

עיקרי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה

משרד הפנים יזם וקידם את תיקון 101 לחוק התכנון והבניה¹ במטרה לבצע שינוי משמעותי בתחום התכנון ובתחום רישוי הבניה:

בתכנון - ביזור וחלוקה מחדש של סמכויות התכנון בין הועדות המחוזיות לבין הועדות המקומיות, בד בבד עם הגדלת יכולתן המקצועית של הועדות המקומיות, קיצור וייעול הליכים, שיפור השירות והגברת השקיפות והוודאות.

ברישי הבניה - שיפור וייעול הליכי רישוי הבניה ובקרת הביצוע לטובת איכות הבניה תוך קיצור הליכי הרישוי.

תכנון²:

א. מדרג סמכויות ומוסדות – ביזור סמכויות תכנון מהועדות המחוזיות לועדות המקומיות – נועד "להפוך את הפרמידה" וליצור התאמה של הסמכויות ליכולות, היתרונות והחוזקות של כל אחד ממוסדות התכנון.

הרמה המקומית: מענה לסוגיות מקומיות. **הבחנה בין 4 סוגי ועדות:**

- **ועדה מקומית רגילה** – הבהרה ו/או הרחבה של 12 הסמכויות הקיימות בחוק ותוספת של 8 סמכויות חדשות סעיף 62א(א):

ס"ק	הסמכות	ס"ק	הסמכות
1	איחוד וחלוקה בבעלות אדם אחד (ולא רק מספר בעלים), יראו בה כתכנית איחוד וחלוקה [הבהרה]	10	הקמת תחנת תדלוק בשטח המיועד לתעסוקה, מסחר וחקלאות. תוספת של עד 80 מ"ר מסחר נלווה, לרבות תדלוק חשמלי וגז [הרחבה]
2	הרחבת דרך והארכתה לצורך גישה למגרש או לחיבור לדרך אחרת (שלא אושרה בתמ"א או תמ"מ) [הרחבה]	11	במגורים - הוספת שימושי מלונאות, מסחר ומשרדים, בשיעור של עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה, במגרש בשטח 2.5 דונם ביישוב עירוני מעל 5,000 תושבים [הרחבה]
3	הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוך הרחבת הגדרת 'צורכי ציבור' והוספת 'מתקני תשתית מקומיים' [הרחבה]	12	הרחבת יחידות דיור קיימות עד 140 מ"ר [הרחבה]
4	שינוי קנייני לבנין לרבות קביעת קנייני בנין [הרחבה]	13	קביעת מבנה לשימור והוראות שימור [חדש]
4א	קביעה או שינוי גובה ומספר הקומות המותר להקים בבניין ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה בתכנית מאושרת ע"י ו. מחוזית [חדש]	14	במקרקעי ישראל - תוספת 20% למגורים (השכרה ארוכת טווח) + הוספת שימוש למסחר עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית מאושרת ע"י ו. מחוזית [חדש]
5	שינוי הוראות בבנין	15	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרות עיקריות בהיקף של 100% מהמגרש או כפל התכנית, הגדול מבניהם [חדש]
6	שינוי חלוקת שטחי בניה [הבהרה]	16	ברשות עירונית – בבניה רוויה: תוספת עד 20% (שטח כולל) מהמגרש, עד תקרת 500 מ"ר, לפי הקטן; בבניה לא רוויה: תוספת עד 7% למגורים בלבד או 50 מ"ר, לפי הגדול (עד תקרת 175 מ"ר); אין אפשרות להקלה כפולה. [חדש]
7	שינוי גודל מגרש מזערי לרבות קביעת גודלו [הרחבה]	17	ברשות כפרית (מועצות אזוריות במחוזות דרום/צפון וכן מועצות אזוריות שיקבע השר) – תוספת עד 7% למגורים בלבד או 50 מ"ר, לפי הגדול (עד תקרת 175 מ"ר); אין אפשרות להקלה כפולה. במועצה אזורית שלא במחוז צפון/דרום תוספת של 7% למגורים או 50 מ"ר לפי הקטן מבניהם [חדש]
8	הגדלת מספר יח"ד	18	תוספת שטחי בניה למתקני תשתית, ולצורך זה בלבד [חדש]
9	אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה	19	קביעת הוראות להריסה, הפקעה וזיקת הגנה, לצורך מימוש תכנית [חדש]

- **ועדה מקומית "עצמאית" (ללא תכנית כוללנית)** – ועדה שהוסמכה ע"י שר הפנים, מקבלת תוספת של 12 סמכויות חדשות, בעלות השפעה מקומית, שעיקרן להבטיח עצמאות בנייה של שטחי הציבור ולהקל על פרויקטים עירוניים, סעיף 62א(א):

¹ פורסם בספר החוקים ביום 07.04.14.
² יום התחילה של הסעיפים בחוק העוסקים בתכנון הינו 01.08.14.

