



בית הספר לנדליין ע"ש רוני צארום

מחברת בחינה

## **הפקעות**

מרצה :

פרופ' אהרן נמדר

דיקן

תשע"ז סמסטר : א'

5	הפקעות-.....
5	הפקעות שיעור מס' 1 - 8/11/2016.....
7	הפקעות שיעור מס' 2 - 15/11/16.....
8	הפקעות שיעור מס' 3 - 22/11/16.....
10	הפקעות שיעור מס' 4 - 29/11/2016.....
12	הפקעות שיעור מס' 5 - 6/12/2016.....
14	הפקעות שיעור מס' 6 - 13.12.16.....
16	הפקעות שיעור מס' 7 - 20/12/2016.....
17	הפקעות שיעור מס' 8 - 27/12/2016.....
19	הפקעות שיעור מס' 9 - 3/1/2016.....
22	הפקעות שיעור מס' 10 - 10.1.17.....
25	פסקי דין – מיני רציו.....
25	בג"ץ 4914/91 קאסם מנשאדי איראני נ' שר הפנים.....
27	בג"ץ 174/88 יצחק אמיתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, המרכז.....
28	ע"א 483/86 יעקב בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו.....
28	ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי.....
30	ע"א 740/75 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ.....
30	ע"א 6417/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית-אתא נ' הולצמן.....
31	ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא.....
34	ד"נ 28/79 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' משה ורבקה וארון.....
35	ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי.....
35	ע"א 186/78 גדעון טור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת השרון.....
35	בג"ץ 7250/97 סולימאני נ' שר הפנים.....
36	ע"א 676/75 עזבון המנוח פרד (פואד) כיאט, ו-6 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.....
36	ע"א 377/79 אדית פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.....
37	ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי.....
39	בג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל.....
41	עמ"נ (ת"א) 807/96 זאב הרטבי נ' שר הפנים.....
41	ע"א 2665/96 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.....
43	בג"צ מס' 307/82 לוביאניקר נ' שר האוצר.....
43	בג"ץ 839/86 צבי לופט - אחד מיורשי אדית פייצר ז"ל נ' שר הפנים.....
44	בג"ץ 3028/94, 6210, 6408, 6684, 7190 מהדרין בע"מ ואח' נ' שר האוצר ואח'.....
45	ע"א 6320/98 נאבולסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים.....
46	ע"א 6663/93 יוסף צאיג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.....
46	ה"פ (ת"א) 1455/96 פרופ' רנון קצוף ו- 13 אח' נ' הועדה לבניה למגורים מחוז מרכז.....
46	ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל.....
48	בג"צ 5091/91 מאזן חסן זכי נוסייבה נ' שר האוצר.....
49	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.....

49	תוכן ענינים
69	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
77	פרק ב': מוסדות תכנון
78	סימן א'1: ועדה לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות
80	סימן ב': ועדה מחוזית
84	סימן ב'1: ועדת ערר
85	סימן ב'2: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה
86	סימן ג': ועדה מקומית
91	סימן ד': ועדה מיוחדת
93	סימן ה': ועדה משותפת
94	סימן ו': הוראות כלליות
99	פרק ג': תכנית
100	סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית
101	סימן ג': תכנית מיתאר מקומית
111	סימן ד': תכנית מפורטת
112	סימן ה': תכנית מיוחדת
112	סימן ה'1: תכנית לשימור אתרים
112	סימן ה'2: תכנית לתשתית לאומית
114	סימן ה'3: תכנית למיתקן טעון היתר פליטה
114	סימן ו': הוראות כלליות לתכניות
123	סימן ו'1: תכנון דרכים ומסילות ברזל
124	סימן ו'2: מיתקני גז טבעי
125	סימן ד': חלוקה חדשה
126	סימן ח': סולם העדיפויות של תכניות
126	סימן ט': ביטול תכניות, שינוין והתלייתן
126	פרק ד': חלוקה ואיתור של קרקעות
127	פרק ה': רישוי
140	פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבנינים ציבוריים
141	פרק ה'א1: נגישות לאנשים עם מוגבלות
144	פרק ה'2: רישוי בדרך מקוצרת
144	(בוטל)
144	פרק ה'3: מכוני בקרה
144	סימן א': הקמת מכון בקרה ותפקידיו
145	סימן ב': בקרים
146	סימן ג': בקרים מורשים
148	סימן ד': דרכי העבודה של מכון בקרה
148	סימן ה': דיווח, פיקוח וביקורת
149	סימן ו': עיצום כספי
151	פרק ו': מיתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה

154	פרק ז': שימוש חורג
155	פרק ח': הפקעות
156	פרק ח'1: היטל השבחה
156	פרק ט': פיצויים
159	פרק ט'1: רשימת שמאים מכריעים
161	פרק י': עבירות ועונשין
167	(1) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי הועדה המקומית, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו עליה;
167	(2) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו על יושב ראש הועדה המחוזית.
168	פרק י'1: עתירות בעניני תכנון ובניה
168	(בוטל)
168	פרק י'2: החלת הוראות חוק זה על מפעלי ים המלח בע"מ
169	פרק י"א: שונות
174	פרק י"ב: ביטולים והוראות מעבר
175	התוספת הראשונה
177	התוספת השניה
179	תוספת שלישית
185	תוספת רביעית
193	פרק ח': הפקעות
194	פרק ח'1: היטל השבחה
194	פרק ט': פיצויים
197	פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
215	נספח א' – סיכום שנה שעברה
226	נספח ב' – סיכום שנה שעברה חלק א'
231	נספח ב' – סיכום שנה שעברה חלק ב'

## הפקעות-

### הפקעות שיעור מס' 1 - 8/11/2016

מבחן אמריקאית. חומר פתוח.

#### נטילה והשבחת מקרקעין

נטילה	← הפקעה (נטילה לצרכי ציבור) סעי' 188 והלאה לחוק התו"ב
השבחה	פגיעה במקרקעין
השבחה	סעי' 196 + תוספת שלישית לחוק התכנון והבנייה

#### **מטרת ההפקעה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015**

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

#### **(תיקון מס' 101) תשע"ד-2014**

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שוקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה<sup>[11]</sup>.

#### **סמכות הועדה המקומית**

189. הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

#### **ביצוע ההפקעה (תיקון מס' 92) תש"ע-2010 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015**

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, 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;

(2) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

#### **(תיקון מס' 92) תש"ע-2010**

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(א) ו-1(ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

#### **(תיקון מס' 92) תש"ע-2010**

(7) סעיף 9 לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

## חילופי קרקע

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

## הסכם אינו היתר לחריגה

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להתיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

## דין רכוש שהופקע

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

## שיכון חלוף

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

## דין מקרקעין שנרכשו בתמורה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

- (1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר האוצר, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;
- (2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

## שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

## (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

## היטל השבחה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה

## תביעת פיצויים (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1982 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, **מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו**, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

## (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

## הפקעה וזכות היסוד לקניין

דיני הפקעות זו לקיחה מהאדם הפרטי לצורכי ציבור. (אם לא ניקח יתעכב כל הפיתוח העירוני). סיפור ההפקעות מוכר עוד מהתנ"ך (אחאב- הרצחת וגם ירשת? איזבל, אשת אחאב הביאה עדי שקר שהעידו כי נבות היזרעאלי קילל את אחאב. ומי שעובר עבירה מסוג זה דינו: נכסיו יורדים למלך).

כיצד מוצאים את הפתרון הנכון במתח שבין צרכי הציבור לבין זכות הקניין של היחיד.

## הפקעה מכוח:

- פקודת הקרקעות (רכישת לצורכי ציבור) 1943. הלקיחה היא ישירה. אפשר לקחת קרקע פרטית.
- חוק התכנון והבנייה סעי' 188 והלאה לקיחה בשני שלבים: שלב א' - אישור תכנית לצורכי ציבור, שלב תכנוני. שלב ב' - הפקעה, פגיעה פיזית.

תוכנית פוגעת - כביש, נוף, אנטנה..... הרשות משלמת 100% מהפגיעה ולעומת זאת על השבחה גובה 50%.

נניח בית שרוצים שיעבור עליו כביש ונניח שהתוכנית מפחיתה משווי הבית 90%. צריך לעשות תכנית, ועם אישור התוכנית לשלם 90% ובמועד ההפקעה 10%. 100% פיצוי ← 90% פיצוי באישור התכנית  
10% פיצוי בהפקעה ←

פגיעה במקרקעין יש לה דינים שונים:

- שלב א' - התיישנות 3 שנים.
- שלב ב' - הפקעה. התיישנות תוך 7 שנים.

### 2 סוגים של פגיעה במקרקעין:

- פגיעה ישירה - שינוי תכנית והפקעה (תכנון) - לפי חוק התו"ב
- פגיעה עקיפה. (רעש, זיהום....)

פגיעה במקרקעין - פגיעה בזכות הקניין.

### יסודות של פגיעה בזכות הקניין:

1. על-פי חוק
2. תכלית ראויה - החוק בעצמו קובע את התכלית. סעיף 188 קובע את התכלית (שתי רשימות - אחת בלי פיצוי (40%) והשנייה עם פיצויים (רשימה יותר גדולה)
3. מטרות ועקרונות... דמוקרטיה ויהודית -
4. מידתית - כל הוויכוחים והתביעות הם סביבי המידתי. האם להפקיע ללא פיצוי זה מידתי? הפקעה ללא פיצוי נשחק מאוד וכמעט אין הפקעה ללא פיצוי.

## הפקעות שיעור מס' 2 - 15/11/16

שני שלבים של מעשה אחד - של נטילה /הפקעה.

**בפס"ד סודרי ביהמ"ש פסק:** שלב א' לא נחשב הפקעה, זה נזק לקרקע. ירידת ערך - דיני נזיקין ולא פגיעה בקניין. ולכן לא מקבלים זיכוי של -50% מס -סעי' 48 לחוק מיסוי מקרקעין. (נמדר חולק על פסיקת ביהמ"ש)

48ג. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין - לגבי החלק האמור - יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

הזיכוי	סכום המס
100%	על 1,000 לירות
75%	על 1,000 לירות נוספות
66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> %	על 1,000 לירות נוספות
50%	על כל סכום נוסף

(ב) בסעיף זה, "המס" - למעט מס הרכישה שיחיד חייב בו לפי סעיף 9.

(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

**פרופ' חנוך דגן** בספרו "קניין על פרשת דרכים" - פילוסופיה של דיני הקניין ופילוסופיה של דיני ההפקעות כתב: בתוך הזכות לקניין של הפרט יש התחייבות לאחריות ציבורית, לקהילה ולאזור שבו הפרט חי. תפיסה קומוניסטית - מרכסיסטית.

## יסודות דיני הפקעה-

אין בחוק הגדרה מהי הפקעה, לא בחוק התו"ב ולא בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). גם חוקים אחרים ( חוק המיס, חוק העתיקות, חוק המכרות.....) -אין הגדרה. נוטים להשתמש בהגדרה של המלומדים. ( אריה קמר)

1. **מכירה** ( העברת זכות) – אם אין מכירה אי אפשר לדבר על הפקעה. אם הרשות מטילה מגבלות על קרקע לפיהם אסור לבנות זו לא הפקעה, אלא תהיה פגיעה. נדרשת טרנזקציה – העברת זכות עם או בלי תמורה.
  2. **כפויה** – לא רצונית. להפקעה יש יתרונות של מיסוי: זיכוי בשעור של 50% מהמס (במקום 25% ישלמו 12.5%). **פס"ד צאיג** – מספיק שזו יזמות של הציבור. הפקעה ע"י תכנית - יש להתייחס לזה כהפקעה. (שלטונות מ"ה נהגו לתת את הזיכוי במס רק אם התבצעו כל ההליכים והייתה הפקעה ממש). **השופט זמיר**: ראוי להגיע להסכמה, ולא לתת פרס למעוררי מדנים. לא צריך להיות הכול כפוי. יש תכנית ומיד לאחריה הפרט מוכר מרצון. **לפי פרופ' נמדר**: היה נכון לתקן את החוק ולומר שהפקעה היא כל פעולה יזומה ע"י הרשות לצרכיה, ובאה לידי ביטוי בתכנית אשר תיחשב כהפקעה גם אם המכירה נעשתה מרצון.
  3. **על ידי רשות ציבורית** – לרשות זכות להפקיע ולא חובה. האם הרשות חייבת להציע קרקע אחרת? לא אבל היא יכולה. ההפקעה לכשעצמה עוסקת בהתנגשות בין הפרט לבין הרשות. לפי פקודת הקרקעות - שר האוצר (לפי סעי' 22 לפק' הקרקעות, שר האוצר רשאי להאציל את סמכותו לגוף אחר), ולפי חוק תכנון ובנייה- הועדה המקומית ולעיתים גם הועדה המחוזית. חייב להיות בין הפרט לרשות, ולא בין שתי רשויות ציבוריות- במקרה של סכסוך בין רשויות, היועץ המשפטי לממשלה פוסק וזה לא דיני הפקעות. **פס"ד עתלית** עיריית עתלית הפקיעה תחנת משטרה להקמת ב"ס. זו לא הפקעה.
  4. **של זכויות הפרט** – חייבות להיות פרטיות ולא כלליות או ציבוריות. איזה זכויות של הפרט מותר להפקיע? נלמד בהמשך. ( סוגים שונים של זכויות- בעלות או חכירה- 49 שנה, דיירות מוגנת, שכירות חופשית, וחלקים מזכויות נגזרות). צריך להיות **מידתי**, לצרכי ציבור. נניח מעבירים כביש ולצורכי עבודה צריך נניח עוד 5 דונם. אם הרשות תפקיע גם את זה, זה לא יהיה **מידתי**. אפשר להפקיע רק לתקופה קצובה. (חלקים מזכויות נגזרות מהבעלות – למשל: לשוכר יש חוזר שכירות ל-12 חודשים. אחרי 10 חודשים מפקיעים. השוכר יקבל פיצוי עבור החודשים שנותרו בחוזה השכירות).
  5. **פיצויים**-הפקעה ללא פיצוי- כמעט ולא קיים. **פס"ד פייצר** - 40% רק מהשלב ה-2 (90% מירידת הערך קרתה בשלב ה-1). הפקעה של דירת מגורים – צריך לתת דיוור חלופי סביר. אם זו לא דירת מגורים- צו תפיסה לפי סעי' 7 לפק' הקרקעות
- סעי' 7. (1) שר האוצר רשאי להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5, או אם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, מטעמים שיירשמו, או שהיא קרקע שסעיף 5 אינו חל לגביה – אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 - לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשיים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה; הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה בהתאם לטופס ב', ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

6. **מטרה ציבורית** – עונה על שאלת התכלית הראויה. מטרות מוגדרות בסעי' 188 לחוק התו"ב, סעי' 195-196 לחוק, פקודת הקרקעות סעי' 1 תוקנה (מה שרשום בספר של נמדר לא נכון). **פס"ד קרסיק**, **פס"ד אמיתי**

### הפקעות שיעור מס' 3 - 22/11/16

רשות ציבורית מפקיעה מאדם פרטי- הפקעה. רשות ציבורית מרשות ציבורית – לא בגדר הפקעה.

### הגדרת הפקעה:

#### מכירה

**כפויה** – למעשה אם המכירה לא כפויה ולא מתבצע כל ההליך אזי לא ייהנה בעל הקרקע מההטבה במס. ( 50%).



**על ידי רשות ציבורית** - ועדה מקומית ולעיתים ועדה מחוזית שמורה לוועדה מקומית או שר האוצר ( שר האוצר לא חייב שתהיה לו תכנית). 98% מההפקעות הם לפי החוק תכנון ובנייה על ידי ועדה מקומית. הוועדה המקומית מפקיעה גם מרמ"י. רמ"י לא נחשב גוף ציבורי.

**של זכויות פרטיות:** כל זכות- לא חייבת להיות זכות מלאה ( סעיף 1 )

**פיצויים** - סעיף 194- כשאתה מפקיע בית. לא מספיק שאתה נותן פיצויים, אלא צריך לתת **דיוור חלופי**, ואנשים לא מתפנים.

**מטרה ציבורית** - חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, תכלית ראויה. **רשימה גדולה- הפקעה עם פיצוי**. **רשימה קטנה- הפקעה ללא פיצוי**.

**פס"ד קרסיק.**

**חוק תו"ב - מטרת ההפקעה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015**

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין **שנועדו בתכנית לצרכי ציבור**. **(המטרה הציבורית "צבועה")**

**(תיקון מס' 101) תשע"ד-2014**

(ב) **"צרכי ציבור"**, בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה<sup>[11]</sup>. **(פס"ד מהדרין נתבג 2000- שר האוצר הפקיע למטרה ציבורית, ללא תכנית)**

**הגדרת "צורך ציבורי – פק' הקרקעות (סעי' 2)**

"צורך ציבורי" – **צורכי ציבור כמשמעותם לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה**, וכן כל אחד מאלה, ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם"

- (1) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני;
- (2) הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב;
- (3) אתר המשמש או המיועד להנצחה, למורשת, לתיירות, או לצורכי דת לרבות תפילה וטקס דתי, או מקום קדוש;
- (4) מיתקן תשתית;
- (5) מיתקן תקשורת;
- (6) מיתקן להתפלת מים ומיתקן מים, לרבות מאגר;
- (7) אתר סילוק וטיפול בפסולת;
- (8) מעגן;
- (9) תחנת גז, כהגדרתה בסעיף 42 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, תחנת כוח, קווי הולכה והספקה של גז, נפט, דלק ומוצריהם ומיתקנים לאכסונם וכל מיתקן אחר המשמש לצורכי תשתיות;
- (10) צורך ציבורי אחר שאישר שר האוצר, בהתייעצות עם הוועדה המייעצת ובאישור ועדת הכספים של הכנסת;

"צורך לתשתית ציבורית" – כל אחד מאלה ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם:

- (1) דרך;
- (2) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני;
- (3) תשתיות לאומיות;

"קרקע לתשתית ציבורית" – קרקע שחלה עליה תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, המייעדת אותה למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד.

החוק קבע: "צרכי ציבור". **ביהמ"ש פירש: לצרכי ציבור – מוסד לא עסקי**: להפקיע ל"אסותא"- לא יעבור, להפקיע לבי"ח "תל השומר"- יעבור. להפקיע ל"GO ACTIVE"- לא יעבור, לפארק ספורטיבי ציבורי- יעבור.

**רשימה קצרה – ללא פיצוי: סעי' 190 לחוק:** מה מותר להפקיע **ללא פיצוי**: לפי סעי' 20 לפקודת הקרקעות.

## ביצוע ההפקה (תיקון מס' 92) תש"ע-2010 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) **סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;**

### 20. לפקודה (1) בסעיף זה –

(א) איזכורי שוויה של כל קרקע בלבד יפורשו כאיזכורי הסכום, שהיה מהווה את שוויה של הקרקע (שנתברר בהתאם להוראותיה של פקודה זו), אם לא חוברו אליה שום בנינים, עצים או דברים אחרים;

(ב) המונח "מגרש" פירושו כלל הקרקע שבבעלות אחת המהווה שטח אחד.

(2) **מקום שנרכשה כל קרקע לפי פקודה זו כדי להרחיב איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש, או כדי לסלול איזו דרך חדשה, או חלק ממנה או להתקין איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש חדשים, יהיו הפיצויים המשתלמים לפי פקודה זו כפופים לשינויים הבאים, היינו –**

(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בנינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה, לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בנינים, עצים או דברים אחרים כאלה כל שהם המחוברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת בחלק המגרש שנלקח;

(ב) מקום ששטח קרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, עולה על רבע כלל-שטחו של המגרש, יופחתו הפיצויים בסכום שמתכוונתו לערך הקרקע בלבד, הנכלל בחלק המגרש שנלקח, היא כמתכונת רבע כלל-שטחו של המגרש לכלל שטח-הקרקע, הנכלל בחלק המגרש שנלקח;

(ג) למרות הוראותיהן של הפסקאות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק - לפי ראות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקות ההן, יגרמו סבל - אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה.

**רשימה עם תמורה:** לצורך מטרה ציבורית ולא לצורך עסקי וללא כוונת רווח- דרכים, גנים, ספורט פתוח לכל... בית חולים ציבורי (אסותא לא), ספורט רווחי ( כמו הולמס פלייס למשל)- לא, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, חינוך דת תרבות, מוסדות קהילתיים.

**רשימה של הפקעה ללא פיצוי-** סעיף 190- מתי מותר להפקיע ולאיזה מטרות. סעיף 20 לפקודה עוסק בהפקעה ללא פיצוי. סעיף 190 מאמץ את סעיף 20, לצורכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן בניני חינוך, ענייני דת בריאות. **שטחים ציבוריים מקומיים.**

**בחוק תו"ב סע' 188- רשימה ארוכה.**

**בחוק תו"ב סע' 190- קולט לתוכו את סע' 20 לפק' הקרקעות- רשימה קצרה להפקעה ללא פיצוי.**

## הפקעות שיעור מס' 4 - 29/11/2016

סעיף 1- פקודת הקרקעות- הנוסח האנגלי מחייב, ללא "נוסח חדש". בגלל הביקורות- שר האוצר מפקיע ואחר כך קובע מה המטרה. לא עומד בקריטריונים של זכות הקניין. החוק תוקן בסעיף 3 לפקודת הקרקעות:

**סמכויות שר האוצר (תיקון מס' 3) תש"ע-2010**

3. אם נוכח שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי רשאי הוא –

(א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע;

(ב) לרכוש את החזקה או את השימוש בכל קרקע לתקופה מסויימת;

(ג) לרכוש כל זכות שימוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה;

(ד) להטיל כל זכות שימוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

## שינוי המטרה הציבורית-

זניחת המטרה- על ידי השתהות- או על ידי שימוש למטרה אחרת.

1. השתהות- האם ניתן לראות השתהות " כזניחה" של המטרה הציבורית? **פס"ד אמיתי**  
1. שינוי המטרה הציבורית:

- למטרה ציבורית אחרת
- למטרה פרטית
- למטרה ציבורית עם פיצוי

## 2. מפעיל פרטי

סעיפים 195 ו-196 לחוק. סעיפים 14-15 לפקודה. פס"ד קרסיק ופס"ד אמיתי

מה החוק אומר?

195. מקרקעין שנרכשו **קניינה מרצון או הפקעה עם פיצוי** בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

(1) **כל עוד לא שונה ייעודם** על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר האוצר, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך; **לא שונה ייעודם**- מותר לתת למפעיל פרטי, בתנאי שיפעיל בתנאים המתאימים לצרכי ציבור (ללא רווח) צריך להיות מאושר ע"י שר האוצר.

(2) **שונה ייעודם** על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו **ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו**, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור. **אם שונה ייעודם מותר למוכרם אבל לבעל המקרקעין המקורי או לחליפו (הנכד של הנכד....) יש זכות סירוב ראשונה- החזרת מצב לקדמותו. אין מס רכישה.**

1. מקרקעין שנרכשו...או שהופקעו... יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה: ... כל עוד לא שונה ייעודם..... ז"א לא שונה הייעוד- האם העיירה יכולה להשכיר למפעיל פרטי? אם למשל העיריה קנתה לצורך ציבורי בית חולים סיעודי והעירייה רוצה לתת למפעיל פרטי שיפעיל במחירים נמוכים (7000 ₪ לחודש). לפי סעיף 195 זה אפשרי אבל במקרה זה צריך אישור שר האוצר.

2. אם שונה הייעוד- יכול לבוא חליפו- רשאי לקנותם בסכום אשר נרכשו ממנו. ומשלם עבור ההשבחות שבוצעו. ( נניח פיתוח). יש לו זכות סירוב ראשונה. ההשבחה- הכוונה להשקעות שבוצעו בקרקע. בנוסף כמובן ישלם היטל השבחה.

## שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום-

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה **ללא תשלום פיצויים** וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה **ללא תשלום פיצויים**, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו הייתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, **או אם רצה בכך**, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו. הפקיעו ללא פיצוי ושונה הייעוד למטרה ציבורית עם פיצוי- שתי חלופות: או שישולם פיצוי, או אם בעל המקרקעין רצה בכך- יוחזרו המקרקעין לבעלים.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושוי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

לפי הסעיף- אין לוועדה את האופציה לבחור בין שתי החלופות.

## סיכום:

1. מטרה ציבורית למטרה פרטית – מחזירים לבעל המקרקעין
2. מטרה ציבורית ללא פיצוי למטרה ציבורית עם פיצוי- לבעל המקרקעין שהופקעו יש אפשרות לבחור בין:  
✓ או קבלת פיצוי  
✓ או ביטול ההפקעה והחזרת המקרקעין
3. מטרה ציבורית ללא פיצוי למטרה ציבורית ללא פיצוי אין התייחסות בחוק. לדעת נמדר- מותר
4. מטרה ציבורית עם פיצוי למטרה ציבורית עם פיצוי

**פס"ד קרסיק** - גבעת אולגה- בסוף שנות ה-50 הפקיעו קרקע ללא פיצוי לצבא לצרכי אימונים, ובסוף שינו לקרקע פרטית למגורים. הופקע ללא פיצויים. התביעה נפתחה בשנות ה-80 ופסה"ד ניתן לפני 5 שנים.

בחוק יש פתרון אבל בפקודה אין שום הוראה. הגיע לבית משפט עליון.

**ביהמ"ש העליון פסק:** **הפקעה צריכה להיות צמודת מטרה ציבורית** - לא יתכן להפקיע למטרה ציבורית ולהשתמש למטרה אחרת. בהפקעה יש עננה שמרחפת מעל הקרקע. **הפקעה כפופה למטרה**. וההמלצה הייתה שהכנסת תחוקק חוק מתאים. הפתרון בחוק מופיע בסעיפים 14א' ו-14ב' ו-14ג'.

בפסק דין קרסיק חששו כמה הולכים אחורה: **25 שנה**. כל ההפקעות של שנות ה-50 וה-60 לא ניתן לבטל.

בתיקון מס' 3 בפקודת הקרקעות קבעו- 25 שנה.

הפקודה יותר "קזואיסטית" – בסעי' 5, 7, 14, 14א' ו-15: חקיקה פרטנית. "**השתהות**"=זניחה **משתמעת**

### הפקעות שיעור מס' 5 - 6/12/2016

#### **הליכי ההפקעה - לפי פקודת הקרקעות:**

**1. פרסום ברשומות** - הטלת ההפקעה: **הודעה** ברשומות לפי **סעיף 5** - תיאור המקרקעין, את משך הזמן שהם דרושים, המטרה הציבורית, רצונה של הרשות לשאת ולתת על רכישה רצונית במקום הפקעה וכן האפשרות שניתן להגיש תביעת פיצויים תוך חודשיים מפרסום ההודעה.

הסעיף מחייב גם למסור הודעה אישית לבעלי הזכויות (רק זכויות רשומות) אך המסירה האישית לא פורשה על ידי בית המשפט כחובה קונסטטיטיבית וחסרונה לא יפגום בתקפות התהליך.

בנוסף הסעיף מחייב רישום הערת אזהרה בספרי האחוזה בדבר הכוונה להפקיע.

**2. הודעה לפי סעיף 7 תפיסת החזקה:** תפנה את השטח באופן פיזי. מועד מדויק. אם המחזיק מסרב, על הרשות לפנות לבית המשפט לפי **סעיף 8** לפקודת הקרקעות לקבלת צו לתפיסת החזקה. (פינוי באמצעות הוצאה לפועל).

כדי לתפוס את המקרקעין, אין על הרשות חובה לשלם את הפיצויים המגיעים. הזכות לפיצויים תידון בבית המשפט בנפרד ללא קשר לזכות הרשות לתפוס חזקה.

**7. (א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע, שלא תעלה על שמונה שנים ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב, לקבוע בהודעה כאמור תקופה ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על 15 שנים ממועד פרסום ההודעה (להלן – תקופת התחלת ביצוע).**

(ב) במהלך תקופת התחלת הביצוע שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להאריך הנחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; הודעה על הארכה כאמור תפורסם ברשומות, תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

**3. הקניית המקרקעין:** לפי **סעיף 19**, עושים רישום בטאבו על הקרקע לטובת הרשות. מבוצע על ידי פרסום הודעה ברשומות שבעקבותיו הרשות זכאית להירשם.

7(א1) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה **משנתיים** ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת **לא תעלה על ארבע שנים**; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות.

אחרי פרסום ברשומות על כוונה להפקיע לפי סעי' 5

7ב. (א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע, שלא תעלה על **שמונה שנים** ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב, לקבוע בהודעה כאמור תקופה ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על **15 שנים ממועד פרסום ההודעה** (להלן – תקופת התחלת ביצוע).

השתתפות לאחר הודעה לפי סעי' 7 לפינוי לקבלת חזקה במקרקעין

סעי' 14

סעי' 14 א

סעי' 14 ב

סעי' 14 ג

פקודת הקרקעות, בעקבות פס"ד קרסיק, היה תיקון גדול ב-2010, לא רק אם משנים תכנית אלא גם אם יש ההשתתפות. תלוי מתי הייתה ההשתתפות?

- אחרי ההודעה לפי סעיף 5- תוך שנתיים ( שר האוצר יכול להאריך ל-4) אחרי זה ההודעה בטלה כי זו השתתפות. ואז צריך להתחיל מההחלה.
- אחרי ההודעה לפי סעיף 7- הודעת לפנות כי רוצים חזקה- 8 שנים ואפשר להאריך על ידי שר האוצר לעוד 7 שנים, ועוד שנתיים ובסה"כ 17 שנה .

אחר כך יש לנו את הסעיפים : 14, 14א, 14ב, 14ג מטפלים בשינוי ממטרה למטרה אחרת. הפתרונות דומים לפתרונות 195 ו-196 לחוק תכנון ובנייה.

### שימוש למטרה ציבורית

**פס"ד ישראלי** – קרקע א' הופקעה. קרקע ב' הופקעה וניתן פיצוי לבעלי המקרקעין ב' את קרקע א'.

**ביהמ"ש קבע**: שימוש לצרכי ציבור- הקרקע צריכה לשמש לצרכי ציבור. ההפקעה צריכה לשרת את המטרה הציבורית. נפסק במחוזי- שההפקעה הייתה תקינה ??? יש ביקורת איומה על פסה"ד. **פס"ד שגוי**

**פס"ד בשערייך ירושלים** טענו שהסופרמרקט תורם את כל הרווחים ולכן, למטרה ציבורית. **ביהמ"ש**: הפעילות עצמה צריכה להיות לצרכי ציבור. השימוש בפועל- לצרכי ציבור.

**פס"ד קצוף** עיריית פ"ת קיבלה דירות בתוך תכנית איחוד וחלוקה. נפסק: ההפקעה צריכה להיות שהשימוש במקרקעין יהיה לצרכי ציבור, ולא התמורה ממנה. **פס"ד נכון**

**סיכום** : ההפקעה צריכה להיות לצרכי ציבור. תוכן הפעילות צריך להיות לצרכי ציבור. השימוש חייב להיות בקרקע עצמה, ולא בתמורה ממנה. אפשר ע"י מפעיל פרטי. הפקעה צריכה להיות **מידתית**.

**הנכסים שניתן להפקיע והפיצויים**- עקרונות מתן הפיצוי והשמאות.

80-90% מהתיקים הם על גובה הפיצוי. האם משלמים על ציפיות?

בנושא הפקעות, **כל נכס שיש לו ערך כלכלי צריך לתת פיצוי**, צריך להיות מידתי (לא חייבים לקחת בעלות אם אפשר שכירות....) למעשה, זכות במקרקעין שעליו ניתן הפיצוי לפי סעיף 9 לפקודה, אסור לתת לה מובנים שרחוקים מהכלכלה. החוק בא לפצות על גזל של הנאה כלכלית.

