכהן כשופט שלום, הבקיא בענייני תכנון ובנייה ובעל ניסיון בעיסוק משמעותי בהם במשך ארבע שנים לפחות;
- (2) היועץ המשפטי של משרד הפנים או מי מטעמו אישר שאין בעיסוקיו האחרים כדי לעורר חשש לניגוד עניינים עם כהונתו כיועץ המשפטי של הוועדה המרחבית.
74. תקופת כהונתו של יועץ משפטי של ועדה מרחבית כאמור בסעיף &71(א), שאינו עובדה של הוועדה, תהיה חמש שנים.
- (ב) מי שכיהן כיועץ משפטי של ועדה מרחבית כאמור, לא יתמנה לכהונה נוספת באותה ועדה אלא אם כן עברו שנתיים מתום תקופת כהונתו כאמור.
- (ג) לא יכהן אדם כיועץ משפטי של יותר משתי ועדות מרחביות בו זמנית; בסעיף זה, "אדם" – לרבות שותפו או עובדו.
75. ועדת מכרזים לבחירת יועץ משפטי
- וזה הרכב ועדת מכרזים לבחירת יועץ משפטי לוועדה מרחבית גדולה כאמור בסעיף 71(א) & (בסימן זה – ועדת מכרזים ליועץ משפטי) -
- (1) בוועדה מרחבית – יושב ראש הוועדה המרחבית, ובוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה – המנהל הכללי של הרשות הגדולה;
- (2) היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית שבתחומה מצוי מרחב התכנון המקומי של הוועדה המקומית;
- (3) יועץ משפטי של ועדה מקומית שהוסמכה, שהוא עובדה, שימונה בידי שני חבריה האחרים של ועדת המכרזים.

- ועדת מכרזים  
לבחירת גזבר ועדה  
מרחבית או ועדה  
מרחבית הכוללת  
רשות גדולה ותנאי  
כשירות
76. (א) וזה הרכב ועדת המכרזים לבחירת גזבר ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה -
- (1) בוועדה מרחבית – יושב ראש הוועדה המרחבית, ובוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה – המנהל הכללי של הרשות הגדולה;
- (2) שני גזברים של רשויות מקומיות או ועדות מקומיות שיושב ראש הוועדה ימנה מתוך רשימה שיפרסם השר.
- (ב) לא ימונה אדם לגזבר ועדה מרחבית או לגזבר ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה אלא אם כן התקיימו בו תנאי הכשירות שקבע השר בתקנות.
77. (א) ועדת המכרזים למהנדס רשות מקומית ולנושאי משרה בוועדה מקומית תפעל על פי כללים שיקבע השר ועל פי סדרי עבודה שנקבעו על ידיה בהתאם לכללים האמורים, ורשאית היא לקבוע הליך של מיון מוקדם של מועמדים.
- (ב) נבצר מחבר ועדת המכרזים למלא את תפקידו בוועדת המכרזים מחמת ניגוד עניינים בין עניין אישי שלו ובין תפקידו כחבר ועדת המכרזים, או מטעם אחר כלשהו, ימלאו את מקומו, אם הוא מנהל כללי או מזכיר של רשות מקומית - מנהל כללי של רשות מקומית אחרת שיקבע השר, אם הוא יושב ראש ועדה מרחבית - יושב ראש ועדה מרחבית אחרת שימנה השר, ואם הוא יועץ משפטי של ועדה מחוזית - יועץ משפטי של ועדה מחוזית אחרת שימנה היועץ המשפטי למשרד הפנים.
78. תפקידי מהנדס ועדה מקומית יהיו התפקידים והסמכויות המפורטים בחוק זה ולפיו.
79. גזבר הוועדה המקומית יהיה אחראי על ניהול ענייניה הכספיים של הוועדה המקומית, ובכלל זה על הכנת הצעת תקציב הוועדה המקומית, על מערכת החשבונות של הוועדה המקומית, על הכנת הדוחות הכספיים, על שמירת מסגרת התקציב ומניעת היווצרות גירעון שוטף בתקציב הוועדה המקומית ועל גביית הכספים המגיעים לוועדה המקומית על פי כל דין.

- תפקידי היועץ המשפטי
80. (א) היועץ המשפטי לוועדה המקומית ייתן ייעוץ משפטי לוועדה המקומית, ליושב ראש הוועדה, לנושאי המשרה בה ולעובדיה בכל עניין הנוגע למילוי תפקידם, בעצמו, ואם הוא עובד הרשות המקומית, יכול הוא לעשות כן גם באמצעות עובדיו.
- (ב) היועץ המשפטי לוועדה המקומית יהיה אחראי, בכפוף לכל דין, על התביעה הפלילית בענייני התכנון והבנייה, והתובעים בענייני תכנון ובנייה יהיו כפופים לו.
- (ג) הוועדה המקומית תיוצג בכל הליך משפטי בידי היועץ המשפטי לוועדה המקומית; ייצוג כאמור ייעשה בידי היועץ המשפטי בעצמו; היה היועץ המשפטי עובד הרשות המקומית או הוועדה המקומית, יכול שייצג את הוועדה המקומית גם באמצעות עובדי המחלקה המשפטית ברשות המקומית או בוועדה המקומית, לפי העניין, או באמצעות עורך דין שאינו עובד הרשות המקומית או הוועדה המקומית שמינה לשם כך.
- חוות דעת היועץ המשפטי
81. (א) הוועדה המקומית תפעל בכל עניין משפטי על פי חוות דעתו של היועץ המשפטי לוועדה המקומית.
- (ב) סבר יושב ראש הוועדה המקומית שנפלה טעות בחוות דעתו של היועץ המשפטי לוועדה המקומית, רשאי הוא לפנות בפנייה מנומקת בכתב ליועץ המשפטי למשרד הפנים; לפנייה תצורף חוות דעתו בכתב של היועץ המשפטי לוועדה המקומית; חיווה היועץ המשפטי למשרד הפנים את דעתו כי נפלה בחוות דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית טעות, תפעל הוועדה המקומית לפי חוות דעתו של היועץ המשפטי למשרד הפנים.
- הזמנת חובה של היועץ המשפטי לוועדה
82. (א) היועץ המשפטי לוועדה המקומית יגיש לוועדה לפני כל ישיבה התייחסות בכתב לנושאים העומדים על סדר היום באותה ישיבה אשר יש בהם, לדעתו, היבטים משפטיים.
- (ב) היועץ המשפטי לוועדה המקומית יוזמן לישיבות הוועדה, ותינתן לו הזדמנות להשמיע את דעתו, בעל פה או בכתב, בכל עניין משפטי לפני קבלת כל החלטה של הוועדה.
- (ג) ביקש חבר ועדה מקומית, בישיבת ועדה מקומית, שהיועץ המשפטי לוועדה המקומית יחווה את דעתו בנושא העומד על סדר היום, תינתן לו הזדמנות לחוות את דעתו.
- חוות דעת לפי בקשה
83. היועץ המשפטי לוועדה המקומית יחווה דעתו בכל עניין משפטי הנוגע לעניין העומד על סדר יומה של הוועדה, לפי בקשת יושב ראש הוועדה המקומית או לפי בקשת הוועדה.

84. חובת קבלת חוות דעת  
לא תתקשר הוועדה המקומית בחוזה, אלא אם כן אישר היועץ המשפטי לוועדה המקומית בכתב שאין מניעה להתקשר באותו חוזה; השר רשאי לקבוע סוגי חוזים שלגביהם לא יידרש אישור כאמור.

85. פיטורי נושא משרה בוועדה מקומית  
(א) נושא משרה, בין שהוא עובד ועדה מקומית, ובין שהוא אינו עובדה, לא יפוטר או לא תופסק העסקתו, לפי העניין, אלא על פי הצעת יושב ראש הוועדה המקומית ובאישור של שני שלישים מחבריה, ולאחר שניתנה לו הזדמנות להעלות את טענותיו בפני הוועדה המקומית במליאתה.

(ב) החליטה הוועדה המקומית לפטר נושא משרה, וסבר נושא המשרה כי ההחלטה לפטרו מבוססת על טעמים שאינם ענייניים, רשאי הוא לפנות, בתוך 30 ימים, לוועדה לבחינת פיטורי נושא משרה בוועדות מקומיות בבקשה לבחון את החלטת הוועדה המקומית; נוכחה הוועדה לפיטורי נושא משרה בוועדה מקומית, לאחר שנתנה הזדמנות ליושב ראש הוועדה המקומית ולנושא המשרה להעלות טענותיהם, שהחלטת הוועדה המקומית אינה נובעת משיקולים ענייניים או שאינה מוצדקת, רשאית היא לבטלה.

(ג) החלטת ועדה מקומית על פיטורי נושא משרה תיכנס לתוקפה בתום 14 ימים מיום שהתקבלה, ואולם אם פנה נושא המשרה לוועדה לבחינת פיטורי נושאי משרה בוועדות מקומיות בתוך תקופה זו, תיכנס ההחלטה לתוקפה בתום 45 ימים מיום הפנייה, אלא אם כן אישרה הוועדה לבחינת פיטורי נושאי משרה את הפיטורים לפני המועד האמור.

(ד) הוועדה לבחינת פיטורי נושא משרה בוועדות מקומיות רשאית מיוזמתה היא, על פי בקשת יושב ראש הוועדה המחוזית שבתחומו כלול מרחב התכנון המקומי, על פי בקשה מנומקת בכתב של יושב ראש הוועדה המקומית או של הוועדה המקומית ברוב חבריה, לבדוק האם פעל נושא המשרה שלא בהתאם להוראות חוק זה או להוראות כל דין או שלא מילא את תפקידיו כנושא משרה כראוי, לרבות לעניין המועדים הקבועים בחוק זה, ולאחר שנתנה לנושא המשרה הזדמנות להשמיע את טענותיו, להורות על פיטוריו של נושא משרה.

(ה) וזה הרכב הוועדה לבחינת פיטורי נושא משרה:

(1) לעניין מהנדס ועדה מקומית – מנהל מינהל התכנון; לעניין יועץ משפטי של ועדה מקומית – היועץ המשפטי למשרד הפנים, ולעניין גזבר – עובד בכיר במשרד הפנים המופקד על עניני השלטון המקומי שימנה השר - והוא יהיה היושב ראש;

(2) נושא משרה בוועדה מקומית אחרת שהוסמכה, שהוא עובדה המכהן באותה משרה שבה מכהן מי שענינו נדון בפני הוועדה שמינה יושב ראש הוועדה;

(3) לעניין מהנדס ועדה מקומית – מתכנן מחוז שימנה יושב ראש הוועדה; לעניין יועץ משפטי – היועץ המשפטי של ועדה מחוזית שימנה יושב ראש הוועדה, לעניין גזבר – נציג שר האוצר.

(ו) לעניין זה, "פיטורין" – לרבות אי הארכת חוזה העסקה של נושא משרה אם טרם חלפה תקופת כהונתו.

(ז) על אף האמור בסעיף זה, על הפסקת כהונתו של גזבר ועדה מקומית הכוללת רשות אחת, או גזבר ועדה מקומית הכוללת רשות גדולה שהוא עובד הרשות המקומית הגדולה, יחולו הוראות כל דין החלות על פיטוריו של גזבר רשות מקומית, לפי העניין; על פיטוריו או הפסקת העסקתו של יועץ משפטי לוועדה מקומית, בתפקידו כיועץ המשפטי של הרשות המקומית, יחולו הוראות סעיף זה, ויראו כל מקום שבו נאמר "ועדה מקומית" כאילו נאמר בו "רשות מקומית".

(א) מהנדס ועדה מקומית רשאי למנות אחד מעובדי הוועדה המקומית הכפופים לו להיות ממלא מקומו בהיעדרו, ובלבד שהתקיימו בו תנאי הכשירות כאמור בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית).

86. מילוי מקום של נושא משרה בוועדה מקומית

(ב) יועץ משפטי של ועדה מקומית שהוא עובדה של הרשות המקומית או של הוועדה המקומית רשאי למנות לו עורך דין מעובדי המחלקה המשפטית ברשות המקומית או בוועדה המקומית, לפי העניין, למלא את מקומו בהיעדרו.

(ג) גזבר ועדה מקומית רשאי למנות לו אחד מעובדי הוועדה המקומית, ואם הוא עובד רשות מקומית - אחד מעובדי הרשות המקומית הכפופים לו, למלא את מקומו בהיעדרו.

(ד) חדל נושא משרה בוועדה מקומית דרך קבע למלא את תפקידו, תפעל הוועדה המקומית ללא דיחוי למינוי נושא משרה חדש; חדל נושא משרה בוועדה מקומית שהוא עובד רשות מקומית למלא את תפקידו דרך קבע, תפעל הרשות המקומית ללא דיחוי למינוי נושא משרה חדש.

(ה) עד שימונה נושא משרה חדש, ימלא את התפקיד, לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, מי שהתמנה על פי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין; לא מונה ממלא מקום כאמור, ימלא את מקומו של נושאי המשרה – בוועדה מקומית ברשות אחת - עובד הרשות המקומית שימנה המנהל הכללי של הרשות המקומית, ובהיעדר מנהל כללי, מזכיר הרשות המקומית, ובלבד שימונה ככל הניתן מי שמתמלאים בו תנאי הכשירות לאותה משרה; בוועדה מרחבית - נושא המשרה באחת מהרשויות המרחביות שימנה יושב ראש הוועדה המרחבית; ובוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה - נושא המשרה ברשות הגדולה ביותר.

(ו) לא מינתה ועדה מקומית או רשות מקומית, לפי העניין, נושא משרה בתוך שלושה חודשים מיום שנושא המשרה חדל למלא את תפקידו, יפרסם השר מכרז למינוי נושא המשרה וימנה ועדת מכרזים מקרב עובדי המדינה; פרסמה הוועדה המקומית או הרשות המקומית, לפי העניין, מכרז למילוי המשרה ולא השלימה את ההליכים למינוי נושא משרה, רשאי השר להמשיך את ההליכים למינוי נושא משרה מן השלב אליו הגיעו, ובלבד שהרכב ועדת המכרזים ואופן מינוי נושא המשרה יהיה כאמור בסעיף קטן זה.

#### **סימן ז': צוות מקצועי בוועדה מקומית**

צוות מקצועי 87. בכל ועדה מקומית יהיה צוות מקצועי, וזה הרכבו:

(1) מהנדס הוועדה המקומית – והוא יהיה היושב ראש;

(2) היועץ המשפטי של הוועדה המקומית או מי מטעמו;

(3) בוועדה מקומית ברשות מקומית אחת – עובד הרשות המקומית המופקד על התשתיות; בוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה – עובד הרשות המקומית המופקד על התשתיות ברשות המקומית שבתחומה כלול השטח שעליו חלה התכנית; בוועדה מרחבית - עובד בכיר מקרב עובדי הוועדה המרחבית שימנה יושב ראש הוועדה המרחבית;

(4) האחראי על תחום איכות הסביבה ברשות המקומית שבתחומה כלול שטחה של התכנית;

(5) גזבר הוועדה המקומית או מי מטעמו.

תפקידיו של הצוות 88. (א) הצוות המקצועי יגיש לוועדה המקומית חוות דעת על כל תכנית הנדונה המקצועי ודרכי עבודתו בפניו על פי הוראות חוק זה.



(ב) הצוות המקצועי יקבע את סדרי עבודתו, ורשאי הוא להתייעץ עם כל עובד רשות מקומית או ועדה מקומית או עם יועצהו, וכן, אם קיים דיון, לזמן לדיוניו כל עובד או יועץ ועדה מקומית או רשות מקומית.

### סימן ח': תקציב, ביקורת והתקשרויות של ועדה מקומית

89. תקציב ועדה מקומית ברשות מקומית אחת יכלול אומדן הכנסותיה והוצאותיה בתקציב אותה רשות מקומית אחת.
90. (א) לוועדה מרחבית, לוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ולוועדה מיוחדת יהיה תקציב שנתי שיאושר בידי הוועדה המקומית במליאתה; תקציבן של ועדות אלה טעון אישור השר.
- (ב) תקציבה של כל אחת מהוועדות המקומיות האמורות בסעיף קטן (א) יכלול את אומדן הכנסותיה והוצאותיה וייערך על פי כללים שיקבע השר.
- (ג) ועדה מרחבית וועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה רשאיות להטיל על הרשויות המרחביות תשלומים למימון תקציבן.
91. (א) לא תתקשר ועדה מרחבית, ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה או ועדה מיוחדת בהסכם, ולא תתחייב בהתחייבות כספית אלא אם כן יש להסכם או להתחייבות כאמור הקצבה מתאימה בתקציבה המאושר.
- (ב) על התקשרויות שתבצע ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, במסגרת ביצוע תפקידיה לפי חוק זה, יחולו ההוראות לפי סעיפים 197 ו-198 לפקודת העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן נקבעו ההוראות אחרות לעניין זה בתקנות.
92. (א) מבקר הרשות המקומית שהוועדה המקומית בה היא ועדה מקומית ברשות מקומית אחת יהיה מבקר הוועדה המקומית.
- (ב) מבקר הרשות המרחבית הגדולה יהיה מבקר הוועדה המרחבית או הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה, לפי העניין.
- (ג) על פעולתו של המבקר לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו ההוראות החלות על מבקר עירייה לפי הוראות פקודת העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן קבע השר אחרת לעניין זה.
- (ד) המבקר הפנימי של משרד הפנים יהיה מבקר ועדה מיוחדת.
93. (א) ועדה מרחבית, ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה וועדה מיוחדת יהיו רשאיות להעסיק עובדים לפי תקן כוח אדם שיקבעו ושיאושר על ידי השר ביחד עם תקציבן השנתי.

(ב) על העסקת עובדים לפי סעיף קטן (א) יחולו הוראות אלה :

(1) סדרי קבלתם ומינוים של העובדים יהיו כשל עובדי מועצה מקומית, אלא אם כן קבע השר הוראות אחרות לעניין זה ;

(2) דין העובדים יהיה כדין עובדי הרשות המקומית לכל דבר ועניין, לרבות לעניין תחולת חוק הרשויות המקומיות (משמעת) ;

(3) היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ישמש כתובע בהתאם לאמור בסעיף 10 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת) ;

(4) יושב ראש ועדה מרחבית, יושב ראש ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ויושב ראש ועדה מיוחדת רשאים להגיש לתובע קובלנה על עבירת משמעת שעבר עובד הוועדה שהם עומדים בראשה.

94. הסדרת תשלום אגרות (א) אגרות המשולמות על פי חוק זה לוועדה מקומית ברשות מקומית אחת ישולמו לקופת הרשות המקומית ויהיו חלק מהכנסותיה, והכול כשאינן הוראה אחרת בחוק זה.

(ב) אגרות המשולמות על פי חוק זה לוועדה מרחבית, לוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ולוועדה מיוחדת ישולמו לקופת הוועדה המקומית.

(ג) אגרות המשולמות על פי חוק זה לקופת ועדה מקומית-מחוזית ולקופת הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ישולמו לאוצר המדינה.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), אגרות האמורות להיות משולמות על פי חוק זה לוועדה מקומית, ישולמו לאוצר המדינה אם ההיתר בגינו שולם ההיתר הוצא על ידי מתכנן ועדת ערר להיתרים.

#### **סימן ט': ועדה מקומית-מחוזית וועדה מיוחדת**

95. ועדה מחוזית ועדה מחוזית כוועדה מקומית במרחב תכנון מקומי-מחוזי תהיה הוועדה המחוזית – הוועדה המקומית, ויוקנו לה כל הסמכויות המוקנות לוועדה מקומית שהוסמכה לפי הוראות כל חוק.

96. מרחב תכנון מיוחד (א) השר רשאי להכריז בצו כי שטח שבתחום מחוז אחד או יותר יהיה מרחב תכנון מיוחד (בחוק זה – צו הכרזה על מרחב תכנון מיוחד), אם התקיים אחד מאלה :

(1) השטח מיועד, על פי תכנית מתאר ארצית או על פי תכנית תקפה אחרת, להקמת יישוב חדש, והממשלה קיבלה החלטה על הקמת היישוב ;

(2) השטח מיועד לתכנון או לבנייה למגורים בהיקף של 5,000 יחידות דיור לפחות, והשר ראה, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדה המחוזית והרשויות המקומיות הנוגעות לעניין, שנסיבות העניין מצדיקות הכרזה על מרחב תכנון מיוחד על מנת לאפשר את תכנונו ופיתוחו היעילים של השטח או את הקמתן היעילה של יחידות הדיור המתוכננות;

(3) השטח מיועד לתכנונה ולהקמתה של תשתית, והשר ראה, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הוועדה המחוזית והרשויות המקומיות הנוגעות לעניין, שנסיבות העניין מצדיקות הכרזה על מרחב תכנון מיוחד על מנת לאפשר את תכנונה והקמתה היעילים של התשתית.

(ב) צו הכרזה על מרחב תכנון מיוחד יכלול הוראות לעניין דרכי פעולתה וניהול ענייניה הכספיים של הוועדה המיוחדת, ככל שלא נקבעו בחוק זה.

(ג) סעיפים & 52, 53 ו-54 יחולו על תוכנו של צו הכרזה על מרחב תכנון מיוחד, פרסומו, תחילתו ושינויו, בשינויים המחויבים לפי העניין.

(א) תוקפו של צו הכרזה על מרחב תכנון מיוחד יהיה לתקופה שתיקבע בו, אך לא יותר מחמש שנים מיום תחילתו. 97.

תוקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד

(ב) השר רשאי להאריך את תוקפו של צו הכרזה על מרחב תכנון מיוחד לתקופות נוספות, ובלבד שכל אחת מהן לא תעלה על חמש שנים, וכן רשאי הוא לקצר את תקופת תוקפו של הצו או לבטלו.

(א) לכל מרחב תכנון מקומי מיוחד תהיה ועדה מקומית-מיוחדת לתכנון ולבנייה (בחוק זה – ועדה מיוחדת) וזה הרכבה - 98.

ועדה מיוחדת

(1) נציג השר, מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה – והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג השר להגנת הסביבה;

(4) נציג שר המשפטים;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים;

(6) ראש רשות מקומית שבתחום שיפוטה נמצא מרחב התכנון המיוחד; כלל מרחב התכנון המיוחד תחום שיפוט של יותר מרשות מקומית אחת – ראש אחת הרשויות המקומיות שבתחומן נמצא מרחב התכנון המיוחד, שימנה השר;

(7) נציג מתכנן המחוז שבתחומו כלול מרחב התכנון המיוחד;

(8) מהנדס הרשות המקומית שבתחומה נמצא מרחב התכנון המיוחד; כלל מרחב התכנון המיוחד יותר מתחומה של רשות מקומית אחת - מהנדס של אחת הרשויות המקומיות שבתחומן נמצא מרחב התכנון המיוחד, שימנה השר, ובלבד שלא ימונו ראש רשות מקומית ומהנדס מאותה רשות מקומית;

(9) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במרחב תכנון מיוחד שהוכרז על פי סעיף 96(א)(3), יהיה נציג השר לתשתיות לאומיות חבר הוועדה במקום נציג שר הבינוי והשיכון.

תקופת כהונה 99. (א) תקופת כהונתו של חבר הוועדה המיוחדת תהיה חמש שנים, והוא יכול לשוב ולהתמנות לתקופות כהונה נוספות.

(ב) על ראש רשות מקומית ומהנדס ועדה מקומית החברים בוועדה מיוחדת יחולו הוראות סעיף 8(ד), בשינויים המחויבים.

תקופת כהונה של יושב ראש ועדה מיוחדת 100. (א) יושב ראש ועדה מיוחדת שאינו עובד המדינה יכהן בתפקידו למשך חמש שנים, אלא אם כן קבע השר תקופת תוקף קצרה יותר לצו המכריז על מרחב התכנון המיוחד.

(ב) הוארכה תקופת תוקפו של הצו המכריז על מרחב התכנון המיוחד מעבר לחמש שנים, לא ימונה יושב ראש ועדה מיוחדת לתקופת כהונה נוספת אלא אם כן חלפו שנתיים מיום שסיים את כהונתו בוועדה.

תנאי כשירותו של יושב ראש ועדה מיוחדת 101. על תנאי הכשירות של יושב ראש ועדה מיוחדת שאינו עובד המדינה יחולו הוראות 59.&

ממלאי תפקידים בוועדה המיוחדת 102. (א) לוועדה המיוחדת יהיו:

(1) מזכיר, מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה;

(2) מהנדס, מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה; ואולם לא ימונה אדם למהנדס ועדה מיוחדת אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות הנקובים בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית) לעניין רשות שמספר תושביה עולה על 10,000;

(3) יועץ משפטי;

(4) גזבר.

(ב) על מינוים של מהנדס ועדה מיוחדת שאינו עובד המדינה, של יועץ משפטי לוועדה המיוחדת ושל גזבר לוועדה המיוחדת יחולו הוראות חוק זה החלות על מינוי מהנדס ועדה מרחבית, יועץ משפטי לוועדה מרחבית וגזבר לוועדה המרחבית, לפי העניין.

תפקידים וסמכויות 103. לוועדה מיוחדת יהיו התפקידים והסמכויות המסורים על פי חוק לוועדה של ועדה מיוחדת מקומית שהוסמכה.

### **פרק ה': הסמכת ועדות מקומיות והפיקוח והבקרה עליהן**

#### **סימן א': הסמכת ועדות מקומיות**

104. הגדרות. בפרק זה, "ועדה מקומית" – למעט ועדה מקומית-מחוזית וועדה מיוחדת.

105. הוועדה המייעצת להסמכת ועדות מקומיות. (א) מוקמת בזה ועדה מייעצת לעניין הסמכת ועדות מקומיות שאינן ועדות מקומיות-מחוזיות או ועדות מיוחדות (בחלק זה – הוועדה המייעצת), וזה הרכבה-

(1) מנהל מינהל התכנון, והוא יהיה היושב ראש;

(2) יושב ראש הוועדה המחוזית שבתחומה נמצאת הוועדה המקומית;

(3) מהנדס ועדה מקומית שהוסמכה ממחוז אחר שימנה השר;

(ב) מתכנן המחוז שבתחומו נמצאת הוועדה המקומית יוזמן לשיבות הוועדה המייעצת בנוגע לוועדות המקומיות שבתחום המחוז, ותהיה לו דעה מייעצת.

106. תפקידי הוועדה המייעצת להסמכת ועדות מקומיות. (א) הוועדה המייעצת תמליץ בפני השר על הסמכתן של ועדות מקומיות, ותמלא כל תפקיד אחר שהוטל עליה בחוק זה.

(ב) בתוך שנתיים מתחילתו של חוק זה תבחן הוועדה המייעצת את כלל הועדות המקומיות שטרם הוסמכו, ותגיש לשר דין וחשבון בו יפורטו ממצאיה על ועדות מקומיות אלה, בהתייחס להיבטים המפורטים בסעיף 106 &, והמלצותיה בנוגע אליהן.

(ג) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (ב), תגיש הוועדה המייעצת לשר מדי שישה חדשים דין וחשבון על הועדות שנבחנו על ידיה באותה תקופה.

107. (א) לא תוסמך ועדה מקומית אלא אם כן היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ורישוי ומערכת אכיפה של הוראות חוק זה והתקנות לפיו (בחוק זה - תנאים להסמכת ועדה מקומית).

עבודת הוועדה המייעצת להסמכת ועדות מקומיות

(ב) הוועדה המייעצת תבחן אם מתקיימים בוועדה המקומית התנאים להסמכתה; ראתה הוועדה המייעצת שלא התקיימו בוועדה המקומית התנאים להסמכתה, תפרט בדין וחשבון שתגיש את הפעולות הנדרשות על מנת לאפשר הסמכתה של הוועדה המקומית.

(ג) לצורך מתן חוות דעתה תבחן הוועדה המייעצת, בין היתר, את כוח האדם המקצועי שמועסק על ידי הוועדה המקומית, לרבות היקפו והתאמתו לביצוע תפקידי ועדה מקומית שהוסמכה, את מערכת המידע והמחשוב העומדת לרשותה של הוועדה המקומית, את רמת השירות המסופקת על ידיה, יעילותו ומקצועיותו, לרבות לעניין עמידתה במועדים שנקבעו לפי חוק זה למילוי תפקידיה, את הפעילות המתבצעת על ידיה בנוגע להכנתן של תכניות בתחומה ולטיפול בתכניות שבסמכותה, את האופן שבה מבוצעת אכיפת החוק במרחב התכנון המקומי של אותה ועדה מקומית ואת ניהול ענייניה של הוועדה המקומית, לרבות ענייניה הכספיים.

108. (א) הוועדה המייעצת תקבע את סדרי עבודתה ובכלל זה את הועדות המקומיות שייבחנו על ידיה בכל תקופה.

סדרי העבודה של הוועדה המייעצת להסמכת ועדות מקומיות

(ב) הוועדה המייעצת תפרסם הודעה באתר האינטרנט של משרד הפנים בדבר רשימת הועדות המקומיות שנבחנו על ידיה בכל תקופה; הוועדה תאפשר לכל המעוניין בכך להגיש את הערותיו בכתב בתוך התקופה שתקבע.

(ג) הוועדה המייעצת רשאית לדרוש ולקבל ממוסד תכנון וחבריו, ממשרד ממשרדי הממשלה ומכל גוף ציבורי אחר, בתוך 21 ימים, כל מידע או מסמך הדרושים לה לצורכי תפקידה; הוועדה תקבל את חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוסמך על ידיו בכל הנוגע לאכיפת החוק על ידי הוועדה המקומית.

תנאים להסמכת ועדה מקומית 109. השר יסמיך ועדה מקומית (בחוק זה - ועדה מקומית מוסמכת) אם הוגשה לו חוות דעת של הוועדה המייעצת המאשרת שהוועדה המקומית מקיימת את התנאים להסמכת ועדה מקומית לפי חוק זה.

### סימן ב': פיקוח ובקרה על ועדות מקומיות

יחידת בקרה על ועודת מקומיות 110. תוקם במשרד הפנים יחידת בקרה על ועדות מקומיות (בחוק זה - יחידת הבקרה); בראש יחידת הבקרה יעמוד מנהל יחידת הבקרה;

תפקידי יחידת הבקרה 111. (א) יחידת הבקרה תעקוב אחר פעילותן של הועדות המקומיות, ותגיש לשר דינים וחשבונות לפי חוק זה.

(ב) לצורך מתן חוות דעתה תבחן יחידת הבקרה את כוח האדם המקצועי שמועסק על ידי הוועדה המקומית, את הפעילות המבוצעת על ידיה בנוגע להיתרים ובנוגע להכנתן של תכניות שבתחומה ולטיפול בתכניות שבסמכותה, את רמת השירות המסופקת על ידיה, יעילותו ומקצועיותו, לרבות לעניין עמידתה במועדים שנקבעו לפי חוק למילוי תפקידיה ואת הפיקוח והאכיפה המבוצעת בתחומה בעניין הפרות של חוק זה, וכן את ניהול ענייניה של הוועדה המקומית, לרבות ענייניה הכספיים בהתאם להוראות כל דין.

דרישת מסמכים 112. יחידת הבקרה רשאית לדרוש ולקבל מהוועדה המקומית, מהרשויות המקומיות החברות בה, ממשרדי הממשלה, רשויות שהוקמו על פי חוק או גוף ציבורי אחר שקבע השר לעניין זה, כל מידע או מסמך הדרושים לה לצורכי תפקידה; היחידה תקבל את חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוסמך על ידיו בכל הנוגע לאכיפת החוק על ידי הוועדה המקומית.

דוח מעקב ובקרה 113. (א) יחידת הבקרה תגיש לשר דין וחשבון חצי שנתי ובו תתייחס למילוי תפקידיה של כל אחת מהועדות המקומיות.

(ב) נוכחה יחידת הבקרה שוועדה מקומית אינה ממלאת תפקידיה כראוי, תגיש לשר המלצות בדבר האמצעים שיש לנקוט לדעתה ביחס לוועדה המקומית, ורשאית היא להמליץ על העברת ענינה של הוועדה המקומית לבדיקת הוועדה המייעצת..

- עריכת חקירה 114. (א) הוועדה המייעצת תערוך, לבקשת השר, מיוזמתה היא, או על פי פנייתה של הוועדה המחוזית, חקירה בדבר הצורך בהעברת סמכויות ועדה מקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות.
- (ב) הוועדה המייעצת רשאית לדרוש ולקבל מהוועדה המקומית, מיושב ראש הוועדה המקומית, מחברי הוועדה המקומית, מנושאי המשרה בה ועובדיה, ובוועדה מרחבית - גם מהרשות המקומית, ממשרדי הממשלה ומכל גוף ציבורי אחר שיקבע השר לעניין זה, כל מידע או מסמך הדרושים לה לצורכי תפקידה; הוועדה תקבל את חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוסמך על ידיו בכל הנוגע לאכיפת החוק על ידי הוועדה המקומית.
- (ג) במילוי תפקידה לפי סעיף זה, תקבע הוועדה המייעצת את סדרי עבודתה ובכלל זה את דרכי האיסוף של מידע נוסף הדרוש לה לצורך ביצוע תפקידיה.
- (ד) הוועדה המייעצת תאפשר ליושב ראש הוועדה המקומית, לחברי הוועדה המקומית ולנושאי המשרה בה, ובוועדה מרחבית גם לראשי הרשויות המקומיות הכלולות במרחב התכנון המקומי של הוועדה המרחבית להעלות את טענותיהם בפניה, בכתב או בעל פה, כפי שתקבע.
- דין וחשבון על החקירה 115. הוועדה המייעצת תגיש לשר דין וחשבון בדבר החקירה שערכה בתוך 30 ימים מיום שהתבקשה לערוך חקירה, ואם הייתה החקירה ביוזמתה, מיום שהתחילה בה; השר רשאי להאריך את המועד להגשת הדוח אם ראה שיש צורך בכך על מנת לאפשר לוועדה לסיים את עבודתה.
- המלצה בדבר העברת סמכויות לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות 116. (א) ראתה הוועדה המייעצת שוועדה מקומית אינה ממלאת דרך קבע את תפקידיה, כולם או חלקם, או חלק ניכר מהם, לרבות לעניין המועדים למתן היתרים ולהחלטה בתכניות שבסמכותה, או שהיא מנהלת את ענייניה שלא על פי הוראות הדין ותוך חריגה מסדרי מינהל, או שאינה עומדת עוד בתנאים להסמכת ועדות מקומיות תמליץ בפני השר, להעביר את סמכויות הוועדה המקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות.
- (ב) ראתה הוועדה המייעצת שנושא משרה בוועדה מקומית אינו ממלא את תפקידי לפי חוק זה, או שהוא ממלא אותם שלא כראוי, תעביר את חוות דעתה בעניין זה לוועדה לבחינת פיטורי נושא משרה, על מנת שתשקול את הפעלת סמכותה לעניין הפסקת העסקתו של אותו נושא משרה.
- החלטת השר 117. (א) ראה השר, על פי דין וחשבון שהוגש לו על ידי הוועדה המייעצת, שהתקיים אחד מאלה, יורה על העברת הסמכויות והתפקידים של הוועדה המקומית ונושאי המשרה בה, לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות.



(1) הוועדה המקומית אינה ממלאת דרך קבע את תפקידיה, כולם או חלקם או לרבות לעניין המועדים למתן היתרים ולהחלטה בתכניות שבסמכותה;

(2) הוועדה המקומית מנהלת את ענייניה שלא על פי הוראות הדין או תוך חריגה מסדרי מינהל תקינים;

(3) הוועדה המקומית הוסמכה, אך היא אינה מקיימת עוד את התנאים להסמכתה.

(ב) המליצה הוועדה המייעצת לשר להעביר את תפקידי ועדה מקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, יקבל השר החלטה בעניינה של הוועדה המקומית בתוך 21 ימים מיום שהוגש לו הדין וחשבון של הוועדה. החליט השר שלא לאמץ את המלצת הוועדה, ינמק החלטתו בכתב.

118. ועדה מקומית שסמכויותיה הועברו הורה השר על העברת סמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 117, לא יהיו עוד לוועדה המקומית סמכויות ותפקידים לפי חוק זה, ואולם ועדה מקומית כאמור תהיה זכאית לכספי היטל ההשבחה כאמור בסעיף 125 ותחוב בפיצויים ככל שייפסקו בגין תביעה לפיצויים.

119. (א) העברת סמכויות ועדה מקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות תהיה לתקופה שיקבע השר, ושלא תפחת משנתיים.

(ב) לא עמדה ועדה מקומית, בתום תקופת העברת סמכויותיה לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות כאמור בסעיף קטן (א), בתנאים המאפשרים החזרת הסמכויות לידיה, תוארך תקופת העברה בתקופות נוספות, שכל אחת מהן לא תפחת משנה אחת.

120. (א) ראו השר או ועדה מחוזית שוועדה מקומית אינה ממלאת חובה שהוטלה עליה על פי חוק או אינה מבצעת את הדרוש לצורך מילוי תפקיד מתפקידיה לפי חוק, רשאי כל אחד מהם, לאחר שנתן ליושב ראש הוועדה המקומית הזדמנות להעיר את הערותיו בתוך תקופה שיקבע ואשר לא תעלה על 14 ימים, להורות לוועדה המקומית למלא את החובה או לבצע את הדרוש לצורך מילוי תפקידיה.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), ראו השר או ועדה מחוזית כי יש צורך להכין תכנית שהוועדה המקומית מוסמכת להגישה, או שיש צורך להכין תשריט בינוי או תשריט חלוקה על מנת לאפשר ביצועה של תכנית, רשאי כל אחד מהם, לאחר שנתן ליושב ראש הוועדה המקומית ולמהנדס הוועדה המקומית הזדמנות להעיר את הערותיהם כאמור בסעיף קטן (א), להורות לוועדה המקומית להכין את התכנית, תשריט הבינוי או תשריט החלוקה, ולהגישם בתוך תקופה שיקבע.

(ג) לא פעלה ועדה מקומית על פי הוראות השר או הוועדה המחוזית, רשאים השר או הוועדה המחוזית, לפי העניין להורות לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות לפעול על פי הוראותיהם, ויהיו לה כל הסמכויות והתפקידים של הוועדה המקומית לעניין זה.

#### פרק ו': ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות

ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות 121. לכל מחוז תהיה ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות וזה הרכבה-

- (1) נציג השר ;
- (2) נציג שר הבריאות ;
- (3) נציג שר המשפטים ;
- (4) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים ;
- (5) נציג השר להגנת הסביבה ;
- (6) נציג מתכנן המחוז, מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית ;
- (7) נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה ;
- (8) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;

ממלאי תפקידים ותנאי כשירותם 122. (א) לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות יהיו –

- (1) מזכיר מקרב עובדי המדינה ;
- (2) מהנדס, מקרב עובדי המדינה ;
- (3) יועץ משפטי ;
- (4) יועצים כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד), שאינם עובדי המדינה -
  - (א) יועץ סביבתי ;
  - (ב) יועץ תחבורה ;
  - (ג) שמאי מקרקעין ;
  - (ד) יועצים נוספים לפי החלטת יושב ראש הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות.

- (ב) לא ימונה אדם למהנדס ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס הרשות המקומית) לעניין רשות שמספר תושביה עולה על 10,000.
- תפקידים וסמכויות 123. (א) לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ולרשות הרישוי של הוועדה של ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, ולהם בלבד, יוקנו כל התפקידים והסמכויות תפקידי ועדות מקומיות של ועדה מקומית ושל רשות רישוי מקומית שתפקידיהן וסמכויותיהן הועברו לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות לפי סעיף 117.
- (ב) החל מהיום הקובע יהיו לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, ולה בלבד, כל הסמכויות המוקנות לוועדה מקומית לפי חוק זה בעניין תכניות מתאר מקומיות ובעניין היטל השבחה ותביעה לפיצויים במרחב תכנון מקומי שהוועדה שלו לא הוסמכה, ואולם ועדה מקומית כאמור תהיה זכאית לכספי היטל השבחה כאמור בסעיף 125 ותחוב בפיצויים, ככל שייפסקו, בעקבות תביעה לפיצויים.
- הוצאות 124. הוצאותיה של הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ייכללו בתקציב משרד הפנים.
- אגרות והיטלים 125. (א) הועברו סמכויותיה של ועדה מקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, ישולמו האגרות והיטל ההשבחה הנגבים באותו מרחב תכנון מקומי בתקופת תוקפה של ההעברה, לקופתה של הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ויראו אותה לעניין זה כאילו הייתה ועדה מקומית מרחבית שמרחב התכנון המקומי שלה כולל את כל מרחבי התכנון שהסמכויות שלהן הועברו אליה.
- (ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), חלק מהיטל ההשבחה הנגבה על ידי הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות בשיעור שיקבעו השר ושר האוצר, יועבר, עם גביית היטל על ידיה לרשות המקומית שבתחומה כלול שטח התכנית.
- העברת מידע ומסמכים 126. הועברו סמכויותיה של ועדה מקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות ימסרו כל אחד מהמפורטים בפסקאות (1) עד (3) לוועדה למילוי תפקידי הוועדות המקומיות, ליושב ראש הוועדה ולמהנדס הוועדה, לפי דרישת כל אחד מהם, כל מידע או מסמך הדרוש להם לצורך מילוי תפקידיהם -
- (1) הוועדה המקומית, מהנדס אותה הוועדה המקומית וכל עובד או יועץ של הוועדה המקומית האמורה ;
- (2) הרשות המקומית שבתחומה כלול מרחב התכנון המקומי הנוגע לעניין וכל עובד או יועץ של אותה רשות מקומית ;

(3) כל משרד ממשלתי, תאגיד שהוקם על פי חוק, רשות מקומית או ועדה מקומית אחרת,

127. (א) כל הליך לפי חוק זה, לרבות בנוגע לתכנית או להיתר, לרבות ערר, שהוחל בו טרם העברת סמכויותיה של הוועדה המקומית לוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, רשאית הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות להמשיך בו מהשלב שאליו הגיע.

(ב) השר יקבע הוראות לעניין הליכים בפני ועדת ערר או בית משפט שבהם הוועדה המקומית היא צד ואשר החלו להתנהל טרם העברת הסמכויות.

128. ועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות- ועדה מקומית שהוסמכה  
לועדה למילוי תפקידי הוועדות המקומיות יהיו התפקידים והסמכויות המסורים לפי החוק לוועדה מקומית שהוסמכה.

129. ועדות נוספות  
על הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות יחולו הוראות סעיף 44, בשינויים המחויבים.

#### פרק ז': רשויות רישוי

130. (א) רשויות הרישוי המקומית  
לכל מרחב תכנון מקומי תהיה רשות רישוי מקומית, וזה הרכבה:

(1) במרחב תכנון מקומי שיש לו ועדה מקומית ברשות מקומית אחת, מהנדס הוועדה המקומית הוא רשות הרישוי המקומית.

(2) במרחב תכנון מקומי שיש לו ועדה מרחבית, מהנדס הוועדה המרחבית הוא רשות הרישוי המקומית.

(3) במרחב תכנון מקומי שיש לו ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, מהנדס הוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה הוא רשות הרישוי המקומית.

(4) במרחב תכנון מקומי-מחוזי, מתכנן המחוז הוא רשות הרישוי המקומית-מחוזית.

(5) במרחב תכנון מיוחד, מהנדס הוועדה המיוחדת הוא רשות הרישוי המקומית.

(6) בוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות, מהנדס הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות הוא רשות הרישוי המקומית.

(ב) רשות הרישוי בוועדת הערר להיתרים היא מתכנן ועדת הערר להיתרים.

(ג) מתכנן המחוז רשאי לאצול מסמכויותיו כרשות רישוי מקומית-מחוזית לעובד לשכת התכנון המחוזית.

רשות רישוי ארצית 131. (א) רשות הרישוי הארצית לתשתיות היא מנהל מינהל התכנון. ומחוזית לתשתיות

(ב) רשות הרישוי המחוזית לתשתיות היא מתכנן המחוז.

(ג) מנהל מינהל התכנון ומתכנן המחוז יהיו רשאים לאצול את סמכויותיהם כרשות הרישוי הארצית ורשות הרישוי המחוזית לתשתיות, כולן או חלקן, לעובד מינהל התכנון או עובד לשכת התכנון המחוזית, לפי העניין.

הוועדה למתקנים 132. בכל מחוז תהיה ועדה למתקנים ביטחוניים, שתהיה רשות הרישוי למתקנים ביטחוניים וזה הרכבה -

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או חבר אחר בוועדה המחוזית שימנה השר, ואשר שר הביטחון או מי שמינה לעניין זה לא קבע לגביו שיש מניעה למנותו מטעמים של ביטחון המדינה, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) מתכנן המחוז או ממלא מקומו מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית, ובלבד ששר הביטחון או מי שמינה לעניין זה קבעו לגביהם שאין מניעה למנותם מטעמים של ביטחון המדינה ;

(3) נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

סמכויות ותפקידים 133. (א) לרשות הרישוי המקומית יהיו התפקידים והסמכויות המפורטים בחוק של רשות רישוי זה.

(ב) לרשות הרישוי הארצית לתשתיות יהיו התפקידים והסמכויות הנתונים לרשות רישוי על פי חוק זה בנוגע לתשתיות הכלולות בתכנית מתאר ארצית לתשתיות.

(ג) לרשות הרישוי המחוזית לתשתיות יהיו הסמכויות והתפקידים הנתונים לרשות רישוי על פי חוק זה, בנוגע לתשתיות הכלולות בתכנית מתאר מקומית לתשתיות.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), התפקידים והסמכויות הנתונים לרשות הרישוי על פי חוק זה בנוגע לתשתיות הכלולות בתכנית מתאר ארצית לתשתיות או בתכנית מתאר מחוזית לתשתיות יהיו נתונים גם לרשות הרישוי המקומית, אם הוגשה לה בקשה להיתר לגבי תשתית כאמור.

(ה) לוועדה למתקנים ביטחוניים יהיו התפקידים והסמכויות הנתונים לרשות רישוי על פי חוק זה בנוגע לרישוי מתקנים ביטחוניים, בהתאם להוראות חוק זה.

ממלא מקום לרשות רישוי 134. נבצר ממי שמכהן כרשות רישוי מקומית למלא את תפקידו בעניין מסוים מחמת ניגוד עניינים בין עניין אישי שלו ובין תפקידו כרשות הרישוי, ימלא את מקומו מי שהתמנה כממלא מקומו על פי סעיף 86, ובהיעדר ממלא מקום כאמור, נושא אותה משרה בוועדה מקומית אחרת, שימנה יושב ראש הוועדה המחוזית.

### פרק ח': הוראות כלליות למוסדות התכנון

#### סימן א': סדרי עבודת מוסד התכנון

מקום פנוי במוסד 135. (א) פעולה של מוסד תכנון לא תיפסל מחמת זה בלבד שבזמן עשייתה היה מקומו של חבר במוסד פנוי מכל סיבה שהיא.

(ב) הוקם מוסד תכנון, יחל את פעולתו ביום שנקבע לכך לפי החוק או לפי החלטת מי שהקים אותו, אף אם לא מונו כל חבריו, ובלבד שמונו מחצית מהם לפחות.

אי פסילת דיונים או החלטות של מוסד תכנון מחמת הרכב שונה 136. (א) החלטות או דיונים של מוסד תכנון, ובכלל זה דיונים או החלטות שבהם הוצג בפני מוסד התכנון המוסמך דו"ח חוקר לא ייפסלו מחמת אחד או יותר מאלה:

(1) חברי מוסד תכנון שונים השתתפו בדיונים שונים בנוגע לאותה התכנית או לאותו ההיתר;

(2) חברי מוסד התכנון שהשתתפו בדיון שבו קיבל מוסד התכנון החלטה בנוגע לתכנית או להיתר, לא השתתפו, כולם או חלקם, בדיוני מוסד התכנון שבהם נדונו התכנית או ההיתר.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 115.

מניין חוקי וחישוב מניין החברים 137. (א) המניין החוקי בישיבות של מוסד תכנון הוא מחצית מספר החברים הנקובים בחוק זה לאותו מוסד תכנון; אם לא היה מניין חוקי במועד שנקבע לפתיחת הישיבה, ידחה היושב ראש את פתיחת הישיבה לחמש עשרה דקות; לאחר עבור זמן זה תהיה הישיבה כדין גם אם השתתפו בה שליש ממספר החברים של מוסד התכנון והיושב ראש בכללם, ובלבד שמספרם לא יפחת משניים בנוסף ליושב ראש.

(ב) משנפתחה הישיבה כדין לפי סעיף קטן (א), יהיה המשך הישיבה כדין רק כל עוד נכחו במהלכה שני חברים בנוסף ליושב ראש.

- (ג) נקבעה הוראה בחוק זה שלפיה פעולה במוסד תכנון יכול שתיעשה בידי חלק מחברי מוסד התכנון, יחושב אותו חלק מתוך מספר החברים הקבועים בחוק זה לאותו מוסד תכנון.
138. דעות שקולות בהצבעה  
הייתה הצבעה בישיבת מוסד תכנון והדעות שקולות בה, תכריע דעתו של היושב ראש.
139. סדרי דיון במוסד תכנון  
(א) סדר היום של ישיבות מוסד התכנון ייקבע על ידי היושב ראש ויישלח לחברים שבעה ימים לפחות לפני מועד הישיבה.  
(ב) ישיבות מוסד התכנון ינוהלו על ידי היושב ראש שלו.  
(ג) סדרי העבודה והדיונים של מוסד תכנון יקבעו על ידי המוסד עצמו, במידה שלא נקבעו בחוק או לפיו; תקנות לפי סעיף קטן זה בנוגע לוועדה למתקנים ביטחוניים ולוועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות ייקבעו על דעת שר הביטחון.
140. חזרה מערר  
(א) הוגש ערר לפי חוק זה, רשאי העורר לחזור בו מהערר, ובלבד שמוסד התכנון המוסמך לדון בערר לא החל לדון בו; חזר בו העורר מהערר, לא יקיים מוסד התכנון דיון באותו ערר, ויראו את אותו ערר כאילו נדחה.  
(ב) חזרה מערר תיעשה בהודעה בכתב ליושב ראש מוסד התכנון המוסמך לדון בערר; העתק ההודעה יימסר למוסד התכנון שעל החלטתו הוגש הערר.  
(ג) חזר העורר מהערר לאחר שמוסד התכנון המוסמך לדון בערר החל את הדיון בו, רשאי מוסד התכנון להמשיך את הדיון בערר או להפסיק את הדיון בו; החליט מוסד התכנון להפסיק את הדיון בערר, יראו את הערר כאילו נדחה.
141. סמכויות רשות מקומית, ועדה מקומית וועד מקומי  
בכל מקום בחוק זה שניתנה בו סמכות בעניין הגשת תכנית, הגשת התנגדות או הגשת ערר, לכל אחד מהמפורטים בפסקאות (1) עד (3), יראו כאילו נאמר בו כאמור לצדו של כל אחד מהם -
- (1) רשות מקומית - "הרשות המקומית לפי החלטת מועצת הרשות המקומית ובהתאם לאמור בה";
- (2) ועדה מקומית - "לפי החלטת הוועדה המקומית במליאתה או ועדת המשנה שלה, לפי העניין, ובהתאם לאמור בה";
- (3) ועד מקומי - "לפי החלטת מליאת הוועד המקומי ובהתאם לאמור בה".

**סימן ב': הגבלות על מינוי וכהונה וניגוד עניינים**

הגבלות על מינוי 142. (א) לא ימונה ולא יכהן אדם כחבר מוסד תכנון, כמשקיף במוסד תכנון או כנושא משרה במוסד תכנון אם התקיים בו אחד מאלה (בחוק זה – תנאי פסלות):

(1) הוא הורשע בעבירה שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר, כמשקיף או כנושא משרה מוסד תכנון, או שבת המשפט קבע לגביו כי עבר עבירה כאמור אף שלא הרשיעו בה;

(2) הוא אינו אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל;

(3) הוא עלול להימצא במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו במוסד תכנון לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו; לעניין זה - "עניין אישי או תפקיד אחר" – לרבות עניין אישי או תפקיד אחר של קרובו;

(4) הוא הוכרז פושט רגל וטרם הופטר.

(ב) לא ימונה אדם כחבר, כמשקיף או כנושא משרה במוסד תכנון אם הוגש נגדו כתב אישום בעבירה מסוג פשע הקשורה בתפקיד שמילא כחבר מוסד תכנון או בתפקיד שהוא ממלא או שמילא בגוף ציבורי אחר, או אם הוגש נגדו כתב אישום בעבירה שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר, כמשקיף או כנושא משרה במוסד תכנון;

(ג) חוות דעת לעניין היותה של עבירה כזו המקיימת את התנאים הקבועים בסעיף קטן (ב), תינתן – לעניין חבר במוסד תכנון או נושאי משרה במוסד תכנון – על ידי היועץ המשפטי של אותו מוסד תכנון, ולעניין משקיף במוסד תכנון ויועץ משפטי למוסד תכנון – על ידי היועץ המשפטי למשרד הפנים.

143. (א) חבר במוסד תכנון או משקיף במוסד תכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו, שותפו או על ידי קרובו של כל אחד מאלה, כל חלק או טובת הנאה בכל עניין העומד לטיפול או לדיון במוסד התכנון, יפעל כאמור בפסקאות (1) ו-(2) -

חבר או עובד של מוסד תכנון שיש להם עניין בנושא העומד לטיפול או לדיון

(1) יודיע על כך בכתב ליושב ראש מוסד התכנון, ולמזכיר מוסד תכנון מיד לאחר שנודע לו כי העניין האמור עומד לדיון, או מיד לאחר שנודע לו שיש לו עניין אישי בו, ואם נודע לו הדבר במהלכה של ישיבת מוסד תכנון, יודיע על כך בעל פה והודעתו תירשם בפרוטוקול;



(2) לא יהיה נוכח בדיוני מוסד התכנון או בכל דיון אחר הנערך במסגרת עבודתו של מוסד התכנון או של המשרד הממשלתי או הגוף שהוא נציגו במוסד התכנון או שעל ידיו מונה, לא ישתתף בקבלת החלטה בנוגע לאותו עניין ולא יעסוק בעניין בכל אופן אחר.

(ב) עובד במוסד התכנון או יועץ למוסד התכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו, שותפו או קרובו של כל אחד מאלה, כל חלק או טובת הנאה בעניין העומד לטיפול או לדיון במוסד התכנון, יודיע על כך בכתב ליושב ראש מוסד התכנון ולמזכיר מוסד התכנון מיד לאחר שנודע לו כי העניין האמור הובא לטיפול או לדיון באותו מוסד תכנון או כי יש לו עניין בו כאמור, ולא יטפל באותו עניין ולא יהיה נוכח בדיוני מוסד התכנון או בדיון אחר כלשהו המתקיים במסגרת עבודתו של מוסד התכנון בעניינו.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א)-(ב) יחולו על רשות רישוי, ובלבד שההודעה תימסר ליושב ראש מוסד התכנון שהוא רשות הרישוי שלו ולמזכיר אותו מוסד תכנון.

ניגוד עניינים 144. (א) חבר מוסד התכנון לא ישתתף בדיון פנימי או בהצבעה בקשר לתכנית הנדונה במוסד תכנון אם הוא נציג של גוף שהוא מגיש התכנית, למעט תכנית למתקן ביטחוני.

(ב) חבר מוסד תכנון לא ישתתף בדיון פנימי או בהצבעה בקשר לתכנית לאחר שהופקדה, אם הוא נציג של גוף אשר הגיש התנגדות לאותה תכנית, ואם הוא נציג ארגונים או גופים שונים - אם אחד הארגונים שהוא נציגם הגיש התנגדות כאמור; לא יראו הערות שהגיש חבר מוסד תכנון לחוקר כאמור בסעיף 272 & כהתנגדות לעניין חוק זה.

(ג) חבר מוסד תכנון לא ישתתף בדיון פנימי או בהצבעה בקשר לערר בעניין תכנית, אם מתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא חבר במוסד התכנון שקיבל את ההחלטה שעליה הוגש הערר;

(2) הוא נציג רשות מקומית שבשטח השיפוט שלה חלה התכנית;

(3) הוא נציג רשות מקומית הגובלת ברשות המקומית כאמור בפסקה (2).

### סימן ג': חדילה מכהונה

חדילה מכהונה 145. חבר מוסד תכנון או משקיף במוסד תכנון יחדל מכהונתו, אף אם טרם הסתיימה תקופת כהונתו לפי חוק זה, בהתקיים בו אחד מאלה, לפי העניין:

(1) מי שמוסמך לפי חוק זה להורות על סיום כהונתו, הודיע על חדילה כאמור ;

(2) חדל להתקיים בו תנאי מתנאי הכשירות שבשלם התמנה לחבר מוסד תכנון, או החל להתקיים בו תנאי פסלות ;

(3) התפטר במסירת הודעה למזכיר מוסד התכנון שבו הוא מכהן ; תוקפה של ההתפטרות בתום 48 שעות ממסירת ההודעה, אלא אם כן חזר בו מהודעתו קודם לכן ; חבר מוסד התכנון ימסור העתק מהודעת ההתפטרות למי שמוסמך למנותו.

146. השעית חבר מוסד תכנון (א) חבר מוסד תכנון, משקיף במוסד תכנון או נושא משרה בוועדה מקומית שהוגש נגדו כתב אישום בעבירה מסוג פשע הקשורה בתפקידו כחבר מוסד התכנון, משקיף או נושא משרה בו, לפי העניין, או בתפקיד שהוא ממלא או שמילא בגוף ציבורי אחר, מושעה מתפקידו במוסד התכנון, עם הגשת כתב האישום נגדו וכל עוד לא הסתיימו ההליכים המשפטיים בעניינו ; לעניין סעיף קטן זה, "חבר מוסד תכנון" - לרבות חבר מוסד תכנון שהוא ראש רשות מקומית או חבר מועצת רשות מקומית.

(ב) ממלא מקומו של חבר המושעה מתפקידו לפי הוראות סעיף קטן (א), ימלא את מקומו של החבר המושעה בתקופת השעייתו, ויראו אותו, לכל דבר ועניין, כחבר מוסד התכנון ; היו לחבר המושעה יותר מממלא מקום אחד, מי שרשאי למנות את החבר יקבע את ממלא המקום שיראו אותו כחבר כאמור.

(ג) הושעה ראש רשות מקומית מכהונה בוועדה מקומית ברשות מקומית אחת או בוועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, ימלא את מקומו בוועדה המקומית ואם היה חבר בוועדת המשנה, גם בוועדת המשנה, הסגן ממלא המקום כמשמעו בחוק הרשויות המקומיות (ראש הרשות וסגניו וכהונתם), ובהיעדר סגן ממלא מקום, סגן ראש רשות אחר או חבר מועצה שתמנה מועצת הרשות המקומית.

(ד) הושעה נושא משרה בוועדה מקומית, יחולו על מילוי מקומו בוועדה המקומית ההוראות החלות על מילוי מקום של נושא משרה שנבצר ממנו למלא את תפקידו.

#### סימן ד': ממלא מקום והיעדרות

147. מילוי מקום (א) חבר מוסד תכנון שיש לו ממלא מקום רשאי להטיל עליו למלא דרך קבע את מקומו במוסד התכנון או בוועדה מוועדות המשנה של מוסד התכנון שהו הוא חבר ; הטיל חבר מוסד התכנון על ממלא מקומו למלא את מקומו דרך קבע כאמור, יראו את ממלא המקום, לכל דבר ועניין, כאילו היה חבר מוסד התכנון לעניין חברותו באותו מוסד תכנון או באותה ועדת משנה.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, נעדר חבר מוסד תכנון או ממלא מקום קבוע שלו משיבה של מוסד תכנון, ימלא את מקומו באותה ישיבה אחד מממלאי מקומו האחרים; לממלא מקום כאמור יהיו כל סמכויות חבר מוסד התכנון או ממלא המקום הקבוע לפי העניין לאותה ישיבה, ואולם הסמכות להגיש ערר בגין החלטה שקיבל מוסד התכנון באותה ישיבה, ככל שהיא קיימת על פי חוק זה, תוקנה לחבר או לממלא מקומו הקבוע באותו מוסד תכנון.

היעדרות חבר  
מישיבות מוסד  
תכנון

148.

(א) חבר מוסד תכנון שנעדר משלוש ישיבות רצופות של מוסד תכנון או שנעדר מיותר משליש מהישיבות בתקופה של שנה אחת, ואיש לא מילא את מקומו, יחדל להיות חבר במוסד התכנון; תקופת השנה תימנה מיום ה-1 בינואר בכל שנה, ואולם אם מונה באותה שנה לאחר המועד האמור, כהונתו תיפסק רק אם נעדר משלוש ישיבות רצופות, או ממחצית לפחות ממספר הישיבות שהתקיימו בתקופת השנה שבה כיהן, ובלבד שמספר הישיבות שמהן נעדר לא פחת משלוש.