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

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

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

- ועדה מקומית "עצמאית" עם תכנית כוללנית³ - מלוא סמכויות התכנון בהתאם לתכנית הכוללנית (ניתן לסתור תכנית כוללנית במקרים ספציפיים).

הרמה המחוזית: מענה לסוגיות על - מקומיות, תכניות גדולות היקף ומורכבות למגורים, תשתיות, תעסוקה, קידום והובלת תכניות כוללניות, בקרה, מתן ייעוץ והנחיה מקצועיים לועדות המקומיות.

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

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

תכניות בסמכות מחוזית בלבד:

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

הרמה הארצית: קביעת קווי מדיניות כלליים-ארציים.

על מנת להבטיח משוואה מאוזנת, מתפקדת ויעילה ביזור הסמכויות נעשה לצד נקיטה במהלכים נוספים, שעיקרם:

ב. מקצועיות, תמיכה ובקרה

- חוות דעת מהנדס ועדה מקומית כתנאי לדיון להפקדה ואישור תכנית.

³ שאושרה לאחר ה- 15.06.06, או שטרם חלפו 20 שנה מיום אישורה של התכנית הכוללנית.

- **חיזוק מעמד המהנדס** הזמנת חובה של המהנדס לכל ישיבות מועצת הרשות המקומית או ועדה מוועדותיה; מהנדס בועדה ברשות מקומית אחת - הגנה מפיטורין: נדרש רוב של 2/3 מהמליאה, זכות לטעון בפני המליאה ובפני ועדה שימנה שר הפנים; מהנדס בועדה במספר רשויות- שר הפנים יקבע הוראות בנוגע למינוי והעברתו מכהונה.
 - **הגברת מעורבות נציגים בעלי דעה מייצגת ('משקיפים') בועדה המקומית:** הוספת שני נציגים מקצועיים, חיזוק מעמדם באמצעות, בין היתר, קבלת הודעה על הגשת תכנית, זכות עיון במסמכים, העברת חוות דעתם והצגתה בפני הוועדה, קבלת טיוטת פרוטוקול ותמליל הדיון, עדכון בהחלטות הוועדה, תשלום גמול השתתפות לנציגים שהתווספו.
 - **הסמכת ועדה מקומית ע"י שר הפנים** לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון והממונה על המחוז ובדיקה ע"י יחידת הבקרה.
 - **הקמת יחידת בקרה** על פעילות הוועדות המקומיות במשרד הפנים.
 - **הגבלה / נטילת סמכויות:** שלילת הסמכה, מינוי מלווה מקצועי להבטחת התנהלות מקצועית תקינה או לאפשר הסמכה, העברת סמכויות לוועדה המחוזית.
 - **הודעה על תכנית שהוגשה לוועדה המקומית** לחברי הוועדה המחוזית ולנציגים בעלי דעה מייצגת.
 - **ועדת ערר בהרכב מורחב** על החלטות בתכניות בסמכות ועדה מקומית עצמאית או עצמאית מיוחדת (הוספת נציגי שר התחבורה, השר להגנת הסביבה, שר הבינוי והשיכון) והרחבת סמכויות (החלטה בהנחיות מרחביות, השגה, אי שלילת פירוט החיובים לעניין היתר).
 - **הסדרי ניגוד עניינים ופסלות כהונה** של חברי מוסד תכנון.
- במקביל למהלכים הנ"ל, משרד הפנים יוזם ומפתח מערך הדרכה, הכשרה והנחיה נרחב לוועדות המקומיות, למטה ולמחוזות.**