9. **אם לא הוגשה תביעה למי שהורה שר האוצר בהודעה לפי סעיף 5 במשך חודשיים מתאריך פרסומה של ההודעה לפי סעיף 5 ברשומות או אם לא באו מגיש התביעה ושר האוצר לכלל הסכם בענין סכום הפיצויים שיש לשלמו בעד הזכות או טובת הנאה באותה קרקע השייכת לאותו אדם,.....**

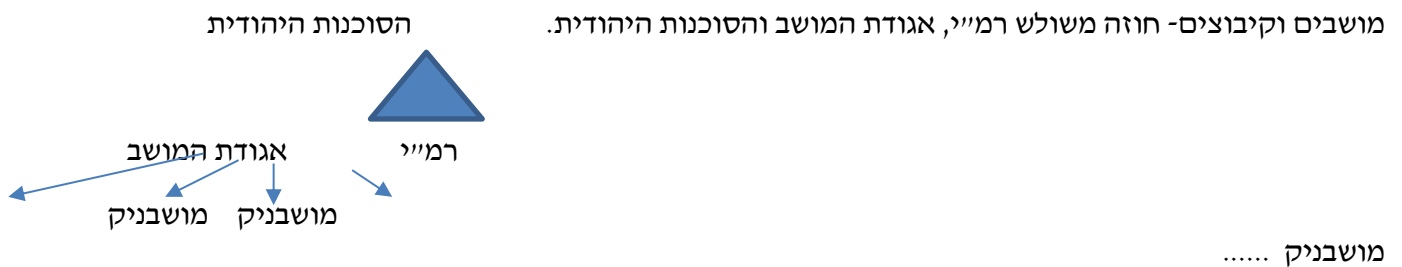
בפס"ד **כפר אז"ר** דוגמא קלאסית ששופט (קלינג) לקח מושג מדיני המיסים והלביש על דיני ההפקעות. ונתקבלה החלטה נטולת הגיון.

בכפר אז"ר הפקיעו להם 113 דונם ששימשו לחממות, ובנו את כל המחלף של תל השומר. ב-1933 היה להם חוזה חכירה ל-49 שנה. בתחילת שנת 1983 נגמרה תקופת החכירה. המנהל סירב לחדש את תקופת החכירה ל-49 שנה ונתן להם **הרשאה מתחדשת** ל-3 שנים. הפקיעו להם, **ולא הסכימו לפצות** (סעיף 9- פיצוי הוא על זכות במקרקעין (לפי דיני מיסים- הרשאה מתחדשת איננה זכות במקרקעין) והשופט גזר מדיני מיסים לדיני פיצויי ההפקעות. הגיע לעליון, לא הפכו את הפסק דין מטעמי השתהות, אבל אמרו שהיה צריך לפצות על הרשאה מתחדשת.

### **הפקעות שיעור מס' 6 - 13.12.16**

**פס"ד כפר אז"ר** - נכסים שראויים להפקעה- דוגמא לתפיסה לא נכונה של החוק.

**העיקרון כל נכס שיש בו ערך כלכלי- צריך לפצות.** הפיצויים צריכים לפצות על פגיעה כלשהי. על כל דבר שיש בו ערך ממוני.



רמ"י נותנת הרשאה לאגודת המושב להיות על הקרקע 3 שנים ובהתראה של 60 יום אפשר לפנות מהקרקע, ב-60 השנה האחרונות, כל שלוש שנים מחדשים את ההרשאה.

על פניו זכות חלשה אך בפועל, זו זכות מאוד חזקה.

**בדיני מיסים**- על הרשאה לא משלמים מיסים (מס רכישה) כי זו לא זכות במקרקעין ( בחוק מוגדר מעל 25 שנה).

בשני פס"ד: **שרבט ומחסרי** ביהמ"ש עליון קבע: מסתכלים צורנית, ולא מהותית, זה מתחדש כל 3 שנים, בית המשפט טען שזו לא התחייבות חוזית ואין התחייבות לחדש ועל כן זה לא זכות קניינית מבחינה משפטית. לא שילמו מס רכישה.

בעקבות פס"ד **שינו את החוק**: חוק מיסוי מקרקעין, הגדרות:

**"זכות במקרקעין"** - בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; **ולענין הרשאה במקרקעי ישראל - אפילו אם ניתנה הרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים; לענין זה -**

**"הרשאה"** - למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;

כל המושבים משלמים מס רכישה כי זו הרשאה שנהוג לחדש מעת לעת.

המשך כפר אז"ר- לקחו מהם 113 דונם, נגמרה החכירה וחדשו להם בהרשאה מתחדשת ל-3 שנים, והפקיעו. הם הגישו תביעה נגד מע"צ ובקשו פיצוי, **השופט במחוזי קבע**- מה לקחו מהם? זכות במקרקעין? בדק בדיני מיסים לפי הגדרת זכות במקרקעין, שמוגדר חכירה מעל 25 שנה. (פסקי דין שרבט ומחסרי) ופסק שלא מגיע להם פיצוי. **העליון** לא הפך את ההחלטה מטעמים של השתהות (טכני).

נראה כמה **שגיאות יש בפסה"ד**:

❖ **בפקודת הקרקעות לפי הלשון שלו, סעיפים 9, 9א: 9. אם לא הוגשה תביעה למי שהורה שר האוצר בהודעה לפי סעיף 5 במשך חודשיים מתאריך פרסומה של ההודעה לפי סעיף 5 ברשומות או אם לא באו מגיש התביעה ושר האוצר לכלל הסכם בענין **סכום הפיצויים שיש לשלמו בעד הזכות או טובת הנאה** באותה קרקע השייכת לאותו אדם, .....**

הסעיף מדבר על זכות במקרקעין וגם על **טובת הנאה**, גם אם ההרשאה היא לא זכות במקרקעין הרי היא בוודאי זכות הנאה.

❖ **בפקודת הקרקעות, המטרה: לפצות אדם על מה שלקחו ממנו, על הפגיעה הממונית. עקרון הפיצוי: להשיב את המצב לקדמותו.**

בחוק מיסוי מקרקעין המטרה: לצורך סיווג לרווח הון או לשבח מקרקעין.

### **העיקרון של דיני הפיצויים:**

1. **השבת המצב לקדמותו. משיקולי צדק.** צריך להחזיר את האדם שנפגע למצבו הקודם כאילו לא הייתה הפקעה. הפיצויים עושים את הפגיעה בזכות הקניין, **מידתית**, לפי חוק יסוד: כבוה"א וחירותו. המחוקק אף קבע פיצוי בשל **סבל**, במצב שלא צריך לפצות.

20 (2)(ג) **למרות הוראותיהן של הפסקאות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק - לפי ראות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקות הן, יגרמו סבל - אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה.**

21 **הפקעה אינה מותנית בקבלת פיצוי.** לא יכול לסרב לתת את הקרקע כי לא קיבל פיצוי, צריך לתבוע. לפי פק' הקרקעות, סעיפים 7,8

8(ג) **בלי לגרוע מכלליות הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהוו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה.**

3. **חד- שלבי ודו-שלבי:** לפי חוק תו"ב הפיצויים משולמים בשני שלבים:

- תכנית פוגעת – השלב המהותי, בתיחמ"ש מתייחסים לזה **כנזק** (לא רואים כהפקעה).
- תשלום פיצוי – 10% הנותרים.

הפקעה לפי פק' הקרקעות – הפקעה בשלב אחד ותשלום פיצוי על ההפקעה.

4. הכלל הוא: **מחוברים הם חלק מהקרקע** וצריך לשלם עליהם. גם כשהקרקע 0 צריך לשלם על המחוברים. למשל פרדס: תמיד תוכל לתבוע על העצים...סעיף 12.

**דירות מגורים** - צריך טיפול מיוחד. בדירת מגורים אי אפשר לזרוק אדם לרחוב וצריך לדאוג לו למקום לגור.

**חוק התכנון ובנייה סעיף 194 שיכון חלוף**

194. **בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר** למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שבישור במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

- הפקעה של דירת מגורים - בהליכי הפקעה...לא יפונה בית מגורים שנועד בתוכנית להריסה אלא לאחר שהעמדת לו שיכון חלוף סביר.....מה זה חלוף סביר? הדרישה הזו יוצרת יתרון לבעל הקרקע.

אינו עוסק בפיצוי – נניח שלקחו לפלוני בית, לא קובעים מה מגיע לו אלא בדרישה נפרדת של העמדת שיכון חלוף סביר. למשל דירה בגודל מתאים. למשל, אם גר ב-10 חדרים לא נספק לו 10 חדרים אלא דירה ההולמת את הצרכים. או שמפקיעים דירה מעופשת קטנה הדיור החלוף מנותק מהדירה שממנו הוציאו את האדם, יכול לשר ויכול להרע ובלבד שיהיה סביר. **לא קשור לפיצויים שיקבל. סביר נשאר לשיקול בית המשפט.** לפי הרמה האובייקטיבית.

פיצוי סביר- זה המינימום. הדרישה בסעי' 194 היא בנוסף לפיצויים.

**נועד בתכנית להריסה** - הניסוח לא טוב. המחוקק התכוון שאם הבית לא יכול לשמש למגורים אי אפשר לפנות אדם ל"רחוב" וחייבים לתת לו דיור חלוף.

**סעיף 78 לפי חוק הפש"ר (פשיטת רגל)** - אומר שאפשר לקחת את הדירה ולמכור אבל לתת לו שיכון חליפי סביר. ( גם במימוש משכנתא וגם בדיירות מוגנת ).

**סעיף 33 לחוק הגנת הדייר** - אתה נשאר דייר מוגן בדירה שמכרו. הוראה דיספוזיטיבית ( שאפשר לוותר עליה ).

חוקים שונים נותנים זכות לבן אדם לא להיזרק לרחוב.

### כללים של פיצויים ושמאות:

#### **סעיף 12 לפקודת הקרקעות - החזרת המצב לקדמותו**

**פסק דין ברעלי** - בהפקעות כמו בפגיעה במקרקעין יש חלק אינטגרלי, כמו בדיני נזיקין, ואי אפשר לתבוע ללא חוות דעת מומחה. בדומה לפיצויים לנזקי גוף אתה חייב לקבל חוות דעת.

מבוססת על כללים:

1. **שווי שוק** - בסעיף 12 בפקודת הקרקעות. ( לפי עסקאות שנעשו באותו זמן ).
2. **שווי כלכלי** - לפי תשואה. לפי הפירות.
3. **לפי העלות** - בלית ברירה כאשר אין השוואה ואין תשואה. ככל שיוורדים בכללים הכללים פחות טובים.

### הפקעות שיעור מס' 7 - 20/12/2016

#### **פרחי ביקל**

בפגיעה במקרקעין, על ידי תכנית, בית המשפט העליון אמר שפגיעה והשבחה הם שני צדדים של אותה מטבע - בשום מקום בחוק ( גם לא בסעיף 197 ), לא כתוב בחוק שאפשר לחייב יזם או צד שלישי, בפגיעה במקרקעין.

נניח בעל קרקע - פרדס ונותנים לו לבנות. סמוך למגרש יש כביש. במקרה זה הייתה תכנית משבחה. אבל במגרשים האחרים שלא גובלים ( נניח ממול ) הם יכולים לתבוע פגיעה עקיפה ( מסתיר נוף...אוויר... ). בחוק התשלום חל על הוועדה המקומית. מצד אחד - השבחה ומצד שני - פגיעה. ברשויות המקומיות התחיל " נגע " והתחילו להחתיים על שיפוי שאם יתבעו על פגיעה אתה תשלם/תשפה על הנזק.

למשל תכנית נתב"ג 2000, רשות שדות התעופה נתנו שיפוי. התביעות הגיעו ל-6 מיליארד שקל. המון תביעות ולא היה מי שיטפל בזה. אם יש מישהו שישלם אז למה לא לתבוע. התביעה היא קשה להוכיח ( נלמד בהמשך ). התביעה הגיעה לבית משפט מחוזי שקבעה שחייבים לשלם.

היו מקרים במחוזי שבהם אישרו והיו מקרים שבהם לא אישרו.

בפס"ד **פרחי ביקל** - ההתחייבות על פי חוק היא לא של היזם. וועדה מקומית אינה פטורה מנזיקין. אם תכנית היא רשלנית ? הוגן לפצות את מי שנפגע. היזם בונה לפי החוק, שילם המון היטל השבחה, הרווח של היזם מוגבל.

מי שנתן שיפוי בעבר זה תופס, חוק ופסיקה זה מכאן והלאה.

עד פסה"ד כל הרשויות חייבו את היזמים לתת שיפוי כדי לקבל היתרי בנייה. בפס"ד פרחי ביקל נדונה השאלה: האם השיפוי חוקי?

**ביהמ"ש פסק:** לא חוקי להחתיים את היזם על כתב שיפוי, מי שנתבע זו הוועדה המקומית והיא צריכה לשאת בתביעות (לפי סעיף 197) - בגין פגיעה.

בית המשפט העליון קיבל את העיקרון - אין לאדם זכות מוקנית שלא יהיה פיתוח עירוני, רוב התביעות העקיפות לא מתקבלות ( חוץ מנתב"ג 2000 ).

אם נסתכל על היקף היטלי ההשבחה מול הפגיעה במקרקעין, מדובר בסכומי עתק שמגיעים לעומת הפגיעה במקרקעין. בעולם, בארה"ב, בגרמניה נוקטים גישה שעל פגיעות בתוכנית יש פיצויים. גם במדינות שאין בהם את הסעיף ניתן לתבוע לפי דיני הנזיקין.

#### **פיצויי הפקעות**



שיטת ההשוואה, שיטת התשוואה, שיטת העלות.

ללא הערכת שמאי- ידחו את התביעה.

כללי הפיצוי- מלחמה על שווי הקרקע –**להחזיר את המצב לקדמותו**. המבחן הוא שווי כלכלי. (כפר אז"ר)

**פס"ד ברעלי- נגד הוועדה המקומית ירושלים**. הפקיעו קרקע (היה בית מקדמת דנא) והקרקע הייתה סמוכה לכביש. הייעוד היה שמורת טבע. תבע על ציפיות. התביעה התבססה על הקרבה לכביש כי יש סבירות שישנו שם ייעוד. ועל כן דרש גם את הציפיות לעליית שווי.

**ביהמ"ש העליון**, השופט זמיר: מאמץ את העיקרון של שווי השוק וגם את העיקרון שהשווי כולל ציפיות סבירות, שיש להן אחיזה במציאות. כיצד בודקים אם זה ציפייה סבירה? לפי עסקאות שמבוצעות בפועל. בפס"ד ברעלי, לא היו עסקאות ולכן הציפיות לא היו סבירות.

לדוגמא תמ"מ 213 – תכנית מחוזית שביטלה את כל הזכויות במרכז לגבי -אי שינוי ייעוד מחקלאי. נעשו עסקאות ועל כן המחיר של הקרקעות משקף את הסבירות לשינוי ייעוד. עדיין צריך להיות מספיק עסקאות ולא עסקת אקראי. השוק קובע את הציפיות. היועמ"ש יצא בחו"ד **הציפיות לא היו סבירות**.

**דוידוביץ נגד אתרים** - **הרחיבו את נזקי ההפקעה גם למוניטין וגם להפסד רווחים עקב המעבר**. לא רק הקרקע במנותק ממה שיש עליה, אלא מה השווי שלה עקב מה שהושקע בה, מה עלות המעבר.

**גדרה זרעים** - אחד הכללים של פיצויי ההפקעה זה לא רק לפצות על הקרקע אלא להסתכל מסביב על פגיעות אחרות, כלכליות. האם העקרון של החזרת המצב לקדמותו, כולל גם הפסד רווחים ומוניטין? נפסק: דיני הפיצוי כוללים את ההפסדים/ עלויות עקב ההעברה, הפסד זמן/ מחזוריות / הכנת השטחים החדשים וניקויים....

הכלל: **הפיצוי כולל עלויות והפסדים מעבר לשווי הקרקע**. ההפקעה נועדה להשיב מצב לקדמותו.

פיצויים בגין פגיעה לחלק הנותר של הקרקע-

**סעיף 190 (א)1- פגיעה בנותר-**

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הוועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; **אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;**

נניח שהפקיעו והשאירו "זנב" למשל חצי דונם מכל צד. **פס"ד חברת החשמל**. השטח הזה כאשר הוא מפוצל אי אפשר לעשות בו מאומה. אם ההפקעה גורמת ששווי החלק הנותר ירד באופן יחסי. הברירה בידי הבעלים:

- או שיפקיעו הכול כי הנותר ירד ערכו- הרחבת ההפקעה
- או שיבטלו את כל ההפקעה
- בשיעור הבא:

הפקעה ללא פיצוי- פגיעה בזכות הקניין.

לקרא פסק דין **פייצר** ופסק דין **הולצמן**

## הפקעות שיעור מס' 8 - 27/12/2016

**השיעור:**

1. **הפקעה ללא פיצוי** סעי' 20(2)(א) לפקודה, 190(א)1 לחוק, החוק לתיקון דיני הרכישה 1964

2. **התיאוריה:** **פס"ד פייצר, הולצמן, בכור, תאני, שור ומזרחי**

• השבחה

שאלה:

האם בפגיעה בשל תמ"א 38 השיפוי שנדרש יזם לתת לוועדה המקומית הוא חוקי, לאור פס"ד פרחי ביקל? בתמ"א 38 כתוב במפורש שניתן לדרוש מהיזם שיפוי.

בפס"ד פרחי ביקל, אומר **השופט דנציגר**: להטיל חיוב על אזרח זו פגיעה בזכות הקניין, זה כמו להטיל עליו מס. כדי להטיל מס- צריך גיבוי חוקי. הטלת מס עפ"י חוק ולא מכוח תקנה.

לדעת נמדר: בתמ"א 38 השיפוי איננו חוקי, למרות שכתוב במפורש שניתן לדרוש שיפוי מהיזם.

### **הפקעה ללא פיצוי**

**בחוקים שונים היה מותר להפקיע 25% ללא פיצוי:**

- פקודת הדרכים ומסילות הברזל-1943

הגבלה על זכות פיצויים חוק תשי"א 1951

7. לא יהא בעל הקרקע זכאי לקבל פיצויים אלא אם כן היה שטח הקרקע שנלקח גדול מרבע השטח הכולל של החלקה שממנה נלקח:

- פקודת הקרקעות

**בפקודת הקרקעות – סעי' 20 (א)2-** 25% ללא פיצוי לדרך, ...

**בחוק תכנון ובנייה – סעי' 190 (א)1:** קולט לתוכו את סעי' 20 לפקודה. לפי הפקודה 25%, לפי החוק 40%. על המחוברים תמיד מפצים.

**החוק לתיקון דיני הרכישה-1964** קבע: אם הפקיעו לפי הפקודה 25%, ניתן להפקיע לפי החוק עוד 15%. השיעור המצטבר הכולל לא יעלה על 40% מהקרקע המקורית.

**פס"ד צאיג** לשחזר את ההתפתחות בקרקע, "ללכת אחורה" ככל האפשר ולבדוק מה השיעור שהופקע בסה"כ.

**הפקעה ללא פיצוי- כשמפקיעים אפשר לגבות היטל השבחה.**

**התיאוריה:**

1. **תיאורית ההשבחה-** כל הפקעה משביחה את הקרקע. **סעי' 21** לפקודת הקרקעות:

21. (1) אם עלה שוויה של קרקע מחמת שרכשו איזו קרקע עפ"י פקודה זו לצורך סלילת כביש חדש או הרחבת כביש קיים, זכאי שר האוצר, אם הגיש תביעה לכך תוך שנה אחת מיום ביצוע העבודה, לגבות מכל אדם שנכסיו עלו במחירם כך, תרומה להוצאות העבודה, אשר לא תעלה על רבע סכום העליה הנ"ל: בתנאי כי כשמטילים תרומה על פי סעיף זה, יש לשלם פיצויים בעד כל קרקע שנלקחה לצורך הרחבת כביש; ומותר לנכות את סכום הפיצויים מן התרומה המגיעה עפ"י סעיף זה.

**פס"ד פייצר-** השבחה בשטח עירוני, לא רק שאינה משביחה, אלא פוגעת.

2. **שוויון במיסוי –** הפקעה נועדה לשרת את הציבור. ההפקעה משרתת בעיקר את מי שממנו הופקע המקרקעין, הוא הנחנה העיקרי ממנה. **הביקורת:** לא מידתי, הפרט תורם מעבר לשימוש.

**כרונולוגית:**

**פס"ד פייצר (שנות ה-60)** מגרש של 10 דונם בשווי של 1 מיליון ₪. הפקיעו את כל המגרש. העירייה אמרה- 40% ללא פיצוי. נתנו פיצוי בסכום של 600 אלף ₪. דע-עקא: **ההלכה** החזיקה מעמד עד לפני כ-15 שנה.

**חוק כביש חוצה ישראל –1994**

חוקים שנחקקו אחרי 1992, לאחר חקיקת חוק היסוד: כבוד האדם וחירותו, אי אפשר יותר לפגוע בזכות הקניין בצורה לא מידתית. הפקעה ללא פיצוי- איננה מידתית.

### ההריגה של הפקעה ללא פיצוי נעשתה במספר שלבים :

- **פס"ד גדרה זרעים -** חוקים אחרי 92- אין הפקעה ללא פיצוי. (חוק תו"ב נחקק לפני 92).
- **פס"ד הולצמן** ביהמ"ש ביטל בפס"ד הולצמן את הלכת פייצר. **ביהמ"ש קבע: כשמפקיעים את כל המגרש, אי אפשר להוריד את ה-40% ללא פיצוי.** (הפקעה ללא פיצוי גם לפני 92 צריכה להתיישב עם התיאוריה של ההשבחה).
- **פס"ד בכור, תאני, שור מזרחי** בפס"ד נקבע ש"הכול" זה גם עד 70%. אם לוקחים לפחות 70% אי אפשר להפחית את ה-40%.
- תאוריה חדשה-הפקעה של 50%: רק אם השטח שנותר אחרי ההפקעה-ה-50% השביח, שוויו עלה מעבר לשווי המגרש כולו, ה-100% לפני ההפקעה- ניתן להפקיע ללא פיצוי.

### הפקעות שיעור מס' 9 - 3/1/2016

- בשיעור הקודם-הפקעה ללא פיצוי- לא מידתית. נוגד את חוק יסוד: כבוה"א.
- לא רק שחשבו על האפשרות להפקיע ללא פיצוי אלא בהפקעה יש היטל השבחה.
- תיאוריה ראשונה:** כשמפקיעים יש השבחה - החלק הנותר ה- 60% שווים יותר. זה לא נכון לכל מצב, זה אולי נכון בקטע המדברי אבל לא בקטע העירוני. הרבה פעמים ההשבחה יוצרת מצב הפוך.
- התיאוריה השנייה-** על פי פסק דין פייצר- מדוע הפקעה ללא פיצוי-. אתה נהנה מכך שיש מוסדות ציבור, לאו דווקא, הרבה פעמים אדם לא צריך מוסדות ציבור, מתאים לשכונה בתוך הקהילה, לא מידתי.
- שני הנימוקים הני"ל, על ידי פרשנות גרמו לצמצום האפשרויות של הפקעה ללא פיצוי.
- פס"ד פייצר** נקבע כי על השלב הראשון (שינוי תכנית) זה לא הפקעה ואין להוריד את 40%. על השלב השני -10% זו הפקעה ועל כן ההפקעה ללא פיצוי היא בשיעור של 4%. (הפקעות לפי חוק תכנון שני שלבים- לפי 197 על החלק של הפגיעה (90%) אין להוריד 40% כי זה לא הפקעה, לדעת נמדר- זו טעות וכן מהווה חלק מההפקעה).
- פס"ד הולצמן-** למעלה מעשור אחרי חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו- בית המשפט אמר: אם מפקיעים את כל הקרקע לא נותרת קרקע שתושבת. אם מפקיעים הכול- יש לתת פיצוי על הכול.
- פסקי דין שהרחיבו את העיקרון של - מה זה להפקיע **את הכל?** אז הגיעו ל-75% אם הפקעת 75% אז הפקעת הכל, לכן אי אפשר להוריד את 40%. כאשר התחילו לרדת מה- 75% היה צורך למצוא תיאוריה חדשה שתצדיק את הביטול של הפקעה ללא פיצוי ( **בספר פרק 13**).

בתי משפט אמרו: אם הפקעה ללא פיצוי האם החלק האחר נפגע? אם נפגע אי אפשר לעשות הפקעה ללא פיצוי, הגיעו כך ל-50% מהקרקע. אם החלק הנותר שוויו נמוך מהשלם - אם נפגע, לא ניתן להפקיע ללא פיצוי.

בשלב האחרון בשנים האחרונות הלכו עוד יותר רחוק- אמרו שהפקעה ללא פיצוי צריכה להשביח את החלק שנותר. אם לא השביחו אי אפשר לעשות הפקעה ללא פיצוי.

אנחנו לפני הגסיסה של הפקעה ללא פיצוי.

על מנת ליהנות מהזיכוי במס על פיצויי ההפקעה (סעי' 48 רבתי בחוק מיסוי מקרקעין)- יש לנהל את הליכי ההפקעה: אדמינסטרציה של ההפקעה (פרסום,.....)

**איחוד וחלוקה-** אפשרות לאחד חלקות ולחלק בחזרה לאחר תכנון באופן מיטבי. פותר בעיות של קרקעות עם הרבה שותפים ולכל אחד חלקים קטנים שקשה לתכנן בהם ועל כן עושים תכנון מחדש.

כיצד עושים זאת: לוקחים את כל השטח, מאחדים לחלקה אחת, מתכננים את החלקה (כביש...פארק...בתי ספר...מגורים.... מסחר.....) עושים חלוקה חזרה לכל המשתתפים בתוכנית.

כיצד מחלקים? משתדלים לתת לכל אחד קרוב למקום שהיה. (ככל שאפשר). מה שמעניין בסופו של דבר זה האם המקום שקבלת זה המקום המיטבי מבחינה כלכלית. הבעיה היא למעשה כיצד נכנסים וכיצד יוצאים.

## סעיפים 120-128 לחוק-

### סימן ז': חלוקה חדשה

#### הגדרה

120. בסימן זה, "מגרש" – לרבות דרך.

#### איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

121. בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –

(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;

#### תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

(2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).

#### חלוקה שלא בהסכמה

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

#### תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלום; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום.

#### רישום הערה בפנקסי המקרקעין (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

123. הופקדה תכנית לחלוקה חדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שהפקיד את התכנית העתק ממנה ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, ורשם המקרקעין ירשום הערה על יד כל חלקה רשומה העשויה להיפגע על ידי התכנית.

#### תחילה (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

124. תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה.

#### רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית (תיקון מס' 48) תשנ"ט-1999

125. (א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הועדה המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטיה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

### השפעת חלוקה חדשה על שעבודים

126. (א) שעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

(ב) היה השעבוד זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלקה שבמקום האחר, תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינויין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

### (תיקון מס' 1) תשכ"ז-1967

(ג) בסעיף זה, "שעבוד" - משכנתה וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

### איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

127. (א) אוחדו מגרשים על פי תכנית, שלא בהסכמת כל הבעלים, ולא חולקו שנית למגרשים נפרדים בין בעליהם, או חולקו כולם או מקצתם, למגרשים משותפים, זכאי בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית שתרכוש את חלקו במגרשים המאוחדים או המשותפים.

(ב) בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד, רשאית הועדה המקומית, בהודעה, לקבוע לו מועד של ששה חדשים לפחות שבו עליו להגיש לה תביעה כאמור בסעיף קטן (א); לא הוגשה התביעה תוך המועד שנקבע, לא יהיה בעל המגרש רשאי עוד להגיש.

(ג) על רישום איחוד מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים יחולו הוראות סעיף 125, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

### (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

(ד) איחוד מגרשים על פי תכנית לא ישפיע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, או זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינויין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

### הבטחת הזכויות של בעל משכנתה

128. הגיע לבעל מגרש תשלום מהועדה המקומית מכוח סעיף 122 או מכוח סעיף 127 והיה המגרש ממושכן במשכנתה, תפקיד הועדה המקומית את הסכום המגיע ממנה בבית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא המגרש, ובית המשפט יחליט למי ישולם הסכום בשים לב לזכויותיהם של בעל המגרש ושל בעל המשכנתה.

### כללים:

1. הכלל הבסיסי אומר - מה שאתה נכנס כך אתה יוצא. מקבלים באופן יחסי לפי השווי שנכנסים לתכנית. כשעושים טבלת איזון רואים כמה כל אחד תורם/ שווה, **מבחינת שווי** (לא לפי מטראז'). על פי שמאות שממונה על ידי הועדה המקומית). **צדק יחסי**. אם אני לא מקבל ביחס שנכנסתי יש לי זכות תביעת פיצויים.
2. נהוג לתת יחידות שלמות ולשלם תשלומי איזון.
3. סך ה"עוגה" הכללית גדל. לפעמים גם פי 10 ועד פי 40 גדל שווי הקרקע.

### צדק יחסי:

**פסק דין טור-70**, בשנות ה-70, אין לך זכות עמידה לגבי מישוהו אחר. לא עסק שלך שמישהו אחר קיבל יותר כל עוד לא נפגעת. לא צודק.

### **פסק דין איראני** - בספר פרק שלם - זה שאחר מקבל ואני לא - **פוגע בצדק החלוקתי. חשוב הצדק היחסי / השוויון היחסי**

בתוכנית איחוד וחלוקה, ישנה השתדלות שכל מי שנפגע ייצא **בנכסים שלמים**. יש אנשים שיש להם פחות מהחלק היחסי. יוצא למשל שאחד מקבל 0.9 למשל- משתדלים לתת יחידות שלמות וכדי שלא ייווצרו שותפויות, ניתן יותר לאחד והוא יצטרך לשלם תשלומי איזון: מי שמקבל יותר מחלקו ישלם למי שמקבל פחות מחלקו. (תשלומי איזון ותשלומי פיצוי) - זה חשוב סגור.

### **איחוד וחלוקה – ללא הסכמה: יתרונות מיסוי**

ניקח מקרה של 50/50, באיחוד עצמו, למעשה אפשר להגיד שא' מוכר חצי ל-ב' ו-ב' מוכר חצי ל-א'. כל איחוד כזה מחייב מס רכישה של מחצית. כל חלוקה אותו דבר. יוצא שמדובר ב-4 טרנזקציות. (באיחוד - מכירה וקנייה ובחלוקה - קנייה ומכירה)

## פסק דין ליפשיץ, פסק דין שומרוני

**סעיף 65 לחוק מיסוי מקרקעין** - כל איחוד וחלוקה שנעשתה על ידי רשות מוסמכת פטורה כל עוד לא שולמו תשלומי איזון. פוטרת את פעולת האיחוד והחלוקה אך לא פוטר את תשלומי האיזון. מי שמשלם תשלום איזון משלם מס רכישה ומי שמקבל (מכר) משלם מס שבח. הפטור באיחוד וחלוקה – כל עוד קרקע מול קרקע. תשלומי איזון- מימוש ורכישה.

### האם לאדם יש זכות מוקנית להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה?

מאוד קל בתוכנית איחוד וחלוקה לפצות, כי יש ממה. המון תביעות נובעות מהדרישה להיות בתוך התוכנית והם בחוץ. פסיקה אחרונה- שופטים מסתכלים על התמונה הכללית. כיוון שהתוכנית היא טובה, שוויונית ומשתפת את הציבור עדיף איחוד וחלוקה על הפקעה.