(ב) מונה ממלא מקום להיות ממלא מקומו הקבוע של חבר במוסד תכנון, יחולו הוראות סעיף זה עליו כאילו היה חבר באותו מוסד תכנון, והוא יחדל להיות ממלא מקום חבר במוסד התכנון.

(ג) נעדר חבר מוסד תכנון משתי ישיבות רצופות, וגם ממלא מקומו לא השתתף בהן, ישלח מזכיר מוסד התכנון, מייד לאחר הישיבה השנייה הרצופה שממנה נעדר חבר מוסד התכנון, הודעה לחבר המוסד וכן למי שמינה את החבר; בהודעה יצוין כי אם לא ישתתף החבר בישיבה הקרובה של מוסד התכנון, יחדל להיות חבר במוסד התכנון ומינויו יפקע; לא נשלחה הודעה כאמור בסעיף זה, לא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפו של סעיף קטן (א).

(ד) מזכיר מוסד התכנון ישלח בתום כל שנה הודעה לכל חבר המוסד ובה פירוט הישיבות שבהן נכח ושמחן נעדר ואיש לא מילא את מקומו; נעדר החבר כאמור בסעיף קטן (א) ואיש לא מילא את מקומו, תפקע חברותו של החבר במוסד התכנון.

(ה) פקעה כהונתו של חבר כאמור בסעיף זה, ישלח מזכיר מוסד התכנון הודעה על כך לחבר ולמי שמינה אותו.

(ו) פקעה כהונתו של חבר, לא ישוב וימונה כחבר מוסד תכנון במשך שנה מיום פקיעת כהונתו.

(ז) בסעיף זה, "מוסד תכנון" – למעט ועדה מקומית שהיא מועצת הרשות המקומית במליאתה.

**סימן ה': חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון**

149. לא ימונה אדם לחבר מקרב הציבור במוסד תכנון אלא אם כן מתקיימים בו חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון כל אלה :

(1) הוא בעל תואר אקדמי באדריכלות, הנדסה, תכנון ערים ואזורים, משפטים או בעל תואר אקדמי במקצוע אחר הנוגע לעניין ;

(2) הוא בעל ניסיון של חמש שנים לפחות בתחום תכנון הערים ;

(3) הוא אינו עובד המדינה, עובד רשות מקומית או עובד ועדה מקומית.

150. ועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון (בחוק זה – הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון), תמונה על ידי השר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובהסכמת ראש הממשלה, וזה הרכבה :

(1) שופט בדימוס של בית המשפט העליון או בית המשפט המחוזי, שימנו ראש הממשלה, השר ושר המשפטים בהתייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה – והוא יהיה היושב ראש ;

(2) יושב ראש ועדה מחוזית או מתכנן מחוז ;

(3) משפטן עובד משרד המשפטים, הכשיר לכהן כשופט שלום.

151. (א) הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון תפרסם, מדי שנה, הודעה המזמינה את הציבור להגיש מועמדות לתפקיד חבר מקרב הציבור במוסד תכנון. חברים מקרב הציבור

(ב) השר להגנת הסביבה והארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה והגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה רשאים להציע מועמדים לוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון, ובלבד שמתקיימים בהם התנאים המפורטים בסעיף 149.&

(ג) הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון רשאית לפנות מיוזמתה למועמדים נוספים, ואם נתנו את הסכמתם - לכלול אותם ברשימת המועמדים.

(ד) הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון תמנה, מבין המועמדים שמתקיימים בהם תנאי הכשירות לפי חוק זה ושלא מתקיימים בהם תנאי הפסלות לכהונה כחבר במוסד תכנון על פי סעיף 142.&, חברים מקרב הציבור, למוסדות התכנון שבהם מכהנים על פי חוק זה חברים מקרב הציבור, ובלבד שאחד מהחברים שימונו יהיה, ככל הניתן, בקיא בתחומי הסביבה.

(ה) חבר מקרב הציבור במוסד תכנון יתמנה לתקופת כהונה של שלוש שנים במוסד התכנון, והוא יכול לשוב ולהתמנות לתקופת כהונה נוספת אחת באותו מוסד תכנון, והכול כשאיין הוראה אחרת בחוק זה לעניין תקופת כהונתו.

(ו) ראתה הוועדה למינוי חברים מקרב הציבור במוסדות תכנון כי אין די מועמדים מתאימים לכהונה בכל מוסדות התכנון שבהם יש על פי החוק חברים כאמור, תמנה חברים כאמור ראשית לוועדת הערר הארצית, לוועדת הערר להיתרים ולוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, לאחר מכן לוועדות מקומיות שהוסמכו ולאחר מכן לוועדות המקומיות האחרות.

(ז) חבר מקרב הציבור בוועדה מקומית יהיה זכאי לגמול השתתפות בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה, בסכום שיקבע השר ועל פי תנאים שיקבע; גמול ההשתתפות בישיבות כאמור ישולם מקופת הוועדה המקומית.

### סימן ו': כללים לעבודת מוסד התכנון

152. הזמנת חובה  
בוועדה מקומית (א) לכל דיון בוועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, יוזמנו מהנדס הוועדה המקומית והיועץ המשפטי של הוועדה המקומית, ותינתן להם ההזדמנות לחוות דעתם על כל עניין העולה לדיון.

(ב) לכל דיון בוועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, יוזמנו גזבר הוועדה המקומית וגזבר הרשות המקומית, ותינתן להם הזדמנות לחוות את דעתם בנוגע להיבטיה הכספיים של התכנית והשלכותיה התקציביות על קופת הוועדה המקומית או הרשות המקומית הנוגעת לעניין.

153. יועצים וחוות דעת  
מומחים (א) ועדת ערר להיתרים וועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית לבקש חוות דעת של מומחה בכל עניין הנדון בפניה, ורשאית היא לקבל חוות דעת כאמור ממגיש התכנית, ממתכנן המחוז, ממהנדס הוועדה המקומית או מהצדדים לערר.

154. זכות עיון במסמכי  
מוסד תכנון (א) מסמכי התכנית וכל מסמך אחר שהוגש למוסד תכנון על ידי מגיש התכנית או על ידי מי שאינו חבר מוסד תכנון או יועץ שלו יהיו פתוחים לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון לפי כללים שיקבע השר.

(ב) חוות דעת סביבתית, חוות דעת תחבורתית, תסקיר השפעה על הסביבה וכל מסמך אחר שיש להגישו על פי חוק זה למוסד התכנון על ידי מי שאינו חבר מוסד התכנון, נושא משרה או ממלא תפקיד בו, לצורך ההליך התכנוני המתקיים בפניו יהיו פתוחים לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון.

(ג) החלטות מוסד התכנון בנוגע לתכניות, להיתרים ולכל עניין אחר יהיו פתוחות לציבור ויפרסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שבעה ימים ממועד שהתקבלו.

(ד) חוות דעת של משקיפים במוסד התכנון, חוות דעת הצוות המקצועי וחוות דעת יועצי מוסד התכנון שהוא ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, שהוגשו למוסד תכנון לקראת דיון בו יהיו פתוחות לעיון הציבור ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שבעה ימים ממועד שהתקיים הגשתו למוסד התכנון.

(ה) חוות דעת של מתכנן מוסד תכנון שאינו ועדה מקומית כאמור בסעיף קטן (ד) ושל יועצי מוסד תכנון או חברי מוסד תכנון כאמור, שהוגשו למוסד התכנון, יהיו פתוחות לעיון הציבור לא יאוחר ממועד פרסום החלטתו של מוסד התכנון שבעניינה הוגשו.

(ו) התנגדויות שהוגשו לתכנית, לבקשה להקלה או לשימוש חורג או לאישור תשריט חלוקה בסטייה מתכנית, יהיו פתוחות לעיון הציבור ממועד הגשתן, ומוסד תכנון רשאי לפרסמן באתר האינטרנט של מוסד התכנון; הערות חברי מוסד התכנון, והתייחסויות מגיש התכנית ומהנדס הוועדה המקומית להתנגדות יהיו פתוחות לעיון הציבור ממועד הגשתן לחוקר, ויפרסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך.

(ז) דין וחשבון שהוגש בידי חוקר והתייחסות מתכנן מוסד התכנון לדין וחשבון החוקר, יהיו פתוחים לעיון הציבור ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך, לאחר שמוסד התכנון קיים בהם דיון.

(ח) החלטות מוסד תכנון לעניין היתרים ובעניין תשריטי חלוקה והפרוטוקולים של דיוני מוסד התכנון ביחס אליהם יהיו פתוחים לעיון הציבור ממועד קבלתן, ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שבעה ימים ממועד קבלתן.

(ט) היתרים שניתנו, תשריטי חלוקה שאושרו וכן בקשות לכל אלה, תעודות גמר ואישורי אכלוס וכן חוות הדעת של מכון הבקרה יהיו פתוחים לעיון הציבור ממועד שניתנו. על אף האמור רשאי מתכנן מוסד התכנון, על פי חוות דעת היועץ המשפטי של מוסד התכנון להיתר, לבקשת מבקש ההיתר, שלא לפרסם פרט מפרטי ההיתר אם נוכח שיש בחשיפתו משום פגיעה בפרטיות או בזכות אחרת החורגת מזו הנגרמת ברגיל בגין מתן זכות עיון בהיתר כאמור.

(י) החלטה של ועדה מקומית בתביעה לפיצויים והשומה שהסתמכה עליה בהחלטתה יהיו פתוחים לעיון הציבור ממועד שהתקבלה, ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שבעה ימים מאותו מועד. תביעה לפיצויים והמסמכים שצורפו לה, והמסמכים שהוגשו לוועדה המקומית, לוועדת ערר או לשמאי מכריע וכן תגובתו של נתבע והמסמכים שצורפו לה יהיו פתוחים לעיון הציבור, ממועד שהוגשו למוסד התכנון.

(יא) שומות שערך שמאי מטעם ועדה מקומית לעניין היטל השבחה על פי יהיו פתוחות לעיון הציבור ממועד שנמסרו לחייב בהיטל ויפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון ממועד שנמסרו כאמור.

(יב) שומות שערכה רשות מפקיעה ושנמסרו למי שזכאי לפיצויי הפקעה יהיו פתוחות לעיון הציבור ממועד שנמסרו למי שזכאי לפיצויים כאמור ויפורסמו באתר האינטרנט של הרשות המפקיעה.

(יג) על אף האמור בסעיף זה, לעניין הליכים בפני הוועדה למתקנים ביטחוניים וועדת השנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות יועמדו לעיון הציבור ויפורסמו כאמור רק החלטות שקיבל המוסד, אלא אם כן קבע שר הביטחון או מי שהוסמך על ידיו שיש מניעה לפרסם את החלטה או פרט מפרטיה מטעמים של פגיעה בביטחון המדינה.

ניהול פרוטוקול 155. (א) בכל ישיבה של מוסד תכנון יירשם פרוטוקול ובכל ישיבה פומבית של מוסד תכנון או חלק מישיבה שהוא פומבי יוקלט הדיון; על פי החלטת מוסד התכנון, ניתן להקליד את האמור בדיון במקום להקליטו.

(ב) בפרוטוקול ישיבה של מוסד תכנון יצוינו כל אלה:

(1) מועד הישיבה ומקום קיומה;

(2) סדר היום ושינויים הנערכים בו;

(3) שמות חברי מוסד התכנון והמשקיפים במוסד התכנון שנכחו בישיבה, בציון אלה שנכחו בפתחת הישיבה;

(4) קיומו של מנין חוקי;

(5) שמות מוזמנים שנכחו בישיבה שאינם חברי מוסד תכנון או משקיפים בו ותפקידיהם;

(1) בישיבה של מוסד תכנון שאינה ישיבה פומבית- מהלך הדיון ועיקרי הדברים שנאמרו בו;

(2) תוצאות הצבעות שהתקיימו במוסד התכנון;

(3) הודעות שחובה למסרן לפי הוראות כל דין ;

(ג) פרוטוקול הישיבה ישלח לחברי מוסד התכנון ולמשקיפים בו בתוך עשרה ימים ויובא לאישור מוסד תכנון כסעיף ראשון בסדר היום של הישיבה הבאה של מוסד התכנון.

(ד) חבר מוסד תכנון או משקיף בו שנכח בישיבה רשאי לבקש תיקון הפרוטוקול, ומוסד התכנון ידון בבקשתו בעת הדיון באישור הפרוטוקול.

(ה) פרוטוקול מוסד תכנון שאושר יהיה פתוח לציבור ויפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שבעה ימים ממועד אישורו.

(ו) על אף האמור בסעיף קטן (ה) לא יתיר יושב הראש עיון בפרוטוקול או בפרט מפרטיו ולא יפורסמו באתר האינטרנט אם קבע היועץ המשפטי של מוסד התכנון, בחוות דעת מנומקת בכתב, שהתקיימו אחת או יותר מהעילות המנויות בסעיף 9 (א) לחוק חופש המידע ;

(ז) על אף האמור בסעיף זה, פרוטוקול הוועדה למתקנים ביטחוניים וועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות לא יועמדו לעיון הציבור ולא יפורסמו אלא אם כן קבע שר הביטחון או מי שמונה על ידיו לעניין זה שאין מניעה לפרסום מטעמים של ביטחון המדינה.

156. (א) מתכנן מוסד התכנון רשאי להגיש למוסד התכנון הצעת החלטה לגבי העניין הנדון בפניו. החלטות מוסד תכנון

(ב) החלטה שקיבל מוסד תכנון תהיה תקפה ממועד קבלתה ; מוסד התכנון יאשר את נוסח ההחלטה בישיבה שבה התקבלה.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי יושב ראש מוסד תכנון לקבוע שמוסד התכנון יאשר את נוסח ההחלטה במועד מאוחר יותר אם ראה שיש בכך צורך על מנת לאפשר את ניסוחה ; נוסחה של החלטה שנקבע לגביה כאמור יועבר לחברי מוסד התכנון שנכחו בדיון במועד קבלת ההחלטה, לצורך אישורה, בתוך 14 ימים ממועד הדיון במוסד התכנון ויראו אותה כהחלטה שהתקבלה לאחר שבעה ימים מיום שנשלחה אליהם, אלא אם כן התקבלו הערות של חבר אחד או יותר להחלטה ; לא הסכימו כל חברי מוסד התכנון שנכחו בישיבה והצביעו בעד אותה החלטה לנוסח שנשלח אליהם כאמור, יידון הנוסח בישיבתה הראשונה של מוסד התכנון שלאחר קבלת ההערות לנוסח.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), על החלטה של ועדת ערר ארצית, ועדת ערר להיתרים וועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (בסעיף קטן זה – ועדת ערר), יחולו הוראות אלה :



(1) יושב ראש ועדת ערר יעביר לחברי הוועדה את נוסחה של כל החלטה שקיבלה הוועדה, לצורך אישורה, בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההחלטה, אלא אם כן החליטו כל חברי ועדת הערר שנכחו בישיבה כאחד שהם מאשרים את נוסח ההחלטה כפי שהוצג בפניהם בתום הישיבה.

(2) כל אחד מחברי ועדת הערר רשאי לצרף להחלטת הוועדה חוות דעת מיעוט מטעמו, בתוך 14 ימים מיום שהועבר לו נוסח ההחלטה כאמור בפסקה (1).

מסירת החלטות 157. (א) החלטה של מוסד תכנון תישלח לחברי מוסד התכנון שקיבל את ההחלטה, למשקיפים באותו מוסד תכנון ולמתכנן מוסד התכנון, בתוך שבעה ימים מיום שהתקבלה; הודעה על ההחלטה תישלח גם למי שיקבע השר בתקנות.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החלטות ועדת המשנה לתשתיות של המועצה הארצית וועדת המשנה לתשתיות של הוועדה המחוזית יישלחו בתוך שני ימי עבודה ממועד קבלתן.

(ג) החלטות מוסד תכנון יפורסמו, לא יאוחר ממועד שנשלחו כאמור בסעיף זה, באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

(ד) על אף האמור בסעיף זה, החלטה של הוועדה למתקנים ביטחוניים ושל ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות לא תהיה, כולה או חלקה, פתוחה לעיון הציבור אם שר ביטחון או מי שמונה על ידיו לעניין זה קבע שיש מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.

#### סימן ז': שונות

מסירת פרטים 158. (א) ועדה מקומית ומהנדס ועדה מקומית ימסרו לשר, למועצה הארצית או למנהל מינהל התכנון, לוועדה המחוזית או למתכנן המחוז, לפי דרישתם, את המידע והמסמכים בעניינים אלה:

(1) מידע ומסמכים בנוגע לתכניות בהכנה ותכניות בהליכי תכנון בוועדה המקומית;

(2) מידע ומסמכים בנוגע למדיניות התכנון של הוועדה המקומית או הרשות המקומית, ככל שנקבעה כזו;

(3) כל מידע הדרוש כדי לברר את צרכי מרחב התכנון המקומי לעניין ייעודי הקרקע השונים, התווייתה של תשתית, שטחים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים ולעניין כל דבר אחר שבתחום סמכותה של הוועדה המקומית;

(4) מידע לעניין מלאי יחידות הדיור, שטחי המסחר והשטחים הבנויים לשימושים אחרים הקיימים והמתוכננים במרחב התכנון המקומי;

(5) מידע לעניין היתרי בנייה והיתרים לשימוש חורג שהוצאו בשטח נושא הבקשה;

(6) מידע לעניין תשריטי חלוקה שאושרו בשטח נושא הבקשה;

(7) כל מידע אחר הדרוש למועצה הארצית או לוועדה המחוזית לצורך הכנתן של תכניות, בחינתן והחלטה לגביהן, או לעניין מילוי תפקיד מתפקידיהן או שימוש בסמכות הנתונה להן לפי חוק זה, לרבות מידע לעניין הפעולות לאכיפת החוק שביצעה הוועדה המקומית.

(א) מידע ומסמכים על פי סעיף קטן (א) יימסרו בתוך 14 ימים מיום שהתבקשה מסירתם, אלא אם כן קבע המבקש תקופה ארוכה יותר.

שמירת סוד 159. (א) חבר מוסד תכנון לא ימסור מידע בדבר תוכנו של דיון פנימי שערך מוסד תכנון או מידע או מסמך של מוסד תכנון שאינו פתוח לעיון הציבור לפי חוק זה, אלא למי שהוא חייב לגלותו לפי כל דין.

(ב) לעניין סעיף זה, דיוני הוועדה למתקנים ביטחוניים, למעט הדיונים בהם מוזמנים מתנגדים מקרב הציבור להישמע את התנגדותם ודיוני ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות, הינם דיונים פנימיים ומסמכים שהוגשו לוועדה למיתקנים ביטחוניים ולועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות הינם מסמכי מוסד תכנון שאינם פתוחים לעיון הציבור אלא אם כן החליטו הוועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת המשנה להתנגדויות ביטחוניות אחרת, ושר הביטחון או מי מטעמו אישרו שאין מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.

פרסום 160. (א) דבר מינויים של חברי המועצה הארצית, חברי הוועדות המחוזיות, יושב ראש הוועדה המרחבית וחבריה, חברי ועדות ערר, חברי הוועדה למילוי תפקידי ועדות מקומיות וחברי ועדה מיוחדת יפורסם על ידי השר באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ב) מי שמוסמך לפי חוק זה למנות חבר מוסד תכנון המנוי בסעיף קטן (א) ישלח לשר הודעה בדבר מינויו.

#### חלק ג': תכניות

##### פרק א': תכנית מתאר ארצית

##### סימן א': תוכנה של תכנית מתאר ארצית

<p>161. תכנית מתאר ארצית תכלול תכנון כוללני לשטח המדינה כולה, לחלקים ממנו, או לעניינים שהם נושא התכנית, ובין היתר-</p>	<p>תכנית מתאר ארצית</p>
<p>(1) קביעת ייעודי הקרקע בראיה כלל ארצית והשימושים העיקריים המותרים בייעודים אלה;</p>	
<p>(2) התשתיות הארציות ובכלל זה הנמלים, קווי מסילות הברזל הראשיים, קווי תשתית ארציים, רשת הדרכים הארציות, רשת החשמל הארצית, שדות התעופה ותחנות הכוח;</p>	
<p>(3) גנים לאומיים, שטחים פתוחים, שטחי ייעור, שטחי נופש ופנאי, שמורות טבע;</p>	
<p>(4) תפרוסת האוכלוסין, מיקומם, גודלם וסוגיהם של יישובים, לרבות יישובים חדשים;</p>	
<p>(5) הוראות בעניין תכניות מתאר מקומיות, דרך כלל או לעניינים מסוימים.</p>	
<p>162. (א) תכנית מתאר ארצית יכול שתהיה תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות (בחוק זה – תכנית מתאר ארצית מפורטת).</p>	<p>תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת</p>
<p>(ב) תכנית מתאר ארצית מפורטת יכול שתכלול הוראות שניתן לכלול בתכנית מתאר מקומית.</p>	
<p>163. (א) תכנית מתאר ארצית לתשתיות תהיה תכנית מתאר ארצית הכוללת אחד או שניים אלה, והם בלבד:</p>	<p>תכנית מתאר ארצית לתשתיות</p>
<p>(1) תשתית;</p>	
<p>(2) השימושים הנלווים לאותה תשתית, הדרושים במישרין לצורך הקמת התשתית והשימוש בה.</p>	
<p>(ב) תכנית מתאר ארצית לתשתיות תהיה תכנית מתאר ארצית מפורטת.</p>	
<p>164. (א) תכנית מתאר ארצית למתקנים ביטחוניים תהיה תכנית מתאר ארצית הכוללת מתקן ביטחוני אחד או יותר; תכנית מתאר ארצית למתקנים ביטחוניים יכול שתכלול גם שטחי קרקע שאינם כלולים בתחומו של מתקן ביטחוני, אם הם אחד מאלה:</p>	<p>תכנית מתאר ארצית למתקנים ביטחוניים</p>
<p>(1) שטח קרקע שהתכנית קובעת לגביו הוראות הנדרשות מחמת קיומו של המתקן הביטחוני;</p>	

(2) שטח קרקע שהייעוד הקבוע לו בתכנית דרוש במישרין לצורך הקמתו או תפעולו של המתקן הביטחוני או לצורך השימוש בו אף אם אינו כשלעצמו מתקן ביטחוני; שטח קרקע כאמור יכול שייכלל בתכנית ארצית למתקן ביטחוני אף אם הוא מיועד לשרת גם ייעודי קרקע נוספים, ואינו מיועד לשרת את המתקן הביטחוני בלבד.

(ב) תכנית מתאר ארצית למתקנים ביטחוניים יכול שתהיה תכנית מתאר ארצית מפורטת; על תכנית מתאר ארצית מפורטת למתקנים ביטחוניים יחולו הוראות סעיף 179(ב), בשינויים המחויבים.

165. (א) תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד תכלול את כל הוראותיהן של תכניות המתאר הארציות התקפות במועד ההחלטה על עריכתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, כפי שתקבע המועצה הארצית, והוראות אלה בלבד. תכנית-נוסח מאוחד

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאיות הממשלה או המועצה הארצית להורות על עריכת תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד אשר תכלול את הוראותיהן של חלק מתכניות המתאר הארציות התקפות במועד ההחלטה על עריכתה או במועד ההחלטה על הפקדתה (בחוק זה – תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד חלקית), כפי שתקבע המועצה הארצית; הוכנה תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד חלקית כאמור, יחולו עליה הוראות חוק זה בנוגע לתכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד, בשינויים המחויבים.

(ג) אושרה תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד, תבוא היא במקום כל תכניות המתאר הארציות שהיו תקפות במועד ההחלטה על עריכתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין, ובתכנית מתאר ארצית-נוסח-מאוחד חלקית – במקום תכניות המתאר הארציות שנקבעו על ידי הממשלה או המועצה הארצית, לפי העניין.

#### **סימן ב': הכנתה של תכנית מתאר ארצית ואישורה**

166. הוראה על הכנתה של תכנית מתאר ארצית ולתת הוראות לעריכתה. הממשלה או המועצה הארצית רשאיות להורות על עריכת תכנית מתאר ארצית

167. (א) המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שהחליטה להמליץ על מתאר ארצית אישורה.

(ב) הממשלה רשאית לאשר את תכנית המתאר הארצית שהמועצה הארצית המליצה על אישורה כפי שהוגשה לה, לדחותה או לאשרה בשינויים.

(ג) ראתה הממשלה שיש מקום לכאורה לאשר את התכנית בשינויים, תקבע את השינויים הנדרשים לדעתה ותאפשר למועצה הארצית לחוות את דעתה על אותם שינויים.

(ד) המועצה הארצית תקיים דיון בשינויים המוצעים כאמור בסעיף קטן (ג) בתוך 45 ימים מהיום שהועברו אליה על ידי הממשלה ותגיש את חוות דעתה לממשלה בעניין זה.

### **פרק ב': תכנית מתאר מקומית-כוללנית**

#### **סימן א': תוכנה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית**

168. (א) תכנית מתאר מקומית-כוללנית תכלול תכנון מתארי למרחב תכנון מקומי אחד או יותר, או לחלק משמעותי ממרחב תכנון מקומי אחד או יותר, או לשטח שיפוטה של רשות מקומית או לחלק משמעותי ממנו, או לכל שטח של יישוב, או למתחם שהוכרז כמתחם לפינוי ובינוי, בין היתר בכל העניינים האלה:

תכנית מתאר  
מקומית-כוללנית

(1) חלוקת שטח התכנית למתחמים וקביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהמתחמים והשימושים העיקריים המותרים בהם;

(2) שטחי הקרקע המיועדים לשטחים הפתוחים העיקריים ולמבני הציבור המרכזיים, וקביעת הנחיות בדבר שטחים פתוחים ושטחים נוספים לצורכי ציבור שיש לקבוע בתכנית מתאר מקומית, לרבות לעניין השטח המזערי הנדרש לייעודים כאמור בהתייחס לייעודי הקרקע האחרים שייקבעו בה;

(3) שטח הבנייה הכולל וכמות יחידות הדיור הכוללת המותרת בכל אחד מהמתחמים, וכן צפיפות הבנייה בייעודי הקרקע השונים ותמהיל גודלן של יחידות הדיור בכל מתחם או בכל ייעוד קרקע והוראות בדבר אופן חלוקת שטחי הבנייה ויחידות הדיור בתוך כל אחד מהמתחמים, לרבות חלוקתם באופן שיעודד את השגת המטרות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית-כוללנית;

(4) התשתיות העיקריות בתחומה של התכנית והנחיות בדבר שטחי קרקע נוספים לתשתיות שיש לייעד בתכנית מתאר מקומית, בהתייחס לייעודי הקרקע האחרים שיקבעו בה וכן מגבלות החלות בתחום התכנית בשל תשתיות כאמור;

(5) כללים לעניין גובה הבניינים בכל מתחם או בחלק ממנו או בתחום התכנית כולה;

(6) הוראות לעניין מטרות ציבוריות שעל התכנית לקיים ובכלל זה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, מיגון מבנים ואקלומס, חידוש עירוני ושימורם של אתרים לשימור;

(7) השלבים לביצועה של התכנית, לרבות לעניין אישורן של תכניות מתאר מקומיות על פיה;

(8) קביעת הוראות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות בתחומה באחד או יותר מעניינים אלה:

(א) תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד;

(ב) השטח המינימלי שעליו תחול תכנית מתאר מקומית;

(ג) השטח המינימלי של מגרש לייעודים שונים;

(ד) הוראות לעניין פקיעתן של תכניות מתאר מקומיות;

(ה) הוראות שיבטיחו קיומן של תשתיות, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ושימורם של מבנים לשימור כתנאי למימושה של תכנית המתאר המקומיות, כולה או חלקה.

(ב) תכנית מתאר מקומית-כוללנית לא תכלול הוראות בעניינים אלה:

(1) חלוקה למגרשים;

(2) קביעת השטח הכולל המותר לבנייה והוראות בינוי לרבות הוראות לעניין גובה בניינים ביחס למגרשים בודדים, ולמעט הוראות כאמור הנדרשות מחמת קיומו של מתקן ביטחוני;

(3) קביעת קווי בניין למגרשים בודדים, למעט לגבי תשתיות ומתקנים ביטחוניים.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו על מתקן ביטחוני ועל מבנים לשימור.

#### **סימן ב': הכנתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית ואישורה**

הוראה להכנתה של 169. הוועדה המחוזית תורה, מיוזמתה, על פי בקשת ועדה מקומית, או על פי תכנית מתאר מקומית-כוללנית את השטח שעליו תחול ואת ההוראות לעריכתה.

170. תכנית מתאר מקומית-כוללנית תאושר על ידי הוועדה המחוזית. אישורה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית

171. שינויה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית - כוללנית (א) לא תורה ועדה מחוזית על עריכת תכנית שהיא שינוי לתכנית מתאר מקומית-כוללנית, אלא בחלוף חמש שנים ממועד אישורה של תכנית המתאר המקומית-כוללנית החלה באותו שטח.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה המחוזית להורות על עריכתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית שהיא שינוי לתכנית מתאר מקומית-כוללנית קודמת בטרם חלפו חמש שנים כאמור, אם ראתה שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת או אם תכנית המתאר המקומית-כוללנית שקיימת היא לחלק ממרחב התכנון המקומי וההוראה היא לעריכתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית למרחב התכנון המקומי כולו.

172. מעקב אחר ביצועה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית ועדכונה (א) ועדה מחוזית תבחן, מדי חמש שנים מיום אישורה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית, את הצורך בהכנתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית חדשה או בעדכונה של תכנית המתאר המקומית-כוללנית הקיימת; בחינה כאמור תתבסס, בין היתר, על דיווח שתגיש לה הוועדה המקומית בכל עניין שהוועדה המחוזית תבקש לקבל מידע לגביו, ובין היתר בכל אלה:

(1) תכניות המתאר המקומיות שאושרו על ידי הוועדה המקומית בתחומה של תכנית המתאר המקומית-כוללנית;

(2) מימוש התחזיות לפיהן אישרה הוועדה המחוזית את תכנית המתאר המקומית-כוללנית ושעל פיהן נקבעו מטרותיה.

(ב) ראתה הוועדה המחוזית שיש צורך בהכנתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית חדשה או בעדכונה של תכנית המתאר המקומית-כוללנית התקפה, תורה על הכנתה של תכנית כאמור.

(ג) מבלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), הוועדה המחוזית תורה על עריכת תכנית מתאר מקומית-כוללנית חדשה או על עדכונה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית קיימת אם חלפו 15 שנים מיום אישורה של התכנית הקיימת.

### סימן ג': ערר

173. ערר על תכנית מתאר מקומית-כוללנית (א) על החלטת ועדה מחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית-כוללנית, לדחותה או לקבוע תנאים לאישורה, רשאים לערור לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית אחד מאלה:

(1) הרשות המקומית או הוועדה המקומית שבתחום שיפוטה או במרחב התכנון שלה, לפי העניין, כלול השטח שעליו חלה התכנית;

(2) רשות מקומית או ועדה מקומית אחרת שהגישה התנגדות לתכנית;

(3) שלושה חברי הוועדה המחוזית; לעניין זה, "חבר" – לרבות ממלא מקומו הקבוע במליאת הוועדה המחוזית או בועדת המשנה שדנה בתכנית המתאר המקומית-כוללנית.

(ב) ערר יוגש בתוך 21 ימים מיום קבלת ההחלטה כאמור בסעיף קטן (א).

התמעטות עוררים 174. (א) הוגש הערר על ידי שלושה חברי ועדה מחוזית או יותר, כאמור בסעיף 173, רשאי כל אחד מהעוררים לחזור בו מהערר כאמור בסעיף 140 &.

(ב) הודעה על חזרה מערר תימסר על ידי החבר ליושב ראש ועדת המשנה לעררים ולעוררים האחרים.

(ג) פחת מספר העוררים עקב החזרה מערר משלושה חברים, רשאי חבר ועדה מחוזית אחר להצטרף לערר בתוך שבעה ימים מיום מסירת ההודעה על פי סעיף קטן (ב).

(ד) פחת מספר העוררים בתום שבעה ימים מיום מסירת ההודעה על החזרה מערר משלושה, יראו את הערר כערר שהעורר חזר בו ממנו, ויחולו הוראות סעיף 140 &.

#### **פרק ג': תכנית מתאר מקומית**

#### **סימן א': תוכנה של תכנית מתאר מקומית**

תכנית מתאר מקומית תכלול תכנון למרחב תכנון מקומי, כולו או חלקו, ובין היתר הוראות בעניינים אלה, כולם או חלקם: 175 תכנית מתאר מקומית

(1) ייעודי הקרקע בתחום התכנית והשימושים המותרים בכל אחד מייעודים אלה;

(2) שטחי הקרקע המיועדים לשטחים פתוחים, לתשתיות, ולשטחים לצורכי ציבור;

(3) חלוקה למגרשים;

(4) קווי הבניין;

(5) שטח הבנייה הכולל בכל מגרש;

(6) מיקומם וגובהם של הבניינים בכל מגרש;

(7) מספר יחידות הדיור בכל בניין או בכל מגרש וצפיפות הבנייה בהם;

(8) הוראות לעניין מספר מקומות החניה הנדרש לכל שימוש;

(9) הוראות לשימורם, לשיקומם או לפיתוחם של אתרים לשימור;



(10) תנאים למתן היתרים, לאכלוס מבנים או לתחילת שימוש בקרקע או בבניין;

(11) הוראות בעניין בינוי ועיצוב המבנים שיוקמו על פי התכנית וסביבתם;

(12) הוראות לעניין שלבי ביצועה של התכנית;

(13) הוראות לעניין הריסתם של מבנים בתחום התכנית כתנאי להוצאת התרי בנייה על פיה או תחילת השימוש בקרקע או בבניין;

(14) הוראות לעניין זיקות הנאה למעבר כלי רכב או להולכי רגל, זיקות הנאה למעבר תשתיות או זיקות הנאה אחרות לטובת הציבור בתחום התכנית;

(15) הוראות לעניין הסטייה מהוראות התכנית שתוסמך רשות רישוי להתיר בכל הנוגע לקווי בניין, גובה מבנים והוראות בדבר בינוי ועיצוב והוראות לעניין צפיפות, אלא אם כן נקבע בתכנית שלא תותר סטייה כזו מחמת מאפייניה המיוחדים.

(16) הוראות לעניין הוצאות עריכתה של התכנית ורישום החלוקה למגרשים על פיה בפנקסי המקרקעין.

176. תכנית מתאר מקומית יכול שתהיה תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית או תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית ויכול שתהיה תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד. סמכות לדון בתכנית מתאר מקומית

177. (א) ועדה מקומית, רשות מקומית, ועד מקומי, כל אחד במרחב התכנון שלו או בתחומו, לפי העניין, משרד ממשלתי, רשות שהוקמה על פי חוק, חברה ממשלתית כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, וכן בעל עניין בקרקע רשאים להגיש תכנית מתאר מקומית. הכנתה והגשתה של תכנית מתאר מקומית

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), מי שיש לו רישיון על פי חוק לעניין תשתית או מי שהוסמך לכך על ידי הממשלה לעניין תשתית, רשאי להגיש תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לעניין אותה תשתית, והוראות אלה בלבד.

(ג) לעניין סעיף קטן (א), "בעל עניין בקרקע" – אחד מאלה:

(1) בעל זכויות בכל הקרקע הכלולה בתחום התכנית ביום הגשתה, לרבות בעל זכויות במגרש תמורה כהגדרתו בסעיף 193 &, לרבות מי שהוא בעל זכות כאמור במשותף, ומי שיש לו הרשאה מאחד מאלה להכין ולהגיש תכנית על הקרקע;

- (2) בעל זכות כאמור בפסקה (1) ב-80% או יותר מהקרקע הכלולה בתכנית אך לא בכולה (בחוק זה – בעל זכות בחלק מהקרקע), ובלבד שלא תיקלט תכנית שהוגשה על ידי בעל זכות בחלק מהקרקע אם היא פוגעת בקרקע של מי שאינו בעל הזכות בחלק האחר של הקרקע בתחום התכנית, אם בדרך של הקטנת השטח הכולל המותר לבנייה בה, אם בדרך של שינוי ייעודה הגורם לפגיעה בה ואם בדרך אחרת;
- (3) בעל קרקע שהגדרתו בסעיף 470, ובלבד שחלפו שמונה שנים לפחות מיום פרסומה של הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות על הכוונה לקנות חזקה באותה קרקע.

### סימן ב': תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית

סמכות לדון ולאשר 178. הוועדה המחוזית מוסמכת לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית (בחוק זה – תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית), בהתקיים אחד מאלה:

ועדה מחוזית

- (1) התכנית מצויה במרחב תכנון מקומי שהוועדה המקומית בו טרם הוסמכה, ואינה תכנית כאמור בסעיף 185 &.
- (2) התכנית מצויה במרחב תכנון מקומי שהוועדה מקומית בו הוסמכה ובשטח שלא חלה עליו תכנית מתאר מקומית-כוללנית, והיא אינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 185-186 &.
- (3) התכנית הוגשה בידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה על פי חוק חברה ממשלתית ובתכנית מתאר מקומית לתשתיות, גם מי שיש לו רישיון על פי חוק לעניין אותה תשתית או מי שהוסמך על ידי הממשלה לעניין אותה תשתית, בין אם היא תכנית הכוללת הוראות מפורטות ובין אם לאו, והיא אחת מאלה:

- (א) תכנית המייעדת קרקע לגן לאומי, חוף רחצה, יער, פארק, שטח ציבורי פתוח, שטח לצורכי ציבור או שמורת טבע;
- (ב) תכנית המייעדת שטח של 200 דונם לפחות למגורים ולשימושים נלווים למגורים, ובלבד שמתוכננות בו 400 יחידות דיור חדשות למגורים לפחות;
- (ג) תכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים;
- (ד) תכנית מתאר מקומית לתשתיות;
- (ה) תכנית לרישום שיכונים ציבוריים;

(ו) תכנית אחרת שהשר אישר לגביה כי יש בה חשיבות לאומית.

תכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים תהיה תכנית מתאר מקומית הכוללת מתקן ביטחוני אחד או יותר; תכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים יכול שתכלול גם קרקע שאינה כלולה בתחומו של מתקן ביטחוני, אם היא אחד מאלה:

(1) קרקע שהתכנית קובעת לגביה הוראות הנדרשות מחמת קיומו של המתקן הביטחוני;

(2) קרקע שהייעוד הקבוע לה בתכנית דרוש במישרין לצורך הקמתו או תפעולו של המתקן הביטחוני או לצורך השימוש בו אף אם אינו כשלעצמו מתקן ביטחוני; קרקע כאמור יכול שתיכלל בתכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים אף אם היא מיועדת לשרת גם ייעודי קרקע נוספים, ואינה מיועדת לשרת את המתקן הביטחוני בלבד.

(ב) תכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים תהיה תכנית הכוללת הוראות מפורטות, ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על תכנית כאמור, ובלבד שעל שטחו של המתקן הביטחוני יחולו הוראות חוק זה בשינויים אלה:

(1) התכנית תקבע את ייעודי הקרקע בתחומה כך שיכללו אחד או יותר מייעודים אלה, לפי העניין, ואלה בלבד: שטח המיועד לשימושים מבצעיים, שטח המיועד למתקנים הנדסיים ושטח המיועד לשימושים מנהליים, ובהם משרדים ומגורים; הוועדה המחוזית רשאית לקבוע ייעודי קרקע כוללניים יותר אם שר הביטחון או מי שהסמיך לעניין זה קבעו שיש מניעה לקבוע את ייעודי הקרקע כאמור מטעמים של פגיעה בביטחון המדינה;

(2) התכנית תקבע את השטח הכולל המותר לבנייה בכל ייעוד קרקע, את הגובה המרבי של הבניינים בתחומה, את המרחק המזערי של בנינים או מתקנים בתוך המתקן הביטחוני מגבולו החיצוני של המתקן ואת המרחקים הנדרשים בין בנינים או מתקנים בתוך המתקן ביטחוני לצורך מניעת סיכונים בטיחותיים או בריאותיים לציבור ולנמצאים במתקן הביטחוני;

(3) הנספח התחבורתי והנספח הסביבתי ייערכו על פי הנחיות מתכנן המחוז, בשים לב לטיבה של התכנית ולרמת הפירוט הנדרשת ממנה; לתכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים לא יצורף, ככלל, נספח בינוי ועיצוב אלא אם כן קבע מתכנן המחוז שיש צורך בנספח כאמור נוכח מאפייניהם המיוחדים של הבניינים הקיימים בתחומו של המתקן או נוכח מאפייניהם המיוחדים של הסביבה; קבע מתכנן המחוז שיש צורך בנספח בינוי כאמור, ושר הביטחון או מי שהוסמך על ידו לעניין זה קבע שיש מניעה, מטעמים של ביטחון המדינה, לצרף לתכנית נספח בינוי הפתוח לעיון הציבור, יאושר נספח הבינוי על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים.

תכנית מתאר מקומית לתשתיות 180. (א) תכנית מתאר מקומית לתשתיות תכלול תכנון לאחד או יותר מסוגי התשתית, ולא לה בלבד (בחוק זה – תכנית מתאר מקומית לתשתיות).

(ב) תכנית מתאר מקומית לתשתיות תהיה תכנית הכוללת הוראות מפורטות ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות כאמור.

(ג) תכנית מתאר מקומית לתשתיות תכלול את הקרקע המיועדת לתשתית ויכול שתכלול גם קרקע המיועדת לשימושים נלווים הנדרשים במישורין לצורך הקמתה או תפעולה של אותה תשתית.

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים 181. תכנית מתאר מקומית לרישום שיכונים ציבוריים תחול על שיכון ציבורי אחד או יותר ותכלול הוראות שניתן לכלול בתכנית מתאר מקומית ככל שהדבר דרוש על מנת לאפשר את רישום חלוקתה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון ציבורי כאמור בפנקסי המקרקעין, ואת אלה בלבד.

#### סימן ג': תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד

תוכנה של תכנית מתאר מקומית- 182. (א) תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד תכלול את הוראותיהן של כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות החלות בתחומה של תכנית המתאר המקומית-נוסח מאוחד שהיו תקפות במועד ההחלטה על הכנתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך, בין אם אושרו על ידי ועדה מחוזית ובין אם אושרו על ידי ועדה מקומית, והוראות אלה בלבד; תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד לא תכלול את הוראותיהן של תכניות מתאר מקומיות כוללניות החלות בתחומה; בחוק זה, "תכנית מפורטת" – כמשמעה בחוק הבטל.

(ב) תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד יכול שתחול על מרחב התכנון המקומי כולו או על חלק משמעותי ממנו, על שטח השיפוט של רשות מקומית כולו או על חלק משמעותי ממנו, או על כל שטחו של יישוב.

(ג) אושרה תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, תבוא היא במקומן של כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות התקפות במועד ההחלטה על הכנתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין והחלות בשטחה של תכנית המתאר המקומית נוסח- מאוחד, למעט תכנית מתאר מקומית-כוללנית.

183. החלטה על הכנתה של תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד (א) ועדה מחוזית או ועדה מקומית שהוסמכה רשאיות להורות על הכנת תכנית מתאר מקומית נוסח-מאוחד ולתת הנחיות לעריכתה ורשאיות הן לבטל הוראה כאמור כל עוד לא החלו לדון בתכנית.

(ב) ועדה מחוזית או ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכות לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית – נוסח מאוחד שהורו על הכנתה.

(ג) הורתה ועדה מחוזית על הכנתה של תכנית מתאר מקומית – נוסח מאוחד, לא תהיה עוד הוועדה המקומית רשאית להורות על הכנתה של תכנית כאמור, כל עוד לא קיבלה תכנית המתאר המקומית – נוסח מאוחד שהוועדה המחוזית הורתה על הכנתה כאמור, תוקף או כל עוד לא החליטה הוועדה המחוזית לדחותה או ביטלה את ההוראה להכנתה.

(ד) החלטה על הכנת תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד אין בה כדי למנוע הכנתן, הגשתן ואישורן של תכניות אחרות באותו שטח ובכלל זה תכניות שהוועדה המחוזית או הוועדה המקומית מוסמכות לדון בהן ולאשרן.

#### **סימן ד': תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית**

184. תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית היא אחת מאלה :  
תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית

(1) תכנית מתאר מקומית ששטחה כלול בתחומה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית במרחב תכנון מקומי שהוועדה המקומית שלו הוסמכה ;

(2) תכנית מתאר מקומית במרחב תכנון מקומי שהוועדה שלו הוסמכה ואשר שטחה לא כלול בתחומה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית, ובלבד שהיא כוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים בסעיפים 185 – 186, ואלה בלבד, והחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע;

(3) תכנית מתאר מקומית הכוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים בסעיף 185, ובלבד שאם הוועדה המקומית שהחליטה על הפקדתה היא ועדה מקומית שלא הוסמכה, ההחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע.

תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה שלא הוסמכה (א) 185. ועדה מקומית שלא הוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה שלא הוסמכה

(1) הוראות לעניין איחוד וחלוקה, בקרקע שחלה עליה תכנית קודמת הכוללת חלוקה למגרשים או שחלה עליה תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, בין שהיא כוללת הוראות לעניין שינוי ייעודי קרקע ובין שאינה כוללת הוראות כאמור, ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הקרקע המיועד לכל ייעוד כפי שנקבע בתכנית תקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.

(2) הגדלת שטח הקרקע שיועד בתכנית תקפה לצורכי ציבור (בחוק זה – שטח קרקע נוסף לצורכי ציבור) ובלבד שאין בתכנית הקטנה של שטח קרקע אחר המיועד, על פי תכנית תקפה, לצורכי ציבור או לשטח פתוח; על אותו שטח קרקע נוסף לצורכי ציבור יחולו הוראות התכנית החלה על השטח הציבורי שהוגדל ערב אישורה של התכנית לפי סעיף זה;

(3) קביעת קווי בניין או שינוי בקווי הבניין שנקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת;

(4) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות שנקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת בעניין גודלו של מגרש כאמור, ובלבד שאין שינוי בהיקף השטח הכולל המותר לבנייה בתחום התכנית;

(5) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין בתחום התכנית, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור שנקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת;

(6) שינוי הוראות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת שעניינן בינוי או עיצוב אדריכלי ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבנייה במגרש; לעניין זה "בינוי ועיצוב אדריכלי" – למעט הוראות בעניינים המפורטים בפסקאות (3)-(5);

(7) הגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבנייה במגרש על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, ללא הגדלת סך כל השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש כפי שנקבע בתכנית תקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(8) שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים כפי שנקבעו בתכנית אחת, שהיא תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה בתחום התכנית התקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כאמור, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע כפי שנקבע בתכנית התקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, לא יגדל ביותר מ-50%, והשטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור בתחום התכנית לא יקטן;

(9) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה במועד תחילתו של חוק זה ואשר אינו סטייה ניכרת;

(10) שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, לחקלאות, לתעסוקה, לאחסנה או לחנייה, לקרקע המיועדת לתחנות תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע לפי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כאמור; תכנית על פי סעיף זה לא תתיר אלא את הקמתם של המתקנים והבניינים הדרושים במישרין לצורכי תחנת התדלוק, להפעלתה ולשימושים מסחריים המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, ובלבד שהשטח הכולל שיותר לבנייה לשימושים מסחריים כאמור לא יעלה על 60 מ"ר;

(11) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת למגורים ושטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בניין המיועד למגורים, והכול בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ושהוא נמצא ביישוב שמספר תושביו עולה על 5,000, לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(12) הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה; לענין זה, "הרחבה" – כהגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין.

(ב) ועדה מקומית שלא הוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית לפי סעיף זה רק אם ההחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע.

(א) ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית החלה על שטח שאין עליו תכנית מתאר מקומית-כוללנית, אם היא כוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים בסעיף 185 & ובסעיף זה להלן, ואלה בלבד:

תכנית מתאר  
בסמכות ועדה  
מקומית מוסמכת

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(ב) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 300% משטח המגרש;

(ג) הצפיפות במגרש לאחר הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר בו לא תעלה על 20 יחידות דיור לדונם;

(ד) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית.



(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה במגרש המיועד לתעסוקה על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה :

(א) השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה באותו מגרש לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ;

(ב) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד לתעסוקה, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 400% משטח המגרש ;

(ג) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית ;

(3) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למלונאות במגרש המיועד למלונאות על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה :

(א) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למלונאות לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי תכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ;

(ב) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית.

(4) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור.

(5) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי, ובלבד שיש מחסור במקומות חנייה לצורכי שימושי המגורים הקיימים באזור.

(6) שינוי ייעודה של קרקע המיועדת בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת לצורך ציבורי אחד או יותר לקרקע המיועדת לצורך ציבורי אחר או הוספת שימושים לצורכי ציבור בקרקע המיועדת לצורכי ציבור, ובלבד שלא ישונה ייעודה של קרקע המיועדת לשטח פתוח ולא יתווספו בה שימושים מותרים נוספים ;

(7) שינוי ייעודה של קרקע המיועדת בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת לאחד מהשימושים המותרים בקרקע המיועדת לתעסוקה, לקרקע המיועדת לשימושים אחרים המותרים בשטח המיועד לתעסוקה ;

(8) שינוי ייעודה של קרקע המיועדת בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת למגורים לקרקע המיועדת למגורים לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים ;

(9) הוראות מפורטות התואמות את הוראותיה של תכנית מתאר מקומית החלה על תחום התכנית ואשר אינה כוללת הוראות מפורטות, ובלבד שבכל השטח עליו חלה התכנית מתקיימים כל אלה :

(א) על כל תחום התכנית חלה תכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, המתנה הוצאת היתרים מכוחה באישורה של תכנית מפורטת, וטרם חלפו 15 שנים מיום תחילתה של התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כאמור ;

(ב) תכנית המתאר המקומית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כוללת לפחות את כל הפרטים הנדרשים מתכנית מתאר מקומית-כוללנית ;

(10) ייעודה של קרקע לאתר לשימור וקביעת הוראות לשימור ;

(ב) שטחי בנייה שהוגדלו כאמור בסעיף קטן (א)(1)-(5) לא תשונה חלוקתם על פי סעיף & 185 (8).

(ג) ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכת לדון ולהחליט בתכנית מתאר מקומית שאיננה כוללת את העניינים המפורטים בסעיף 185 בלבד , רק אם ההחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע.

187. הוראות נוספות בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיפים 185 - 186 &, ניתן לקבוע הוראות לעניין התנאים להוצאת היתרי בנייה כאמור בסעיף 175(10), הוראות בדבר חנייה נוספת והוראות בדבר זיקת הנאה כאמור בסעיף 175(11), ככל שהדבר נדרש לצורך מימושה של התכנית והבנייה על פיה.

תכנית מתאר  
מקומית בסמכות  
ועדה מקומית  
שהוסמכה בשטח  
שעליו חלה תכנית  
מתאר מקומית-  
כוללנית

188. ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית בשטח שעליו חלה תכנית מתאר מקומית-כוללנית.

סייגים לאישורה  
של תכנית מתאר  
מקומית בסמכות  
ועדה מקומית

189. על אף האמור בסעיפים 184-188, לא תדון ועדה מקומית ולא תאשר תכנית מתאר מקומית שמתקיימים בה אחד מאלה :

(1) היא חלה בתחומו של מתקן ביטחוני, אלא אם כן היא תכנית מתאר מקומית החלה על מרחב התכנון המקומי בשלמותו, על שטח השיפוט של רשות מקומית בשלמותו או על שטחו של יישוב בשלמותו, ונקבע בה כי הוראותיה אינן חלות על המתקן הביטחוני.

(2) היא חלה בתחום שטחים שנסגרו בצו שהוצא על פי תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חרום), ואשר משמשים לצורכי אימונים של צבא ההגנה לישראל או של מי ששר הביטחון אישר לצורך חוק זה.

(3) השטח הכלול בתכנית אינו כלול בתחום תכנית מתאר מקומית-כוללנית, והוועדה למתקנים ביטחוניים החליטה להטיל בו מגבלות על פי סעיף 392, אלא אם כן התכנית אינה סותרת את המגבלות שנקבעו או שהוועדה למתקנים ביטחוניים נתנה הסכמתה להוראות התכנית שאינן תואמות את המגבלות כאמור.

(4) היא חלה בתחומה של תכנית כאמור בסעיף 178(3), שהוועדה המחוזית או ועדת משנה שלה פרסמה הודעה על הכנתה על פי סעיף 240, או הפקידה אותה, לפי המוקדם, וההליכים לגביה טרם הסתיימו.

תנאי לדיון בתכנית 190. (א) ועדה מקומית לא תדון ולא תאשר תכנית שבסמכותה, אלא אם כן בוועדה מקומית הונחו בפניה כל אלה :

(1) חוות דעתם בכתב של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית הקובעים שהתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית על פי הוראות חוק זה ;

(2) חוות דעת הצוות המקצועי הקובעת, בין היתר, שהקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתחומה של אותה תכנית נותנת מענה לצרכים הנובעים מהתכנית, ואם הקטינה התכנית את שטח הקרקע המיועד לצורכי ציבור או שינתה את ייעודה מצורך ציבורי אחד לצורך ציבורי אחר - שאין בתכנית כדי לגרום למחסור בקרקע המיועדת לצורכי ציבור או בקרקע המיועדת לצורך ציבורי מסוים בתחומה של הרשות המקומית.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק זה בנוגע לתנאים לדיון בתכנית במוסד תכנון.

191. (א) על החלטתה של ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, לאשר תכנית, לדחותה או על התנאים לאישורה, רשאים לערור לוועדת הערר בדבר תכנית ערר על החלטת ועדה מקומית בדבר תכנית

(1) הרשות המקומית שבשטח שיפוטה כלולה התכנית, אם התקבלה ההחלטה על ידי ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה ;

(2) מגיש התכנית ;

(3) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה, כולה או חלקה ;

(4) משקיף באותה ועדה מקומית ;

(5) חבר מקרב הציבור החבר באותה ועדה מקומית ;

(6) שלושה חברי ועדה מקומית ;

(7) נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

(ב) על תנאים שקבעה ועדה מקומית להפקדתה של תכנית רשאי לערור לוועדת הערר לתכניות מגיש התכנית.

(ג) לא דנה הוועדה המקומית בתכנית, או שלא קיבלה החלטה בה במועדים הקבועים לכך בחוק זה, יראו את התכנית כאילו נדחתה.

(ד) על אף האמור בסעיף זה, על דחייתה של תכנית מחמת שלא התקיימו התנאים להפקדתה על פי סעיף 259, או מחמת שלא התקיימו התנאים לפרסומה על פי סעיף 278, לא ניתן לערור.

(ה) ערר לפי סעיף זה יוגש בתוך 30 ימים ממועד פרסומה של החלטת הוועדה המקומית באתר האינטרנט של הוועדה, או מיום מסירת ההחלטה לעורר, אם יש חובה על פי החוק למסרה, לפי המאוחר.

התמעטות עוררים 192. הוגש ערר על ידי שלושה חברי ועדה מקומית, וחזר בו אחד מהעוררים מהערר, יחולו הוראות סעיף 174, בשינויים המחויבים.

### פרק ד': הוראות לאיחוד וחלוקה

#### סימן א': הגדרות

הגדרות [ח,

193. בחלק זה,

[120,121

"בעל זכות בחלקה נכנסת" – בעלים וחוכר לדורות בחלקה הנכנסת, כפי שרשום בפנקסי המקרקעין; ואולם, הייתה החלקה הנכנסת מגרש שנקבע בתכנית הכוללת חלוקה למגרשים או בתשריט חלוקה שטרם נרשמו – מי שמיועד להירשם כבעלים או כחוכר לדורות בחלקה שתירשם לפי המגרש כאמור;

"בעל זכות במגרש תמורה" – מי שעתיד להירשם כבעלים או כחוכר לדורות בחלקה שתירשם לפי מגרש התמורה;

"הוראות איחוד וחלוקה" – הוראות להקצאת זכות שהיא בעלות או חכירה לדורות במגרש תמורה, באופן המשנה את זכות הבעלות או החכירה לדורות כפי שהייתה קיימת באותה קרקע ערב אישורה של התכנית;

"חוק הפקעה" – חוק מן החוקים המפורטים בחוק לתיקון דיני הרכישה;

"חלקה נכנסת" – חלקה כפי שהיא רשומה בפנקסי המקרקעין; ואולם, אם חלו על חלקה תכנית הכוללת חלוקה למגרשים או תשריט חלוקה, יראו את המגרש, כפי שנקבע בתכנית או בתשריט כאמור, כחלקה נכנסת, אף אם החלוקה טרם נרשמה; נכללו בשטח תכנית איחוד וחלוקה חלק מחלקה או חלק ממגרש, יראו את אותו חלק מחלקה או מגרש, לפי העניין, כחלקה נכנסת;

"טבלת הקצאה ואיזון" – טבלה בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, המפרטת את אופן הקצאת הזכויות במגרשי תמורה לבעלי החלקות הנכנסות, ואת תשלומי האיזון ככל שקיימים;

"לוח הקצאה" – טבלה בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, המפרטת את אופן הקצאת הזכויות במגרשי תמורה לבעלי החלקות הנכנסות;

"מגרש תמורה" – מגרש שהוקצה בתכנית איחוד וחלוקה לפי הוראות סימן זה;

"מנהל" – כהגדרתו בפקודת המדידות;

”תכנית איחוד וחלוקה” – תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, בין אם הוראות אלה בלבד ובין אם יחד עם הוראות אחרות; כללה תכנית איחוד וחלוקה הוראות איחוד וחלוקה לגבי חלק משטחה בלבד, יחולו הוראות פרק זה רק על חלק התכנית שעליו חלות הוראות האיחוד והחלוקה;

”תשלום איזון” – סכום שנקבע בטבלת הקצאה ואיזון, בהתאם לסעיף 203&.

### סימן ב': הוראות לעניין איחוד וחלוקה בתכנית

#### סימן משנה א': הוראות כלליות

194. הסכמה או אי הסכמה על תכנית [121]
- הוראות בדבר איחוד וחלוקה יכול שיהיו בהסכמתם של כל בעלי הזכויות בחלקות הנכנסות (בחוק זה - תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) או ללא הסכמתם (בחוק זה - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה), ויכול שבתכנית איחוד וחלוקה, חלק מהשטח שעליו היא חלה יהיה בהסכמה ואחר שלא בהסכמה.
195. פירוט בתכנית איחוד וחלוקה [ח]
- הוראות בדבר איחוד וחלוקה לא ייכללו בתכנית אלא אם כן היא תכנית הכוללת הוראות מפורטות או שהיא תכנית שנערכה לפי תכנית הכוללת הוראות כאמור.
196. הקצאת זכויות במגרש תמורה [122]
- (א) תכנית איחוד וחלוקה תקצה זכויות במגרש תמורה למי שהיה בעל זכויות בחלקה נכנסת.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן, לבקשת כל בעלי הזכויות בחלקה נכנסת, להקצות זכות במגרש תמורה למי שהיה דייר מוגן בחלקה הנכנסת.
197. קביעת מתחמים בתכנית איחוד וחלוקה [ח]
- (א) בתכנית ניתן לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה שיחולו על כל שטחה או על חלק ממנו (בחוק זה – מתחם לאיחוד וחלוקה).
- (ב) לא ייקבע בתכנית יותר ממתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אלא אם כן ראה מוסד התכנון המוסמך כי בשל מאפייניהם התכנוניים השונים של המתחמים, בשל שוויין השונה של החלקות הנכנסות בכל אחד מהם, בשל ריבוי הבעלים או בשל נסיבות מיוחדות אחרות שיפורטו בהחלטתו, יש הצדקה לכך.
- (ג) נקבע כי שטחה של תכנית יחולק למתחמי איחוד וחלוקה, ייקבעו מתחמים אלה, בין היתר, בהתחשב בשיקולים שהצדיקו את קביעת המתחמים כאמור.

198. איחוד וחלוקה  
בעתיד  
[ח]  
בתכנית ניתן לקבוע הוראות לגבי שטח, שהוצאת היתר בנייה בו תותנה בתכנית איחוד וחלוקה (בחוק זה – תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד).

199. מספר בעלי זכויות  
בתכנית  
[ח]  
לא יאשר מוסד תכנון תכנית איחוד וחלוקה, אלא אם כן יש בכלל החלקות הנכנסות יותר מבעל זכויות אחד.

200. יחידה תכנונית  
אחת  
[ח]  
(א) לא יאשר מוסד תכנון תכנית איחוד וחלוקה אלא אם כן השטח שעליו חלה התכנית מהווה יחידה תכנונית אחת.

(ב) לא יראו שטח קרקע שלא מתקיים בו רצף קרקעי כיחידה תכנונית אחת, אלא אם כן ראה מוסד תכנון כי על אף היעדרו של רצף כאמור, מהווה השטח יחידה תכנונית אחת.