ג. ייעול, פישוט וודאות

- **קציבת מועדים מרביים** ממועד הגשת תכנית ועד להחלטה לאישור תכנית (סמכות מקומית - 12 חודשים, תכנית מצומצמת - 8 חודשים, סמכות מחוזית - 18 חודשים, תכנית מתאר מחוזית - 12 חודשים תכנית מתאר ארצית - 12 חודשים מהעברה להערות); אי עמידה במועדים - לבקשת מגיש התכנית מועברת התכנית לטיפול במוסד תכנון גבוה יותר (תכנית בסמכות מקומית תידון בועדת משנה של הוועדה המחוזית / תכנית בסמכות מחוזית תידון בועדת משנה של המועצה הארצית).
- **תנאי סף אחידים להגשת תכנית** - כפי שיקבעו ע"י שר הפנים.
- **תכנית מצומצמת** - תכנית בסמכות מקומית, שהפקדתה הינה בסמכות יו"ר הוועדה המקומית בתנאי בדיקה תכנונית ומשפטית מוקדמת, חוות דעת של מהנדס הוועדה המקומית, חלה על שטח של עד 5 דונם, ועוסקת בנושאים (נקודתיים) אלו בלבד: קו בניין, בינוי או עיצוב אדריכליים, שטח מגרש מזערי, הקלה, הרחבת יח"ד, הוספת שטחי שירות.
- **פקיד היערות** - מיקוד חובת ההיוועצות עם פקיד היערות בסוגי תכניות שיוגדרו בתקנות ע"י שר הפנים בהתייעצות עם שר החקלאות.
- **תוקף החלטה** הינו מיום קבלת ההחלטה.
- **ולקחש"פ:** הסמכות להכריז ולבטל הכרזה על קרקע חקלאית מועברת למועצה הארצית (לאחר התייעצות עם הולקחש"פ), מיקוד הולקחש"פ בהחלטה הראשונית על הפשרת קרקע - ביטול הצורך באישור חוזר של הולקחש"פ לאחר שאישרה בשטח מסוים תכנית המייצגת אותו למטרה שאינה חקלאית או שטחים פתוחים; שימוש חורג בקרקע חקלאית - באישור ועדה מחוזית בלבד, למעט במקרה שיועדה בתכנית מתאר מחוזית לקרקע חקלאית או שטחים פתוחים.

ד. שקיפות

- **פרסום תכנית על מסמכיה** באתר האינטרנט ופתיחתה לעיון הציבור מיום הגשתה.
- **פרסום החלטה** באינטרנט בתוך 3 ימים מיום קבלתה,
- **פרסום סדר יום** שבוע לפחות לפני הדיון.
- **פרסום דין וחשבון שנתי ע"י יו"ר מוסד תכנון** (בדבר היקפי פעילות ועמידה בלוחות הזמנים).
- **פרסום דין וחשבון שנתי ע"י יחידת הבקרה.**

רישוי ובניה⁴

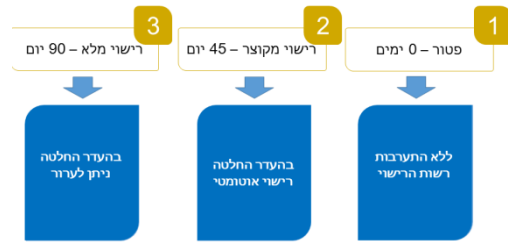
א. 3 מסלולי רישוי (פטור, מקוצר, מלא), הקצובים במועדים:

- **פטור מהיתר:** מתן פטור לפריטים שבנייתם לא מהווה הפרעה למרחב הציבורי על פי תקנות שיקבע שר הפנים (כגון: מחסן, פרגולה, גגון, סגירת חורף לבתי אוכל ועוד). *יום התחילה - 01.08.14.*
- **רישוי מקוצר:** תוספות בניה שאין בהם סיכון או הפרעה של ממש, על פי תקנות שיקבע שר הפנים (כגון: הוספת ממ"ד, סגירת/הוספת מרפסת, תוספת בניה שלא עולה על 25 מ"ר, הוספת מעליות,

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

סגירת קומת עמודים בבניין ועוד). רשות הרישוי מחויבת במתן תשובה לבקשה תוך 45 יום. אי מתן תשובה במועד משמעותה כאישור אוטומטי.

▪ **רישוי מלא:** מתן תשובה תוך 90 יום.