**פגיעה אבסולוטית- בתכנית איחוד וחלוקה.** לוקחים מכולם לצורכי ציבור סעיפים 120-122 נדגים בפסק דין מסיקה והרטבי:  
**שאלות:**

- האם מותר להפקיע לצרכי ציבור יותר מ-40%?
- האם חלים על תכנית איחוד וחלוקה, דיני הפקעה?

**מסיקה** - נכנס לתוכנית איחוד וחלוקה עם 5 דונם, הפקיעו ממנו 3 דונם ונשאר עם 2 דונם. אמרו לו ש-2 דונם שווים הרבה יותר ממה שנכנס. טען מסיקה שהפקיעו לו יותר מ-40%. פסק דין מסיקה-במסגרת איחוד וחלוקה, **אתה לא יכול להפריש לצרכי ציבור יותר מ-40%**. ערערו לעליון, ונסגר בפשרה. לא נקבעה הלכה.

**הרטבי** - אותו נושא- תוצאה הפוכה- במחוזי- בית המשפט אמר- בהתאם **לפסק דין של בר נגד שר הפנים** - לא חלים עליה דיני הפקעה.  
**ההלכה הקיימת - עדיין פס"ד הרטבי: מותר לקחת יותר מ-40% בתכנית איחוד וחלוקה.**

**בר נגד שר הפנים** - הפרשות הקרקע בתוכנית איחוד וחלוקה לא הפקעה, זה סעיפים 121-122 ולא נמצא בחלק ההפקעות בחוק תכנון ובנייה ( שמתחילים בסעיפים 188).

לדעת נמדר, דיני הפקעות חלים על לקיחת קרקע לצורכי ציבור ועל כן חלים על איחוד וחלוקה.

**נמדר כתב בטעות** כי, באיחוד וחלוקה אתה תמיד מפוצה כי זו לא הפקעה ללא פיצוי – לקחו יותר מ-40% אבל הפיצוי לא רק בכסף אלא בזכויות בנייה אנכיות. נכון שהפקיעו יותר מ-40% מהתכנית, אבל ניתן פיצוי באופן של מתן זכויות בנייה לגובה- ולכן, זו הפקעה עם פיצוי.

## הפקעות שיעור מס' 10 - 10.1.17

שיעור קודם: איחוד וחלוקה-

כמה עקרונות בתוך הסעיף, נועדה לייעל את התכנון המקומי, מקום מבוזבז, לא מתוכנן נכון. עושים איחוד, קובעים יחסים בין המשתתפים ועושים חלוקה בהתאם לכניסה.

3 כללים:

קובעים בכניסה בטבלת האיזון בערכים כספיים שמכינה הוועדה על ידי השמאי. על הטבלה אפשר לערער בפני ועדת הערר. אם אתה לא מערער על השווי לא תוכל לעשות אחר כך פעולות כנגד התוכנית.

1. ישתדלו שכל אחד יהיה קרוב ככל שניתן למיקום המקורי.
2. ככניסתו כך יציאתו- שוויון יחסי. ( **טור ואיראני** )

3. מאחר והמספרים לא עגולים- לא לעשות שברי זכויות ושותפויות- תשלומי איזון על ידי הוועדה, כל עוד הוועדה יכולה. אם אין ברירה למשל בחצי- ישאירו את המצב כמו שהוא.

**תביעה אבסולוטית-** למעשה 40% הפקעה ללא פיצוי לא מספיקה ויותר סביר 55%. הפגיעה של התכסית יותר מ-40% האם מותר?

**פסק דין הרטבי-** בשנות ה-90, הפרשות של קרקע בתוכנית איחוד וחלוקה זה לא הפקעה. בהפקעות יש הגבלה של 40% אבל באיחוד וחלוקה (סעיפים 120-128) לא כתוב בחלק ח'- הפקעה אלא הפרשה לצורכי ציבור ובדרך כלל יש תוספת של אחוזי בנייה. פסקו שאין הגבלה ל-40%. **לא דיני הפקעות.** והתבססו על:

**בר נגד שר הפנים** – הפרשות בתוכנית וחלוקה זה לא הפקעה, זה עושה טוב לכולם ולא כתוב שצריך 40%. גם התבסס על החוק מ-1964- **חוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור- סעיף 4(1) הישוב האחוז המקסימלי**  
4. לענין הישוב האחוזים של חלקה שמוותר לרכוש לפי חוק זה **ללא תשלום פיצויים** –  
(1) **אין מביאים בחשבון רכישה מכוח חלוקה חדשה לפי סעיף 20א לפקודת בנין ערים, 1936,**  
**ולפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;**

**הפרשה ללא פיצוי בתכנית איחוד וחלוקה מחדש- לא מוגבלת ל-40% מהתכסית (לא כמו בהפקעות)**

פרופ' נמדר ופרופ' זמיר – לו חושבים שהחוק נכון.

**פסק דין מסיקה-** בשנות ה-90, לא יתכן שפוגעים בזכות הקניין ולא חלים על זה דיני הפקעות. ודאי שחלים בצורה עקיפה. החוק זקוק להשלמה כך שדיני הפקעות חלים גם על איחוד וחלוקה. נקבע שחלים דיני הפקעות ואסור להפיקע יותר מ-40%. התיק הגיע לעליון וקבעו בפשרה שמסיקה יקבל מה שביקש, ובלבד שלא יהיה פסק דין שיהפוך את ההלכה. **פס"ד מסיקה לא שינה את הלכת הרטבי.**

ב-2012, נמדר כתב ספר ורצה ליישב בין הפסיקה. **מבחינה עקרונית לא יתכן שדיני ההפקעות לא חלים**, אבל אמר שמוותר לקחת יותר מ-40%, מאחר שבאיחוד וחלוקה מקבלים תמורות הרבה יותר ממה שנכנסים ולכן זו לא הפקעה ללא פיצוי. לדעת נמדר, עשה טעות בספר, השגיאה לדעתו היא שהתוספת שאתה מקבל באיחוד וחלוקה היא תוספת לא קשורה למה שנתת. לא מהווה תמורה למה שנתת. ועל זה משלמים היטל השבחה. והתוספת לא באה כפיצוי על ההפקעה.

**פסק דין בר און-** ההלכה כיום היא: **חלים דיני הפקעות, אבל כל מה שנלקח לצרכי ציבור ל-40% בעצם מתקבל בפועל פיצוי.** לדעת נמדר, פס"ד בראון הוא טעות.

**פגיעה במקרקעין-**

סע' 197, נוצר לפי חוק תכנון ובנייה, לפיו אי אפשר להפקיע קרקע מבלי שישנה תוכנית.

**תביעת פיצויים (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1982 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015**

197. (א) **נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.**

**(תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995**

(ב) **התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.**

התוכנית עצמה מזיקה ולפי סעיף 197 מגיע פיצוי דו שלבי:

1. תוכנית פוגעת- 90% פיצוי על קרקע פגועה
2. 10%- דיני הפקעות

תביעת פיצויים בשל פגיעה בתכנית- הופיעה כבר בפקודה אנגלית, **פקודת בניין ערים-1936, סע' 34**

**זק"ש ועליאש-** סעיף 34 לפקודת בניין ערים שמסביר את ההיגיון בסעיף 197. אם ישנה תכנית שמייעדת למשל מגרש לכביש. לא יתכן שלאדם יש עננה על הראש והוא לא יכול למכור ולא לעשות שימוש. ואי אפשר לשבת באי וודאות. סעיף 34

היה בתוקף עד לשנת '65 עד חקיקת חוק תכנון ובנייה. הכוונה הייתה ללכת לקראת הנישום ולצייד אותו בפיצויים כבר בשלב הזה, ואחר כך תיתן לו עם ההפקעה.

התביעה לפי סעיף 197 - 2 מופעים :

- מופע אחד- בהפקעות ( אי אפשר להפקיע בלי 197)
- מופע שני - תביעות עקיפות ( צל, ריחות, אנטנה, רעש.....)

לדעת נמדר, אפשר לבטל את סעי' 197.

**פגיעה**- מה זה פגיעה? תוכנית שפוגעת במקרקעין. למשל כביש עוקף. ( פסק דין קורן- כביש עוקף פגע בי כי לא עוברים מכוניות.

פגיעה במקרקעין- **ששווי המקרקעין ירד**. לא נזק לבעלים, אם לבעלים יש רגישות מיוחדת אז זו לא הכוונה. באים לפצות את האדם הממוצע. לא כל נזק שבעולם, **נזקים אישיים לא יפוצו אלא נזקים קרקעיים** ( נזקים אישיים אפשר לתבוע בדיני נזקין).

**פסק דין קורן** – מדובר בתחנת דלק. התובע טוען שבגלל בניית כביש עוקף לא מגיעות מכוניות ומוכר פחות דלק. האם המקרקעין נפגעו?

**העליון** אמר שהנזק הוא נזק כלכלי וסעיף 197 לא חל.

פסק דין נכון. אך לדעת נמדר הנימוק לא נכון. לפי נמדר הנימוק הוא שסעי' 197 לא חל על כל הנזקים שאין ביניהם קשר אלא רק על **נזקים הקרובים והישירים** (קש"ס קרובים).



## פסקי דין – מיני רציו

### בג"ץ 4914/91 קאסס מנשאדי איראני נ' שר הפנים

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק

לפני הנשיא מ' שמגר והשופטים א' ברק, ג' בך, א' מצא, מ' חשין

העותרים הם בעלים של מגרשים שנכללו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש. הגשמת מטרות התכנית חייבה הפקעות בשיעורים ובחלקים שונים מן השטח ויצירת אזורים בעלי ייעודים שונים. התכנית קבעה מקדמי שווי של הזכויות ביחס לכלל החלקות במצבן המקורי, דהיינו, מקדמים לחישוב שווי הזכויות הנכנסות לאיחוד, וכן נקבעו בה מקדמים לחישוב שווי המגרשים, שיוקצו בתמורה, כפי ייעודם המתוכנן. מקדמים אלה שיקפו גם את השפעת השינוי בייעודי המגרשים החדשים: מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת לבנייה למגורים. בשל השוני בייעודי השימוש לבנייה שנקבעו למגרשים השונים, מידת ההשפעה של השינוי בייעוד על השווי היחסי

של המגרשים לא הייתה שווה.

לטענת העותרים, בהקצאה מחדש הוקצו להם מגרשים הנופלים בשטחם מחלקותיהם המקוריות, בעוד שלבעלי חלקות אחרות, שיעדי מגרשיהם היו אל נכון שונים, הוקצו שיעורים גבוהים יותר של שטחי החלקות.

העותרות נסבו על השאלה, אם בקביעת שווי היחסי של מגרש, לעניין סעיפים 122(2) ו-122(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, במסגרת חלוקה שלא הושגה עליה הסכמת הבעלים הנוגעים בדבר, יש להביא בחשבון גם שינוי בייעוד המגרשים.

שאלה זו כבר הועמדה לעיונו של בית המשפט העליון בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2], והוא השיב עליה בשלילה.

המשיבות 2-3, שלא נהגו בנסיבות העניין על-פי ההלכה שנפסקה בעבר, טוענות, כי אין ההלכה שנפסקה יכולה לעמוד. ראשית, מפני שבסוגיה הפרשנית הנדונה ראוי להעדיף את השקפת שופטי המיעוט בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2]. שנית, מפני שיישומה של ההלכה האמורה בחיי המעשה מטיל על רשויות התכנון ועל השמאים הפועלים מטעמן משימה, שבמקרים רבים הינה בלתי אפשרית או קשה מנשוא.

#### **בית המשפט הגבוה לצדק פסק:**

(1) ההליך בדבר איחוד מגרשים וחלוקתם גם ללא הסכמת הבעלים, המוסדר בסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה, עיקרו ביצירת שיתוף כפוי, על-ידי איחוד מגרשיהם של בעלים שונים ליחידה קרקעית אחת ופירוק השיתוף שנוצר, בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש (757 א-ב).

(2) חלוקה חדשה, שהינה פועל יוצא של תכנון חדש, אינה עומדת לבדה, על-פי רוב, אלא משולבת בשינויים תכנוניים נוספים; היא כרוכה בשינויים תכנוניים בתכנית המתאר, ולרוב היא מצריכה ומלווה בשינויים בייעודי המגרשים (757 ד-ו). (3) שינוי בייעודה של קרקע משפיע על שוויה המוחלט (האבסולוטי), בין להשבחה ובין לגריעה, שכן שוויה של קרקע נגזר, בין היתר, מייעודה, אך מקום ששינוי הייעוד מהווה חלק מתכנית לאיחוד מגרשים ולחלוקה חדשה, תיוודע לשינוי הייעוד, בדרך כלל, גם השפעה על השווי היחסי של המגרשים הכלולים בתכנית (757 ז-758 ב).

(1) אף שבין שינוי הייעוד לבין איחוד וחלוקה חדשה מתקיימת, תדיר, זיקה עובדתית וגלויה לעין, הסדיר חוק התכנון והבניה שני עניינים אלה בשתי מסגרות נפרדות: שינוי ייעוד של קרקע נמנה עם מטרותיה של תכנית מתאר מקומית, בעוד שמקומן של הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה הוא בתכנית מפורטת (758 ד-ה).

(2) ההפרדה בין הסדרי החוק רחוקה מלהיות מוחלטת; לפי סעיף 63 לחוק, יכולה תכנית מתאר מקומית לכלול הוראה בכל עניין היכול להיות נושא לתכנית מפורטת; ומאידך גיסא, לפי סעיף 69 לחוק, הרי כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל עניין היכול להיות נושא לתכנית מתאר מקומית לפי סעיף 63 לחוק (758 ז-ו).

(3) הליך של שינוי ייעוד והליך של חלוקה מחדש אינם חייבים להיעשות בשתי מסגרות נפרדות. החוק מאפשר לנקוט הליכים אלה במשולב, ולעתים אף ניתן לשלבם במסגרת של תכנית אחת (759 א).

(4) השאלה, אם הוראה בדבר שינוי ייעוד, בתכנית מתאר מקומית, מהווה מהלך תכנוני העומד בפני עצמו או מהלך הנועד להשתלב בתכנית מפורטת המורה על חלוקה חדשה, הינה שאלה עובדתית, הטעונה בירור בכל מקרה נתון (759 ב-ג).

(1) מטרת סעיף 122 לחוק התכנון והבניה היא להגן במידת האפשר על זכותו הקניינית של בעל מגרש, שנכפה עליו הליך של איחוד וחלוקה חדשה (759 ז).

(2) אין לקבל את הטענה, כי מטרה זו תוגשם רק כאשר סעיף 122 יפורש כך, שהמגרש החדש צריך להיות בתחום המגרש המקורי, ורק אם הדבר אינו אפשרי, ניתן ויש להקצותו במקום קרוב ככל האפשר למקום המגרש המקורי. פירוש כזה אינו עולה בקנה אחד עם לשון הסעיף, ממנה ברור, שהחוק אינו מחייב הקצאה בתחום החלקות המקוריות עצמן (759 ו, ז).

(3) הפירוש הנטען מסכל את תכליתה של החלוקה החדשה, שעיקרה כרוך בתכנון חדש וכולל של התשתית הקרקעית (760 א).

בנסיבות דנן, משנתעוררה אי-בהירות ביחס לאופן חלוקת הזכויות בין בעלי החלקה נושא העתירה בבג"ץ 5063/91,

ומשהעותרים לא עשו את הדרוש לסילוק אי הבהירות, אין למצוא דופי באישור התכנית כמות שהיא (760 ז-761 א).

(1) בנסיבות דנן, ראוי עמדתן של המשיבות 2-3 לביקורת. משנפסקה הלכה בבית המשפט העליון - בין שטובה היא ונכונה ובין שמוטעית היא, בין שהיא יפה לכל המקרים כולם ובין שאינה יפה אלא לחלקם או למקצתם - היה על המשיבות 1-3 לנהוג על-פיה

(762 ד).

(2) אין די בכך שהמשיבות 2-3 נהגו ביועין בניגוד להלכה שנפסקה בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2], כדי להוביל לקבלת

- העתיקה; משהועמדה הסוגיה לפני בית המשפט לבירור מחודש, יש לשוב ולעיין בה (762 ה-ו).
- (1) שינוי ייעוד של מקרקעין, במסגרתה של תכנית מתאר מקומית, הינו מעשה שלטוני, שהסמכות לעשותו נתונה בידי רשויות התכנון והבנייה, וגם הליך של איחוד וחלוקה חדשה, שלא על-פי הסכמת הבעלים, אף הוא בגדר מעשה שלטוני (767 ד).
- (2) אין לקבל את ההנחה, שרק שינוי ייעוד הוא עניין שבין בעל הקרקע לבין הציבור, בעוד שחלוקה חדשה (גם כשהיא מבוצעת ללא הסכמת הבעלים) הינה עניין שבין הבעלים לבין עצמם (767 ו).
- (3) אין לקבל את ההנחה, שתשלומי האיזון, עליהם מורה סעיף 122(3) לחוק התכנון והבנייה, הינם בגדר עניינם הפרטי של בעלי המגרשים המשתתפים באיחוד, בעוד שתפקיד הוועדה המקומית הוא לשמש רק מעין גורם מתווך בין הבעלים החייבים לבין הבעלים הזכאים. החובה המשפטית לשלם דמי איזון והזכות המשפטית לקבלם אינו במישור המשפט הפרטי, אלא במישור המשפט הציבורי (767 ז-768 א).
- (4) שינוי הייעוד והחלוקה החדשה, כשהם משולבים במסגרת תכנונית אחת, עשויות להיות להם השלכות שונות במקצת מאלה המיוחדות לכל אחד מהם בנפרד; חזקה על רשויות התכנון, שבבואן להחליט על שינוי ייעוד ועל חלוקה חדשה במשולב, תכלכלנה מהלכי תכנון באורח המתיישב עם ענייניו של הציבור והעושה צדק יחסי גם עם בעלי המגרשים, שעליהם מוחלת התכנית המשולבת (768 ב-ד).
- (1) מטרתם החקיקתית של סעיפים 122(2) ו-3 לחוק התכנון והבנייה מחייבת לפרש שווי יחסי ככולל את השפעתו של שינוי הייעוד על שוויי היחסי של מגרשים שייעודם שונה במסגרתה של תכנית משולבת (768 ז-769 א).
- (2) הקצאת המגרשים וקביעת תשלומי האיזון, כשהן מבוססות על התעלמות מהשפעת שינוי הייעוד על השווי היחסי, אינן מקיימות את עקרון השוויון; נוסחת השוויון היחסי מכוונת להבטיח שכל בעלי המגרשים שנכללו בשיתוף ייהנו וייפגעו מתוצאותיו, ככל האפשר, במידה שווה. בכך היא עושה צדק יחסי עם כולם. התעלמות מהשפעת שינוי הייעוד על השווי היחסי מערערת שוויון זה (769 א, 770 ג).
- (3) ההנחה עליה נסמכה, בין היתר, ההלכה בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2], הייתה, שההפרדה בין השפעותיהם המצטברות של שינוי הייעוד ושל החלוקה החדשה על השווי היחסי אינה בלתי אפשרית, אך נמצא, כי אפשרות יישומה של ההלכה - גם אם יישום זה אפשרי מן הבחינה המקצועית והעיונית - שנויה במחלוקת עמוקה בין השמאים; יישום ההלכה בחיי המעשה, אף אם הוא אפשרי, מטיל משימה קשה ואינו מבטיח הכרעות אמינות (770 ז, 771 ה-ז).
- (1) הסמכות לסטות מההלכה שנפסקה בע"א 186/78 [1] בד"נ 4/80 [2] נתונה לבית המשפט העליון מכוח האמור בסעיף 20(ב) לחוק-יסוד: השפיטה, אך השאלה, אם ראוי לעשות כן, כרוכה בבירור בין שיקולים סותרים, שכן סטייה מההלכה פוגעת ביציבות ובוודאות הדין (772 א).
- (2) בית המשפט העליון לא יסטה בנקל מההלכה שנפסקה על-ידי, וכדי להצדיק סטייה מתקדים אין די בכך שאילו התעוררה השאלה לפניו בעבר, הוא היה פוסק בה באופן שונה ממה שנפסק (772 א-ב).
- (3) הלכה שנפסקה בדיון נוסף, או בהרכב מורחב של שופטים, אינה מחוסנת מפני שינוי, אך האיפוק העצמי עליו מצווים השופטים מחייבם לנהוג זהירות מיוחדת בטרם יתערבו בה (772 ד).
- (4) סטייה מתקדים עשויה להימצא מוצדקת במסגרת התהליך הרגיל של פיתוח המשפט; אם מתעוררת סתירה בין הלכה קיימת בבית המשפט העליון מימים ימימה, לבין המחשבה המשפטית המתחדשת, אין בכך, כשלעצמו, כדי לחסום דרכו של בית המשפט בבואו לפתח עיקרון משפטי חדש. לא כל שכן שמתחייבת סטייה מתקדים, מקום שנקבעה בו הלכה מוטעית, שאז מוטלת על השופט חובה לסטות ממנו (772 ה-ו).
- (1) בנסיבות דנן, הסוגיה שהוצבה להכרעה בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2] הייתה סוגיה פרשנית. הפתרון הפרשני שנקבע בהלכה הוא מוטעה, וספק הוא אם פתרון זה היה בגדר אופציה פרשנית אפשרית, בהיותו מנוגד ללשונו של החוק המתפרש וגם משום שאינו מגשים את תכליתו החקיקתית (773 ד-ה).
- (2) אין די לסייג את ההלכה שנפסקה בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2] למקרים בהם שינוי הייעוד מתייחס בעיקרו לחלקה המהווה את לבה של התכנית המשולבת, בעוד שהליך האיחוד והחלוקה החדשה הינו טפל לעיקרה של התכנית. עמדה זו אינה מתמודדת עם הקושי הפרשני הכרוך בהבחנה בין סוגי מקרים שונים וגם אינה מציגה אמות מידה ברורות לתיחום הגבולות בין סוגי המקרים (773 ב-ג).
- (3) בנסיבות דנן, סטייה מהלכת ע"א 186/78 [1] וד"נ 4/80 [2] הינה חובה ולא רשות. גם הקושי שנתברר לעניין יישומה של ההלכה בחיי המעשה תומך במסקנה, כי יש לסטות ממנה (773 ה).
- (4) ניתן להניח, כי אילו הועמדו שופטי הרוב בד"נ 4/80 [2] כראוי בפני הבעייתיות הכרוכה ביישום מעשי של שיטת החישוב הנדונה, היו מהססים לסמוך עליה את ידם (773 ז).
- (אליבא דנשיא מ' שמגר): סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה מחייב הבאה בחשבון של שינויים בשווי הקרקע עקב שינוי ייעוד, בגבולות ולפי הנוסחה שהותוו בו. בשעתו, נפלה טעות בדעתם של שופטי הרוב בד"נ 4/80 [2], והדין הוא עם דעת המיעוט דאז (774 א-ב).
- (אליבא דשופט א' ברק): הפתרון שנראה ראוי בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2] קשה הוא ליישום, ופתרונו של המיעוט דאז - הוא הפתרון הראוי (774 ג-ד).

- (אליבא דשופט מ' חשין): (1) חילוקי הדעות שנתגלעו בזמנם בע"א 186/78 [1] ובד"נ 4/80 [2] לא היו על-פירוש חוק, במובנו המצומצם של מושג הפרשנות, אלא על ערכים בטהרתם, שיש וראוי להזריק בפירושו של חוק (774 ז).
- (2) חלקתו של העותר בד"נ 4/80 [2] השתתפה בכל מעשה שינוי הייעוד - בלעדיה לא היה הייעוד משתנה - וממילא תרמה את חלקה להשבת חלקותיהם של שכניו. ואם אמנם כך היה, ממילא לא ניתן היה להפריד בין האיחוד והחלוקה מחדש מזה לבין שינוי הייעוד מזה. המסקנה המתבקשת היא, כי העותר בד"נ 4/80 [2] זכאי לחלקו בהשבתה, ועל חלקו הראוי לימד המחוקק בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה (776 א).
- (3) הטיפול בזכויות קניין מחייב גישה נוקשה יחסית באשר לאכיפתן ולהכרה בהן. זוהי אחת הנגזרות מהכרה בזכות הקניין והבעלות הפרטית בשיטת המשפט (776 ד-ה).
- (4) העותר בד"נ 4/80 [2] נתן, שלא בהסכמה, חלק מחלקתו, ולולא אותה הענקה לא היה בא לעולם שינוי הייעוד. המסקנה הנדרשת אינה אלא זו שהעותר זכאי לחלקו (776 ה).
- (5) ניתן לדמות את הליכי האיחוד והחלוקה - שנעשו בד"נ 4/80 [2] שלא בהסכמת הבעלים - לאותם הליכים לא נעשו בהסכמה. לוא כך נעשה, היה העותר בד"נ 4/80 [2] זכאי לתמורה כלשהי עבור הסכמתו לשתף את חלקתו ב"נוזיד" הכללי, והנוסחה שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה הינה הנוסחה הניתנת לתשלומי איזון (777 א).

### בג"ץ 174/88 יצחק אמיתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, המרכז

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק

לפני השופטים ג' בד', א' חלימה, י' מלץ

העותר, ביחד עם אחרים, הוא בעלים של חלקת קרקע בתחום שיפוטה של המועצה המקומית גבעת שמואל. על-פי תכנית מתאר מפורטת, שהופקדה כחוק בשנת 1962, יוחדו המקרקעין לבניית מבני ציבור. לצורך כך נקבע, כי השטחים המיועדים לבניית בנייני ציבור יופקעו ויירשמו על שמה של המועצה המקומית. בשנת 1970 יזמה המועצה המקומית תכנית מפורטת נוספת, ובה נשאר ייעודה של החלקה כפי שנקבע בתכנית הקודמת. חרף העובדה שחלפו כ-26 שנים מאז שהוחלט לראשונה על שינוי ייעודה של החלקה שבבעלות העותר, לא נקטה המועצה המקומית צעד כלשהו למימושה של ההפקעה. נוצר אפוא מצב, שלפיו, בשל שינוי הייעוד, לא היו קונים לקרקע מאת בעליה. בד בבד צברה החלקה חובות ניכרים בגין מסים לרשויות השונות. מכאן העתירה. לטענת המועצה המקומית, יש לחשב את תקופת ההמתנה משנת 1972, שאז אושרה התכנית השנייה החלה על החלקה נושא העתירה. עוד נטען, כי העותר רכש את הקרקע לאחר הפקדת התכנית המקורית וכי ישב שנים רבות בלא מעש ובלא שניצל את זכותו על-פי האמור בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

#### **בית המשפט הגבוה לצדק פסק:**

- (1) (בעקבות ע"א 377/79 [3]) זכות הקניין היא מזכויות היסוד של האדם בישראל, ועל-כן אין לפגוע בה ללא הוראה מפורשת בדיון (93 ה).
- (2) (בעקבות בג"צ 185/62 [5]) מאידך גיסא, תמצית תכליתו של התכנון היא להסדיר את השימושים שייעשו בקרקע על-ידי הטלת איסורים והגבלות על זכותם של בעליה להשתמש בה כרצונם, וכל עיקרה של תכנית בניין עיר הוא לקבוע ולווסת את השימוש בקרקע להשגת המטרות שהציב לה חוק התכנון והבניה (93 ו-ז). (3) (בעקבות בג"צ 75/57 [6]) הצדק דורש, כי זכות הקניין לא תיפגע למעלה מן המידה הסבירה. משום כך, אחרי עבור זמן סביר למן אישור התכנית, הרשות בידי בעל הקרקע לדרוש משלטונות בניין ערים שישקלו, אם עדיין עומדים הם על כוונתם, ומה סיכויים יש לביצועה, ואחרי עבור זמן רב מדי, אם לא בוצעה התכנית, יהיו השלטונות חייבים לבטל את הייעוד (94 א-ב).
- (1) אין למצוא תשובה גזורה או חד-משמעית לשאלה, זמן סביר מהו, והכול תלוי בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה (94 ה-ו).
- (2) כאשר השיהוי בביצוע הרכישה יש בו כדי להוכיח הזנחה מופלגת בנקיטת ההליכים או ויתור על ההפקעה, יוכל הדבר לשמש עילה לביטול הליכי הרכישה או להמרצת פעולותיה של הרשות (95 הו).
- (3) בנסיבות דנן, כאשר שוקלים את תולדותיה של הפרשה על נפתוליה, מחויבים להגיע למסקנה, שהתקופה שעברה מאז הפקדת התכנית, או אפילו מיום הפקדת התכנית המאוחרת, אינה סבירה ואינה יכולה להיות סבירה לפי כל קנה מידה מקובל. אורך תקופת ההמתנה במקרה דנן מתיישב עם ההנחה, שהמועצה המקומית זנחה את רעיון ההפקעה (98 א).
- (דעת מיעוט - השופט ג' בד'): (1) אילו היה קיים בישראל חוק חרות, בו היה נקבע במפורש, כי לאחר חלוף תקופה מסוימת, שבה לא מומשה תכנית ההפקעה, יש לראות את הרשות כאילו ויתרה על תכניתה לייעד אותם מקרקעין למטרה ציבורית, וכי רשאי אז הבעלים לדרוש את ביטולה של אותה תכנית, כי אז יתר הנסיבות האופפות את המקרה לא היו רלוואנטיות. משלא קיים חוק, הקובע מסמרות בעניין זה, חובה על בית המשפט להתחשב במכלול הנסיבות ולהשקיף על המקרה מכל היבטיו (99 ב-ג).
- (2) חרף הביקורת שנמתחה בפסיקה על הרשויות המקומיות בשל השהיית החלטות בדבר הפקעות מקרקעין על-פי תכניות המופקדות במשך זמן רב, אין אפילו מקרה אחד, שבו נקט בית המשפט בצעד הקיצוני של התערבות בתכניות בנייה מופקדות בשל ההשעיה בביצוען בלבד, תוך מתן היתר להשתמש במקרקעין לייעוד הנוגד את האמור בתכנית (99 ג-ד).
- (3) לצורך הפעלת שיקול-דעתו של בית המשפט בשאלה, אם זהו המקרה המתאים להפעיל לראשונה סנקציה כה חמורה של ביטול חלקי של תכנית בנייה בשל השהיית ביצועה, קיים הבדל בין אדם, אשר ממועד הפקדת התכנית או לפחות זמן קצר

לאחריה מודיע למועצה המקומית על רצונו, כי עניין ההפקעה המיועדת יוסדר בהקדם, וחוזר על דרישה זו בפרקי זמן סבירים, לבין בעל מקרקעין אחר, אשר ממלא פיו מים ורק כעבור שנים רבות פנה אל המועצה המקומית לראשונה בנושא זה (100 ו-ז).

(4) בנסיבות דנן, השימוש בקרקע למטרה ציבורית הינו חיוני ואקוטי יותר ממה שהיה בעת הפקדת התכנית נושא העתירה. הדאגה לצורכי הציבור באזור גבעת שמואל חייבת אף היא להוות גורם חשוב בעת השימוש בשיקול דעתו של בג"צ (101 א-ב).

(5) בנסיבות דנן, מן הראוי לחייב את המשיבה 2 לדרוש מהמועצה המקומית להפקיע את חלקתו של העותר תוך זמן קצר שייקבע (101 ה).

### ע"א 483/86 יעקב בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני הנשיא מ' שמגר והשופטים ג' בך, א' גולדברג

בית המשפט המחוזי קבע את סכום הפיצויים המגיעים למערער בגין פגיעה בתכנית סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בדרך של השוואה לערכם עובר לתכנית הפוגעת. לטענת המערער, יש לחשב את הפיצוי בהתייחס לתכנית צפויה שעומדת לחול על האזור, וזאת אף-על-פי שהחלקה שבבעלות המערער הוצאה מגדרה של תכנית זו. הערער נסב על שיטת החישוב, לפיה יחושבו הפיצויים למערער בגין הפגיעה שנפגעו המקרקעין מן התכנית הפוגעת. כמו כן נדונה בערעור התנגדות המערער לצירוף סיכומים בכתב על ידי המשיבה 2, שצוינה כמשיבה פורמאלית.