(ג) לעניין סעיף זה, לא יראו חלקות נכנסות שהרצף הקרקעי שביניהן נוצר באמצעות רצועת קרקע צרה, לרבות רצועה כאמור המיועדת לדרך, לקווי תשתית או לייעוד דומה אחר, כשטח קרקע שמתקיים בו רצף קרקעי.

#### **סימן משנה ב': הוראות לעניין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה**

201. הגשת תכנית איחוד  
וחלוקה בהסכמה  
(א) לא תוגש תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, אלא אם כן הסכימו לחלוקה הנכללת בה כל בעלי הזכויות בחלקות הנכנסות וניתנה הודעה לבעלי זכויות אחרות בקרקע; כללים לעניין הוכחת ההסכמה כאמור ייקבעו בתקנות.

(ב) תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה תכלול לוח הקצאה אשר יפרט את בעלי הזכויות בחלקות הנכנסות ובמגרשי התמורה, וכן פרטים נוספים, כפי שיקבע השר בתקנות.

202. כללים להפקדה  
ולאישור של תכנית  
איחוד וחלוקה  
בהסכמה  
[ח]  
(א) החליט מוסד תכנון להפקיד תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה והורה לערוך בה שינויים של ממש, לא תופקד התכנית, אלא אם כן ניתנו בשנית הסכמות כל בעלי הזכויות בחלקות הנכנסות שבתחומי התכנית; לא הוגשה הסכמת כל בעלי הזכויות כאמור בתוך תקופת הזמן שקבע מוסד התכנון, ושלא תעלה על 60 ימים, תידחה התכנית.

(ב) ראה מוסד תכנון כי לצורך אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה יהיה צורך בעריכת שינויים של ממש בהוראות התכנית כפי שהופקדה, לא יאשר את התכנית אלא אם כן ניתנה לכל בעל זכויות בחלקות הנכנסות להגיש את התנגדותו לשינוי בתוך 30 ימים; הוגשה התנגדות כאמור, רשאי מוסד התכנון לעשות אחת מאלה:

(1) לדחות את התכנית ;

(2) לאשר את התכנית לאיחוד וחלוקה, אם אין היא כוללת את החלקה הנכנסת של מי שהתנגד כאמור ;

(3) לאשר את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד.

### סימן משנה ג': הוראות לעניין איחוד וחלוקה בתכנית שלא בהסכמה

הוראות לעניין חלוקה בתכנית שלא בהסכמה  
203. על חלוקה בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה (בסימן זה – תכנית חלוקה שלא בהסכמה) יחולו, בין היתר, הוראות אלה :  
[122]

(1) הוראות התכנית יכללו טבלת הקצאה ואיזון שנערכה בידי שמאי מקרקעין ואשר תפרט את פרטי בעלי הזכויות בחלקות הנכנסות ובמגרשי התמורה, את שוויים של החלקות והמגרשים כאמור וכן פרטים נוספים, הכול כפי שיקבע השר בתקנות ;

(2) שוויו של כל מגרש תמורה ביחס לשווי סך כל מגרשי התמורה, יהיה, ככל האפשר, כשוויה של החלקה הנכנסת ביחס לשווי סך כל החלקות הנכנסות (בפרק זה – שוויים יחסיים) ; (1)122

(3) לא הוקצה לבעל זכויות בחלקה נכנסת מגרש תמורה ששווי היחסי זהה לשוויה היחסי של החלקה הנכנסת, ייקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון התשלומים שעליו לקבל או לשלם בשיעור ההפרש בין השוויים היחסיים כאמור (בחוק זה – תשלומי איזון) ;

(4) המגרשים החדשים יוקצו, ככל שהאפשר, כך שלכל מגרש תמורה יהיה בעל זכויות אחד, ואם לא התאפשר כאמור, יוקצו מגרשי התמורה, ככל הניתן, במשותף למי שהיו בעלים במשותף בזכויות בחלקה הנכנסת. [ח]

204. (א) בדיון להפקדת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לא יחליט מוסד תכנון על הפקדתה אלא אם כן הוגשה לו חוות דעת של יועץ מוסד התכנון שהוא שמאי מקרקעין, לפיה ההקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק זה, לרבות לעניין שווייהם היחסיים של החלקות הנכנסות ומגרשי התמורה. תנאים להפקדת תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה

(ב) על אף האמור בהוראות סעיף קטן (א), לא יהוו שוויי החלקות הנכנסות ומגרשי התמורה, כפי שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון, או חוות הדעת כאמור באותו סעיף קטן, ראיה בכל הליך שעניינו היטל השבחה או תביעה לפיצויים.



תביעה לפי תכנית 205. (א) בעל זכויות במגרש תמורה ששוויו היחסי נמוך משוויה היחסי של חלוקה שלא בהסכמה [122(3), ח]

(ב) בעל זכויות במגרש תמורה ששוויו היחסי גבוה משוויה היחסי של חלקתו הנכנסת חייב בתשלום איזון לוועדה המקומית; תשלומי איזון כאמור ישולמו בתוך 90 יום מיום תחילתה של התכנית.

(ג) הייתה זכותו של בעל החלקה הנכנסת, הזכאי לתשלום איזון כאמור בסעיף קטן (א), כפופה למשכנתא או למשכון או שהוטל עליה עיקול, לא תשלם הוועדה המקומית את תשלום האיזון אלא בהתאם להסכם בין בעל הזכויות ובין בעל המשכנתא, המשכון או העיקול, לפי העניין, הקובע את אופן חלוקת התשלום ביניהם, או לפי החלטה של בית משפט הקובעת כאמור. [128]

#### **סימן משנה ד': הוראות מיוחדות לעניין עריכת טבלאות**

206. (א) שווי החלקה הנכנסת ייקבע לפי התכניות החלות עליה ערב הפקדת התכנית לאיחוד וחלוקה ושווי מגרש התמורה ייקבע כאילו חלה עליו התכנית לאיחוד וחלוקה כפי שמוסד התכנון החליט להפקידה. [ח]

(ב) לצורך חישוב שוויה של החלקה הנכנסת, יהיה גודלה של החלקה הנכנסת לפי הקבוע בפנקסי המקרקעין.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), הייתה החלקה הנכנסת, כולה או חלקה, ניתנת להפקעה לפי חוק זה או לפי חוק הפקעה אחר, או שהוקצתה לרשות המקומית או למדינת ישראל בתכנית איחוד וחלוקה, ונתפשה בה חזקה בידי הרשות כאמור, יראו את הרשות כבעלת הזכויות בחלקה הנכנסת או בחלק ממנה כאמור, גם אם טרם נרשמה כבעלת הזכויות בפנקסי המקרקעין.

(ד) הוכנה תכנית איחוד וחלוקה על פי הוראות תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, ייקבע שוויין של החלקות הנכנסות כפי שוויין ערב הפקדתה של התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד.

207. (א) שוויה של חלקה נכנסת יוערך כאילו לא היה בנוי עליה בניין ולא היו עליה מחוברים אחרים, אף אם קיימים בה בניין או מחוברים כאמור. [ח]

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), היו על החלקה הנכנסת בניין או מחוברים שהוקמו כדין, יוקצה לבעל הזכויות בחלקה הנכנסת מגרש תמורה אשר שוויו היחסי הוא כפי שוויה היחסי של חלקתו הנכנסת, ואולם לשווי זה יתווסף שוויים של הבניין או המחוברים האחרים.

(ג) בסעיף זה, "שוויים של בניין או מחוברים אחרים" – ההפרש בין שווי החלקה הנכנסת כשיש עליה בניין או מחוברים אחרים ובין שווייה ללא הבניין או המחוברים כאמור.

208. הקצאה לרשות [ח] (א) על אף הוראות פרק זה, ניתן בתכנית איחוד וחלוקה להקצות זכויות בקרקע שבשטח התכנית לרשות המקומית או למדינת ישראל גם אם הרשות המקומית או מדינת ישראל, לפי העניין, לא הייתה בעלות זכויות בחלקה נכנסת, ובלבד שהקצאה כאמור תיעשה במגרשים שיועדו בתכנית לצורכי ציבור (בחוק זה – מגרש לרשות); הוקצתה קרקע כאמור, היא לא תילקח בחשבון לעניין קביעת שווי מגרשי התמורה.

(ב) הייתה חלקה נכנסת, שבעל הזכויות בה הוא הרשות המקומית או מדינת ישראל, מיועדת לצורכי ציבור, והמגרש לרשות זהה בשטחו לחלקה הנכנסת כאמור, לא יהיה בעל הזכויות בחלקה הנכנסת זכאי לקבל מגרש תמורה לפי שווייה היחסי של חלקתו הנכנסת; ואולם, היה שטח המגרש לרשות קטן משטח החלקה הנכנסת המיועדת לצורכי ציבור (בחוק זה – הפרש לצורכי ציבור), יראו את הרשות כבעלת חלקה נכנסת ששטחה הוא כפי שטחו של ההפרש שאינו לצורכי ציבור.

(ג) הקצאה לרשות כאמור בסעיף קטן (א) לא תיחשב כהפקעה כמשמעותה בחלק ז' לחוק, והוראות החלק האמור, למעט סעיפים 470 ו-471, לא יחולו עליה.

#### סימן משנה ה': הוראות שונות לתכניות איחוד וחלוקה

209. רישום הערה בפנקסי המקרקעין [223] (א) הופקדה תכנית איחוד וחלוקה, רשאי יושב ראש מוסד התכנון המוסמך להעביר העתק מרשימת החלקות הנכנסות שבתכנית, אשר עשויות להשתנות לפי התכנית, ללשכת רישום המקרקעין, ורשם המקרקעין ירשום הערה מתאימה על כל חלקה נכנסת העשויה להשתנות התכנית כאמור (להלן – הערה על איחוד וחלוקה).

(ב) החליט מוסד תכנון לדחות תכנית איחוד וחלוקה, יעביר מזכיר המוסד הודעה על כך לרשם המקרקעין, והרשם ימחק את ההערה על איחוד וחלוקה; נרשמה חלוקה לפי תכנית איחוד וחלוקה, ימחק הרשם את ההערה על איחוד וחלוקה.

210. משמעות תחילת תכנית לאיחוד וחלוקה [126] (א) מבלי לגרוע מהוראות כל דין, החל במועד תחילת התכנית לאיחוד וחלוקה, יראו, לכל צורך שלפי חוק זה, במי שהוקצה לו מגרש תמורה, כאילו הוא בעל הזכויות במגרש התמורה, וזאת אף אם החלוקה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין.

(ב) הייתה למי שאינו בעל זכות בחלקה הנכנסת, זכות אחרת בקרקע או לגביה, תקוים זכות זו במגרש התמורה; ואולם, אם הייתה הזכות כאמור זיקת הנאה או זכות אחרת התלויה במיקום, תיוותר הזכות כאמור בחלקה הנכנסת.

(ג) אין באמור בהוראות סעיף קטן (ב), כדי לגרוע מסמכותה של הוועדה המקומית להפקיע זכות כאמור באותו סעיף קטן, ויחולו על הפקעה זו הוראות חלק ז', בשינויים המחוייבים.

(ד) בסעיף זה, "זכות אחרת בקרקע" – לרבות הערה בפנקסי המקרקעין, עיקול או עיכבון.

211. (א) מהנדס הוועדה המקומית שבתחומה כלול שטח התכנית לחלוקה שלא בהסכמה יגיש בתוך ששה חודשים ממועד תחילתה למנהל, תשריט לצורכי רישום התואם את התכנית; השר יקבע בתקנות פרטים שיש לציין בתשריט לצורכי רישום או כל הוראה אחרת בדבר עריכתו. רישום חלוקה על פי תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה [125]

(ב) בתוך חודשיים מהגשת תשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף קטן (א), יאשר המנהל או יודיע למהנדס הוועדה המקומית כי התשריט לצורכי רישום כשר לרישום או יודיע לו כי אינו כשר כאמור.

(ג) מהנדס הוועדה המקומית יעביר לרשם המקרקעין, בתוך שמונה חודשים ממועד אישור התשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף קטן (ב), את העתק התשריט כשהוא חתום על ידיו, את טבלת ההקצאה והאיזון וכן פרטים נוספים, כפי שיקבע השר בתקנות.

(ד) בתוך חודשיים מהעברת התשריט הכשר לרישום כאמור בסעיף קטן (ג), ירשום רשם המקרקעין את האיחוד או את החלוקה בהתאם לתשריט הכשר לצורכי רישום.

(ה) על אף הוראות סעיף קטן (ד) רשאי רשם המקרקעין לרשום שינוי בזהות בעלי הזכויות במגרשים החדשים, כולם או חלקם, ככל שאירעו בתקופה שממועד הפקדת התכנית ועד לרישום בפנקסי המקרקעין, וזאת בהתאם לכללים שייקבעו בעניין זה לפי חוק המקרקעין.

212. קרקע שהוקצתה לרשות [חדש] קרקע קרקע לצורכי ציבור לרשות מקומית או למדינת ישראל (בסימן זה – הרשות), רשאית הרשות להיכנס לקרקע ולקנות בה חזקה ללא צו של בית משפט, ובלבד שאם חלפו 60 ימים מתחילת התכנית תינתן לבעל הזכויות בקרקע כאמור, כפי שהיה לפני תחילתה של התכנית, או למחזיק בה, הודעה בכתב על קניית החזקה לפחות 30 ימים מראש; הוראות פסקה זו לא יחולו לגבי קרקע שיש עליה בית מגורים שנבנה כדין.

213. רישום על שם רשות לא תירשם בפנקסי המקרקעין חלוקה שנקבעה בתכנית איחוד וחלוקה, לרבות לעניין קרקע שהוקצתה לרשות מקומית או למדינת ישראל כאמור בסעיף 208, אלא אם כן הוגש לרשם המקרקעין תשריט לצורכי רישום כאמור בסעיף 211 & לתחום התכנית כולה.

### סימן ג': איחוד או חלוקה בתשריט

214. בקשה לחלוקה או לאיחוד של חלקה [137] הסכימו כל בעלי הקרקע בחלקות נכנסות שבתחום תשריט חלוקה לאיחודן או לחלוקתן, רשאים הם להגיש למהנדס הוועדה המקומית בקשה לאישור תשריט חלוקה המחלק את החלקות הנכנסות או מאחד אותן למגרשים (בחוק זה – מגרשים חדשים).

215. פרטי תשריט חלוקה פרטי תשריט חלוקה [138] תשריט חלוקה שהוגשה לגביו בקשה כאמור בסעיף 214 &, יכלול פרטים כמפורט להלן, וייערך לפי הוראות שייקבע השר :

(1) גבולות החלקות הנכנסות ;

(2) גבולות המגרשים החדשים וזהות בעלי הזכויות בכל מגרש חדש ;

(3) דרכי הגישה לכל מגרש חדש, כפי שקבועות בתכנית החלה על הקרקע ;

(4) כל פרט אחר שייקבע לעניין זה בתקנות, או לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית אשר יאפשר לו לבדוק את התאמת הבקשה לתכנית החלה על הקרקע.

216. אישור תשריט תואם תכנית [ח] הוגשה לרשות הרישוי בקשה לאישור תשריט חלוקה התואם את כל הוראותיה של תכנית שאין בה חלוקה למגרשים, תאשר אותו רשות הרישוי אלא אם כן סברה שיש טעמים תכנוניים של ממש שבשלם אין לאשרו.

217. סטייה מתכנית [ח] הוגשה לרשות הרישוי בקשה לאישור תשריט חלוקה אשר חלוקת המגרשים החדשים בו סוטה מאופן חלוקתם של מגרשים כפי שנקבע בתכנית, או כאשר חלוקת המגרשים החדשים תביא לסטייה מהוראות תכנית, ינהגו בה כאילו הוגשה בקשה להקלה ; לא יאושר תשריט חלוקה שיש בו כדי להביא לסטייה ניכרת מהוראות תכנית.

218. ערר על תשריט חלוקה [140] (א) על דחייתה של בקשה לאישור תשריט חלוקה התואם תכנית החלה על הקרקע, או על תנאים לאישור תכנית כאמור, רשאי מגיש הבקשה לאישור לערור לוועדת הערר להיתרים, ואם התקבלה ההחלטה על ידי רשות הרישוי המקומית-מחוזית, לוועדת הערר הארצית להיתרים, פיצויים והיטל השבחה.

(ב) על דיון והחלטה בבקשה לאישור תשריט שיש בו משום סטייה מתכנית, יחולו ההוראות לעניין מתן הקלה או שימוש חורג, לרבות לעניין התנגדות וערר.

### פרק ה': הוראות שונות

- רשימת אתרים לשימור 219. (א) ועדה מקומית תכין, בתוך שנתיים מיום תחילתו של חוק זה, רשימה של אתרים שראוי לדעתה לשמרם בכל תחום מרחב התכנון המקומי מחמת ערכם האדריכלי, הארכיאולוגי, ההיסטורי, הלאומי וכיוצא באלה (בחוק זה – רשימת אתרים מוצעים לשימור); לעניין זה, "אתר" – לרבות בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, או מקום, שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
- (ב) רשימת האתרים המוצעים לשימור תיערך על בסיס סקר שימור שייערך על ידי מי שבקיא בנושא תכנון ושימור אתרים.
- (ג) הוועדה המקומית רשאית לתקן את רשימת האתרים המוצעים לשימור או לעדכנה מעת לעת.
- (ד) החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור הרשימה, תיקונה או עדכונה תתקבל לאחר שהונחו בפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה המקומית ושל מי שבקיא בענייני תכנון ושימור אתרים, בדבר האתרים הראויים לשימור במרחב התכנון המקומי.
- (ה) רשימת האתרים המוצעים לשימור שאושרה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית.
- אישור תכנית לגבי אתר שנכלל ברשימת האתרים המוצעים לשימור 220. הוגשה לוועדה מקומית תכנית החלה על אתר שנכלל ברשימת האתרים המוצעים לשימור, תתייחס חוות הדעת של הצוות המקצועי על פי סעיף 88 & להיותו אתר הכלול ברשימה כאמור.
- סמכויות מוסדות תכנון אחרים 221. אין בהוראות סעיף 219 & כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לכלול הוראות בדבר שימור אתרים בתכנית שבסמכותו, על פי שיקול דעתו.
- הוראות לשימור בתכנית 222. (א) נקבע בתכנית שאתר הוא אתר לשימור, ייקבעו בה הוראות בדבר שימורו, וניתן לקבוע הוראות גם בנוגע לשינוי פנימי באתר (בחוק זה – הוראות שימור).
- (ב) נקבעו הוראות שימור בתכנית, לא ייעשו באתר כל פעולה הטעונה היתר על פי חוק זה או כל שינוי פנימי שנקבעו לגביו הוראות בתכנית כאמור, אלא בהתאם להוראות השימור בתכנית.

(א) סבר מהנדס ועדה מקומית כי לאתר המיועד לשימור בתכנית נשקפת סכנה ממשית של הרס, או ששימורו של האתר ייעשה בצורה העלולה לפגוע במטרת השימור, רשאי הוא, לאחר שנתן לבעל הקרקע הזדמנות להעיר את הערותיו, לדרוש מבעל הנכס לבצע עבודות אחזקה באתר בתוך תקופה שיקבע.

(ב) נדרש בעל נכס לבצע עבודות אחזקה על פי סעיף קטן (א), ולא ביצען בתוך התקופה שנקבעה, רשאית הרשות המקומית שבשטח שיפוטה נמצא האתר לבצע את העבודות האמורות, ובעל הקרקע יחויב בהחזר ההוצאות האמורות.

(ג) היה האתר כאמור בסעיף קטן (א) מוחזק בידי דייר מוגן, רשאי מהנדס הוועדה המקומית, לאחר שנתן גם לדייר המוגן הזדמנות להעיר את הערותיו, לדרוש מהדייר המוגן לבצע את עבודות האחזקה באתר, ועל העבודות האמורות יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 70 לחוק הגנת הדייר.

(ד) בדרישה לפי סעיף קטן (ג) תפורט חלוקת ההוצאות לביצוע העבודה בין בעל הקרקע ובין הדייר המוגן, והנימוקים לה.

(ה) ביצעה הרשות המקומית את העבודות בנכס כאמור, הוצאות העבודה יחולו בהתאם לחלוקה שנקבעה על פי סעיף קטן (ד).

(ו) לשם בדיקת האתר והערכת הצורך בעבודות אחזקה רשאי מהנדס הוועדה המקומית או מי שמינה לכך להיכנס לאתר ולערוך את הבדיקות הדרושות, ויהיו לו לעניין זה הסמכויות הקבועות בסעיף &564.

(ז) על אף האמור בסעיף זה, לא ייכנס אדם למתקן ביטחוני לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ו) אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת שר הביטחון או מי שהסמיך לעניין זה.

(א) יועדה בתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת קרקע למגורים, יראו ייעוד כאמור כאילו הוא כולל גם שימוש למגורי חוסים במסגרות המפורטות בתוספת השנייה, שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור במסגרת מגורים עצמאית או מוגנת או למגורי נכי נפש שמשרד הבריאות אישר להם לגור במסגרת מגורים עצמאית או מוגנת.

(ב) בבניין מגורים שמתגוררת בו גם אוכלוסייה שאינה מקרב החוסים או חולי הנפש כאמור בסעיף קטן (א), לא יתגוררו יותר משישה חוסים או נכי נפש כאמור ;

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית רשות רישוי מקומית, לאחר התייעצות עם משרד העבודה והרווחה או משרד הבריאות לפי העניין, לקבוע כללים לעניין שימוש בבניינים לצורכי מגורים חוסים על מנת להבטיח את שילובם של חוסים ונכי נפש כאמור בסביבת מגורים שרוב המתגוררים בה הינה אוכלוסייה שאינה אוכלוסייה של חוסים או נכי נפש כאמור.

(ד) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע ממוסד תכנון מוסמך לקבוע בתכנית הוראות לעניין ייעודה של קרקע למטרת מגורי חוסים.

(ה) בסעיף זה, "חוסים" – כמשמעותם בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965<sup>22</sup>; "נכה נפש" – כהגדרתו בחוק שיקום נכי נפש בקהילה, התש"ס-2000<sup>23</sup>.

תכנית בסביבה החופית 225. מבלי לגרוע מהוראות חוק זה, על תכנית החלה בסביבה החופית יחולו הוראות התוספת השלישית.

#### פרק ו': סולם העדיפות של תכניות

תכנית מתאר ארצית ותכנית מתאר מחוזית 226. (א) תכנית מתאר ארצית כוחה יפה מכל תכנית אחרת.

(ב) תכנית מתאר מחוזית, כמשמעה בחוק הבטל, כוחה יפה מכל תכנית אחרת, למעט תכנית מתאר ארצית.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית-כוללנית, תכנית מתאר מקומית לתשתיות ותכנית מתאר מקומית למתקן ביטחוני, אף אם אינן תואמות תכנית מתאר מחוזית, ובלבד שראתה שיש הצדקה לכך, ונימקה את החלטתה; ואולם, לא תאושר תכנית מתאר מקומית-כוללנית שאינה תואמת הוראות תכנית מתאר מחוזית, אלא אם כן חלפו שנתיים מיום התחילה.

תכנית מתאר מקומית-כוללנית 227. (א) תכנית מתאר מקומית-כוללנית כוחה יפה מתכנית מתאר מקומית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית לתשתיות ותכנית מתאר מקומית למתקן ביטחוני, אף אם אינן תואמות תכנית מתאר מקומית-כוללנית, ובלבד שראתה שיש הצדקה לכך ונימקה את החלטתה.

<sup>22</sup> ס"יח התשכ"ה, עמ' 48.  
<sup>23</sup> ס"יח התש"ס, עמ' 231;

תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית על פי סעיפים קטנים 228. (א) תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית על פי סעיפים קטנים 178(3)(א), (ג) ו-(ד), כוחה יפה מתכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המקומית ועדה מקומית

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן לשנות בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית הוראות שנקבעו בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית על פי סעיף 178(3)(א) שייעדה שטח למבנה ציבור, ובלבד שלא ישונה ייעודה של אותה קרקע, לא יקטן השטח הכולל המותר לבנייה בו ולא ייקבעו תנאים נוספים להיתר או לשימוש בו שיש בהם משום הכבדה ניכרת על הבנייה או השימוש במבנה הציבור כאמור.

(ג) בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית על פי סעיפים קטנים 178(3)(ב) ו-(ה) ניתן לקבוע הוראות שלא ניתן לשנותן בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית.

תכניות מתאר מקומית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לפני תחילתו של חוק זה, או לאחר תחילתו של חוק זה לפי סעיפים קטנים 178(3)(ג) ו-(ד), ומייעדת שטח לתשתית או למתקן ביטחוני או קובעת מגבלות הנובעות מתשתית או ממתקן ביטחוני כאמור, כוחה יפה מתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית, כל עוד לא אושרה לאותו שטח תכנית מתאר מקומית-כוללנית.

230. בתכנית ניתן לכלול הוראות המאפשרות אישורן של תכניות נמוכות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות, אף אם אינן תואמות אותה ואת התנאים לכך. הוראות גמישות בתכנית

#### **חלק ד': הליכים תכנוניים**

##### **פרק א': הוראות כלליות**

##### **סימן א': הוראות שונות**

231. (א) לא תיכלל בתכנית הוראה המתנה הפקדתה או אישורה של תכנית אחרת באישורו של מי שאינו מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית האחרת, או בתיאום עמו;

(ב) לא תיכלל בתכנית הוראה המתנה הוצאת היתר בנייה או תעודת גמר באישורו של מי שאינו מוסד התכנון המוסמך על פי חוק להוציא את אותו היתר או תעודה, או בתיאום עמו.



(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), ניתן לקבוע בתכנית הוראה המתנה הפקדתה של תכנית או אישורה או הוצאת היתר באישורה של הוועדה למתקנים ביטחוניים ככל שהדבר דרוש על מנת למנוע פגיעה במתקן ביטחוני, בתקינות השימוש בו, בסודיות הפעילות בו או במגבלות שהוטלו עקב קיומו או על מנת למנוע סכנה לנפש או לרכוש עקב קיומו או פעילותו.

(ד) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מתוקפן של הוראות שנקבעו לפי חוק זה או לפי חוק אחר והמתנות הפקדתה של תכנית, אישורה, או הוצאת היתר או תעודת גמר ותחילת השימוש בו באישורו של מי שנקבע לכך בדיון, או בתיאום עמו.

תיקון טעות סופר 232. (א) ראה מוסד תכנון מוסמך, בין מיוזמתו ובין לפי פנייה, כי בהוראותיה של תכנית תקפה נפלה טעות סופר, רשאי הוא להורות על תיקונה. בתכנית

(ב) לא יורה מוסד תכנון על תיקונה של טעות סופר אלא לאחר שהונחה בפניו חוות דעת של מתכנן מוסד התכנון ושל היועץ המשפטי למוסד התכנון לפיה נפלה בתכנית טעות סופר, ולאחר שאפשר למי שעלול להיפגע מהתיקון הזדמנות לטעון בפניו שאין המדובר בטעות סופר.

(ג) לדיון במועצה הארצית על תיקון טעות סופר בתכנית יוזמן מתכנן המחוז בתחומו כלול שטחה של התכנית; לדיון בוועדה המחוזית על תיקון טעות סופר בתכנית יוזמן מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה כלול שטחה של התכנית.

(ד) החליט מוסד תכנון על תיקון טעות סופר בתכנית, תפורסם הודעה על תיקונה של התכנית בדרך בה מתפרסמת הודעה על אישורה של תכנית; מסמכיה המתוקנים של התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור בדרך ובמקום בו פתוחים לעיון הציבור מסמכי תכנית תקפה.

פקיעת תכנית 233. (א) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מועד לפקיעתה, כולה או חלקה, או לפקיעתה של הוראה מהוראותיה (בחוק זה – הוראת פקיעה).

(ב) נקבעה בתכנית הוראת פקיעה, תקבע התכנית את ההוראות שיחולו בשטח שעליו חלה התכנית לאחר פקיעתה, ויכול שתקבע בה כי תחול התכנית שקדמה לתכנית בה נקבעה הוראת הפקיעה.

#### סימן ב': הוראת שינוי בתכנית

234. הוראת שינוי בתכנית  
הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית, לבקשת שר הביטחון או מי שהסמיך לעניין זה, להורות למוסד תכנון מוסמך, למעט המועצה הארצית, לשנות את הוראותיה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות, כולן או חלקן (בחוק זה – הוראת שינוי), אם ראה שהוראת השינוי דרושה על מנת להבטיח המשך קיומו של מתקן ביטחוני ופעילותו התקינה, למנוע פגיעה בסודיות המתקן או בפעילות המתבצעת בו או למנוע סיכון לנפש או לרכוש עקב פעילותו.
235. סייגים להוראת שינוי  
לא תיתן הוועדה למתקנים ביטחוניים הוראת שינוי שעניינה הפסקת השימוש בבניין מגורים או הגבלה על השימוש בו העלולה לגרום להכבדה ניכרת על השימוש בו למגורים, אלא אם כן הובטח, להנחת דעתה, שהועמד לרשותו של המתגורר בנכס דיור חלוף וניתנה לו הזדמנות סבירה להתחיל ולהתגורר בו, או, אם רצה בכך, שולמו לו פיצויים כדי השגת דיור חלוף.
236. הודעה על הוראת שינוי  
(א) החליטה הוועדה למתקנים ביטחוניים שיש מקום לכאורה ליתן הוראת שינוי, תודיע על כך לבעל הקרקע עליה עתידה לחול הוראת השינוי ולכל מי שעלול, לדעתה של הוועדה, להיפגע מההוראה, ותיתן להם הזדמנות להגיש את התנגדותם להוראת השינוי בתוך תקופה שתקבע, ואשר לא תפחת מ-30 ימים; על אף האמור רשאית הוועדה למתקנים ביטחוניים לקבוע תקופה קצרה יותר להגשת התנגדות, אם ראתה שיש בכך צורך מחמת דחיפות מיוחדת.
- (ב) הוגשו התנגדויות להוראת השינוי, תדון בהם הוועדה למתקנים ביטחוניים, ורשאית היא לקבל את ההתנגדות, כולה או חלקה, או לדחותה; כן רשאית הוועדה למתקנים ביטחוניים לאשר את ההוראה לשינוי כפי שהודע עליה כאמור בסעיף קטן (א) או בשינויים שתקבע, או לדחותה.
237. פרסום הוראת שינוי  
הוראת שינוי תפורסם בדרך בה מפרסמים הודעה על אישורה של תכנית; הוראת השינוי ומסמכי התכנית כפי ששונו יהיו פתוחים לעיון הציבור בדרך ובמקום בו פתוחה לעיון התכנית שאותה שינתה ההוראה.
238. תוקפה של הוראת שינוי  
אשרה הוועדה למתקנים ביטחוניים הוראה לשינוי, יראו את התכנית כאילו שונתה כפי שהורתה הוועדה; תוקפו של שינוי כאמור יהיה ממועד פרסום הוראת השינוי או ממועד מאוחר יותר, כפי שתקבע הוועדה; לא יהיה בהגשת עתירה לבית המשפט כשלעצמה כדי לעכב את ביצועה של ההוראה.
239. פיצוי בגין הוראת שינוי  
נפגעו מקרקעין על ידי הוראת שינוי בתכנית, יראו אותם כמקרקעין שנפגעו עקב תכנית כאמור בפרק א' לחלק ו', ויחולו הוראות חוק זה החלות על פגיעה כאמור, ובלבד שהחייבת בפיצוי תהיה המדינה.

#### פרק ב': הכנתה של תכנית

240. הודעה על הכנת תכנית (א) הורה מוסד תכנון על הכנת תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מקומית-כוללנית או תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, יפרסם הודעה על הכוונה להכין תכנית (בחוק זה – הודעה על הכנת תכנית).
- (ב) מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מתאר מקומית רשאי, אם לפי בקשת מעוניין בדבר ואם מיוזמתו שלו, לפרסם הודעה על הכנת תכנית שאינה תכנית על פי סעיף קטן (א).
- (ג) הודעה על הכנת תכנית תפרט את מרחב התכנון המקומי שעליו מתוכננת לחול התכנית, את גבולותיה המתוכננים ואת עיקריה.
- (ד) הודעה כאמור תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך.
241. תנאים למתן היתר (א) מוסד תכנון מוסמך רשאי, לפי בקשה או מיוזמתו, לקבוע תנאים האוסרים על מתן היתרים, לרבות היתרים לשימוש חורג או היתרים הכוללים הקלות, כולם או חלקם, שאינם תואמים את התכנון העתידי, תנאים המגבילים מתן היתרים כאמור או מתנים אותם בתנאים.
- (ב) הודעה כאמור תפורסם בעיתון ובאתר האינטרנט של מוסד התכנון.
- (ג) לא פורסמה הודעה על הכנתה של התכנית בגינה נקבעו התנאים על פי סעיף זה, תכלול ההודעה גם את הפרטים הנדרשים על פי סעיף &240.
- (ד) תחילתם של תנאים כאמור בסעיף קטן (א) הוא מיום פרסום ההודעה עליהם בעיתון כאמור בסעיף קטן (ב), אלא אם כן קבע מוסד התכנון מועד מאוחר יותר.
242. תוקפם של תנאים להוצאת היתר (א) תוקפם של תנאים כאמור בסעיף &241 יהיה לשנה אחת; מוסד התכנון רשאי להאריך את התקופה בתקופות נוספות שכל אחת מהן לא תעלה על שנה אחת, ובלבד שסך התקופה בה יעמדו התנאים בתוקפם לא תעלה על חמש שנים.
- (ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תוקפם של תנאים כאמור יפקע במועד הפקדתה של התכנית או במועד החלטה לדחותה, לפי המוקדם.
243. תנאים להיתר או שימוש לאחר הפקדת תכנית (א) החליטו המועצה הארצית או הוועדה המחוזית להפקיד תכנית, רשאיות הן לקבוע תנאים האוסרים על מתן היתרים, לרבות היתרים לשימוש חורג או היתרים הכוללים הקלות בתחומה של התכנית, תנאים המגבילים היתרים או אישורים כאמור או מתנים אותם בתנאים.
- (ב) על פרסום הודעה על תנאים לפי סעיף זה ועל תחילתם יחולו הוראות סעיף קטן &241(ב).

(ג) תוקפם של תנאים כאמור בסעיף קטן (א) יהיה שנה אחת; מוסד התכנון רשאי להאריך את התקופה בתקופות נוספות שכל אחת מהן לא תעלה על שנה אחת, ובלבד שסך התקופה בה יעמדו התנאים בתוקפם לא תעלה על שלוש שנים.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תוקפם של תנאים כאמור יפקע במועד כניסתה לתוקף של התכנית בגינה נקבעו או במועד ההחלטה לדחותה, לפי המוקדם.

244. ערר על תנאים להוצאת היתר או שימוש  
(א) הרואה עצמו נפגע מתנאים כאמור בסעיפים 241 & ו-243 רשאי לפנות, בתוך 45 ימים ממועד שפורסמה הודעה בעיתון על קביעתם, למוסד התכנון שקבע אותם, ולבקשו לבטלם, לשנותם או לקצר את פרק הזמן לתוקפם.

(ב) נקבעו תנאים כאמור על ידי ועדה מקומית, רשאי מי שבקשתו לפי סעיף קטן (א) לא התקבלה, לערור על החלטה זו, בתוך 30 יום מיום שהומצאה לו, לוועדת הערר לתכניות; נקבעו תנאים כאמור על ידי ועדה מחוזית, רשאי מי שבקשתו לפי סעיף זה לא התקבלה לערור על החלטה זו, בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לו, לוועדת הערר הארצית.

#### **פרק ג': הגשת תכנית והצעה לתכנון**

#### **סימן א': הגשת תכנית ומסמכיה**

245. מסמכי התכנית  
(א) תכנית תכלול תקנון ותשריט השטח עליו היא חלה (בחוק זה – תחום התכנית).

(ב) בתשריט יסומנו ייעודי הקרקע ברמת הפירוט הדרושה לפי סוגה של התכנית, וכל עניין אחר שיש לסמנו בתשריט לפי חוק זה; תשריט ותקנון לתכנית שאינה תכנית מתאר ארצית ייערכו לפי מתכונת אחידה שתיקבע על ידי השר.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תכנית שאינה משנה את ייעודי הקרקע בתחומה, וכן תכנית כללית, יכול שיכללו תשריט המסמן את השטח שעליו חלה התכנית בלבד.

(ד) תכנית הכוללת הוראות מפורטות, למעט תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, תכלול נספחים אלה (בחוק זה – נספחי התכנית) -

(1) מסמך הכולל הוראות ותשריט בעניין הסדרי התנועה והחנייה בתחום התכנית (בחוק זה – נספח תחבורתי); נספח תחבורתי לתכנית למתקנים ביטחוניים תתייחס להסדרי התנועה והחנייה כאמור בשטחים שמחוץ למתקן הביטחוני בלבד.

(2) מסמך הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי ולטיפול בסביבה בתחום התכנית למניעה או מזעור ההשפעה הסביבתית של התכנית (בחוק זה – נספח סביבתי);

(3) מסמך הכולל הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי של המבנים בתחום התכנית (בחוק זה – נספח בינוי), ובלבד שלא יצורף לתכנית נספח בינוי אלא אם כן השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, מיועד לשימור או הוא בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח כאמור;

(4) כל נספח אחר שיש לצרפו לתכנית על פי הוראותיה של תכנית הגבוהה ממנה בדרגה או נספח אחר שייקבע על ידי השר בתקנות.

(ה) נספחי התכנית יהיו חלק מהוראותיה.

(ו) מוסד תכנון שהורה על עריכת תכנית רשאי לקבוע שאין לצרף לאותה תכנית נספח אחד או יותר מהנספחים המפורטים בסעיף קטן (ד)(1)-(3) אם ראה שאין בהם צורך נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה; מתכנן מוסד התכנון רשאי, לבקשתו של מגיש תכנית, לקבוע שאין לצרף לתכנית נספח אחד או יותר מהנספחים המפורטים כאמור אם ראה שאין בהם צורך נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

הגשת תכנית 246. (א) תכנית תוגש למוסד התכנון המוסמך על ידי מגיש התכנית, ובתכנית שמוסד התכנון הורה על הכנתה – על ידי מי שמוסד התכנון קבע שיערוך אותה, באופן שיקבע השר, לרבות הגשה מקוונת.

(ב) הוגשה תכנית לוועדה מחוזית, יעביר מגיש התכנית העתק ממנה לוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטחה של התכנית.

(ג) הוגשה תכנית, למעט תכנית ארצית שאינה מפורטת, החלה על מקום קדוש, תישלח הודעה על הגשתה לשר האחראי על חוק השמירה על המקומות הקדושים, או מי שמינה לעניין זה; הוגשה תכנית, למעט תכנית מתאר ארצית שאינה מפורטת, החלה על שטח המיועד בתכנית לבית עלמין, או על שטח המשמש לבית עלמין או תכנית המייעדת שטח לבית עלמין, תישלח הודעה לשר המופקד על אותו בית עלמין או מי שמינה לעניין זה.

תנאים להגשת תכנית ותסקיר השפעה על הסביבה 247. (א) הגשתה של תכנית שהמוסד המוסמך לאשרה הוא הוועדה המחוזית או הוועדה המקומית, תהיה לפי תנאים שקבע השר (בחוק זה – תנאים להגשת תכנית), שמטרתם להבטיח כל אלה:

(1) התכנית הוגשה על ידי מי שרשאי להגישה לפי חוק זה;

(2) התכנית ערוכה בהתאם למתכונת שקבע השר על פי סעיף 245(ב);

(3) מוסד התכנון יוכל לבדוק את התאמתה של התכנית המוצעת לתכניות גבוהות ממנה בדרגה ואת השפעותיה על סביבתה;

(4) בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, מוסד התכנון יוכל לבדוק את קיומה של ההסכמה הנדרשת לפי חוק זה.

(ב)

(1) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), רשאי השר לקבוע בתקנות, בהסכמת השר להגנת הסביבה, ובנוגע למתקנים ביטחוניים, גם בהסכמת שר הביטחון, סוגי תכניות שתנאי להגשתן הוא עריכת תסקיר השפעה על הסביבה (בחוק זה – תסקיר השפעה על הסביבה);

(2) תסקיר השפעה על הסביבה ייערך על פי כללים ובמועדים שיקבעו השר והשר להגנת הסביבה בתקנות;

(3) קבע השר להגנת הסביבה תנאי כשירות לעורך תסקיר השפעה על הסביבה, ייערך וייחתם התסקיר על ידי בעל מקצוע, שמתקיימים בו תנאי הכשירות שקבע השר להגנת הסביבה;

(4) קבע השר סוגי תכניות שתנאי להגשתן הוא הגשת תסקיר השפעה על הסביבה, יהווה התסקיר תנאי מהותניים להגשת תכנית כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) לא יקבע מוסד תכנון תנאים נוספים להגשתה של תכנית מעבר לאלה שקבע השר לפי סעיף קטן (א) או סעיף קטן (ב).

(ד) חויבה הגשת תכנית באגרה לפי חוק זה, יהיה תשלום האגרה תנאי להגשתה.

#### סימן ב' : הצעה לתכנון

הצעה לתכנון 248. (א) מי שרשאי להגיש למוסד תכנון תכנית מהסוגים שיקבע השר בתקנות, רשאי להגיש לו הצעה לתכנון המתייחסת לאותה תכנית (להלן – הצעה לתכנון); תקנות כאמור יתייחסו לגודל השטח שעליו חלה התכנית, למאפייני הסביבה שבה היא מתוכננת, למאפייניה של התכנית, מורכבותה, טיב הבינוי וסוגי הפיתוח המוצעים בה, לרבות היותה תכנית לתשתיות.

(ב) הצעה לתכנון לעניין תכנית בסמכות הועדה המקומית ניתן להגישה גם להתייחסות נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית; הוגשה הצעה לתכנון להתייחסות נציג השר כאמור, יחווה את דעתו בנוגע אליה בתוך 30 ימים מהיום שהוגשה לו.

(ג) הצעה לתכנון תכלול תשריט שבו יסומן השטח שעליו עתידה לחול התכנית וייעודי הקרקע העיקריים שהיא עתידה לכלול, ומסמך המפרט את היקפי הבינוי הכוללים ואת סוגי הפיתוח המוצעים בתכנית;

(ד) להצעה לתכנון תצורף חוות דעת חתומה בידי מי שערך את ההצעה לתכנון ובידי עורך דין, המפרטת את כל התכניות החלות על השטח שעליו עתידה לחול התכנית ואת התאמתה לתכניות גבוהות ממנה בדרגה.

(א) הוגשה למוסד תכנון הצעה לתכנון, יקיים בה מוסד התכנון דיון בתוך 45 ימים מיום שהוגשה. **דיון מקדמי בהצעה 249. לתכנון**

(ב) מתכנן מוסד התכנון יגיש למוסד התכנון חוות דעת בנוגע להצעה לתכנון, בה יפרט את התייחסותו הכללית אליה, את חוות דעתו בנוגע להתאמתה לתכניות גבוהות ממנה בדרגה על פי חוות הדעת שצורפה להצעה לתכנון כאמור בסעיף 248(ג), ולמגמות התכנון במחוז או במרחב התכנון המקומי לפי העניין, ואת המלצותיו בנוגע להמשך קידומה של ההצעה לתכנון; מתכנן מוסד התכנון יפרט בחוות דעתו אם ראוי יהיה לדעתו לדחות את התכנית אם תוגש, לקדמה או להכניס בה שינויים מהותיים, ואת הבדיקות או חוות הדעת המקצועיות שיש לבצע על מנת לאפשר למוסד התכנון לבחון את ההצעה לתכנון ואת השפעותיה.

(ג) מוסד התכנון הן בהצעה לתכנון יקבל החלטה בדבר עמדתו ביחס אליה ורשאי הוא להחליט שאין מקום לקדם את ההצעה לתכנון, שיש אפשרות לקדם את ההצעה לתכנון, או שתהיה אפשרות עקרונית לקדם את ההצעה לתכנון אם יוכנסו בה שינויים מהותיים שהצביע עליהם מוסד התכנון; כן רשאי מוסד התכנון להחליט שלצורך דיון בתכנית שעיקריה נכללו בהצעה לתכנון, ככל שתוגש, יהיה צורך בבדיקות וחוות דעת מקצועיות בנושאים שייקבעו על ידיו.

(ד) הוגשה למוסד התכנון תכנית שעיקריה נדונו על ידיו כהצעה לתכנון, יקבל מוסד התכנון החלטה בתכנית בשים לב להחלטתו בנוגע להצעה לתכנון ולזמן שחלף ממועד קבלת ההחלטה.

**פרק ג': בדיקתה של תכנית במוסד תכנון, קליטתה והדיון בה**

**סימן א': בדיקה מוקדמת**

בדיקה מוקדמת של 250. (א) הוגשה תכנית למוסד תכנון, יבדוק מתכנן מוסד התכנון אם היא עומדת בתנאים להגשת תכנית (בחוק זה – בדיקה מוקדמת); עמדה תכנית בבדיקה מוקדמת, תיקלט במוסד התכנון (בחוק זה – קליטת תכנית).

(ב) לא עמדה התכנית בבדיקה מוקדמת, תישלח למגיש התכנית או למי שמוסד תכנון הטיל עליו לערוך תכנית, בתוך 14 ימים מיום הגשתה, הודעה על כך שהתכנית לא נקלטה מחמת שלא עמדה בתנאים להגשת תכנית; בהודעה יפורטו התנאים להגשה בהם לא עמדה התכנית.

(ג) תכנית שהגשתה חייבת בתשלום אגרה ולא שולמה האגרה בעבורה, יראו אותה כתכנית שלא עמדה בתנאים להגשתה.

(ד) לא נקלטה תכנית מחמת שלא עמדה בתנאים להגשת תכניות, יוחזר למגיש התכנית חלק מהאגרה ששולמה בגין התכנית, כפי שיקבע השר.

(ה) בסעיף זה, "תכנית" – למעט תכנית מתאר ארצית.

הודעות על קליטת 251. (א) נקלטה תכנית בוועדה מקומית, תישלח הודעה על קליטתה בתוך שלושה ימי עבודה למתכנן המחוז, לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, לחברים מקרב הציבור בוועדה המקומית ולמשקיפים בה; להודעה יצורפו מסמכים כפי שיקבע השר.

(ב) נקלטה תכנית בוועדה המחוזית, תישלח הודעה על קליטתה בתוך שלושה ימי עבודה לחברי הוועדה המחוזית ולמהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול השטח שעליו חלה התכנית; להודעה לנציגי שרי התחבורה והגנת הסביבה בוועדה המחוזית יצורפו מסמכים כפי שיקבע השר.

(ג) פרטי ההודעות לפי סימן זה יהיו כפי שיקבע השר, ותצורף אליהן הודעה על התאריך שנקבע לדיון בתכנית במוסד התכנון.

הודעה על ידי מגיש 252. נקלטה תכנית שהוגשה על ידי בעל עניין בקרקע שהוא בעל הזכויות בחלק מהקרקע או שהוא בעל זכויות במשותף בה, יודיע מגיש התכנית בתוך שלושה ימי עבודה מקליטתה של התכנית לבעל יתרת הקרקע או לבעלים האחרים של הקרקע על הגשתה של התכנית, ויצרף להודעתו מסמכים כפי שיקבע השר, וכן הודעה על תאריך הדיון שנקבע במוסד התכנון.

### סימן ב': דיון והחלטה על הפקדת תכנית



מועד הדיון בתכנית 253. בתוך 45 ימים מיום קליטתה של תכנית שאינה תכנית מתאר ארצית או תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד או תכנית מתאר מקומית-כוללנית, ידון בה מוסד התכנון; בתוך 90 ימים מיום קליטתה של תכנית מתאר מקומית - נוסח מאוחד או של תכנית מתאר מקומית-כוללנית, ידון בה מוסד התכנון (בחוק זה – דיון בהפקדה).

254. הגשת חוות דעת למוסד התכנון (א) מתכנן מוסד התכנון, ובוועדה מקומית – הצוות המקצועי, יגישו לחברי מוסד התכנון ולמשקיפים בו, לא יאוחר מארבעה ימי עבודה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית בכתב הסוקרת את עיקרי התכנית, את עיקרי השינויים המוצעים בה בהתייחס למצב התכנוני הקיים, את הוראותיהן של התכניות הגבוהות ממנה בסולם העדיפות של תכניות ומידת התאמתה של התכנית אליהן, את השפעותיה של התכנית המוצעת על ההיבטים התכנוניים השונים הנוגעים לתכנית ולסביבתה ואת המלצותיהם ביחס אליה; חלה התכנית על אתר מוצע לשימור, תתייחס חוות הדעת גם לעניין זה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), תתייחס חוות דעתו של הצוות המקצועי גם לשטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולתשתיות, הנדרשים לצורך התכנית המוצעת ולקיומם בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובכמות הנותנת מענה לצרכים הנובעים מהתכנית, ולקיומם של שטחים ותשתיות כאמור בתחומה של הרשות המקומית באופן ובכמות הנותנת מענה לצרכיה אם תאושר התכנית המוצעת.

(ג) המליצו מתכנן מוסד התכנון או הצוות המקצועי, לפי העניין, להפקיד את התכנית בשינויים, יפרטו את עיקרם של השינויים המוצעים על ידיהם.

(ד) בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית יצורפו לחוות דעתו של מתכנן המחוז חוות דעת תחבורתית ערוכה בידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית וחוות דעת סביבתית ערוכה בידי היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית, אלא אם כן קבע מתכנן המחוז שלתכנית הנדונה אין השפעות תחבורתיות או סביבתיות משמעותיות ושאינן צורך בחוות דעת כאמור; ראה מתכנן המחוז שיש צורך בחוות דעת מקצועיות נוספות, יצרפן לחוות דעתו; בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תצורף חוות דעת היועץ השמאי של הוועדה המחוזית בנוגע להתאמתה של הקצאת הקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק זה.

(ה) בתכנית שהוגשה לוועדה המקומית תכלול חוות הדעת של הצוות המקצועי, התייחסות להיבטים התחבורתיים של התכנית, לרבות תנועה וחנייה, להיבטיה הסביבתיים ולכל עניין אחר הדרוש לדעת מהנדס הוועדה המקומית לצורך בחינתה של התכנית והחלטה בה; בתכנית איחוד וחלוקה תצורף חוות דעת היועץ השמאי של הוועדה המקומית בנוגע להתאמתה של הקצאת הקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק זה.

(ו) צורף לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה, תתייחס חוות הדעת הסביבתית כאמור בסעיף קטן (ב), או ההתייחסות להיבטים הסביבתיים כאמור בסעיף קטן (ב), לעמידתו של התסקיר בכללים לעריכת תסקירים, לממצאיו של התסקיר ולהוראות שיש לכלול בתכנית בהתייחס לממצאים אלה

(ז) כל חבר בוועדה במוסד תכנון, והמשקיף בו, ולעניין תכנית בסמכות הוועדה המקומית, גם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, רשאי להגיש למוסד התכנון הדרושה בהפקדת תכנית חוות דעת בכתב, לא יאוחר משני ימי עבודה לפני הדיון.

(ח) הוראות סעיף זה, בשינויים המחויבים, יחולו על דיון בערר על דחייתה של תכנית טרם הפקדתה.

255. (א) בתחילתו של הדיון בהפקדה יהיה דיון פומבי שייפתח בהצגתה של התכנית על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו, ובתכנית שמוסד התכנון הורה על עריכתה - על ידי מתכנן מוסד התכנון או מי מטעמו.

דיון פומבי  
בהחלטה להפקדת  
תכנית

(ב) לדיון בתכנית שהוגשה על ידי בעל חלק מהזכויות בקרקע או על ידי בעל זכויות משותף בה יוזמנו בעלי הזכויות ביתרת הקרקע או הבעלים המשותפים האחרים בה, ותינתן להם הזדמנות להעיר את הערותיהם; הועלתה על ידי בעל זכויות ביתרת הקרקע טענה לפיה תנאי סעיף קטן &177(ג)(2) לא התקיימו, ידון בה מוסד התכנון; ראה מוסד התכנון שהתנאי לא התקיים, ידחה את התכנית.

(ג)

(1) לדיון בתכנית במועצה הארצית יוזמן מתכנן המחוז שבתחומו כלול השטח שעליו חלה התכנית, ובדיון בתכנית מתאר ארצית מפורטת - גם מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול שטחה של התכנית.

(2) לדיון בוועדה המחוזית יוזמן מהנדס הוועדה המקומית.

(3) לדיון בוועדה המקומית יוזמן נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית אם הגיש חוות דעתו לפי סעיף 254.

256. (א) בתום הדיון הפומבי יקיים מוסד התכנון דיון פנימי בתכנית; בסעיף להפקדת תכנית זה, "מוסד תכנון" - למעט ועדה מקומית שאינה ועדה מקומית-מחוזית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מתכנן המחוז שהוזמן לדיון כאמור בסעיף קטן &255(ג)(1), או נציגו מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית, יורשה להשתתף בדיון הפנימי במועצה הארצית; המועצה הארצית והוועדה המחוזית רשאיות להתיר למהנדס הוועדה המקומית להשתתף בדיון הפנימי במועצה הארצית או בוועדה המחוזית, לפי העניין, ובלבד שהתכנית לא הוגשה על ידי הוועדה המקומית, ובוועדה ברשות אחת – גם על ידי הרשות המקומית; לא ישתתף מהנדס ועדה מקומית בדיון בתכנית למתקן ביטחוני אלא אם כן אישר שר הביטחון או מי מטעמו שאין מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.

257. תוצאות דיון בהחלטה להפקדה (א) בתום הדיון, כאמור בסעיף &256, יחליט מוסד התכנון להפקיד את התכנית או לדחותה, ורשאי הוא להחליט על הפקדתה בתנאים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי מוסד תכנון בנסיבות מיוחדות להחליט להמשיך את הדיון בתכנית בישיבה נוספת, אם ראה שלצורך קבלת החלטה בתכנית נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת, או נדרשת בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בדיון שקיים בתכנית; החליט מוסד תכנון להמשיך את הדיון בתכנית בישיבה נוספת, ינמק החלטתו.

(ג) החליט מוסד התכנון להמשיך את הדיון בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), יקיים בה דיון פנימי נוסף בתוך 21 ימים ממועד הדיון הראשון בה; בדיון זה יחליט מוסד התכנון להפקיד את התכנית, לדחותה או להפקידה בתנאים, ואחד מאלה בלבד.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), מוסד התכנון הן בתכנית מתאר ארצית, בתכנית מתאר מקומית-כוללנית או בתכנית מקומית-נוסח מאוחד, רשאי לקיים דיונים נוספים בה אם לא סיים את הדיון בה, ובלבד שיקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) בתוך ששה חודשים מיום שהתקיים בה הדיון הראשון.

258. תנאים להפקדת תכנית (א) תנאים להפקדתה של תכנית יכול שיתייחסו לתיקונים שיש להכניס במסמכי התכנית על מנת שניתן יהיה להפקידה, או לתנאים שמוסד התכנון סבר שהם חיוניים על מנת לאפשר את אישורה של התכנית או מימושה.

(ב) לא יתנה מוסד תכנון הפקדתה של תכנית באישור, בתיאום או בחוות דעת של מי שאישורו, תיאום עמו או חוות דעתו אינם נדרשים לפי הוראות חוק זה או חוק אחר.

(ג) לא יתנה מוסד תכנון הפקדתה של תכנית שבתנאי, אלא אם כן סבר שניתן לקיימו או שהוא צפוי להתקיים בתוך 60 ימים.

(ד) סבר מוסד התכנון שהתקיימותו של תנאי הוא הכרחי על מנת לאפשר אישורה של התכנית או מימושה, והוא אינו ניתן למילוי בתוך התקופה הקבועה בסעיף קטן (ג), אך יש סיכוי סביר שניתן יהיה להשלימו בתוך התקופה הכוללת הקבועה בחוק לאישורה של תכנית, רשאי הוא לאשר את הפקדת התכנית ולקבוע שאישורה של התכנית יותנה בקיומו של אותו תנאי.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מוסד תכנון הדין בתכנית מתאר ארצית, בתכנית מתאר מקומית-כוללנית או בתכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד רשאי לקבוע תנאים להפקדתה ולקבוע את המועד לקיומם, אף אם התקופה הדרושה להשלמתם ארוכה מזו הקבועה בסעיף קטן (ג), ובלבד שלא תעלה על שישה חודשים.

מילוי תנאים  
להפקדה

259. (א) הורה מוסד תכנון על הכנסת שינויים במסמכי התכנית שהוגשה כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התכנית, או מי שמוסד התכנון הטיל עליו לערוך את התכנית, את מסמכי התכנית ויגישה למתכנן מוסד התכנון כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת מוסד התכנון, בתוך 60 ימים מיום פרסומה של החלטת מוסד התכנון באתר האינטרנט של המוסד או מיום שהומצאה לו ההחלטה, לפי המוקדם.

(ב) הוגשו למוסד תכנון מסמכים מתוקנים, יבדוק אותם מתכנן מוסד התכנון; ראה מתכנן מוסד התכנון שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת מוסד התכנון, יודיע על כך למגיש התכנית בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם; הודיע מתכנן המחוז על הצורך בתיקונים של מסמכי התכנית, יגיש מגיש התכנית למתכנן מוסד התכנון את המסמכים המתוקנים בתוך שבעה ימי עבודה מיום קבלת ההודעה כאמור.

(ג) לא הוגשו למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד הקבוע בסעיף קטן (א), או הודיע מתכנן מוסד התכנון על הצורך בתיקון המסמכים שהוגשו כאמור בסעיף קטן (ב), ולא הוגשו המסמכים המתוקנים בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההודעה של מתכנן המחוז, או קבע מתכנן מוסד התכנון כי המסמכים שהוגשו בעקבות הודעתו לא תוקנו על פי הוראותיו, יראו את המגיש כמי שלא הגיש למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד.

(ד) החלטת מוסד תכנון להפקיד תכנית בטלה בהתקיים אחד מאלה:

(1) לא הוגשו למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד;

(2) לא התקיימו התנאים האחרים שנקבעו על ידי מוסד התכנון להפקדת התכנית בתוך 60 ימים ממועד ההחלטה.

(ה) תכנית שהחלטה על הפקדתה בטלה לפי הוראות סעיף קטן (ד), יראו אותה כתכנית שנדחתה; הודעה על דחייתה של תכנית על פי סעיף זה תישלח על ידי מזכיר מוסד התכנון למגיש התכנית בתוך שלושה ימי עבודה ותפורסם בעיתון ובאתר האינטרנט של מוסד התכנון.

(ו) על אף האמור בסעיף קטן (ד), בתכנית מתאר ארצית, בתכנית מתאר מקומית-כוללנית ובתכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, במקום הוראות סעיף זה, תחול הוראה זו: עורך התכנית יתקן את התכנית על פי החלטת מוסד התכנון בתוך התקופה שנקבעה לכך על ידי מוסד התכנון; לא תוקנו המסמכים בתוך התקופה שנקבעה לכך על ידי מוסד התכנון או לא התקיימו התנאים האחרים שקבע מוסד התכנון כתנאי להפקדתה בתקופה שנקבעה לכך על ידי מוסד התכנון, יקיים מוסד התכנון דיון נוסף בתכנית ויחליט בה.

### סימן ג': הפקדת תכנית

הפקדה 260. (א) תכנית שהוחלט להפקידה ומולאו התנאים שנקבעו להפקדתה תופקד על ידי מוסד התכנון בדרך הקבועה לפי חוק זה.

(ב) תכנית מתאר ארצית תופקד ותהיה פתוחה לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים, במשרדי המועצה הארצית ובמשרדי הועדות המחוזיות.

(ג) תכנית שהוועדה המחוזית החליטה להפקידה תופקד ותהיה פתוחה לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית שבתחומה כלול שטחה של התכנית ובמשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית.

(ד) תכנית שהוועדה המקומית החליטה להפקידה תופקד ותהיה פתוחה לעיון הציבור באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובמשרדי הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול שטחה של התכנית.

הודעה על הפקדה 261. (א) הודעה על הפקדתה של תכנית מתאר ארצית תישלח לוועדות המחוזיות שבתחומן כלול שטחה של התכנית.

(ב) הודעה על הפקדתה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית תישלח למנהל מינהל התכנון במשרד הפנים, למהנדסי הוועדות המקומיות בתחום המחוז ולמהנדסי הוועדות המקומיות הגובלות בשטחה של התכנית.

(ג) הודעה על הפקדתה של תכנית שהופקדה בידי ועדה מחוזית תישלח למהנדסי הוועדות המקומיות שבמרחב התכנון המקומי שלהן כלול שטחה של התכנית ולמהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון המקומי שלהן גובל בשטחה של התכנית.