- ב. **מכוני בקרה** - בקרה מקצועית ברישוי בנקודה אחת **one stop shop** - מתן האישורים הנדרשים מהגורמים הממשלתיים המרכזיים המעורבים בתהליך הרישוי תחת קורת גג אחת (כבאות, בריאות, הגנת הסביבה, פקע"ר).
- ג. **רישוי מקוון** - הגשת בקשות בדרך מקוונת - ייעול ושיפור תהליך הרישוי והנגשת המידע לציבור.
- ד. **הנחיות מרחביות** - תנאים שעניינם השתלבות הבניין בסביבתו, חזותו ומראהו החיצוני, ייקבעו בהחלטת ועדה מקומית. יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון/חלק ממנו, לסוגי מגרשים/מגרש מסוים, סוגי בניינים/בניין מסוים.
- ה. **הקמת תשתיות** - הרחבת האמצעים וההליכים להקמת תשתיות ובכלל זה⁵:
- **הגדרות:** תשתית לאומית - ביטול הצורך בהכרזה על תשתית לאומית של ראש הממשלה, שר הפנים ושר האוצר; מבנה דרך - הרחבת הגדרה לרבות תחנה לתחבורה ציבורית; מתקן דרך - הרחבת ההגדרה (מתקני בקרה וניטור, איתות וחשמול למסילה, חניה במפלס הקרקע, תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם וכו'); הוספת תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם; תחנה לתחבורה ציבורית.
 - **הקמה לאחר מתן הודעה** - החלת ההליך גם על קווי תשתית תת קרקעיים ומתקן נלווה בנדרש במישורין, בהתאם לתכנית מפורטת.
 - **הרשאה:** בדיקת הרשאה למבנה דרך במכון בקרה (יציבות ובטיחות); מתן הרשאה ע"י מהנדס הועדה המקומית במקרה בו ההרשאה מוגשת על ידי הרשות המקומית; מתן אפשרות לשר לקבוע מתקני תשתיות נוספים שהקמתם תעשה ע"י הרשאה ולא בהיתר.
 - **היתרים** - מתן אפשרות גם לוועדה המקומית להוציא היתרים לתכנית לתשתית לאומית.
- ו. **מיזם בעל חשיבות לאומית/כלל מחוזית** - שר הפנים רשאי, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, לקבוע בצו פטור מהיתר או מתכנית לעבודה או לשימושים, במגבלות הקבועות בחוק.

דיור בר השגה

- א. **תמריצים** לדיור להשכרה לטווח ארוך
- בקרקה פרטית** ובקרקה המוכרת לדורות בתנאים הקבועים בחוק - בסמכות ועדה מקומית עצמאית להעניק בתכנית ליזם המבקש זאת "חבילה סגורה" של זכויות בניה נוספות, הניתנות באופן מדורג בהתאם לזכויות המאושרות בשטח. רישום כל הבניין כבניין להשכרה ארוכת טווח, לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים ובתנאי הפעלת מנגנוני פיקוח, ניהול, ורישום - בהתאם לתוספת הששית לחוק.
- מקרקעי ישראל**⁶ - תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה [+ תוספת של 25% מסחר] בתנאי הפעלת מנגנוני פיקוח, ניהול ורישום בהתאם לתוספת הששית לחוק.
- ב. **קביעת יעדים לשיווק דירות בהישג יד על ידי המדינה**⁷: יחידות דיור לשכירות במחיר מופחת + יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח שלא תפחת מ- 10 שנים, כולל קביעת יעדים ליחידות דיור שישווקו בנגב ובגליל.
- קרן להתחדשות עירונית - לא עמדה המדינה ביעדים יועבר סכום מסוים לטובת קרן להתחדשות עירונית. מטרת הקרן: סיוע לפעולות התרומות להתחדשות מרכזי ערים וותיקים לרבות חידוש מבנים בדיור הציבורי, שדרוג המרחב הציבורי, שיפוץ וחידוש מבנים ותשתיות תוך מתן עדיפות למיזמי פינוי ובינוי וחיזוק מבנים ומיזמים שאין בהם כדאיות כלכלית.
- ג. **דירות קטנות** - הקצאת 20% יחידות קטנות בתכנית הכוללת מעל 100 יח"ד חדשות, עם סייגים.

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

⁶ בתנאים הכתובים בחוק.

⁷ באמצעות תיקון עקיף לחוק רשות מקרקעי ישראל.