#### **בית המשפט העליון פסק:**

- (1) בעקבות ע"א 443/62 [1] מטרתה של תקנה 424 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, הקובעת שכל מי שהיה בעל דין בתובענה לפני הערכאה הקודמת ואיננו מערער יהיה משיב בערעור.
- (2) ציון המשיבה 2 כמשיבה פורמאלית משמעו, כי אין המערער מבקש שיינתן סעד כלשהו נגדה, אך אין בכך כדי לשלול ממנה את זכות הטיעון (232 ג).
- (2) אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכנית צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין (233 ב).
- (3) המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין (233 ב-ג).
- (4) הפגיעה, שבה מדבר סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. בהשוואה זו אין להביא בחשבון את העובדה, שהמקרקעין לא נועדו להשחח בתכנית החדשה לעומת מקרקעין אחרים, אשר ערכם עלה בגין אותה תכנית, שכן אין זכות מוקנית להיכלל בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט (234 א).

### ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני המשנה לנשיא א' ברק והשופטים ג' בך, י' זמיר

המשיב 1 הינו דייר מוגן בבית הניצב בשכונת מי-נפתוח (ליפתה) שבפאתי ירושלים, סמוך למקום שבו הכביש הראשי מתל-אביב נכנס לעיר. בשנת 1982 ניתן תוקף לתכנית מתאר חדשה, שמכוחה נסלל כביש מהיר, העובר במרחק מטרים ספורים מן החלקה שעליה ניצב הבית. לפי התכנית הקודמת היה הבית בשטח שנקבע כשמורת טבע. המשיב 1 קיבל מהמערערת ב-1973 היתר לשימוש חורג בדירה, דהיינו להשתמש בדירה לצורך מגורים. אף שפורסמה בעיתון הודעה על בקשתו לשימוש חורג כאמור, לא התקיים, לטענת המערערת, כל דיון אצלה. בית המשפט המחוזי קיבל את התובענה שהגיש המשיב 1 לפיצויים בגין הפגיעה עקב שינוי התכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. מכאן הערער והערער שכנגד, שעניינם בשאלות אם זכאי המשיב 1 כדייר מוגן לקבל פיצויים; אם זכאי המשיב 1 לקבל פיצויים על-אף היעדר החלטה של המערערת בדבר היתר לשימוש חורג במקרקעין; כיצד יש לחשב את הפגיעה עקב שינוי התכנית ואם יש לשלול את זכותו של המשיב 1 לפיצויים על-פי סעיף 200 לחוק.

#### **בית המשפט העליון פסק:**

- (1) סעיפים 197(א) ו-200 לחוק התכנון והבניה מתנים את הזכות לפיצויים בתנאים אחדים. אחד מהם הוא שהתובע פיצויים היה, ביום תחילת התכנית, בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין שנפגעו על-ידי התכנית (469 ז-470 ב).
- (2) דייר מוגן בבית נחשב בעל זכות בבית לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (470 ב-ג).
- (3) אין חובה לצות אדם שנפגע על-ידי תכנית, אפילו הוא דייר מוגן, על שימוש חורג ללא היתר (470 ו-ז).
- (1) רשות מנהלית היא נאמן של הציבור. הנאמנות הציבורית, כמו הנאמנות הפרטית, היא מקור הן לכוח והן לאחריות. האחריות מחייבת איפוק והגינות בהפעלת הכוח (472 א).

- (2) יש נסיבות שבהן טוב תעשה הרשות המנהלית אם תימנע מלהעלות לפני בית המשפט טענות מסוימות, אפילו יש להן יסוד בדין, אם אין הן מתיישבות עם עקרונות יסוד של מנהל תקין או סותרות באופן ברור את מידת הצדק (472 א-ב).
- (3) בית המשפט העליון דן, בלשונו של סעיף 15(ג) לחוק-יסוד: השפיטה, "בעניינים אשר הוא רואה צורך לתת בהם סעד למען הצדק". כך כלפי האזרח בריבו עם הרשות המנהלית: מידת הצדק גוברת לעתים על מידת הדין, כגון, כאשר עתירת האזרח לוקה בשיהוי או בחוסר ניקיון-כפיים. הוא הדין כלפי הרשות המנהלית. כשם שהצדק עשוי לחסום טענה של האזרח, כך הוא עשוי לחסום גם טענה של הרשות (472 ג-ד).
- (4) במקרה דנן, מידת הצדק דורשת לדחות את טענתה של המערערת שהמשיב 1 אינו זכאי לפיצויים בשל פגם שנפל בהחלטה שלה עצמה לפני יותר מעשרים שנה (472 ב, ד).
- (1) חזקת החוקיות מניחה כי הרשות המנהלית פעלה כדין. מי שטוען אחרת, עליו הראיה. אם חזקה זו תופסת כלפי כל אדם, קל וחומר שהיא תופסת כלפי הרשות המנהלית. משמע, כאשר רשות מנהלית טוענת שהיא פעלה בניגוד לדין, ולכן אין תוקף להחלטתה, עליה הראיה (472 ד-ה).
- (2) במקרה דנן, לא עמדה המערערת בנטל זה (472 ו).
- (1) סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין (473 ג-ד).
- (2) הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתכנית נתקבלה (473 ה-ו).
- (3) כדי לקבוע אם ירד ערכם של מקרקעין בשל פגיעה על-ידי תכנית וכמה ירד, נזקק בית המשפט להערכת שמאי (474 א).
- (4) תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה (474 א-ב).
- (5) פגיעה ישירה נגרמת על-ידי התכנית עצמה: התכנית חלה על מקרקעין מסוימים ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין אלה. כך, למשל, כאשר התכנית אוסרת בנייה או מקטינה את אחוזי הבנייה במקרקעין הנדונים (474 ב).
- (6) פגיעה עקיפה אינה נגרמת על-ידי התכנית עצמה, אלא על-ידי מקור חיצוני. הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים. למשל, היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד, כגון מטרד של רעש או ריח (474 ג-ד).
- (7) הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה (474 ז-475 א).
- (8) מן הבחינה של תכלית החוק, אין טעם להבחין, לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה. המבחן נעוץ בעצם הפגיעה: האם כתוצאה מן התכנית ירד ערך המקרקעין (475 א-ב).
- (9) המבחן העיקרי, שלפיו ייקבע אם פגיעה מזכה בפיצויים, הוא מבחן סיבתי.
- ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף, כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים (475 ג-ד).
- (10) אפשר כי שלילת הסיכוי להגדיל את ערך המקרקעין על-ידי שינוי הייעוד או קבלת היתר לשימוש חורג, כמו סיכוי להגדיל את אחוזי הבנייה, אף היא תיחשב פגיעה במקרקעין, אך תנאי הוא שהסיכוי האמור אינו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין. הנטל על המשיב 1 להוכיח זאת (476 ג-ד).
- (1) האפשרות להקטין את הנזק באמצעים סבירים היא שיקול בקביעת הפיצויים המגיעים לנפגע לפי דיני החוזים ולפי דיני הניזקין (477 ז).
- (2) העובדה שהחייב בפיצויים לפי סעיף 197 נובע מן החוק, בגין הפעלה של סמכות מנהלית, כמו גם העובדה שהפיצויים משתלמים מקופת הציבור, אין בהן כשלעצמן כדי לשלול שיקול זה. להפך, ניתן לומר כי כוונת החוק והאינטרס הציבורי תומכים בשיקול זה. יש אפוא לקחת בחשבון גם את האפשרות להקטין את הנזק למקרקעין באמצעים סבירים (477 ז-478 ב).
- בית המשפט אינו חייב לקבל חוות-דעת של מומחה, אפילו היא חוות-דעת יחידה, אם היא לוקה בשגיאה גסה (478 ג-ד).
- (1) אין להקטין את הפיצויים המגיעים למשיב 1 בשל התועלת שגם הוא, כמו יתר התושבים, מפיק מן הכביש (479 ב).
- (2) (בעקבות ע"א 600/89 [8]) במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים (479 ג-ד).
- (1) כיוון שסעיף 200 לחוק התכנון והבניה מהווה חריג לסעיף 197, הנטל להוכיח כי נתמלאו כל היסודות של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה מוטל על המערערת (481 ד).
- (2) בנסיבות המקרה, מן הראוי יהיה שבית המשפט יברר את שעור הפגיעה בדירה, ובהתאם לכך את סכום הפיצויים, תחת שני ראשים: ראשית, פיצויים על העלות של נקיטת אמצעים להקטנת הרעש, אם מיזוג אוויר ואם אמצעים סבירים אחרים; שנית, פיצויים על הפגיעה, קרי ירידת שווי הדירה, בגין מטרד הרעש (482 א).
- (3) עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, כלומר שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים (482 ב).
- (4) כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200 (482 ב-ד).

- ט. (1) חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו קובע (בסעיף 3) את זכות הקניין כזכות יסוד ואוסר על הפגיעה בזכות זאת, בין היתר, במידה העולה על הנדרש (סעיף 8) (483 א).
- (2) הגם שחוק היסוד אינו פוגע בתוקפו של דין שהיה קיים ערב תחילתו של חוק היסוד (סעיף 10), ובכלל זה חוק התכנון והבניה, הוא בהחלט עשוי להשפיע על פירוש הדין (483 א).
- (3) הפירוש כיום, יותר מאשר בעבר, צריך לפעול בכיוון של צמצום הפגיעה בזכות הקניין (483 א).
- (4) אפשר שעצם הפגיעה בזכות הקניין של אדם, אף אם היא פגיעה קשה, תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש בהתחשב בצורכי הציבור. עם זאת, עצם הצורך הציבורי, שיש בו כדי להצדיק את הפגיעה, עדיין אין בו כדי לשלול פיצויים על הפגיעה, אלא אם ברור כי הפגיעה נמצאת בתחום הסביר ואין שיקולים של צדק הדורשים לפצות את הנפגע. פיצויים כאלה יש בהם כדי לשרת את התכלית של חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, קרי צמצום הפגיעה בזכות הקניין כדי שלא תעבור את המידה הראויה (483 א-ב).
- (5) בדרך כלל יש להעריך את ההשפעה המצטברת של כל מרכיבי הפגיעה, או של כל הפגיעות שנגרמו על-ידי אותה תכנית, ולקבוע אם הפגיעה הכוללת, המתבטאת בירידת שווי המקרקעין בשיעור מסוים, עוברת את תחום הסביר או מצדיקה תשלום פיצויים בשל טעם אחר. עם זאת, פיצול של פגיעה על-ידי תכנית למרכיביה עשוי להיות אפשרי ומועיל במצבים מיוחדים (483 ה-ו).

## ע"א 740/75 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תירות בתל-אביב-יפו

### בע"מ

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני מ"מ הנשיא (לנדוי), והשופטים ויתקון, שרשבסקי

ערעורים אלה נוגעים לצרכי ציבור של החזקה במבנים שבהם התנהלו בתי מלאכה על-ידי דיירים מוגנים.  
**בית-המשפט העליון פסק:**

- (1) כאשר הרכישה לצרכי ציבור היא לא של הקניין אלא של החזקה, זכאים הדיירים המפונים לדמי-מפתח מלאים.
- (2) המבחן הנכון, לעניין זה, הוא מה היה הדייר המוגן דורש תמורת עזיבת המושכר במשא-ומתן חפשי שהוא מנהל מרצון, כאשר לפי תנאי הדיירות שלו אין הוא זקוק להסכמת בעל-הבית להעברת המושכר.
- (1) לפי הוראת סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יש להעריך את הפיצויים כביום פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את הקרקע או הזכות בה.
- (2) אין מניעה לחישוב הפיצוי הנוסף של ההעברה הכפויה של העסק למקום אחר, הערכה ריאלית ככל האפשר, כלומר לפי מועד מתן פסק-הדין בבית-המשפט המחוזי.
- (1) כאשר דייר מוגן ממשיך להחזיק במושכר, הרי הוא משלם עבור חזקתו דמי-שכירות לבעל-הבית שלו, כך שלגבי בוודאי אין מקום קיזוז של הריבית נגד ההנאה.
- (2) אין לראות התנהגות בלתי-סבירה בכך שבעל-הזכות לא היה מוכן לקבל סכום של פיצויים אשר הוצע לו לסילוק תביעותיו, אם לבסוף מתברר שהסכום אשר הוצע היה פחות מן הסכום שקבע בית-המשפט.
- (3) מן הראוי שבדרך-כלל תותנה מסירת החזקה בתשלום הפיצויים כפי שבית-המשפט קבע, ושעד לסילוק הפיצויים או הפקדתם בבית-המשפט יימשך החיוב בריבית.
- (1) הדיירים אינם זכאים לפיצוי עבור מבנים שהוקמו שלא על-פי החוק.
- (2) מבנה אשר נבנה בניגוד לחוק צפוי להריסה גם כאשר הוא בידי הרשות הרוכשת, אשר לא בנתה אותו.
- (3) על-כן לא ישולם פיצוי על מבנה שלגביו כבר ניתן צו-הריסה שטרם בוצע, אך הוא עדיין בתוקף.
- (4) הוא הדין במבנה אשר נבנה בניגוד לחוק, כאשר הליכים לקבל צו-הריסה תלויים ועומדים.
- (5) אולם בניה בתוך המושכר, או שימוש במושכר, אפשר להביאם בחשבון לצורך שומת הפיצויים אף שהם נוגדים את תנאי הדיירות, אם בעל הנכס השלים עם הפרת תנאי הדיירות או מחל עליה.
- (6) עצם קיומו של המבנה כמו שהוא בעת הרכישה לצרכי ציבור יוצר מעין חזקת כשרות כלפי הרשות הרוכשת, ומשום כך עובר עול ההוכחה שבעל-הבית לא השלים ולא מחל, על הרשות המבקשת לשלול את הפיצוי מן הדייר.

## ע"א 6417/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית-אתא נ' הולצמן

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני הנשיא א' ברק, המשנה לנשיא ש' לוי והשופטים ת' אור, א' מצא,  
י' זמיר, ד' דורנר, י' אנגלרד

בשנת 1987 הפקיעה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בחיפה (להלן – הוועדה) שתי חלקות שהיו באותה בעלות. החלקה האחת הופקעה בשלמותה, ואילו מן החלקה השנייה הופקע שליש מן השטח. הוועדה שילמה לבעלים פיצויים בשיעור 60 אחוזים משווי החלקה שהופקעה בשלמותה, ואילו בגין ההפקעה החלקית לא שילמה פיצויים כלל בטענה שהשטח שהופקע אינו עולה על 40 אחוזים – שיעור שניתן להפקיעו ללא תמורה. זאת, על יסוד סעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 (להלן – פקודת הרכישה) וסעיף 190 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965,

המתירים הפחתת פיצויים בשיעור של 40% מערך השטח שהופקע. הערעורים עוסקים בעיקרם בשאלה אם בהפקעת חלקה בשלמותה מוסמכת הוועדה להפחית את סכום הפיצויים.

### **בית-המשפט העליון פסק:**

- א. (1) פקודת הרכישה וכן חוק התכנון והבניה קדמו לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, המגן על זכויות הקניין, ועל-כן אין בהוראותיו כדי לפגוע בתוקפם. עם זאת מעמדה של זכות הקניין כזכות חוקתית מחייב לפרש חוקים אלה ברוח ההוראות של חוק היסוד. בראש ובראשונה יש לפרש חוקים כהולמים את פיסקת ההגבלה. על-כן חוקים יתפרשו כפוגעים בזכות הקבועה בחוק היסוד או כמסמיכים רשות לפגוע בה רק אם הפגיעה קבועה בחוק או שהיא מכוח הסמכה מפורשת בו; יתפרשו כהולמים את ערכי המדינה; יתפרשו כמתירים פגיעה בזכות לתכלית ראויה בלבד ויתפרשו כמתירים פגיעה כזאת רק במידה שאינה עולה על הנדרש (א641 – ג).
- (2) פגיעה בקניין לצורכי ציבור הולמת בדרך-כלל את ערכי המדינה, והיא לתכלית ראויה. ברם כדי שפגיעה בקניין על-ידי הפקעת מקרקעין תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש, יש צורך בפיוץ הוגן ושווה ערך. בלא פיוץ כזה תפגע ההפקעה בשוויון. שכן, רק בעלי המקרקעין הדרושים לשימוש הציבור, להבדיל מבעלי מקרקעין או נכסים אחרים, יצטרכו לשאת במימון התועלת הציבורית בלי שקיימת הצדקה להטיל את המימון על בעלים אלה בלבד. פגיעה בלתי שוויונית בזכות היא פגיעה במידה העולה על הנדרש (א642 – ב).
- (3) תשלום פיצויים בשיעור הנופל מערך המקרקעין שהופקעו יהיה מוצדק רק אם עקב ההפקעה עולה ערך הרכוש שנותר בידי הבעלים או הם זוכים בהנאה שוות ערך אחרת. החוק מסמיך להפקיע לצורכי ציבור ללא תשלום פיצויים עד 40 אחוזים משטח שבבעלות אדם. הנוהג שהשתרש של הפחתת הפיצויים בשיעור מרבי זה בלי לבחון את השפעת ההפקעה על ערך השטח שלא הופקע או על הנאת הבעלים ממנו פוגע בשוויון, ובכך פוגע בזכות הקניין במידה העולה על הנדרש. על-כל-פנים, הפגיעה בקניין היא בלתי שוויונית ולכן עולה על הנדרש כאשר מופקע מלוא השטח של הבעלים, כך שברור וגלוי כי לא נגרמות להם כל תועלת או הנאה מן ההפקעה (א642 – ד).
- ב. (1) בע"א 377/99 (להלן – פסק-דין פייצר [1]) נקבע כי ניתן לפרש את סעיף 20(ב) לפקודת הרכישה כמתיר הפחתת פיצויים הן בגין הפקעה חלקית והן כאשר המקרקעין מופקעים בשלמותם, וכי יש לראות בהפחתת הפיצויים מעין מס רכוש, שכן לבעל החלקה צומחת הנאה מהשבחחה לאחר ההפקעה. כך גם בהפקעת החלקה בשלמותה, שכן בחישוב הפיצויים עבור יתרת השטח בשיעור 60 האחוזים הנותרים מובאת בחשבון עליית ערך המגרש כתוצאה מההפקעה והפיתוח בסביבותיו (א637, א638 – ד).
- (2) ההסבר שניתן בפסק-דין פייצר [1], כי ההפקעה בלא תמורה היא בגדר מס בשיעור אחיד של 40 אחוזים המוטל על בעלי המקרקעין, אינו מניח את הדעת. ראשית, "מס" זה מוטל אך ורק על בעלי הקרקע המופקעת ומפלה בינם לבין שאר הציבור. שנית, התשלום אינו מבחין בין בעלים הנהנים מן ההפקעה לבין כאלה שרכושם מופקע בשלמותו ואין הם מפיקים ממנו כל הנאה, או אף כאלה שההפקעה מזיקה לערך רכושם שנותר. הטלת "מס הפקעה" בשיעור אחיד מפלה בין בעלי מקרקעין מופקעים בינם לבין עצמם ובינם לבין כלל הציבור הנהנה מן ההפקעה בלי לשלם מס זה (א642 – ו).

## **ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני המשנה לנשיא מ' אלון והשופטים ד' לוי, י' מלך

המערערת היא בעלת מגרש בכפר סבא מאז שנת 1933. מאז 1970 חלה על המגרש תכנית מתאר, שעל פיה הוגדר המגרש כאזור מגורים ג' ועמדה לעבור בו דרך, ולצורך זה יועד חלק מהמגרש (29.2%) להפקעה ללא תשלום פיצויים. במשך שנים נדחו בקשותיה החוזרות ונשנות של המערערת להיתר בנייה על המקרקעין. ב-1982 פורסמה תכנית חדשה, שהגדילה את השטח במגרש המיועד לשטחים ציבוריים, ושונו תנאי הבנייה. לאחר דחיית התנגדותה של המערערת לתכנית ודרישתה לפיצויים מהמשיבה 1, הגישה המערערת המרצת-פתיחה לבית המשפט המחוזי, שבה ביקשה לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע לה עקב הפגיעה במגרש על-ידי התכנית החדשה ולחייב את המשיבה 1 לשלם לה את הסכום שייקבע. בית המשפט קבע, כי המשיבה 1 פטורה מתשלום פיצויים למערערת מכוח סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מכאן הערעור, שנסב על משמעותם ואופן פרשנותם של סעיפים 197-200 לחוק התכנון והבניה.

### **בית המשפט העליון פסק:**

כל עוד מדובר בפעולה הנעשית על-פי חוק התכנון והבניה, אין לרשויות זכות לשנות ייעוד ללא פיוץ, ואין נפקא מינה באיזה חלק של המקרקעין מדובר (א638 ו). (1) סעיף 200 לחוק התכנון והבניה פוטר את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים במסגרת סעיף 197(א) לחוק, אך ורק אם הפגיעה במקרקעין היא על-ידי הוראה שבתכנית שנמנית עם אחת מההוראות המפורטות בסעיפים-קטנים (1) עד (11) של סעיף 200(ב39) – ג).

(2) במקרה דנן, הפגיעה במקרקעין של המערערת על-ידי התכנית החדשה התבטאה בהוראות המגדילות את אחוז ההפרשות לצורכי ציבור וכן קביעת הוראות בינוי לאזורים השונים כגון: מספר הקומות המותר, צורת הבנייה ומרפסות. הוראות אלה נכנסות לגדר "שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם" (סעיף 200(1) לחוק), או לגדר "הסדרת אתריהם של בנינים, גודלם, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני" (סעיף 200(4) – ג39) – ד).

(1) חשיבותה של העובדה, שנקודת המוצא היא תשלום פיצויים לבעל זכות במקרקעין שנפגעו על-ידי תכנית, מתרכזת בשני שיקולי יסוד. האחד שואב את כוחו מהכלל, לפיו פגיעה על-ידי המדינה בזכות קניינית של הפרט – חייב להיות בצדה פיוץ. בבסיסו של שיקול זה "צדק חלוקתי", לפיו גם אם התכנית מביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור, אין זה מן הראוי שאותם בעלים שהתכנית פוגעת בהם לא יקבלו פיוץ בגין הרעת מצבם. שיקול היסוד השני הוא שיקול כלכלי-

- ענייני. אילולא חייבת הייתה המדינה לפצות על פגיעה שבצדה של תכנית, קיים היה חשש סביר, שרשויות התכנון לא ייתנו משקל מספיק לפגיעה שמביאה התכנית, לצד יתרונותיה (639 ו-640 א).
- (2) הפגיעה שבצדה של תכנית היא שיקול רלוואנטי, במסגרת כלל השיקולים שרשויות התכנון צריכות לקחת בחשבון (640 א).
- (3) הצד השני של המטבע, מבחינה כלכלית, הוא העובדה, שלא כל התועלת הציבורית שמניבה תכנית מתאר מגולמת בכספים הזורמים לקופת המדינה. רשויות התכנון עשויות, לפיכך, להימנע מביצוע תכנית, למרות שתועלתה הציבורית עולה על הפגיעה בבעלי המקרקעין, וזאת מהחשש שתקציביה הנוזלים של הרשות אינם מספיקים כדי לשלם את הפיצויים המגיעים לבעלי המקרקעין (641 א).
- (4) כאשר התועלת שמביאה עמה התכנית מתבטאת בהשבחת מקרקעין מסוימים, תועלת זו מגולמת בכספים הזורמים לרשות, באמצעות מס ההשבחה שהיא גובה מבעלי אותם מקרקעין (641 ב).
- (5) גם המסים, הנגבים על-פי ערכם של המקרקעין, יגדלו, במידה שהתועלת שמניבה התכנית באה לידי ביטוי בהשבחת המקרקעין, ולפיכך בהגדלת ערכם החייב במס (641 ב-ג) (6) באותם מקרים נפוצים שבהם התכנית החדשה כוללת בחובה ייזום פרטי של פרויקטים או נעשית על רקע ייזום כזה, יכולות רשויות התכנון לקבוע בתקנון התכנית, שיזם התכנית (המתכוון להפיק ממנה רווח לא מבוטל) יתחייב בתשלומי הפיצויים על הפגיעות שבצדה של התכנית (641 ג).
- (7) קיימות תכניות, שחלק מהשפעתן המועילה אינו מביא כספים לקופת מדינה. כך, למשל, תכנית המביאה לשיפור הנוף ולרווחת התושבים הכללית או למניעת סכנת שריפות והצפה, גלומה בה תועלת ציבורית רבת משקל, אולם אין הדבר מתבטא בהכרח בהשבחת הערך של מקרקעין פלונים או ברווחים מוחשיים שעתידי להפיק יזם (641 ד-ה).
- (8) שיקול כללי נוסף שיש לקחת בחשבון בעניין זה הוא ריבוי התדיינות ואובדן המשאבים המשמעותי לקופת המדינה הכרוך בו, אם תוכר זכות בלתי מסויגת לפיצוי, ובית המשפט ורשויות התכנון יוצפו בתביעות של בעלי מקרקעין (641 ה).
- (9) לפיכך קבע המחוקק את האיזון הנאות בין הצורך לפצות את בעלי המקרקעין הנפגעים, כאמור בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, לבין הצורך לסנן ולמתן זכות זו לפיצויים באמצעות "שסתום הביטחון" הקבוע בסעיף 200 לחוק. במסגרת תכניות הנכנסות לגדר הקשת הרחבה של המקרים המנויים בסעיף 200, לא יפוצה בעל הזכות במקרקעין, ובלבד שהפגיעה היא בתחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים. באיזון זה נקודת המוצא היא הזכות לפיצויים הגלומה בסעיף 197, בעוד ששליטת הפיצויים שבסעיף 200 היא החרגי (641 ו-ז).
- (10) חריג זה יש לפרש בצמצום, במיוחד לאור הכלל היסודי, לפיו בצדה של פגיעה בזכות קניינית של הפרט חייב להיות פיצוי ראוי. על כן, אין לפרש את מושגי הסבירות והצדק, הנזכרים בסעיף 200 לחוק, בצורה מצרה, שתפגע יתר על המידה בכלל של פיצוי ראוי על פגיעה בזכות קניינית (642 א, ג).
- (1) נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד, שהטענה מקדמת את עניינו במשפט (642 ה).
- (2) נטל השכנוע, שישודותיו של סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות הוכחת שיעור הפגיעה. כן עליו נטל השכנוע שאין מדובר בהפקעה, שהמקרקעין נמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, וכן שביום תחילתה של התכנית היה התובע בעל המקרקעין או בעל זכות בהם (643 ד-ה).
- (3) האמור בסעיף 200 לחוק אינו יסוד מיסודות "עילת התביעה" על-פי סעיף 197 (א) (643 ה).
- (1) סעיף 200 לחוק התכנון והבניה מקנה לוועדה המקומית הגנה. ככל טענת הגנה, נטל השכנוע להראות שהגנה זו מתגבשת במקרה נתון הוא על שכם הוועדה המקומית. הרימה הוועדה המקומית נטל שכנוע זה - פטורה הוועדה המקומית מתשלום הפיצויים (643 ו-ז).
- (2) יסודותיו של סעיף 200 לחוק כוללים יסוד אחד פוזיטיבי ושני יסודות נגאטיביים. היסוד הפוזיטיבי הוא הצורך שההוראה הרלוואנטית בתכנית הנדונה תהא נמנית עם אחת ההוראות המפורטות באחד מאחד-עשר הסעיפים הקטנים של סעיף 200. שני היסודות הנגאטיביים הם, שהפגיעה איננה עוברת את התחום הסביר בנסיבות העניין ושאין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. יסודות אלה הינם מצטברים. נטל השכנוע לגבי כל יסודותיו של סעיף 200 על כתפי הוועדה המקומית (644 א-ב).
- (3) הימצאותן של עובדות בגדר ידיעתו המיוחדת של צד למשפט אינה משליכה על נטל השכנוע, אלא אך ורק על נטל הבאת הראיות (644 ו-ז).
- (4) אם עובדה פלונית, המשליכה על שאלות הסבירות או הצדק האמורות, היא בידיעתו המיוחדת של בעל הזכות במקרקעין, הדבר יפחית את כמות הראיות שיהיה על רשויות התכנון להביא כדי להעביר את נטל הבאת הראיות אל התובע פיצויים. עדיין, נטל השכנוע מוטל על רשויות התכנון. לפיכך, משסיימו בעלי הדין להביא ראיותיהם, ועדיין יישאר ספק בלבו של בית המשפט לגבי העובדה הנדונה, יפעל ספק זה לטובת בעל הזכות במקרקעין (644 ז-645 א).
- (1) בבדיקה אם הפגיעה במקרקעין "עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין", כאמור בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הפרמטר נושא מבחן הסבירות הוא, בראש ובראשונה, גודלה של ירידת הערך במקרקעין. מבחן הסבירות הוא במהותו כלכלי (645 א-ב).
- (2) כל פגיעה בערך המקרקעין, בלי קשר לאופייה, נלקחת בחשבון לצורך הבדיקה אם פגיעה זו הינה סבירה (645 ג-ד).



(3) אין כל טעם בבזבוז זמן שיפוטי יקר על פתיחה מחדש של מסכת מרכיבי הפגיעה, תוך ניתוח מחדש של מרכיבי הפגיעה במקרקעין אחד לאחד. פישוטו של ההליך בעניין זה לא רק שיחסוך זמן שיפוטי, אלא גם יגביר את הוודאות המשפטית (645 ז-646 א).

(4) ברוב רובם של המקרים, בבואנו להכריע אם הפגיעה הינה סבירה לצורך האמור בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה, יש לבדוק את סבירותו של פרמטר פשוט, והוא אחוז ירידת הערך של המקרקעין (646 ב).

(5) ראוי, שעם התפתחות ההלכה בעניין זה והצטברות ניסיון שיפוטי רב יותר, תתבסס הלכה לפיה אחוז זה או אחר של פגיעה במקרקעין יהווה את "גבול הסבירות", שמעליו יקשה מאוד על רשויות התכנון להראות, שהפגיעה הינה בתחום הסביר (646 ב-ג).

(6) בבדיקת סבירות הפגיעה יש לקחת בחשבון את השפעתם המצטברת של הגורמים בתכנית המתאר, שהביאו לפגיעה בערכם של המקרקעין, ואין לבדוק את סבירותו של כל גורם לחוד (646 ה-ו).

(7) הפגיעה הנדונה במקרה דנן - ירידת ערך של 26% מערכם של המקרקעין - חורגת מתחום הסביר (646 ד).

(8) המסגרת של חישוב הפגיעות לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא המקום הנאות (וגם היחיד) להתחשבות בשיקול של ההשבחה שבצד התכנית. אין להתחשב בגורם זה מחדש גם במסגרת הבדיקה אם פגיעה זו הינה סבירה לצורך סעיף 200 (646 ו-ז).

(9) בבדיקת סבירותה של הפגיעה יש להתרכז בפגיעה במקרקעין, ובה בלבד. אין, במקרה הרגיל, לבדוק במסגרת זו את סבירותה של התכנית (647 ז-648 א).