(ד) הודעה על הפקדתה של תכנית שהופקדה על ידי ועדה מקומית תישלח למתכנן המחוז ולמהנדסי הוועדות המקומיות שמרחב התכנון המקומי שלהן גובל בשטחה של התכנית.

(ה) הודעות על הפקדת תכניות לפי סעיפים קטנים (א)–(ד) יימסרו בתוך שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על ההפקדה בעיתון.

(ו) טענה כי הודעה על הפקדתה של תכנית לפי סעיף זה לא נמסרה למי שחלה חובה למסור לו הודעה לפי סעיף זה, לא תישמע אלא ממי שחלה כלפיו החובה כאמור.

הודעה לשר 262. (א) הודעה על הפקדת תכנית על ידי ועדה מחוזית ועל ידי ועדה מקומית תישלח לשר; השר רשאי לקבוע סוגי תכניות שהוראה זו לא תחול עליהן.

(ב) בתוך 60 ימים מיום קבלת ההודעה על פי סעיף קטן (א) רשאי השר להודיע שהתכנית טעונה אישורו; הודיע השר כאמור, לא תפורסם הודעה על אישורה של התכנית אלא אם כן ניתן אישורו של השר.

(ג) לא הודיע השר כאמור בסעיף קטן (א) בתוך 60 ימים, לא תהיה התכנית טעונה אישורו.

(ד) הועברה תכנית לאישור השר, יודיע למוסד התכנון המוסמך את החלטתו בתוך 30 ימים מיום משהועברה לו; לא הודיע השר בתוך 30 ימים כאמור, יראו את התכנית כמאושרת על ידיו.

פרסום הודעה ומסירת הודעות על הפקדה 263. (א) הודעה על דבר הפקדתה של תכנית תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון שהפקיד אותה ובעיתון בתוך 14 ימים מיום שהתקבלה החלטת מוסד התכנון להפקדת התכנית, או מיום שהתמלאו התנאים שנקבעו להפקדה, כאמור בסעיף 259, לפי המאוחר.

(ב) פרסום ההודעה בעיתון ייעשה על ידי מגיש התכנית, על חשבונו, בנוסח שאישר מזכיר מוסד התכנון; פרסום הודעה בעיתון על תכנית שמוסד התכנון הורה על עריכתה, ייעשה על ידי מוסד התכנון.

(ג) מבלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) – על הפקדתה של תכנית איחוד וחלוקה תימסר הודעה לבעלי הזכויות בחלקות הנכנסות, ולבעלי זכויות אחרות כפי שיקבע השר, ועל הפקדתה של תכנית המייעדת קרקע לצורכי ציבור תימסר הודעה לבעלי הקרקע כהגדרתם בפרק ד' לחלק ג'.

(ד) פרטי ההודעה על ההפקדה ודרכי מסירתן של הודעות על פי סעיף קטן (ג) יהיו כפי שיקבע השר; ההודעה תכלול את המען והמועד להגשת התנגדויות לתכנית.

(ה) פגם שנפל בפרסום ההודעה או במשלוח ההודעה כאמור בסעיף קטן (ג) אין בו כדי לפגוע בתוקפה של ההודעה על הפקדה, אלא אם כן חיווה היועץ המשפטי של מוסד התכנון את דעתו שעקב הפגם בפרסום נפגעה זכותו של מי שעלול להיפגע מהתכנית להגיש התנגדות לתכנית; חיווה היועץ המשפטי את דעתו כאמור, יקבע מוסד התכנון המוסמך את הדרך בה יתאפשר למי שנפגעה זכותו להגיש התנגדותו לתכנית ואת המועדים לכך, ובלבד שלא פורסמה ההודעה על אישורה של התכנית.

פרסום על גבי שלט 264. (א) הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית, שאינה תכנית מתאר מקומית-כוללנית או תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, תפורסם על חשבון מגיש התכנית, על גבי שלט במקום בולט בתחום התכנית, למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות; ההודעה תכלול פרטים כפי שיקבע השר.

(ב) יושב ראש מוסד התכנון המוסמך רשאי, מטעמים שיירשמו ובהתאם לכללים שיקבע השר, להורות כי על תכנית מסוימת או על סוגי תכניות לא יחולו הוראות סעיף קטן (א).

#### סימן ד': התנגדויות והערות

התנגדות 265. (א) כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), רשאים להגיש התנגדות לתכנית -

(1) רשות מקומית;

(2) ועד מקומי;

(3) ועדה מקומית;

(4) מהנדס הוועדה המקומית, לתכנית שמוסד התכנון המוסמך לגביה אינו הוועדה המקומית;

(5) ראש רשות מקומית;

(6) משרד ממשלתי, רשות שהוקמה על פי חוק או חברה ממשלתית;

(7) מתכנן מחוז, לתכנית שמוסד התכנון שהפקיד אותה אינו הוועדה המחוזית;

(8) משקיף בוועדה המקומית, לתכנית שהופקדה על ידי הוועדה בה הוא משקיף;

266. המועד להגשת התנגדות
- התנגדות תוגש למוסד התכנון המוסמך בתוך חודשיים מהיום שבו פורסמה הודעה על הפקדתה של תכנית, ולגבי מי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדת התכנית לפי חוק זה – ממועד משלוח ההודעה; לעניין סעיף זה – מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתון, באתר האינטרנט של מוסד התכנון ואם נדרש פרסום על גבי שלט, גם הפרסום על גבי שלט; לעניין זה – מועד הפרסום על גבי שלט יהיה המועד המאוחר מבין המועדים שבהם פורסמה הודעה על גבי שלטים כאמור.
267. הנמקת התנגדות
- (א) התנגדות לתכנית תוגש בכתב, תכלול את הפרטים שייקבעו על ידי השר בתקנות ותפרט את זיקתו של המתנגד לשטח שעליו חלה התכנית, ככל שקיימת.
- (ב) ההתנגדות תפרט את עיקרי הוראות התכנית שלגביהן מוגשת ההתנגדות, ואת הנימוקים המצדיקים את קבלתה; מתנגד הטוען שנפגע מהתכנית יפרט את הפגיעה, טיבה והיקפה ויצרף תצהיר לתמיכה בעובדות שעליהן מתבססות טענותיו; טען מתנגד שיש להכניס שינויים בתכנית או במסמך ממסמכיה, יפרט שינויים אלה.
- (ג) התנגדות לתכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד או לתכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד לא תתייחס אלא להתאמתה של התכנית להוראות התכניות התקפות החלות על הקרקע במועד ההחלטה על עריכתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין.
268. שמיעת ההתנגדויות
- (א) התנגדויות לתכנית יישמעו על ידי חוקר אלא אם כן החליט מתכנן מוסד התכנון, על פי כללים שיקבע השר, שמחמת מיעוט ההתנגדויות שהוגשו, טעמי יעילות מצדיקים את שמיעתן על ידי מוסד התכנון שהחליט על הפקדת התכנית.
- (ב) בתוך שלושה ימי עבודה ממועד הפקדתה של תכנית ימנה מתכנן מוסד התכנון חוקר לשמיעת ההתנגדויות לתכנית; לא ימונה חוקר לשמיעת התנגדויות לתכנית ארצית למתקנים ביטחוניים או לתכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים אלא אם כן אישר שר הביטחון או מי שמינה לעניין זה שאין מניעה למנותו מטעמים של ביטחון המדינה.
269. סדרי שמיעת ההתנגדויות
- (א) הודעה על מועדי הדיונים שבהם ישמע החוקר התנגדויות תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, שבעה ימים לפחות לפני מועד הדיון.
- (ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), לאותם מתנגדים שתינתן להם האפשרות להציג את התנגדותם בדיון מסוים, תישלח הודעה 14 ימים לפחות לפני מועד הדיון.



(ג) לא נכח מתנגד במועד שנקבע להצגת התנגדותו, יקריא החוקר את ההתנגדות שהוגשה על ידיו, וינהגו בה כאילו הוצגה בידי המתנגד.

(ד) חוקר רשאי לקבוע את סדרי הדיון בפניו, ככל שלא נקבעו בחוק זה או לפיו, לרבות הזמן הקצוב לכל מתנגד להצגת התנגדותו.

(ה) מתכנן מוסד התכנון המוסמך או מי מטעמו יוזמן לדיון בהתנגדויות ויוכל להציג שאלות למתנגדים.

(ו) לדיון בהתנגדויות לתכנית שהופקדה בידי ועדה מחוזית יוזמן מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה מצוי השטח שעליו חלה התכנית, ויוכל להציג שאלות למתנגדים; מהנדס הוועדה המקומית רשאי להגיש לחוקר התייחסות בכתב להתנגדויות שיישמעו באותו דיון, לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני מועד הדיון; העתק מההתייחסות שהגיש מהנדס הוועדה המקומית יימסר למתנגד ולמגיש התכנית ויפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

(ז) מגיש התכנית יוזמן לדיון בהתנגדויות והוא רשאי להגיש לחוקר התייחסות בכתב להתנגדויות שיישמעו באותו דיון, לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני מועד הדיון; העתק מההתייחסות שהגיש מגיש התכנית תימסר למתנגד ולמתכנן מוסד התכנון המוסמך ותפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

התנגדויות דומות 270. ראה החוקר שהוגשו לתכנית התנגדויות המעלות סוגיות או טענות דומות, רשאי הוא להזמין ולשמע רק חלק מהמתנגדים שהעלו סוגיות או טענות דומות.

סייג לשמיעת התנגדות 271. (א) לא יישמע מתנגד בטענה או בעניין שלא פורטו או שלא נומקו בהתנגדות בכתב שהוגשה על ידיו.

(ב) לא יישמע מתנגד לתכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד או לתכנית מקומית-נוסח מאוחד, אלא בטענה שהוראותיה של התכנית המופקדת אינן תואמות את הוראותיהן של התכניות התקפות שהיו חלות על הקרקע במועד ההחלטה על עריכתה של התכנית, כולן או חלקן.

(ג) לא יישמע מגיש תכנית בהתייחסות לטענה או לעניין שנכללו בהתנגדות, אלא אם כן הגיש התייחסות בכתב כאמור בסעיף &(ז) ובהתאם לאמור בה.

- הערות חברי מוסד תכנון 272. חבר או משקיף במוסד תכנון מוסמך רשאי להגיש לחוקר את הערותיו לתכנית או את התייחסותו להתנגדויות שהוגשו לה; הערות כאמור יוגשו לחוקר לא יאוחר מתום 14 ימים מיום סיום התקופה להגשת התנגדויות, ויהיו פתוחות לעיון הציבור עם הגשתן לחוקר, באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך.
- מועדים לשמיעת התנגדויות 273. (א) שמיעת התנגדויות לתכנית תסתיים בתוך 45 ימים מתום התקופה להגשת התנגדויות.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מוסד תכנון רשאי לקבוע מועדים אחרים לשמיעת ההתנגדויות לתכנית מתאר ארצית, לתכנית מתאר מקומית-כוללנית ולתכנית מתאר-נוסח מאוחד, ובלבד שלא תהיה ארוכה מתשעים יום.
- דין וחשבון החוקר 274. (א) העלתה התנגדות שאלה משפטית, יתייעץ החוקר עם היועץ המשפטי של מוסד התכנון המוסמך; היועץ המשפטי יחוה את דעתו בתוך 14 ימים מיום שפנה אליו החוקר והחוקר יפעל על פיה ויציין זאת בחוות דעתו.
- (ב) העלתה התנגדות שאלה שבתחום שמאות המקרקעין יזמין החוקר את היועץ של מוסד התכנון המוסמך, שהוא שמאי מקרקעין; היועץ יגיש לחוקר את חוות דעתו בתוך 14 ימים ממועד הדיון, והחוקר יפעל על פיה ויציין זאת בחוות דעתו.
- (ג) החוקר רשאי להסתייע ביועצים המקצועיים הנוספים של מוסד התכנון המוסמך; ביקש החוקר להיוועץ עם יועץ כאמור, יחוה היועץ את דעתו בתוך 14 ימים מיום שפנה אליו החוקר.
- (ד) החוקר יגיש למוסד התכנון בתוך 21 ימים מיום שסיים לשמוע את ההתנגדויות, דין וחשבון (בחוק זה – דו"ח) הכולל את כל אלה:
- (1) תמצית כל אחת מההתנגדויות שהוגשה לתכנית ועיקרי הטענות שהועלו בהן; הועלו בהתנגדויות סוגיות או טענות דומות, רשאי החוקר לכלול בדוח תמצית הטענות שהועלו באותן התנגדויות;
  - (2) ריכוז הטענות העיקריות שהועלו על ידי המתנגדים;
  - (3) ריכוז עיקרי התייחסויות שהוגשו על ידי מגיש התכנית ועל ידי מהנדס הוועדה המקומית על פי סעיף & 269(ו).
  - (4) ריכוז ההערות וההתייחסויות שהוצגו בפניו על ידי חברי מוסד התכנון והמשקיפים בו;

(5) התייחסותו של החוקר לטענות שהועלו בהתנגדויות ובהערות ולעיקרי השינויים שיש להכניס בתכנית, לדעתו, עקב ההתנגדויות, ככל שיש כאלה.

(ה) יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך את המועד האמור בסעיף קטן (ד) אם הוגשו לתכנית אלף התנגדויות או יותר, ובלבד שהמועד שייקבע להגשת דו"ח החוקר לא יעלה על 30 ימים מיום שמיעת ההתנגדויות.

התנגדות ביטחונית 275. על אף האמור בסעיף & 266, ראה שר הביטחון או מי מטעמו שיש להגיש התנגדות לתכנית בשל מתקן ביטחוני קיים או בשל מתקן ביטחוני שהקמתו אושרה לפי חוק זה, או בשל פעילות ביטחונית ושר הביטחון או מי שמיינה לעניין זה קבע בכתב שההתנגדות שיש להגישה או פרט מהותי בה מחייבים גילוי מידע שאין לפרסמו מטעמים של ביטחון המדינה (בחוק זה - התנגדות ביטחונית), יחולו על ההתנגדות הוראות חוק זה בשינויים אלה -

(1) ההתנגדות הביטחונית תוגש לוועדה למתקנים ביטחוניים, ובתכנית מתאר ארצית - לוועדת משנה של המועצה הארצית לעניין שמיעת התנגדויות ביטחוניות, שזה הרכבה - יושב ראש המועצה הארצית, מנהל מינהל התכנון ונציג שר הביטחון במועצה הארצית (בחוק זה - ועדת משנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות); הודעה על הגשת ההתנגדות הביטחונית תימסר על ידי מגיש ההתנגדות למתכנן מוסד התכנון המוסמך בתוך שלושה ימים מיום הגשתה.

(2) הוועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות, לפי העניין, תדון בהתנגדות הביטחונית ותכריע בה;

(3) בדיון בהתנגדות ביטחונית יהיה חבר הוועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות למתקנים ביטחוניים לפי העניין, במקום נציג שר הביטחון, חבר מקרב הציבור שימנה שר הביטחון; לא ימונה חבר מקרב הציבור אלא אם כן מתקיימים בו תנאי הכשירות הנדרשים מחבר מקרב הציבור במוסד תכנון.

(4) ההתנגדות הביטחונית לא תהיה פתוחה לעיון הציבור או לעיון חברי מוסד התכנון המוסמך ועובדיו;

(5) הוועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ביטחוניות, לפי העניין, תודיע למוסד התכנון המוסמך על החלטה בהתנגדות הביטחונית בתוך 21 ימים מיום שהוגשה, ומוסד התכנון המוסמך יפעל על פי החלטה זו.

#### **סימן ה': דיון והחלטה על אישור התכנית**

דיון באישורה של תכנית 276. (א) הוגש למוסד תכנון מוסמך דו"ח חוקר כאמור בסעיף &274, יקיים מוסד התכנון דיון בתכנית בתוך 21 ימים מיום שהוגש הדו"ח כאמור.

(ב) בדיון בתכנית יציג החוקר את הדו"ח שערך, את עיקרי התייחסותו להתנגדויות ולהערות שהוגשו ואת עיקרי השינויים המוצעים על ידיו בתכנית.

(ג) מתכנן מוסד התכנון או מי מטעמו יגיש למוסד התכנון, שלושה ימי עבודה לפחות לפני מועד הדיון, את התייחסותו לדו"ח החוקר ואת המלצותיו בדבר אישורה של התכנית, דחייתה או אישורה בתנאים או בדבר השנויים שיש להכניס בה ורשאי הוא להגיש למוסד התכנון הצעת החלטה.

(ד) הדיון במוסד התכנון המוסמך בדו"ח החוקר ובתכנית יהיה דיון פנימי; לעניין זה, "מוסד התכנון המוסמך" – למעט ועדה מקומית שאינה ועדה מקומית-מחוזית.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), לדיון בתכנית מתאר ארצית יוזמן מתכנן המחוז שבתחומו חלה התכנית והוא יורשה להשתתף אף בדיון הפנימי.

277. (א) בתום הדיון בתכנית במועד הקבוע בסעיף &276, יחליט מוסד תכנון לאשר את התכנית, לדחותה, לאשרה בשינויים או לקבוע תנאים לאישורה. בהחלטתו יתייחס מוסד התכנון לטענות שהועלו בהתנגדויות ויחליט בהן.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי מוסד תכנון, בנסיבות מיוחדות, להחליט להמשיך את הדיון בישיבה נוספת אם ראה לצורך קבלת החלטה בתכנית נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת או נדרשת בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בדיון שהתקיים בתכנית או שהדיון בה בין חברי מוסד התכנון לא הסתיים.

(ג) החליט מוסד התכנון להמשיך את הדיון בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב), יקיים בה דיון נוסף בתוך 21 ימים ממועד הדיון כאמור בסעיף קטן (א); בדיון זה יחליט מוסד התכנון לאשר את התכנית, לאשרה בשינויים או לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, ואחד מאלה בלבד.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א)-(ג), מוסד התכנון הן בתכנית מתאר ארצית, בתכנית מתאר מקומית-כוללנית או בתכנית מקומית-נוסח מאוחד, רשאי לקיים דיונים נוספים בה, אם לא סיים את הדיון בה, ובלבד שיסיים את הדיון בה בתוך שישה חודשים.

(ה) ראה מוסד התכנון ששינויים שיש להכניס בתכנית לדעתו עלולים לגרום פגיעה שונה מזו שהייתה נגרמת עקב אישורה של התכנית כפי שהופקדה (בחוק זה – פגיעה חדשה), יאפשר למי שעלול להיפגע כאמור ולא הגיש התנגדותו לתכנית, להגיש התנגדותו ביחס לשינוי המוצע בתוך 21 ימים; לעניין זה לא יראו החלטת מוסד תכנון לאשר חלק מהתכנית שהופקדה או להפחית את השטח הכולל שמותר לבנייה כפי שנקבע בתכנית שהופקדה כהחלטה שיש בה פגיעה חדשה; הודעה על השינוי תימסר למי שעלול להיפגע, או אם החליט על כך מוסד התכנון, תפורסם בעיתון ובאתר האינטרנט של מוסד התכנון; התנגדויות שיוגשו בעקבות הודעה על פגיעה חדשה כאמור יישמעו על ידי החוקר או על ידי מוסד התכנון, כפי שיקבע מוסד התכנון, בתוך 14 ימים מתום המועד להגשתן.

(ו) לא יקבל מוסד תכנון הדרן בתכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד או בתכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד התנגדות ולא יחליט על אישורה בתנאים, אלא אם כן נוכח שהוראה מהוראות התכנית המופקדת לא תאמה את הוראותיהן של התכניות התקפות בשטח התכנית במועד ההחלטה על עריכתה או על הפקדתה לפי העניין.

278. תנאים לאישורה של תכנית (א) לא יקבע מוסד תכנון תנאים לאישורה של תכנית אלא אם כן סבר שניתן לקיימם או שהם צפויים להתמלא בתוך 60 ימים ממועד קבלת ההחלטה.

(ב) הורה מוסד תכנון על הכנסת שינויים במסמכי תכנית, יחולו על תיקונם של מסמכים כאמור הוראות סעיף 259, בשינויים המחוייבים.

(ג) החלטת מוסד תכנון לאשר תכנית - בטלה, בהתקיים אחד מאלה:

(1) לא הוגשו למוסד התכנון מסמכים מתוקנים במועד הקבוע לכך לפי סעיף קטן (ב);

(2) לא התקיימו התנאים האחרים שנקבעו על ידי מוסד התכנון כתנאי לאישורה בתוך 60 ימים ממועד פרסום ההחלטה או מיום שהומצאה למגיש התכנית, לפי המאוחר.

(ד) תכנית שהחלטתה על אישורה בטלה לפי הוראות סעיף קטן (ג), יראו אותה כתכנית שנדחתה. הודעה על דחייתה של תכנית על פי סעיף זה תשלח על ידי מזכיר מוסד התכנון למגיש התכנית ותפורסם בדרך שבה מתפרסמת הודעה על דחייתה של תכנית.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד) בתכנית ארצית, בתכנית מתאר מקומית-כוללנית או בתכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד יתקן עורך התכנית את התכנית על פי החלטת מוסד התכנון בתוך התקופה שנקבעה על ידי מוסד התכנון. לא תוקנו המסמכים בתוך התקופה האמורה, או לא התקיימו התנאים האחרים שנקבעו בתקופה שנקבעה לקיומם, יקיים מוסד התכנון דיון חוזר בתכנית ויחליט בה.

תכנית שלא הוגשו 279. (א) על אף האמור בפרק זה, תכנית שלא הוגשו לה התנגדויות ידון בה לה התנגדויות

מוסד התכנון בתוך 30 ימים מתום התקופה להגשת התנגדויות; כל חבר מוסד תכנון רשאי להגיש למוסד התכנון הערות לתכנית, לא יאוחר מארבעה עשר ימי עבודה לפני מועד הדיון; סבר מתכנן מוסד תכנון שיש להכניס שינויים בתכנית, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, יגיש למוסד התכנון חוות דעת בכתב, לא יאוחר מ-14 ימים לפני מועד הדיון; חוות הדעת של חבר מוסד התכנון ושל מתכנן מוסד התכנון יועברו למגיש התכנית ותינתן לו הזדמנות להעביר את התייחסותו לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד הדיון; על החלטה בעניין תכנית כאמור יחולו הוראות סעיף 278, בשינויים המחויבים.

(ב) הדיון בתכנית במוסד תכנון מוסמך יהיה דיון פנימי; לעניין זה, "מוסד תכנון מוסמך" – למעט ועדה מקומית שאינה ועדה מקומית-מחוזית.

280. (א) החליטה ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, לאשר תכנית, יעביר מהנדס הוועדה המקומית את העתק ההחלטה, בצירוף מסמכי התכנית, בתוך שלושה ימים ממועד קבלת ההחלטה למתכנן המחוז. ועדה מקומית

(ב) בתוך שלושים ימים ממועד קבלת המסמכים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק מתכנן המחוז, או מי שמונה על ידיו מקרב עובדי לשכת התכנון המחוזית, אם התקיימו בתכנית התנאים הבאים -

(1) התכנית תואמת את הוראותיהן של תכניות גבוהות ממנה בדרגה;

(2) התכנית היא תכנית בסמכותה של הוועדה המקומית שאישרה אותה.

(ג) ראה מתכנן המחוז או מי שמונה על ידיו כאמור שהתכנית אינה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב), כולם או חלקם, יודיע על כך למהנדס הוועדה המקומית בתוך התקופה האמורה; ההודעה תפרט את הנימוקים שבשלם לא עומדת התכנית בתנאים כאמור.

(ד) הודיע מתכנן המחוז או מי שמונה על ידיו שהתכנית אינה עומדת בתנאים על פי סעיף קטן (ב), לא תפורסם הודעה על אישורה של התכנית ולא תקבל התכנית תוקף אלא אם כן תוקנה, ומתכנן המחוז או מי שמונה על ידיו אישר שלאחר תיקונה עומדת התכנית בתנאים כאמור.

#### סימן ו': תחילתה או דחייתה של תכנית

פרסום הודעה על 281. (א) החליט מוסד תכנון לאשר תכנית, וקבע מתכנן מוסד התכנון כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה, יודיע מזכיר מוסד התכנון למגיש התכנית, בתוך שבעה ימי עבודה ממועד השלמת התנאים, על אישורה של התכנית ועל נוסח ההודעה על אישורה שיש לפרסם לפי חוק זה.

(ב) הודעה על אישורה של תכנית שמוסד התכנון הורה על עריכתה תפורסם על ידי מזכיר מוסד התכנון בעיתון בתוך 21 ימים מיום שהושלמו התנאים שנקבעו לאישורה, ובלבד שאם אושרה התכנית על ידי הוועדה המקומית חלפו 30 ימים מיום שנשלחו מסמכי התכנית למתכנן המחוז על פי סעיף 280, ומתכנן המחוז לא הודיע שהתכנית אינה עומדת בתנאים על פי אותו סעיף; נקבע כי תכנית טעונה אישור השר – חלפו 30 ימים מיום שנשלחו מסמכי התכנית לאישור השר והשר לא הודיע שאינו מאשרה.

(ג) הודעה על אישורה של תכנית שהוגשה למוסד תכנון על ידי מגיש תכנית, תפורסם על ידי מגיש התכנית, על חשבונו, בעיתון בתוך 21 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מזכיר מוסד התכנון כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שאם אושרה התכנית על ידי הוועדה המקומית חלפו 30 ימים מיום שנשלחו מסמכי התכנית למתכנן המחוז על פי סעיף 280, ומתכנן המחוז לא הודיע שהתכנית אינה עומדת בתנאים על פי אותו סעיף; העתק הפרסום בעיתון יישלח למזכיר מוסד התכנון.

(ד) לא פורסמה הודעה כאמור בסעיף קטן (ג) במועד שנקבע לכך, החלטת מוסד התכנון לאשר את התכנית – בטלה, ויראו את התכנית כתכנית שנדחתה.

(ה) בתוך שבעה ימים מהפרסום בעיתון כאמור בסעיף קטן (ב), או מקבלת הודעה על הפרסום בעיתון כאמור בסעיף קטן (ג), יפרסם מזכיר מוסד התכנון הודעה על אישורה של התכנית באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

(ו) העתק ההודעה על אישורה של תכנית יישלח למי שיש לשלוח לו הודעה על הפקדה, כאמור בסעיפים 261 & עד 263.

(ז) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, הודעה על אישור תכנית שניתן לערור עליה לפי חוק זה, לא תפורסם בעיתון לפני שחלפה התקופה להגשת ערר.

- (ח) הוגש ערר לפי חוק זה על החלטת מוסד תכנון לאשר תכנית, לא תפורסם הודעה על אישור התכנית עד לקבלת החלטה בערר, אלא אם כן ועדת הערר הדנה בערר התירה פרסום הודעה כאמור.
- תחילתה של תכנית 282. (א) תחילתה של תכנית הוא ביום פרסום הודעה על אישורה באתר האינטרנט של מוסד התכנון.
- (ב) על תחילתה של תכנית תפורסם הודעה ברשומות.
- מסמכי תכנית 283. מסמכי תכנית תקפה יפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך ויהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי מוסד התכנון שאישר אותה, ובתכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי ועדה מחוזית, גם במשרדי הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול שטחה של התכנית.
- הודעה על דחייתה של תכנית 284. נדחתה תכנית על ידי מוסד תכנון, תפורסם הודעה על דחייתה על ידי מזכיר מוסד התכנון בעיתון ובאתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך, בתוך 21 ימים מיום שנדחתה.

#### **סימן ז': הוראות מיוחדות לעניין תכנית מתאר ארצית לתשתיות**

- הוראות מיוחדות לתכנית ארצית לתשתיות יחולו הוראות פרק זה, בשינויים הבאים - 285.
- (א) הבדיקה המוקדמת על פי סעיף 250 תיעשה על ידי מתכנן שאינו עובד המדינה, כפי שיקבע מתכנן ועדת המשנה הארצית לתשתיות (בחוק זה – בודק חיצוני).
- (ב) לא עמדה התכנית בתנאים להגשת תכנית, תישלח הודעה על כך לעורך התכנית בתוך שבעה ימים ממועד הגשתה; בהודעה יפורטו התנאים בהם לא עמדה התכנית.
- (ג) עמדה התכנית בתנאים להגשת תכנית, תישלח לעורך התכנית, בתוך שבעה ימים מיום הגשתה, הודעה על עמידתה של התכנית בתנאים (בחוק זה – קליטתה של התכנית); להודעה תצורף הזמנה לדיון שתקיים ועדת המשנה הארצית לתשתיות, בתוך עשרים ואחד יום מיום קליטתה של התכנית.
- (ד) חוקר לשמיעת התנגדויות לתכנית ארצית לתשתיות ימונה ביום שבו החליטה ועדת המשנה הארצית לתשתיות על הפקדתה של התכנית.
- (ה) המועד להגשת התנגדות לתכנית ארצית לתשתיות הוא 30 ימים.



(ו) דו"ח החוקר יוגש בתוך 21 ימים מתום התקופה להגשת התנגדויות; ועדת המשנה לתשתיות תקיים דיון בתכנית, ותחליט בה בתוך שבעה ימים מיום שהוגש לה הדו"ח כאמור; אושרה התכנית על ידי הוועדה, תעבירה לאישור הממשלה בתוך שבעה ימים מיום שהחליטה בה או מיום שהוגשו לה מסמכים מתוקנים על פי החלטתה, לפי המאוחר.

### פרק ה': סדרי דין בעררים על תכניות

#### סימן א': סדרי הדין בוועדת משנה לעררים של המועצה הארצית

286. (א) ערר לוועדת המשנה הארצית לעררים יוגש בכתב, ויצורפו לו המסמכים שיקבע השר בתקנות. העתק הערר יועבר על ידי העורר למתכנן המחוז ולמהנדס הוועדה המקומית. לעררים

(ב) הערר יפרט את הוראות התכנית שעליהן מוגש הערר או פרטי ההחלטה שעליה מוגש הערר ואת הנימוקים המצדיקים לדעת העורר את קבלתו. סבר העורר שיש להכניס שינויים בתכנית או במסמך ממסמכיה יפרט בעררו את השינויים המוצעים.

(ג) לא ישמע עורר בטענה או בעניין שלא פורטו ולא נומקו בערר בכתב שהוגש על ידיו.

(ד) הוגש הערר על ידי מי שאינו מוסמך להגיש ערר לפי חוק זה או שלא צורפו לו המסמכים הנדרשים לפי סעיף קטן (א), ידחה יושב ראש ועדת המשנה לעררים את הערר מבלי לקיים דיון בו.

287. (א) הצדדים לערר בפני ועדת המשנה הארצית לעררים יהיו העורר והוועדה המחוזית, והם בלבד. הצדדים לדיון בערר בפני ועדת המשנה הארצית לעררים

(ב) לדיון בערר יוזמנו יושב ראש הוועדה המקומית, ראש הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית ותינתן להם הזדמנות להציג את עמדתם בנוגע לערר, ובלבד שהגישו את התייחסותם לערר בכתב כאמור בסעיף 288.&

תגובה לערר לועדת 288. תגובתה של הוועדה המחוזית לערר והתייחסותם של מי שהוזמנו לדין בערר לפי סעיף 287, יוגשו בכתב לועדת המשנה הארצית לעררים לא יאוחר משבעה ימי עבודה לפני מועד הדין בערר; העתקי התגובה וההתייחסות כאמור יועברו לעורר עם הגשתם לוועדה; לא הגישה הוועדה המחוזית תשובה בכתב לערר, או לא הגיש מי שהוזמן לדין בערר התייחסותו בכתב, לא תינתן להם הזדמנות להשמיע עמדתם בדין בעל פה; לא יישמע מי שהגיש התייחסותו בכתב לערר אלא בטענות שפורטו ונומקו על ידיו בהתייחסות בכתב.

289. (א) הדין בערר יתקיים בתוך 30 ימים מיום הגשתו. דיון בערר לועדת המשנה הארצית לעררים והחלטה בו

(ב) הודעה על מועד הדין תשלח לצדדים לערר ותפורסם באתר האינטרנט של המועצה הארצית שבעה ימים לפחות לפני הדין.

(ג) ועדת המשנה הארצית לעררים תחליט בערר בתוך 60 ימים מיום הגשתו.

(ד) סברה ועדת המשנה הארצית לעררים שיש מקום, לכאורה, לאשר את התכנית בשינויים, תפרט את השינויים הנדרשים לדעתה, ותאפשר לוועדה המחוזית לחוות דעתה על אותם שינויים בתוך שלושים ימים, אלא אם כן ראתה שהשינויים שיש להכניס בתכנית אינם שינויים מהותיים ומתכנן המחוז נתן הסכמתו לגביהם.

(ה) התבקשה הוועדה המחוזית לחוות דעתה על שינויים כאמור בסעיף קטן (ג), תקיים ועדת המשנה לעררים דיון נוסף בערר בתוך 14 ימים מיום שהועברה אליה חוות דעתה של הוועדה המחוזית כאמור בסעיף קטן (ג) או מתום התקופה הקבועה בו, לפי המוקדם ותחליט בו.

#### **סימן ב': סדרי הדין בוועדת הערר לתכניות**

290. (א) ערר לועדת ערר לתכניות יוגש בכתב, ויצורפו לו המסמכים שיקבע השר בתקנות. העתק הערר יועבר על ידי העורר למתכנן המחוז, למהנדס הוועדה המקומית ולצדדים לערר.

(ב) הערר יפרט את הוראות התכנית או את פרטי ההחלטה שעליהן מוגש הערר ואת הנימוקים המצדיקים לדעת העורר את קבלתו; סבר העורר שיש להכניס שינויים בתכנית או במסמך ממסמכיה, יפרט בעררו את השינויים המוצעים.

(ג) לא יישמע עורר בטענה או בעניין שלא פורטו או לא נומקו בערר בכתב שהוגש על ידיו.

291. צדדים לערר בפני ועדת ערר לתכניות (א) הצדדים לערר בפני ועדת ערר לתכניות יהיו העורר, מגיש התכנית, הוועדה המקומית וכל מי שעלול להיפגע מקבלת הערר.

(ב) ראתה ועדת הערר שמי שעלול להיפגע מקבלתו של הערר לא צורף כצד לו, תורה על צירופו; הוראה כאמור יכול שתינתן בכל שלב משלבי הדיון בערר; הורתה ועדת הערר על צירוף צד, תאפשר לו להגיש את הערותיו לערר בכתב בתוך עשרה ימים מיום שצורף כצד ותזמנו לדיון בפנייה.

(ג) המשיבים לערר יגישו תשובתם לערר בכתב לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני הדיון בערר; לא הגיש משיב תשובה בכתב, לא תינתן לו הזדמנות להשמיע עמדתו בדיון בעל פה; לא יישמע צד לערר אלא בטענות שפורטו ונומקו על ידיו בתשובתו לערר.

292. דיון בערר והכרעה (א) הדיון בערר יתקיים בתוך 21 ימים ממועד הגשתו. בו

(ב) ההחלטה בערר תינתן בתוך עשרה ימים ממועד הדיון בערר כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן ראתה ועדת הערר, בנסיבות מיוחדות, שלצורך הכרעה בערר נדרש מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת או בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בערר ונימקה את החלטתה; החליטה ועדת הערר כאמור, תקיים דיון נוסף בערר בתוך עשרים ואחד יום ממועד הדיון הראשון ותחליט בו.

(ג) החליטה ועדת הערר לצרף צד כאמור בסעיף &291(ב), וקיימה דיון נוסף בו לצורך שמיעת הצד שצורף, תימדד התקופה הקבועה בסעיף קטן (ב) מאותו דיון.

293. הוצאות (א) ועדת ערר לתכניות מוסמכת להטיל על צד לערר הוצאות אם ראתה שנסיבות העניין מצדיקות זאת;

(ב) בדיון בערר תינתן לבעלי הדין הזדמנות להשמיע את טענותיהם בדבר סכום ההוצאות לפני מתן הצו להוצאות.

#### חלק ה': רישוי

##### פרק א': היתר לבנייה או לשימוש בקרקע

##### סימן א': החובה בהיתר ומסלולי הרישוי

294. עבודות טעונות היתר לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שניתן היתר לכך ובהתאם לתנאי ההיתר, אלא אם כן ניתן לגביהם פטור מהיתר לפי חוק זה:

(1) הקמתו של בניין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או חלקו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי; על אף האמור, שינוי פנימי בבניין המיועד לשימור בתכנית אשר נקבעו בה הוראות לעניין ביצוע בתוך הבניין, טעון היתר;

(2) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(3) שימוש חורג במקרקעין או בבניין;

(4) כל עבודה אחרת בקרקע ובבניין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר.

מסלולי הרישוי 295. היתר כאמור בסעיף 294 & יינתן באחת מדרכים אלה:

(1) רישוי על פי סימן ד';

(2) רישוי בדרך מקוצרת על פי סימן ה';

(3) הרשאה לביצוע עבודות תשתית על פי פרק ב'.

296. לא יינתן היתר אלא על פי תכנית הכוללת הוראות מפורטות, ובהתאם להוראותיה, לרבות הוראות לעניין תנאים למתן היתר, ובהתאם להוראות לפי חוק זה.

297. (א) בלא לגרוע מהאמור בסעיף 296 &, לא יינתן היתר על פי תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996), אלא אם כן קבעה התכנית הוראות בכל אלה: ניתן היתר פירוט נדרש בתכנית מכוחה ניתן היתר

(1) ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בה;

(2) חלוקה למגרשים;

(3) קווי הבניין;

(4) מספר הקומות או גובה הבניינים;

(5) שטח הבנייה הכולל המותר במגרש;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לגבי עבודה או שימוש בקרקע, אשר אופיים או מהותם אינו דורש את קיום הוראות סעיף זה, יינתן היתר, אף אם לא כללה התכנית את ההוראות בפסקאות (3) ו-(4).

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א)(2), ניתן לתת היתר על פי תכנית כאמור אף שלא נקבעה בה חלוקה למגרשים, אם חל על הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר תשריט חלוקה שאושר, ולגבי היתר למתקן ביטחוני, אף אם לא חל על הקרקע תשריט חלוקה כאמור.

298. הוראות לגבי מתן היתר כשיש תכנית מופקדת
- חלה על הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר תכנית מופקדת, וטרם חלפו שנים- עשר חודשים ממועד שפורסמה ההודעה על הפקדתה באתר האינטרנט של מוסד התכנון המוסמך, לא יינתן היתר לפי חלק זה אלא בהתאם לתכנית המופקדת ולתכניות החלות על הקרקע גם יחד.
299. תנאים נוספים למתן היתר
- (א) מבלי לגרוע מהוראות חוק זה, לא יינתן היתר במגרש שאינו רשום כחלקה בפנקסי המקרקעין, אלא אם כן אושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית תשריט לצורכי רישום לאותו מגרש והתשריט הוגש למנהל.
- (ב) לאחר תחילתה של תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לא יינתן היתר במגרש תמורה לפני שמהנדס הוועדה המקומית הגיש למנהל תשריט לצורכי רישום התואם את החלוקה על פי התכנית.
- (ג) מבלי לגרוע מהוראות פרק זה, על היתר בתחום הסביבה החופית יחולו הוראות התוספת השלישית.

#### סימן ב': תנאים מרחביים

300. תנאים מרחביים
- (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתרים במרחב התכנון המקומי שלה (בחוק זה – תנאים מרחביים); תנאים מרחביים יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין ולהשתלבותו בסביבתו, לרבות לעניין מפלס הכניסה הקובעת אליו, ולעניינים נוספים כפי שיקבע השר.
- (ב) תנאים מרחביים יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון המקומי או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- (ג) בתנאים מרחביים שנקבעו על ידי ועדה מקומית, יכול שייקבע שבסוגי מגרשים או במגרש מסוים שיש להם מאפיינים מיוחדים מבחינת מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם או מבחינת הבניין שיוקם עליהם, רשאי מהנדס הוועדה המקומית לקבוע תנאים מרחביים מיוחדים, ובלבד שיודיע על כך במידע להיתר כאמור בסעיף 307 & (בחוק זה - תנאים מרחביים מיוחדים).
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), ראתה ועדה מקומית שלמגרש מסוים לא ניתן, מחמת מאפייניו המיוחדים או מבחינת מאפייניו המיוחדים של הבניין שיוקם עליו, לקבוע תנאים מרחביים מיוחדים לפני הגשת הבקשה להיתר, רשאית היא לקבוע שהתנאים המרחביים המיוחדים ייקבעו לאחר הגשת הבקשה להיתר; לא יקבע מהנדס הוועדה המקומית תנאים מרחביים לפי סעיף קטן זה אלא אם כן נתן למגיש ההיתר או מי מטעמו הזדמנות להעלות טענותיו בפניו.

(ה) תנאים מרחביים שקבעה ועדה מקומית ובכלל זה המגרשים לגביהם יקבעו תנאים מרחביים מיוחדים על פי סעיפים קטנים (ג) או (ד) יפורסמו באתר האינטרנט של מוסד התכנון; הודעה על קביעת תנאים מרחביים תתפרסם בעיתון; התנאים המרחביים יהיו תקפים מיום פרסום ההודעה על קביעתם בעיתון ובלבד שהתנאים המרחביים היו מפורסמים באותה עת באתר האינטרנט של מוסד התכנון כאמור.

בדיקה מוקדמת של 301. (א) קבעה הוועדה המקומית כי ניתן לקבוע על מגרש תנאים מרחביים מיוחדים לאחר הגשת הבקשה להיתר כאמור בסעיף &300(ד), רשאי מי שרשאי להגיש בקשה להיתר במגרש להגיש לרשות הרישוי בקשה מקדמית לקביעת תנאים מרחביים מיוחדים (בחוק זה - בקשה מקדמית); בקשה מקדמית תפרט את עיקרי הבינוי המוצע במגרש ואת הפרטים והמסמכים שיקבע השר.

(ב) הוגשה בקשה מקדמית, תקבע רשות הרישוי בתוך 30 ימים את התנאים המרחביים המיוחדים הנדרשים בהתייחס לבנייה המוצעת בבקשה המקדמית; הוגשה בקשה להיתר התואמת במלואה את הבנייה המוצעת בבקשה המקדמית, יראו את התנאים שנקבעו על ידי רשות הרישוי לפי סעיף קטן זה כתנאים המרחביים המיוחדים שנקבעו לאותו מגרש, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה בתוך שישה חדשים ממועד הגשת הבקשה המקדמית.

(ג) תנאים מרחביים מיוחדים שנקבעו לפי סעיף קטן (ב), ייכללו במידע להיתר על פי סעיף &307.

(ד) הוגשה בקשה לבדיקה מקדמית ולא קבעה רשות הרישוי תנאים מרחביים מיוחדים במועד שנקבע לכך בסעיף קטן (ב), לא תוכל עוד רשות הרישוי לקבוע תנאים מרחביים מיוחדים אם תוגש בקשה להיתר התואמת במלואה את הבקשה המקדמית, ובלבד שהבקשה להיתר תוגש בתוך ששה חודשים ממועד הגשת הבקשה המקדמית.

ערר על תנאים מרחביים 302. (א) על תנאים מרחביים שנקבעו על ידי ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, ובכלל זה על הקביעה שלפיה ניתן לקבוע למגרש תנאים מרחביים מיוחדים, ניתן לערור לוועדת הערר להיתרים בתוך 60 ימים מיום פרסומם של התנאים בעיתון; על תנאים מרחביים כאמור שנקבעו על ידי ועדה מקומית-מחוזית ניתן לערור לוועדת הערר הארצית בתוך אותה תקופה.

(ב) על תנאים מרחביים מיוחדים שקבעה רשות הרישוי, למעט רשות רישוי מקומית-מחוזית ורשות רישוי מחוזית, בין בבקשה להיתר ובין על פי בקשה מקדמית, רשאי מגיש הבקשה להיתר או מגיש הבקשה המקדמית לערור לוועדת הערר להיתרים בתוך 30 ימים ממועד שנמסרו לו; על קביעה כאמור על ידי רשות רישוי מקומית-מחוזית או רשות רישוי מחוזית ניתן לערור לוועדת הערר הארצית בתוך אותה תקופה.

מגבלה על קביעת תנאים מרחביים למתן היתר 303. לא תקבע רשות רישוי תנאים מרחביים מיוחדים להיתר שאינם תנאים מרחביים שניתן לקבוע אותם לאחר הגשת בקשה להיתר, אלא אם כן פורטו במידע להיתר על פי סעיף 307.

### סימן ג': הגשת הבקשה להיתר ובדיקתה

תנאים להגשת בקשה להיתר 304. (א) הגשתה וקליטתה של בקשה להיתר יהיו לפי תנאים שיקבע השר (בחלק זה – תנאים מוקדמים).

(ב) תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר יתייחסו, בין היתר, לנושאים אלה:

(1) אופן הגשת בקשה להיתר, לרבות הגשת בקשה מקוונת;

(2) מסמכים שיש לצרף לבקשה אשר יאפשרו לרשות הרישוי ולמכון בקרה לבדוק את התאמתה להוראות החוק, לתכניות החלות על המקרקעין, לתנאים המרחביים ולתכן הבניין;

(3) החתימות הנדרשות על גבי הבקשה להיתר והמסמכים כאמור בפסקה (2);

(4) בעל הזכות בקרקע הרשאי להגיש בקשה להיתר, והמסמכים שיש לצרף על מנת שרשות הרישוי תוכל לבדוק את קיומה של זכות כאמור; היו מספר בעלי זכויות בקרקע – את ההסכמה הנדרשת לצורך הגשת הבקשה, והמסמכים שיש לצרף על מנת שרשות הרישוי תוכל לבדוק את קיומה של הסכמה כאמור;

(5) אישור על מסירת הודעות לבעלי הזכויות בקרקע לפי סעיף 310;

(6) ההודעה על מכון הבקרה שיבדוק את מסמכי הבקשה להיתר;

(7) בבקשה שמתבקש בה פטור מביצוע התאמות נגישות כאמור בתוספת השלישית – הבקשה לפטור כאמור.

(ג) חויבה הגשת בקשה להיתר באגרה לפי חוק זה, יהיה תשלום האגרה תנאי להגשתה.

- מרחב תכנון  
מקומי שניתן  
להגיש בו בקשה  
מקוונת
305. (א) בקשה להיתר תוגש בדרך מקוונת, אלא אם כן קבע השר לגבי אותו מרחב תכנון מקומי, שניתן להגישה שלא בדרך מקוונת.
- (ב) השר יקבע את האופן בו תוגש הבקשה המקוונת, את פרטיה, את אופן החתימה עליה, את המסמכים שיצורפו אליה ואת התנאים לקליטתה, ותשלום האגרה בגינה או כל תשלום אחר שיש לשלם כתנאי להוצאת היתר לפי חוק זה.
- תשלומי חובה
306. (א) לא יינתן היתר אלא אם כן שולמו האגרות והתשלומים האחרים שיש לשלם בטרם הוצאת היתר לפי חוק (בחוק זה – תשלומי חובה) והיטל ההשבחה.
- (ב) ניתן היתר לפי מבלי ששולמו תשלומי החובה או היטל ההשבחה, כולם או חלקם, אין בכך כדי לגרוע מחבותו של החייב בתשלום החובה או ההיטל כאמור; תשלום כאמור ייגבה על ידי הרשות המקומית או הוועדה המקומית, לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין.
- הגשת בקשה למידע 307. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן הוגשה לרשות הרישוי בקשה הנדרש להיתר לקבלת מידע להיתר; השר יקבע את פרטי טופס הבקשה.
- (ב) הוגשה בקשה לקבלת מידע להיתר, תמסור רשות הרישוי בכתב, תוך 30 ימים, מידע בדבר נושאים אלה:
- (1) התכניות החלות על המגרש שלגביו הוגשה הבקשה;
  - (2) התכניות המופקדות החלות על המגרש שלגביו הוגשה הבקשה;
  - (3) תנאים למתן היתרים החלים על המגרש, לפי סעיפים 240 ו-241;
  - (4) תנאים מרחביים החלים על המגרש, לרבות תנאים מרחביים מיוחדים, אם ניתן לקבוע כאלה, או תנאים מרחביים מיוחדים שנקבעו על פי בקשה מקדמית; היה המגרש שניתן לקבוע לגביו תנאים מרחביים מיוחדים אחרי הגשת בקשה להיתר ולא הוגשה בקשה מקדמית על פי הוראות סעיף זה, יצוין במידע להיתר שייקבעו למגרש תנאים מרחביים מיוחדים לאחר הגשת הבקשה להיתר;



(5) הנחיות לעניין חיבור הבניין המבוקש בהיתר למערכות התשתית הקיימות והמתוכננות, כפי שנמסרו לוועדה המקומית על ידי בעלי התשתיות; אין בידי רשות הרישוי מידע כאמור, תפנה לבעלי התשתיות, ואלה ישיבו לרשות הרישוי בתוך שבעה ימים ממועד פנייתה.

(ג) לא נמסר מידע במועד, רשאי מבקש הבקשה להגיש בקשה להיתר אף ללא מידע כאמור.

תנאים מוקדמים 308 (א) בקשה להיתר תוגש לרשות הרישוי אשר תבחן אם הבקשה להיתר להגשת בקשה להתאם לתנאים המוקדמים; להיתר

(ב) לא עמדה הבקשה בתנאים המוקדמים, תשלח רשות הרישוי הודעה למבקש ההיתר בתוך עשרה ימים מיום הגשתה; בהודעה יפורטו התנאים שבהם לא עמדה הבקשה, ויראו הודעה כאמור כדחיית הבקשה.

(ג) עמדה הבקשה בתנאים המוקדמים (בחלק זה – בקשה שנקלטה), תשלח רשות הרישוי הודעה למבקש ולמי שמופקד על הטיפול בנושא היטל ההשבחה בוועדה המקומית, בתוך עשרה ימים מיום הגשתה.

(ד) לא הודיעה רשות הרישוי המקומית כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג) במועד הקבוע לכך בסעיף זה, תועבר הבקשה על ידי רשות הרישוי ליושב ראש ועדת הערר להיתרים בתוך שלושה ימי עבודה מתום המועד האמור; לא הועברה בקשה לרשות הרישוי במועד האמור, רשאי המבקש להגיש את בקשתו ליושב ראש.

החלטת יושב ראש 309 (א) הועברה בקשה להיתר ליושב ראש ועדת ערר להיתרים כאמור בסעיף ועדת ערר להיתרים 308, יחליט יושב ראש ועדת הערר להיתרים בתוך 14 ימים האם הבקשה עומדת בתנאים המוקדמים, לאחר שהוצגה לו חוות דעת מתכנן ועדת הערר בעניין זה.

(ב) החליט היושב ראש שהבקשה אינה עומדת בתנאים המוקדמים, יודיע על כך למגיש הבקשה; החליט יושב ראש ועדת הערר שהבקשה עומדת בתנאים המוקדמים, יורה לרשות הרישוי לקלוט אותה ולהמשיך לטפל בה.

התנגדות בעל זכות 310 (א) לא תוגש בקשה להיתר בקרקע אלא אם כן שלח מבקש ההיתר קודם להגשתה הודעה בדבר הגשתה לכל בעל זכות בקרקע כפי שיקבע השר; בהודעה יפורט המועד שבו בדעת מגיש ההיתר להגיש את הבקשה להיתר לרשות הרישוי.

(ב) בעל זכות בקרקע שקיבל הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר רשאי להגיש התנגדות בכתב בתוך 14 ימים מהיום שבו הודיע לו המגיש שבדעתו להגיש את הבקשה להיתר לרשות הרישוי; התנגדות כאמור תהיה בעניינים תכנוניים בלבד.

(ג) מגיש הבקשה להיתר רשאי להגיש לרשות הרישוי את התייחסותו להתנגדות כאמור בסעיף קטן (ב) בתוך שבעה ימים מתום התקופה האמורה בסעיף קטן (ב).

בדיקה מרחבית 311. (א) רשות הרישוי תבדוק בתוך 30 יום ממועד קליטת הבקשה את כל אלה: (בחלק זה - בדיקה מרחבית)

(1) התאמת הבקשה לתכניות המופקדות, ככל שקיימות, ולתנאים לפי סעיפים 241 ו-242;

(2) התאמת הבקשה לתנאים המרחביים;

(3) השתלבות הבנייה המבוקשת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבה;

(ב) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר על ידי בעלי זכויות בקרקע, תבחן רשות הרישוי את ההתנגדויות ותחליט בהן.

(ג) ראתה רשות הרישוי שהבקשה להיתר אינה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף קטן (א), או החליטה לקבל התנגדות שהוגשה על ידי בעל זכות בקרקע, כולה או חלקה, אך ניתן להכניס בה שינויים כך שתתאים לתנאים המרחביים ולהחלטה בהתנגדות כאמור, תקבע את השינויים שיש להכניס בבקשה על מנת להתאימה לתנאים כאמור או כתוצאה מקבלת ההתנגדות, ובלבד שהתיקונים יושלמו בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

(ד) הודעה על החלטת רשות הרישוי בהתנגדות של בעל זכות בקרקע תישלח למתנגד ולמגיש הבקשה בתום התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

הודעת רשות הרישוי 312. (א) החליטה רשות הרישוי שהבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, וככל שנדרשו בה שינויים, בין היתר עקב התנגדות בעלי זכות בקרקע, ובוצעו בה אותם שינויים, תשלח למבקש ההיתר הודעה ותעביר את מסמכי הבקשה המאושרים לבחינת מכון בקרה שצוין בבקשה להיתר.

(ב) החליטה רשות הרישוי המקומית שהבקשה אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, או שאין לאשרה כפי שהוגשה עקב ההתנגדויות שהוגשו לה, ולא הורתה על הכנסת שינויים בבקשה כאמור בסעיף 311(ג), או ששינויים שהורתה עליהם לא בוצעו, תדחה את הבקשה בתוך התקופה הנקובה בסעיף האמור.

(ג) לא הודיעה רשות הרישוי כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב) בתוך 40 יום מיום הגשת הבקשה, תועבר הבקשה על ידי רשות הרישוי בתוך שלושה ימי עבודה מתום המועד האמור להכרעת יושב ראש ועדת הערר להיתרים; לא הועברה הבקשה על ידי רשות הרישוי במועד הקבוע בסעיף זה, רשאי המבקש להעבירה ליושב ראש ועדת הערר להיתרים בתוך 14 ימים מאותו מועד.

בדיקת יושב ראש ועדת הערר להיתרים 313. (א) הועברה ליושב ראש ועדת הערר להיתרים בקשה כאמור בסעיף 312, יחליט בתוך 14 ימים אם הבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, לאחר שקיבל חוות דעת לעניין זה ממתכנן ועדת הערר להיתרים; הוגשו התנגדויות על ידי בעל זכות בקרקע לבקשה, יחליט בהם יושב ראש ועדת הערר להיתרים בתוך התקופה הנקובה בסעיף זה.

(ב) קבע יושב ראש ועדת הערר להיתרים שהבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית ושאינן להכניס בה שינויים או לדחותה עקב התנגדויות בעל זכות בקרקע, יעביר מתכנן ועדת הערר את מסמכי הבקשה לבדיקת מכון בקרה; ראה יושב ראש ועדת הערר להיתרים שיש להכניס בבקשה להיתר שינויים על מנת להתאימה לתנאי הבדיקה המרחבית או עקב התנגדויות שהוגשו לה, יקבע את השינויים שיש לערוך בבקשה; הוגשו למתכנן ועדת הערר מסמכי בקשה מתוקנים על פי החלטת יושב ראש ועדת הערר בתוך 14 ימים מיום שהומצאה ההחלטה למבקש, יעבירם למכון בקרה; לא הוגשו מסמכים מתוקנים במועד האמור, יראו את הבקשה כבקשה שנדחתה.

(ג) החליט יושב ראש ועדת הערר להיתרים כי הבקשה אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, ידחה את הבקשה, ויודיע על כך למבקש ולרשות הרישוי, ואם הוגשו התנגדויות של בעל זכות בקרקע, גם למתנגדים;

בדיקת מכון בקרה 314. (א) הועברה בקשה להיתר לבדיקת מכון הבקרה על ידי רשות רישוי, יבדוק את התאמת הבקשה להיתר לתכן הבניין, ורשאי הוא לדרוש עריכת שינויים בבקשה על מנת להתאימה להוראות אלה, ובתנאי שיושלמו בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב).

(ב) מכון הבקרה יקבע האם הבקשה להיתר עומדת בתכן הבניין או שאינה עומדת בו, וישלח הודעה על החלטתו, בתוך 30 ימים מיום קבלת הבקשה לידיו, לרשות הרישוי ולמבקש ההיתר; ההודעה תישלח בטופס שיקבע השר, ואם קבע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין, יפרט את הנימוקים לכך.

(ג) בקשה שמכון בקרה לא הודיע את קביעתו לגביה בתקופה האמורה בסעיף קטן (ב), יראו אותה כבקשה שמכון הבקרה קבע שאינה עומדת בתכן הבניין.

(ד) בקשה להיתר שמכון בקרה קבע לגביה שאינה תואמת לתכן הבניין, תידחה.

(ה) הודיע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין או שלא הודיע עליה במועד כאמור בסעיף קטן (ג), תשלח רשות הרישוי בתוך חמישה ימי עבודה הודעה למבקש הבקשה בדבר דחיית הבקשה בשל אי התאמתה לתכן הבניין.

(א) הודיע מכון הבקרה שהבקשה עומדת בתכן הבניין, ושונתה הבקשה להיתר על פי דרישות מכון הבקרה, תבדוק רשות הרישוי בתוך 20 ימים ממועד קבלת ההודעה אם הבקשה, לאחר ששונתה, עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית; 315. בדיקת רשות רישוי טרם מתן היתר

(ב) ראתה רשות הרישוי שבעקבות השינויים שהוכנסו בבקשה יש צורך בתיקונה על מנת שתעמוד בתנאים המרחביים, רשאית היא לדרוש עריכת שינויים כאמור, ובלבד שיושלמו בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

(ג) לא עמדה הבקשה בתנאי הבדיקה המרחבית, תידחה הבקשה להיתר; הודעה על דחיית הבקשה תישלח למבקש ההיתר על ידי רשות הרישוי בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א);

(ד) עמדה הבקשה בתנאי הבדיקה המרחבית, תאשר רשות הרישוי את הבקשה להיתר (בחוק זה - החלטה לאשר בקשה להיתר); הודעה על אישור הבקשה תישלח למבקש ההיתר על ידי רשות הרישוי בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א); להודעה יצורף פירוט תשלומי החובה.

(ה) לא הוכנסו בבקשה להיתר, כפי שהועברה למכון הבקרה על ידי רשות הרישוי, שינויים כלשהם, תודיע רשות הרישוי בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א) למבקש ההיתר על אישור הבקשה ועל תשלומי החובה, אלא אם כן ראתה שיש מניעה להוצאת ההיתר על פי הוראות חוק זה.

(ו) לא הודיעה רשות הרישוי על אישורה של הבקשה להיתר או על דחייתה במועדים הקבועים לכך בסעיף זה, יראו את הבקשה כבקשה שנדחתה.

316. החלטה ליתן היתר תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שלושה חודשים מיום שהתקבלה.

#### סימן ד': מתן היתר ותוקפו

317. (א) אושרה הבקשה להיתר, תיתן רשות הרישוי את היתר הבנייה בתוך תקופה שלא תעלה על שלושה ימי עבודה ממועד שהומצא לה אישור על תשלום תשלומי חובה והיטל ההשבחה, שיש לשלם טרם הוצאת היתר על פי כל דין; נקבעה לפי חוק הוראה בדבר הפקדת ערבות להבטחת תשלומי החובה כאמור, יראו בכך תשלום לעניין סעיף זה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא הודיעה רשות הרישוי למבקש ההיתר מהם תשלומי החובה והיטל השבחה, כולם או חלקם, במועד שנקבע לכך בחוק זה, יינתן ההיתר אף שלא שולמו תשלומי החובה.

(ג) אושרה הבקשה להיתר, שולמו תשלומי החובה והיטל השבחה, ולא ניתן היתר במועד הקבוע לכך בסעיף זה, תועבר הבקשה להכרעת יושב ראש ועדת ערר להיתרים בתוך שלושה ימים מתום התקופה האמורה; לא הועברה הבקשה ליושב ראש ועדת ההיתרים במועד הראוי, רשאי המבקש להעבירה ליושב ראש בתוך 14 ימים.

318. (א) תוקפו של היתר לפי סימן זה הוא לשלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על חמש שנים, אם ראתה כי היקפם ומורכבותם של הפיתוח או הבנייה שיבוצעו מכוחו מצדיקים זאת.

(ב) לא הוחל בעבודה שיש לבצעה על פי ההיתר, ואם ההיתר הוא לשימוש - לא הוחל בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.

(ג) הופסקה העבודה שיש לבצעה על פי ההיתר בטרם הושלמה, לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר.

319. רשות הרישוי רשאית להתיר שינויים בהיתר שניתן על ידיה, במהלך ביצוע העבודות לפיו, ככל שהדבר נדרש מחמת שינויים שאירעו במהלך העבודה או מחמת מידע בנוגע לקרקע ולבנייה שלא היו ידועים בעת שניתן, והכול כפי שיקבע השר, ובכפוף להוראות סעיפים 296 & 298.