(10) קיימים מקרים חריגים מסוימים, שבהם בית המשפט רשאי לשקול אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית, במסגרת קביעתו אם הפגיעה היא סבירה בנסיבות העניין, כגון: תכנית הבאה למנוע סכנות בטיחותיות, שריפות, שיטפונות, מיפגעים תברואתיים וכיוצא באלה, שהיא הכרח המציאות, והאינטרס הציבורי החיוני שבבסיסה אינו מגולם בכספים הזורמים לקופת הרשות. גם במקרים אלה על בית המשפט לשקול את דרגת הפגיעה במקרקעין התובע ולאזן בין זכותו הקניינית של התובע לבין האינטרס הציבורי החיוני שבבסיסה התכנית. לכן שומה על בית המשפט להשתמש בשיקול-דעתו בעניין זה ביד קמוצה. ככל שהפגיעה במקרקעין התובע חמורה יותר, כך יקשה על הוועדה המקומית לשכנע את בית המשפט שפגיעה זו היא סבירה בנסיבות העניין (649 ב-ה).

ז. (1) בבסיס הסעיפים 197-200 לחוק התכנון והבניה איזון בין האינטרס הציבורי במימוש התכנית לבין האינטרסים של בעלי הזכויות במקרקעין, הנפגעים על-ידי אותה תכנית. איזון זה מעמת את היתרונות שבצד התכנית עם חסרונותיה, את תועלתה עם פגיעתה. ייתכן שלמרות יתרונותיה ותרומותיה הרבים של התכנית, הפגיעה שתכנית זו גורמת לבעלי המקרקעין עולה על תועלתה. במצב זה, על רשויות התכנון לשקול אם ראוייה תכנית זו שתצא אל הפועל. יש להבטיח, שהרשות תראה לנגד עיניה את הפגיעה שטומנת בחובה התכנית. זאת, על-ידי יישום כלל, שמחייב - כנקודת מוצא - בתשלום פיצויים לנפגעים כאמור בסעיף 197 לחוק (648 א-ב).

(2) הצדקת קיומו של סעיף 200 לחוק נובעת מן העובדה, שלא כל התועלת שמביאה עמה תכנית מגולמת בכספים הזורמים לקופת הרשות, וכן מהעובדה שעלות ההתדיינות, הכרוכה בתביעות רבות מדיי סביב פיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית, עשויה להיחפך לבלתי נסבלת (648 א).

(3) הקריטריון שהציג לעצמו המחוקק במסגרת איזון זה, קריטריון המצוי בסעיף 200, מונחה על-ידי השיקול היסודי, לפיו, אם נפגעה זכותו הקניינית של בעל זכות במקרקעין מעבר לסביר, יזכה הלה בכל מקרה בפיצויים (648 ז).

(4) מבחן הסבירות האמור בסעיף 200 לחוק איננו קונקרטיזציה של הכלל הנזקי, לפיו "מעשה של מה בכך" אינו מקנה עילה לפיצויים, כגון הכלל הקבוע בסעיף 4 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (650 ג-ד).

(5) מניעת הצפת בתי המשפט על-ידי "ים" של תביעות היא אחת מהסיבות לקיומו של הכלל, המאפשר לשיטת המשפט להתעלם מ"פגיעות של מה בכך" (650 ו).

(6) השיקול הראשון, העיקרי, העומד בבסיס סעיף 200 לחוק התכנון והבניה הוא זה הקשור לחשש, שמא התקציב הדליל של הרשות ימנע ממנה ליישם תכניות שיתרוןן עולה על פגיעתן, מקום שיתרוןן אינו טומן בחובו הזרמת כספים נזילים לקופת הרשות. שיקול זה הוא בעל משקל מספיק כדי להרחיב את מתחם הפטור מפיצויים מעבר למתחם הצר, הפוטר מפיצויים אך ורק פגיעות מינימאליות (650 ו-ז).

(7) הגבול העליון האפשרי להרחבת הפטור הוא אותם מקרים, בהם נפגעה הזכות הקניינית בעוצמה כזו, שהיא מעבר לסביר. גבול עליון זה הינו מעבר ל"פגיעות של מה בכך" (651 א).

ח. (1) לצורך חישוב שיעור הפגיעה לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לוקחים בחשבון את הנזק שנגרם למקרקעין בפועל, קרי, את הפגיעה האמיתית שנגרמה למקרקעין עקב התכנית, ולא את הנזק ש"אדם סביר" היה צופה למקרקעין אילו הסתכל אותו "אדם סביר" בהוראות תכנית המתאר, מבלי להתייחס לנתונים הקונקרטיים של המקרקעין (651 ז-652 א).

(2) השיקולים להערכת הפגיעה במקרקעין הם זהים, הן לצורך בדיקת הוראות סעיף 197 והן לצורך מבחני הסבירות והצדק, האמורים בסעיף 200 לחוק (652 ה).

(3) השיקול, לפיו רשאית הוועדה המקומית להפקיע עד 40% מהמקרקעין ללא תשלום, איננו רלוואנטי לשאלות, אם הייתה פגיעה על-ידי תכנית שלא בדרך הפקעה לצורך האמור בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה ומה גודלה של פגיעה זו (653 ז).

(4) יכולת הרשות להפקיע עד 40% מן המקרקעין ללא תשלום אינה בגדר שיקול רלוואנטי גם לעניין סעיף 200 לחוק, ובפרט לעניין מבחן הסבירות שבסעיף זה (654 א-ב).

ט. (1) גם אם הפגיעה לא עברה את תחום הסביר, עדיין קיים פתח לתשלום פיצויים לנפגע, והוא כאשר שיקולי הצדק

מחייבים זאת לדעת בית המשפט או הוועדה המקומית, הדנים בתביעת הפיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה (655 ד-ה).

(2) שלא כמו מבחן הסבירות, הקבוע בסעיף 200, שהוא ככלל כמותי באופיו, מבחן הצדק הוא מבחן פתוח וגמיש, ויכול מעצם טיבו לכלול מיגוון שיקולים. רשימת השיקולים היא פתוחה ומשתנה ממקרה למקרה, על-פי העובדות הקונקרטיות הנחשפות לפני בית המשפט בעניין שנדון לפניו (655 ה-ו).

(3) מבחן הצדק איננו "אובייקטיבי", וזאת מהבחינה שאין מיישמים מבחן זה בצורה היפותטית, דרך משקפיו של "האדם הסביר" ובמנותק מנסיבות העניין הקונקרטיות. הנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה הן שעומדות במוקד התעניינותו של בית המשפט, בבודקו את שאלת צדקת תשלום הפיצויים (656 ה-ו).

(4) איזון האינטרסים בין שני צדדים לחוזה הוא איזון "אופקי" בין מי שנמצאים בדרך כלל ברמה זהה, מבחינת ההיזקקות להגנתו של בית המשפט המפעיל שיקולי צדק. לעומת זאת, מערכת היחסים בין בעל זכות במקרקעין לבין רשויות התכנון, המיישמות תכנית מתאר, היא מערכת יחסים "אנכית". במסגרת מערכת יחסים אנכית זו הרשות היא בעלת הכוח, ואילו בעל הזכות במקרקעין, הנפגעים על-ידי תכנית, הוא מי שכפוף לכוחה של הרשות. על כך צריך בית המשפט לתת את דעתו, ביישמו את מבחן הצדק של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הדין במערכת היחסים ה"אנכית" שבין פרט לשלטון ובבואו לקבל השראה מן ההלכות הקשורות למערכת היחסים ה"אופקית" שבין צדדים לחוזה (657 ב-ג).

(5) סעיף 200 מדבר על צדקת תשלום הפיצויים ולא על צדקת התכנית. לפיכך, גם במישור הצדק אין לשקול מחדש את יתרונותיה של התכנית הפוגעת (657 ד-ה).

(6) כאשר מצא בית המשפט, שעוצמת הפגיעה סבירה, ויחד עם זאת הצביע הנפגע על שיקולי צדק, המצדיקים לכאורה מתן פיצויים, יכולות רשויות התכנון להראות שיקולי צדק אחרים, המצדיקים, למרות הכול, את שלילת הפיצויים. מבחינה זו שיקולי הצדק יכולים לפעול גם לרעת הנפגע (658 ב).

(7) השאלה, אם סחבת במתן היתר בנייה על-פי תכנית קודמת מצדיקה מתן פיצויים בגין התכנית החדשה, תלויה בנסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה (658 ז).

## ד"נ 28/79 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' משה ורבקה וארון

### בבית המשפט העליון

לפני מ"מ הנשיא ח' כהן והשופטים י' כהן, מ' שמגר, א' ברק, מ' בייסקי

השאלה, עליה נסב הדיון הנוסף, היא, אם סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מקנה זכות לפיצויים עקב פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית מתאר רק לבעל המקרקעין, עליהם חלה התכנית, או שמא גם לבעל המקרקעין, שהתכנית אינה חלה עליהם.

### בית המשפט העליון פסק:

(1) העובדה שהמחוקק הישראלי שאב השראה או אפילו אימץ לעצמו נוסח מהתחיקה המנדטורית, שמקורה בתחיקה אנגלית, אינה מצדיקה בהכרח, כי נהיה צמודים לפרשנות שנעשתה בזמנים אחרים, על רקע שהשתנה ותוך תפיסות שונות.

(2) אין צידוק להפליג למקורות פרשנות חיצוניים, כשמדובר בחקיקה של המחוקק הישראלי, במיוחד כשנוסח החוק ניתן לפירוש לפי פשוטו.

(3) גם אם המחוקק הישראלי הינו חלוץ בתחום הפיצוי לנפגעים מחוץ לתחומי התכנית, עדיין על בית המשפט להתייחס ללשונו של החוק ולפרשו על-פי מגמותיו וכפי שעולה מתוכו.

(1) מובנו הפשוט של הדיבור "נפגעו מקרקעין", המצוי בסעיף 197, משמעו - כל מקרקעין, הן אלה שבתחום התכנית והן אלה שמחוץ לה.

(2) אל לו, לבית המשפט, לצמצם הוראותיו של סעיף 197 על-ידי הוספת מילים, המצמצמות תחולתו רק על מקרקעין שבתחום התכנית. פירוש כזה יפגע בבעלי מקרקעין, שנפגעו מתכנית. ואין להיזקק לו, אלא על-פי דיבורו המפורש של המחוקק.

(1) הוראות הסעיפים 200-202 לחוק יוצרות איזון בין כלל מטרותיו, מכיוון שיחד עם מתן עדיפות לטובת הכלל, אין בחוק כוונה לשלילה מוחלטת של זכויות הפרט.

(2) קיימת זיקת גומלין בין הוראות החוק בדבר פיצוי לבין ההוראות הנוגעות להטלת מס השבחה, אם כי לא בהכרח חייבת להיות סימטריה ביניהן.

(אליבא דמ"מ הנשיא ח' כהן):

הולכים אחר כוונתו המשוערת של המחוקק מקום שלשון החוק משתמעת לשתי פנים ומתפרשת לכאן ולכאן, אולם אין הולכים אחר כוונתו המשוערת מקום שלשון החוק ברורה ובהירה. המחוקק לא מצא לנכון למנות בין תריסר העילות, הפוטרות את הרשות מחובת פיצויים, עילת פטור למקרה שהמקרקעין שנפגעו הם מחוץ לתחום התכנית. זוהי ראייה ניצחת לכוונת המחוקק, שלא לפטור את הרשות מחובת פיצוי בעלי מקרקעין שמחוץ לתחום התכנית.

(דעת מיעוט - השופט י' כהן):

אם הפירוש של הוראת חוק, לפי מובנה הרגיל ולפי כללי הדקדוק, עומד בסתירה לכוונת המחוקק, שאותה יש ללמוד מהחוק עצמו, מביא לתוצאות בלתי סבירות, שהמחוקק בוודאי לא התכוון אליהן, ניתן לסטות מהמובן הרגיל של המלים ומפירושו על-פי כללי הדקדוק.

פירוש הוראת סעיף 197 לחוק, יותר משהוא עניין לפרשנות-מילולית של החוק, הוא עניין של מדיניות שיפוטית.

ומדיניות שיפוטית זהירה מחייבת להימנע מתוצאה של הטלת עוול כבד על הקופה הציבורית עקב הרחבת הזכאות לפיצויים. אין להעלות על הדעת, שהמחוקק התכוון לחולל מהפך כה מרחיק לכת במערכת הפיצויים על-ידי הוראה כלאחר-יד, בלי להבהיר את משמעותה ובלי לקבוע הוראות מפורטות בדבר דרך מימושה. לא תמיד מן הראוי לפרש הוראות מזכות בפיצוי על דרך ההרחבה והנדיבות. במיוחד אין לפרש חובת פיצויים על דרך ההרחבה, כשהתוצאה תהיה גזירה, שהקופה הציבורית לא תוכל לעמוד בה. יש לפרש את סעיף 197 לחוק כמקנה זכות פיצוי רק למי שמקרקעין נמצאים בתחום התכנית.

(דעת מיעוט - השופט י' ברק):

במקרה דנן, הן הפירוש בו דוגל הרוב והן הפירוש בו דוגל המיעוט, הם פירושים אפשריים מבחינת לשון החוק, ועל-כן ההכרעה ביניהם צריכה להיעשות על-פי עקרונות של מדיניות משפטית. אין זו מדיניות משפטית ראויה לחשוף גוף ציבורי לתביעות פיצויים, ששיעורן אינו ניתן להערכה מראש, והבאות מתובעים, שמספרם, סוגם וזיקתם למעשה הרשות הציבורית אינם ניתנים לציפייה מראש.

### ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני הנשיא מ' שמגר והשופטים מ' אלון, ש' לוי, ג' בך, א' חלימה

המשיבים רכשו מגרש, אשר ייעודו שונה משטח לבנייה לשטח ציבורי פתוח שמיועד להפקעה מכוח תכנית בניין עיר חדשה. משנדחתה התנגדותם תכנית החדשה, ביקשו המשיבים פיצויים עבור הפגיעה שנפגע המגרש עקב התכנית החדשה. המשיבים ערערו על סכום הפיצויים שהוצע להם בפני בית המשפט המחוזי, וזה קיבל את ערעורם והגדיל את גובה הפיצויים. מכאן הערעור והערעור שכנגד, שנסבו על השאלות אם זכאים המשיבים לפיצויים על-פי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, כאשר החלקה מיועדת להפקעה, ואם יש לנכות 40% מסכום הפיצויים שנפסק על-פי הסעיף האמור.

#### **בית המשפט העליון פסק:**

- (1) שינוי ייעוד מכוח תכנית, הפוגע בשווים של המקרקעין, ושאינו להגשימו אלא בדרך הפקעה עתידה, עשוי לזכות את הבעלים בפיצוי דו-שלבי, פעם אחת - בשל שינוי הייעוד, ופעם שנייה - בשל הפקעה.  
(אליבא דנשיא מ' שמגר): שינוי הייעוד מזכה בפיצויים על יסוד השוואה של השווי של המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התכנית עם המצב אחרי תחילתה של זו. אולם, אין מעריכים את מידת הפגיעה תוך התייחסות לשינוי הייעוד שיחול ביתר המקרקעין שבסביבה אחרי תחילתה של התכנית החדשה ומכוחה.
- (1) ההוראה שמאפשרת הפקעת 40% מקרקע פלונית ללא תשלום פיצויים מיוחדת אך למקרה של הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור).
- (2) (אליבא דנשיא מ' שמגר): כאשר החלקה מופקעת כולה, אין להפחית מן הפיצויים 40% ללא תשלום גם בשלב ההפקעה.

### ע"א 186/78 גדעון טור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת השרון

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים  
לפני כבוד השופט לנדוי - מ"מ הנשיא, השופט ויתקון, השופט ברק

הוחלט ברוב דעות לדחות את הערעור, פרקליטי הצדדים ויתרו זה לזה על תשלום הוצאות בערעור, לפיכך אין צו להוצאות הערעור.

### בג"ץ 7250/97 סולימאני נ' שר הפנים

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק  
לפני השופטים מ' חשין, ד' ביניש, א' ריבלין

העותרים הם בעליה של חלקת מקרקעין ברחובות. בשנת 1981 אושרה להפקדה על-ידי המשיבה 2 תכנית מיתאר מפורטת (להלן – התכנית הראשונה), אשר חלה על החלקה, ואשר הועברה לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. התכנית הייתה מופקדת שנים בוועדה המחוזית, ונוהל לגביה משא ומתן ממושך בין הוועדה לבין בעלי החלקות והיזמים, שגם העותרים היו צד לו. משא ומתן זה לא הוביל להסכמה ביחס לתכנית, והפקדתה בוטלה בשנת 1993. בשנת 1990 פורסמה תכנית מיתאר נוספת (להלן – התכנית השנייה) שיעדה את חלקת העותרים להפקעה לצורכי ציבור.

העותרים טענו שנפגעו על-ידי שתי התכניות, ושעל רשויות התכנון לפצותם בשל כך. אלא שהם איחרו בהגשת התביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. מנכ"ל משרד הפנים נעתר לבקשתם להאריך את המועד להגשת התביעה ביחס לתכנית השנייה, אולם סירב לעשות כן ביחס לתכנית הראשונה. עררם של העותרים על החלטה זו לשר הפנים נדחה. מכאן העתירה.

#### **בית-המשפט העליון פסק:**

- א. (1) זכותו של אדם לקבלת פיצוי כספי בגין פגיעה בקניינו היא זכות קונסטטוציונית שעוגנה ב**חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו** (789ה).
- (2) אין מקום לאימוץ גישה גורפת שעל-פיה הזכות לקבלת פיצויים היא חלשה יותר כאשר מדובר בפיצוי בגין פגיעה בזכויות שימוש במקרקעין – כאמור בסעיף 197 **לחוק התכנון והבניה** – בהשוואה לזכות לפיצוי כאשר מדובר בהפקעה של ממש (791ב – ג).
- ב. (1) חובת הפיצוי מחייבת את רשויות התכנון להביא את שיקול הפיצוי כשיקול משמעותי שיש להתחשב בו במסגרת התכנון ואפשרות מימושו (791ד).
- (2) כדי שהנטל המוטל על הרשות לא יכביד באופן בלתי סביר על דרך פעולתה ויקשה עליה לכלכל את תקציביה, קבע המחוקק בצד חובת הפיצוי תקופת התיישנות קצרה יחסית להגשת תביעות בגין הפיצוי. ההיסטוריה החקיקתית של הוראת סעיף 197 **לחוק התכנון והבניה** מלמדת, כי במשך השנים התחזקה ההכרה בצורך לאפשר לבעל המקרקעין אשר נפגע על-ידי תכנית לממש את זכותו לתבוע פיצוי בגין הפגיעה, ולפיכך האריך המחוקק את התקופות להגשת התביעות (792א – ז).
- ג. (1) השיקולים שעל הרשות לשקול בעת הפעלת הסמכות להארכת המועד להגשת בקשה לפיצוי על-פי סעיף 197 **לחוק התכנון והבניה** כוללים שיקולים סובייקטיביים, כגון הנסיבות האישיות של המבקש וחוסר אפשרות סבירה לדעת על התכנית הפוגעת. כמו כן נכללים במסגרת זו שיקולים אובייקטיביים, לרבות מידת האיחור בהגשת התביעה, מידת הפגיעה הנטענת כתוצאה מהתכנית וההשפעה שיש לאיחור על יכולתה של הרשות לממן את הפיצוי (792א – 793א).
- (2) שיקול נוסף שניתן להביאו בחשבון הינו ניצול הזמן באופן ממשי ורציני לצורך הידברות עם הרשות כדי להגיע לפיצוי בהסכמה, ללא הגשת תביעה. זאת, כמובן, רק כאשר הרשות עצמה יוצרת בהתנהגותה ציפייה ממשית לקבלת פיצויים בגין תכנית, אף ללא הגשת התביעה (793א).
- (3) המשקל שיש לתת להתנהלותו של משא ומתן במסגרת הארכת המועד ישתנה על-פי נסיבות העניין. בדרך-כלל, כאשר הפונה לרשויות אינו מוכן לראות בסירוב שהוא מקבל סוף פסוק, והוא ממשיך ופונה אל הרשויות באופן חד-צדדי, יש לראות בכך שיהיו השולל את הבסיס לתביעת פיצויים ואף לפנייה לבית-המשפט. לעומת זאת, כאשר מתנהל משא ומתן ענייני, ולו גם ממושך, יש לתת לכך משקל בעת ההחלטה על הארכת המועד (793ג – ז).
- (4) בהחלטתה על הארכת המועד על הרשות לאזן בין השאיפה להשגת הסדר עם בעלי הקרקע הנפגעים על-מנת לחסוך לה הוצאות כספיות נכבדות לבין הצורך לדעת בהקדם מה הן ההתחייבויות הכספיות שהיא נוטלת על עצמה על-מנת שתוכל לכלכל את תקציבה (793א – 794א).
- ד. (1) במקרה דנן התנהל בין העותרים לבין הרשות משא ומתן ענייני ורציני, אף כי היה ממושך ביותר. אכן, היה ראויה שהעותרים ינהגו במשנה זהירות וגישה תביעה לפיצוי בלא להמתין להתפתחות המשא ומתן, שכן ככלל הציפייה כשלעצמה שהמשא ומתן יעלה יפה, אין בה כדי למנוע הגשת תביעה. אך מנגד, אין לזקוף לחובת העותרים את התקופה שבה התנהל משא ומתן ענייני כדי להגיע להסדר שיש בו תחליף לפיצוי, כשהיה להם בסיס רציני להניח כי הוועדה המקומית מטפלת בעניינם (795א – 796א).
- (2) העותרים לא הגישו את הבקשה מיד בתום המשא ומתן, אלא רק בחלוף למעלה משנתיים מסיומו. אכן, לכאורה, שיהיו העולה על שנתיים הינו שיהיו ניכר ביחס לתקופת התיישנות שעמדה אז על שנה אחת, אולם מתברר כי גם לאחר שהסתיימו המגעים בעניין תיקון התכנית לא הודיעה הוועדה לעותרים כי התכנית נזנחה וכי תכנית אחרת נמצאת בהכנה. יתרה מזו, גם לאחר אישור התכנית השנייה גילתה הוועדה המקומית דעתה שיש לפצות את העותרים גם בגין התכנית הראשונה, ואף יצרה מצג של חובת פיצוי כלפיהם. אשר-על-כן, בנסיבות המקרה היה זה מוצדק להיעתר לבקשת הארכת המועד מטעם העותרים (796ב – ד).

### ע"א 676/75 עזבון המנוח פרד (פואד) כיאט, ו-6 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני הנשיא (זוסמן), והשופטים ח' כהן, עצינוני

הערעור נסב על פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי, שבו נדונה תביעת פיצויים של המערערים בגין הפקעת חלקות קרקע על-ידי המשיבה הראשונה.

#### **בית-המשפט העליון פסק:**

- א. (1) משנתן שופט בית-המשפט המחוזי נימוקים סבירים להעדפתו את הערכותיו של שמאי אחד על פני שמאי אחר, אין להתערב במסקנתו.
- (2) אין זה הגיוני או צודק שאדם שחשכו ממנו את הנאת ההתפתחות הכללית של האזור, יצטרך למסור ארבעים אחוז מהשווי הכללי של הקרקע בעד השבחות שלא קיבלן.
- (3) על הרשות המפקיעה לעשות הערכותיה בכנות ובתום-לב ולהציע אותו סכום אשר מהווה את הערך הריאלי של המקרקעין המופקעים.

### ע"א 377/79 אדית פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני הנשיא מ' לנדוי והשופטים א' ברק, ש' לוי

המשיבה 1 הפקיעה חלקות אדמה של המערערות לצורך בניית בית-ספר. לבקשת המערערות קבע בית המשפט המחוזי את הפיצויים, המגיעים למערערות, וניכה מהם 40% על יסוד סעיף 20(ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. בשלב שלפני מתן פסק הדין החליט בית המשפט לפתוח מחדש את הדיון, וזאת כדי לאפשר לו לפסוק למערערות, בנוסף לפיצויים המגיעים לה לפי הפקודה, גם פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בשל הפגיעה בערך החלקות עקב ייעודן לצורכי ציבור לעומת ייעודן המקורי לבנייה למגורים. מכאן הערעור והערעור שכנגד.

#### **בית המשפט העליון פסק:**

- א. (1) זכות הקניין היא מזכויות היסוד של האדם בישראל, ועל-כן אין לפגוע בה ללא הוראה מפורשת בדין.
- (2) משהופקה קרקע כדין קמה ועולה זכות יסוד נוספת, והיא הזכות לפיצוי הוגן, ואין לשללה אלא בהוראת חוק מפורשת.
- ב. (אליבא דנשיא מ' לנדול): לדברי ההסבר להצעת חוק התכנון והבניה, תשכ"ג-1962, לפיהם הטעם לשלילת קניין ללא תשלום פיצויים הוגן נעוץ בהשבחה הצומחת ליתרת המגרש עקב ביצוע המטרה הציבורית, יש משקל כלשהו, אך לא משקל מכריע בפירוש משמעות סעיף 190, לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ששינה את סעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).
- ג. (אליבא דשופט א' ברק): (1) ההצדק ההגיוני לשלילת הפיצוי בגין הפקעת רבע מהמגרש מקורו בעובדה, כי עם הפקעת חלק זה חלה השבחה של היתרה. אך זו רציונאליזציה טיפוסית וכללית ולא אקטואלית ואינדיווידואלית.
- (2) לא בכל מקרה של הפקעת רבע מהחלקה חלה השבחה של היתרה. אפילו גורמת הפקעת רבע מהמגרש נזק כספי בלא כל השבחה בצדה, אין בכך כדי לשלול את כוח ההפקעה. הוא הדין אם מופקע למעלה מרבע המגרש, והוא הדין אם מופקע המגרש כולו.
- (3) תרופתו של בעל מגרש בנסיבות אלה היא בפנייה לשר האוצר, ואם השר סבור, על-פי שיקול-דעתו, כי אכן נגרם סבל, הוא יורה על תשלום פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה.
- ד. בחישוב הפיצויים על נטילת החלקה כולה יובא בחשבון כל יתרון, שממנו היה המגרש נהנה אלמלא ההפקעה, ושמקורו בתכנית לביצוע מטרה ציבורית, עוד לפני הוצאת התכנית מן הכוח אל הפועל. מאידך גיסא, תיזקף השבחה של יתרת הקרקע שלא הופקעה, אם חלה השבחה כזו, כנגד הפיצויים המגיעים.
- ה. (1) טופס ב' שבנספח לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) יכול להכיל, על-פי לשונו, גם מקרה של הפקעת מגרש בשלמותו תוך נטילת 25% (או 40%) ממנו ללא פיצוי. במקרה דנן טעתה המשיבה 1, מששלחה למערערות הודעות לפי טופס א' ולא לפי טופס ב'. אך אין בטעות זו כדי להשפיע על הערכת המצב המשפטי לאשורו.
- (2) מן הדין להקיש מהחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד – 1964, ולהיעזר בו לשם הבנת הכתוב בסעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובסעיף 190 לחוק התכנון והבניה. מהיקש זה ניתן להסיק, שנטילת האחוז המותר ללא פיצוי תיתכן גם כאשר מפקיעים חלקה בשלמותה.
- ו. תפקידו של בית-משפט שלערעור הוא לבחון את נכונות פסיקתה של הערכאה הראשונה. אם בעל דין ויתר על טענה בערכאה הראשונה, לא יוכל באותה נשימה לשמור על זכותו לטעון אותה טענה בערעור.
- ז. במקרה דנן אמנם חרג בית המשפט דלמטה, במידת-מה, מגדר הדיון התקין, משפתח את הדיון מחדש, לפני שבא לפסוק את פסקו. אולם, הוא עשה כן למען עשות צדק בין הצדדים, ומשנתן לשני הצדדים הזדמנות מלאה להביא ראיות ולטעון את טענותיהם, גם ביחס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, לא נגרם למשיבים שום עיוות דין, המצדיק התערבות ערכאת הערעור.
- ח. את הנזק עקב ייעוד מקרקעין להפקעה ניתן לתבוע רק לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בתנאים המפורטים בו.

### **ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי**

בית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
לפני הנשיא מ' שמגר והשופטים א' גולדברג, מ' חשין

המשיב 1 הוא בעלים של כ-40% ממקרקעין, שרשומים על שמו למצער מאז שנת 1957. על-פי תכנית תכנון עיר שחלה על החלקה היא יועדה בזמנו, בחלקה לתעשייה, בחלקה לשטח ציבורי פתוח ובחלקה לדרך ציבורית. ביום 8.12.74 פורסם בילקוט הפרסומים דבר אישורה של תכנית 1718, וזו הביאה שינויים בייעודה של החלקה, בין היתר על דרך ביטול החלק המיועד לתעשייה והגדלת החלק המיועד לשטח הציבורי הפתוח והחלק המיועד לדרך ציבורית. כשבעה חודשים לאחר תחילתה של התכנית, הגיש המשיב תביעה לקבלת פיצויים מן הוועדה המקומית בשל פחת ערך, ועילתו האמורה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. הוועדה לא טיפלה במשך שנים בבקשתו. רק למעלה משלוש-עשרה שנים מאז תחילתה של תכנית 1718 החליטה הוועדה המקומית לדחות את תביעתו של המשיב לקבלת פיצויים. הוועדה המחוזית דחתה את ערעורו של המשיב על ההחלטה האמורה. המשיב הגיש תביעה לחיובה של הוועדה המקומית לשלם לו פיצויים על הפגיעה בחלקה בעטייה של התכנית 1718. בזמן שההליך היה תלוי ועומד, נתפרסמה בילקוט הפרסומים - ביום 3.1.91- הודעה על דבר אישור תכנית תכנון 3727, ולפיה נשתנה ייעודה של החלקה שוב, הפעם למגורים ולצורכי ציבור. בית המשפט המחוזי קבע כי לצורך בחינת הפגיעה בחלקה יש לחשב ולמצוא את שווי זכויותיו של המשיב ערב תחילתה של תכנית 1718. מכאן הערעור שנסב על השאלה אם בחישוב נזקו של המשיב יש לקחת בחשבון את עליית ערך החלקה בעקבות אישור תכנית 3727.