### סימן ה': רישוי בדרך מקוצרת

320. (א) השר יקבע סוגי עבודות ושימושים אשר יינתן להם היתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת (בחוק זה - בקשה להיתר בדרך מקוצרת), ובלבד שהעבודה או השימוש אינם מורכבים מבחינה הנדסית ואינם עשויים לייצר סיכון או הפרעה, והשפעתם על חזותו של הבניין או חזותה של הסביבה, אופיים ומאפייניהם מעטה (בחוק זה - עבודה שרישויה בדרך מקוצרת).

(ב) השר רשאי לקבוע סוגי שימושים ועבודות שרישוים בדרך מקוצרת לא יהיה טעון אישור מכון בקרה.

- קבלת מידע לרישוי 321. המבקש להגיש בקשה להיתר לעבודה שרישויה בדרך מקוצרת רשאי להגיש בדרך מקוצרת בקשה לקבלת מידע; על בקשה לקבלת מידע יחולו הוראות סעיף & 307.
- הגשת בקשה בהליך 322. (א) בקשה להיתר בדרך מקוצרת תוגש לרשות הרישוי אשר תבחן אם הוגשה בהתאם לתנאים המוקדמים להגשת הבקשה. רישוי בדרך מקוצרת
- (ב) לא עמדה הבקשה בתנאים המוקדמים, תודיע על כך רשות הרישוי למבקש בתוך חמישה ימי עבודה מיום הגשתה; בהודעה יפורטו התנאים בהם לא עמדה הבקשה; בקשה שלא עמדה בתנאים המוקדמים כאמור, יראו אותה כבקשה להיתר שנדחתה.
- (ג) נקלטה הבקשה, תשלח רשות הרישוי הודעה על כך למבקש ההיתר ולמי שמופקד על הטיפול בנושא היטל ההשבחה בוועדה המקומית בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב).
- הודעה לבעל זכות 323. (א) לא תוגש בקשה להיתר בדרך מקוצרת אלא אם כן שלח מבקש ההיתר בקרע להגשתה הודעה בדבר הגשתה לכל בעל זכות בקרע, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף & 310; בהודעה יפורט המועד שבו בדעת מגיש ההיתר להגיש את הבקשה להיתר לרשות הרישוי.
- (ב) בעל זכות בקרע שקיבל הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר רשאי להגיש התנגדות בכתב בתוך שבעה ימים מהיום שבו הודיע לו המגיש שבדעתו להגיש את הבקשה להיתר לרשות הרישוי; התנגדות כאמור תהיה בעניינים תכנוניים בלבד.
- (ג) מגיש הבקשה להיתר רשאי להגיש לרשות הרישוי את התייחסותו להתנגדות כאמור בסעיף קטן (ב) בתוך שלושה ימים מתום התקופה האמורה בסעיף קטן (ב).
- בדיקה מרחבית 324. (א) רשות הרישוי תבדוק בתוך 15 ימים ממועד קליטת הבקשה אם הבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף & 311, בשינויים המחויבים.
- (ב) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר על ידי בעלי זכויות בקרע, תבחן רשות הרישוי את ההתנגדויות ותחליט בהן.

(ג) ראתה רשות הרישוי שהבקשה להיתר אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, או החליטה לקבל התנגדות שהוגשה על ידי בעל זכות בקרקע, כולה או חלקה, אך ניתן להכניס בה שינויים כך שתנאים לתנאים המרחביים ולהחלטה בהתנגדות כאמור, תקבע את השינויים שיש להכניס בבקשה על מנת להתאימה לתנאים כאמור או כתוצאה מקבלת ההתנגדות, ובלבד שעריכת השינויים תעשה בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

החלטת רשות הרישוי

325.

(א) החליטה רשות הרישוי שהבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית ושאינן להכניס בה שינויים, או שהבקשה תוקנה עקב התנגדות של בעל זכות בקרקע, תשלח למבקש ההיתר הודעה על כך ותעביר את מסמכי הבקשה המאושרים לבחינת מכון בקרה שצוין בבקשה להיתר; חל על העבודה או השימוש המבוקשים בהיתר סעיף & 320(ב), תאשר רשות הרישוי את הבקשה להיתר ותשלח למבקש הודעה על כך בצירוף פירוט תשלומי החובה.

(ב) הודעה על החלטת רשות הרישוי בהתנגדות של בעל זכות בקרקע תישלח למבקש ולמתנגד בתום המועד הקבוע בסעיף קטן (א).

(ג) החליטה רשות הרישוי המקומית שהבקשה אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית או שאינן לאשרה כפי שהוגשה עקב ההתנגדויות שהוגשו לה, תדחה את הבקשה ותשלח למבקש הודעה בדבר דחיית הבקשה והנימוקים לכך.

בדיקת מכון בקרה 326.

(א) הועברה בקשה לרישוי בדרך מקוצרת לבדיקת מכון הבקרה, יבדוק את התאמת הבקשה להיתר לתכן הבניין, ורשאי הוא לדרוש עריכת שינויים בבקשה על מנת להתאימה להוראות אלה, ובתנאי שיושלמו בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב).

(ב) מכון הבקרה יקבע האם הבקשה להיתר עומדת בתכן הבניין או שאינה עומדת בו, וישלח הודעה על החלטתו, בתוך 21 ימים מיום קבלת הבקשה לידי, לרשות הרישוי ולמבקש ההיתר; ההודעה תישלח בטופס שיקבע השר, ואם קבע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין, יפרט את הנימוקים לכך.

(ג) בקשה להיתר שמכון בקרה לא הודיע את קביעתו לגביה בתקופה האמורה בסעיף קטן (ב), יראו אותה כבקשה שמכון הבקרה קבע שאינה עומדת בתכן הבניין.

(ד) בקשה להיתר שמכון בקרה קבע לגביה שאינה תואמת לתכן הבניין, תידחה.

(ה) הודיע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין או שלא הודיע עליה במועד כאמור בסעיף קטן (ג), תשלח רשות הרישוי בתוך חמישה ימי עבודה הודעה למבקש הבקשה בדבר דחיית הבקשה בשל אי התאמתה לתכן הבניין.

בדיקת רשות רישוי 327. (א) קבע מכון הבקרה שהבקשה עומדת בתכן הבניין, תבדוק רשות הרישוי לאחר קבלת הודעת מכון הבקרה את הבקשה ותחליט בה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף & 315, ובלבד שהחלטת רשות הרישוי תתקבל בתוך ארבעה ימי עבודה ממועד קבלת הודעתו של מכון בקרה כאמור.

(ב) לא הודיעה רשות הרישוי את החלטתה במועד הקבוע לכך בסעיף קטן (א), יראו את הבקשה לרישוי בדרך מקוצרת כמאושרת.

(ג) אושרה בקשה לרישוי בדרך מקוצרת, והוגשו לה התנגדויות בעל זכויות בקרקע שרשות הרישוי לא החליטה בהם לפי סעיף & 325, ישלח מבקש ההיתר הודעה על אישורה של הבקשה לבעל הזכויות בקרקע שהגיש התנגדות כאמור, בתוך שלושה ימי עבודה ממועד שקיבל את הודעת רשות הרישוי המקומית או מיום שבו רואים את ההיתר כמאושר לפי סעיף קטן (ב).

תוקף החלטה ליתן 328. תוקפה של החלטה לאשר בקשה לרישוי בדרך מקוצרת הוא 30 ימים מיום קבלתה, ואם אושרה על פי סעיף & 327(ב)- 30 ימים מהמועד שבו רואים אותה כמאושרת, אלא אם כן הוגש קודם לכן ערר על פי סעיף & 340(ב);

מתן היתר 329. (א) על מתן היתר לפי פרק זה, תוקפו ושינויים בו, יחולו הוראות סימן ד לפרק זה &.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), יראו בקשה שאושרה כאמור בסעיף 327(ב) &, כהיתר שניתן בחלוף 30 ימים מהמועד שבו רואים אותה כמאושרת, ובלבד שעד אותו מועד שלח המבקש לרשות הרישוי את כל אלה:

(1) אישור על תשלום כל תשלומי החובה או על הפקדת ערבויות להבטחת תשלומי החובה כאמור;

(2) אישור עורך הבקשה, על גבי טופס שיקבע השר, כי הבקשה תוקנה בהתאם להוראות מכון הבקרה, אם ניתנו הוראות כאלה, וכי הבקשה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית;

(3) אישור על משלוח הודעות בדבר אישור הבקשה לרישוי בדרך מקוצרת לפי סעיף 227(ג) &.



(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), לא הודיעה רשות הרישוי למבקש ההיתר מהם תשלומי החובה, כולם או חלקם, במועד שנקבע לכך בחוק זה, יינתן ההיתר או יראו את הבקשה לרישוי בדרך מקוצרת כהיתר, לפי העניין, אף שלא שולמו תשלומי החובה.

תוקפו של היתר 330. (א) תוקפו של היתר שניתן לפי בקשה לרישוי בדרך מקוצרת הוא לשנה מיום שניתן.

(ב) לא הוחל בעבודה שיש לעשותה על פי ההיתר, ובהיתר לשימוש - בשימוש על פיו, בתוך שלושה חודשים מיום שניתן, בטל ההיתר.

(ג) הופסקה עבודה שיש לעשותה על פי ההיתר בטרם הושלמה, לתקופה העולה על שלושה חודשים, בטל ההיתר.

ביטול היתר 331. (א) היתר שניתן על פי בקשה לרישוי בדרך מקוצרת, שפרט מהפרטים שנכללו בה, או נתון או מידע שנמסרו על ידי המבקש לצורך אישורה, לא היה נכון, ואילו כללה הבקשה את הפרטים, המידע והנתונים הנכונים לא היה ניתן לתת היתר לפי סימן זה - יהיה ההיתר בטל, ובלבד שלא חלפו חמש שנים מיום שניתן.

(ב) ראתה רשות הרישוי שמתקיימים לכאורה התנאים המפורטים בסעיף קטן (א), תודיע לבעל ההיתר על בטלותו, ובלבד שתיתן לו הזדמנות להשמיע את טענותיו בפניה.

#### סימן ו': פטור מהיתר

בניינים ועבודות 332. השר רשאי לקבוע סוגי עבודות ושימושים אשר יהיו פטורים מקבלת היתר (בחוק זה - עבודה או שימוש פטורים מהיתר), ובלבד שהעבודה או השימוש פשוטים מבחינה הנדסית ואינם עשויים לייצר סיכון או הפרעה, והשפעתם על חזותו של הבניין וחזותה של הסביבה, אופיים ומאפייניהם מעטה מאוד; השר רשאי לקבוע מפרטים ותנאים לעבודה ושימוש פטורים מהיתר, שיבטיחו את ביצועם בדרך מקצועית, את בטיחותם ואת השתלבותם בסביבה.

חובת התאמה 333. לא יעשה אדם עבודה או שימוש הפטורים מהיתר אלא בהתאם להוראות כל לתכנית החלה על המקרקעין ולהוראות לפי חוק זה או חוק אחר.

חובת דיווח לוועדה 334. (א) המבצע עבודה או שימוש פטורים מהיתר, יודיע על כך לרשות הרישוי המקומית בתוך 45 ימים ממועד השלמת הבנייה או העבודה בדבר ביצועה או מיום שהתחיל השימוש; הודעה כאמור תוגש בטופס שיקבע השר.

(ב) השר רשאי לקבוע סוגי עבודות או שימושים שבהם לא תחול חובת הודעה כאמור בסעיף קטן (א).

#### פרק ב': הרשאה לביצוע עבודות תשתית

ביצוע עבודות תשתית 335. (א) על אף האמור בסעיף & 294, הקמת תשתית קווית תת קרקעית, והתווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה המבוצעות בידי המדינה, רשות שהוקמה לפי דין, חברה ממשלתית או חברה ממשלתית מעורבת, רשות מקומית, תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית (בחוק זה - תאגיד עירוני) או בידי כל גוף הפועל מטעם המדינה (בפרק זה - גוף תשתית) – פטורה מהיתר, ובלבד שנעשתה בהתאם לתכנית הכוללת הוראות מפורטות וניתנה הודעה על כך לרשות המקומית ולרשות הרישוי המקומית הנוגעות בדבר, 30 ימים לפחות טרם תחילת ביצוע העבודות; הודעה כאמור תהיה בנוסח שיקבע השר.

(ב) הייתה התכנית שעל פיה מוקמת התשתית תכנית מתאר ארצית מפורטת, תימסר הודעה גם לרשות הרישוי הארצית לתשתיות.

(ג) הייתה התכנית שעל פיה מוקמת התשתית תכנית מתאר מקומית לתשתיות שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, תימסר הודעה גם לרשות הרישוי המחוזית לתשתיות.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), התווייתה של דרך, סלילתה או סגירתה המבוצעות בידי המדינה או מטעמה, פטורה מהיתר אף אם נעשתה בהתאם לתכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות, ובלבד שאותה תכנית הופקדה לפני יום י"א באייר, התשנ"ד (22 באפריל 1994).

הרשאה לביצוע עבודות תשתית 336. על אף האמור בסעיף 294 &, רשאי השר לקבוע שהקמתה של תשתית תיעשה על פי הרשאה לפי הוראות פרק זה.

הגשת בקשה להרשאה 337. (א)

(1) בקשה להרשאה לביצוע עבודות תשתית המבוצעות בידי גוף תשתית, שאינו רשות מקומית או תאגיד עירוני, בהתאם לתכנית ארצית לתשתיות, תוגש לרשות הרישוי הארצית לתשתיות.

(2) בקשה להרשאה לביצוע עבודות תשתית המבוצעות בידי גוף תשתית שאינו רשות מקומית או תאגיד עירוני, בהתאם לתכנית מתאר מקומית לתשתיות או בהתאם לתכנית דרך כמשמעותה בחוק הבטל שאושרה לפני תחילתו של חוק זה, תוגש לרשות הרישוי המחוזית לתשתיות.

(3) בקשה להרשאה, שאינה אחת מהבקשות שהמפורטות בסעיפים קטנים (א) או (ב), תוגש לרשות הרישוי המקומית.

(ב) בקשה להרשאה תיבדק בדיקה מוקדמת בידי רשות הרישוי המוסמכת לפי תנאים שיקבע השר.

(ג) נקלטה בקשה להרשאה, תבדוק רשות הרישוי המוסמכת, בתוך 21 ימים, אם היא תואמת את כל אלה:

(1) התכניות החלות במגרש;

(2) חייבה התכנית קבלת אישורו של צוות מלווה לפני ביצוע עבודות או הקמת התשתית על פיה- הוראות שניתנו על ידי הצוות המלווה כאמור;

(3) השתלבות הבניה המבוקשת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבה.

(ד) הוגשה בקשה להרשאה לרשות הרישוי הארצית לתשתיות או לרשות הרישוי המחוזית לתשתיות, ישלח העתק ממנה למהנדס הוועדה המקומית, אשר רשאי יהיה להגיש הערותיו לבקשה בכתב בתוך 15 יום מיום שקיבלה.

מתן הרשאה 338. (א) ראתה רשות הרישוי כי הבקשה להרשאה תואמת את האמור בסעיף & 337 תודיע על כך למבקש הבקשה ותעבירה לבדיקת מכון הבקרה שנקבע על ידי המבקש בבקשת ההרשאה.

(ב) מכון הבקרה יקבע האם הבקשה להרשאה עומדת בתכן הבניין או שאינה עומדת בו, ותשלח הודעה על החלטתה, בתוך 21 ימים מיום קבלת הבקשה לידיו, לרשות הרישוי המוסמכת, ולמבקש ההיתר. ההודעה תשלח בטופס שיקבע השר, ואם קבע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין, תפרט את הנימוקים לכך

(ג) בקשה שמכון בקרה לא הודיע את קביעתו לגביה בתקופה האמורה בסעיף קטן (ב) יראו אותה כבקשה, שמכון הבקרה קבע, שאינה עומדת בתכן הבניין.

(ד) בקשה שמכון הבקרה קובע לגביה, שאינה עומדת בתכן הבניין יראו אותה כבקשה שסורבה.

(ה) הודיע מכון הבקרה שהבקשה אינה עומדת בתכן הבניין או שלא הודיע עליה במועד כאמור בסעיף קטן (ג), תשלח רשות הרישוי בתוך חמישה ימי עבודה הודעה למבקש הבקשה בדבר דחית הבקשה בשל אי התאמתה לתכן הבניין; תוקפה של הרשאה שניתנה כאמור בסעיף קטן (א) הוא לשלוש שנים; תוקפה של הרשאה שניתנה כאמור בסעיף קטן (ב) הוא שנה אחת, אלא אם כן החלו בביצוע עבודות לפיה.

(ו) הודיע מכון הבקרה שההרשאה עומדת בתכן הבניין יחולו הוראות סעיף & 327, בשינויים המחויבים.

(ז) לא החליטה רשות הרישוי במועד האמור בסעיף קטן (ו) יראו את הבקשה להרשאה כהרשאה.

339. (א) על אף האמור בסעיף & 336, השר יקבע בתקנות, בהתייעצות עם שר התשתיות הלאומיות ועם השר להגנת הסביבה, סוגים של עבודות ומתקנים הדרושים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל שהרשאת הקמתם תהיה בדרך שיקבע השר באותן תקנות; הרשאה לביצוע עבודות ומתקנים הדרושים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל

(ב) עבודות שבוצעו או מתקנים שהוקמו על פי הרשאה כאמור בסעיף קטן (א), יראו אותם כאילו בוצעו או הוקמו בהתאם לתכנית, ובלבד שאין בהם סתירה להוראות תכנית; השר רשאי לקבוע הוראות לעניין סטייה של הרשאה כאמור מתכנית מופקדת.

#### **פרק ג': ערר לעניין היתר**

#### **סימן א': הגשת ערר והדין בו**

340. (א) מבקש היתר, למעט מבקש היתר מרשות הרישוי הארצית לתשתיות, רשאי לערור על דחיית הבקשה להיתר או על תנאים שנקבעו למתן הקלה או לשימוש חורג בתוך 30 ימים מקבלת ההודעה על דחיית הבקשה או על התנאים שנקבעו כאמור; לעניין זה "דחיית בקשה להיתר" – למעט דחייה מחמת שהמבקש לא קיים את התנאים שנקבעו על ידי מוסד התכנון במועד.

(ב) בעל זכות בקרקע שהגיש התנגדות לבקשה לרישוי בדרך מקוצרת, ורשות הרישוי לא החליטה בה, רשאי לערור לועדת הערר להיתרים בתוך 15 ימים מיום שהודע לו על אישור הבקשה להיתר על פי סעיף & 327(ב).

(ג) מי שהתנגדותו לבקשה להקלה או לשימוש חורג נדחתה, כולה או חלקה, למעט התנגדות שהוגשה לרשות הרישוי הארצית לתשתיות רשאי לערור בתוך 15 ימים מיום שהודע לו על ההחלטה, על אישור הבקשה להקלה או לשימוש חורג או על התנאים שנקבעו לה.

(ד) מבקש תעודת גמר, למעט בקשה שהוגשה לרשות הרישוי הארצית לתשתיות, רשאי לערור בתוך 15 ימים מיום שהודע לו על ההחלטה, על דחיית הבקשה או על תנאים שנקבעו לאישורה.

(ה) בעל היתר רשאי לערור, בתוך 15 ימים מיום שהודע לו על ההחלטה, על החלטת רשות רישוי להורות לחברת חשמל או לספק מים למנוע או להפסיק מתן שירותים כאמור.

(ו) משקיף בוועדה מקומית רשאי לערור, על החלטת רשות הרישוי של הוועדה בה הוא משקיף, לתת היתר, בטענה כי ההיתר שהוחלט לתתו אינו תואם לתכניות החלות במגרש ולתכניות מופקדות או להוראות לפי חוק זה או על החלטה ליתן הקלה או שימוש חורג, בטענה כי לא ניתן לאשר הקלה או שימוש חורג כאמור בהיותם סטייה ניכרת וזאת בתוך 30 ימים מיום פרסום ההחלטה בעניין ההיתר, ההקלה או השימוש חורג באתר האינטרנט של הוועדה המקומית.

ועדת הערר המוסמכת 341. ערר על פי סעיף & 340 על החלטת רשות רישוי מקומית תוגש לוועדת הערר להיתרים; ערר על פי סעיף & 340 על החלטת רשות רישוי מקומית- מחוזית או על החלטת רשות רישוי מחוזית לתשתיות תוגש לוועדת הערר הארצית (בפרק זה - ועדת הערר המוסמכת).

איסור מתן היתר או ביצוע עבודות 342. (א) הוגש ערר על היתר, הקלה או שימוש חורג על פי סעיפים 340(ב)-(ג) ו- (ו) & לא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר על ידי ועדת הערר המוסמכת; (ב) ניתן היתר טרם הגשת ערר, יחולו הוראות אלה:

(4) העבודות לפי ההיתר לא החלו להתבצע, לא יבוצעו עבודות במשך 30 ימים מהגשת הערר, אלא אם כן החליט יושב ראש ועדת הערר שניתן לבצען, ובתנאים שקבע.

(5) הוחל בביצוע העבודות, רשאי יושב ראש ועדת הערר להורות על הפסקתן לתקופה שלא תעלה על 30 ימים אם ראה שהמשך ביצוען של העבודות עלול לגרום לפגיעה של ממש בעורר או בסביבה.

(ג) יושב ראש ועדת הערר להיתרים רשאי להאריך את התקופה בה יבוצעו עבודות כאמור בסעיף קטן (ב) עד לקבלת החלטה בערר בתנאים שיקבע.

תשלומי חובה 343. (א) החליטה ועדת הערר לאשר בקשה להיתר שנדחתה על ידי רשות הרישוי המקומית, תודיע רשות הרישוי למבקש ההיתר בתוך שבעה ימי עבודה מיום שקיבלה את החלטת ועדת הערר לידיה על תשלומי החובה.

(ב) על מתן היתר שועדת החליטה לאשרו כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף && 329 בשינויים המחויבים, ובלבד שאם התקבלה ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר על ידי יושב ראש ועדת הערר, תשולם אגרת ההיתר לאוצר המדינה; אושרה בקשה להיתר על ידי יושב ראש ועדת הערר כאמור לא יינתן ההיתר, אלא אם כן מבקש ההיתר המציא לרשות הרישוי אישור על תשלום האגרה לאוצר המדינה כאמור.

**סימן ב': סדרי הדין בוועדת הערר להיתרים ובוועדת הערר הארצית**

344. (א) הערר יוגש בכתב, וייחתם בידי העורר; לערר יצורפו מסמכים כפי שיקבע השר.

(ב) העתק הערר יועבר על ידי העורר לרשות הרישוי המוסמכת ולצדדים לערר.

(ג) הערר יפרט את עיקרי הבקשה להיתר עליה מוגש הערר, ההוראות או ההחלטה עליהן מוגש הערר ואת הנימוקים המצדיקים את קבלתו.

(ד) סבר העורר שיש להכניס שינויים בבקשה להיתר או במסמך ממסמכיה יפרט בעררו את השינויים המוצעים.

(ה) לא ישמע עורר בטענה או בעניין שלא פורטו בערר בכתב שהוגש על ידו ולא נומקו על ידיו.

345. (א) הצדדים לערר על פי סעיפים & 340(א), (ד)-(ה) יהיו העורר ורשות הרישוי המקומית; הצדדים לערר על פי סעיפים & 340(ב)-(ג) ו- (ו) יהיו העורר, מגיש הבקשה להיתר ורשות הרישוי המקומית.

(ב) הצדדים לערר יגישו תשובתם לערר בכתב לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני הדיון בערר; לא הגיש צד תשובה בכתב, לא תינתן לו הזדמנות להשמיע עמדתו בדיון בעל פה; לא ישמע צד לערר אלא בטענות שפורטו ונומקו על ידיו בתשובתו לערר.

(ג) הדיון בערר יתקיים בתוך 21 ימים ממועד הגשתו.

(ד) ההחלטה בערר תינתן בתוך עשרה ימים ממועד הדיון בערר, אלא אם כן ראתה ועדת הערר, בנסיבות חריגות ומנימוקים מיוחדים שירשמו, שלצורך הכרעה בערר נדרשים מידע נוסף או חוות דעת מקצועית נוספת או בדיקתו של מידע או עניין שהועלה בערר. החליטה ועדת הערר כאמור, תקבל החלטה בערר בתוך 21 יום ממועד הדיון הראשון.

346. (א) ועדת ערר להיתרים מוסמכת להטיל על צד לערר הוצאות אם ראתה שנסיבות העניין מצדיקות זאת.

(ב) ועדת הערר תיתן לצדדים לערר הזדמנות להשמיע טענותיהם בעניין ההוצאות לפני קביעתן.

#### פרק ד': מכוני בקרה

#### סימן א': הקמת מכון בקרה

347. (א) מכון בקרה יבדוק בקשות להיתרי בניה ויבקר את ביצועה של הבניה לפי היתרים, ימלא כל תפקיד שהוטל עליו בחוק זה או לפיו.

(ב) הקמת מכון בקרה טעונה אישורו של השר; השר יקבע כללים לעניין דרך הגשת בקשות למתן אישור למכון בקרה.

אישור גוף כמכון בקרה 348. (א) התקיימו במי שמבקש להיות מכון בקרה התנאים שנקבעו לפי סעיף & 349 יאשר השר את הגוף כמכון בקרה. אישור כאמור יהיה לתקופה שיקבע השר, שלא תעלה על עשר שנים.

(ב) מכון בקרה יכול שיוסמך לפעול בשטח המדינה כולה או בחלק ממנו. מכון בקרה יכול שיוסמך לעסוק בכל סוגי ההיתרים או בסוגי היתרים מסוימים.

(ג) אושר גוף כמכון בקרה, יפורסם דבר אישורו באתר האינטרנט של משרד הפנים.

תנאים לאישור גוף 349. (א) לא יאשר השר מכון בקרה אלא אם כן התקיימו בו כל אלה: כמכון בקרה

(1) מועסקים בו אלה:

(א) מנהל בקרת תכן הבניין אשר הוא אדריכל רשוי או מהנדס באחד ממקצועות הבניה והוא בעל ניסיון של עשר שנים לפחות בעיסוק בתחום הבניה ובתכן הבניה;

(ב) מנהל בקרת ביצוע אשר הוא מהנדס רשוי באחד ממקצועות הבניה והוא בעל ניסיון של עשר שנים לפחות בעיסוק בתחום הבניה ובקרת ביצוע הבניה;

(2) מועסקת בו כמות מספקת של בעלי מקצוע העומדים בתנאי הכשירות כפי שיקבע השר וכן מי שכשירים להתמנות למורשים לחיקוק כמשמעותו בסעיף 352 &. תנאי הכשירות יתייחסו בין היתר להשכלתם ולניסיונם המקצועי של המועסקים כאמור.

(3) הוא אושר או הוסמך לפי חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות;

(4) הוא עומד בתנאים נוספים שקבע השר, לאישור גוף כמכון בקרה ולעניין נוהלי עבודתו, לרבות בעניין שיטות העבודה, הכשרה מקצועית שוטפת, ביטוח מקצועי, ציוד מקצועי הנדרש ומתאים לצורך עבודתו ולביצוע הבדיקות על ידיו, מערכת תיעוד והוראות נוספות להבטחת עבודתו המקצועית ואיכות פעולתו של מכון בקרה.

(ב) לא יאושר מכון בקרה אם הוגש נגד בעל המכון או נגד מנהל בו לרבות מנהל בקרת תכן ומנהל בקרת ביצוע כתב אישום בעבירה שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות בעלים או מנהל במכון בקרה או אם הורשע בעבירה כאמור או שבית המשפט קבע לגביהם שעברו עבירה כאמור.

ביטול אישור מכון בקרה או התלייתו 350. (א) השר יבטל אישור שניתן למכון בקרה, אם התקיים אחד מאלה, ובלבד שנתן לבעל המכון הזדמנות להשמיע את טענותיו -

(1) האישור ניתן על יסוד מידע כוזב או שהתקבל שלא כדין מטעם אחר ;

(2) חדל להתקיים במכון תנאי מן התנאים שקבע השר למתן האישור ;

(3) הופרו תנאי, דרישה הוראה או הגבלה שנקבעו באישור השר, או לצורך מתן האישור ;

(4) נגד בעליו של מכון הבקרה או נגד מנהל בו הוגש כתב אישום בעבירה כמשמעותה בסעיף 349(ב).

(ב) השר רשאי לבטל אישור שניתן למכון או לשנות את תנאיו, לרבות את האזור שלגביו רשאי המכון לפעול או את סוגי ההיתרים שהוא רשאי לעסוק בהם, לאחר שנתן לבעל המכון הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם ראה שנגד המכון, בעליו או מנהל בו הוגש כתב אישום בעבירה לפי פרק 349(ב) או שהמכון אינו ממלא את התפקידים והסמכויות שהוקנו לו על פי חוק זה כראוי, ובמועדים שנקבעו בו.

(ג) הודעה בדבר ביטול אישורו של מכון או שינוי תנאיו תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ד) ביטל השר את האישור שניתן למכון הבקרה או שינה את תנאיו, יקבע הוראות לעניין היתרים שהמכון החל לטפל בהם לפני הביטול או השינוי כאמור, ורשאי הוא להורות על העברתם למכון בקרה אחר שיקבע על ידי רשות הרישוי המוסמכת.

### סימן ב': תפקידים ופעולות של מכון בקרה

תפקידיו של מכון בקרה 351. תפקידיו של מכון בקרה הם :

(1) לבדוק את התאמתה של בקשה להיתר לתכן הבניין על פי חוק זה ובהתאם להוראות שיקבע השר ;



(2) לבצע בקרה על אופן ביצוע עבודות הבנייה על פי היתר שניתן לפי חוק זה, בהתאם להוראות שיקבע השר.

הסמכת מורשים 352. (א) במכון בקרה יועסקו מורשים לעניין כל חיקוק המתנה אישורו של היתר באישורו של גורם מאשר או בהתייעצות עמו (בפרק זה - מורשה לעניין חיקוק), ובכלל זה לעניין חיקוקים אלה:

(1) משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה;

(2) רשות הכבאות, כמשמעותה בחוק שירותי כבאות;

(3) רשות מוסמכת, כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית;

(4) רשות העתיקות, כמשמעותה בחוק רשות העתיקות ובחוק העתיקות;

(5) הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, כמשמעותה בחוק גנים לאומיים;

(6) פקיד היערות, כמשמעותו בפקודת היערות<sup>24</sup>;

(7) נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, ומורשה נגישות השירות כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות<sup>25</sup>;

(ב) שר הממונה על ביצוע חיקוק, אשר נקבע בו כי אישור בקשה להיתר מותנה באישור של גורם מאשר או בהתייעצות עמו, יקבע בתוך שישה חודשים מתחילתו של חוק זה את תנאי הכשירות למורשה לעניין אותו חיקוק; תנאים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד הממונה על ביצוע החיקוק ובאתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ג) הרשות להסמכת מעבדות תבדוק בתוך 30 ימים מיום שהוגשה לה בקשה של מכון בקרה, את עמידתו של מי שמיועד להיות מורשה לעניין חיקוק באותו מכון בקרה לתנאי הכשירות שנקבעו כאמור בסעיף קטן (ב); קבעה הרשות להסמכת מעבדות שמתקיימים במועמד תנאי הכשירות, תודיע על כך לשר הממונה על אותו חיקוק או למי שמונה על ידיו לעניין זה.

<sup>24</sup> חא"י כרך א' עמ' 600.

<sup>25</sup>

(ד) שר הממונה על ביצוע חיקוק או מי שמונה על ידיו לעניין זה רשאי להודיע בהודעה מנומקת, בתוך 14 ימים מיום קבלת הודעתה של הרשות להסמכת מעבדות כאמור בסעיף קטן (ג), על דחיית הבקשה להסמיק את המועמד למורשה לעניין חיקוק.

(ה) לא הודיע השר הממונה על ביצוע חיקוק או מי מטעמו על סירובו להסמיק את המועמד בתוך התקופה הנקובה בסעיף קטן (ד), תאשר הרשות להסמכת מעבדות את מינויו של המועמד למורשה לעניין חיקוק.

353. סמכויות מורשים במכון הבקרה על אף האמור בכל דין, יהיו בידי מורשים לעניין חיקוק במכון בקרה כל הסמכויות לעניין אישור בקשה להיתר הנתונות בידי גורמים מאשרים לפי אותו חיקוק.

354. גורם מאשר יפרסם בתוך שישה חודשים מתחילתו של חוק זה, הנחיות והוראות שלפיהן יפעילו מורשים במכון הבקרה את סמכותם. ידי גורמים מאשרים

355. הנחיות והוראות כאמור בסעיף &354 יפורסמו באתר האינטרנט של הגורם המאשר ובאתר האינטרנט של משרד הפנים. המאשרים

#### סימן ג': דרכי עבודתו של מכון בקרה

356. השר יקבע הוראות לעניין המסמכים שיש להגיש למכון בקרה ואופן הגשתם; הוראות לגבי סוגי מסמכים שיש להגישם לבדיקת מורשים לפי חיקוק, ייקבעו בהתייעצות עם השרים הממונים על החוקים הנוגעים לעניין.

357. (א) מורשים לעניין חיקוק במכון הבקרה יבדקו את התאמתה של הבקשה להיתר להוראות החיקוק שלגביו מונו כמורשים, ולהנחיות וההוראות שנקבעו על ידי הגורמים המאשרים על פי סעיף &354, ורשאים הם להורות על הכנסת תיקונים בבקשה על מנת להתאימה לחיקוק ולהנחיות כאמור או להתנות את אישור הבקשה להיתר בתנאים, ככל שהם נדרשים מהוראות החיקוק או ההוראות כאמור.

(ב) לא יורה מורשה לעניין חיקוק על תיקונים ולא יתנה את אישור הבקשה להיתר בתנאי כאמור בפסקה (א), אלא אם כן ניתן לבצעם בתוך התקופה שנקבעה בחוק זה לבדיקת מכון בקרה; ראה מורשה לעניין חיקוק שצריך להכניס בבקשה להיתר שינויים או שצריך להתנות את אישור הבקשה בתנאים שלא ניתן לקיימם בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן זה, יקבע שהבקרה אינה עומדת בתכן הבניין.

(ג) לא יורה מורשה לעניין חיקוק על שינוי בבקשה להיתר ולא יתנה את אישור הבקשה בתנאים אלא אם כן הם נדרשים על מנת להתאימם להוראות אותו חיקוק ולהוראות שנקבעו כאמור בסעיף &354.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), ראה מורשה לעניין חיקוק שיש צורך להכניס בבקשה להיתר שינוי, או להתנות את אישורו בתנאי, שלא נכלל בהוראות שניתנו על ידי גורם מורשה כאמור, רשאי הוא להורות על שינוי או תנאי כאמור אם ראה שהתקיים אחד מאלה:

(1) קיים חשש של ממש לשלום הציבור, בריאותו, ביטחונו או בטיחותו או סכנה לפגיעה באיכות הסביבה או הפרעה בלתי סבירה לאדם פלוני או לציבור אם לא יתוקן ההיתר או לא יותנה התנאי לאישורו;

(2) נתגלו עובדות או נסיבות חדשות לגבי הבניין, השימוש בו או סביבתו או לגבי טכנולוגיות המשמשות בו, המחייבות חריגה מהוראות הגורם המאשר כפי שפורסמו כאמור לשם השגת מטרות החיקוק הנוגע לעניין.

358. דרכי התקשרות ודרכי עבודתו של מכון בקרה  
שכרו של מכון הבקרה יהיה כפי שיקבע השר; השר רשאי לקבוע הוראות לעניין אופן פעולתו של מכון בקרה.

### **פרק ה': בקרת ביצוע הבנייה**

#### **סימן א': בקרת ביצוע על ידי מכון בקרה**

359. בקרת ביצוע  
מכון בקרה יבצע בקרת ביצוע לעבודה המבוצעת לפי היתר. הבנייה

360. (א) לא תבוצע עבודה לפי היתר אלא אם כן הודיע בעל ההיתר לרשות ביצוע עבודות הודעה לפני תחילת הרישוי על כל אלה:

(1) מכון הבקרה שיבצע את בקרת ביצוע הבנייה;

(2) האחראים לביצוע העבודות ולביצוע ביקורת הבנייה מטעם המבקש;

(3) ממלאי תפקיד אחרים שבדיקתם נדרשת במסגרת בקרת הביצוע לפי כללים שיקבע השר.

(ב) נמסרה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תיתן רשות הרישוי, בתוך שלושה ימי עבודה, אישור בדבר תחילת ביצוע העבודות (בפרק זה – אישור לתחילת ביצוע העבודות), אם ראתה שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף קטן (א).

361. בקרת ביצוע על ידי (א) מכון בקרה יבקר את ביצוע עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה במועדים ובעניינים שקבע השר, ובהתאם להוראות שיקבעו על ידיו; מכון בקרה

(ב) ראה מכון הבקרה כי בוצעו עבודות בנייה שלא בהתאם להיתר הבנייה או לתנאים הקבועים בו, יודיע על כך לרשות הרישוי, לאחראים על ביצוע העבודות מטעם בעל ההיתר ולבעל ההיתר.

362. בקרת ביצוע על ידי (א) האחראי לביקורת הבנייה, האחראי לביצוע שלד הבניין, ואחראים אחרים, אחראים מטעם בעל ההיתר כפי שיקבע השר, יבקרו את אופן ביצוע עבודות הבנייה על פי היתר במועדים ובעניינים שקבע השר;

### סימן ב': חיבור בניין לתשתיות

363. חיבור לתשתיות (א) חברת החשמל לא תספק חשמל לצורך ביצוע עבודות בנייה הטעונות בעת ביצוע עבודות היתר לפי חוק זה, אלא לאחר שמבקש החשמל המציא לה אישור לתחילת ביצוע העבודות מאת רשות הרישוי.

(ב) ספק מים לא יספק מים למקרקעין לצורך ביצוע עבודה הטעונה היתר, אלא לאחר שהמבקש המציא לו אישור לתחילת ביצוע העבודות מאת רשות הרישוי.

364. תעודת גמר ותחילת שימוש בבניין (א) חברת החשמל לא תספק חשמל וספק מים לא יספק מים לצורך שימוש בבניין, אלא לאחר שמבקש הבקשה המציא לה תעודת גמר חתומה על ידי רשות הרישוי (בחוק זה - תעודת גמר);

(ב) רשות הרישוי תיתן תעודת גמר בתוך 30 ימים ממועד הגשת בקשה לקבלת תעודה כאמור, אם התקיימו תנאים אלה:

(1) הבניין נשוא הבקשה נבנה בהתאם להיתר, למעט פרטים הטעונים השלמה אשר לא הושלמו במועד הגשת הבקשה מטעמים שפורטו על ידי מבקש הבקשה, אך הוא ראוי לשימוש גם לפני השלמתם של אותם פרטים;

(2) ניתן אישור מכון הבקרה אשר ביצע את בקרת ביצוע הבנייה כי העבודות המבוצעות תואמות את היתר הבנייה, לרבות כל הוראה הנדרשת לפי חוק זה להבטחת ביצוע בהתאם לתכן הבנייה.

(ג) השר רשאי לקבוע מהו בניין הראוי לשימוש לעניין סעיף זה, ואת התנאים בהם תותנה תעודת גמר, ובכלל זה ערבות להבטחת השלמת הבניין בהתאם להיתר.

(ד) ניתן היתר מבלי ששולמו תשלומי החובה או היטל ההשבחה, כולם או חלקם, לא תינתן תעודת גמר אלא אם כן שולמו תשלומי החובה כאמור, ובלבד שהודעה בדבר התשלומים כאמור נמסרה למבקש לא יאוחר מ-20 ממועד הגשת הבקשה למתן תעודת הגמר.

(ה) נקבעה לפי חוק הוראה בדבר הפקדת ערבות להבטחת תשלומי החובה כאמור בסעיף קטן (ד), יראו בכך תשלום לעניין סעיף זה.

הפסקת מתן חשמל 365. ראתה רשות הרישוי כי בניין או חלק ממנו, לרבות יחידת דיור, נבנו ללא היתר או בסטייה מהיתר, רשאית היא להורות לחברת החשמל או לספק המים למנוע או להפסיק מתן חשמל או מים, לפי העניין, לאותו בניין, לאותו חלק ממנו או לאותה יחידת דיור.

ערר 366. מבקש תעודת גמר, למעט מי שהגיש בקשה כאמור לרשות הרישוי הארצית לתשתיות, רשאי לערר על דחית בקשתו או על התנאים שקבעה רשות הרישוי למתן התעודה לועדת הערר להיתרים, ואם הוגשה הבקשה לרשות הרישוי המקומית- מחוזית או לרשות הרישוי המחוזית לתשתיות - לוועדת הערר הארצית, בתוך חמישה עשר מיום שנמסרה ההודעה על החלטת רשות הרישוי.

### פרק ו': הקלות ושימושים חורגים

הקלה ושימוש חורג 367. (א) רשות הרישוי רשאית, בכפוף להוראות פרק זה לתת היתר שיש עימו הקלה ולאשר שימוש חורג, ובלבד שהחלטה על מתן היתר או אישור שימוש חורג כאמור התקבלה בתוך ארבע שנים מיום התחילה.

(ב) שר הפנים רשאי להאריך בצו את התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), אם ראה שיש הצדקה לכך.

קציבת זמן לשימוש 368. היתר לשימוש חורג יינתן לתקופה שלא תעלה על חמש שנים. חורג

תנאים מוקדמים 369. (א) בקשה להיתר שיש עמו הקלה (בחוק זה - בקשה להקלה) או בקשה לאישור שימוש חורג בקרקע או בבניין (בחוק זה - בקשה לשימוש חורג) תוגש לרשות הרישוי, אשר תבחן בתוך 20 ימים אם הבקשה הוגשה בהתאם לתנאים המוקדמים.

(ב) נקלטה הבקשה להקלה או לשימוש חורג, תשלח רשות הרישוי הודעה למבקש, לעורך הבקשה ולמי שמופקד על היטל ההשבחה בוועדה המקומית.

(ג) לא עמדה הבקשה בתנאים המוקדמים, תשלח רשות הרישוי הודעה למבקש בתוך 20 ימים מיום הגשתה; בהודעה יפורטו התנאים שבהם לא עמדה הבקשה, ויראו הבקשה כבקשה שנדחתה.

תנאים למתן היתר 370. נקלטה הבקשה, לא תדון רשות הרישוי בבקשה אלא לאחר שנתמלאו אלה:  
לשימוש חורג או  
למתן הקלות

(1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון ובאינטרנט הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג והקובעת מועד שלא יפחת מארבעה עשר יום להגשת התנגדויות לבקשה;

(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובדרך שתקבע על ידי רשות הרישוי;

(3) נשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ואת המועד להגשת התנגדויות לרשות הרישוי, לכל אלה:

(א) כל בעל זכויות בקרקע שלגביה הוגשה הבקשה;

(ב) כל בעל קרקע הגובלת בקרקע שלגביה הוגשה הבקשה;

(ג) כל בעל קרקע או בבניין, העלול להיפגע מאישור הבקשה.

(4) לא יינתנו הקלה או שימוש חורג מתכנית מתאר ארצית או מתכנית מתאר מחוזית.

שמיעת התנגדויות 371. הוגשו התנגדויות לבקשה להקלה או לשימוש חורג, תשמע רשות הרישוי את ההתנגדויות בתוך 21 ימים מתום התקופה להגשתן, ורשאית היא למנות חוקר אשר ישמע את ההתנגדויות; מונה חוקר כאמור, יפעל על פי הוראות פרק ג', סימן ה' לחלק ד', & בשינויים המחויבים.

החלטת רשות הרישוי 372. (א) רשות הרישוי תחליט בבקשה להקלה או לשימוש חורג בתוך 21 ימים מתום שמיעת ההתנגדויות על ידיה או מיום שהוגש לה דו"ח החוקר, לפי העניין; רשות הרישוי תחליט לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, או לדחותה, ורשאית היא לאשרה בתנאים או בשינויים שיקבעו על ידיה; הוגשו התנגדויות לבקשה להקלה או לשימוש חורג, תתייחס רשות הרישוי בהחלטתה להתנגדויות ותפרט האם קיבלה אותן, כולן או חלקן, או דחתה אותן.

(ב) הודעה בדבר החלטת רשות הרישוי כאמור בסעיף זה תישלח למבקש ולמתנגדים.

373. החלת הוראות על בקשה להקלה או לשימוש חורג  
 על בקשה להיתר שיש עמה בקשה להקלה או לשימוש חורג וניתנה בה החלטה לאשרה או לאשרה בשינויים או לקבוע תנאים לאישורה, יחולו הוראות סעיפים 311-319 ובלבד שבכל מקום בו נאמר בסעיפים אלה "ממועד קליטת הבקשה" יראו כאילו נכתב "מהמועד שבו ניתנה החלטה לאשר את הבקשה להקלה או לשימוש חורג או שבוצעו השינויים שנקבעו לאישורה או שהתמלאו התנאים שנקבעו לאישורה", לפי העניין.
374. היתר לשימוש חורג  
 בקרקע חקלאית או בשטחים פתוחים  
 היתר לשימוש חורג למטרה שאינה חקלאית, בקרקע המיועדת בתכנית מתאר מחוזית או בתכנית מתאר מחוזית שהופקדה לפני תחילתו של חוק זה, אף אם טרם אושרה, או בתכנית מתאר מקומית-כוללנית לשטח פתוח, טעון אישורה של הוועדה המחוזית.
375. סטייה ניכרת  
 (א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על הקרקע או הבניין; לעניין זה- "סטייה ניכרת"- כפי שיקבע השר.  
 (ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי תכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989), היא סטייה ניכרת.
376. סייג לסטייה מתכנית  
 (א) על אף האמור בחוק זה, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה שהיא אחת מאלה לא תחשב כסטייה מתכנית-  
 (1) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה במגרש בהיקף של 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש על פי התכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה עליו, לפי הנמוך מביניהם, הנדרשת לצורך ביצוע התאמות נגישות לבניין, לרבות בניית מעלית, לא תחשב כסטייה ניכרת ובלבד שביצוע ההתאמות כאמור אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי התוספת הראשונה לחוק זה.  
 (2) תוספת לשטח הכלל המותר לבנייה לפי תכנית שהופקדה לפני יום " בכסלו התשס"ז (1 בדצמבר 2006), הנדרשת לצורך ביצוע התאמות נגישות הנדרשות לפי הוראות פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות התוספת השלישית לחוק זה.  
 (3) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית.

(ב) תוספת קומות תת קרקעיות המתחייבת מתוספת לשטח הכולל המותר לבנייה כאמור בסעיף קטן (א)(3) - לא תיחשב כסטייה מתכנית.

### פרק ז': הוראות שונות להיתרים

377. נגישות מקומות ציבוריים  
מקום ציבורי חדש יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות ויבוצעו בו התאמות נגישות, והכול בהתאם להוראות לפי התוספת הרביעית לחוק זה.

378. כתב שיפוי כתנאי למתן היתר לקמת מתקן תקשורת בשיטה התאית (א) בסעיף זה-

" מתקן תקשורת בשיטה התאית" - מתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, המשמש או המיועד לשמש למתן שירותי רדיו טלפון נייד, לרבות אנטנה, משדר, תורן או כל מכשיר עזר אחר, הנועד לתמוך בתפעול המתקן ;

"בעל רישיון" - מי שקיבל רישיון כללי לפי חוק התקשורת (בזק ושידורים), למתן שירותי רדיו טלפון נייד.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים, ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לעניין זה בתכנית מתאר ארצית.

### פרק ח': רישוי מתקנים ביטחוניים

379. רישוי מתקנים ביטחוניים  
על אף האמור בחלק זה, על הקמתם של מתקנים ביטחוניים יחולו הוראות פרק זה, והוראות אלה בלבד.

380. היתר למתקן ביטחוני  
(א) לא יוקם מתקן ביטחוני שהקמתו טעונה היתר אלא על פי היתר שניתן על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים (בפרק זה - היתר למתקן ביטחוני) ובהתאם לו.

(ב) לא יינתן היתר למתקן ביטחוני אלא על פי תכנית הכוללת הוראות מפורטות ובהתאם לה.

(ג) בקשה להיתר למתקן ביטחוני תוגש באופן שיקבע השר, על דעת שר הביטחון, ותכלול את המסמכים שיקבעו בהן.

(ד) היתר למתקן ביטחוני לא יהיה טעון בדיקתו ואישורו של מכון הבקרה.



מתקנים ביטחוניים 381.

שהקמתם פטורה

מהיתר

(א) השר, בהסכמת שר הביטחון, רשאי לקבוע סוגי מתקנים ביטחוניים שהקמתם פטורה מהיתר, וסוגי בניינים או מתקנים זמניים המוקמים על ידי צבא הגנת ישראל או על ידי מי ששר הביטחון קבע לעניין זה, או עבודות זמניות המבוצעות על ידם, במסגרת פעילות מבצעית ולצרכיה, ואשר הקמתם או ביצוען פטורים מהיתר אף שאינם תואמים את הוראותיה של התכנית החלה על הקרקע.

(ב) השר, בהסכמת שר הביטחון, רשאי לקבוע סוגי מתקנים ביטחוניים, כגון רמפה לטנק, מחפרות, שוחות וסוללות עפר, שהרשאת הקמתן תהיה בדרך שתקבע, אף שאינם תואמים את התכנית החלה על הקרקע.

(ג) מבלי לגרוע מכלליות האמור הקמת מתקן ביטחוני בתחום תכנית למתקן ביטחוני לא תהיה טעונה היתר ובלבד שסך השטח המקורה שיבנה ללא היתר כאמור לא יעלה על 800 מ"ר או על 15% מהשטח הכולל הבנוי באותו מתקן, לפי הנמוך מביניהם.

(ד) הריסתו של בניין בתחום תכנית למתקנים ביטחוניים, לא תהיה טעונה היתר, אלא אם כן נקבע בתכנית כאמור, שהבניין הוא בניין לשימור.

(ה) הקמתו של בניין בתחום תכנית למתקן ביטחוני שאושרה על ידי הועדה המחוזית או המועצה הארצית, או הקמתו של בניין בתחום מתקן ביטחוני קיים שאושר לו תשריט, בהיקף שאינו עולה על 25% משטח הבנייה הכולל בתחום המתקן הביטחוני הקיים, לא תהיה טעונה היתר אם הוקם במקומו של בניין שנהרס ובשטח בניה כולל שאינו עולה על שטחו של הבניין שנהרס כאמור.

(ו) הקמת תשתית קווית תת קרקעית והתווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה בתחום תכנית למתקן ביטחוני ובתחום מתקן ביטחוני קיים שאושר בתשריט, יחולו הוראות פרק ב', ובלבד שניתן להקימן אף אם אינן תואמות את הוראותיה של התכנית, ובלבד שאינן סותרות אותה.

הקלה ושימוש חורג 382.

(א) לועדה למתקנים ביטחוניים יוקנו סמכויות רשות רישוי לפי חוק זה ובלבד שמתן הקלה או היתר לשימוש חורג כאמור לא יהיו טעונים פרסום או הודעה על פי סעיף 370 אלא אם כן סברה הוועדה למתקנים ביטחוניים שיש מי שעלול להיפגע מאישורם.

(ב) סברה הוועדה למתקנים ביטחוניים שיש מי שעלול להיפגע מאישור ההקלה או השימוש החורג תשלח לו הודעה על הבקשה להקלה או לשימוש החורג ותיתן לו הזדמנות להעלות את טענותיו בפניה בכתב, אלא אם כן קבע שר הביטחון או שמינה לעניין זה שיש מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.

383. על אף האמור בסעיף 380 הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית לתת היתר להקמת מתקן ביטחוני שלא בהתאם לתכנית (בפרק זה – היתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית), ושלא בהתאם לתנאים לפי סעיפים 240-241 אם התקיים אחד מאלה -

(1) לא ניתן לפרסם את המידע על קיומו של המתקן הביטחוני מחמת חשש לפגיעה בביטחון המדינה (בפרק זה – היתר למתקן ביטחוני מחמת סודיות);

(2) הקמתו של המתקן הביטחוני דחופה ולא ניתן יהיה להקימו במועד הדרוש אם תותנה באישורה של תכנית לפי חוק זה (בפרק זה – היתר למתקן ביטחוני מחמת דחיפות).

384. (א) היתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית יהיה לתקופה שנקבעה בו ואשר לא תעלה על ארבע שנים, ולהיתר למתקן ביטחוני מחמת סודיות על חמש שנים.

(ב) הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית להאריך תוקפו של היתר למתקן ביטחוני מחמת סודיות בתקופות נוספות, אם ראתה שיש הצדקה להמשך קיומו של המתקן במקום בו הוקם ושהעילה למתן ההיתר למתקן הביטחוני מחמת סודיות ממשיכה להתקיים.

(ג) הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית להאריך את תוקפו של היתר למתקן ביטחוני מחמת דחיפות מטעמים מיוחדים, אם שוכנעה שתכנית למתקן ביטחוני הוגשה במהירות הדרושה למוסדות התכנון אך ההליכים בה טרם הסתיימו.

(ד) נדחתה תכנית למתקן ביטחוני שהוקם על פי היתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית תקבע הוועדה למתקני ביטחוניים את המועד להפסקת פעילותו של המתקן ולהריסת המבנים והמתקנים שהוקמו על פי אותו היתר.

385. (א) בקשה להיתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית תכלול תשריט ותקנון הערוכים באופן בו ערוכים תשריט ותקנון של תכנית למתקן ביטחוני, ויצורפו לו המסמכים המפורטים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן קבעו מתכנן המחוז או ממלא מקומו בוועדה למתקנים ביטחוניים שאין בהם צורך נוכח מהותו של המתקן, השימושים והבינוי הצפויים בו.

(ב) לבקשה להיתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית יצורפו כל אלה :

(1) חוות דעת תכנונית החתומה בידי עורך הבקשה והמפרטת את התכניות החלות בשטח עליו מבוקשת הקמתו של המתקן הביטחוני ובשטח עליו תתבקש הוועדה למתקנים ביטחוניים להטיל מגבלות כאמור בסעיף 392, את מידת התאמתו של המתקן לתכניות;

(2) חוות דעת סביבתית;

(3) חוות דעת תחבורתית;

(4) כל חוות דעת מקצועית אחרת הדרושה לצורך בדיקתה של הבקשה להיתר.

(ג) העתק בקשה להיתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית יועבר על ידי מגיש הבקשה, עם הגשתה לנציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית או למי שמינה השר להגנת הסביבה לעניין זה, לנציג שר התחבורה בוועדה המחוזית או למי שמינה שר התחבורה לעניין זה, וכאשר עשויות להיות לבקשה השלכות על בריאות הציבור או בריאות הנמצאים במתקן, גם לנציג שר הבריאות בוועדה המחוזית או למי שמינה שר הבריאות לעניין זה (בפרק זה - נציגי השרים); נציגי השרים יהיו רשאים להעיר את הערותיהם בכתב בתוך 21 ימים.

(א) הוועדה למתקנים ביטחוניים תדון בבקשה להיתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית בתוך 30 ימים מיום שהוגשה. מתכנן המחוז או ממלא מקומו בוועדה למתקנים ביטחוניים יעביר לחברי הוועדה למתקנים ביטחוניים חוות דעת תכנונית בנוגע לבקשה לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני הדיון; לחוות דעת מתכנן המחוז או ממלא מקומו יצורפו חוות דעת של יועץ התחבורה של הוועדה למתקנים ביטחוניים ושל היועץ הסביבתי של הוועדה למתקנים ביטחוניים, אלא אם כן קבע מתכנן המחוז או ממלא מקומו בוועדה למתקנים ביטחוניים שאין בהם צורך לנוכח מאפייניה של התכנית, וכל חוות דעת מקצועית אחרת הדרושה לפי דעתו של מתכנן המחוז או ממלא מקומו לצורך הדיון בבקשה להיתר למתקן ביטחוני כאמור. על חוות דעת מתכנן המחוז או ממלא מקומו ויועצי הוועדה יחולו הוראות סעיף 254, בשינויים המחויבים.

דיון בבקשה להיתר 386.  
לימתקן ביטחוני  
בסטייה מתכנית

(ב) הוועדה למתקנים ביטחוניים תדון בבקשה להיתר למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית, מטעמי דחיפות, ותחליט לאשר את פרסומה להערות הציבור או להערתיו של מי שתקבע, כפי שהוגשה או בשינויים שיקבעו על ידה או על דחייתה, ורשאית היא להתנות את אישור פרסומה של הבקשה להערות הציבור בתנאים; על תנאים כאמור יחולו הוראות סעיף & 258, בשינויים המחויבים.

387. אישור מתקן ביטחוני בנסיבות מיוחדות
- הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית לסטות מהוראות סעיף 386, כולן או חלקן, בשים לב לטיבו של המתקן הביטחוני בגינו התבקש ההיתר, למידת השפעתו על הסביבה, להיקף הבינוי המבוקש בו ולמידת הדחיפות בהקמתו.
388. הערות לבקשה למתקנים ביטחוניים
- פורסמה הודעה על הגשת בקשה להיתר למתקן ביטחוני כאמור בסעיף 386 או הועברה הבקשה להערות כאמור, תינתן הזדמנות לכל אדם או למי שנשלחה לו הודעה, לפי העניין, להעיר את הערותיו בכתב, בתוך 14 ימים מיום פרסום ההודעה או מיום העברת הבקשה להערות, לפי העניין; הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית לקבוע תקופה ארוכה יותר להגשת הערות, בנסיבות מיוחדות ואם ראתה שאין בכך כדי לפגוע באפשרות להקים את המתקן הביטחוני במועד, אם ההיתר להקמתו יאושר על ידה.
389. דיון בבקשה למתקן ביטחוני בסטייה מתכנית תדון הוועדה למתקנים ביטחוניים בהערות שהוגשו ותחליט האם לקבל, כולן או חלקן, או לדחות, והאם לאשר את הבקשה למתקן ביטחוני, כפי שפורסמה להערות או בשינויים שתקבע או לדחותה; לא יאוחר משני ימי עבודה לפני הדיון בוועדה למתקנים ביטחוניים כאמור, יגיש מתכנן המחוז או ממלא מקומו בוועדה את התייחסותו להערות שהוגשו ואת המלצותיו בנוגע לבקשה להיתר למתקן ביטחוני.
390. דיון בבקשה להיתר למתקן בטחני מטעמי סודיות
- לא תחליט הוועדה למתקנים ביטחוניים על פרסום בקשה להיתר למתקן ביטחוני מטעמי סודיות או על העברתה להוראות, אלא אם כן אישר שר הביטחון או מי שמינה לכך, שאין מניעה לכך מטעמים של ביטחון המדינה.
391. פרסום ומסירת הודעות
- פרסום הודעה על הגשת בקשה להיתר ומסירת הודעה עליה כאמור בפרק זה יעשו על פי כללים שיקבע השר, בהסכמת שר הביטחון, אשר יבטיחו שפרסום או מסירת הודעה כאמור יעשו באופן שלא יפגע בביטחון המדינה
392. מגבלות בגין מתקן ביטחוני
- (א) הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית לקבוע הוראות לעניין אישורן של תכניות מתאר מקומיות בסביבתו של מתקן ביטחוני שאושר על ידה על פי סעיף 383 &, או במקום אחר (בפרק זה - מגבלות עקב מתקן ביטחוני), ככל שהן דרושות על מנת לאפשר את קיומו של המתקן הביטחוני ואת תקינות פעילותו לרבות מטעמים של סודיות, או על מנת למנוע נזק לנפש או לרכוש עקב פעילותו; מגבלות כאמור יכול שיתייחסו, בין היתר, לשימושי קרקע שאין להתירם בשטח עליו הן חלות, להוראות בדבר הבניה שתותר בו ויכול שיתנו הפקדתה או אישורה של תכנית החלה על אותו שטח או הוצאת היתר מכוחה באישורה של העודה למתקנים ביטחוניים.
- (ב) תקופת תוקפן של מגבלות עקב מתקן ביטחוני תהיה למשך תקופת תוקפו של ההיתר למתקן ביטחוני אלא אם כן קבעה הוועדה למתקנים ביטחוניים תקופה קצרה יותר.

(ג) קבעה הוועדה למתקנים ביטחוניים מגבלות עקב מתקן ביטחוני תודיע עליהן למתכנן המחוז ולמהנדס הוועדה המקומית והן יהיו פתוחות לעיון הציבור במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית.

(ד) נקבעו מגבלות עקב מתקן ביטחוני לא יחליט מוסד תכנון על הפקדתה של תכנית החלה בשטח לגביו הוטלו המגבלות ולא יאשרה אם אינה תואמת את המגבלות כאמור.

(ה) מגבלות עקב מתקן ביטחוני שניתן לו היתר מטעמי סודיות יראו אותן כהוראות הכלולות בתכנית הכוללת הוראות מפורטות, ואולם החייבת בפיצויים, ככל שיפסקו כאלה, תהיה המדינה; מגבלות עקב מתקן ביטחוני שניתן לו היתר מטעמי דחיפות יראו אותן כהוראות הכלולות בתכנית מתום תקופת תוקפו הראשונה של ההיתר למתקן ביטחוני מטעמי דחיפות, אלא אם כן בוטלו קודם לכן.

מתקנים שהוקמו לפני תחילתו של חוק זה

על אף האמור בהוראות חוק זה, על מתקן ביטחוני שהוקם על פי היתר שניתן על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים לפני תחילתו של חוק זה יחולו הוראות אלה

393.

(1) אישור שניתן למתקן ביטחוני מטעם אגף התכנון במשרד הפנים, לפני תחילתו של החוק הבטל, וכן היתר למתקן ביטחוני שניתן לפני יום 1 באפריל 2009, יעמדו בתוקפם, ויראו אותם כתכנית מתאר מקומית למתקן ביטחוני אף שלא אושרה לאותו מתקן ביטחוני תכנית לפי חוק זה, ובלבד שלא יאוחר מארבע שנים מיום תחילתו של חוק זה אישרה לגביהם הוועדה למתקנים ביטחוניים תשריט (בפרק זה-תשריט למתקן ביטחוני קיים);

(2) בתשריט למתקן ביטחוני קיים יסומנו גבולותיו של המתקן הביטחוני כפי שנקבעו בהיתר למתקן ביטחוני ויעודי הקרקע העיקריים המותרים בו, בדרך בה הם מסומנים בתכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים, והשטח הכולל הבנוי בתחום המתקן הביטחוני במועד תחילתו של חוק זה.

(3) ראתה הוועדה למתקנים ביטחוניים שגבולותיו של המתקן שהוקם על פי ההיתר למתקן ביטחוני שונים מגבולותיו של המתקן על פי ההיתר שניתן, רשאית היא לקבוע בתשריט את גבולותיו של המתקן כפי שהוקם, לאחר שנוכחה שאין בשינוי גבולותיו של המתקן הביטחוני כדי להשפיע השפעה של ממש על הסביבה או לשנות את אופייה;

(4) היתר למתקן ביטחוני שניתן לאחר 1 באפריל 2009, ולפני תחילתו של חוק זה, יעמוד בתוקפו ויראו אותו כהיתר למתקן ביטחוני שניתן מטעמי דחיפות; היתר כאמור יעמוד לתוקפו לתקופה שנקבעה בו, ואם לא נקבע, למשך חמש שנים מיום התחילה ויחולו עליו הוראות חוק זה בנוגע להיתר בסטייה מתכנית מטעמי דחיפות;

(5) על אף האמור בפסקה (4) רשאית הוועדה למתקנים ביטחוניים לקבוע שהיתר שניתן למתקן ביטחוני כאמור הינו היתר בסטייה מתכנית מטעמי סודיות; קבעה הוועדה כאמור, יחולו על ההיתר הוראות חוק זה בנוגע להיתר בסטייה מתכנית מטעמי סודיות.

היתרים להרחבת מתקן ביטחוני קיים 394. אישרה הוועדה למתקנים ביטחוניים תשריט למתקן ביטחוני קיים, רשאית היא לתת היתר לבנייה נוספת בשטחו של המתקן ביטחוני על פי אותו תשריט ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(6) השטח הכולל שרשאית הוועדה ליתן היתרים להקמתו לא יעלה על 3200 מ"ר, ובלבד שאינו מגדיל את השטח הכולל הבנוי במתקן הקבוע בתשריט למתקן ביטחוני ביותר מ-15%;

(7) הבנייה שהתבקש לה היתר או השימושים שיותרו בה לא ישנו את אופיו של המתקן ולא ישפיעו על סביבתו השפעה של ממש.

מגבלות בגין מתקן ביטחוני קיים 395. (א) הוועדה למתקנים ביטחוניים רשאית לקבוע מגבלות עקב מתקן ביטחוני אחד או יותר שאושר להם תשריט למתקן קיים לפי סעיף 393 או עקב פעילות ביטחונית שהייתה קיימת לפני תחילתו של חוק זה

(ב) מגבלות שנקבעו על פי סעיף קטם (א) יפורסמו לציבור בדרך בה מתפרסמת תכנית ויעמדו בתוקפם כל עוד לא חלה על הקרקע עליה הוטלו המגבלות תכנית מתאר מקומית-כוללנית.

תחולת הוראות 396. (א) הוראות חוק זה לעניין תביעה פיצויים בגין תכנית למתקן ביטחוני קיים יחולו גם על תשריט למתקן ביטחוני ועל המגבלות שהוטלו על פי סעיף 395.

(ב) פרוטוקולים של דיוני הוועדה למתקנים ביטחוניים, החלטותיה, היתרים שניתנו על ידה ומסמכים שהוגשו לה, יישמרו במשרדי הוועדה למתקנים ביטחוניים בהתאם לכללים שיקבע השר, בהסכמת שר הביטחון.

**חלק ו': פיצויים בשל תכנית פוגעת והיטל השבחה**

**פרק א': פיצויים בשל תכנית פוגעת**

**סימן א': הגדרות**

”היום הקובע”- שישה חדשים מיום תחילתה של תכנית פוגעת, ולעניין תכנית פוגעת שהיא תכנית כללית - יום מתן ההיתר לפיה ;

”המצב התכנוני החדש”- התכניות החלות על הקרקע ביום תחילתה של התכנית הפוגעת, ותשריט הבינוי שאושר לאותה קרקע.

”המצב התכנוני הקודם” - התכניות שחלו על הקרקע ערב תחילתה של התכנית הפוגעת :

”קרקע גובלת” -מגרש אשר יש לו גבול משותף עם תחום התכנית הפוגעת, ובהיעדר מגרש – החלקה אשר יש לה גבול משותף עם תחום התכנית, ואם בנוי על הקרקע הגובלת בניין – החלק הבנוי הקרוב ביותר לגבול המשותף כאמור בלבד ; ובבית מורכב, כמשמעותו בחוק המקרקעין, חלק הבית הקרוב לתחום התכנית.

”תכנית” – תכני הכוללת הוראות מפורטות למעט תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד ;

” תכנית פוגעת” – תכנית שבגינה נתבעים פיצויים ;

” תכנית קודמת” – התכנית שחלה על הקרקע ערב אישורה של תכנית פוגעת ;

#### **סימן ב': פגיעה בקרקע**

#### **סימן משנה א': הזכות לפיצוי**

פיצויים בגין פגיעה 398. (א) נפגעה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה של התכנית פוגעת, פגיעה ישירה וירד ערכה עקב פגיעה זו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל זכות בקרקע יהיה זכאי לפיצויים בגין פגיעה זו מהוועדה המקומית או ממי שנקבע בחוק זה שהוא חייב בתשלום פיצויים.

(ב) לעניין זה – ”פגיעה ישירה”- אחד או יותר מאלה, והם בלבד :

(1) הקטנת השטח הכולל שהיה מותר לבניה על פי התכנית הקודמת.

(2) שינוי יעוד הקרקע או השימושים המותרים בה, כולה או חלקה ;

(3) קביעת תנאים למתן היתר או לשימוש בקרקע השונים מהתנאים שהיו קבועים בתכנית הקודמת ואשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבניה או השימוש בקרקע ;

(4) שינוי הוראות התכנית התקפה באחד או יותר מאלה :

- (א) קו בניין, גובהם של בנינים או מספר הקומות המותר בהם, מספר הבניינים שמותר להקים במגרש או מיקומם;
- (ב) מספר יחידות הדיור בבניין או במגרש או צפיפות הבניה בו;
- (ג) הוראות בדבר שימור אתרים והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי;

399. זכאות לפיצויים בשל פגיעה עקיפה

(א) נפגעה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה של התכנית הפוגעת או שהיא קרקע גובלת, פגיעה עקיפה וירד ערכה עקב פגיעה זו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל זכות בקרקע יהיה זכאי לפיצויים בגין פגיעה זו מהוועדה המקומית או ממי שנקבע בחוק זה שהוא חייב בתשלום פיצויים;

(ב) לעניין זה "פגיעה עקיפה" – שינוי בתכונות הקרקע לפי התכנית הקודמת שיש בו כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבניה או השימוש בה; בסימן זה, "תכונות הקרקע": אור, איכות אוויר, נראות, רעש, נוף, קרינה או ריח.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) לא יהיה זכאי אדם לפיצוי בגין פגיעה עקיפה אם תחילתה של התכנית הפוגעת היא בתום עשר שנים או יותר מתחילתה של התכנית הקודמת.

(ד) הייתה התכנית הפוגעת תכנית מתאר ארצית לתשתיות או תכנית מתאר מקומית לתשתיות, יהיה זכאי בעל הזכות בקרקע לפיצוי אף אם לא התקיימו הוראות סעיף קטן (ג), ובלבד ששוויה של הקרקע ירד עקב הפגיעה בשיעור של 10% או יותר.

400. סכום הפיצוי

(א) לעניין חלק זה, "קרקע" – מגרש, ובהיעדר מגרש – חלקה, ולעניין פגיעה ישירה – החלק מהם אשר כלול בתחום התכנית.

(ב) סכום הפיצויים שיש לשלם לפי פרק זה יהיו ההפרש שבין שוויה של הקרקע ביום הקובע, אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם, ובין שוויה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש.

(ג) לעניין זה, שוויה של קרקע במצב תכנוני קודם יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנוני מקומי או במרחב תכנוני מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, אשר אין לגביה צפי לאישורה של תכנית משביחה בעשרים השנים הבאות.

(ד) בקביעת שוויה של קרקע לפי פרק זה לא יובאו בחשבון בניה או שימוש שנעשו בה שלא כדין.



(ה) על אף האמור בפרק זה, כללה התכנית הפוגעת ביום אישורה קרקעות של בעלים אחד בלבד, יהיה סכום הפיצוי לפי פרק זה ההפרש שבין שוויין ביום הקובע של כל הקרקעות בתחום התכנית, השייכות לאותם בעלים, לבין שוויין של כל הקרקעות של אותם בעלים כאמור לפי המצב התכנוני החדש; לעניין זה, "קרקע של בעלים אחד בלבד" – לרבות קרקע של בעלים אחד וקרקע המיועדת לצורכי ציבור שבעל הזכות בה הוא מדינת ישראל או הרשות המקומית.

(ו) סכום הפיצוי בגין תכנית פוגעת שהיא תכנית איחוד וחלוקה יהיה ההפרש שבין שווייה של חלקה נכנסת ובין שווייה של מגרש תמורה או מגרשי תמורה שהוקצו בגין אותה חלקה נכנסת.

הפיצוי בקרקע המיועדת לצרכי ציבור

401. על אף האמור בסעיף 400, נפגעה קרקע שיועדה בתכנית הקודמת לצורכי ציבור, ובעל הזכויות בה הוא מדינת ישראל, רשות שהוקמה על פי חוק, חברה ממשלתית, רשות מקומית או חברה עירונית, יחולו על סכום הפיצוי המגיע בגין פגיעה באותה קרקע הוראות אלה:

(1) נעשה בקרקע, ערב אישורה של התכנית הפוגעת, שימוש לצורכי ציבור, ועקב אישורה של התכנית הפוגעת היה המשך השימוש בה לאותו צורך ציבורי מותנה בתנאים או בביצוע עבודות שלא היו קיימים או שלא היה צורך לבצען על פי התכנית הקודמת, יהיה זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצויים בסכום הנדרש על מנת לקיים את אותם תנאים או לבצע את אותן עבודות, או בסכום הקבוע בסעיף 400, לפי הנמוך מביניהם;

(2) נעשה בקרקע שימוש ציבורי ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ועקב אישורה לא יהיה ניתן עוד להשתמש בקרקע לאותו שימוש ציבורי, יהיה בעל הזכויות בקרקע זכאי לפיצויים בסכום הנדרש להקמתו של בניין אחר או להכשרת קרקע אחרת לאותו שימוש ציבורי או בסכום הקבוע בסעיף 400, לפי הנמוך מביניהם;

(3) התקיימו התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) אולם לא נעשה בקרקע שימוש ציבורי כלשהו ערב התכנית הפוגעת, יהיה זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצוי כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב) לפי העניין, ובלבד שאם הפגיעה חלה על חלק מהשימושים הציבוריים בלבד, הוכיח שאילו לא אושרה התכנית הפוגעת, קרוב לוודאי שהיה משתמש בקרקע לשימוש שנפגע כאמור.

פיצויים כשאושרה 402. (א) נפגעה קרקע על ידי תכנית פוגעת וטרם שולמו פיצויים בגינה, והוחלה עליה, בתוך חמש שנים מיום תחילתה של התכנית הפוגעת, תכנית אחרת, המבטלת את הפגיעה, כולה או חלקה, או מעלה את שוויה של הקרקע בדרך אחרת (בפרק זה - התכנית החדשה), יחולו הוראות אלה:

(1) שינתה התכנית החדשה את הוראותיה של התכנית הפוגעת באופן המבטל את הפגיעה, כולה או חלקה, לא תהיה עוד זכות לפיצויים בגין הפגיעה או חלק הפגיעה שבוטלו כאמור.

(2) עלה שוויה של הקרקע עקב התכנית החדשה שלא בדרך של ביטול הפגיעה, כולה או חלקה, יהיה סכום הפיצויים בגין התכנית הפוגעת ההפרש שבין שוויה של הקרקע במצב התכנוני הקודם ערב התכנית הפוגעת ובין שוויה של הקרקע במצב התכנוני החדש לפי התכנית החדשה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה זכאי בעל זכות בקרקע שהוחל עליו סעיף 430(1), לפיצויים בגין התכנית הפוגעת כאמור באותו סעיף.

סייג לפיצוי 403. (א) לא יראו קרקע כקרקע שנפגעה לפי פרק זה אם הפגיעה שנגרמה לה עקב אישורה של התכנית הפוגעת היא פגיעה של מה בכך.

(ב) נפגעה קרקע עקב הוראה בתכנית המחייבת שימורו של אתר, לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בגין הפגיעה שעניינה החובה לבצע פעולות שימור, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מהנדס הרשות המקומית, שבוצעו בקרקע פעולות השימור שבגינן נקבע אותו סכום פיצוי.

(ג) תכנית מתאר מקומית למתקנים ביטחוניים או תכנית מתאר ארצית מפורטת למתקנים ביטחוניים, תשריט למתקן ביטחוני קיים או מגבלות שהוטלו על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים בגין מתקן ביטחוני קיים, לא יראו אותם כתכנית פוגעת לפי פרק זה אם המתקן הביטחוני שניתן להקים לפיהם היה קיים ביום תחילתו של חוק זה, או שהוא מתקן שניתן להקימו לפי סעיף 394, או שהפעילות הביטחונית שבגינה הוטלו המגבלות קיימת ביום תחילתו של חוק זה (בפרק זה - מתקן ביטחוני קיים).

(ד) אושרה תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר ארצית מפורטת למתקן ביטחוני קיים, אשר ניתן על פיה להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במתקן ביטחוני קיים, לשנותו או להגדיל את תחומו, או שהרחיבה את המגבלות שהוטלו בגינו, יראו את התשריט למתקן הביטחוני הקיים שאושר על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים כאמור בסעיף 393 & ואת המגבלות שהוטלו לפי סעיף 395 כמצב התכנוני הקודם.

(ה) לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בניין או תשתית שהוקמו ולכל שימוש או פעולה אחרת המשנה את מצבם של הקרקע שנעשתה בתחום התכנית הפוגעת לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה לפי סעיף 260.&

(ו) לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה, בגין פגיעתה של תכנית או הוראה מהוראותיה כאמור בסעיף 233.&

(ז) לא יראו תכנית הכוללת הוראת פגיעה, כאמור בסעיף 233.&, כתכנית פוגעת לעניין פרק זה, אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה לא יפקעו.

(ח)

(1) לא יראו תכנית כללית כתכנית פוגעת לעניין פרק זה, אלא אם כן ניתן היתר לפיה.

(2) על אף האמור בפסקה (1), בוטל ההיתר או לא נבנה בניין על פיו, לא תהיה עוד זכאות לפיצויים לפי פרק זה בגין אותו היתר.

404. החייב בפיצוי (א) לא נקבעו הוראות אחרות בחוק זה או לפיו, הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול תחומה של התכנית הפוגעת במועד תחילתה תחוב בתשלום פיצויים לפי פרק זה.

(ב) בפיצויים עקב תכנית פוגעת, שהיא תכנית מתאר ארצית לתשתיות או תכנית מתאר מקומית לתשתיות, המייעדת קרקע בתחומה לדרך או למסילת ברזל, יחובו מדינת ישראל והוועדה המקומית בפיצויים בשיעורים אלה – מדינת ישראל תחוב ב-70% מהפיצויים והוועדה המקומית תחוב ב-30% מהפיצויים; החבות כאמור תהיה חבות לחוד.

(ג) נפגעה קרקע על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד קרקע למתקן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד קרקע למתקן גז, יחולו לעניין הפיצויים, לפי העניין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי.

(ד) בסעיף זה -

”מתקן גז” ו”התכניות למערכת ההולכה” - כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;

”תכנית” - לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי.

**סימן משנה ב': הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה**

405. (א) תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים לפי פרק זה היא שלוש שנים מהיום הקובע.  
 התיישנות תביעה לפיצויים
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים בגין פגיעה עקב תכנית כללית היא שנתיים מיום מתן ההיתר לפי התכנית הכללית או שנה מיום תחילת העבודות לפי ההיתר, המאוחר מבין השניים.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים בגין פגיעה עקב תכנית הכוללת הוראות פגיעה היא שנתיים מיום שהתקבלו התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה לא יפקעו.
406. (א) תביעה לפיצויים לפי פרק זה תוגש לוועדה המקומית החבה בתשלום הפיצוי כאמור בסעיף 404.&  
 הגשת תביעה לפיצויים
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תביעה לפיצויים שמי שחב בה, כולה או חלקה, אינו הוועדה המקומית, לפי חוק זה, לפי תכנית שאושרה לפני תחילתו או לפי הסכם, תוגש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה; ובתביעה שבה הוועדה המקומית היא ועדה מקומית-מחוזית – לוועדת הערר הארצית (בפרק זה – ועדת הערר המוסמכת).
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), הוגשה לוועדה מקומית תביעה לפיצויים לפי פרק זה שמתקיימות בה הוראות אותו סעיף קטן, תעבירה, בתוך 14 ימים מיום שהוגשה לה, לוועדת הערר המוסמכת ותודיע על כך לתובע; תביעה שהועברה לוועדת ערר לפי סעיף זה, יראו אותה כתביעה שהוגשה כדין ביום שבו הוגשה לוועדה המקומית.
407. התביעה לפיצויים לפי פרק זה תפרט את הפגיעה בקרקע עקב התכנית הפוגעת, ובכלל זה את הוראות התכנית המהוות פגיעה ישירה בקרקע כמשמעותה בסעיף 398& ואת תכונות הקרקע שנפגעה בפגיעה עקיפה כמשמעותה בסעיף 399&; לתביעה תצורף שומת מקרקעין לקרקע שלפיה נקבע סכום הפיצויים שנתבע, ומסמכים ופרטים נוספים כפי שיקבע שר המשפטים.  
 אופן הגשת התביעה ומסמכיה
408. (א) הוגשה תביעה לפיצויים לוועדה המקומית, תדון בה הוועדה ותחליט בה, בתוך 90 ימים מיום הגשתה; הוועדה המקומית תחליט אם לקבל את התביעה, כולה או חלקה, או לדחותה; החליטה הוועדה המקומית לקבל את התביעה בחלקה, תקבע את סכום הפיצויים ואת הפגיעה שבגינה ישולמו.  
 הדיון בתביעה בוועדה המקומית
- (ב) ראתה הוועדה המקומית שאין לדחות את התביעה מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה כהגדרתה בפרק זה, או מחמת שהתובע אינו זכאי לפיצוי לפי חוק זה, תקבל החלטתה לעניין התביעה לאחר שהוגשה לה שומת מקרקעין שנערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעמה.

(ג) החלטת הוועדה המקומית בתביעה תישלח לתובע; החליטה הוועדה המקומית בתביעה כאמור בסעיף קטן (ב), תצרף להחלטתה את שומת המקרקעין שהוגשה לה.

פנייה לשמאי מכריע בתביעה שהוגשה לוועדה המקומית

409. על אף האמור בסעיף 408, רשאים הוועדה המקומית והתובע לפנות, בהסכמה, בתוך התקופה האמורה באותו סעיף, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

הודעה על הכנת תכנית משביחה

410. (א) ועדה מקומית הדנה בתביעה לפיצויים רשאית להחליט, בתוך התקופה הקבועה בסעיף 408, על הכנתה של תכנית חדשה לקרקע; החליטה הוועדה המקומית על הכנת תכנית כאמור, רשאית היא להחליט שלא לדון בשל כך בתביעה לפיצויים שהוגשה לה, ותודיע על כך למגיש התביעה לפיצויים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוועדה המקומית תדון בתביעה אף אם החליטה על עריכת תכנית חדשה, לבקשת התובע שהוגשה לה באחד ממועדים אלה -

(1) בתוך 30 ימים ממועד שהומצאה לו ההחלטה;

(2) החל מתום שנתיים ממועד קבלת ההחלטה, אם לא אושרה תכנית חדשה עד אותו מועד, ובלבד שלא חלפו ארבע שנים ממועד קבלת ההחלטה.

דיון בתביעה שהוגשה לוועדת ערר

411. (א) הוגשה תביעה לוועדת הערר המוסמכת, או הועברה אליה תביעה כאמור תדון בה ועדת הערר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה או מיום שהועברה אליה כאמור.

(ב) הצדדים לתביעה כאמור בסעיף קטן (א) יהיו התובע, הוועדה המקומית, אלא אם כן היא אינה חבה בחלק כלשהו בתשלום הפיצויים לפי חוק זה, וכל מי שיחוב בתשלום הפיצויים, אם ייקבעו, כולם או חלקם, כאמור בסעיף 405(ב).

(ג) הודיעה ועדה מקומית על החלטתה להכין תכנית חדשה, יחולו על הדיון בתביעה בוועדת הערר הוראות סעיף 410(ב), בשינויים המחויבים.

פנייה לשמאי מכריע בתביעה שהוגשה לוועדת ערר

412. (א) על אף האמור בסעיף 411 & רשאים כל הצדדים לתביעה, לפנות בהסכמה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים לפי סעיף קטן (א), לא תדון עוד ועדת הערר המוסמכת בתביעה ויחולו הוראות חוק זה, החלות על תביעה שהוגשה לוועדה המקומית ומונה לה שמאי מכריע לפי סעיף 409 &.

סדרי דין בתביעה שהוגשה לוועדת ערר

413. (א) הנתבעים רשאים להגיש תשובתם לתביעה, וככל שאינם טוענים שיש לדחותה מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה כהגדרתה בפרק זה, או מחמת שמי שהגיש את התביעה אינו זכאי לפיצוי לפי חוק זה, יצרפו שומת מקרקעין לתשובתם.

(ב) העלה נתבע טענה שלפיה יש לדחות את התביעה, כולה או חלקה, מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה כהגדרתה בפרק זה, תדון בהן ועדת הערר בטענה זו ותכריע בה.

(ג) לא העלה נתבע טענה כאמור בסעיף קטן (ב), או העלה טענה כאמור והחליטה ועדת הערר שנגרמה לקרקע פגיעה כמשמעה בפרק זה, רשאית היא לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות לה שמאי מייעץ.

#### **סימן משנה ג': ערר על החלטות ועדה מקומית ושמאי מכריע**

ערר על החלטת ועדה מקומית

414. על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה, רשאי התובע לערור בפני ועדת הערר המוסמכת בתוך 45 ימים מיום שנמסרה לו החלטת הוועדה המקומית; יושב ראש ועדת הערר המוסמכת רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

סדרי דין בערר על החלטת ועדה מקומית

415. (א) ערר על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה יפרט את הפגיעה בקרקע כמשמעה בפרק זה, ולעניין פגיעה עקיפה את תכונות הקרקע שנפגעה, ותצורף לו שומת המקרקעין שהוגשה לוועדה המקומית ומסמכים ופרטים נוספים כפי שיקבע שר המשפטים.

(ב) הצדדים לערר יהיו התובע והוועדה המקומית.

(ג) הוועדה המקומית תגיש את תשובתה לערר בכתב, ואם החליטה כאמור בסעיף 408 & (ב) תצרף אליה את שומת המקרקעין מטעמה שנערכה מטעמה כאמור באותו סעיף.

הגשת שומות  
לוועדת ערר

416. (א) לא יגישו הצדדים לערר לוועדת הערר אלא את שומות המקרקעין המפורטות בסעיף זה; על אף האמור, רשאי יושב ראש ועדת הערר להתיר לתובע לצרף שומת מקרקעין נוספת מטעמו אם ראה שהדבר דרוש נוכח טענות שהועלו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה או בשומת המקרקעין שנערכה מטעמה;

(ב) החליטה הוועדה המקומית שלא נגרמה פגיעה בקרקע כמשמעה בפרק זה, או שהתובע אינו זכאי לפיצוי, ודחתה את התביעה מטעמים אלה בלבד, וועדת הערר החליטה שאין לדחות את התביעה מאותם טעמים, תאפשר לוועדה המקומית להגיש שומה מטעמה.

ערר על החלטת  
שמאי מכריע

417. על החלטתו של שמאי מכריע או של הרכב שמאים מכריעים, יכולים המקומית הצדדים לתביעה לערור לפני ועדת הערר המוסמכת בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטת השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

#### **פרק ב': היטל השבחה**

#### **סימן א': הגדרות**

הגדרות

418. "איגוד מקרקעין" – כמשמעו בחוק מיסוי מקרקעין;  
"היום הקובע" – אחד מאלה:

(1) במימוש זכויות בקרקע כאמור בפסקאות (1) ו-(3) להגדרת "מימוש זכויות" –

(א) הוגשה בקשה להיתר שאינה כוללת הקלה או שימוש חורג – יום קליטת הבקשה להיתר;

(ב) הוגשה בקשה להיתר הכוללת הקלה או בקשה לשימוש חורג – יום החלטת רשות הרישוי בבקשה, בין אם התקבלה הבקשה להקלה או לשימוש החורג ובין אם נדחתה;

(2) במימוש זכויות בקרקע כאמור בפסקה (2) להגדרת "מימוש זכויות" – יום תחילת השימוש בה בפועל;

(3) במימוש זכויות בקרקע כאמור בפסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות" – יום עריכת ההסכם בדבר מכירת הזכויות בקרקע או העברת הזכויות במניות איגוד המקרקעין; היה תנאי מתלה בהסכם – יום מימוש התנאי;

(4) במימוש זכויות כאמור בפסקה (5) – בהקצאת זכויות על פי תכנית איחוד וחלוקה – יום קבלת תשלומי האיזון;

(5) בתשלום היטל לפי בקשה, לפי הוראות סעיף & 419(ב) – יום הגשת הבקשה לתשלום ההיטל;

(6) במימוש שהוא מתן היתר לשימוש שלא ניתן היה לתתו ואשר נעשה בקרקע ערב תחילתה של התכנית – יום תחילתה של התכנית;

”השבחה” – עליית שווייה של קרקע בשל אחד מאלה (בפרק זה - גורמי השבחה):

(1) אישורה של תכנית החלה על המקרקעין (בחוק זה – תכנית משביחה);

(2) אישור תשריט חלוקה, לפי הוראות פרק & ד, סימן ג’;

(3) אישור הקלה;

(4) אישור שימוש חורג;

”מהנדס הוועדה המקומית” – לרבות מי שהוסמך על ידו לעניין פרק זה;

”מימוש זכויות בקרקע” – אחד מאלה:

(1) קבלת היתר שלא ניתן היה לתתו אלמלא אחד או יותר מגורמי השבחה;

(2) עשיית שימוש בקרקע אשר אינו מחייב היתר לפי חוק זה, שלא ניתן היה לעשותו אלמלא אחד או יותר מגורמי השבחה;

(3) קבלת היתר לשימוש חורג;

(4) עריכת הסכם להעברת בעלות או לחכירה לדורות בקרקע, או העברת מניות באיגוד מקרקעין, או העברת בעלות או חכירה לדורות בדרך אחרת, בתמורה או ללא תמורה (בחלק זה – מכירת זכות בקרקע), אך למעט כל אחד מאלה:

(א) הורשה, ויחולו הוראות סעיף 5(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים;

(ב) מכירת זכות בקרקע מנאמן לנהנה; לא יוכר אדם כנאמן לעניין זה אלא אם כן מסר לוועדה המקומית הודעה על נאמנות כאמור, תוך 30 ימים מיום ההתקשרות בחוזה הנאמנות, ולא יוכר אדם כנהנה אלא אם כן נמסרה הודעה על הנאמנות כאמור.



(ג) מכירת זכות בקרקע שהיא הקניית זכות לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים כמשמעה בסעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין;

(ד) פירוק שיתוף בקרקע מחמת פירוד בין בני זוג;

(ה) העברת זכות בקרקע מאדם לקרובו;

(ו) רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות בקרקע, אשר המחזיק בה בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981) היה בעליה כהגדרתו בחוק מס רכוש;

(ז) מכירת זכות בקרקע כשהתכנית המשביחה היא תכנית כללית או תכנית הכוללת הוראת פקיעה כאמור בסעיף & 233 אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית, או ההוראות בה העשויות לפקוע, לא יפקעו;

(ח) מכירת זכויות מחברה לבעל שליטה בה, ומבעל שליטה בחברה, לחברה;

(ט) מכירת זכות בקרקע שהיא העברה למדינת ישראל לפי חוק;

(5) קבלת תשלומי איזון לפי תכנית איחוד וחלוקה;

"קרוב" - בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;

"קרקע" - מגרש, ובהיעדר מגרש - חלקה, או חלק מהם הכלול בתחום התכנית;

"ריבית" - ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

"ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעור ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

"תכנית" - תכנית שאושרה לאחר יום 1 ביולי 1975 (בפרק זה - יום התחילה), הכוללת הוראות מפורטות; ואולם, נדרש אישורו של תשריט בינוי כתנאי להיתר לפי תכנית כאמור, לא יראו אותה כתכנית לעניין פרק זה אלא אם כן אושר תשריט הבינוי.

#### סימן ב': חבות בהיטל השבחה

419. (א) חלה השבחה בקרקע, ומומשו הזכויות בה, ישלם החייב בהיטל לפי חוק זה היטל השבחה (בחלק זה - היטל לפי האמור בפרק זה).

חבות בהיטל השבחה

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי החייב בהיטל לשלם את ההיטל אף אם לא מומשו הזכויות בקרקע, אם הגיש בקשה לכך (בפרק זה – תשלום היטל לפי בקשה).

420. החייב בהיטל (א) החייב בהיטל הוא בעל הקרקע במועד המימוש, ובתשלום היטל לפי בקשה – בעליה במועד הגשת הבקשה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בקרקע שהוחכרה לדורות, החוכר לדורות הוא החייב בהיטל.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) -

(1) במימוש כמשמעותו בפסקאות (1) עד (3) להגדרת "מימוש זכויות", נמכרו הזכויות בקרקע וטרם נרשמו, יהיה החייב בהיטל רוכש הזכות, ובלבד שהוא מחזיק בקרקע.

(2) במימוש כמשמעותו בפסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות", יהיה החייב בהיטל מוכר הזכות; ואולם, ביקש הקונה לשלם את ההיטל, רשאי הוא לשלמו; שולם ההיטל על ידי הקונה כאמור, רשאי הקונה להיפרע מהמוכר בעד תשלום ההיטל.

(3) במימוש כמשמעותו בפסקה (5) להגדרת "מימוש זכויות", יהיה החייב בהיטל הזכאי לתשלומי האיזון.

(ד) היו בעלים שותפים בקרקע (בפרק זה - שותפים) יחוב כל אחד מהם, לחוד, בהיטל, באופן יחסי לחלקו בקרקע.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), במימוש כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "מימוש זכויות", רשאי מבקש ההיתר לשלם את מלוא ההיטל אף שאינו חב בו על פי הוראות סעיף זה, ויחולו עליו הוראות אלו:

(1) חלף המועד הקבוע בסעיף 443 & ולא נקטו השותפים בהליך שניתן לנקוט בו לפי חוק זה, לעניין עצם החיוב בהיטל או סכומו, רשאי מבקש ההיתר לשלם את ההיטל המגיע מכל השותפים.

(2) שולם ההיטל על ידי מבקש ההיתר לפי הוראות פסקה (1), רשאי מבקש ההיתר להיפרע מכל אחד מהשותפים בגין חלקו של כל אחד מהם בהיטל ששולם על ידיו.

שיפוי מהבעלים לחוכר לדורות 421. (א) שילם את ההיטל חוכר לדורות, יהיה זכאי מהבעלים לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו חל ההיטל על השבחת החכירה לדורות; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם לא הוארכה החכירה, זכאי החוכר לדורות לקבל מהבעלים את הסכום שנוכה מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד, ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.

(ב) על אף האמור בסעיף זה, במקרקעי ישראל לא יהיה זכאי חוכר לדורות לשיפוי מאת הבעלים.

שיעור ההיטל 422. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

### סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

הגדרות לעניין חישוב השבחה בקרקע 423. בסימן זה -

"מצב תכנוני קודם" – התכניות שחלו על הקרקע במועד המימוש הקודם או ביום התחילה, לפי המוקדם;

"מצב תכנוני חדש" – התכניות החלות על הקרקע ביום הקובע; אושר תשריט בינוי, יראו בו חלק מהמצב התכנוני החדש לעניין זה.

הוראות לעניין חישוב השבחה לפי פרק זה 424. (א) בקביעת שוויים של מקרקעין לעניין פרק זה לא יובאו בחשבון-

(1) תכנית כללית החלה על הקרקע אשר לא הוצא על פיהן היתר באותה קרקע, אלא אם כן המימוש שבגינו משתלם ההיטל הוא בקשה להיתר, להקלה או לשימוש חורג שלא ניתן היה לתתם אלמלא התכנית הכללית;

(2) תכנית הכוללות הוראת פקיעה, או הוראה בתכנית שחלה עליה הוראת פקיעה, אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה כאמור לא יפקעו.

(3) היתר לשימוש חורג שניתן לקרקע, אף שהוא עדיין בתוקף.

(ב) שוויה של קרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבם התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, אשר לא צפויה להתאשר בהן תכנית משביחה ב-20 השנים שתחילתן ביום הקובע.

425. חישוב השבחה בגין אישור תכנית
- (א) השבחה בקרקע כמשמעה בפסקה (1) להגדרת השבחה, היא ההפרש בין שווייה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם.
- (ב) השבחה בקרקע שחלה עליה תכנית איחוד וחלוקה היא ההפרש שבין שווייו, ביום הקובע, של מגרש תמורה, אחד או יותר, שהוקצה בגין חלקה נכנסת, לפי המצב התכנוני החדש, ובין שווייה של חלקה נכנסת ביום הקובע אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם.
- (ג) חלה תכנית על קרקע של בעלים אחד בלבד, ההשבחה היא ההפרש שבין שווייה ביום הקובע של כל הקרקע שהייתה של אותם בעלים ביום אישורה של התכנית, לפי המצב התכנוני החדש, ובין שווייה, ביום הקובע, של קרקע כאמור אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם; לעניין זה, "קרקע של בעלים אחד בלבד" – לרבות קרקע של בעלים אחד וקרקע המיועדת לצורכי ציבור שבעל הזכות בה הוא מדינת ישראל או הרשות המקומית.
426. השבחה בקרקע בגין אישור תשריט חלוקה
- השבחה בקרקע כמשמעה בפסקה (2) להגדרת "השבחה" היא ההפרש בין שווייה של הקרקע שעליה חל התשריט ביום הקובע, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע אילו לא חל עליה התשריט.
427. השבחה בקרקע עקב אישור הקלה
- השבחה בקרקע כמשמעה בפסקה (3) להגדרת "השבחה" היא ההפרש בין שווייה של הקרקע ביום הקובע אילו התכניות החלות עליה במצב החדש היו כוללות את מה שהותר כהקלה, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע לפי התכניות החלות עליה ללא הקלה.
428. השבחה עקב אישור שימוש חורג
- (א) השבחה בקרקע כמשמעה בפסקה (4) להגדרת "השבחה" היא ההפרש בין שווייה של הקרקע ביום הקובע ששימוש שהותר כשימוש חורג מותר בה לתקופה שבה הותר, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע ששימוש כאמור אינו מותר בה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ראה מהנדס הוועדה המקומית שנעשה על ידי מבקש ההיתר או על ידי קרובו שימוש חורג לפני שניתן ההיתר לשימוש חורג, תחושב ההשבחה למלוא תקופת השימוש החורג בקרקע, בין שהותרה ובין שלא הותרה, ויראו את מועד תחילת השימוש בפועל כיום הקובע לעניין זה.
- (ג) בקביעת ההשבחה לפי סעיף זה לא יובאו בחשבון הוצאות הנדרשות לצורך התאמת הקרקע לשימוש החורג, למעט הוצאות לביצועם של תנאים הנדרשים על פי חוק לצורך אותו שימוש.

- מימוש קודם 429. נעשה המימוש הקודם בקרקע לפני תחילתו של חוק זה, והובאו בחשבון לצורך חישוב ההיטל בגין אותו מימוש תכניות שלא כמשמען בפרק זה, ייקבע שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם בהתחשב באותן תכניות.
- השבחה כשקיימת 430. על קביעת השבחה בקרקע שחלה עליה תכנית פוגעת שתחילתה לאחר תכנית פוגעת המימוש הקודם בקרקע, יחולו הוראות סעיף 425 & בשינויים אלה -
- (1) לא שולמו פיצויים בגין הפגיעה בקרקע לפי פרק א' &, יהיה המצב התכנוני הקודם של הקרקע לעניין חישוב ההשבחה, מצבה התכנוני ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ובלבד שהחייב בהיטל נתן הסכמתו לכך.
- (2) שולמו פיצויים בגין הפגיעה בקרקע לפי פרק א' &, או שהחייב לא נתן הסכמתו כאמור בפסקה (1), יהיה המצב התכנוני הקודם לעניין חישוב ההשבחה מצבה התכנוני על פי התכנית הפוגעת; שולמו פיצויים כאמור, ייקבע שוויה של הקרקע במצב התכנוני הקודם בהתאם לקביעותיה של הערכאה המוסמכת שקבעה את הפיצויים.
- השבחה כשהתכנית 431. (א) חלה השבחה בקרקע, ועל פי המצב התכנוני החדש ניתן לעשות בה שימושים שונים, תיקבע ההשבחה כך - שימושים מאפשרת מספר שימושים
- (1) במימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (1) להגדרה "מימוש זכויות" - לפי השימוש שהתבקש בבקשה להיתר;
- (2) במימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (2) להגדרת "מימוש זכויות" - לפי השימוש שנעשה בקרקע;
- (3) במימוש זכויות כהגדרתו בפסקאות (4) או (5) להגדרת "מימוש זכויות" - לפי השימוש המיטבי שניתן לעשות בקרקע על פי המצב התכנוני החדש.
- (ב) היה מימוש קודם בקרקע, שהוא מימוש כהגדרתו בפסקאות (1) ו-(2) לסעיף קטן (א), והוגשה בקשה לשימוש מותר אחר בקרקע (בפרק זה - בקשה חדשה), תיקבע ההשבחה לפי הפרש שבין שווי הקרקע שהשימוש המותר בה הוא השימוש שהתבקש בבקשה החדשה, ובין שווי הקרקע שהשימוש המותר בה הוא השימוש לפי המימוש הקודם.
- השבחה בגין 432. (א) הוגשה בקשה להיתר לבנייה של חלק מהשטח הכולל המותר לבנייה הוצאת היתר לחלק מהשטח הכולל המותר לבנייה המבוקש בהיתר. לפי המצב התכנוני החדש, יחושב היטל ההשבחה על פי השטח לבנייה

(ב) הוגשה בקשה להיתר להקמתו של בניין במגרש שהוקם בו בעבר בניין ששולם בגינו היטל השבחה, יחושב היטל ההשבחה על פי השטח המבוקש בהיתר העולה על שטחו של הבניין שהיה קיים במגרש.

בנייה או שימוש שלא כדין 433 בקביעת שוויה של קרקע לעניין פרק זה לא יובאו בחשבון בנייה או שימוש שנעשו בה שלא כדין.

סכומו של היטל השבחה 434 היטל ההשבחה יהיה בסכום הקבוע בשומת ההשבחה כפי שנערכה לפי הוראות סעיף 438 & או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר המוסמכת או בית המשפט, לפי העניין.

### סימן ד': הודעה על עסקה בקרקע ועל תחילת השימוש בה

הודעה על תחילת שימוש בקרקע 435 (א) התחיל אדם לעשות שימוש שאינו טעון היתר בקרקע והשימוש מהווה מימוש כמשמעותו בפסקה (2) להגדרת "מימוש זכויות", יודיע על כך לוועדה המקומית בתוך 30 ימים מתחילת השימוש כאמור.

(ב) לא הודיע חייב בהיטל על תחילת שימוש כאמור בסעיף קטן (א), וראה מהנדס הוועדה המקומית שנעשה בקרקע שימוש כאמור באותו סעיף קטן, יורה לשמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית לערוך שומת השבחה, ויודיע לו את המועד שבו לדעתו התחיל השימוש כאמור; מועד זה יהיה המועד הקובע לעניין עריכת שומת ההשבחה; שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית יערוך שומת השבחה על פי המידע המצוי בידו.

הודעה על עסקה בקרקע 436 (א) נמכרה זכות בקרקע המהווה מימוש כהגדרתו בפסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות", ימסור החייב בהיטל לפי חוק זה לוועדה המקומית בתוך 30 ימים ממועד עריכת ההסכם למכירת הזכות כאמור, הודעה בדבר עריכתו והמועד בו נערך; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן מסירת ההודעה לפי סעיף זה ופרטיה.

(ב) להודעה כאמור בסעיף קטן (א) יצורפו ההסכם או המסמך שעל פיו נעשתה מכירת הזכות בקרקע, ומסמכים נוספים כפי שיקבע השר.

(ג) לא צירף החייב בהיטל את המסמכים כאמור בסעיף קטן (ב), כולם או חלקם, יראו אותו כמי שלא הודיע לוועדה המקומית על העסקה בקרקע במועד.

(ד) לא הודיע החייב בהיטל לוועדה מקומית על מכירת זכות בקרקע לפי סעיף זה, ונודע למהנדס הוועדה המקומית על מכירת הזכות, יורה לשמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית לערוך לנכס שומת השבחה, ויקבע את המועד הקובע; שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית יערוך שומת השבחה על פי המידע המצוי בידו.

## סימן ה': הליכים לעניין היטל

מועד עריכת שומת 437. (א) שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית תיערך על ידי שמאי מקרקעין השבחה על ידי ועדה מקומית מטעם הוועדה המקומית, ותומצא לחייב בהיטל, לא יאוחר ממועדים אלה:

(1) הוגשה בקשה להיתר שחלים עליה הליכי רישוי בדרך מקוצרת, לפי חלק ה', פרק א', סימן ה' - בתוך 40 ימים מיום קליטת הבקשה כאמור;

(2) הוגשה בקשה להיתר בהתאם לתכנית על פי פרק חלק ה', פרק א', סימן ד' & - בתוך 75 ימים מיום קליטת הבקשה כאמור;

(3) הוגשה בקשה להקלה או לשימוש חורג - בתוך 75 ימים מיום החלטת רשות הרישוי בבקשה.

(4) במימוש זכויות במקרקעין כהגדרתו בפסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות" - בתוך 90 ימים מהיום בו נמסרה לוועדה המקומית הודעה כאמור בסעיף 436 & ;

(5) בתשלום היטל לפי בקשה כאמור בסעיף 419(ב) - בתוך 90 ימים מיום הגשת הבקשה.

(ב) מהנדס הוועדה המקומית רשאי להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי מחמת מורכבותה של שומת ההשבחה או מחמת נסיבות מיוחדות אחרות, יש צורך בכך.

אמדן היטל 438. (א) עמד מבקש היתר בתנאים להוצאת היתר, אך לא הוצאה לו שומת השבחה על ידי ועדה מקומית, יערוך שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית שהוטל עליו לערוך את שומת ההשבחה על פי סעיף 437 &, לבקשת מבקש ההיתר, אמדן של היטל ההשבחה, וימסור אותו למבקש בתוך עשרה ימים מיום שהוגשה הבקשה לפי סעיף זה (בפסקה זו - אמדן היטל).

(ב) אמדן ההיטל לא יהווה שומת מקרקעין ולא יחולו עליו הוראות כל דין החלות על שומת מקרקעין כאמור; לא יהיה באמדן ההיטל כדי להשפיע על עריכת שומת ההשבחה על ידי שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית והוא לא ישמש ראיה בהליכים לקביעת היטל השבחה לפי פרק זה.

(ג) נערך אמדן היטל, יראו אותו לעניין תשלום היטל או המצאת ערבות לפי סעיף 443(ג) & כשומת השבחה מטעמה של הוועדה המקומית.

תיקון טעות בשומת 439.  
השבחה מטעם  
ועדה מקומית

(א) חייב בהיטל שהומצאה לו שומת השבחה כאמור בסעיף 437 & רשאי לפנות למהנדס הוועדה המקומית, בתוך 21 ימים מהיום שהומצאה לו שומת השבחה כאמור, ולבקשו לתקנה (בפרק זה - בקשה לתיקון טעות בשומת השבחה) אם סבר שנפלה בה טעות בפרטי הקרקע כפי שצוינו בשומת השבחה, בנתונים הפיזיים של הקרקע כפי שתוארו בשומת השבחה, בתיאור הזכויות שיש לחייב בקרקע, כפי שפורטו בשומת השבחה או ששומת השבחה לא התבססה על כל התכניות החלות על הקרקע, או התבססה על תכניות שאינן חלות עליה; בקשה כאמור תוגש בכתב, תפרט את הטעויות שנפלו לדעתו של החייב בשומת השבחה ואת הנתונים הנכונים לדעתו.

(ב) קיבל מהנדס ועדה מקומית בקשה לתיקון טעות בשומת השבחה, יעבירה להתייחסותו של שמאי המקרקעין שערך את שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית; שמאי המקרקעין שערך את שומת השבחה כאמור יגיש למהנדס הוועדה המקומית, בתוך 14 ימים מקבלת הבקשה לתיקון טעות בשומת השבחה, התייחסות בכתב; השמאי יפרט בהתייחסותו את תשובתו בנוגע לטענות על טעויות שנפלו בשומת השבחה; ראה שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית שנפלו טעויות כאמור, יערוך שומת השבחה מתוקנת, ויציין בה את הטעויות שנפלו בשומת השבחה הקודמת ואת התיקונים שהוכנסו על ידיו; הומצאה לחייב בהיטל שומת השבחה מתוקנת, יראו את מועד המסירה כמועד שבו נמסרה לו שומת השבחה לפי חוק זה.

(ג) ראה מהנדס הוועדה המקומית ששומה השבחה מטעם הוועדה המקומית התבססה על פרט מטעה או כוזב שמסר החייב בהיטל או אדם אחר מטעמו לוועדה, יורה לשמאי מטעם הוועדה המקומית לתקן את שומת השבחה, וימסור לחייב בהיטל שומת השבחה מתוקנת, אף אם שילם את ההיטל על פי שומת השבחה של הוועדה.

ערר על שומת  
השבחה

440.

(א) על שומת השבחה מטעם ועדה מקומית רשאי החייב בהיטל לערר לוועדת הערר המוסמכת, בתוך 45 ימים מיום שבו נמסרה לחייב בהיטל שומת השבחה כאמור; יושב ראש ועדת הערר המוסמכת רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א) &, החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, ואם לא פנה קודם לכן לוועדת הערר המוסמכת, לפנות בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה נמסרה לו שומת השבחה, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.



(ג) לבקשת החייב בהיטל והוועדה המקומית רשאי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות הרכב של שלושה שמאים מכריעים לצורך הכרעה כאמור; מינה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין הרכב שמאים מכריעים, יקבע את יושב ראש ההרכב.

ע.ר.ע.ל. הכרעת שמאי מכריע 441. על החלטתם של שמאי מכריע או של הרכב שמאים מכריעים כאמור בסעיף 440, יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לועדת הערר המוסמכת בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע או הרכב השמאים המכריעים, לפי העניין; יושב ראש ועדת הערר רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו; ועדת הערר רשאית, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו.

### סימן ו': מועד תשלום ההיטל

מועד תשלום ההיטל 442. ההיטל ישולם בתוך 50 ימים מהמועד המאוחר מבין כל אלה:

- (1) מסירת שומת ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לחייב בהיטל;
- (2) מסירת החלטת השמאי המכריע לחייב בהיטל;
- (3) מסירת החלטת ועדת הערר לפיצויים המוסמכת לחייב בהיטל;
- (4) מתן פסק דין סופי של בית משפט.

הצמדה וריבית 443. (א) השתנה מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (בחלק זה - המדד) הידוע בסמוך לפני מועד תשלום ההיטל בפועל, לעומת המדד שפורסם בסמוך לפני היום הקובע, יעודכן הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור שינוי המדד.

(ב) שולם ההיטל במועד הקבוע בסעיף 442, יהיה סכום ההיטל הסכום שנקבע בהיטל שומת ההשבחה כשהוא מעודכן לפי הוראות סעיף קטן (א), בתוספת ריבית שתחושב מיום מסירת שומת ההשבחה ועד ליום התשלום בפועל.

(ג) לסכום ההיטל שלא שולם עד למועד הקבוע בסעיף 442, תתווסף ריבית פיגורים שתחושב מהמועד הקבוע באותו סעיף ועד ליום התשלום בפועל.

(ד) לא מסר החייב בהיטל הודעה על עריכת הסכם לפי סעיף 436 & או הודעה על תחילת שימוש לפי סעיף 435 & במועדים הקבועים בהם, תתווסף לסכום ההיטל ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שבו צריך היה החייב למסור את ההודעה על פי אותם סעיפים, ועד יום מסירתה בפועל; לא נמסרה לוועדה המקומית הודעה כאמור, ונודע למהנדס הוועדה המקומית על עריכת הסכם או תחילת שימוש כאמור, תתווסף לסכום ההיטל ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שבו צריך היה החייב למסור את ההודעה ועד למועד תשלום ההיטל.

(ה) בית משפט, ועדת ערר מוסמכת ושמאי מכריע רשאים להקטין את ריבית הפיגורים כאמור בסעיף זה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניהם, וכן רשאים הם, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להפחית את ריבית הפיגורים, בשל תקופה נוספת.

### סימן ז': תשלום היטל כתנאי להיתר והשבת היטל

444. (א) לא יוצא היתר לבנייה או לשימוש בקרקע כל עוד לא שולם ההיטל המגיע אותה שעה בגין אותה קרקע.

תשלום היטל  
השבחה כתנאי  
להיתר ולרישום

(ב) לא תירשם בפנקסי המקרקעין מכירת זכות בקרקע לפי פרק זה, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה בידי מהנדס הוועדה המקומית, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל השבחה החל על הקרקע, או כי לא חלה חובה על תשלום היטל כאמור.

(ג) על אף האמור, רשאי שר המשפטים לקבוע בתקנות לפי חוק המקרקעין סוגים של העברות זכות שהן מכירת זכות בקרקע שאינה חייבת בהיטל לפי חוק זה, ושניתן יהיה לרשום אותן בפנקסי המקרקעין, ושהוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו עליהן.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), רשאי השר לקבוע הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי להיתר או כתנאי למתן אישור לרישום זכויות בפנקסי המקרקעין, ובלבד שלא תותר המצאת ערבות אלא אם כן שילם החייב בהיטל מחצית מסכום ההיטל כפי שנקבע באמדן ההיטל, בשומת השבחה של הוועדה המקומית, בהכרעתו של השמאי המכריע או בהחלטת ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

445. (א) שולם היטל לפי חוק זה בגין מימוש כהגדרתו בפסקאות (1) או (3) להגדרת "מימוש זכויות", וההיתר שניתן פקע מחמת אי מימושו, זכאי מי ששילם את ההיטל להשבת סכום ההיטל ששולם, ובלבד שלא התחילה בנייה על פי ההיתר שניתן, ושהחייב בהיטל הגיש בקשה להשבת הסכום בתוך 30 ימים ממועד פקיעת ההיתר.

השבחה היטל

(ב) שולם היטל לפי חוק זה בגין מימוש כהגדרתו בפסקה & (4) להגדרת "מימוש זכויות", ובוטלה מכירת הזכויות בתוך שנה ממועד עשייתה, רשאי מי ששילם את ההיטל להגיש בקשה למהנדס הוועדה המקומית להשבת סכום ההיטל ששולם על ידיו; בקשה כאמור תוגש בכתב בתוך 30 ימים מיום ביטול מכירת הזכויות; ראה מהנדס הוועדה המקומית, על פי חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה כי התקיימו התנאים המנויים בסעיף זה, יורה על השבת ההיטל.

(ג) לבקשה להשבת היטל לפי סעיף זה יצורפו מסמכים כפי שיקבע השר, לרבות לעניין הראיות הנדרשות לביטול המכירה כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) בגין בקשה להשבת היטל תשולם אגרה בסכום שיקבע השר.

(ה) על סכום ההיטל שיושב יחולו הוראות סעיף &443(א).

### סימן ח': פטור מהיטל

446. (א) לא תחול חובה בתשלום היטל בשל השבחה בקרקע המיועדת בתכנית, כמשמעה בפרק זה, למגורים, והמצויה ביישוב או בחלק ממנו שהשר ושר הבינוי והשיכון הכריזו עליו בצו כאזור לשיקום; לא יכריזו השרים על אזור כאזור לשיקום אלא אם כן נוכחו השרים שיש צורך בשיקומו של אותו אזור, וניתנה להכרזה הסכמתה של הרשות המקומית שבשטח שיפוטה כלול השטח.

(ב) תוקפה של הכרזה על אזור שיקום הוא לשלוש שנים, אלא אם כן קבעו השרים תקופת תוקף קצרה יותר; השרים רשאים להאריך את תוקפה של ההכרזה בתקופות נוספות, אם ראו שממשיכים להתקיים באזור תנאים המאפשרים הכרזה עליו כאזור לשיקום.

(ג) לא יינתן פטור לפי סעיף זה אלא אם כן היום הקובע חל בתקופת תוקפה של ההכרזה.

447. לא תחול חובה בתשלום היטל בגין השבחה בקרקע של מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9(ב) לפקודת מס הכנסה (בסעיף זה – מוסד), שמטרתו היא בריאות, דת, חינוך, סעד, ספורט, רווחה או תרבות (בסעיף זה – שימושים ציבוריים), ובלבד שהתקיים אחד מאלה:

(1) הקרקע מיועדת לשימושים ציבוריים במצב התכנוני החדש, והמוסד משתמש בה לשימושים אלה, לצורכי פעילותו הציבורית;

(2) במימוש כמשמעותו בפסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות" – הקרקע במצב התכנוני הקודם הייתה מיועדת לשימושים ציבוריים והמוסד השתמש בה לאותם שימושים לצורכי פעילותו הציבורית במשך שבע שנים לפחות.

פטור מהיטל  
השבחה באזור  
שיקום

פטור מהיטל  
למוסד ציבורי

פטור מהיטל להרחבת דירת מגורים 448. (א) לא תחול חובה לשלם היטל השבחה בשל השבחה בקרקע המיועדת למגורים, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) על הקרקע בנויה ביום הקובע יחידת דיור המיועדת ומשמשת למגורים (בפרק זה – דירת מגורים), שבה מתגורר החייב בהיטל;

(2) מימוש הזכויות נעשה בדרך של בקשה להיתר שהגיש החייב בהיטל לצורך הרחבתה של הדירה, כאמור בפסקה (1), שבה הוא מתגורר, או לצורך הריסתה ובניית דירה אחרת תחתיה שבה יתגורר;

(3) התכנית החלה על הקרקע קובעת ששטחה של דירה לא יעלה על 180 מ"ר; פסקה זו לא תחול על קרקע הנמצאת באזור עדיפות לאומית שנקבע לעניין זה לפי פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית, התשס"ט-2009.

(ב) לא יינתן פטור לפי סעיף קטן זה אלא בגין הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר, או בגין הקמת דירה חדשה במקום דירת מגורים שנהרסה באותו מגרש, ששטחה שלא יעלה על 140 מ"ר.

(ג) לעניין סעיף קטן זה, "שטח דירה" - כמשמעו לפי חוק המכר (דירות).

(ד) לא תחול חובה לשלם היטל בשל השבחה עקב מכירת זכויות בקרקע בדירת מגורים, שלא חלה עליה חובה לשלם היטל השבחה על פי סעיף קטן (א), אם מבקש ההיתר כאמור בסעיף קטן (א) התגורר בדירת המגורים במשך ארבע שנים לפחות ממועד שהסתיימו העבודות לפי ההיתר.

פטור מהיטל לדרך 449. לא תחול חובה לשלם היטל בשל השבחה בקרקע המשמשת או המיועדת לשמש לדרך ציבורית, לתחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם, למעט שטח קרקע כאמור המשמש או מיועד לשמש לצרכים מסחריים; לעניין זה, "דרך ציבורית" – דרך בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך המופעלת בידי מי שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי העניין, והכול בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו.

פטור מהיתר בגין התאמות לצורכי נגישות ותוספת שטחי שירות 450. (א) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע עקב בניית מעלית בבניין קיים.

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מהתאמות נגישות לפי הוראות סעיפים 376 ו 377. &

(ג) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מתוספת שטחי שירות שבנייתם נדרשת לפי חוק זה או לפי חוק אחר.

פטור מהיטל  
השבחה בגין  
תכניות לחיזוק  
מבנים ובניית  
מרחב מוגן

451. (א) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע הנובעת מאישור תכנית מתכניות אלה :

(1) תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(2) תכנית הכוללת הוראות מפורטות שהוכנה על פי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקה (1), ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בקרקע בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית.

#### סימן ט': השבחה במקרקעי ישראל

השבחה במקרקעי  
ישראל

452. (א) על אף האמור בפרק זה, על השבחה במקרקעי ישראל שלא הוכרו בחכירה לדורות לא יחול חיוב בהיטל השבחה.

(ב) מכרה רשות מקרקעי ישראל זכויות בקרקע שהיא קרקע עירונית, כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, על פי הסכם שנערך לאחר יום תחילתו של חוק זה, תעביר לוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה כלולה אותה קרקע 10% מהתקבולים שקיבלה בגין אותה קרקע; לעניין זה, "תקבולים" – הסכום שגבתה רשות מקרקעי ישראל בגין מכירת הזכויות בקרקע, בניכוי מס ערך מוסף ובניכוי הוצאות שהוציאה הרשות לצורך מכירת הזכויות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לא תעביר הרשות חלק מהתקבולים שהם אחד מאלה :

(1) תקבולים בגין מכירת מחצבים או חומרי חציבה, כהגדרתם בפקודת המכרות ;

(2) תקבולים בגין דמי היתר ;

(3) תקבולים ממכירת מבנים שהם נכסי נפקדים, כהגדרתם בחוק נכסי נפקדים, או שהיו נכסי נפקדים כאמור ;

(4) תקבולים בגין הקצאת זכויות בקרקע למשרדי הממשלה, וליחידות הסמך, לרבות הקצאת זכויות בקרקע לצורך הקמה והפעלה של תשתית, בין למשרד ממשלתי ובין למי שמתקשר עם המדינה בהסכם להקמת התשתית ולהפעלתה לתקופה מוגבלת;

(5) תקבולים ממכירת דירות ציבוריות כהגדרתם בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).

(ד) לענין סעיף זה, "מקרקעי ישראל שלא הוחכרו בחכירה לדורות" – לרבות קרקעות שהוחכרו לדורות לשימוש חקלאי וייעודם שונה לייעוד שאינו חקלאי, ובלבד שהחוכר לדורות אינו יכול להשתמש בהן לשימוש שאינו חקלאי אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה לדורות עמו או יחתם עמו חוזה חכירה חדש.

העברת תקבולים 453. הרשות למקרקעי ישראל תעביר את התקבולים האמורים ביום העשירי לכל על ידי רשות מקרקעי ישראל חודש, בגין החודש שקדם לחודש התשלום.