#### **בית המשפט העליון פסק:**

- א. (אליבא דשופט א' גולדברג) : (1) הפיצוי עקב הפקעה אינו נזיקי, ואף חוזי "טהור" איננו, והמסקנה היא כי סיווגו של פיצוי זה מצוי בקטגוריה מיוחדת של תשלומים המתחייבים מפגיעות שלטוניות מותרות בקניין הפרט (216 א).
- (2) העיקרון כי פגיעה שלטונית בזכות הקניין מחייבת תשלום ננקט גם בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בנוסף למטרה זו, הבאה לפצות את בעל המקרקעין בפיצוי מתאים, קיימת מטרה נוספת לחובת התשלום, והיא זו הבאה להבטיח כי עקב חובת התשלום תפעיל הרשות את שול-דעתה כראוי, טרם שתאשר את התכנית הפוגענית (216 ב).
- (3) הזכות לפיצויים על-פי סעיף 197 לחוק היא לבעל המקרקעין שנפגע מתכנית. אולם זכות זו קמה כבר בשלב שבו גרמה התכנית רק "פגיעה מושגית", קרי - פגיעה שטרם התממשה פועל, שהרי הפגיעה שמדובר בה אינה מומחשת, כל עוד לא שונה בפועל מצבו של בעל המקרקעין לרעה, כגון שנמכרו המקרקעין או שמומשה זכות הבנייה עליהם (216 ה).
- (4) בקטגוריית הפיצויים עקב פגיעה מותרת בקניין, לא רק שיש בכוחו של אירוע נורמאטיבי פוגעני מאוחר במקרקעין לבטל אירוע נורמאטיבי פוגעני קודם החל על אותם מקרקעין, אפילו משתמע הדבר רק מכללא, אלא שהפיצויים שהרשות מחויבת בהם יחשבו אז לפי מועד האירוע הנורמאטיבי המאוחר (217 ו-ז).
- (5) מכלל זה נקל להקיש לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כשתכנית מאוחרת ביטלה במפורש את פגיעתה של הקודמת לה (או הקטינה אותה), וכשחישוב הפיצויים על-פי התה ראשונה יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון קופת הציבור, שעה ש"הפגיעה" לפי תכנית זו נותרה על הנייר בלבד. תוצאה כזו משמעה מתן פיצוי על פגיעה שחלפה מן העולם בלי להותיר אחריה נזק כלשהו (217 ז-218 א).
- (6) מקום שלא נותר אפס קצה של הפגיעה, כשזו אוינה בתכנית השנייה, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה. ואם פחתה הפגיעה בתכנית השנייה, יועמד שיעור הפיצויים על-פי הפגיעה שגרמה תכנית זו במועד אישורה. כל זאת, כשהפגיעה לפי התכנית הראשונה נותרה תיאורטית גרידא. שונים הדברים כשהפגיעה לפי התכנית הראשונה יצאה מן הכוח אל הפועל, ובעל המקרקעין שינה בפועל את מצבו לרעה בזמן שבין שתי התכניות. או אז אין לראות עוד את התכנית השנייה כמאינת את הפגיעה, והמועד הקובע יהיה אישורה של התכנית הראשונה (א-ב).
- (7) כשהתכנית הראשונה אינה מאפשרת עוד כל ניצול מעשי של המקרקעין, ניתן להשוות את פרק הזמן שחל עד לאישור התכנית השנייה, המאפשרת ניצול המקרקעין, למקרה שהבנייה מפאת עקב אי-השלמת הליכי התכנון, המקנה, כשלעצמו, פיצוי על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. כשם שבמקרה של הקפאה יש מקום להפריד בין הנזק הנובע כתוצאה ממנה לבין הנזק הנובע משינוי הייעוד, כך בעניין דנן (218 ב-ד).
- ב. (אליבא דנשיא מ' שמגר) : (1) סדרי המנהל התקינים, ובין היתר הוראותיו של חוק סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט-1958, מחייבים מתן תשובה תוך זמן סביר למי שתובע פיצויים מן הוועדה המקומית, ולא יאוחר מן המועד הקבוע בסעיף 2 לחוק, אלא אם מתקיימת אחת מן הנסיבות המפורטות בסעיף 2(ב) לחוק. אף אז מתחייבת תשובה תוך זמן סביר, ואם העניין טעון בירור נוסף או דיון מחדש, מן הנכון לעדכן את הפונה ולפרט לפניו מה סיבת העיכוב במתן ההחלטה (219 ב-ג).
- (2) משיכת העניין ללא מענה במשך שנים היא בגדר פגם מינהלי משמעותי הראוי לביקורת. במקרה שהשהיית הטיפול גורמת, ללא הצדקה, נזק כספי, כגון חוסר יכולת להשתמש בקרקע כיעודה הקודם ואי-תשלום פיצוי בעבור הפקעה או בעבור שינוי ייעוד, עשוי בעל המקרקעי להיות זכאי לפיצוי כספי על הנזק שנגרם לו (219 ג-ד).
- ג. (דעת מיעוט השופט מ' חשין) : (1) הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אינה מצביעה על מועד ספציפי לחישובם של הפיצויים (198 ה-ו)
- (2) מחוקק המשנה - ב"פירושו" לחוק - אין בכוחו לחייב לא את המחוקק הראשי ולא את בית המשפט, אך משקל כלשהו נודע לנורמות שהוא קובע גם לעניין פירושה של חקיקה ראשית (199).
- (3) אליבא דמחוקק המשנה (תקנות התכנון והבניה) (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, אמורה הכרעה בתביעת הפיצויים לבוא במועד הסמוך למועד תחילתה של התכנית (199 ה-ו).
- (4) התעלמות מאירועים מאוחרים לתחילתה של התכנית, ולו בגיזרה צרה ומוגדרת כזו שבסעיף 201 לחוק התכנון והבניה, מלמדת על נטייה לראות את הפגיעה במקרקעין כפגיעה שנתגבשה - עילה, נזק ופיצוי בגין עילה ונזק - ביום תחילתה של התכנית הפוגעת (200 ד-ה).
- ד. (דעת מיעוט - השופט מ' חשין) : (1) חוק-יסוד : כבוד האדם וחירותו תחילתו בשנת תשנ"ב 1992, אך עיקרו ועקרונותיו מוכרים וידועים משכבר הימים (201 ז).
- (2) אחד מעקרונות אלה היה - והינו - שאין פוגעים בקניינו של אדם אלא אם בסמוך לשלילת קניין או לגריעה מקניין נולדת תביעה לפיצוי (201 ז-202 א).
- (3) אם זכות לפיצוי מתקיימת במקום שרשות קונה סמכות לפגוע בקניין - אף שהסמכות אינה מלווה בחובה מפורשת לפיצוי - לא כל שכן בחיקוק, הקובע מפורשות זכות לפיצוי (202 ג).
- (4) המועדים הקבועים לאומדן שיעור הפיצויים יהיו אלה: "לפני" - ערב התכנית הפוגעת, ו"לאחרי" - למחרת התכנית הפוגעת (או מיד בסמוך לאחר מכך) (204 ב).
- (5) בכל מקרה של שתי תכניות, יש לבדוק אם בנסיבותיו של המקרה יש וראוי לראות את שתי התכניות כתכנית אחת אם לאו. תיראינה שתי התכניות כאחת לא יזכה הנפגע בפיצויים לא תיראינה שתי התכניות כאחת - יזכה בפיצויים. הגורמים שיקבעו יהיו משך הזמן פעילותן של הוועדות, שיהיו וגורמים כיוצא באלה שיש בהם כדי להצביע על חיבור או על נתק בין שתי התכניות (206 ב-ג).
- (6) שלילת פיצויים בנסיבות של שתי-תכניות-שהן-אחת כפופה לאירוע שבו נגרם נזק ממשי, שאז יזכה בפיצויים בכל מקרה (206 ד).
- (7) עיון בחוקים אחרים, שבהם נקבעה זכות לפיצויים, מלמד כי בכלם, כעיקרון, מעגן המחוקק את שומת הפיצויים ליום

שבו קבעה הרשות נורמה לעניינה של הקרקע שבה מדובר, ובמהלך הדברים הרגיל ניתן לצפות כי השוק יגיב על מעשה הרשות (207 ג-ד).

(8) המועד (השני) הקובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - והוא המועד שלאחר התכנית - יהא יום פירסום התכנית (או בסמוך לו) (207 ה).

ה. (דעת מיעוט - השופט מ' חשין): (1) בכל נזק לקניין שומת הנזק נעשית על-פי ירידת ערכו של הקניין (208 ו).  
(2) שווייה של קרקע - בנתונים קבועים של שטח ומיקום - נקבע, בראש ובראשונה, על-פי השימוש שמותר וניתן לעשות בה, ו"שימוש" - בוודאי לעניינה של קרקע עירונית - אינו אלא תכנית שלפי חוק התכנון והבניה (208 ז-209 א).

(3) בעוד שנושא שומת פיצויים בגין פגיעה במקרקעין לא זכה אלא לטיפול לאקוני בלבד, נושא חיוב ההשבחה זכה לטיפול מדוקדק בתוספת השלישית לחוק (209 ה).

(4) היטל השבחה, אין בעל זכויות במקרקעין חייב בתשלום אלא עם מימוש זכותו במקרקעין (סעיף 7א) לתוספת השלישית), וממילא היה על המחוקק ליתן תשובה לאירוע מעין זה של תכנית-אחר-תכנית. שונה דינה של זכות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין, שזכות זו קנהיית עם תחילתה של התכנית הפוגעת, והיא פוקעת, כעיקרון, שנה לאחר תחילת התכנית (סיף 197(ב) לחוק) (210 ה-ז).

(5) קבלת פיצויים בגין פגיעה במקרקעין שקולה כנגד מחיקת התכנית לעניין היטל השבחה - מעין "קניית הפגיעה" - וממילא נוצר נתק בציר הזמן של תכנית-אחר-תכנית. מעת קבלת הפיצוי - ולאחריה - לא עוד תובא אותה תכנית ראשונה במניין, והחישוב לעניין היטל השבחה יחל לאחריה (211 ד-ה).

ו. (דעת מיעוט - השופט מ' חשין): אומדן שוויים של מקרקעין נעשה בידי מומחים לדבר, על-פי תנאי השוק בזמן ובמקום מסוימים. אם "תכנית צפויה" משפיעה הלכה למעשה - על שוויים של מקרקעין מסוימים, פשיטא שהשפעה זו תמצא ביטוי בשומתם, ואילו אם "תכנית צפיה" אחרת אינה משפיעה - הלכה למעשה - על שוויים של מקרקעין מסוימים, לא תובא אותה תכנית במניין השומה. השאלה היא שאלה שבעובדה (212 ז-213 א).

ז. (דעת מיעוט - השופט מ' חשין): נטל השכנוע הוא על הוועדה המקומית להוכיח קיומם של היסודות המנויים בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה, לרבות קיומם של "תחום הסביר" ושל יסוד "מן הצדק" האמורים ברישא לסעיף 200(213 ו-ז).

ח. (דעת מיעוט - השופט מ' חשין): (1) ההלכה ששיעור הנזק למיטלטלין נקבע, לצורך פיצוי נזיקי, על-פי ערכם ביום פסק הדין טעמה העיקרי הוא ירידת שווי הכסף. הלכה זו הוחלה לטובתו של ניזוק - במקום שערך הנכס עלה ושווי הכסף ירד מיום העוולה ועד ליום פסק הדין - שהרי למענו נבראה מלכתחילה. לטובתו של הניזוק ייפסק גם במקרה ההפוך: כאשר הנכס ניזוק בסמוך לקנייה ומחירו ירד, יזכה הניזוק במחיר העלות. טעם זה - של עשיית צדק לניזוק - מסיג מפניו כל טעמים אחרים העשויים להורות על מועד ראוי אחר להערכתו של אינטרס הקניין, ובצדק כך (214 ג-ו).

(2) טעם ההלכה האמורה אינו מתקיים בעניין דנן, ומשלא נתקיים הטעם לא תתקיים אף ההלכה (214 ו-ז).

ט. במקרה דנן, עד לתכנית השנייה לא היה בידי המשיב 1 לנצל את המקרקעין באופן מעשי משך כל התקופה. לפיכך נראה על פני הדברים, כי במשך 17 השנים שחלפו בין שתי התכניות נגרם למשיב 1 נזק שעל המערערת לפצות אותו בגינו. יש להחזיר את הדיון לבית המשפט קמא, כדי שיידון הנזק שנגרם עקב השעיית הטיפול במשך 17 שנה (218 ה-ו, 220 א-ב).

### בג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק

לפני הנשיא אי ברק, המשנה לנשיא ש' לוי והשופטים ת' אור, א' מצא,

מ' חשין, י' זמיר, ט' שטרסברג-כהן, ד' דורנר, ד' ביניש

בשלהי שנות החמישים פרסם שר האוצר (להלן - השר) - מכוח סמכותו על-פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור),

1943 (להלן - הפקודה) - הודעות על כוונתו לרכוש חזקה בקרקעות של העותרים באזור חדרה לצורך ייעודן לשטחי אימונים של צה"ל. בשנת 1966 פרסם השר הודעה על הקנייתן של קרקעות אלו למדינה, והן נרשמו במשרד ספרי האחוזה על שם המדינה.

בשנת 1993, בהמצא לה כי יש ביקוש במקום לבנייה למגורים, החליטה הממשלה לעשות לפינוי הצבא מן הקרקע. לצורך זה נכרת הסכם בין הצבא לבין מינהל מקרקעי ישראל לפינוי הקרקע. בהתאם פורסמה בשנת 1996 תכנית מיתאר חדשה לאזור שבמסגרתו יועד שטח, הכולל גם את קרקעות העותרים, לבנייה רבת-קומות, למבני ציבור, לאזור מסחרי ולשטחים פתוחים.

העותרים תוקפים את פעולת המדינה לשינוי הייעוד של המקרקעין. טענתם היא כי משתם הצורך הציבורי שלשמו הופקעה הקרקע, חובה המוטלת על המדינה היא להשיב את הקרקע לבעליה, ואין היא רשאית לעשות במקרקעין שימוש אחר, השונה מהמטרה המקורית שלשמה הופקעה הקרקע.

**בית-המשפט העליון פסק:**

א. (1) אם המטרה הציבורית אשר שימשה בסיס להפקעת מקרקעין לפי הפקודה חדלה להתקיים, הרי ככלל (הכפוף לחריגים), ההפקעה מתבטלת, ובעל המקרקעין המופקעים זכאי להשבת המקרקעין (706 ב-ג).

(2) שאלה היא אם הלכה חדשה זו חלה רק באופן פרוספקטיבי, או שההלכה יכולה לחול גם על מקרקעין שלגביהם הצורך הציבורי פג בעבר. הואיל ובית-המשפט לא שמע טענות בשאלת המועד הנכון לתחולת ההסדרים החדשים, יש מקום לבקש מבעלי-הדין להגיש לבית-המשפט את טענותיהם בעניין זה, ובייחוד בשאלת תחולתם של ההסדרים החדשים בעתירות אלה (693 ה-ו, 694 א-ב).

ב. (אליבא דשופט מ' חשין):

- (1) הבסיס הנורמטיבי להלכה החדשנית הנקבעת בהליך זה מצוי בכך שבעליה של קרקע שהופקעה שומר בידו זיקה משפטית לקרקע שהופקעה מבעלותו (1640 – ד, 653 – ז).
- (2) אכן, הוראות הפקודה אינן מורות במפורש אם מעשה ההפקעה מבוסס על דגם של שמירת זיקת הבעלים המקוריים לקרקע או על דגם של ניתוק הזיקה, ובעבר שלטה דוקטרינה שסיווגה את מוסד ההפקעה כמעשה מנתק זיקה. אולם על דוקטרינה זו נמתחה ביקורת מוצדקת, ובמהלך השנים החלה לחלחל הדוקטרינה שומרת הזיקה, עד שכעת היא באה תחת קודמתה (1641 – ו, 642, 1644 – ז, 645, 1651 – ו, 652).
- (3) נימוק אחד לאימוץ דוקטרינת הזיקה הנמשכת מצוי בצורך ליצור המשכיות ורציפות בין הדין החל על התקופה שלפני ההפקעה ועוסק בהליכי ההפקעה עצמם, ובין הדין החל על התקופה שלאחר ההפקעה, ועניינו מעמדה המשפטי של הקרקע שהופקעה (1647).
- (4) ביחס להליכי ההפקעה נפסק כי ההפקעה חייבת לעמוד במבחן המידתיות. פירושו של דבר הוא שבמעשה ההפקעה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים: קיומה של מטרה ציבורית מסוימת ומוגדרת; זיקתה של המטרה הציבורית לקרקע שנדונה להפקעה וקיום צורך בהפקעה דווקא כדי לממש את המטרה הציבורית. אין זה סביר לפרש את הפקודה כך שתנאים אלה צריכים להתקיים רק ביום ההפקעה. שלושת התנאים האמורים של מבחן המידתיות מתקיימים לגבי ההפקעה לא רק בשלב רכישת הקרקע מבעליה המקוריים, אלא גם לאחר מכן, לכל אורך חייה של פעולת ההפקעה (1647 – ו).
- (5) נימוק שני לאימוץ דוקטרינת הזיקה הנמשכת מצוי בעקרונות יסוד של המשפט, ובעיקר, הצורך להגן על זכות הקניין של הפרט, שחוזק לאור עיגון זכות הקניין כזכות חוקתית בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו. לעניין זה יודגש, כי הפירוש המצמצם לסמכות ההפקעה היה טמון בפקודה עצמה עוד מלפני היות חוק היסוד. חוק היסוד עוזר לחשוף אותו, אך אין בכוחו, נוכח הוראת שמירת הדינים שבו, ליצור יש מאין באשר לדברי חוק שקדמו לו (1649 – ז, 657 – ג, 659).
- (6) אשר-על-כן הפקעה – באשר היא – אין בה כדי לנתק זיקה של בעלים לקרקע שהופקעה מבעלותו. בעלים של קרקע שהופקעה ממשיך לשמור על זיקה לקרקע גם לאחר הפקעתה. פירוש הדברים הוא שהרשות המפקיעה אינה רשאית ואינה מוסמכת לעשות בקרקע המופקעת ככל העולה על רוחה – משל הייתה בעלים פרטי – וכפופה היא למשטר של שימושים ציבוריים מסוימים בקרקע (1653 – ג).
- (7) הכרה בדוקטרינה שלפיה הפקעה אינה מנתקת את זיקת הבעלים לקרקע אינה אומרת דבר על תוכנה של אותה "זיקה" ועל היקפן של החובות המוטלות על הרשות המפקיעה. ייתכנו סוגים שונים של מקרים שבהם הרשות אינה עושה שימוש בקרקע המופקעת לאותו ייעוד שהוכרז עליו עם ההפקעה. שאלות שונות מתעוררות עקב החלתה של הדוקטרינה, כגון מהו הדין כאשר בעל הקרקע קיבל פיצויים בגין ההפקעה, מהו הדין כאשר קיים צורך ציבורי אחר במקום הצורך שהסתיים, ואם זכותו של הבעלים המקורי כפופה להתיישנות. בשאלות אלה יהיה צורך להכריע בבוא העת (1653 – 1654).
- ג. (אליבא דשופט י' זמיר):
- (1) הבסיס הנורמטיבי להלכה הנקבעת בהליך זה אינו מצוי בזיקת הבעלים המקוריים לקרקע המופקעת, כי אם בהכרה בסמכות ההפקעה כסמכות צמודת מטרה (1695 – ב, 699 – ג, 1701 – ז).
- (2) לכל סמכות מינהלית יש מטרה משלה, והפעלת הסמכות חייבת להיות למטרה אשר לשמה הוענקה הסמכות לרשות המינהלית על-ידי המחוקק. קיימות סמכויות מינהליות שניתן לקרוא להן סמכויות צמודות מטרה, שבהן מטרת הסמכות צריכה להתקיים לא רק בעת הפעלת הסמכות, אלא גם לאחר הפעלת הסמכות. בסמכות כזאת הפעלת הסמכות משנה את המצב המשפטי לאורך זמן, בתנאי שמטרת הסמכות קיימת כל אותו זמן. כאשר התנאי חדל להתקיים, המצב המשפטי שנוצר עם הפעלת הסמכות צריך להשתנות (1699 – ז, 1700 – א).
- (3) חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו חולל שינוי מהותי במעמדה המשפטי של זכות הקניין ועשה אותה לא רק זכות יסוד, אלא גם זכות חוקתית. בעקבות זאת אפשר וראוי שסמכות ההפקעה תפורש כיום על יסוד איזון בין צרכי הציבור לבין זכות הקניין שיהיה הולם את ערכיה של מדינת ישראל, באופן שיחזק את ההגנה על זכות הקניין, שהייתה כה רופפת בפקודה. יש לפרש את סמכות ההפקעה של שר האוצר על-פי הפקודה כסמכות צמודת מטרה. בהתאם, ההפקעה תקפה כל זמן שהצורך הציבורי קיים, ואולם, משהפסיק הצורך הציבורי להתקיים, שוב אין ההפקעה בת-תוקף (1698 – ה, 699 – ג, 1700 – ז, 1701 – א).
- (4) גם על-פי ההלכה החדשה, כאשר הצורך הציבורי בהפקעה פג, אין הבעלים המקורי מקבל את זכות הקניין לידי באופן אוטומטי, אלא לאחר שהתקבלה החלטה בעניין זה על-ידי הרשות המפקיעה או על-ידי בית-המשפט (1702 – ז).
- (5) מכאן, שכאשר הרשות המפקיעה נוכחה לדעת כי הצורך הציבורי פג, מן הראוי הוא שתודיע על כך לבעלים המקורי ותבוא עמו בדברים כדי לקבוע הסדר להחזרת המקרקעין לידי, או כדי לגבש הסדר אחר (כגון רכישה או פיצוי) שיהיה מוסכם עליו, או אפילו כדי להודיע לו שבכוונתה להמשיך ולהחזיק במקרקעין לצורך ציבורי אחר (1702 – א703).
- (6) השאלה מתי תקום החובה להחזיר את הקרקע לבעלים המקורי תלויה בשורה של נסיבות, לרבות הזמן שעבר מאז פג הצורך הציבורי, האם המקרקעין עברו שינוי מהותי או שהועברו מיד ליד, שאלת קיומו של צורך ציבורי אחר, השונה מהצורך המקורי לשמו הופקעו המקרקעין, וכיוצא באלה נסיבות שיכריעו לגבי שאלת יישום ההלכה החדשה בכל מקרה ומקרה (1702 – ד).
- ד. (אליבא דנשיא א' ברק):
- (1) הפקעה היא פעולה משפטית חד-פעמית. הצורך בהמשך קיומה של המטרה הציבורית אינו נגזר מעצם מוסד ההפקעה. הוא מוסק משיקולים שהם חיצוניים להפקעה עצמה, ובמרכזם מעמדה המרכזי של זכות הקניין. אשר-



על-כן אין מקום להסביר את הדרישה להחזרת הקרקע לבעליה עם פקיעת המטרה על בסיס ראיית ההפקעה כפעולה משפטית נמשכת (707 – 708א).

(2) יוצא, ששימור זיקת הבעלים המקורי לקרקע מהווה תוצאה של חובת המדינה – הלקוחה מהמשפט הציבורי – להחזיר לו את המקרקעין עם פקיעת המטרה הציבורית. ואין לומר כי זיקת הבעלים לקרקע מהווה את הסיבה לחובת המדינה להחזיר את המקרקעין (708א – ב).

(3) המקור לדרישה של "צמידות" המטרה אינו נובע מדיני ההפקעה עצמם או מתורת המשפט המינהלי. המקור לדרישה זו נובע ממעמדה הנכבד של זכות הקניין אשר הפכה עם חקיקת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו לזכות חוקתית (709ב – ג).

(4) נקודת המוצא היא כי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו לא בא לפגוע בתוקפו של חוק שהיה קיים ערב תחילתו של חוק היסוד. עם זאת חוק היסוד משפיע על פרשנותו של חוק קודם שהיה קיים ערב תחילתו. השפעה זו היא מטבעה מוגבלת, שכן אין בכוחו של חוק היסוד להביא לפרשנות חדשה שאינה מתיישבת עם לשון החוק הקודם (710ה).

(5) אולם במסגרת מיתחם האפשרויות הלשוניות של החוק הקודם יש לחוק היסוד השפעה רבה. היא פועלת בעיקר בגיבוש התכלית של החוק הקודם. לאחר קבלת חוקי היסוד החדשים עשויה תכליתם של חוקים קודמים להשתנות (711א, 712ג).

(6) עיגון זכות הקניין לזכות חוקתית במסגרת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו הביא לשינוי האיזון בין זכות הקניין של הבעלים המקורי לבין צורכי הכלל (712ב, ו).

ה. (אליבא דשופט ט' שטרסברג-כהן):

(1) יש לראות בבעלות הנרכשת על-ידי המדינה בדרך של הפקעה מוסד משפטי מיוחד של "בעלות ציבורית" הנרכשת בכפייה, שאיננו מוצא ביטוי בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והוא פועל יוצא של דיני ההפקעה (705ב – ג).

(2) מכאן, כשמוצתה תכלית ההפקעה, קמה חובת הרשות להחזיר לבעלים המקורי את הקרקע שניטלה ממנו על-ידי הרשות בכפייה (או לשלם פיצויים, לפי הנסיבות). חובה זו משקפת את ההגנה על זכות הקניין של הבעלים המקורי שעוגנה לזכות חוקתית בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו (705ג – ד).

### עמ"נ (ת"א) 807/96 זאב הרטבי נ' שר הפנים

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אורי גורן

מדובר כאן בעתירה מנהלית, שעניינה תכנית מתאר מקומית נת/542א'. למשיבים היו כמה טענות מקדמיות שאין יסודן בדין, ולפיכך נדרשתי לדון בגופן של הפלוגתאות. טענות העותרים כנגד השימוש שעשתה ועדת התכנון בכלי של חלוקה מחדש של השטח דינן להידחות. הוא הדין בטענות העותרים על פגיעה בקניינם עקב החלוקה מחדש של החלקות שנעשתה בתכנית ועל קיפוחם במסגרת התוכנית ביחס לבעלי מקרקעין אחרים בשטח התוכנית. לא מצאתי כי הוועדה פעלה בחוסר סמכות לעניין סעיף 1.15 לתכנית. אני מקבל טענת העותרים כי יש לבצע התאמה של תשלומי האיזון לשווי היחסי של החלקות עקב החלוקה החדשה, לפי מועד אישור התכנית. לאור תוצאות העתירה לא ראיתי מקום לחייב מי מהצדדים בהוצאות.

### ע"א 2665/96 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני השופטים ת' אור, א' מצא, י' אנגלרד

המשיבה יזמה תכנית לחלוקה מחדש של מקרקעין, המצויים בתחום שיפוטה, אשר בהם חלקות שבעלות המערערת. התכנית עברה את כל ההליכים הקבועים בחוק, לרבות שמיעת התנגדויות, וביניהן התנגדות המערערת. בסופו של דבר, על בסיס החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (להלן – הוועדה המחוזית), קיבלה התכנית בשנת 1986 תוקף. לתכנית צורפה טבלת איזון, הנכונה לשנת 1981, אשר קבעה את תשלומי האיזון למקבלי ההקצאה על-פי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – החוק). הוועדה המחוזית אישרה את טבלת האיזון, וקבעה בתקנון התכנית כי על המשיבה לקבוע את גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל, בכפוף ליחסיות מרכיבי טבלת האיזון שאושרה על-ידי הוועדה המחוזית. לאחר מכן החליטה המשיבה לעדכן את טבלת האיזון על-פי מדד המחירים לצרכן. בעקבות זאת, פנתה אל המערערת בדרישה לתשלום תשלומי איזון. המערערת, מצדה, הגישה תביעה כנגד המשיבה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בגין פגיעות שלהן היא טוענת עקב התכנית; ואילו המשיבה הגישה לבית-משפט קמא תביעה כנגד המערערת לתשלום דמי האיזון האמורים. בית-המשפט דחה את טענת המערערת כי יש מקום להשהות את ההליכים בתיק עד לביורר תביעתה כנגד המשיבה לפי סעיף 197 לחוק. עוד נקבע, כי אין המערערת יכולה להשיג על החלטת הוועדה המחוזית לאשר את טבלת האיזון, בדרך עקיפה של הגנה מפני תביעתה של המשיבה לתשלום תשלומי איזון. על-כן חייב בית-המשפט את המערערת בתשלום דמי האיזון כדרישת המשיבה. לטענת המערערת, המכוונת נגד חלוקת התפקידים בין הוועדה המקומית ובין הוועדה המחוזית, קביעתם של תשלומי האיזון לכל חלקה וחלקה חייבת להיעשות במלואה על-ידי הוועדה המקומית בשעת אישור התכנית, ועל קביעתה זו ניתן להשיג בפני בית-המשפט הדין בתביעת הוועדה המקומית לתשלום האיזון.

**בית-המשפט העליון פסק:**

א. (1) אין מקום להיענות לבקשת המערערת לעכב את ההליכים בתביעה לתשלומי איזון שהגישה נגדה המשיבה, עד לביורר תביעתה של המערערת כנגד המשיבה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק (132א, 143ג).

- (2) (אליבא דשופט ת' אור): קיים פער מושגי בין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק לבין תביעת תשלומי איזון. עניינם של הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בירידה בערכים המוחלטים של שווי המקרקעין שבידיו של בעל זכות במקרקעין. לעומת זאת, תשלומי האיזון עניינם באיזון הערכים היחסיים של שווי זה, לעומת שווי המקרקעין של אחרים, שבתחום התכנית. שוני זה במאטריה מצביע על היעדרה של תלות הכרחית בין שני ההליכים מבחינת מהותם ותוצאתם. לשוני המושגי מצטרף במקרה דנן גם הבדל יישומי, שכן המדובר בהליכים המתייחסים לשווי המקרקעין בנקודות זמן שונות (143ד – ה).
- (3) (אליבא דשופט י' אנגלרד): מסגרת התביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק והתביעה לתשלום תשלומי איזון הינה שונה, המטרות שונות, ומקורות המימון שונים. בעוד שמקור המימון של תשלומי האיזון מצוי אצל בעלי החלקות עצמם, הרי שהמימון לתשלומי הפיצויים בא מכספי המסים (132ב).
- ב. (1) אין לאפשר למערערת, אגב הגנתה מפני תביעת המשיבה לתשלום דמי איזון, לחלוק על טבלת האיזון שאושרה על-ידי הוועדה המחוזית (138ה, 141ו).
- (2) מטרתם של דמי איזון, כעולה מהוראת סעיף 122 לחוק, היא לתקן מצב שבו נעשית חלוקה מחדש של מגרשים במסגרת תכנית, ובגדרה של חלוקה זו לא ניתן לשמור על היחס שהיה בין שוויי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה לבין שוויים של סך כל המגרשים הקודמים לחלוקה מחדש. על-מנת לקבוע את הזכות לתשלומי איזון ואת שיעורה, יש להשוות בין היחס המקורי לבין היחס בין שווי המגרשים בעקבות החלוקה מחדש (140ג – ד).
- (3) קביעת היחסיות בין המגרשים שבמסגרת התכנית הייתה מצויה בגדר סמכותה של רשות התכנון, כחלק בלתי נפרד מן התכנית. המדובר בתכנית לחלוקה מחדש, בהתאם לסעיף 121 לחוק. הוראת סעיף 122 לחוק, שבה הוסמכה רשות התכנון לקבוע תשלומי איזון בין בעלי מגרשים בתחום התכנית, קובעת "הוראות מיוחדות" החלות על תכניות מפורטות שעניינן איחוד וחלוקה מחדש. הוראה זו היא בבחינת פירוט של אופן הפעלת הסמכות הנתונה לרשות התכנון בסעיף 121, לקבוע תכנית מפורטת. מכאן מתבקשת המסקנה, כי ניתן לקבוע את העניינים המנויים בסעיף 122 בתכנית לפי סעיף 121 לחוק. עולה מכך, כי המערערת מבקשת לתקוף הוראה מפורשת בתכנית שנקבעה בסמכות (140ו – ז).
- (4) למערערת עמדה ההזדמנות, שלא נוצלה, במסגרת הליכי ההתנגדות לתכנית, להביא לשינוי בדמי האיזון שהוטלו עליה, ככל שאלה משתקפים בתכנית. אין כל היגיון דיוני בכך שאחרי שתמו ההליכים הקבועים בדין לדיון בתכנית ובקביעותיה, יישאר נושא זה פתוח להתקפה (עקיפה) נוספת כעבור שנים. תכלית החקיקה תסוכל, אם בתי-המשפט לא יעמדו על עיקרון ברור, שלפיו אין מקום לשוב ולהעלות בפניהם עניינים אשר הוכרעו בהליך ספציפי ומוגדר שנקבע לדיון בהם (141ז, 142ג – ה).
- (5) התכנית העומדת על הפרק, כמו תכניות רבות מסוגה, מתייחסת למקרקעין אשר יש בהם בעלי זכויות רבים. עם תום הדיון בהתנגדויות לתכנית, ולאחר שלא הייתה כל פנייה לערכאות המוסמכות, היו בעלי הזכויות, כמו גם רשות התכנון, רשאים להניח כי התכנית, על הקביעות שבה ביחס לדמי האיזון, היא תכנית תקפה לכל דבר ועניין. הם היו רשאים לכלכל מעשיהם על-פי קביעות אלה. קבלת ניסיונה של המערערת לחולל שינוי בקביעות שבתכנית ביחס לתשלומי האיזון, שנים אחרי שעברה התכנית את כל ההליכים לאישורה ולא הותקפה בערכאות, יש בה כדי לסכל כל יכולת להסתמך על הקביעות האמורות שבתכנית. יש בה כדי לפגוע בציפיות ראויות להגנה של בעלי המקרקעין ושל רשות התכנון. כעניין של מדיניות שיפוטית, תוצאה זו אינה סבירה ואינה רצויה (142ה – 143א).
- ג. (אליבא דשופט י' אנגלרד):
- (1) השווי היחסי של כל חלקה וחלקה, הן לפני החלוקה מחדש והן אחריה, הוא פונקציה של השווי הכולל של הקרקעות. מכאן, כי ללא הערכת כל חלקה וחלקה אין אפשרות לקבוע את שווייה היחסי, וממילא אין אפשרות לקבוע את דמי האיזון. העולה מן האמור: מוסד התכנון הקובע את השווי היחסי קובע אפוא בכך בהכרח גם את דמי האיזון המשתלמים בין בעלי החלקות השונות. לכן, אין לקבל את טענת המערערת כאילו אפשר להפריד בין הקביעה בדבר השווי היחסי לבין קביעת דמי האיזון, שכן דמי האיזון הם התוצאה החשבונית של השווי היחסי (137א – ג).
- (2) כוונת הוועדה המחוזית שעה שהפקידה בידי המשיבה את קביעת גובה תשלומי האיזון שישולמו בפועל, בכפוף ליחסיות שנקבעה על-ידיה, הייתה כי בחינתה של המשיבה תצטמצם למציאת מקדם אחיד, אשר יעדכן את הסכומים המוחלטים שהופיעו בטבלת האיזון המקורית. המשיבה אכן הגדילה את תשלומי האיזון על יסוד מקדם עדכון אחיד, המבוסס על מדד המחירים לצרכן. בדרך זו הוגדל שוויים של כל מרכיבי טבלת האיזון ביחס שווה כך שהיחסיות ההדדית לא השתנתה (137ג – ה, 138ג – ד).
- (3) ייתכן מאוד כי בעל הקצאה נפגע כתוצאה מהחלת השומה המקורית המכוונת להסדיר את תשלומי האיזון בין בעלי החלקות השונים במועד קבוע. בין היתר, הפגיעה עשויה לנבוע משינויים בערך החלקה לאחר קביעת טבלת האיזון. מאחר שכל שינוי בלוח האיזון משנה את זכויותיהם של בעלי הקרקעות האחרים, יש לקבוע מועד לסיום הליכי ההתנגדות והתיקונים. סיום זה, שמן הראוי כי ייערך מוקדם ככל הניתן, מאפשר את ביצוע התכנית שיש בה משום אינטרס ציבורי (138ו – ז).
- (4) לכן, יש להסתפק, בשלב זה של הסדרת היחסים ההדדיים בין בעלי החלקות, במתכונת "גסה" של עשיית צדק שהיא אינה אלא בבחינת קירוב ל"אמת הכלכלית". ואמנם, המחוקק דאג לכוונון עדין יותר של זכויות בעלי הקרקעות במסגרת הנפרדת של תביעת פיצויים על-פי סעיף 197 לחוק. והיה ויתברר כי בעל חלקה נפגע כתוצאה מקביעת תשלומי האיזון, וזאת מסיבה שלא יכלה לשמש נימוק להתנגדות לפני מוסד התכנון, הוא רשאי להעלות את העניין במסגרת תביעת הפיצויים (138ז – 139א).