#### סימן י': ייעודם של כספי ההיטל

ייעוד כספי ההיטל 454. (א) סכומים שנגבו כהיטל וסכומים שהועברו לוועדה מקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל על פי פרק זה (בפרק זה - כספי ההיטל), מיועדים למטרות אלה, ולא להבלבד -

(1) הליכים שעניינם היטל על פי חוק זה, לרבות הוצאות עריכתן של שומות המקרקעין;

(2) הוצאות גבייתו של ההיטל;

(3) הוצאותיהן של הוועדה המקומית ורשות הרישוי המקומית ובכלל זה הוצאותיהן לצורך הכנת תכניות ובדיקתן ולצורך פעולות לאכיפת חוק זה;

(4) הליכים בעניין תביעה לפיצויים ותשלום הפיצויים לפי תביעה כאמור;

(5) תשלום תשלומי איזון, הוצאות לצורך הליכים בגין הפקעת קרקע ופיצויים כאמור;

(6) מימון של עבודות פיתוח, ובכלל זה הקמתם או רכישתם של תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

(ב) בסימן זה, "ועדה מקומית" – למעט ועדה מקומית-מחוזית.

ניהול כספי ההיטל 455. (א) כספי ההיטל יוחזקו בחשבון בנק אחד או יותר של הוועדה המקומית (בפרק זה - חשבון ההיטל), שיוחזקו בו אך ורק כספי ההיטל; כספי ההיטל ינוהלו על ידי גזבר הוועדה המקומית באופן שיאפשר מעקב אחר התקבולים וההוצאות שהוצאו למטרות השונות.

(ב) כספי ההיטל לא ישמשו אלא למטרות המנויות בסעיף 454 &.

הגבלה על שעבוד 456. (א) כספי ההיטל וזכותה של הוועדה המקומית לקבלת כספים כאמור לא יהיו ניתנים לשעבוד, אלא אם כן השעבוד נעשה לטובת מי שהוועדה המקומית או, בוועדה מקומית ברשות אחת - הרשות המקומית, התקשרו עמו בהסכם כדין להקמה או רכישה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצורכי ציבור או לביצוע עבודה מסוימת במסגרת תכנון, הקמה, רכישה או הרחבה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצורכי ציבור או למימון כל אחד מאלה, או להכנת תכנית; לעניין זה, "שעבוד" – לרבות המחאה על דרך שעבוד, קיזוז או עיכון.

(ב) חשבון ההיטל וזכותה של הוועדה המקומית לקבל כספים כאמור לא יהיו ניתנים לעיקול, אלא אם כן העיקול הוטל בידי מי שהוועדה המקומית, ובוועדה מקומית ברשות אחת - הרשות המקומית, התקשרה עמו בהסכם כדין להכנת תכנית או להקמה או לרכישה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצורכי ציבור או לביצוע עבודה מסוימת במסגרת תכנון, הקמה, רכישה או הרחבה של תשתית, מבנה ציבור או שטח לצורכי ציבור או למימון של אחד מאלה, בשל אי תשלום כספים עבור הרכישה או ביצוע אותה עבודה או אי החזרת ההלוואה כאמור, או בידי מי שנפסקו לטובתו בהחלטה סופית של שמאי מכריע, ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה או בפסק דין סופי של בית משפט, פיצויים בגין פגיעה בקרקע או בגין הפקעת קרקע, בגין אי תשלום הפיצויים כאמור.

תחולת הוראות על 457. הועברו כספי היטל השבחה לרשות מקומית, יחולו הוראות חוק זה בנוגע למטרות כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 454 &, בנוגע לניהולם של כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 455 & ובנוגע לשעבוד ועיקול כספי היטל השבחה כאמור בסעיף 456 &, גם על הכספים שהועברו לרשות המקומית כאמור, בשינויים המחויבים.

כספי היטל השבחה 458. (א) במרחב תכנון מקומי שהוועדה המקומית בו היא ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, יועברו לרשות המקומית או ליישוב הנמצא בתחום מרחב התכנון המקומי ואינו רשות מקומית, בתום כל שנת כספים, כספי ההיטל שהתקבלו בידי הוועדה המקומית בשל קרקעות שבתחום כל אחד מהם, לאחר ניכוי הסכומים המפורטים בסעיף קטן (ב).

(ב) בתום כל שנת כספים יערוך גזבר הוועדה המקומית המרחבית או הוועדה המרחבית הכוללת רשות גדולה דו"ח על הוצאותיה של הוועדה המקומית בשנה החולפת ואמדן הפיזויים שהיא עשויה לחוב בהם בגין תכניות שאושרו בתחומה באותה שנה (בפרק זה – סכום ההוצאה הצפויה); סכום הוצאותיה של הוועדה המקומית בשנה החולפת וסכום ההוצאה הצפויה ינוכו מכספי ההיטל שגבתה הוועדה המקומית, והיתרה תחולק על פי הוראות סעיף קטן (א); בדו"ח כאמור לא יובאו בחשבון, תביעות לפיצויים שהתיישנו, או תביעות שנדחו לפי & סעיף 408(א).

(ג) דו"ח על פי סעיף קטן (ב) ייערך על פי כללים שיקבע השר.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית להעביר לרשות מקומית או ליישוב כאמור כספי היטל במהלך שנת הכספים, ובלבד שגזבר הוועדה המקומית חיווה דעתו שלא יהיה בכך כדי לגרום לגירעון תקציבי בקופתה של הוועדה המקומית באותה שנה או בשנים הבאות, נוכח אמדן ההוצאות הצפויות, והתקבל לכך אישור השר.

#### **פרק ג': סדרי דין בעררים לעניין היטל השבחה ופיצויים**

מינוי שמאי מכריע 459. הוגשה בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מכריע לפי הוראות פרק זה, יודיע יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, או לתובע פיצויים ולנתבעים, לפי העניין, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בסעיף קטן (א), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור, ואם התבקש מינויו של הרכב שמאים – על השמאים המכריעים החברים בהרכב ועל היושב ראש שלו.

דיון בפני שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים יקבעו את סדרי הדיון בפניהם, ככל שלא נקבעו בחוק זה או לפיו. 460.

(ב) לפנייה לשמאי מכריע בעניין היטל תצורף שומת המקרקעין מטעמו של החייב בהיטל, ושומת ההשבחה מטעמה של הוועדה המקומית; על אף האמור, רשאי השמאי המכריע לפטור את החייב מהגשת שומת המקרקעין מטעמו אם ראה שנוכח טיבן של הטענות המועלות בפנייתו אין בה צורך לצורך הכרעה במחלוקת.

(ג) לפנייה לשמאי המכריע בעניין תביעה לפיצויים תצורף שומת המקרקעין שהגיש התובע לוועדה המקומית, ואם החליטה הוועדה המקומית לדחות את התביעה לפי סעיף 460 &, גם שומת המקרקעין מטעמה של הוועדה המקומית שנמסרה לתובע.



- פרסום החלטות  
השמאי המכריע
461. הכרעותיו של שמאי מכריע ושל הרכב שמאים בעניין היטל ובעניין תביעה לפיצויים יפורסמו באתר האינטרנט של מועצת שמאי המקרקעין ;
- מינוי שמאי מייעץ
462. (א) דנה ועדת הערר המוסמכת בתביעה לפיצויים שהוגשה אליה או שהועברה אליה, או בערר על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה, או בערר על החלטת ועדה מקומית בעניין היטל השבחה, רשאית היא לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות לה שמאי מייעץ מקרב השמאים המכריעים שיגיש לה חוות דעת בעניין הנדון על ידיה.
- (ב) על מינויו של שמאי מייעץ על ידי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יחולו הוראות חוק זה החלות על מינוי שמאי מכריע.
- (ג) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם בפני ועדת הערר לעניין חוות הדעת.
- (ד) מונה שמאי מייעץ, תקבע ועדת הערר מי מהצדדים יישא בתשלום שכרו, כולו או חלקו.
- הוצאות
463. ועדת הערר הארצית, בדונה בעניין היטל השבחה או תביעה לפיצויים, וועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, רשאיות לפסוק לצדדים הוצאות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אם ראו שנסיבות העניין מצדיקות זאת.

#### חלק ז': הפקעות

- הגדרות לחלק  
הפקעות  
[188]
464. בחלק זה –
- "בעל זכות בקרקע" – מי שהיה במועד משלוח ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, ואם נשלחו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ביחד - מי שהיה במועד משלוח ההודעות כאמור, בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה ;
- "הרשות המפקיעה" – כל מי שרשאי להפקיע קרקע לצורכי ציבור לפי הוראות חוק זה.
- הפקעה בידי ועדה  
מקומית או מדינת  
ישראל  
[188,189]
465. (א) הוועדה המקומית רשאית, לפי הוראות חלק זה, להפקיע קרקע שיועדה בתכנית לצורכי ציבור אלא אם כן נקבע בתכנית שלא ניתן להפקיעה ; הפקיעה הוועדה המקומית קרקע כאמור, תוקנה הקרקע לרשות המקומית.

(ב) בתכנית ניתן לקבוע כי קרקע המיועדת לצורכי ציבור תופקע לטובת מדינת ישראל ותוקנה לה; נקבע כאמור, רשאית מדינת ישראל להפקיעה לפי הוראות חלק זה; השר, באישור שר האוצר ושר התחבורה והבטיחות בדרכים, יקבע הוראות לעניין הפעלת הסמכויות לפי סעיף קטן זה, לרבות לעניין מתן הרשאה לאחר להפעלת הסמכות כאמור.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), כל עוד לא פרסמה הוועדה המקומית הודעות לפי סעיפים 5 או 7 לפקודת הקרקעות, רשאי שר האוצר, ובתכנית שהקרקע מיועדת בה לצורך ציבורי שהוא דרך – שר התחבורה והבטיחות בדרכים, לקבוע כי הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על קרקע שלא נקבע לגביה בתכנית שתופקע לטובת מדינת ישראל, ובלבד שהודיע על כך לוועדה המקומית ונתן לה הזדמנות להשמיע את טענותיה; הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על קרקע שנקבע לגביה בתכנית שלא ניתן להפקיעה.

(ד) יועדה קרקע בתכנית לצורכי ציבור, כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), חייבת הרשות המפקיעה להפקיעה אם התקיים אחד מאלה:

(1) בעל הזכויות בקרקע דרש כי זכותו בקרקע תופקע ממנו, ובלבד שאינו יכול להשתמש בקרקע המיועדת להפקעה;

(2) הייתה ההפקעה כאמור בסעיף קטן (א) – הוועדה המחוזית קבעה, לאחר שנתנה לוועדה המקומית להשמיע את טענותיה, כי הקרקע נדרשת באופן מיידי לצורכי הציבור שנקבעו בתכנית.

466. על ביצוע הפקעה לפי חוק זה יחולו הוראות פקודת הקרקעות בשינויים המחויבים, ובשינויים המפורטים להלן:

כללים לביצוע הפקעה

(1) בכל מקום שבו נאמר "שר האוצר", "ממשלת ישראל" או "היועץ המשפטי לממשלה", לפי העניין, ייקרא כאילו נאמר "הרשות המפקיעה";

(2) הוראות סעיף 2א לפקודת הקרקעות לא יחולו, וכל הוראה בפקודת הקרקעות שבה מופיעות המילים "הוועדה המייעצת", תיקרא כאילו אין הן מופיעות בהוראה האמורה;

(3) הוראות סעיף 5א לפקודת הקרקעות לא יחולו, והרשות המפקיעה רשאית לפרסם הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות יחד עם הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות;

(4) בהודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות ניתן לציין את המטרה הציבורית שלשמה מופקעת הקרקע על דרך ההפניה לייעודים או לשימושים הקבועים בתכנית הנוגעת לעניין;

(5) הוראות סעיף 7ב לפקודת הקרקעות יחולו בשינויים המחויבים, ואולם החלטת הרשות המפקיעה לעניין הארכת התקופה הקבועה שם תיעשה באישור הוועדה המחוזית;

(6) הוראות סעיף 8 לפקודת הקרקעות לא יחולו, ועל כניסה לקרקע המיועדת להפקעה יחולו הוראות אלה:

(א) הרשות המפקיעה רשאית להיכנס לקרקע ולקנות בה חזקה על פי סעיף 7 לפקודת הקרקעות בלא צו של בית משפט, ובלבד שאם חלפו 60 ימים מפרסום ההודעה לפי סעיף 7 תינתן לבעל הקרקע ולמחזיק בה הודעה נוספת בכתב על קניית החזקה לפחות 30 ימים מראש;

(ב) פנה בעל הזכויות בקרקע או המחזיק בה לבית משפט בבקשה למנוע או להפסיק את קניית החזקה בקרקע, כאמור בפסקה (א), יהיה בית המשפט רשאי ליתן צו כאמור רק אם הוכח להנחת דעתו כי נפל פגם בקיום ההוראות לפי פקודת הקרקעות;

(ג) הרשות המפקיעה לא תתפוש חזקה בבית מגורים שנבנה כדין, המשמש למגורי בעל הזכויות בקרקע או מי מטעמו, אלא אם כן הוצע לו דיור חלוף וניתנה לו הזדמנות נאותה לממשו; סירב בעל הזכויות או מי מטעמו לאפשר תפישת החזקה לרשות המפקיעה על אף שהציעה לו דיור חלוף כאמור, לא תתפוש הרשות המפקיעה חזקה אלא לפי צו של בית המשפט;

[194, ח]

(ד) בלי לגרוע מכלליות הוראות פסקאות (א) עד (ג), סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהוו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה;

(7) הוראות סעיפים 14(א), 14(ב), ו-14א עד 14ד לפקודת הקרקעות לא יחולו.

467. על מתן פיצויים בשל הפקעה (בחוק זה – פיצויי הפקעה) ועל אופן חישובם יחולו הוראות פקודת הקרקעות והוראות החוק לתיקון דיני הרכישה בשינויים המחויבים, ובשינויים אלה:

כללים לעניין פיצויים

(1) חלה חובת פיצוי על הרשות המפקיעה, תודיע הרשות לבעל הזכויות על סכום הפיצוי המגיע לו בתוך 60 ימים מהיום שבו פורסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות; להודעה כאמור תצורף שומת מקרקעין כפי שנערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעם הרשות המפקיעה (בחלק זה – הודעת הרשות המפקיעה);

(2) הוקנתה הקרקע, או עתידה להיות מוקנית לרשות המקומית – סעיף 20 לפקודת הקרקעות יחול גם על הפקעת קרקע לצורכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני בריאות, דת, חינוך ותרבות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש; השר רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף (20)(2)(ג) לפקודת הקרקעות;

(3) שווי הקרקע לצורך פיצויי הפקעה ייקבע לפי מצבה התכנוני במועד שבו פורסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות או במועד שבו נרשמה הקרקע על שם הרשות המפקיעה, לפי המוקדם (בחלק זה – המועד הקובע), וכפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, אשר לא צפויה להתאשר לגביה תכנית משביחה ב-20 השנים הבאות; לעניין פסקה זו, "מצב תכנוני" – התכניות הכוללות הוראות מפורטות החלות על הקרקע במועד הקובע.

(4) בקביעת שוויה של קרקע לפי פרק זה לא יובאו בחשבון בנייה או שימוש שנעשו בה שלא כדין.

מחלוקת על סכום 468. (א) הוראות סעיף 9 לפקודת הקרקעות לא יחולו.

הפיצויים

[ח]

(ב) על אף האמור בסעיף 9 לפקודת הקרקעות, חלק בעל הזכויות בקרקע על סכום הפיצויים, כפי שנקבע בהודעת הרשות המפקיעה, ועל כך בלבד, רשאי הוא לעשות אחד מאלה, בתוך 90 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה כאמור –

(1) לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצויים כאמור;

(2) לפנות לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, ואם הייתה הרשות המפקיעה מדינת ישראל כאמור בסעיפים קטנים 405(ב) ו-1(ג) - לוועדת ההשגות, כמשמעותה בפקודת הקרקעות, בערר או בהשגה על סכום הפיצויים, לפי העניין.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), חלקו מספר בעלי זכויות בקרקע שנכללה בהודעת הפקעה אחת, על סכום הפיצויים בלבד, ולא כולם הסכימו לפנות לשמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב)1, יחולו הוראות סעיף קטן (ב)2 בלבד.

(ד) על הפנייה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ועל פעולתה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה יחולו הוראות סעיף & 440 עד 441 ו-459 עד 462, בשינויים המחויבים, והתקנות שלפיהם.

(ה) על הפנייה לוועדת ההשגות יחולו הוראות סעיף 9א לפקודת הקרקעות והתקנות שלפיו.

469. (א) קרקע שהופקעה על פי הוראות חוק זה על ידי ועדה מקומית, מותר להשכירה או להשאילה למטרה שלה יועדה בתכנית, ובלבד שהשר נתן אישורו לכך. [195(1)]

(ב) קרקע שהופקעה על פי הוראות חוק זה על ידי מדינת ישראל, מותר להשכירה או להשאילה למטרה שלה יועדה בתכנית, ובלבד ששר האוצר נתן אישורו לכך.

470. (א) רכישה מחדש [195,196]

(1) קנתה הרשות המפקיעה חזקה בקרקע ואושרה תכנית על הקרקע שהופקעה, המשנה את ייעודה של הקרקע לייעוד שאינו לצורכי ציבור, נתונה לבעל הקרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות שהופקעו ממנו בקרקע לפי חלק זה (בסעיף זה – הזכויות בקרקע), בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף זה – הזכות לרכישה מחדש).

(2) אושרה תכנית כאמור בפסקה (1) תודיע הרשות המפקיעה על כך לבעל הקרקע בתוך 30 ימים מיום תחילתה של התכנית; קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור יודיע לרשות המפקיעה בכתב בתוך שלושה חודשים מהודעת הרשות המפקיעה אם ברצונו לממש את זכות הרכישה מחדש או אם העבירה לאחר.

(ב)

(1) על אף האמור בסעיף קטן (א), נתונה לבעל קרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות שהופקעו ממנו בקרקע אף אם לא אושרה תכנית כאמור בסעיף קטן (א), אם בתום תקופת הזמן שנקבעה לפי סעיף 7ב לפקודת הקרקעות לא התחילה הרשות המפקיעה בביצוע מטרת הרכישה, ובלבד שהתקיים אחד מהתנאים הבאים :

(א) יש ביכולתו של בעל הקרקע להשתמש בקרקע, בתוך זמן סביר, לצורך הציבורי שלו יועדה בתכנית ;

(ב) התכנית שייעדה את הקרקע לצורכי ציבור אפשרה עשיית שימוש אחר בקרקע עד למימושו של הצורך הציבורי, ויש ביכולתו של בעל הקרקע לעשות בתוך זמן סביר את השימוש כאמור.

(2) חלף המועד האמור בפסקה (1), תודיע הרשות המפקיעה על כך לבעל הקרקע בתוך 30 ימים. קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור רשאי הוא להודיע בכתב לרשות המפקיעה בתוך שלושה חודשים אם ברצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש, או אם העבירה לאחר ; הודיע בעל הקרקע על רצונו ברכישה מחדש, יוסיף להודעתו פרטים בדבר יכולתו לעמוד בתנאים למימוש הזכות כאמור בפסקאות משנה (א) או (ב).

(3) לעניין זה, "התחלת ביצוע מטרת הרכישה" – כמשמעה בפקודת הקרקעות

(ג) הודיע בעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), כי ברצונו לממש את זכותו לרכישה מחדש (בסעיף זה – הודעת בעל הקרקע), יחולו הוראות אלה :

(1) הרשות המפקיעה תודיע לבעל הקרקע בתוך חודשיים מיום הודעת בעל הקרקע על מחיר הרכישה, כפי שנקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעמה (בסעיף זה – מחיר הרכישה), ועל תנאי הרכישה ;

(2) מחיר הרכישה ייקבע לפי מצבה התכנוני של הקרקע במועד הודעת בעל הקרקע, וכפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, אשר לא צפויה להתאשר לגביה תכנית משביחה ב-20 השנים הבאות ; לעניין פסקה זו, "מצב תכנוני" - התכניות הכוללות הוראות מפורטות החלות על הקרקע במועד הודעת בעל הקרקע.

(ד) קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור בסעיף קטן (ג), יודיע בכתב לרשות המפקיעה, בתוך שלושה חודשים, אם ברצונו לרכוש את הזכויות בקרקע בתוך אותה תקופה במחיר הרכישה; הודיע בעל הקרקע כי ברצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש, מילא את תנאי הרכישה כפי שנקבעו על ידי הרשות המפקיעה ושילם את מחיר הרכישה בתוספת הפרשי הצמדה לפי סעיף 443(א) מיום הודעת הרשות כאמור – יועברו לו הזכויות בקרקע.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), הודיע בעל הקרקע על רצונו הזכויות לממש את הזכות לרכישה מחדש, אולם חלק על מחיר הרכישה כפי שנקבע על ידי הרשות המפקיעה כאמור, רשאי הוא לפנות ליושב ראש מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מכריע, לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה או לוועדת ההשגות, לפי הענין, לצורך הכרעה במחלוקת (בסעיף זה – הגורם המוסמך), ובלבד ששילם לרשות מחצית ממחיר הרכישה שנקבע על ידה; על הפניה כאמור יחולו הוראות סעיף 468 & בשינויים המחויבים, ואם קבע הגורם המוסמך, כי על בעל הקרקע לשלם תוספת תשלום על מחצית מחיר הרכישה, תשולם התוספת בתוך חודשיים מיום שנקבע כאמור.

(ו) הודיע בעל הקרקע שאין ברצונו לממש את זכות הרכישה מחדש, או לא מסר הודעות לפי סעיפים קטנים (ג) או (ד), או שמסר הודעות כאמור אך לא שילם את מחיר הרכישה או לא קיים את תנאיה (בסעיף זה – כישלון מימוש), יחולו הוראות אלה:

(1) התקיים התנאי האמור בסעיף קטן (א) – רשאית הרשות המפקיעה, החל מיום כישלון המימוש, להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, וללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך;

(2) התקיים התנאי האמור בסעיף קטן (ב) – לא יוכל בעל הקרקע להודיע פעם נוספת על רצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש אלא אם כן חלפו שנתיים לפחות מיום כישלון המימוש.

(ז) הייתה קרקע שהופקעה כאמור בבעלות משותפת של כמה בעלי קרקע, ולא פעלו כל בעלי הקרקע לפי הוראות סעיף זה למימוש זכותם לרכישה מחדש, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים אלה:

(1) בעלי קרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש זכאים לממשה בתנאי שהם מהווים יחד בעלים של רבע לפחות מהקרקע, ובלבד שירכשו את הקרקע כולה; על אף האמור, נתנה הרשות המפקיעה את הסכמתה לרכישת חלקה של הקרקע בלבד, יוכלו בעלי הקרקע כאמור לממש את הזכות לרכישה מחדש רק בחלק זה;

(2) לא התקיימו בבעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש תנאי הזכאות לפי פסקה (1), יראו בכך כשלון מימוש ויחולו הוראות סעיף קטן (ו);

(ח) נרכשה קרקע מחדש לפי הוראות סעיף זה, אין בכך כדי למנוע הפקעתה מחדש אם היא נדרשת לצורכי ציבור.

(ט) בסעיף זה, "בעל הקרקע" – כמשמעותו בסעיף 14ב לפקודת הקרקעות וכן מי שהועברה לו הבעלות לפי הסכם או מכוח הדין.

שימוש לכל מטרה 471. חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (בסעיף זה – התקופה הקובעת), והרשות המפקיעה לא חזרה בה מרכישת הקרקע לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות, ובעל הקרקע לא רכש אותה מחדש כאמור בסעיף 470, רשאית היא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה ההודעה לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, וללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

הוראות על איחוד וחלוקה 472. הוקצתה לרשות מקומית או למדינת ישראל קרקע לצורכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה, ושונה ייעודה בתכנית אחרת לייעוד שאינו לצורך ציבורי, יחולו על אותה קרקע הוראות סעיפים 470 & ו- 471; לעניין זה, יראו כבעלי הקרקע הזכאים לרכישה מחדש, את כל בעלי החלקות הנכנסות בתכנית האיחוד והחלוקה שלפיה הוקצתה הקרקע לרשות המקומית או למדינת ישראל כאמור, כפי חלקם היחסי.

#### **חלק ח': שמאים מכריעים וחוקרים**

##### **פרק א': שמאים מכריעים**

##### **סימן א': רשימת שמאים מכריעים**

רשימת שמאים מכריעים 473. (א) שר המשפטים יקבע, על פי המלצת הוועדה המייעצת שהוקמה לפי סעיף 474, רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאים מכריעים (בחוק זה – רשימת השמאים המכריעים).

(ב) שמאי מכריע ייכלל ברשימת השמאים המכריעים לתקופה של עשר שנים, או עד הגיעו לגיל 75, לפי המוקדם.

(ג) רשימת השמאים המכריעים תתפרסם ברשומות.

הוועדה המייעצת 474. (א) תוקם ועדה מייעצת שתמליץ לשר המשפטים לעניין קביעת רשימת השמאים המכריעים (בפרק זה – הוועדה המייעצת), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, והוא יהיה היושב ראש;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או נציגו;



(3) מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגו ;

(4) שני שמאי מקרקעין שיקבע יושב ראש הוועדה, מתוך רשימה של ארבעה שמאי מקרקעין שימנה שר המשפטים על פי המלצת הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של שמאי מקרקעין בישראל, ואם לא ניתנה המלצה כאמור – שימנה שר המשפטים לפי בחירתו ;

(5) היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, תל אביב-יפו או חיפה, שימנה השר ;

(6) שני נציגי ציבור שימנה שר המשפטים ;

(7) נציג הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בישראל ; לעניין זה, "קבלן לעבודות הנדסה בנאיות" – כהגדרתו בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות.

(ב) הודעה בדבר מינוי הוועדה המייעצת תפורסם ברשומות.

כשירות לכהונה  
כשמאי מכריע

475. מי שנתקיימו בו כל אלה, כשיר לכהן כשמאי מכריע :

(1) הוא אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל ;

(2) הוא שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין במשך שבע השנים האחרונות לפחות ועסק בפועל, ברציפות או לסירוגין, במשך חמש שנים לפחות בשמאות מקרקעין בתחומי היטל ההשבחה, תביעות הפיצויים ופיצויי ההפקעה ;

(3) הוא לא הורשע בעבירה, אשר מפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כשמאי מכריע ובית משפט לא קבע לגביו כי עבר עבירה כאמור, אף שלא הרשיעו בה ;

(4) רישומו בפנקס שמאי המקרקעין לא הותלה בחמש השנים האחרונות, ואם הותלה, חלפו חמש שנים לפחות ממועד סיום ההתליה ועד למועד המינוי ;

(5) הוא אינו פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל או מי שמונה לו אפוטרופוס ;

(6) הוא לא עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו כשמאי מכריע, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו ; בפרק זה, "עניין אישי או תפקיד אחר" – לרבות עניין אישי או תפקיד אחר של קרובו.

**סימן ב': ניגוד עניינים וייחוד פעולות**

פעולות לשם מניעת 476. (א) סברה הוועדה המייעצת כי מי שמבקש לכהן או מי שמכהן כשמאי ניהוד עניינים מכריע נדרש לבצע פעולות לשם מניעת ניהוד עניינים כאמור בסעיף 475(6), תמליץ על הפעולות שעליו לבצע, והתקופה לביצוען.

(ב) המליצה הוועדה על פעולות כאמור בסעיף קטן (א), לגבי מי שמבקש לכהן כשמאי מכריע, לא ייכלל האדם שלגביו ניתנה ההמלצה כאמור ברשימת השמאים המכריעים, אלא לאחר שהוועדה המייעצת אישרה כי בוצעו הפעולות שהיה עליו לבצע כאמור; היה אדם כלול ברשימה וניתנה לגביו המלצה כאמור בסעיף קטן (א), יתלה שר המשפטים את רישומו, לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון את טענותיו בעניין, עד לאישור הוועדה המייעצת כאמור בסעיף קטן זה.

(ג) שמאי מכריע לא יעסיק אדם שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניהוד עניינים, בין תפקידו של אותו אדם או תפקיד השמאי המכריע, לבין תפקיד אחר שלו; התעורר חשש לניהוד עניינים כאמור, ידווח על כך המועסק לשמאי המכריע בלא דיחוי.

(ד) מי שמבקש לכהן כשמאי מכריע יודיע לוועדה המייעצת, עובר למינוי, אם הוא עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניהוד עניינים בין כהונתו כשמאי מכריע לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו; מי שמכהן כשמאי מכריע יודיע כאמור מיד לאחר שנודע לו כי הוא עלול להימצא במצב כאמור.

איסור ניהוד עניינים 477. (א) שמאי מכריע לא יטפל בעניין שהועבר להכרעתו אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין במצב של ניהוד עניינים בין תפקידו כשמאי מכריע באותו עניין, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו. בפעולתו של שמאי מכריע

(ב) התברר לשמאי מכריע כי עניין שהועבר להכרעתו עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניהוד עניינים כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך בכתב ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ויימנע מלטפל באותו עניין עד לקבלת הנחיות מיושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

(ג) נוכח יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, לפי הודעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) או בדרך אחרת, כי עניין שהועבר לטיפולו של שמאי מכריע עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניהוד עניינים, יורה לשמאי המכריע על הפסקת הטיפול באותו עניין.

ייחוד פעולות שמאי 478. (א) שמאי מכריע לא יבצע, במישרין או בעקיפין, פעולה שיוחדה לשמאי מכריע  
מקרקעין לפי הפרק החמישי לחוק שמאי מקרקעין, למעט פעולה שהוא רשאי לבצעה לפי חוק זה או שהוטלה עליו לפי חיקוק אחר, ולא יעסוק בכל עיסוק אחר פרט לעיסוק לפי חוק זה, אלא אם כן אין העיסוק האחר עלול לגרום לניגוד עניינים עם פעולתו לפי חוק זה, והתקיים אחד מאלה:

(1) העיסוק הוטל עליו לפי חיקוק אחר;

(2) העיסוק מותר על פי כללים שקבע שר המשפטים בעניין זה לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת;

(3) שר המשפטים, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, קבע כי הוא רשאי לעסוק בעיסוק זה.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על שמאי מקרקעין, ועל מתמחה בשמאות מקרקעין, המועסקים בידי שמאי מכריע לצורך ביצוע תפקידו.

#### סימן ג': התליה ומחיקה

מחיקה או התליה 479. (א) שר המשפטים ימחק מרשימת השמאים המכריעים את רישומו של אדם שחדל להתקיים בו תנאי מהתנאים האמורים בסעיף 475 & לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון את טענותיו בעניין; הוראות סעיף קטן זה יחולו גם לגבי מי שחדל להתקיים בו התנאי האמור בסעיף 476 &, זולת אם אישרה הוועדה המייעצת כי בוצעו הפעולות שהיה עליו לבצע כאמור בסעיף 476 &.

(ב) שר המשפטים, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, רשאי להתלות את רישומו של אדם ברשימת השמאים המכריעים, לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון את טענותיו בעניין, בשל אחד מאלה:

(1) אם מתנהלת נגדו חקירה פלילית בשל חשד לביצוע עבירה כאמור בסעיף 475 & (3);

(2) אם הוגשה נגדו קובלנה על עבירת משמעת לפי חוק שמאי המקרקעין.

(ג) שר המשפטים, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, רשאי למחוק את רישומו של אדם מרשימת השמאים המכריעים, לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון את טענותיו בעניין, אם סבר כי קיימות נסיבות שבשלהן אין הוא ראוי לכהן כשמאי מכריע או כי לא מילא את תפקידיו כשמאי מכריע כראוי.

480. העברה לטיפול שמאי מכריע אחר (א) נמחק או הותלה רישומו של שמאי מכריע מרשימת השמאים המכריעים, או הורה לו יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין להפסיק את הטיפול בעניין שלפניו כאמור בסעיף 477(ג), יורה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין על העברת העניין שלפני אותו שמאי מכריע לשמאי מכריע אחר מתוך רשימת השמאים המכריעים (בסימן זה – השמאי המכריע הנעבר).

(ב) השמאי המכריע הנעבר רשאי להורות, אם מצא כי לא ייגרם עיוות דין, שהדיון בפניו יימשך מהשלב שאליו הגיע השמאי המכריע שטיפלו בעניין הופסק; החליט השמאי המכריע הנעבר כי הדיון יימשך כאמור, יראו בחומר שהובא בהליך, כאילו הובא לפני השמאי המכריע הנעבר.

481. החלת הוראות על שמאי מכריע (א) דין שמאי מכריע כדין עובד הציבור לעניין חוק העונשין.

(ב) בתום כהונתו יחולו על שמאי מכריע הוראות חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה); ואולם סמכויות הוועדה, כהגדרתה בסעיף 11 לחוק האמור, כפי שנקבעו בחוק האמור, יהיו נתונות לוועדה המייעצת.

482. תקנות לעניין שמאי מכריע (א) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצוע פרק זה.

(ב) שר המשפטים יתקין תקנות בעניינים אלה:

(1) באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת – שכרו של שמאי מכריע;

(2) סדרי הדין בבקשות להכרעה לפני שמאי מכריע, לרבות בבקשה למינויו ובכלל זה לרבות לעניין מועדים, דרך הגשת הבקשות וערר על החלטות שנתקבלו בהן.

483. מסירת מידע (א) המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי מקרקעין, לשמאי מכריע או לשמאי מייעץ, לפי בקשתם, פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות בקרקע, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו בכל הנוגע למחלוקת הנוגעות להיטלי השבחה, בנוגע לתביעה לפיצויים או בנוגע למחלוקות הנוגעות לפיצויי הפקעה, ובלבד שלא יימסרו פרטי זיהוי של בעלי הזכויות הנכס, ושהפרטים שנמסרו ישמשו את המידע לצורך הליכים שלפי חלק זה בלבד.

(ב) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.

החלת הוראות על שמאי מייעץ 484. הוראות לפי פרק זה יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לענין סדרי הדין לפניו, מינויו ושכרו.

### פרק ב': חוקרים

ועדה למינוי חוקרים 485. תוקם ועדה למינוי חוקרים מוסמכים (בחוק זה – הוועדה למינוי חוקרים), וזה הרכבה:

(1) מנהל מינהל התכנון או עובד בכיר אחר במינהל התכנון שימנה השר, והוא יהיה היושב ראש;

(2) היועץ המשפטי למשרד הפנים;

(3) מהנדס ועדה מקומית שהוסמכה, שימנה היושב ראש;

(4) היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, תל-אביב או חיפה, שימנה היועץ המשפטי למשרד הפנים, ובלבד שמהנדס אותה רשות מקומית אינו חבר בוועדה;

(5) נציג ארגון המומחים בתחומי התכנון והבנייה.

רשימת החוקרים 486. הוועדה למינוי חוקרים תקבע רשימה של חוקרים מוסמכים לענין חוק זה (בחוק זה – רשימת חוקרים); הוועדה תקבע את מספר החוקרים שייכללו ברשימת החוקרים, בשים לב למספר התכניות שבהן צפוי להתמנות חוקר באותה תקופה.

תקופת כהונה 487. חוקר ייכלל ברשימת החוקרים לתקופה של חמש שנים והוא יכול לשוב ולהיכלל ברשימה לתקופה אחת נוספת.

תנאי כשירות 488. לא ייכלל ברשימת החוקרים אלא מי שהתקיימו בו כל אלה:

(1) הוא מהנדס רשוי במקצועות הבנייה או אדריכל רשוי, או שהוא בעל תואר אקדמי בתכנון ערים ואזורים.

(2) הוא בעל ניסיון במשך שבע שנים לפחות בעיסוק בהיקף משמעותי בתכנון ערים;

(3) לא מתקיימים בו תנאי סעיף 142.

(4) הוא אינו עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו כחוקר, ובין עניין אישי או תפקיד אחר שלו.

איסור ניגוד עניינים 489. (א) חוקר לא יטפל בעניין שהועבר אליו לחקירתו אם הוא עלול לגרום לו בפעולתו של חוקר להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחוקר באותו עניין לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו.

(ב) ראה חוקר שהוא עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים, יודיע על כך ליועץ המשפטי של מוסד התכנון המוסמך, ויפסיק לטפל באותו עניין עד לקבלת הנחיותיו של היועץ המשפטי בכתב; קיבל החוקר הנחיה כאמור, יפעל על פיה; היועץ המשפטי יעביר לחוקר את הנחיותיו בתוך שבעה ימים מיום שקיבל את פנייתו של החוקר; העתק ההנחיות יועברו למתכנן מוסד התכנון וליושב ראש שלו.

מחיקה מהרשימה 490. (א) הוועדה למינוי חוקרים תמחק אדם מרשימת החוקרים אם ראתה שחדל להתקיים בו תנאי מהתנאים האמורים בסעיף 488, לאחר שניתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו בעניין.

(ב) הוועדה למינוי חוקרים רשאית להתלות את רישומו של אדם ברשימת החוקרים לאחר שנתנה לו הזדמנות לטעון טענותיו, בשל אחד מאלה:

(1) מתנהלת נגדו חקירה פלילית בשל חשד לביצוע עבירה כאמור בסעיף 142;

(2) הוגשה נגדו קובלנה על עבירת משמעת לפי חוק המהנדסים והאדריכלים או לפי חוק אחר.

(ג) הוועדה למינוי חוקרים רשאית למחוק אדם מרשימת החוקרים לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון טענותיו בעניין, אם סברה כי קימות נסיבות שבשלהן אין הוא ראוי לכהן כחוקר או כי לא מילא את תפקידיו כחוקר כראוי.

מינוי חוקר למוסד 491. (א) מתכנן מוסד תכנון, ימנה חוקר אחד או יותר מתוך רשימת החוקרים תכנון שיהיו חוקרי מוסד התכנון לתקופה שבה הם נכללים ברשימה כאמור; מספרם של החוקרים שימונו למוסד תכנון יקבע על ידי מתכנן מוסד התכנון, בשים לב לכמות התכניות באותו מוסד תכנון שבהן צפוי להתמנות חוקר באותה תקופה.

(ב) הודעה על קביעת החוקרים כאמור תועבר ליושב ראש הוועדה למינוי חוקרים; רשימת החוקרים שמונו למוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

(ג) לא ימונה אדם כחוקר של מוסד תכנון אלא אם כן אישר היועץ המשפטי של מוסד תכנון שהוא אינו עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים תדיר, כאמור בסעיף 488(&).

(ד) מי שהוחלט למנותו כחוקר של מוסד תכנון ימסור ליועץ המשפטי של אותו מוסד תכנון, לפי דרישתו, מידע ופרטים שיאפשרו ליועץ המשפטי לקבוע אם הוא עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו כחוקר לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו; מונה אדם כחוקר במוסד תכנון ומצא שהוא עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים תדיר, יודיע על כך ליועץ המשפטי של מוסד התכנון מיד לאחר שנודע לו כי הוא עלול להימצא במצב כאמור.

- מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות לתכנית שכרו של חוקר
492. מתכנן מוסד תכנון יקבע מיהו החוקר שיחקור בכל אחת מהתכניות, ככל הניתן בסבב מחזורי.
493. שכרו של חוקר ישולם על ידי מוסד התכנון המוסמך, בסכום ועל פי כללים שיקבע השר.

#### חלק ט': עבירות ועונשין

- הגדרות
494. (א) בפרק זה -
- "בית המשפט" – בית משפט השלום או בית משפט לעניינים מקומיים;
- "המאשימה" – הוועדה המקומית או מדינת ישראל;
- "סטייה מהיתר או מתכנית" - עבודה או שימוש בקרקע בניגוד להיתר או שלא בהתאם לתנאי היתר או תקנה אחרת לפי חוק זה או שלא בהתאם לתכנית, למעט עבודה או שימוש לפי הקלה או שימוש חורג שניתנו כדין.
- (ב) הקמתם של בניין או של הוספה לבניין קיים ללא התקנת מקלט כשקיימת חובה להתקינו לפי כל חיקוק, או הקמתם ללא מקלט מותקן לפי תכנית שאישרה הרשות המוסמכת כאמור בחוק ההתגוננות האזרחית - רואים, לעניין פרק זה, כעבודה בסטייה מהיתר, על אף האמור בתנאי ההיתר.
- עונשין
495. (א) המבצע עבודה או משתמש בקרקע בלא היתר כשביצוע העבודה או השימוש טעונים היתר או המשתמש בבניין שנבנה בלא היתר, דינו - מאסר שלוש שנים.
- (ב) המבצע עבודה או משתמש בקרקע בסטייה מהיתר או מתכנית או משתמש בבניין שנבנה בסטייה מהיתר או מתכנית, דינו - מאסר שנתיים..
- (ג) המשתמש בקרקע חקלאית ושטחים פתוחים בניגוד להוראות תכנית מתאר ארצית או תכנית מתאר מקומית-כוללנית, דינו - מאסר שלוש שנים.

(ד) בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג) שהיא עבירה נמשכת, רשאי בית המשפט להטיל, בנוסף לעונש האמור באותם סעיפים קטנים, קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום שבו נמשכת העבירה מיום שנמסר לנאשם צו לפי פרק זה, מיום שמסרו לו הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, או המדינה הודעה בכתב על אותה עבירה או מיום הגשת כתב האישום, לפי המוקדם מביניהם.

(ה) המשתמש שימוש חורג בקרקע לאחר תום תקופת המקסימום שנקבעה בהתאם להוראות חוק זה, או לאחר שנמסרה לו הוראה מהוועדה המקומית לפי סעיף & ואין עוד ערר עליה, דינו - מאסר שנה.

אמצעים נוספים 496. הורשע אדם בעבירה לפי סעיף & 495, רשאי בית המשפט, בשעת גזר הדין -

(1) לצוות שהבניין או אותו חלק ממנו שנבנו ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית ייהרס, יפורק או יסולק;

(2) לצוות שאף אותו חלק מהבניין שלא נבנה כאמור בפסקה (1), ייהרס, יפורק או יסולק, אם יש בביצוע צו לפי פסקה (1) בלבד כדי לסכן את הנפש או את בטיחות הציבור;

(3) לתת לנאשם כל צו אחר שייראה לבית המשפט, בקשר לדרך או לבניין שבהם נעברה העבירה, לרבות צו לשינוי מבנה, צו סגירה, צו איסור שימוש וצו להתאמת הבנייה או השימוש להיתר או לתכנית;

(4) אם הייתה העבירה לפי סעיף & 495 (ב) - לצוות על הנאשם להפסיק את העבודה או השימוש בקרקע שבסטייה מהיתר או מתכנית, או להפסיק את השימוש בבניין שבנה בסטייה מהיתר או מתכנית או לצוות על הנאשם לבצע את הוראת בתכנית אשר הופרה.

צו בית-המשפט 497. הורשע אדם על עבירה בבניין לפי סעיף & 495 ובתחילת ההליכים נגדו לפי חובה אותו סעיף טרם נסתיימה הקמתו של אותו בניין, או שנסתיימה תוך ששה חדשים שלפני תחילת ההליכים, ייתן בית המשפט צו כאמור בסעיף & 496, זולת אם הראה הנאשם טעם משכנע מדוע לא יינתן הצו.

מועד לביצוע הצו 498. (א) צו שנתן בית המשפט לפי הוראות פרק זה, יבוצע לכל המאוחר בתוך 30 ימים מיום נתינתו, ואולם רשאי בית המשפט, בעת מתן הצו ובכל עת לאחר מכן, לדחות את מועד הביצוע, מטעמים מיוחדים שירשמו.

(ב) בית המשפט רשאי להתנות את דחיית המועד לביצוע צו כאמור בסעיף קטן (א) בכל אחד מאלה:

(1) בתנאים אשר יבטיחו את קיומו של הצו, לרבות הפקדת ערובה;



(2) בתשלום ההוצאות שייגרמו בשל דחיית מועד ביצוע הצו ;

(3) בתשלום האגרות והתשלומים לפי סעיף & 512.

ביצוע צו 499. (א) צו שניתן לפי סעיפים & 496 או 497, יבוצע בידי הנאשם, אלא אם כן ביקשו הוועדה המקומית או הוועדה מחוזית לקיים את הצו בעצמן ;

(ב) לא קיים הנאשם צו שעליו לבצעו לפי הוראות סעיף קטן (א), רשאיות הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, לאחר שחלף המועד לביצוע הצו, לבצעו בעצמן, ובלבד שהודיעו לנאשם, בכתב, כי בכוונתן לעשות כן, 30 ימים מראש, לפחות ;

(ג) ביצעו הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית צו לפי הוראות סעיף זה, יישא הנאשם בהוצאות הביצוע, ואולם רשאי בית המשפט לפטור את הנאשם מתשלום כאמור, כולו או חלקו, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

מעצר הנאשם עד ביצוע הצו 500. הטיל בית המשפט על הנאשם לבצע צו על פי סעיף & 496 והוא לא ביצע אותו, רשאי בית המשפט, לבקשת התובע, לצוות על מעצר הנאשם עד לביצוע הצו.

שמירת דינים 501. האמור בסעיפים & 499 (ב) ו- 500 (ביצוע צו מעצר אחרי ביצוע צו) אינו בא לגרוע מהוראות כל דין אחר אלא להוסיף עליהן.

האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר 502. (א) בוצעה עבודה או השתמשו בקרקע בנסיבות ובדרך שיש בהן עבירה לפי סעיף & 495, ניתן להאשים בה אחד או יותר מאלה :

(1) בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש כאמור ;

(2) מי שמוטלת עליו חובה להשיג היתר כאמור מכוח חוק זה או תקנה על פיו ;

(3) בעל הקרקע בשעת ביצוע העבירה ;

(4) מי שהוחזק כבעלים של הקרקע בשעת ביצוע העבירה ;

(5) בבעלות משותפת בקרקע - כל אחד מן השותפים בשעת ביצוע העבירה ;

(6) המבצע בפועל את העבודה ;

(7) המשתמש בפועל בקרקע ;

(8) האחראי לעבודה או לשימוש, לרבות האדריכל, המהנדס המתכנן, המהנדס או ההנדסאי האחראים לביצוע, הקבלן הראשי וכן סוכניהם, אך למעט עובדים המועבדים על ידיהם.

(ב) נאשם אחד מהמפורטים בסעיף קטן (א) בעבירה לפי סעיף & 495, תהיה זו הגנה טובה אם יוכיח שניים אלה:

(1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;

(2) הוא נקט בכל האמצעים הנאותים לקיום הוראת חוק זה והתקנות על פיו בכל הנוגע לעבודה הנדונה.

אחריות פלילית של 503. בעל הקרקע או של המחזיק המוחזק  
בוצעה עבודה או השתמשו בקרקע בנסיבות ובדרך שיש בהן עבירה לפי סעיף & 495, רשאי מי שהוסמך להיות מפקח לפי חוק זה לדרוש בהודעה בכתב ממי שהוא אותה שעה בעל הקרקע או המחזיק בהם, שימציאו לו את שמו ומענו של מבצע העבודה או של המשתמש בקרקע כאמור; לא קיימו בעל הקרקע או המחזיק בה את הדרישה, ייתנו את הדין על העבירה האמורה כאילו עברוה.

עבירה לפי פרק ה' (האם רלוונטי?) 504. אי קיום צו בית המשפט  
מי שאינו מקיים הוראה שניתנה לו כאמור בתוספת הרביעית בתוך המועד שנקבע בהוראה, דינו - מאסר שנה, ואם נמשכה העבירה אחרי תום המועד שנקבע כאמור, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום של עבירה. לנכיס בבנין ציבורי קיים) 1

(ב) נעברה עבירה לפי פרק זה בידי תאגיד –

(1) רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס שלא יעלה על כפל שיעור הקנס שהיה רשאי להטיל על פי סעיף קטן (א);

(2) יואשם בעבירה גם כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף, למעט שותף מוגבל, או פקיד באותו תאגיד ואחראי לעניין הנדון, אם לא הוכיח שהעבירה נעברה שלא בידיעתו או שנקט כל האמצעים הסבירים להבטחת ביצוע ההוראה.

אי קיום צו בית המשפט 505. מי שאינו מקיים צו לפי סעיפים 496, 497 או 506 & בתוך המועד שקבע בית המשפט, דינו – מאסר שנתיים, ואם נמשכה העבירה אחרי תום המועד, דינו – קנס נוסף כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום שבו נמשכת העבירה, לאחר שנמסרה לנאשם הודעה בכתב מהמאשימה על אותה עבירה או מיום הגשת כתב האישום, לפי המועד המוקדם.

- סמכויות מוסד תכנון
506. (א) ועדה מקומית, ועדה מחוזית או שליחיהן המבצעים צו לפי הוראות סעיף 499 & רשאים להיכנס למקום שהצו נוגע לו לשם ביצוע הפעולה, להרחיק ממנו כל אדם וחפץ ולנקוט את כל האמצעים, לרבות שימוש בכוח סביר, כדי להבטיח את קיום הצו ורשאויות הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, לפי העניין, לגבות מהנאשם את הוצאות הביצוע של הפעולה בדרך שגובים חוב אזרחי;
- (ב) נמצאו בקרקע בשעת ביצוע הפעולה כאמור בסעיף קטן (א) מיטלטלין שהנאשם לא הוציאם, ישמרו אותם מוסד התכנון או שליחיו, ורשאים הם למכרם לאחר תקופה סבירה ובלבד שקודם לכן ניתנה הודעה על המכירה לנאשם אם ניתן לאתרו; היו המיטלטלין פסידים — ימכרום מיד; הוצאות השמירה והמכירה יחולו על הנאשם, ואם נמכרו המיטלטלין זכאי הוא לדמי המכר בניכוי ההוצאות האמורות.
- (ג) הוראות סעיף זה יחולו על צווים לפי סעיפים & 506, 518, 534, 535, 536 ו-541 בשינויים המחויבים.
- הריסה ללא הרשעה
507. נעברה עבירה בבניין לפי פרק זה, ואילו הורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 496, רשאי הוא לצוות כן אף ללא הרשעה, אם יש במתן הצו עניין ציבורי -
- (1) אין למצוא את האדם שביצע את העבירה;
  - (2) אי-אפשר או בלתי מעשי הוא למסור לו הזמנה לדין;
  - (3) מי שהיה בעל הבניין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה אינו בעל הבניין עוד;
  - (4) אין להוכיח מי ביצע את העבירה;
  - (5) מי שביצע את העבירה מת או אינו בר-עונשין מסיבות שאין בהן כדי לעשות את פעולתו חוקית.
  - (6) התובע החליט כי בנסיבות המקרה אין עניין לציבור בהמשך חקירה או בהעמדה לדין לפי פרק זה.
- ביצוע על-ידי ועדה מקומית או ועדה מחוזית
508. (א) בצו לפי סעיף & 506 רשאי בית המשפט, על פי בקשת תובע, להרשות לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית לבצעו, ואם נהרס הבניין, כולו או מקצתו, רשאית הוועדה המקומית או המחוזית, לפי העניין, לגבות את הוצאות הביצוע על ידי מכירת החומרים של הבניין שנהרס.

(ב) ועדה מקומית או ועדה מחוזית המבצעות צו לפי סעיף קטן (א),  
רשאיות לפעול, אף בלא צו של בית משפט, על פי הסמכויות כאמור בסעיף &  
507.

509 הודעה כוזבת המוסר למוסד תכנון או לרשות רישוי או לעובד מעובדיהם ידיעה, בידעו  
שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של  
הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, במטרה להשיג את  
דחייתם או במטרה כיוצאת באלה, דינו - מאסר שנתיים; הוראה זו אינה  
גורעת מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

510 ביטול עקב הודעה כוזבת הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 508&, יהיה האישור או ההיתר שהושג על ידי  
מסירת ההודעה הכוזבת או המטעה שעליה הורשע - בטל מעיקרו, ואת  
התכנית או ההוראה שאושרו, או העבודה או השימוש שעליהם ניתן ההיתר,  
יראו כאילו בוצעו ללא אישור או ללא היתר, הכול לפי העניין.

511 ביטול עקב מתן פרטים לא נכונים (א) ניתן לאדם אישור או היתר לפי חוק זה על סמך פרטים בלתי נכונים  
ולא חל על המקרה סעיף &509, רשאית רשות הרישוי המקומית, לאחר  
שנתנה לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו, לבטל את האישור או  
ההיתר, הכול לפי העניין, אולם כשהיה האישור או ההיתר לעניין בנייה, לא  
תעשה כן אחרי שהחל אותו אדם בבנייה.

(ב) דין החלטת רשות הרישוי לבטל אישור או היתר כאמור, כדין החלטה  
בדבר דחיית בקשה להיתר.

512 מניעת מילוי תפקיד המונע את מי שפועל בשם מוסד תכנון או בתוקף תפקיד שהוטל עליו בדרך  
אחרת לפי חיקוק מלמלא תפקיד או מלהשתמש בסמכות לפי חוק זה או  
תקנה על פיו, דינו - מאסר שנה; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי  
חוק אחר.

513 חיוב בתשלום אגרה בית המשפט יצווה על הנאשם, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה  
ולחיוב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר  
הקשורים בעבירה ושהנאשם חייב בתשלומם אותה שעה מכוח חוק זה וטרם  
שילם אותם, ואם הייתה העבירה בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר  
לפי חוק זה – אותן אגרות או תשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו מכוח  
חוק זה אותה שעה אילו ניתן ההיתר; בית המשפט רשאי גם לחייב את  
הנאשם בתשלום נוסף, שלא יעלה על סכום האגרה או תשלום החובה  
הקשורים בעבירה.

קנס או תביעה  
לגביית רווחים  
מבנייה בלתי  
חוקית

514. (א) הורשע אדם בעבירה לפי פרק זה, רשאי בית המשפט להטיל עליו, בנוסף לקנס הקבוע בסעיף & 495 או במקומו, קנסות כדלקמן, וזאת מבלי לגרוע מסעיף 63 לחוק העונשין:

(1) בעבירה לפי סעיף & 495 (א) לפי חוק זה - כפל שוויו של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר;

(2) בעבירה לפי סעיף & 495 (ב) - כפל הפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שוויים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית או להוראה האחרת.

(ב) מקום בו לא נפסק קנס כאמור בסעיף קטן (א) רשאית המדינה לתבוע מהנאשם בדרך של תובענה אזרחית סכומים בשיעורים האמורים בפסקאות (1) ו-(2) לסעיף קטן (א).

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו אם הוכח לבית המשפט כי, לפני מתן גזר הדין, הרס הנאשם את המבנה או את התוספת למבנה שלגביהם נעברה העבירה; בית המשפט רשאי לדחות את מתן גזר הדין למועד שיקבע כדי לאפשר לנאשם לבצע את ההריסה.

(ד) לעניין סעיף זה, "שווי המבנה או התוספת" - שוויים ביום ביצוע העבירה או ביום מתן החלטת בית המשפט, לפי הגדול שבהם, כשהם פנויים.

(ה) כל סכום שנפסק לפי סעיף זה ישולם לקופת הוועדה המקומית או המדינה, לפי העניין, שהגישה את כתב האישום נגד הנאשם.

(ו) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 63 לחוק העונשין.

דיור חלוף

515. (א) ציווה בית המשפט לפי פרק זה על הריסת מבנה או תוספת מבנה שנתפשו על ידי אדם אחר בהסכמת הנאשם או בהסכמת אדם האחראי לפי חוק זה לביצוע העבירה, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל ולחיוב בהוצאות המשפט ובסכומים האמורים בסעיף & 512, לחייב את הנאשם, על פי בקשת התופש או התובע, לתת לו דיור חלוף סביר או לשלם לו פיצויים כדי השגת דיור חלוף סביר, הכול כפי שייראה לבית המשפט, זולת אם הוכיח הנאשם כי התופש תפס את המבנה או את התוספת שלא בתום לב.

(ב) הוראות סעיף זה באות להוסיף על סמכויותיו של בית המשפט ועל זכויותיו האחרות של התופש לפי כל דין אחר ולא לגרוע מהן.

(ג) בהליכים לפי סעיף זה רשאי בית המשפט לקבל ראיות אף אם לא היה רשאי לקבלן בהליכים רגילים.

- רישום בפנקסי  
מקרקעין
516. (א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי פרק זה, שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 496, רשאי יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על יד רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- (ב) ציווה בית המשפט על הריסה לפי פרק זה, יורה בית המשפט שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור.
- (ג) ציווה יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית על הריסה לפי סעיף & 534, רשאי הוא להורות שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור בסעיף קטן (א).
- (ד) ניתן צו הריסה מנהלי כהגדרתו בסעיף & 534, רשאי מי שנתן את הצו להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הצו.
- (ה) נתן בית המשפט צו כאמור בסעיף & 496(3) רשאי הוא להורות שצו או חלק ממנו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור.
- (ו) בית המשפט רשאי להורות בכל עת לרשם המקרקעין למחוק הערה או צו שנרשמו לפי סעיף זה או לתקנם.
- (ז) נרשמה הערה לפי סעיפים קטנים (ב), (ג) או (ד), לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקה ההערה..
- גביית הקנס הנוסף 517. נצטווה אדם לשלם כל סכום לפי סעיף & 512, גובים אותו בדרך שגובים קנס שהוטל על ידי בית המשפט.
- תשלום קנסות 518. כל קנס או תשלום חובה אחר שאדם שילם על פי פסק דין לפי פרק זה בקשר לעבירה שנעברה במרחב תכנון מקומי פלוני, למעט פיצוי לפי סעיף & 514, ישולם לוועדה המקומית של אותו מרחב תכנון כשכתב האישום הוגש מטעמה לפי סעיף & 258; ולאוצר המדינה - כשכתב האישום הוגש מטעם המדינה, אלא אם כן הורה בית המשפט אחרת, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

519. צו הפסקה מנהלי היה ליושב ראש הוועדה המקומית, ובוועדה מקומית ברשות אחת – גם ליושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, או ליושב ראש המועצה הארצית או ליושב ראש הוועדה המחוזית או למתכנן המחוז או למהנדס העיר, **ובאין מהנדס עיר - למהנדס שהוסמך לכך על ידי יושב ראש הוועדה המחוזית (האם להשאיר?)** או על ידי יושב ראש הוועדה המקומית, ובתחום גן לאומי או שמורת טבע כהגדרתם בחוק גנים לאומיים, גם למנהל כמשמעותו בחוק האמור, יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בנייה או משתמשים בקרקע בלי היתר לפי חוק זה או בסטייה מהיתר או מתכנית, או משתמשים בבניין שנבנה בלי היתר לפי חוק זה מהיתר או בסטייה מהיתר או מתכנית הרי כל עוד לא הוגש לבית המשפט כתב אישום בדבר העבירה שבבנייה זאת או בקשה להפסיקה לפי סעיף & 534, רשאי הוא לצוות בכתב לכל אדם הנראה לו אחראי לפי סעיף & 501 לביצוע העבירה ולכל עובד בשירותו של אותו אדם, להפסיק מיד את הבנייה או השימוש שנעשו ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית (בחוק זה - צו הפסקה מינהלי).
520. הפסקת בנייה על ידי קצין משטרה והג"א הסמכות לתת צו הפסקה מינהלי ניתנת גם לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה, אם יש לו יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בניין בלי היתר לפי חוק זה, ולראש הג"א או למפקד הג"א מחוזי כאמור בחוק ההתגוננות האזרחית, אם יש להם יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בנייה בסטייה מהיתר, כאמור בסעיף 494 (ב).
521. מסירת צו הפסקה לבעל קרקע הנותן צו הפסקה מינהלי מחמת האמור בסעיף & 494 (ב), ימסור הודעה על כך גם לבעל הקרקע, אך אין באי-מסירת ההודעה כדי לפסול את תקפו של הצו.
522. בקשת אישור צו הפסקה מינהלי הוגשה לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה שבגללה ניתן הצו בקשה לאישורו והעתק ממנה הומצא למי שנגדו ניתן הצו בדרך שהומצא לו צו הפסקה המינהלי, או בדרך אחרת שיחליט עליה בית המשפט על פי בקשת מבקש האישור.
523. אישור צו הפסקה מינהלי אישר בית המשפט את צו הפסקה המינהלי, עם שינויים או בלי שינויים, רואים אותו מאותו יום ואילך כצו הפסקה שיפוטי כמשמעותו בסעיף 537.
524. סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי סירב בית המשפט לאשר צו הפסקה מינהלי, בטל הצו מיום החלטת בית המשפט.
525. ערעור בענייני צו הפסקה מינהלי דין החלטת בית המשפט לאשר או לא לאשר צו הפסקה מינהלי, לעניין ערעור, כדין צו לפי סעיף & 546.
526. תוכן צו הפסקה מינהלי צו הפסקה מינהלי יפרט, בין היתר :

(1) את הקרקע שעליה הוא חל ;

(2) את העובדה שהעבודה או השימוש או חלק מהם בוצעו ללא היתר או בניגוד לתכנית או באיזו מידה יש בהם משום הפרת תנאי ההיתר ; בוצעו העבודה או השימוש בניגוד לתכנית, יפרט הצו את שם התכנית, את העבודה או השימוש שבוצעו בניגוד לה ואת הוראת התכנית שהופרה ;

(3) את החלק שבוצע מתוך העבודה שיש להפסיקה ;

(4) את הוראת סעיף & 531 בדבר הזכות לבקש ביטול הצו, ואת המועד והמקום להגשת הבקשה לביטול הצו.