## בג"צ מס' 307/82 לוביאניקר נ' שר האוצר

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק  
לפני מ"מ הנשיא מ' שמגר והשופטים, ח' אבנור, א' גולדברג

העתירה נסבה על הודעה בדבר הפקעת מקרקעין לפי סעיפים 5-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפיה הופקעו מקרקעין - שבחלקם הם בבעלות העותרים - לשם ביצוע תכנית בינוי ממלכתית. ההפקעה נעשתה בכפוף לתשלום פיצויים לעותרים, תוך דחיית פנייתם לפעול בעצמם במקרקעיהם ולהשתלב בתכנית הבינוי.

לטענת העותרים ההפקעה בטלה, משום שהשימוש, שעשו המשיבים בסמכותם, היה בשרירות, שלא בתום לב ולצדק ולכללי יושר אלמנטאריים. עוד טענו העותרים כנגד שיעור הפיצוי, הנמוך לטענתם, שקיבלו בשל ההפקעה האמורה.

### **בית המשפט הגבוה לצדק פסק:**

- א. (1) אין שר האוצר מוסמך לרכוש את הבעלות במקרקעין מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), אלא אם כן ניצבת לנגד עיניו מטרה מוגדרת וברורה, המגיעה כדי צורך ציבורי.
- (2) הזיקה בין המטרה לבין המקרקעין משמעה, כי על שר האוצר לשקול, אם ומדוע דרושים המקרקעין המסוימים, המיועדים להפקעה, לצורך מימושה של המטרה.
- (3) רכישת הבעלות בדרך של הפקעה היא אמצעי קיצוני ומרחיק לכת, ואין שוללים את זכויותיו של אדם ברכוש דלא-ניידי אלא אם כן ברור וגלוי, כי זו הדרך הנכונה למימושו של הצורך הציבורי.
- ב. (1) אמת המידה, הבאה לידי ביטוי בהגדרה הכלולה בסעיף 2 לפקודה, אינה מעוגנת ביסודות אובייקטיביים, המצביעים על קיומו של צורך ועל אופיו של הצורך כבעל מעמד ציבורי, אלא אישורו של השר בדבר קיומו של הצורך ובדבר אופיו הוא שמקנה לו את המעמד של צורך ציבורי.
- (2) הפרסום ב"רשומות" של הודעה לפי סעיף 5(1) לפקודה, לאורה מתכוון שר האוצר לרכוש קרקע פלונית לצורך ציבורי, ייחשב כראיה מכרעת לכך ששר האוצר אישר, כי המטרה, לשמה עומדים לרכוש את הקרקע, היא אכן מטרה ציבורית.
- ג. (1) לפי נוסחו של סעיף 3 לפקודה, שיקול דעתו של שר האוצר הוא מוחלט, ובית המשפט לא יבדוק את דרכי שיקולו של השר כדי להיווכח, אם שיקולו נראים לו.
- (2) אין להסיק מכך בהכרח, כי בג"צ לא יבחן, כדרכו, אם שיקולו של השר לרבות מתן אישור בדבר קיומו של צורך ציבורי - אינם נגועים בפגם, היורד לשורשו של עניין, כגון חוסר תום-לב, או שרירות.
- (3) כדי שניתן יהיה לקיים פיקוח אפקטיבי על דרך הפעלתו של שיקול הדעת ועל אופיו, ראוי שהמטרה של ההפקעה תהיה ידועה; במקרים ראויים יכול שיעלה הצורך להגדיר את המטרה באופן כללי, אולם גם אז לא ימנע הדבר את הביקורת השיפוטית, וזאת אף במידת הצורך, בכפיפות להסדרים המיוחדים שנקבעו בסעיף 44 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971.
- ד. (1) אין ללמוד מנוסחה של הפקודה, כי השר אינו רשאי לפרסם הכרזה לפי סעיף 3, אלא אם כן שמע תחילה את טענותיו של צד הנוגע בדבר, והעובדה, שלא ניתנה אפשרות להשמיע טענות כאמור, אינה יכולה לשמש בידי בג"צ נימוק לפסילתה של ההכרזה.

ה. שאלת דרך הפיצוי של הבעלים נכללה מפורשות בין הוראותיה של הפקודה, והשאלה, אם קיימת אפשרות לפצות את הבעלים, שרכושו ניטל ממנו על ידי מתן קרקע חלופה, היא נושא, שאיננו חלק מן הבחינה של חוקיות ההפקעה וצדקתה, אלא עניין להסדר בין הבעלים לבין הרשות, וגם בתחום זה חייבת הרשות לנהוג באופן שווה עם אלה הנמצאים במעמד זהה.

## בג"צ 839/86 צבי לופט - אחד מיורשי אדית פייצר ז"ל נ' שר הפנים

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק

לפני הנשיא מ' שמגר, המשנה לנשיא לשעבר מ' בן-פורת, המשנה לנשיא מ' אלון והשופטים ש' לוי, ג' בך המשיבים הפקיעו מקרקעין שבבעלות העותרים, תוך תשלום פיצויים חלקיים. סמכותם של המשיבים להפקיע את מקרקעי העותרים ושיעור הפיצויים עקב ההפקעה זכו להתייחסות של בית המשפט העליון בהתדיינות קודמת בין הצדדים. העתירה דן נסבה על סירובו של המשיב 1 להורות למשיבה 2 לשלם לעותרים פיצויים לפי סעיף 190(א)(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. בסעיף זה הוסמך המשיב 1 לשקול תשלום פיצויים נוספים בנסיבות שפורטו בסעיף 20(ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943, ושעניין גרימת "סבל" לבעלים של מקרקעין שהופקעו. לטענת העותרים, נוצרו בעניינם נסיבות המצדיקות תשלום פיצויים בגין "סבל", שכן המשיבים לא לקחו בחשבון הפיצויים ששולמו בגין ההפקעה עתה את העובדה, שחלק מהמקרקעין ניטל מהם ללא פיצוי עוד בשנת 1951. לגירסתם, יש לכלול את החלקה שהופקע בעבר בתוך ארבעים האחוזים שניתן להפקיע ממקרקעין בלא פיצוי. לטענת המשיבים, נטילת המקרקעין בשנת 1951 נעשתה בהסכמת העותרים והיא גרמה לעלייה בערכם של המקרקעין שנותרו בידיהם. עוד טענו, כי לא נעשתה בעבר הפקעה פורמאלית, ועל-כן אין העותרים זכאים לפיצויים אלא עבור שישים האחוזים של המקרקעין, הנותרים לאחר ניכוי ארבעים האחוזים בהפקעה הנוכחי, בלא פיצויים.

### **בית המשפט הגבוה לצדק פסק:**

- א. תביעת פיצויים קונקרטיים, שזכתה לעיון ולדיון בבית המשפט ושבאה לידי סיכומה בהכרעה שיפוטית חלוטה, אינה יכולה לעלות לדיון מחדש בדרך עקיפה, במסגרת תביעת פיצויים בשל "סבל" על-פי סעיף 190(א)(2) לחוק התכנון והבניה (161ה).

- ב. (1) אין לקבל את הגישה שלפיה נטילת שטחי מקרקעין, המופחתים לפי תכנית והמיועדים לפי התכנית לצורכי ציבור כאשר הדבר גם בגדר אינטרס כלכלי של בעל החלקה, אינה נכללת במסגרת ארבעים האחוזים אשר אותם ניתן ליטול ללא תשלום פיצויים, אלא הם מיתוספים על השטח של ארבעים האחוזים שניתן לנוטלו ללא תמורה (161 ז-162 א, 163 א-ב).
- (2) בשלב ההפרשה של מקרקעין לצורכי ציבור בוחנים את ערך המקרקעין ערב תחילת התוקף של התכנית ולא את ערכם הצפוי במועד כלשהו, בלתי ידוע, בעתיד (163 ג-ד).
- ג. (1) בנסיבות דנן, אין מבוקש תשלום שהוא בגדר חובה העולה מן הדין, אלא מתן הדעת לאפשרות להעניק פיצוי נוסף שהוא בגדר שיקול-דעתו של המשיב 1, כאמור בסעיף 20(2)ג לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) (165 א).
- (2) אם סגר עצמו המשיב 1 מראש בפני נכונות לשקול בקשת העותרים, כי לא ראה אפשרות להכיר בנטילה החוזרת של מקרקעין לצורכי ציבור משום "סבל", מכיוון שהנטילה הראשונה נעשתה ללא צו הפקעה פורמאלי, הרי לא שקל המשיב 1 נכונה את מערכת הנסיבות שלפניו (165 א-ב).
- (3) בין אם הנטילה משנת 1951 שוות מעמד מבחינה משפטית להפקעה משנת 1977 ובין אם לאו, הרי המדובר על הפחתה של שטח לצורכי ציבור לפי תכנית בניין עיר, שקיבלה אישור כדן, והפחתה עובדתית חוזרת ונשנית היא נושא לגיטימי לבחינה ולשיקול לפי סעיף 20(2)ג לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) (165 ב-ג).
- ד. (אליבא דשופט ש' לוי): ב-1 סמכות של המשיב 1 לפצות פלוני על "סבל", שנגרם לו עקב הפקעה, בא לענות על מצבים, שבהם מצדיקות נסיבות אינדיווידואליות מתן פיצוי לפלוני עקב הפקעה, אף-על-פי שלפי הכללים הנורמטיביים, שנקבעו בחוק התכנון והבניה ובפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) לא ישולמו לו פיצויים או לא ישולמו לו פיצויים מספיקים (166 א). (2) במקרה דנן, הוכחו נסיבות המצדיקות בחינה על-פי סעיף 20(2)ג לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), ואין בכך כלום, שנטילת מקרקעיהם של העותרים, בהסכמתם, בשנת 1951 גרמה להם בשעתו לטובת הנאה כלכלית; נקודת הזמן הרלוואנטית לדיון, אם נגרם לעותרים "סבל", היא המועד הרלוואנטי להפקעה נושא העתירה, ולא כל מועד מוקדם יותר (166 ב).

### בג"ץ 3028/94, 6210, 6408, 6684, 7190 מהדרין בע"מ ואח' נ' שר האוצר ואח'

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק  
לפני השופטים א' גולדברג, ת' אור, מ' חשין

- העותרים הם בעלי זכויות בחלקות קרקע שהופקעו על-ידי שר האוצר בהתאם לסמכותו על-פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה). מטרת ההפקעה היא הרחבת נמל התעופה בן-גוריון ומתן שירותים בצמוד לו. העותרים תוקפים את חוקיות ההפקעה.
- בית-המשפט העליון פסק:**
- א. (1) הלכה היא כי אפשר שתופקע קרקע קודם שנקטו הליכי תכנון. הלכה זו שרירה וקיימת גם לאחר חקיקת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, וזאת בכפוף לדרישה שיתקיימו הנסיבות המצדיקות את הקדמת הליכי ההפקעה לתכנון (97א – ד).
- (2) במקרה דנן, קיימות נסיבות המצדיקות את הפקעת הקרקע לפני נקיטת הליכי התכנון. מרבית השטח המופקע מיועד ממילא, לפי תכנון מיתארי תקף, לשימוש של שדה תעופה בין-לאומי. קיים גם צורך לאומי דחוף לפתח את נתב"ג, המחייב כי הליכי ההפקעה והליכי התכנון יתבצעו במקביל (97ה).
- (3) בעת הדיון על הצורך להגן על זכות הקניין מפני הפקעה בטרם אושרה תכנית הקובעת את ייעוד הקרקע, אין להתעלם מטיבה של זכות הקניין הנפגעת. לא הרי פגיעה בזכות הבעלות במקרקעין כפגיעה בזכותו של בר-רשות לתקופה קצרה. ככל שמוגבלת זכות הקניין, כן תהיה רחבה יותר סמכותו של שר האוצר להפקיע אף בטרם אושרה התכנית (197).
- (4) במקרה דנן, מרבית העותרים הם בעלי זכויות חכירה המוגבלות למטרות חקלאיות, חלקם במעמד של בני-רשות לתקופות קצרות, ובחוזי החכירה הרלוונטיים מצוי סעיף המאפשר למינהל מקרקעי ישראל להביא את החכירה לידי סיום מוקדם עם שינוי ייעודה של הקרקע (97ז).
- ב. אין יסוד לטענת העותרים כי שר האוצר הפעיל את סמכות ההפקעה על-פי החלטת הממשלה בעניין פיתוח נמל התעופה ובלי להפעיל שיקול-דעת עצמאי: החלטת הממשלה מציינת מפורשות כי השר יפעל "במסגרת סמכותו". בהחלטה גם לא נקבע היקפו של הצורך הציבורי בהפקעה, שהוא העניין שאותו תוקפים העותרים בעתירתם. לא הובאה גם כל ראיה כי שר האוצר פעל רק מכורח החלטת הממשלה, ובהיעדר ראיה לסתור, עומדת לשר חזקת "כשרות המינהל", ועל-פיה החלטתו להפקיע נבעה משיקול-דעתו העצמאי (98א – ד).
- ג. (1) מועצת מקרקעי ישראל אינה גורם בעל מעמד נורמטיבי או סטטוטורי בשאלת הפעלת סמכויותיו של שר האוצר לפי הפקודה. לפיכך, החלטתה שבה צוין גודלו של השטח הנדרש, אינה מעלה ואינה מורידה לשאלת חוקיות ההפקעה. חובתו של שר האוצר, על-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה, היא להיוועץ בוועדה המייעצת שליד מינהל מקרקעי ישראל, וכך עשה (99ד).
- (2) בבסיס החלטתו של השר להפקיע שטח בהיקף שאליו התייחסה הוועדה ההפקעה עומדת החלטת הוועדה המייעצת על נימוקה. החלטה זו נתקבלה לאחר שהוועדה קיימה הליך מקיף של בירור כל העובדות, סיור בשטח ושמיעת ההתנגדויות. אפילו היה פגם בהתייחסות הוועדה לחלק מהשטח בבירור הראשון, הרי פגם זה רפא לאור הבירורים וההחלטה שבאו לאחר מכן (101ב – ג).
- ד. (1) חניונים תפעוליים וחניונים לבאי בית הנתיבות הם חלק אינטגרלי משדה התעופה. והוא הדין גם לגבי בית מלון בשדה תעופה מודרני. אכן, מדובר באלמנטים מסחריים, אולם יש להם זיקה למטרה הציבורית שלשמה הופקעה הקרקע. לכן, אין מקום לראות את האלמנטים המסחריים במנותק מהפרויקט כולו, וכאילו עומדים בפני עצמם. יש

לבחון את צדקת ההפקעה של אלמנטים אלה מן ההיבט הכולל של מטרת ההפקעה, ולא לבודדם ולבוחנם בנפרד (107ג – ד).

(2) (בעקבות בג"ץ 3956/92 [6]): כל אימת שניתן להשיג את הצורך הציבורי העומד בבסיס ההפקעה שלא בדרך של הפקעה, על שר האוצר לחזור בו ממנה. אולם, במקרה דנן, אין לקבל את טענת העותרת 1 כי יש לאפשר לה לפתח בעצמה את השימושים המסחריים שבנמל התעופה. זאת משום שלעותרת לא היו זכויות לשימושים כאלו בחוזה החכירה שלה עם מינהל מקרקעי ישראל ואין מקום להעניק לה, כתוצאה מבקשתה שלא להפקיע את הקרקע, יותר זכויות קנייניות מאלו שהיו לה. כמו כן, גם מבחינה פונקציונלית אין מקום לפצל את הזכויות הקנייניות בפרויקט נמל התעופה, שכן הדבר יקשה על חופש הפעולה לעתיד לבוא של רשות שדות התעופה, העומדת בראש הפרויקט (107ה – 108ג).

ה. על-פי סעיף 5 לחוק רשות שדות התעופה, על רשות שדות התעופה לטפל בהחזקתם, בהפעלתם, בניהולם ובפיתוחם של שדות התעופה שנכללו בתוספת לחוק, לבצע בהם פעולות תכנון ובנייה, ולתת בהם שירותים נלווים לפעולות הללו. סמכות הרשות להעניק שירותים נלווים לכך נתונה לה כסמכות עזר, מכוח סעיף 17 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981. מכאן, שאין פסול בכך שרשות שדות התעופה היא שיזמה את הפקעת המקרקעין, כאשר ראתה שנמל התעופה אינו עונה עוד לצרכים (109ג – ה).

ו. כאשר נתונה לשר האוצר סמכות הפקעה לפי חלופות שונות, בין על-פי הפקודה עצמה ובין על-פי הפקודה וחיקוקים אחרים, רשאי השר לבחור בחלופה הנראית לו המועילה ביותר להשגת המטרה (109ה – ו, 111ד – ה).

ז. (1) אין על שר האוצר חובה לפנות לבעל זכות במקרקעין כדי לנסות לשכנעו למכור לו את זכויותיו מרצון, קודם שהוא מפעיל את סמכות ההפקעה על-פי הפקודה. עם זאת, רצוי, כי הרשות המפקיעה תנסה לרכוש את המקרקעין מהבעלים במחיר הוגן ללא שימוש בהליכי הפקעה, ותפנה לעשות שימוש בסמכותה להפקיע רק כמוצא אחרון. (110א – ב).

(2) במקרה דנן, הדחיפות בקידומו של הפרויקט הצדיקה את ההפקעה אף שלא מוצה קודם לכן הליך המשא ומתן שהחל לרכישת הזכויות (110ו).

### ע"א 6320/98 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני הנשיא א' ברק והשופטים י' אנגלרד, מ' אילן

המשיבה הודיעה על הפקעת מקרקעין שעליהם בנוי, בין היתר, בית מגורים שבו מתגוררים המערער ושוכרים מטעמו. הודעת ההפקעה התבססה על תכנית בניין עיר, שייעדה את המקרקעין המופקעים לסלילת דרך, והיא פורסמה ברשומות, כנדרש. המערער התעלם מהודעת ההפקעה ולפיכך פנתה המשיבה לבית-המשפט המחוזי בהליך לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943 (להלן – הפקודה). בית-המשפט ציווה על המערער לפנות את ביתו ואת המקרקעין בשטח שהופקע תמורת תשלום פיצוי שנקבע על-ידי בית-המשפט. מכאן הערער.

#### **בית-המשפט העליון פסק:**

א. (1) הפקודה וחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 קדמו לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו (להלן – חוק היסוד). עם זאת נכון, שגם פרשנותם של חוקים קודמים מושפעת מחוק היסוד. ודאי שבהפעילה סמכות הקבועה בחוק קודם, הרשות חייבת להביא בחשבון את העקרונות שבחוק היסוד (738ה – ו).

(2) במקרה דנן ההפקעה אינה לוקה בחוסר מידתיות. גם לגופו של עניין המערער לא הראה פגיעה מעבר למידה. אין ספק שהריסת בית מגורים של בני משפחה הגרה בו למעלה מ-30 שנה אינה דבר שיש להקל בו, אבל מדובר בתוואי המיועד לסלילת כביש ראשי המחבר שתי דרכים ראשיות (738ז – 739א).

ב. (1) (בעקבות בג"ץ 307/82 [5]): אין שוללים זכויותיו של אדם ברכוש דלא נידי, אלא אם כן ברור וגלוי כי זו הדרך הנכונה למימושו של הצורך הציבורי (739ב).

(2) במקרה דנן האינטרס הציבורי של סלילת הדרך גובר על האינטרס של הפרט להגן על רכושו. מדובר בדרך המיועדת להיות עורק תחבורה שיחבר בין שני חלקים של העיר (739ג).

(3) הטענה כי קיימת אפשרות לכביש חלופי וכי יש להחזיר את תכנית בניין העיר למשיבה, אין מקומה במסגרת הערער על צו פינוי לפי סעיף 8 לפקודה. המערער הגיש בזמנו התנגדות לתכנית, וזו נדחתה. אין מקום לאלץ את מוסדות התכנון בשלב מאוחר זה ליזום הליכי תכנון חדשים. גם לעצם העניין, אין הכביש שהוצע על-ידי המערער ככביש חלופי רחב מספיק (739ה – 740א).

## ע"א 6663/93 יוסף צאיג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט א' מצא, כבוד השופט י' זמיר, כבוד השופט י' טירקל יש לקבל את הערעורים, כפי שפורט לעיל, לבטל את החיובים (לרבות החיוב בהוצאות המשפט) שנקבעו בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, ולהחזיר את התיק אל בית המשפט המחוזי על מנת שיבדוק ויחליט מחדש, בהתאם לפסק דין זה, מהו שיעור הפיצויים (לרבות הריבית על הפיצויים) המגיעים לצאיג לפי סעיף 190 וסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וכן מהו הסכום הכולל של הוצאות המשפט ושכר טרחת עורך דין שראוי לזכות בו את צאיג. התוצאה המצערת היא, שעדיין לא בא סוף להתדיינות בין צאיג לבין הוועדה המקומית, לאחר הליכים מורכבים ויקרים, שנתמשכו זמן רב מאוד בגלל המורכבות של המחלוקת בין בעלי הדין. אם בעלי הדין ימשיכו להתדיין בפני בית המשפט המחוזי, בעקבות פסק דין זה, ואולי אף לערער פעם נוספת לבית המשפט העליון, יהיה זה נצחון מצער של יצר ההתדיינות על השכל הישר. כיום, על הבסיס של פסק דין זה, נוצרו התנאים המאפשרים הסדר מוסכם בין בעלי הדין, בסיוע יועצים מקצועיים, שייתר את הצורך להמשיך בהתדיינות בפני בית המשפט המחוזי. לו יהי רצון. לאור התוצאה אין צו להוצאות בערעורים אלה.

## ה"פ (ת"א) 1455/96 פרופ' רנון קצוף ו- 13אח' נ' הוועדה לבניה למגורים מחוז מרכז

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' סגן הנשיא, השופט אורי גורן

העתירה מתקבלת בחלקה, כמפורט בגוף פסק הדין. נמצא כי התכנית פת/במ 1216/14 היא תכנית בלתי חוקית היות שבמסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש היא מקצה קרקעות לעירית פתח תקווה שלא לצרכי ציבור אלא לצרכים פרטיים. לאור התוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי צורך לדון בטענות הנוספות שהעלו העותרים בהרחבה, ורק אציין כי לא מצאתי בהן ממש. המשיבות 2-3 תשלמנה הודית את הוצאות העותרים הודית וכן שכט' עו"ד. בסך 10,000 ש"ח, כשסכומים אלה נושאים ריבית והצמדה עד התשלום בפועל.

## ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים לפני הנשיא א' ברק והשופטים א' ריבלין, מ' נאור

עניינו של הערעור בהפקעות תת-קרקעיות שבוצעו לגבי מקרקעין שבבעלות המערערים לצורך פרויקט מנהרות הכרמל. ההפקעות בוצעו לגבי זכות החזקה והשימוש בעומק שמתחת לבתי המערערים לצורך המנהרות. הואיל והמערערים סירבו למסור את החזקה בקרקעות, ביקשה המדינה מבית-המשפט צו לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) 1943 (להלן – הפקודה) למסירת החזקה. המערערים טענו כי הליך ההפקעה לפי הפקודה היה פגום ובלתי מידתי, בין היתר לאור העובדה שפרסומי ההפקעה לא פירטו את היקף ההפקעה באופן נהיר וברור. כמו כן טענו המערערים כי ההפקעה של זכויות החזקה והשימוש לתקופה של 99 שנים הינה פיקציה, ולאמיתו של דבר מדובר בהפקעת הבעלות ברבדים הנדונים. עוד הם טוענים כי הפקעת רובד מסוים של החלקה בלבד (עומק) סותרת את הכלל המעוגן בסעיף 13 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 שלפיו אין לעשות עסקה בחלק ממקרקעין. בית-המשפט נתן את הצו המבוקש בכפוף להתחייבויות שנתנה המדינה במהלך הדיון בדבר המרווח שבין הקרקע המופקעת לבין פני הקרקע. מכאן הערעור.

### **בית-המשפט העליון פסק:**

- א. (1) זו בצד זו מתפתחות כמה מגמות בדיני ההפקעות, אוצלות ומשפיעות זו על זו: האחת – השינויים המהותיים שעוברת סוגיית הפקעת הקרקעות כתוצאה מחקיקת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, הדורש הגנה נרחבת יותר על זכות הקניין. השנייה – התפתחות תורת הבטלות היחסית או תורת "התוצאה היחסית". מגמה שלישית היא הפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות המנהל. ביקורת כזו נעשתה בשנים האחרונות נפוצה (1838 – 839א).
- (2) הליך לפי סעיף 8 לפקודה ראוי שיהיה הליך מהיר כדי לאפשר תפיסת חזקה ללא שיהוי. יש לזכור כי למי שמבקשים את החזקה מידו הייתה אפשרות לתקוף את ההפקעה בתקיפה ישירה. אמנם, בתי-המשפט אינם אוטומים אוזניהם, גם בדיון לפי סעיף 8 לפקודה, לטענות בעניין פגמים שורשיים ובסיסיים בהפקעה, אולם במסגרת הליך שמתבקשת בו מסירת החזקה אין לדון בעניינים שמקומם הנכון הוא במסגרת התנגדויות לתכנית בניין עיר (1839 – 1).
- (3) ההבחנה בין טענות נגד התכנית לבין טענות נגד חוקיות ההפקעה מאפשרת להסיר מיד מעל הפרק את טענות המערערים, ככל שהן נוגעות לסיכון הקיים (לטענתם) בפעולות הבנייה, למפגעים, לזיהום אוויר וכל כיוצא באלה. טענות אלה אינן נוגעות להפקעה. אלה הן טענות קלסיות שניתן להעלותן במסגרת התנגדות לתכנית בניין עיר (1839 – 1).
- ב. (1) הפרסום על ההפקעה והערות האזהרה שירשמו בגינה צריכים לשקף באופן מדויק את כוונת המפקיע. אם כוונת המפקיע מתיישבת עם רוח חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך הדברים אינם לידי ביטוי באופן מדויק בפרסומים באופן שתוצאת הפרסומים הינה מידתית, אין מדובר בהפקעה ברוח חוק היסוד, ומשכך יהיה מדובר בהפקעה שהינה בלתי מידתית (1841).