527. נמשכו פעולות הבנייה בניגוד לצו הפסקה מינהלי בלי היתר באותו מקום לפי חוק זה, או בסטייה מהיתר או מתכנית כשיש בה משום סכנת נפשות, רשאי יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית לצוות על מי שניתן לו צו הפסקה המינהלי או על מי שהצו היה יכול להינתן לו, להרוס מה שנבנה אחרי מתן צו הפסקה המינהלי ובניגוד לו.
528. מי שניתן לו צו לפי סעיף & 526 יבצעו מיד ; לא עשה כן, רשאי יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית, על-ידי עובדיו או שליחיו, להרוס כל אשר נבנה לאחר מסירת צו הפסקה המינהלי, על חשבוננו של מי שהוצא נגדו הצו ; לכיסוי הוצאות ההריסה מותר אף למכור את החמרים של המבנים שנהרסו.
529. הריסה לפי סעיף & 527 אינה פוטרת את החייב בהריסה מאחריות לאי-קיום פוטרת מאחריות פלילית.
530. סמכויות שניתנו בפרק זה לרשות מינהלית אינן גורעות מסמכויות בית המשפט לפי חוק זה.
531. צו הפסקה מינהלי יעמוד בתוקפו עד שיבוטל מכוח סעיפים & 522 או 523 או על ידי מי שנתן את הצו או על ידי יושב ראש הוועדה המחוזית, או על ידי בית המשפט בהליכים לפי סעיף & 531.
532. הרואה עצמו נפגע על ידי צו הפסקה מינהלי, רשאי להגיש לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה שבגללה ניתן הצו בקשה לביטול הצו ; הגשת הבקשה אינה מתלה את תוקפו של הצו, ולעניין ערעור על החלטה של בית המשפט בבקשה כאמור, דינה כדין צו לפי סעיף & 250.



אי-קיום צו הפסקה 533. מי שאינו מקיים צו הפסקה מינהלי שהומצא לו, דינו - מאסר שנתיים, ואם מינהלי נמשכה העבירה אחרי המצאת הצו, קנס נוסף כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום שבו נמשכת העבירה.

נוזקין 534. צו הפסקה מינהלי שבוטל באחת הדרכים האמורות בסעיף & 235 ושנקבע כי לא היה מקום לנתינתו מלכתחילה - מי שנגרם לו נזק על ידיו זכאי לתשלום פיצויים מאת הוועדה המקומית, אם הצו ניתן על ידי יושב ראש הוועדה המקומית או מהנדס שהוסמך על ידיו או על ידי מהנדס העיר, או בעירייה, על ידי יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ובנייה, והוא יהיה זכאי לפיצויים מאוצר המדינה אם צו כאמור ניתן על ידי אדם אחר; אולם לא ישולמו פיצויים מחמת זה בלבד שהיה פגם במינויו או בהסמכתו של האדם שנתן את הצו, אם נתקיימו בצו יתר התנאים לנתינתו.

צו הריסה מינהלי 535. (א) הוקם בניין חורג, לרבות ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, או הוחל בהקמתו של בניין כאמור, רשאי יושב ראש הוועדה המקומית לצוות בכתב שהבניין, או אותו חלק ממנו שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, ייהרס, יפורק, יסולק או לא יעשה בו כל שימוש, ובלבד שהוגש לו תצהיר חתום ביד מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית או מהנדס אחר או אדריכל, שאחד מהם הסמיכו לכך המציין כי –

(1) לפי ידיעתו הוקם הבניין ללא היתר או שהבניין חורג ובמה הוא חורג;

(2) לפי ידיעתו לא נסתיימה הקמת הבניין או שנסתיימה לא יותר מ-60 ימים לפני יום הגשת התצהיר;

(3) ביום הגשת התצהיר, אין הבניין שלגביו מבוקש הצו מאוכלס או שהוא מאוכלס תקופה שאינה עולה על 30 ימים;

לצו כאמור ייקרא "צו הריסה מינהלי".

(ב) היתה הוועדה המקומית ברשות אחת, לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא לאחר התייעצות עמו; היתה הוועדה המקומית ועדה מקומית מרחבית, לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא לאחר התייעצות עם ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבניין החורג.

(1) ליושב ראש ועדה מחוזית או למי שהוא הסמיכו לכך יהיו הסמכויות הנתונות ליושב ראש ועדה מקומית ולמתכנן מחוז או למי שהוא הסמיך לכך יהיו הסמכויות הנתונות למהנדס ועדה מקומית לעניין מתן צווי הריסה מינהליים בתחום המחוז ובתחום מרחב תכנון מחוזי לפי סעיף 12, בשינויים המחויבים;

(2) לא ייתן יושב ראש ועדה מחוזית צו הריסה מינהלי ולא יורה ליושב ראש ועדה מקומית ליתן צו הריסה כאמור בפסקה (3), אלא לאחר התייעצות עם נציג שר המשפטים בוועדה המחוזית;

(3) לא יפעיל יושב ראש ועדה מחוזית סמכותו כאמור בפסקה (1), לגבי בנייה בתחום שאינו מרחב תכנון מחוזי כאמור, אלא לאחר שהודיע על כך לשר ודרש בכתב מיושב ראש הוועדה המקומית ליתן צו הריסה מינהלי לגבי אותה בנייה, ויושב ראש הוועדה המקומית לא עשה כן תוך שבעה ימים מיום המצאת ההודעה לוועדה; או, אם נתן צו, הצו לא בוצע תוך 14 ימים מיום נתינתו, זולת אם נמנע ביצועו על-פי החלטה של בית משפט; תקופת אלה לא יבואו במניין 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ט);

(4) לא יפעיל יושב ראש ועדה מחוזית את סמכותו כאמור בפסקה (1) במרחב תכנון של ועדה מרחבית, אלא לאחר שהודיע לראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבניין החורג, כי דרש מיושב ראש הוועדה המקומית ליתן צו הריסה מנהלי לגבי אותו בנין.

(5) יושב ראש ועדה מקומית שקיבל הוראה כאמור בפסקה (3) פטור מחובת התייעצות עם היועץ המשפטי של הרשות כאמור בסעיף קטן (ב), ובמרחב תכנון מקומי של ועדה מרחבית, פטור הוא מחובת התייעצות עם ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבניין החורג.

(ג) צו הריסה מינהלי יחול גם על כל תוספת בנייה ללא היתר שנוספה לבניין אחרי מתן הצו, ולא יהיה צורך במתן צו נוסף לגבי תוספת בנייה כאמור.

(ד) בצו הריסה מינהלי יפורטו –

(1) הקרקע שעליה הוא חל;

(2) העובדה שהבנייה, או החלק ממנה שיפורט, בוצעו ללא היתר, או מה הן ההפרות של תנאי ההיתר או העובדות האחרות שבגללן הבניין הוא חורג;

(3) הבניין או החלק ממנו שהצו מסמיך להרסו, לפרקו או לסלקו;

(4) תוכן סעיפים קטנים (ג), (ה), (ז) ו-(ח).

(ה) צו הריסה מינהלי יודבק על קיר חיצון של הבניין, ובהיעדר קיר חיצון – על מקום אחר הנראה לעין בקרקע; בשעת ההדבקה יירשמו בגוף הצו המודבק היום והשעה של ההדבקה.

(ו) צו הריסה מינהלי יהיה ניתן לביצוע –

(1) אם הוקם בניין ללא היתר - בתום 24 שעות משעת הדבקתו ;

(2) בכל מקרה אחר - בתום 72 שעות משעת הדבקתו.

(ז)

(1) הרואה עצמו נפגע על ידי צו הריסה מינהלי רשאי לבקש מבית המשפט את ביטולו, אולם הגשת הבקשה לא תתלה את תקפו של הצו אלא אם כן נתן בית המשפט צו זמני לעיכוב ביצועו של צו ההריסה המינהלי ; בית המשפט רשאי לתת צו זמני כאמור במעמד צד אחד אם שוכנע כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין, ובלבד שתוקפו לא יעלה על 15 ימים, ואולם רשאי בית המשפט, לאחר שקיים דיון במעמד הצדדים, להאריך את תוקפו של הצו הזמני כאמור לתקופות נוספות ;

(2) בית המשפט רשאי לתת צו זמני כאמור במעמד צד אחד אם שוכנע כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין, ובלבד שתוקפו לא יעלה על 15 ימים, ואולם רשאי בית המשפט, לאחר שקיים דיון במעמד הצדדים, להאריך את תוקפו של הצו הזמני כאמור לתקופות נוספות ;

(3) בית המשפט רשאי להתנות את מתן הצו הזמני לעיכוב ביצועו של צו ההריסה המנהלי לפי פסקה (1), בתנאים אשר יבטיחו את קיומו של צו ההריסה המינהלי, לרבות הפקדת ערובה, וכן בחיוב המבקש בתשלום ההוצאות שנגרמו בשל דחיית מועד ביצוע צו ההריסה המנהלי.

(ח) לא יבטל בית המשפט צו הריסה מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהבנייה שבגללה ניתן הצו בוצעה כדין או שביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

(ט) בכפוף לאמור בסעיף קטן ג(3) לא יבוצע צו הריסה מינהלי אם חלפו 60 ימים מיום הגשת התצהיר כאמור בסעיף קטן (א) או מיום מתן החלטת בית המשפט בכל עניין בקשר לצו, הכול לפי המאוחר ; ורשאי בית המשפט להאריך את תקופת 60 הימים, אם ראה כי מן הנכון לעשות כן..

(י) יושב ראש הוועדה המקומית יודיע על מתן צו הריסה מינהלי, בעירייה - לוועדת המשנה כאמור בסעיף 18(ד), ובכל מקרה אחר - לוועדה המקומית ; יושב ראש הוועדה המחוזית יודיע על מתן צו הריסה מינהלי לוועדה המחוזית ; ההודעה תינתן בישיבה הראשונה של ועדות אלה לאחר מתן הצו.

(יא) בביצוע צו הריסה מינהלי רשאים הוועדה המקומית, עובדיה ושליחיה שהסמיכה לכך, לפעול, אף ללא צו של בית-משפט, על-פי הסמכויות כאמור בסעיפים 505 & 507-ו, בשינויים המחויבים, ובתחום המחוז יהיו לוועדה המחוזית כל הסמכויות האמורות, בשינויים המחויבים.

(יב) ביצעה הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית צו הריסה מנהלי לפי הוראות סעיף זה, יישא מי שנגדו ניתן הצו בהוצאות הביצוע; ואולם רשאי בית המשפט לפטור את מי שנגדו ניתן הצו מתשלום כאמור, כולו או חלקו, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(יג) ביצועו של צו הריסה מינהלי אינו פוטר מאחריות פלילית לעבירה לפי חוק זה.

(יד) בוצעו הריסה, פירוק או סילוק של בניין על פי צו שניתן או בוצע שלא בהתאם לסעיף זה, או שהתברר שהוצא לבניין היתר כדין או שהבניין לא היה בניין חורג, לפי העניין, יהא הנפגע מביצועו זכאי למלוא הפיצויים מאת הוועדה המקומית או המחוזית, לפי העניין; באין הסכמה על חוקיות הבנייה או על שיעור הפיצויים, רשאי הנפגע לתבוע פיצויים בבית המשפט המוסמך בדרך של המרצת פתיחה.

צו הפסקה שיפוטי 536. (א) נעשתה עבודה, או השתמשו בקרקע, בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה לפי סעיף 495 & 495, בין שהוגש על העבירה כתב אישום לבית המשפט ובין שלא הוגש כלל, רשאי בית המשפט לבקשת תובע לצוות על הנאשם, או על מי שנראה לבית המשפט אחראי לביצוע העבירה, ועל כל מי שעובד בשירותם - להפסיק את העבודה או את השימוש (בחוק זה - צו הפסקה שיפוטי), ותוקפו של הצו יהיה עד לביטולו או שינויו על ידי בית המשפט.

(ב) משניתן צו הפסקה שיפוטי או הוגש כתב אישום, רשאי בית המשפט להורות למוסדות התכנון להימנע מלטפל בבקשה להיתר נושא צו הפסקה או כתב האישום עד לגמר ההליכים בבית המשפט.

אי קיום צו הפסקה 537. מי שאינו מקיים צו שניתן לפי סעיף 535 ושהומצא לו, דינו - מאסר שנתיים, ואם נמשכה העבירה אחרי המצאת הצו, קנס נוסף כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום שבו נמשכת העבירה.

צו הריסה שיפוטי 538. נמשכו פעולות הבנייה בניגוד לצו הפסקה מינהלי או בניגוד לצו הפסקה שיפוטי, בלי היתר לפי חוק זה או בסטייה מהיתר או מתכנית, רשאי בית המשפט, לפי בקשת התובע, ואם ראה שמן הצדק לעשות כן, לצוות שכל מבנה או כל חלק ממנו שהוקמו בניגוד להוראות צו הפסקה המינהלי או השיפוטי ייהרסו מיד (בחוק זה - צו הריסה שיפוטי).

- ביצוע צו הריסה 539. ביצועו של צו הריסה שיפוטי יטיל בית המשפט על האדם הנראה לו אחראי לפי פרק זה לביצוע העבירה שבבנייה, אם אותו אדם והתובע הסכימו לכך; באין הסכמה, וכן במקרה שאותו אדם לא ביצע את צו ההריסה, יחולו הוראות אלה:
- (1) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי הוועדה המקומית, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו עליה;
- (2) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי המדינה, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו על יושב ראש הוועדה המחוזית.
540. צו הריסה שיפוטי יכול להינתן בין שהוגש כתב אישום בשל עבירה לפי סעיף 536 ובין שלא הוגש. צו הריסה שיפוטי יכול להינתן בין שהוגש כתב אישום בשל עבירה לפי סעיף מתי
541. צו הריסה שיפוטי לא יינתן אלא לאחר שניתנה לנוגע בדבר הזדמנות נאותה להשמיע את דבריו, זולת אם ראה בית המשפט כי יש לתת את הצו לאלתר, בלי לתת הזדמנות להשמיע טענות כאמור, כדי למנוע את גמר פעולות הבנייה בניגוד לצו ההפסקה המינהלי או השיפוטי ואת תפישת המבנה.
542. הוראות סעיפים 505 ו-507 בדבר גביית הוצאות הריסה יחולו על הריסה לפי סעיף 537, בשינויים המחויבים לפי העניין. גביית הוצאות
543. נעשו במקום פלוני פעולות הכנה לבנייה או לשימוש בקרקע ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, רשאי בית המשפט, לבקשת תובע, ליתן צו על כל אחד מהמנויים בסעיף & 501 להימנע מפעולה באותו מקום, לרבות צו האוסר את השימוש במבנה או בקרקע או צו לסגירת המבנה או המקום (בחוק זה - צו מניעת פעולות); בית המשפט רשאי לתת צו כאמור בכפוף לתנאים שימצא לנכון בנסיבות העניין. צו זמני למניעת פעולות
544. (א) בית המשפט הנותן צו מניעת פעולות רשאי גם להורות בו שכל מה שייבנה בניגוד להוראות הצו ייהרס מיד על ידי הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית בהתאם למי שהתובע הגיש בשמו את הבקשה
- (ב) ועדה מקומית או ועדה מחוזית המבצעות צו על פי סעיף קטן (א), רשאיות לפעול, אף בלא צו של בית המשפט, על סמכויות כאמור בסעיף 505 & 211.
- (ג) בית המשפט יאשר באותו צו בדרך שימצא לנכון מהו המבנה או המבנים שבמקום הנדון או יאשר שאין בו מבנה, וכל מבנה או חלק ממנו שיימצא באותו מקום בניגוד לאמור באישור או בנוסף על כך, יראו אותו כאילו נבנה בניגוד לצו.
- (ד) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מכל דרך הוכחה אחרת.

- שמירת סמכויות 545. (א) סמכות לתת צו מניעת פעולות אינה גורעת מסמכות אחרת לפי חוק זה או לפי כל דין אחר.
- (ב) אין בהגשת ערעור על מתן צו מניעת פעולות להתלות את תקפו של צו כאמור, אולם רשאי בית המשפט שלערעור להורות הוראה אחרת לגבי ההריסה.
- אי-קיום צו מניעת פעולות 546. מי שאינו מקיים צו מניעת פעולות שהומצא לו, דינו - מאסר שנתיים, ואם נמשכה העבירה אחרי מסירת הצו, קנס נוסף כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין לכל יום שבו נמשכת העבירה.
- ערעור על צווים 547. בעל דין בבית המשפט, בעל קרקע שהם נושא ההליכים בבית המשפט או - בהליכים לפי סעיף 506 גם שוכרם של הקרקע לתקופה כל שהיא, הרואים את עצמם נפגעים על ידי צו בית המשפט לפי פרק זה או על פי צו בית המשפט לפי סעיף 561(ב) או על ידי אי-מתן צו כאמור, רשאים, בדרך ובמועד שמערערים על פסק דין של בית המשפט בפלילים, לערער על הצו או על דחיית הבקשה למתן הצו, הכול לפי העניין, לפני בית המשפט המחוזי, והוא רשאי לקבל את הערעור או לדחותו או להחזיר את הדיון לבית המשפט שעל החלטתו מערערים, או לתת כל צו שבית המשפט כאמור רשאי לתת.
- זכות הערעור שמורה 548. דבר בסעיף 547 לא יתפרש כבא לגרוע מזכות ערעור על החלטה של בית משפט לפי פרק זה.
- היתר שהושג בטענות 549. המבצע עבודות בנייה על-פי היתר שהשיג במסירת ידיעות שהוא ידע, או שהיה לו יסוד להניח, שהן כוזבות, רואים אותו, לעניין מתן צו הפסקה שיפוטי, כאילו ביצע את עבודת הבנייה ללא היתר.
- אחריות של תאגיד 550. נעברה עבירה לפי פרק זה על ידי תאגיד, רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס שלא יעלה על פי ארבעה שיעור הקנס שהיה רשאי להטילו אילולא סעיף זה;
- זכות מעצר 551. מי שאינו מקיים צו הפסקה שיפוטי, או צו מינהלי, רשאי שוטר לעצרו, ללא צו מעצר מבית המשפט, וסעיפים 8 עד 14 ו-25 עד 28 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מעצר וחיפושים) יחולו על מעצר זה; סמכות זו אינה גורעת מסמכויות אחרות למעצר לפי כל דין.
- ביזיון בית המשפט 552. שום דבר בפרק זה לא יתפרש כאילו בא לגרוע מסמכותו של בית המשפט, לפי פקודת ביזיון בית המשפט; אך לא ישא אדם באחריות גם לפי חוק זה וגם לפי פקודת ביזיון בית המשפט.
- היתר או אישור שלא כדין 553. (א) חבר מוסד תכנון שהצביע בעד החלטה מן האמורות בחוק זה, או היה שותף לה שלא דרך הצבעה, דינו - מאסר שנה אחת:

(1) החלטה לאשר תכנית או להמליץ על אישורה בידעו שהיא בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי הוראות חוק זה ;

(2) החלטה לתת אישור אחר או היתר או להמליץ עליהם - בידעו שהם בניגוד לתכנית, למעט אישור או היתר להקלה או לשימוש חורג כדין.

(ב) עובד מוסד תכנון אשר קבע בכתב, או בעל-פה, כי ניתן לתת אישור או היתר מן האמורים בחוק זה, ועל יסוד קביעתו ניתן האישור או ההיתר או הומלץ עליהם, דינו - מאסר שנה אחת :

(1) אישור תכנית - בידעו שהיא בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה ;

(2) אישור אחר או היתר - בידעו שהם בניגוד לתכנית או להוראות לפי חוק, למעט היתר או אישור להקלה או לשימוש חורג כדין.

(ג) יושב ראש מוסד תכנון, מהנדס ועדה מקומית, מתכנן מחוז, או מי שהוסמך על ידיהם, שעשה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים ;

(1) חתם על תכנית – בידעו שהיא בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי הוראות חוק זה ;

(2) חתם על אישור אחר או היתר – בידעו שהם בניגוד לתכנית, למעט היתר או אישור להקלה או לשימוש חורג כדין.

ניגוד עניינים וייחוד 554. (א) שמאי מכריע או חוקר המטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, פעולות שמאי מכריע וחוקר במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, או שעוסק בעיסוק שנאסר עליו לעסוק בו ללא היתר בניגוד להוראות סעיפים 477 ו 478, לפי העניין, דינו – מאסר שלוש שנים.

(ב) חוקר המטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, דינו – מאסר שלוש שנים.

גילוי ידיעה 555. לא יגלה שמאי מקרקעין, שמאי מכריע או שמאי מיעץ או חוקר כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח חוק זה, אלא לצורך ביצוע הוראותיו ; העובר על הוראה זו, דינו – מאסר 6 חדשים.

עבירות 556. העובר על הוראות סעיף 159, דינו - מאסר שנה אחת ; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית או האזרחית של אדם על פי כל דין אחר ;

#### חלק י': הוראות שונות

557. הכרזה על מתחם פינני ובינוי (א) הממשלה רשאית, בהמלצת ועדה שמונתה על פי סעיף &558 להכריז בצו (בחוק זה – צו הכרזה) על שטח כעל מתחם לפינני לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (בחוק זה – מתחם פינני ובינוי).

(ב)

(1) תוקפו של צו הכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו ;

(2) על אף הוראות פסקה (1), הממשלה רשאית, בהמלצת הוועדה שמונתה על פי סעיף &558, ולאחר שהוועדה קיבלה את המלצת יושב מוסד התכנון המוסמך, ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינני ובינוי במתחם הפינני ובינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית פינני ובינוי, לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך ;

(ג) הממשלה רשאית להסמיך את שר הבינוי והשיכון להרחיב, לצמצם או לשנות בצו, על פי המלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף &558, את גבולותיו של שטח שהממשלה הכריזה עליו, כעל מתחם פינני ובינוי.

558. ועדה למתחמי פינני ובינוי תמנה ועדה לעניין מתחמי פינני ובינוי, וזה הרכבה :  
ובינוי

(1) נציג שר הבינוי והשיכון, והוא יהיה יושב ראש ;

(2) נציג השר ;

(3) נציג שר האוצר ;

(4) נציג השר להגנת הסביבה ;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים ;

(6) נציג ראש הממשלה ;

(7) נציג הרשות למקרקעי ישראל שימונה על ידי מנהל הרשות ;

559. הסמכת מפקחים (א) השר רשאי להסמיך, מבין עובדי המדינה, עובדי רשות מקומית או עובדי ועדה מקומית, מפקחים לעניין חוק זה.

(ב) לא יתמנה מפקח לפי סעיף קטן (א) אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה :



(1) משטרת ישראל הודיעה, בתוך חודשיים ממועד פניית השר אליה בעניין, כי היא אינה מתנגדת למינויו מטעמים של ביטחון הציבור, לרבות בשל עברו הפלילי;

(2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי חוק זה, כפי שהורה השר בהסכמת השר לביטחון פנים;

(3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים ככל שהורה השר בהסכמת השר לביטחון פנים.

(ג) הודעה על הסמכת מפקח לפי סעיף זה תפורסם ברשומות.

סמכויות מפקחים 560. (א) לשם פיקוח על ביצוע הוראות חוק זה, רשאי מפקח, לאחר שהזדהה לפי הוראות סעיף & 561 -

(1) לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;

(2) לדרוש מכל אדם הנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח או להקל על ביצוע הוראות חוק זה; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט, כהגדרתו בחוק המחשבים;

(3) לערוך בדיקות או מדידות.

(ב) התעורר חשד לביצוע עבירה לפי פרק זה, רשאי המפקח -

(1) לחקור כל אדם הקשור לעבירה כאמור, או שעשויות להיות לו ידיעות הנוגעות לעבירה כאמור; על חקירה לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים (2) ו-(3) מ לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות),<sup>26</sup> בשינויים המחויבים;

(2) לתפוש כל חפץ הקשור לעבירה כאמור; על תפיסה לפי פסקה זו יחולו הוראות הפרק הרביעי לפקודת מעצר וחיפוש, בשינויים המחויבים;

(3) לבקש מבית משפט צו חיפוש על פי סעיף 23 לפקודת מעצר וחיפוש, ולבצעו; על חיפוש לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 24 (א) (1), 26 עד 28 ו- 45 לפקודת מעצר וחיפוש, בשינויים המחויבים.

<sup>26</sup> חוקי אי"י, פרק ל"ד, כרך א, עמ' (ע) 439 (א) 467.

(ג) סירב אדם להיענות לדרישת המפקח, על פי סמכותו בהתאם להוראות סעיף זה, והיה חשש שיימלט או שזהותו אינה ידועה, רשאי המפקח לעכבו עד לבואו של שוטר, ויחולו על עיכוב כאמור הוראות סעיף 75 (ב) עד (ג) לחוק סדר הדין הפלילי (סמכויות אכיפה-מעצרים), התשנ"ו-1996<sup>27</sup>, בשינויים המחויבים.

(ד) אין בסמכויות מפקח לפי חוק זה כדי לגרוע מסמכויות פיקוח שניתנו לו לפי כל דין אחר.

זיהוי מפקחים 561. מפקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי חוק זה, אלא בעת מילוי תפקידו, ובהתקיים שניים אלה:

(1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;

(2) יש בידו תעודה חתומה בידי השר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו, שאותה יראה על פי דרישה.

כניסה לקרקע 562. (א) מי שהורשה לכך על ידי הוועדה המקומית או על ידי הוועדה המחוזית, מפקח שהוסמך לפי הוראות סעיף & 559 או שוטר (בסעיף זה - מורשה) רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל קרקע ולסקור, למדוד ולבדוק אותה ולעשות בה כל פעולה הדרושה לביצוע חוק זה ולפיו, ובין היתר לצורך עריכתה וביצועה של תכנית; אך לא ייכנס לבניין המשמש למגורים ללא הסכמת המחזיק, אלא בשעות היום ולאחר שמסר לו, ככל האפשר 24 שעות מראש, הודעה על כך בכתב, ולא ייכנס לקרקע שבהחזקת צבא הגנה לישראל או מי ששר הביטחון קבע לעניין זה, אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הביטחון.

(ב) לא אפשר מחזיק בקרקע למורשה להיכנס לקרקע ולעשות בה פעולה הדרושה לביצוע הוראות חוק זה, לפי הוראות סעיף קטן (א), רשאי בית המשפט לתת צו כניסה לקרקע (בסעיף זה - צו כניסה), ובלבד שמצא כי צו הכניסה דרוש לצורך ביצוע פעולה כאמור.

(ג) המחזיק בקרקע יאפשר כניסה לקרקע וביצוע הפעולה בהתאם לצו הכניסה, ויסייע באופן סביר לביצועה; לא עשה כן, רשאי המורשה על פי הצו לעשות שימוש בכוח סביר לשם ביצועו.

(ד) על צו כניסה שניתן לפי סעיף קטן (ב), רשאי המחזיק בקרקע לערער, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף & 547, בשינויים המחויבים.

<sup>27</sup> ס"ח התשנ"ו, עמ' 338.

- תחולה על המדינה 563. (א) חוק זה מחייב גם את המדינה, אולם לא יחולו עליה הוראות חלק י', פרט לסעיף & 536; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית של אדם אחר.
- (ב) המדינה פטורה מתשלום אגרה לגבי בנייה לצורכי ציבור.
- אצילת סמכות 564. שר שניתנה לו סמכות בחוק זה רשאי לאצול לאחר מסמכויותיו לפי חוק זה, למעט הסמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי.
- ביצוע ותקנות 565. השר ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו של חוק זה בהתייעצות עם המועצה הארצית, ובין היתר בעניינים אלה:
- (1) הוראות לעניין בקשות להיתרים, תוקפם והתנאים בהם, לרבות הנוהל להגשה מקוונת של תכנית, של בקשה להיתר או של בקשה למידע;
  - (2) הוראות לעניין הטפסים וסדרי הנוהל בכל הליך לפי חוק זה למעט הליך בוועדת ערר, בבית משפט או בבוררות;
  - (3) הוראות בעניין גודלם, גובהם ונפחם של חדרים, יחידות דיור ובניינים מראם החיצוני, בטיחותם, יציבותם והספקת שירותים בהם, הגנה עליהם מפני רעש, אוורורם וניקוזם;
  - (4) הוראות לעניין מספר מקומות החנייה שיש להתקין לכל שימוש בקרקע ומיקומם, ובדבר דרכי הגישה לבניינים ולמגרשים;
  - (5) הוראות לעניין בטיחות הציבור והעובדים בעת ביצוע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה, לרבות לעניין ערימת חומרים ופסולת בדרכים ובקרקעות ופינויים מאלה;
  - (6) הוראות לעניין הזמנים והדרכים שבהם יש לבצע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה או שבהם מותר שימוש חורג לפי חוק זה, הכול כדי למנוע מטרד מהשכנים ומהציבור;
  - (7) אגרות שישתלמו לפי חוק זה, לרבות לעניין בקשה למידע, בקשה להיתר, הגשת תכנית, הגשת ערר, בקשה לאישור אחר לפי חוק זה ובקשה להחזר היטל השבחה;
  - (8) הוראות אחידות לעריכתן של תכניות, תנאים להגשתן וקליטתן;
  - (9) דרכי העיון בתכניות, בהיתרים ובמסמכים שמותר לעיים בהם לפי חוק זה;

(10) כללים לחישוב שטחם של מגרשים לבנייה לצורכי רישוי ותכנון, ולחישוב השטח הכולל המותר לבנייה, גובה הבניינים, ומספר הקומות;

(11) כללים לעניין הוכחת זכות בקרקע לעניין חוק זה;

(12) כללים לעניין הקמת בניינים זמניים, השימוש בהם ופירוקם;

(13) הוראות לעניין צורת הפרסום של הודעות לפי חוק זה ובין היתר הוראות לעניין פרסום הודעה על גבי שלט, לרבות צורת השלט, הכיתוב עליו, מידותיו, אופן הצבתו, דרכי הסרתו וכן הוראות לעניין דרכי פרסום חלופיות;

(14) מניעת הביצוע של עבודה או שימוש בקרקע, ללא היתר או שלא בהתאם להיתר;

(15) בדיקת חומרים המשמשים או שנועדו לשמש לבניין, בין שנקבע להם תקן רשמי ובין שלא נקבע, וכן בדיקת הקרקע לביסוס המבנים;

(16) דרכי מסירתם של הודעות, מסמכים ותעודות אחרות לפי חוק זה, למעט הודעות ומסמכים בהליכים משפטיים;

(17) כללים בדבר פיקוח וביקורת במקום הבנייה, ודיווח על ביצוע עבודה.

תקנות סדרי דין 566. שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לעניין סדרי הדין בהליכים לפי חוק זה בפני בית משפט, בפני ועדת ערר או בפני שמאי מכריע.

הגבלות לעניין רישום חלוקה [143] 567. (א) לא יירשמו חלוקה או איחוד של קרקעות בפנקסי המקרקעין אלא אם כן נקבעו בתכנית או בתשריט חלוקה ועל פי תשריט לצורכי רישום שאושר בידי מהנדס הוועדה המקומית.

(ב) לא יינתן פסק דין לחלוקה או לאיחוד של קרקעות אלא אם כן נקבעו בתכנית או בתשריט חלוקה.

(ג) לא יהיה תוקף לחלוקה שנרשמה בניגוד לסעיף זה.

(ד) אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מהוראות פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], מההוראות לפיה, או מכל סמכות הניתנת לפקיד ההסדר לפי הפקודה האמורה.

(ה) לא יירשם תשריט חלוקה בפנקסי המקרקעין אלא על פי בקשת בעל הקרקע, מדינת ישראל, רשות מקומית או ועדה מקומית, ולאחר תשלום האגרות שנקבעו לכך על פי כל דין; על הבקשה ורישומה יחולו הוראות לפי חוק המקרקעין.

גביית סכומים 568. (א) סכומים המגיעים לוועדה מקומית לפי חוק זה, לרבות תשלומי חובה, המגיעים לוועדה מקומית

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), על סכומים כאמור תחול פקודת המסים (גבייה).

(ג) הוצאות שנפסקו על ידי ועדת ערר המוסמכת לפסוק הוצאות לפי חוק זה, סכום פיצויים או פיצויי הפקעה שנפסקו על ידי שמאי מכריע או ועדת ערר כנגד מי שאינו מדינת ישראל, ניתן לגבותם בהוצאה לפועל כאילו היו פסק דין סופי של בית משפט.

(ד) שכר טרחה המגיע לשמאי מכריע או לשמאי מייעץ לפי חוק זה, ניתן לגבותו בהוצאה לפועל כאילו היה פסק דין סופי של בית משפט.

#### **חלק י"א: ביטולים, מועד תחילה והוראות מעבר**

ביטול חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (א) חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (בחוק זה – החוק הבטל), בטל מיום תחילתו של חוק זה, והכול כשאין הוראה אחרת בחוק זה. 569 והתשכ"ה-1965

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), סעיף 97א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בטל בתום שנתיים מיום פרסומו של חוק זה.

יום התחילה 570. תחילתו של חוק זה (בחוק זה – יום התחילה) שישה חודשים מיום פרסומו.

מרחבי תכנון מקומיים 571. מרחבי תכנון מקומיים שהכריז עליהם השר לפני תחילתו של חוק זה יעמדו בתוקפם ויראו אותם כמרחבי תכנון מקומיים שנקבעו לפי חוק זה.

חברי מוסד תכנון שמונו 572. (א) חברי מוסד תכנון שמונו לפני תחילתו של חוק זה, ימשיכו לכהן בתפקידם למשך שנה מיום תחילתו של חוק זה, אלא אם כן הסתיימה כהונתם קודם לכן.

(ב) יושב ראש ועדה מרחבית שאינה ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה, שמונה ערב תחילתו של חוק זה, ימשיך לכהן עד תום חמש שנים מתחילת כהונתו, אלא אם כן הסתיימה כהונתו קודם לכן.

הרכב ועדה מרחבית 573. קבע השר את הרכבה של ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה טרם תחילתו של חוק זה, יעמוד הרכב זה בעינו עד תום שישה חודשים מיום הבחירות הראשונות המתקיימות לאחר תחילתו של חוק זה, לפי חוק הרשויות המקומיות (בחירות), התשכ"ה-1965.

- ועדות משותפות 574. מרחב תכנון מקומי שמונתה לו ועדה משותפת לפני תחילתו של חוק זה יעמוד בתוקפו עד תום שנה מיום התחילה; על הרכבה של ועדה משותפת יחולו הוראות החוק הבטל; הראות חוק זה בנוגע לוועדה מרחבית, למעט ההוראות לעניין הרכב כאמור, יחולו על הוועדה המשותפת.
- תוקפן של תכניות 575. תכניות שאושרו לפני תחילתו של חוק זה, לרבות תכניות מתאר מחוזיות, יעמדו בתוקפן אף אם אינן תואמות הוראה מהוראות חוק זה.
- תנאים למתן היתרים 576. תנאים למתן היתרים שנקבעו לפי סעיפים 97 ו-98 לחוק הבטל יעמדו בתוקפם עד לתום התקופה שנקבעה להם; מוסד תכנון מוסמך רשאי להאריך את תוקפם, ובלבד שתקופת תוקפם הכוללת לא תעלה על הקבוע בחוק זה.
- הליכים שהוחל בהם לפני יום התחילה 577. (א) הליכים על פי החוק הבטל, שהוחל בהם לפני תחילתו של חוק זה, יימשכו על פי הוראות אותו חוק, ואולם תכנית שלא החל מוסד תכנון לדון בה, יחולו עליה הוראות חוק זה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי מוסד תכנון מוסמך להחליט שעל הליך המתקיים בפניו יחולו הוראות חוק זה אף אם החלו לפני יום התחילה.
- (ג) על תביעה לפיצויים שהוגשה בעקבות אישורה של תכנית שהחלטה על הפקדתה התקבלה לאחר תחילתו של חוק זה, יחולו הוראות חוק זה; על תביעה לפיצויים שהוגשה על פי תכנית אחרת יחולו הוראות החוק הבטל, ובלבד שלעניין התיישנותה יחולו הוראות חוק זה.
- תכניות מופקדות 578. (א) הופקדה תכנית לפני יום התחילה, יראו את התכנית בתום שנתיים מיום התחילה כאילו נדחתה, אם לא קיבלה תוקף עד אותו מועד.
- (ב) החליט מוסד תכנון מוסמך להפקיד תכנית לפני יום התחילה, ולא הופקדה התכנית בתוך שנה מיום התחילה, יראו את התכנית כאילו נדחתה.
- תכניות מתאר מחוזיות 579. על אף האמור בחוק זה, תכנית מתאר מחוזית שהופקדה לפני יום התחילה, ניתן להמשיך לדון בה, לאשרה או לדחותה, ויחולו עליה הוראות החוק הבטל.
- ביטולה של תכנית מתאר מחוזית 580. על אף האמור בחוק זה, המועצה הארצית רשאית להחליט על ביטולה של תכנית מתאר מחוזית, כולה או חלקה; על ביטול כאמור, יחולו הוראות החוק הבטל.
- נושאי משרה וממלאי תפקיד 581. (א) נושאי משרה בוועדה מקומית ובעל תפקיד אחר לפי חוק זה שמונו לפני יום התחילה ימשיכו לכהן בתפקידם אף אם לא מתמלאים בהם תנאי הכשירות הקבועים בחוק זה.
- (ב) חוקר שהחל את חקירתו לגבי תכנית לפני יום התחילה, ימשיך בחקירתו אף שלא מונה לפי חוק זה.

- ועדה מקומית שהוסמכה לפי החוק הבטל, יראו אותה כאילו הוסמכה לפי חוק זה. 582
- תחולת פרק ב' לחלק ז' יחולו על מימוש זכויות בקרקע שנעשה מיום התחילה ואילך, ואולם, חייב בהיטל שהגיש, בתוך שנה מיום התחילה, בקשה לתשלום היטל לפי בקשה, רשאי לבקש שיחולו בעניינו הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל; הוגשה בקשה כאמור, ייקבע ההיטל וישולם לפי הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל. 583
- תחולת חלק ח' 584 (א) בכפוף להוראות סעיף זה, הוראות חלק ח' יחולו על קרקע שחלה עליה תכנית המייעדת את הקרקע לצורכי ציבור, ואשר פורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, מיום התחילה ואילך; ואולם, לא תופקע קרקע כאמור על פי תכנית שלא נקבע בה שהקרקע לצורכי ציבור תופקע, אלא באישור ועדה מחוזית.
- (ב) בקרקע כמפורט להלן, רשאית הרשות המפקיעה להשתמש לכל מטרה, לרבות העברת הבעלות בה לאחר ללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך:
- (1) קרקע שנרכשה לפני יום התחילה ומומש לגביה הצורך הציבורי הקבוע בתכנית;
- (2) קרקע שביום התחילה חלפו 25 שנים לפחות ממועד פרסום ההודעה על פי סעיף 7 לפקודת הקרקעות;
- (ג) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות לפני יום התחילה ולא מתקיימות לגביה הוראות סעיף קטן (ב), למעט קרקע כאמור שהרשות המפקיעה העבירה אותה לאחר, יחולו לגביה הוראות סעיף 470 בשינויים אלה:
- (1) תקופת התחלת ביצוע מטרת הרכישה לגביה תהיה שמונה שנים מיום התחילה, ואולם רשאית הוועדה המחוזית, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים מיום התחילה;
- (2) התקופה שלאחריה תהיה הרשות המפקיעה זכאית להשתמש בקרקע לכל מטרה, כאמור בסעיף 471, תהיה הארוכה מבין אלה:
- (א) 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות;
- (ב) תקופת התחלת הביצוע, כאמור בפסקה (ג)(1), בתוספת שנה אחת.

#### חלק י"ב: תיקונים עקיפים

תיקון פקודת פשיטת הרגל  
585. בפקודת פשיטת הרגל, התש"ס-1980, בסעיף 78(3), לאחר המילים "מסים עירוניים", יבוא "היטל השבחה כמשמעו בחוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010".

#### התוספת הראשונה (סעיף 1 – ארגונים מקצועיים בתחומי התכנון והבנייה)

1. איגוד המתכננים בישראל ;
2. איגוד מהנדסי הערים ;
3. איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל ;
4. עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל ;
5. האיגוד הישראלי של אדריכלי הנוף.

#### התוספת השנייה (סעיף 224)

מסגרת מגורים עצמאית או מוגנת של סוגי דיור אלה:

1. דיור עצמאי ;
2. דיור לוויין ;
3. דיור מוגן ;
4. דיור מוגן מתוגבר ;
5. הוסטל ;
6. הוסטל לצעירים ;
7. הוסטל מתוגבר ;
8. הוסטל כוללני.

#### התוספת השלישית (סעיף 225)

הגדרות 1. בתוספת זו -

"המועד הקובע"-

(1) לעניין הים התיכון – ב' בכסלו התשס"ה (15 בנובמבר 2004) ;

(2) לעניין ים סוף – יום תחילתו של חוק שמירת הסביבה החופית (תיקון), התשס"ח-2007 ;

(3) לעניין ים כינרת – יום פרסומו של חוק הסדרת הטיפול בחופי הכינרת, התשס"ח-2008 ;

"קו החוף" ו"תחום החוף" – כהגדרתם בחוק שמירת הסביבה החופית.



2. הוועדה לשמירת הסביבה החופית

(א) תוקם ליד המועצה הארצית ועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן בתוספת זו – הוועדה) וזה הרכבה :

(1) נציג השר, בעל הכשרה מקצועית בענייני התכנון והבנייה, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג שר הביטחון ;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון ;

(4) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר ;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בעל הכשרה מקצועית בעניינים ימיים ;

(6) נציג שר התיירות ;

(7) נציג השר לתשתיות לאומיות ;

(8) שני נציגים של השר להגנת הסביבה, בעלי הכשרה מקצועית בענייני תכנון או תכנון ימי ;

(9) נציג הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, בעל הכשרה מקצועית בענייני שמירת הטבע, שתמנה מועצת הרשות ;

(10) שני ראשי רשויות מקומיות שימנה השר ;

(11) אדריכל שאינו עובד המדינה, שימנה השר בהסכמת השר להגנת הסביבה ;

(12) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;

(13) שני חברים בעלי מומחיות בתחום השמירה על הסביבה החופית, שימנה השר בהסכמת השר להגנת הסביבה ;

(14) חבר בעל מומחיות בתחום התחבורה הימית שימנה השר בהתייעצות עם שר התחבורה והבטיחות בדרכים.

(ב) תקופת כהונתו של חבר הוועדה היא חמש שנים ; חבר הוועדה יכול לשוב ולהתמנות לתקופות כהונה נוספות.

(ג) לדיוני הוועדה יוזמן דרך קבע נציג הרשות למקרקעי ישראל, שימונה על ידי מנהל הרשות ותהיה לו דעה מייצגת.

ועדת המשנה למיון 3. תוקם ועדת משנה למיון תכניות (להלן – ועדת המשנה), וזה הרכבה :  
תכניות

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש ;

- (2) אחד מנציגי השר להגנת הסביבה שתמנה הוועדה ;
- (3) אחד מנציגי הרשויות המקומיות בוועדה, שימנה השר ;
- (4) נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ;
- (5) חבר הוועדה כאמור בסעיף 2(11).

- סייג לאישור תכנית 4. (א) לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה, כולה או חלקה, בתחום הסביבה החופית, אלא אם כן אושרה על ידי הוועדה או שהיא תכנית מתאר מקומית המקיימת את כל ההוראות של תכנית מתאר מקומית או של תכנית מתאר מקומית-כוללת שאושרה על ידי הוועדה.
- (ב) הוועדה רשאית לקבוע שהוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית מסוימת, על סוגי תכניות או על אזור, אם ראתה שאין באותה תכנית או בסוגי התכניות או בשינוין של תכניות החלות על אזור מסוים כאמור, כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה החופית ; קבעה הוועדה כאמור, רשאית היא להתנות את קביעתה בתנאים.
- תכנית הטעונה אישור הוועדה 5. (א) החליט מוסד תכנון מוסמך להפקיד תכנית בתחום הסביבה החופית, יעבירה לוועדת המשנה.
- (ב) הועברה תכנית כאמור בסעיף קטן (א), תחליט ועדת המשנה, בתוך 21 ימים מקבלת התכנית, אם התכנית טעונה אישור הוועדה ; לא החליטה ועדת המשנה בתוך 21 ימים כאמור, תהיה התכנית טעונה אישור הוועדה.
- דיון בתכנית והחלטה בה 6. (א) הוועדה תדון בתכנית הטעונה אישורה ותחליט בה בתוך 45 ימים מיום קבלת החלטת ועדת המשנה לפי סעיף 5(ב) או מתום המועד הקבוע בו, לפי העניין.
- (ב) לא החליטה הוועדה בתכנית במועד הקבוע בסעיף קטן (א), תועבר התכנית למועצה הארצית, אשר תחליט בה בתוך 60 ימים מיום שהועברה אליה.
- סייג למתן היתר 7. לא יינתן היתר לפי חוק זה בתחום הסביבה החופית אלא בהתאם לתכנית שהתקיימו בה הוראות סעיף 4 או בהתאם לתכנית שתחילתה לפני המועד הקובע ואשר לא שונתה לאחר מועד זה, או בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות התואמת תכנית מתאר מקומית שאינה כוללת הוראות כאמור, אשר תחילתה לפני המועד הקובע.
- סייג לאישור הקלה או שימוש חורג 8. (א) לא יינתן, בתחום חוף הים, היתר הכולל הקלה מהוראה בתכנית שאושרה לאחר המועד הקובע, לפי העניין, אלא באישור הוועדה.

(ב) לא יינתן, בתחום הסביבה החופית, היתר הכולל הקלה מהוראה בתכנית שאושרה לאחר המועד הקובע בעניין גובה בניין, אלא באישור הוועדה.

(ג) לא יינתן היתר לשימוש חורג בתחום הסביבה החופית, אלא באישור הוועדה.

(ד) הוועדה רשאית לקבוע שסעיף זה לא יחול על היתרים הניתנים לפי תכנית מסוימת או לפי סוגי תכניות, כולן או חלקן, או באזור מסוים, אם ראתה שאין בהיתרים כאמור כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה החופית; קבעה הוועדה כאמור, רשאית היא להתנות קביעתה בתנאים.

(ה) הוראות סעיף 5 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על היתר לפי סעיף זה.

(א) בהפעלת סמכויותיה תיתן הוועדה את דעתה לצורך בשמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ולשמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת שבה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות הצורך בקיומה ובהקמתה של תשתית.

(ב) לא תאשר הוועדה תכנית או היתר בתחום חוף היס אלא לאחר שבחנה את ההצדקה באישורם אל מול ההכרה בערך השמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו או צמצום הפגיעה בה, ובערך של שמירת ערכי הטבע, הנוף והמורשת; מבלי לגרוע מכלליות האמור, לא תאשר הוועדה תכנית או היתר כאמור אם יש בהם כדי לגרום לפגיעה במידה העולה על הנדרש בזכות הציבור למעבר חופשי לאורך חוף היס; אישרה הוועדה תכנית או היתר שיש בהם כדי לפגוע בסביבה החופית, תקבע את האמצעים הנדרשים כדי לצמצם את הפגיעה וכדי לשקמה.

(ג) בהפעלת שיקול דעתה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), תבחין הוועדה בין שטח בנוי לשטח פתוח, ותשים דגש על שמירת השטח הפתוח בתחום הסביבה החופית.

(א) הצדדים לדיון בוועדה בעניין תכנית יהיו: מגיש התכנית, מוסד התכנון המוסמך והוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה כלול שטח של התכנית.

(ב) הצדדים לדיון בוועדה בעניין היתר יהיו מבקש ההיתר ורשות הרישוי המקומית.

שלושה חברי ועדה, או מי שהיה צד לדיון בפני הוועדה כאמור בסעיף 10, רשאים לערור על ההחלטה לפני המועצה הארצית, בתוך 21 ימים מהיום שנמסרה להם הודעה על ההחלטה.

הפעלת סמכויותיה 9.  
של הוועדה

הצדדים לדיון 10.  
בוועדה

ערר למועצה 11.  
הארצית

החלטה בערר .12 המועצה הארצית רשאית לקבל את הערר, כולו או חלקו, או לדחותו; בדונה בערר תפעל המועצה הארצית לפי הוראות סעיף 9.

סייג לתחולה .13 (א) תוספת זו לא תחול על תחומם של האתרים המפורטים להלן:

(1) אתר ספיר;

(2) אתר פוליה;

(3) מכון טבריה;

(4) מוצא הכנרת- סכר דגניה;

(5) כניסת הירמוד;

(6) תחנת עמק הירדן.

(ב) השר לתשתיות לאומיות יקבע את גבולותיהם של האתרים המפורטים בסעיף קטן (א), ובלבד שגבולותיהם ייקבעו כך שיכללו את התחום המזערי הנחוץ להפעלתם כמתקנים להפקת מים, אגירתם, הובלתם, הטייתם, החדרתם לתת הקרקע, הספקתם, מדידתם, ויסותם וניטורם.

#### התוספת הרביעית

נגישות מקום  
ציבורי חדש .224 (א) בסימן זה -

"אדם עם מוגבלות", "אנשים עם מוגבלות", "גוף ציבורי", "נגישות", "התאמות נגישות", "מוסד חינוך", "נציבות", "נציב", "נטל כבד מדי", "רשות ציבורית" – כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

"מקום ציבורי" – מקום מהמקומות המפורטים בתוספת הראשונה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות המיועד לשימוש כלל הציבור או חלק בלתי מסוים ממנו;

"מקום ציבורי חדש" – מקום ציבורי, שההיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר כניסתו לתוקף של התקנות שהתקין השר לפי סעיף קטן (ד), לרבות חלק כאמור ממקום ציבורי;

"תקן ישראלי" – תקן ישראלי כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג-1953.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> ס"ח התשי"ג, עמ'....

(ב) לכל מונח בסימן זה שאין לו הגדרה בחוק זה, תהיה המשמעות שבחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, והוא כשאין כוונה אחרת משתמעת.

(ג) מקום ציבורי חדש יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות ויבוצעו בו התאמות נגישות, והכול בהתאם להוראות שיקבע השר לפי פרק זה, וברוח עקרונות היסוד ומטרותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

(ד) השר, בהתייעצות עם הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת-

(1) יקבע בהתאם לעקרונות היסוד ומטרותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, את התאמות הנגישות הנדרשות במקום ציבורי חדש, כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות באופן סביר, בהתחשב בתקן ישראלי; תקנות לפי פסקה זו יכללו, בין השאר, הוראות בדבר –

(א) הנגשת צמתים, מדרכות, גשרים, מנהרות ומעברים אחרים בשטח המקום הציבורי החדש ולרבות הנגשת מעברים ממקומות החנייה כאמור בסעיף קטן (ב);

(ב) הקצאת מקומות חנייה לאנשים עם מוגבלות, מכלל מקומות החנייה הקיימים או המתוכננים, לפי העניין, במקום הציבורי החדש;

(2) רשאי לקבוע פטור מלא או חלקי לעניין פסקה (1), ובכלל זה דרישות מופחתות, לגבי סוג של מקום ציבורי חדש, כולו או חלקו, לעניין מעלית, או התאמת נגישות אחרת, שעלותה גבוהה, שקבע השר (בסעיף זה – התאמת נגישות שעלותה גבוהה) – אם ביצוע התאמת הנגישות יטיל נטל כבד מדי בהתחשב, בין היתר, בגודל המקום הציבורי החדש, בהיקף השירות המיועד להינתן בו ובייעודו, וכן היות המקום הציבורי חלק ממקום ציבורי קיים או תוספת לבניין קיים.

(ה)

(1) מי שחייב בהתקנת התאמת נגישות, במקום ציבורי חדש, יהיה פטור מביצוע אותה התאמת הנגישות אם נקבע כי מתקיים אחד מאלה:

(א) ההתאמה אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות ומומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה אישר זאת;

(ב) הפטור מתחייב כדי למנוע פגיעה מהותית באופיו המיוחד של המקום, עקב ייחודו בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע;

(ג) לעניין מעלית או התאמה שעלותה גבוהה, שקבע השר – עלותה תטיל נטל כבד מדי בהתחשב, בין היתר, בסוג המקום, בהיקף הפעילות העתידה להינתן במקום, לרבות היקף האוכלוסייה שתידרש למקום, בטיב התאמת הנגישות ובעלות התאמת הנגישות, בקיומם של מקורות מימון חיצוניים וממלכתיים לביצוע התאמת הנגישות, בהיקף מחזור ההכנסות או בשיעור הרווח הצפוי של מי שאחראי לביצוע התאמת הנגישות;

(ד) לעניין היתר לתוספת או לשינוי בבנין קיים – היא מחייבת שינוי יסודי במהותו של המקום או השירות הניתן בו;

(2) נקבע פטור כאמור בפסקה (1), רשאית רשות הרישוי או הנציב להורות על ביצוע התאמות נגישות חליפיות שהן סבירות בנסיבות העניין;

(3) בקשה לפטור, בצירוף הבקשה להיתר ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה תוגש לרשות הרישוי, ומהנדס הוועדה יעביר העתק ממנה לנציב;

(4) רשות הרישוי והנציב רשאים לדרוש מהמבקש כל מסמך הדרוש לבדיקת הבקשה לפטור;

(5) קבע הנציב שלא מתקיימת אחת מעילות הפטור שבסעיף קטן זה, יודיע על כך לרשות הרישוי, ורשות הרישוי לא תיתן פטור בבקשה; אישר הנציב מתן פטור, רשאי מהנדס הוועדה המקומית ליתן פטור;

(6) החלטת הנציב לפי סעיף זה תימסר לרשות הרישוי בתוך 15 ימים ממועד המצאת הבקשה לידיו; לא נמסרה החלטת הנציב לרשות הרישוי בתוך התקופה האמורה, תכריע בבקשה רשות הרישוי;

(7) על החלטה בדבר דחיית הבקשה לפטור ועל החלטה בדבר מתן פטור בתנאים, רשאי מגיש הבקשה לערור לפני ועדת הערר להיתרים; רשות הרישוי והנציב יהיו משיבים בערר; על ערר לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיפים & בשינויים המחוייבים.

(ו) הוראות לפי סעיף קטן (ד)(2), וסעיף קטן (ה)(1)(ג) לא יחולו לגבי -

(1) מקום ציבורי חדש שעתיד להיות מופעל בידי רשות ציבורית;

(2) חובה שחלה לפי חוק זה, ערב כניסתו לתוקף של תקנות לפי סעיף זה;

(3) מקום ציבורי שעתיד להינתן בו שירות בריאות ממלכתי לפי סימן ו' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

(4) מוסד חינוך חדש כמשמעותו בסעיף קטן (ז).

(ז)

(1) במקום המיועד להיות מוסד חינוך או גן ילדים שהוא מוסד חינוך רשמי, שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר כניסתו לתוקף של התקנות שהתקין השר לפי סעיף קטן זה (בסעיף זה – מוסד חינוך חדש), יבוצעו התאמות נגישות בהתאם להוראות שיקבע השר לפי פרק זה.

(2) בלי לגרוע מהוראות לפי פרק ה'1, השר, בהתייעצות עם הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת הרווחה והבריאות של הכנסת, יקבע הוראות בדבר התאמות נגישות אלה בלבד:

(א) התקנת פיר למעלית בבנין המרכזי;

(ב) התקנת תא שירותים נגיש לאדם עם מוגבלות, אחד לנשים ואחד לגברים;

(ג) הנגשת הכניסה למוסד החינוך ודרכי הגישה מהכניסה למבנה המרכזי, בין המבנה המרכזי למבנים הסמוכים, ודרכי הגישה לאולם הספורט ולחצר ולרבות כבישים בדרכי הגישה;

(ד) כל התאמה נוספת שקבע השר.

(ח) הוראות סעיף זה, למעט הוראות סעיף קטן (ז), לענין מקום ציבורי חדש, יחולו גם לעניין –

(1) מקום המיועד להיות מקום עבודה, למעט שטחי עבודה אישיים ושטחים שאינם מיועדים לשהיית אדם, ולרבות הגישה לשטחים האישיים, המסדרונות, והכניסה לחדרי עבודה;

(2) כל מקום נוסף שקבע השר בצו.

(ט) תקנות לפי סעיף זה יותקנו בהסכמת שר האוצר, ואולם לא נתן שר האוצר את הסכמתו, יועבר העניין להכרעת הממשלה.

”בניין מגורים חדש” – בניין או חלק מבניין, שיש בו לפחות 6 יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף, שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר י”ט בסיוון התש”ע (1 ביוני 2010);

”שטח משותף בבנין מגורים” – שטח המיועד לשמש את כלל דיירי בנין המגורים.

(ב) בנייה או שימוש בשטח המשותף שבבנין מגורים חדש ייעשו בכפוף לביצוע התאמות נגישות באופן, בכמות ובדרך שייקבעו בתקנות בהתאם להוראות סעיף זה.

(ג) השר, בהתייעצות עם הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, יקבע בהתאם לעקרונות היסוד, מטרותיו והוראותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובהתחשב בתקן הישראלי, את הסידורים הנדרשים כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות באופן סביר, בשטח המשותף שבבנין מגורים חדש; תקנות לפי פסקה זו יכללו, בין השאר, הוראות בדבר הנגשת –

(1) דרך הגישה לבנין, הכניסה לבנין והמבואה;

(2) מעלית, ככל שהותקנה;

(3) פתחי הגישה לדירות המגורים;

(4) אמצעי בטיחות, התרעה ואזהרה;

(5) חלק ממקומות החנייה, שהתקנתם נדרשת לפי כל דין והדרך מהחניות לבנין;

(6) שטח משותף אחר בבנין, לרבות חצר, בריכה, חדר כושר וגג, ככל שהגג נועד לשימוש הדיירים ולמעט שימוש שהוא תיקון, התקנה או תחזוקה של מיתקנים.

(ד) בתקנות לפי סעיף זה ניתן גם לקבוע פטור מלא או חלקי, ובכלל זה דרישות מופחתות, לענין התאמת נגישות בבנין מגורים חדש, אם התקיימו, בהתאמה, אחד מאלה:

(1) היא מטילה נטל גבוה מאוד, העולה על 0.5% מעלות הקמת הבנין או הפרויקט, לפי הענין;

(2) היא אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות;



(3) היא פוגעת באופן מהותי באופיו המיוחד של המקום, בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע.

(ה)

(1) מי שחייב בהתקנת התאמת נגישות לפי סעיף זה, יהיה פטור מביצוע אותה התאמת נגישות אם נקבע, לאחר התייעצות במורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, כי מתקיים בהתאמת הנגישות אחד התנאים הקבועים בסעיף קטן (ד);

(2) נקבע פטור כאמור בפסקה (1), **יחולו הוראות סעיף & 90 (ה) (2)-(7).**

226. (א) לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי העניין, לבניין שהוא מקום ציבורי חדש, למוסד חינוך חדש כמשמעותו בסעיף 50 או לבניין מגורים חדש כהגדרתו בסעיף 51, או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השירות, כי מתקיימות הוראות לפי כל אחד מאלה, לפי העניין:

(1) תוספת זו;

(2) לעניין מוסד חינוך חדש – גם פרק ה'1 כנוסחו בחוק הבטל טרם כניסתו לתוקף של חוק זה;

השר רשאי לקבוע פטור מחובת התייעצות עם מומחה לנגישות השירות לסוגי בנייני מגורים שיקבע.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) יכול שיינתן היתר, אישור או תעודת גמר בסטייה קלה מחוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, אם מהנדס הוועדה אישר סטייה כאמור בנימוקים שיפורטו, ואישר כי אין בסטייה משום הפרה של ההוראות שלפי פרק זה;

(2) יכול שיינתן היתר, אישור או תעודת גמר בסטייה מחוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה הרשום בפנקס מיוחד כמשמעותו בסעיף 21 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), התשס"ה-2005, שאינו אדריכל רשוי או מהנדס רשוי כהגדרתם בחוק המהנדסים והאדריכלים, אם קבע מהנדס הוועדה כי הסטייה מתחייבת מטעמי בטיחות, ואישר כי אין בסטייה כאמור משום הפרה של ההוראות לפי פרק זה.

תוקף החלטה לתת 227. החלטת רשות רישוי ליתן היתר לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות היתר לביצוע התאמות נגישות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, למוסדות חינוך, תהיה תקפה למשך עשר שנים מקבלתה, ובלבד שלא קבע מהנדס הוועדה כי חלו שינויים בדין, בתכניות, בתקנים או בהנחיות הוועדה, המחייבים שינוי בהחלטה; מהנדס הוועדה ייתן את החלטתו בעניין בתוך עשרה ימים ממועד הגשת בקשתו של בעל ההיתר לבצע את העבודה בהתאם להיתר. מוגבלות

#### דברי הסבר