- (2) הרבדים נושא ההפקעה הינם קניינם של בעלי החלקות (המערערים). למערערים זכויות קניין גם באותם רבדים של קרקע שמתחת לבתיהם אשר כיום לא ניתן לנצלם ניצול מעשי. המסקנה היא כי אין להפקיע, גם לעומק, מעבר למידה הדרושה (1842 – ה, 1843 – א844).
- (3) מבחן המידתיות, אשר הינו בן שלושה שלבים, מיושם בהקשר של הפקעת מקרקעין באופן הזה: ראשית, הקרקע צריכה להתאים להגשמת הצורך הציבורי המוגדר שלשמו הופקעה. שנית, אין לפגוע בזכות הקניין אלא במידה המזערית הנדרשת להשגת הצורך הציבורי. שלישית, נדרש קיומו של יחס נאות בין התועלת שתצמח לציבור מן הקרקע לבין הנזק שייגרם לאזרח עקב ההפקעה (1845 – ד).
- (4) אי-בהירות בעניין עומק ההפקעה עשויה להשפיע לרעה על שווי המקרקעין שעל פני השטח המופקע ולהביא להפחתת שוויים. בעלי המקרקעין זכאים לדעת היכן עוברים גבולות ההפקעה. זכאים הם גם לכך שההפקעה תירשם בגבולותיה הנכונים והראויים, כדי שיוכלו להראות לקונה פוטנציאלי מה ההיקף הנכון של ההפקעה. על ההפקעה להיות מידתית, ועל הפרסום והערות האזהרה לשקף מידתיות זו על-ידי הגדרה של המרחב המופקע (1852 – א854, 1853 – ב).
- (5) בנסיבות העניין נוסח הודעת ההפקעה שפורסמה על-ידי המדינה היה גורף ובלתי מידתי, ולא פירט את כוונת המדינה באשר לגבולות האנכיים של ההפקעה התת-קרקעית הדרושה. הדרך הראויה והמידתית הייתה להגדיר מראש בהודעת ההפקעה, לפחות בקירוב, את גבולותיה האנכיים של ההפקעה התת-קרקעית הדרושה. על-כן בנסיבות העניין לא הייתה ההפקעה מידתית (1846 – ה, 1851 – ז, 1852 – א – ב).
- ג. (1) מטרת ההפקעה בנסיבות העניין היא חפירת מנהרות. חפירת מנהרה משמעותה בהכרח הוצאת קבע של החומר התת-קרקעי. הזכות להרוס את הנכס או לכלותו הינה זכות שיורית השייכת לבעליו של הנכס. המדינה אינה יכולה, ללא הסכמת הבעלים, לרוקן את השטח המופקע מחלק מתכולתו ולסלול כבישים בדרך של הפקעת זכות החזקה והשימוש לתקופה של 99 שנים. היא יכולה לעשות כן רק בדרך של הפקעת הבעלות (1856 – ד, 1857 – ה).
- (2) סעיף 13 לחוק המקרקעין אוסר על עיסקה בחלק מסוים במקרקעין, אולם עקרון "אחידות הקרקע" אינו חל על הפקעה. עיסקה במקרקעין מוגדרת בסעיף 6 לחוק המקרקעין כהקניית זכות "לפי רצון המקנה", ואולם הפקעה אינה "לפי רצון המקנה". משכך, אף שאין תוקף לעיסקה בחלק מסוים במקרקעין מחמת עקרון אחידות הקרקע, הרי שהפקעה היא חריג לעקרון אחידות הקרקע, וניתן להפקיע חלק מסוים ממקרקעין. על-כן אפשר להפקיע זכויות בעלות בעומק שמתחת למקרקעין לצורך בניית כבישי מנהרות בהיותם חלק מסוים במקרקעין (1857 – ז).
- ד. (1) בנסיבות העניין מדובר בפגמים שורשיים בהפקעה, עם זאת הטענות בעניין זה הועלו שנים לאחר ההפקעה בדרך של תקיפה עקיפה. בקביעת התוצאה של הפגמים יש לפעול על-פי הגבולות הגמישים של תורת "התוצאה היחסית" (בעבר – "הבטלות היחסית"). במסגרת תורה זו יש לתת את הדעת גם על השאלה אם המעשה המנהלי הותקף בתקיפה ישירה או עקיפה (1859 – ד).
- (2) גם אם נפל בהחלטה המנהלית פגם המצדיק את ביטול ההחלטה בדרך של תקיפה ישירה, לא בהכרח יצדיק הפגם תוצאה של ביטול ההחלטה גם בדרך של תקיפה עקיפה. התוצאה של תקיפה עקיפה תלויה במידה רבה בנסיבות המקרה (1859 – ז).
- (3) נוסף על השאלה של דרך התקיפה, יש מקום, לפי תורת התוצאה היחסית, לעמוד על אינטרס הציבור. במסגרת זו יש לשאול, בין היתר, מה הנזק שעלול להיגרם לאינטרס הציבורי אם בית-המשפט יפסוק כי ההחלטה המנהלית בטלה מעיקרה. אל מול האינטרס הציבורי, הדורש מתן משקל לצורך בקידום פרויקט המנהרות, יש לשקול את הצדק לפרט ולאזן ביניהם במטרה להגיע אל תוצאה יחסית אשר לא תסכל את האינטרס הציבורי ושתתחשב בהשגת צדק לפרט (1860 – ה, 1861 – ה).
- (4) בנסיבות העניין אין להורות למדינה לפתוח מחדש בהליכי ההפקעה נוכח חשיבותו לציבור של הפרויקט התחבורתי. תחת זאת יש לתקן את ההפקעה באופן שתתייחס לבעלות בקטע המופקע, ולא רק לזכויות החזקה והשימוש. התיק גם יוחזר לבית-המשפט המחוזי לצורך קביעת גבולות ההפקעה המדויקים (1861 – ז).

## בג"צ 5091/91 מאזן חסון זכי נוסייבה נ' שר האוצר

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בפני: כבוד השופט ד' לוי, כבוד השופט ת' אור, כבוד השופט א' מצא

כי לא בכל מקרה שבו משתהה הרשות בביצועה של הפקעה תקום לבעלים עילה לתבוע את ביטול ההפקעה. הכלל הוא, שביטול הפקעה מחמת שיהוי נתון לשיקול-דעתו של בית המשפט, הבוחן כל מקרה נתון על רקע נסיבותיו הקונקרטיות. על השיקולים העיקריים, שעל בית המשפט להתחשב בהם ולאזן בינותם בגדר החלטתו, עמד, לאחרונה, השופט זמיר, בפרשת טריידט הני" (בפיסקה 15 לפסק הדין), ומן הראוי לחזור ולהזכיר את עיקרי דבריו:

"אכן, ההלכה בעניין זה ברורה. שיהוי בלתי-סביר בביצוע הפקעה עשוי להצדיק ביטול ההפקעה. עם זאת, השאלה אם במקרה מסוים ראוי לבטל את ההפקעה בשל שיהוי, תלויה בנסיבות של אותו מקרה. ראשית, יש מקום לברר אם השיהוי במקרה הנדון חורג מגדר הסביר. - - - שנית, יש חשיבות לשאלה מה הנזק שנגרם לבעלי החלקה כתוצאה מן השיהוי. - - - ושלישית, חשיבות נודעת גם לשאלה מה הנזק שייגרם לציבור, ובכלל זה לשלטון החוק, כתוצאה מביטול ההפקעה בשל השיהוי. כך, לדוגמא, אפשר שביטול ההפקעה של חלקה מסוימת, אשר נועדה למבנה ציבורי, רק יחייב את הרשות המקומית לרכוש אותה חלקה או חלקה סמוכה בכסף מלא. לעומת זאת, אפשר שביטול ההפקעה במקרה אחר יתבטא, מבחינת הציבור, במניעת שירות חיוני. בסופו של חשבון, יש לשקול בכל מקרה את הנזק לאדם כפרט, שבית המשפט מצווה להגן על זכות הקניין שלו, כנגד הנזק לציבור. בית המשפט צריך לאזן זה כנגד זה, תוך מתן משקל ראוי לכל אינטרס מן האינטרסים השייכים לעניין". בפרשתנו, כפי שהראה חברי השופט לוי וכפי שהשתדלתי גם אני להראות, מתקיימות נסיבות כבדות משקל המצדיקות היענות לעותרים. מאידך, אינני רואה כל יסוד לחשש שביטול ההפקעה, במקרה הנדון, עלול לגרום נזק לאינטרס ציבורי חיוני, או לפגוע בשלטון החוק. ובמערך שיקולים זה זכאים העותרים לעשיית צו מוחלט. הוחלט ברוב דעות כאמור בפסק דינו של השופט ד' לוי. בשל חשיבותה של ההלכה בפסק-דין זה והשלכותיה הננו מחליטים על קיום דיון נוסף בתיק זה. ההרכב ייקבע על-ידי כבוד הנשיא.



## חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-11965

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה

### תוכן ענינים

69	<a href="#">Go</a>	פרק א': פרשנות	
74	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 1
76	<a href="#">Go</a>	פרסום בעתון	סעיף א1
77	<a href="#">Go</a>	חובת פרסום הודעות באינטרנט	סעיף ב1
77	<a href="#">Go</a>	אתר אינטרנט	סעיף ג1
77	<a href="#">Go</a>	פרק ב': מוסדות תכנון	
77	<a href="#">Go</a>	סימן א': המועצה הארצית	
77	<a href="#">Go</a>	מועצה ארצית	סעיף 2
78	<a href="#">Go</a>	פרסום ברשומות	סעיף 3
78	<a href="#">Go</a>	מילוי מקומו של חבר מועצה שנעדר	סעיף 4
78	<a href="#">Go</a>	מזכיר המועצה הארצית ויועציה	סעיף 5
78	<a href="#">Go</a>	ועדות משנה	סעיף 6
78	<a href="#">Go</a>	סימן א'1: ועדה לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות	
78	<a href="#">Go</a>	ועדה ארצית לתכנון של תשתיות לאומיות	סעיף א6
79	<a href="#">Go</a>	תפקידי הועדה לתשתיות וסמכויותיה	סעיף ב6
79	<a href="#">Go</a>	ועדות משנה ותוקף החלטותיהן	סעיף ג6
79	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה להשגות	סעיף ד6
80	<a href="#">Go</a>	יועץ סביבתי, מזכיר ויועצים אחרים	סעיף ה6
80	<a href="#">Go</a>	מסירת החלטות הועדה לתשתיות	סעיף ו6
80	<a href="#">Go</a>	סימן ב': ועדה מחוזית	
80	<a href="#">Go</a>	ועדה מחוזית	סעיף ז7
80	<a href="#">Go</a>	מתכנן מחוז, מזכיר ועדה מחוזית ויועצים	סעיף ח8
81	<a href="#">Go</a>	תקופת כהונה	סעיף ט9
81	<a href="#">Go</a>	מהנדס מקומי בועדה מחוזית חוק	סעיף י10

81	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה להתנגדויות	סעיף 11
81	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה לעררים	סעיף 11א
81	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים	סעיף 11א1
82	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה לתכניות מסוימות ביישובי מיעוטים	סעיף 11א2
83	<a href="#">Go</a>	ועדת משנה לעניין תשתית תיירות	סעיף 11א3
83	<a href="#">Go</a>	ועדות משנה אחרות	סעיף 11ב
83	<a href="#">Go</a>	משלוח ההחלטות של ועדות המשנה	סעיף 11ג
83	<a href="#">Go</a>	החלטה פגומה דיון במליאת הועדה	סעיף 11ד
83	<a href="#">Go</a>	דין החלטת ועדת משנה	סעיף 11ה
83	<a href="#">Go</a>	מרחב תכנון מחוזי	סעיף 12
84	<a href="#">Go</a>	סימן ב'1 : ועדת ערר	
84	<a href="#">Go</a>	ועדת ערר	סעיף 12א
84	<a href="#">Go</a>	סמכויות ועדת הערר	סעיף 12ב
85	<a href="#">Go</a>	הקמת ועדות ערר נוספות	סעיף 12ג
85	<a href="#">Go</a>	סדרי דין	סעיף 12ד
85	<a href="#">Go</a>	הוצאות ועדת ערר	סעיף 12ה
85	<a href="#">Go</a>	סימן ב'2 : ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה	
85	<a href="#">Go</a>	ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה	סעיף 12ו
85	<a href="#">Go</a>	סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה	סעיף 12ז
86	<a href="#">Go</a>	תחולת הוראות על ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה	סעיף 12ח
86	<a href="#">Go</a>	סימן ג' : ועדה מקומית	
86	<a href="#">Go</a>	מרחב תכנון מקומי	סעיף 13
86	<a href="#">Go</a>	תכנון ופרסומו של צו תכנון	סעיף 14
86	<a href="#">Go</a>	תחילתו של צו תכנון	סעיף 15
86	<a href="#">Go</a>	שינוי מרחב תכנון	סעיף 16
86	<a href="#">Go</a>	ועדה מקומית	סעיף 17
86	<a href="#">Go</a>	ועדה ברשות מקומית אחת	סעיף 18
87	<a href="#">Go</a>	ועדה במספר רשויות מקומיות	סעיף 19
88	<a href="#">Go</a>	מהנדס ומזכיר הועדה המקומית	סעיף 20
88	<a href="#">Go</a>	מבקר הועדה המקומית	סעיף 20א
88	<a href="#">Go</a>	יועץ משפטי של ועדה מקומית	סעיף 20ב

88	<a href="#">Go</a>	תקופת כהונתו של חבר הועדה המקומית	סעיף 21
88	<a href="#">Go</a>	פרסום ברשומות	סעיף 22
88	<a href="#">Go</a>	תקציב	סעיף 24
89	<a href="#">Go</a>	גביית האגרות	סעיף 25
89	<a href="#">Go</a>	הקניית מקרקעין	סעיף 26
89	<a href="#">Go</a>	ביצוע החוק על ידי הועדה המקומית	סעיף 27
89	<a href="#">Go</a>	כפיית ביצוע על ידי הועדה המחוזית	סעיף 28
89	<a href="#">Go</a>	ועדה ממונה	סעיף 28א
89	<a href="#">Go</a>	העברת סמכויות מוועדה מקומית לוועדה מחוזית	סעיף 28ב
89	<a href="#">Go</a>	אצילת סמכויות בוועדה מקומית של רשות מרחבית	סעיף 29א
90	<a href="#">Go</a>	רשות רישוי	סעיף 30
90	<a href="#">Go</a>	המצאת מידע על ידי ועדה מקומית או מהנדס הוועדה	סעיף 31
90	<a href="#">Go</a>	הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת	סעיף 31א
91	<a href="#">Go</a>	מינוי מלווה מקצועי לוועדה מקומית	סעיף 31ב
91	<a href="#">Go</a>	יחידת בקרה על ועדות מקומיות	סעיף 31ג
91	<a href="#">Go</a>	הדרכה, הכוונה וסיוע לוועדות מקומיות	סעיף 31ד
91	<a href="#">Go</a>	סימן ד': ועדה מיוחדת	
92	<a href="#">Go</a>	מרחב תכנון מיוחד	סעיף 32
92	<a href="#">Go</a>	תקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד	סעיף 33
92	<a href="#">Go</a>	הכרזה על מתחם פינוי ובינוי	סעיף 33א
93	<a href="#">Go</a>	ועדה מיוחדת והרכבה	סעיף 34
93	<a href="#">Go</a>	מזכיר הועדה	סעיף 35
93	<a href="#">Go</a>	הסמכויות והתפקידים	סעיף 36
93	<a href="#">Go</a>	סימן ה': ועדה משותפת	
94	<a href="#">Go</a>	הקמת ועדות משותפות	סעיף 37
94	<a href="#">Go</a>	הרכבן של ועדות משותפות	סעיף 38
10	<a href="#">Go</a>	סמכויות הועדה המשותפת	סעיף 39
94	<a href="#">Go</a>	פרסום ברשומות	סעיף 40
94	<a href="#">Go</a>	סימן ו': הוראות כלליות	
94	<a href="#">Go</a>	מקום פנוי במוסד	סעיף 41
94	<a href="#">Go</a>	מינוי נציגים מסוימים למוסד תכנון	סעיף 41א

94	<a href="#">Go</a>	מנין חוקי	סעיף 42
94	<a href="#">Go</a>	דעות שקולות בהצבעה	סעיף 43
94	<a href="#">Go</a>	סדרי הדיון והעבודה	סעיף 44
94	<a href="#">Go</a>	היעדרות חבר מיישבות מוסד תכנון	סעיף 44א
95	<a href="#">Go</a>	חבר מוסד תכנון מקומי שהורשע או שהוגש נגדו כתב אישום	סעיף 244
95	<a href="#">Go</a>	חבר מוסד תכנון שקיים לגביו ניגוד עניינים תדיר	סעיף 244ג
95	<a href="#">Go</a>	בדיקת ניגוד עניינים של חבר מוסד תכנון מקומי ותוצאותיה	סעיף 244ד
96	<a href="#">Go</a>	התפטרות חבר	סעיף 45
96	<a href="#">Go</a>	שמירת סוד	סעיף 46
96	<a href="#">Go</a>	ניגוד עניינים אישי בקשר לעניין מסוים	סעיף 47
96	<a href="#">Go</a>	הימנעות מהשתתפות בדיון בשל קשר ליזם או נטילת חלק בהחלטה העולה לדיון	סעיף 47א
97	<a href="#">Go</a>	מתן היתר או אישור שלא כדין	סעיף 48
97	<a href="#">Go</a>	ממלא מקום לחבר מוסד תכנון	סעיף 48א
97	<a href="#">Go</a>	אופן משלוח ההחלטות של מוסד התכנון והודעות מטעמו	סעיף 248
97	<a href="#">Go</a>	זכות עיון במסמכי מוסד תכנון	סעיף 248ג
98	<a href="#">Go</a>	חובת ניהול פרוטוקול ופרסומו	סעיף 248ד
99	<a href="#">Go</a>	תחילת תוקפה של החלטת מוסד תכנון ופרסומה	סעיף 248ה
99	<a href="#">Go</a>	דוח שנתי על פעולות מוסד תכנון	סעיף 148
99	<a href="#">Go</a>	פרק ג': תכנית	
99	<a href="#">Go</a>	סימן א': תכנית מיתאר ארצית	
99	<a href="#">Go</a>	הוראות תכנית מיתאר ארצית	סעיף 49
100	<a href="#">Go</a>	תכנית חלקית	סעיף 50
100	<a href="#">Go</a>	עריכת התכנית	סעיף 51
100	<a href="#">Go</a>	דיווח לכנסת הוראת שעה	סעיף 51א
100	<a href="#">Go</a>	מסירת העתק לועדות המחוזיות	סעיף 52
100	<a href="#">Go</a>	אישור תכנית	סעיף 53
100	<a href="#">Go</a>	פרסום	סעיף 54
100	<a href="#">Go</a>	סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית	
100	<a href="#">Go</a>	מטרות התכנית	סעיף 55
100	<a href="#">Go</a>	עריכת התכנית	סעיף 56
100	<a href="#">Go</a>	הוראות התכנית	סעיף 57

100	<a href="#">Go</a>	הוראות המועצה הארצית	סעיף 58
100	<a href="#">Go</a>	סמכויות של ממונה לביצוע	סעיף 59
101	<a href="#">Go</a>	סימן ג': תכנית מיתאר מקומית	
101	<a href="#">Go</a>	מטרות התכנית	סעיף 61
101	<a href="#">Go</a>	תכנית בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית	סעיף 61א
102	<a href="#">Go</a>	הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות דעת	סעיף 61ב
102	<a href="#">Go</a>	תכנית בסמכות ועדה מחוזית	סעיף 62
103	<a href="#">Go</a>	תכנית בסמכות ועדה מקומית	סעיף 62א
109	<a href="#">Go</a>	תכנית כוללנית מעקב אחר יישום ודיווח	סעיף 1א62
109	<a href="#">Go</a>	בדיקה תכנונית מוקדמת	סעיף 62ב
109	<a href="#">Go</a>	הוראות בתכנית מיתאר מקומית	סעיף 63
110	<a href="#">Go</a>	מעונות לחוסים	סעיף 63א
110	<a href="#">Go</a>	הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים	סעיף 63ב
111	<a href="#">Go</a>	חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו	סעיף 64
111	<a href="#">Go</a>	סימן ד': תכנית מפורטת	
111	<a href="#">Go</a>	הוראות תכנית מפורטת	סעיף 69
111	<a href="#">Go</a>	התאמת מגרשים	סעיף 70
112	<a href="#">Go</a>	סימן ה': תכנית מיוחדת	
112	<a href="#">Go</a>	תכנית מיוחדת	סעיף 71
112	<a href="#">Go</a>	אישור תכנית מיתאר מיוחדת	סעיף 72
112	<a href="#">Go</a>	התנגדות וערר לתכנית של ועדה מיוחדת	סעיף 73
112	<a href="#">Go</a>	ערר על החלטות אחרות	סעיף 74
112	<a href="#">Go</a>	דין תכנית מיוחדת	סעיף 75
112	<a href="#">Go</a>	תקנות	סעיף 76
112	<a href="#">Go</a>	סימן ה'1: תכנית לשימור אתרים	
112	<a href="#">Go</a>	תכנית לשימור אתרים	סעיף 76א
112	<a href="#">Go</a>	סימן ה'2: תכנית לתשתית לאומית	
112	<a href="#">Go</a>	תכנית לתשתית לאומית	סעיף 76ב
112	<a href="#">Go</a>	הוראות מיוחדות לעניין תשתית תיירות	סעיף 1ב76
113	<a href="#">Go</a>	הוראות מיוחדות לתכנית לתשתית לאומית	סעיף 76ג
114	<a href="#">Go</a>	סימן ה'3: תכנית למיתקן טעון היתר פליטה	

114	<a href="#">Go</a>	הוראות מיוחדות לתכנית למיתקן טעון היתר	סעיף 76ד
114	<a href="#">Go</a>	סימן ו': הוראות כלליות לתכניות	
114	<a href="#">Go</a>	הודעה על הכנת תכנית	סעיף 77
114	<a href="#">Go</a>	היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים	סעיף 78
115	<a href="#">Go</a>	פטור מתשלומי חובה	סעיף 79
115	<a href="#">Go</a>	תפקידים מיוחדים בקשר לבטיחות הטיסה	סעיף 80
115	<a href="#">Go</a>	ייזום תכניות לבטיחות הטיסה	סעיף 81
115	<a href="#">Go</a>	ערר על דחיית תכנית בדבר בטיחות הטיסה	סעיף 82
115	<a href="#">Go</a>	תשריט	סעיף 83
115	<a href="#">Go</a>	מסמכי לוואי לתכנית	סעיף 83א
115	<a href="#">Go</a>	מועד הגשת תכנית	סעיף 1א83
115	<a href="#">Go</a>	עריכת תסקיר השפעה על הסביבה	סעיף 83ב
115	<a href="#">Go</a>	שמירה על עצים בוגרים	סעיף 83ג
115	<a href="#">Go</a>	שלבי ביצוע	סעיף 84
115	<a href="#">Go</a>	הפקדה	סעיף 85
116	<a href="#">Go</a>	שינויים לפני הפקדה	סעיף 86
116	<a href="#">Go</a>	הפקדת תכנית מצומצמת	סעיף 86א
117	<a href="#">Go</a>	מקום ההפקדה	סעיף 88
117	<a href="#">Go</a>	הודעה על הפקדת תכנית	סעיף 89
117	<a href="#">Go</a>	פרסום ומסירה של הודעת הפקדה	סעיף 89א
117	<a href="#">Go</a>	הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית	סעיף 90
117	<a href="#">Go</a>	הודעה למוסדות תכנון ומשרדי ממשלה	סעיף 91
117	<a href="#">Go</a>	תוכן הודעת ההפקדה	סעיף 92
117	<a href="#">Go</a>	הודעות על הפקדה מיוחדת	סעיף 93
117	<a href="#">Go</a>	הודעה על תכניות הנוגעות לטיסה	סעיף 94
118	<a href="#">Go</a>	מניעת טענות	סעיף 95
118	<a href="#">Go</a>	עיון בתכנית	סעיף 96
118	<a href="#">Go</a>	זכות עיון במסמכי מוסד תכנון וחובת פרסום באינטרנט	סעיף 96א
118	<a href="#">Go</a>	הוראות לגבי מתן היתר שלא על פי תכנית מופקדת	סעיף 97
118	<a href="#">Go</a>	היתר על פי תכנית שהופקדה	סעיף 97א
118	<a href="#">Go</a>	הגבלת פעולות אחרי הפקדת תכנית	סעיף 98

118	<a href="#">Go</a>	מקומות קדושים והיסטוריים ובתי קברות	סעיף 99
118	<a href="#">Go</a>	התנגדות	סעיף 100
119	<a href="#">Go</a>	התנגדות מטעמי בטיחות הטיסה	סעיף 101
119	<a href="#">Go</a>	המועד להגשת התנגדות	סעיף 102
119	<a href="#">Go</a>	מקום הגשת התנגדות	סעיף 103
119	<a href="#">Go</a>	הנמקת התנגדות	סעיף 103א
119	<a href="#">Go</a>	עיון בהתנגדויות	סעיף 104
119	<a href="#">Go</a>	המחליטים בהתנגדות	סעיף 105
119	<a href="#">Go</a>	דיון והכרעה בהתנגדות	סעיף 106
119	<a href="#">Go</a>	שמיעת התנגדויות בפומבי	סעיף 107
120	<a href="#">Go</a>	מינוי חוקר	סעיף 107א
120	<a href="#">Go</a>	הכרעה בהתנגדות ואישור תכנית בהעדר התנגדות	סעיף 108
120	<a href="#">Go</a>	סמכויות השר	סעיף 109
120	<a href="#">Go</a>	מועדים לסיום הטיפול בתכנית	סעיף 109א
121	<a href="#">Go</a>	ערר בפני המועצה הארצית	סעיף 110
121	<a href="#">Go</a>	ערר על החלטת ועדת הערר בפני הועדה המחוזית	סעיף 111
122	<a href="#">Go</a>	ערר בפני ועדת הערר	סעיף 112
122	<a href="#">Go</a>	סמכויות מוסד תכנון בערר	סעיף 116
122	<a href="#">Go</a>	פרסום אישור תכנית ודחייתה	סעיף 117
122	<a href="#">Go</a>	שמירת תכנית שאושרה ופרסומה	סעיף 118
122	<a href="#">Go</a>	תחילתה של תכנית	סעיף 119
122	<a href="#">Go</a>	חובת מסירת מידע	סעיף 119א
123	<a href="#">Go</a>	סימן ו': 1 תכנון דרכים ומסילות ברזל	
123	<a href="#">Go</a>	הוראות מיוחדות לדרכים	סעיף 119ב
124	<a href="#">Go</a>	תסקיר השפעה על הסביבה	סעיף 119ג
124	<a href="#">Go</a>	פיצויים	סעיף 119ד
124	<a href="#">Go</a>	סימן ו': 2 מיתקני גז טבעי	
124	<a href="#">Go</a>	מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד	סעיף 119ה
124	<a href="#">Go</a>	רישוי מיתקני גז	סעיף 119ו
125	<a href="#">Go</a>	ועדת המשנה לתכניות עבודה	סעיף 119ז
125	<a href="#">Go</a>	סימן ז': חלוקה חדשה	

20	<a href="#">Go</a>	הגדרה	סעיף 120
20	<a href="#">Go</a>	איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה	סעיף 121
20	<a href="#">Go</a>	חלוקה שלא בהסכמה	סעיף 122
20	<a href="#">Go</a>	רישום הערה בפנקסי המקרקעין	סעיף 123
20	<a href="#">Go</a>	תחילה	סעיף 124
20	<a href="#">Go</a>	רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית	סעיף 125
21	<a href="#">Go</a>	השפעת חלוקה חדשה על שעבודים	סעיף 126
21	<a href="#">Go</a>	איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים	סעיף 127
21	<a href="#">Go</a>	הבטחת הזכויות של בעל משכנתה	סעיף 128
126	<a href="#">Go</a>	סימן ח': סולם העדיפויות של תכניות	
126	<a href="#">Go</a>	תכנית מיתאר מקומית	סעיף 129
126	<a href="#">Go</a>	תכנית מיתאר מחוזית	סעיף 130
126	<a href="#">Go</a>	תכנית המיתאר הארצית	סעיף 131
126	<a href="#">Go</a>	תקנות לפי החוק	סעיף 132
126	<a href="#">Go</a>	סימן ט': ביטול תכניות, שינוי והתלייתן	
126	<a href="#">Go</a>	סמכות מוסד תכנון	סעיף 133
126	<a href="#">Go</a>	סמכות הועדה המחוזית	סעיף 134
126	<a href="#">Go</a>	פרק ד': חלוקה ואיחוד של קרקעות	
127	<a href="#">Go</a>	תשריט חלוקת קרקע	סעיף 137
127	<a href="#">Go</a>	פרטי התשריט	סעיף 138
127	<a href="#">Go</a>	ערר על תשריט חלוקה	סעיף 140
127	<a href="#">Go</a>	רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין	סעיף 141
127	<a href="#">Go</a>	שינוי, ביטול או התלייה של תשריט חלוקת קרקע	סעיף 142
127	<a href="#">Go</a>	הגבלה על חלוקת קרקע	סעיף 143
127	<a href="#">Go</a>	איחוד	סעיף 144
127	<a href="#">Go</a>	פרק ה': רישוי	
127	<a href="#">Go</a>	עבודות טעונות היתר	סעיף 145
129	<a href="#">Go</a>	הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר	סעיף 145א
129	<a href="#">Go</a>	רישוי בדרך מקוצרת	סעיף 145ב
130	<a href="#">Go</a>	פטור מהיתר	סעיף 145ג
131	<a href="#">Go</a>	הנחיות מרחביות	סעיף 145ד



131	<a href="#">Go</a>	שימוש חורג	סעיף 146
131	<a href="#">Go</a>	הקלות	סעיף 147
132	<a href="#">Go</a>	שימוש חורג והקלה בתנאים	סעיף 148
132	<a href="#">Go</a>	תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות	סעיף 149
133	<a href="#">Go</a>	סטייה ניכרת	סעיף 151
135	<a href="#">Go</a>	שימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה	סעיף 151א
136	<a href="#">Go</a>	ערר והשגה	סעיף 152
136	<a href="#">Go</a>	סדרי הערר	סעיף 153
136	<a href="#">Go</a>	זכויות לפי דינים אחרים	סעיף 155
136	<a href="#">Go</a>	הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית	סעיף 156
137	<a href="#">Go</a>	מועד להכרעה בבקשות	סעיף 157
137	<a href="#">Go</a>	הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון	סעיף 157א
138	<a href="#">Go</a>	אישור תחילת עבודה	סעיף 157ב
138	<a href="#">Go</a>	בקרת ביצוע על ידי מכון בקרה	סעיף 157ג
138	<a href="#">Go</a>	חובת התקנת מעליות וגנרטורים	סעיף 158א
139	<a href="#">Go</a>	הצמדת מקומות חניה	סעיף 158א1
139	<a href="#">Go</a>	בתי שימוש המיועדים לנשים	סעיף 158א2
139	<a href="#">Go</a>	התניית היתר בהתקנת מקומות חניה	סעיף 158א3
140	<a href="#">Go</a>	פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבנינים ציבוריים	
140	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 158ב
140	<a href="#">Go</a>	תחולת הפרק	סעיף 158ב1
140	<a href="#">Go</a>	סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי קיים	סעיף 158ג
140	<a href="#">Go</a>	ערעור	סעיף 158ד
140	<a href="#">Go</a>	ביטול רשיון עסק	סעיף 158ה
140	<a href="#">Go</a>	מתן היתר לבנין ציבורי	סעיף 158ו
141	<a href="#">Go</a>	פרק ה'1א: נגישות לאנשים עם מוגבלות	
141	<a href="#">Go</a>	נגישות מקום ציבורי חדש	סעיף 158ו1
142	<a href="#">Go</a>	שטח משותף בבנין מגורים חדש	סעיף 158ו2
143	<a href="#">Go</a>	אישור מורשה נגישות	סעיף 158ו3
144	<a href="#">Go</a>	תוקף היתר מוסד חינוך	סעיף 158ו4

144	<a href="#">Go</a>	פרק ה'2: רישוי בדרך מקוצרת	
144	<a href="#">Go</a>	פרק ה'3: מכוני בקרה	
144	<a href="#">Go</a>	סימן א': הקמת מכון בקרה ותפקידיו	
144	<a href="#">Go</a>	הגדרות פרק ה'3	סעיף 158יג
144	<a href="#">Go</a>	הקמת מכון בקרה ותפקידיו	סעיף 158יד
144	<a href="#">Go</a>	תנאים למתן רישיון להפעלת מכון בקרה ולפעילותו	סעיף 158טו
145	<a href="#">Go</a>	רישיון, תנאיו והארכת תוקפו	סעיף 158טז
145	<a href="#">Go</a>	ביטול רישיון, התלייתו, הגבלתו או שינוי תנאיו	סעיף 158יז
145	<a href="#">Go</a>	סימן ב': בקרים	
145	<a href="#">Go</a>	בקרים במכון בקרה	סעיף 158יח
146	<a href="#">Go</a>	רישום בקרים	סעיף 158יט
146	<a href="#">Go</a>	תנאי כשירות לבקר ותחומי פעולתו	סעיף 158כ
146	<a href="#">Go</a>	סימן ג': בקרים מורשים	
146	<a href="#">Go</a>	העסקת בקר מורשה במכון בקרה	סעיף 158כא
146	<a href="#">Go</a>	כשירות בקרים מורשים והסמכתם	סעיף 158כב
147	<a href="#">Go</a>	סמכויות בקרים מורשים	סעיף 158כג
148	<a href="#">Go</a>	סימן ד': דרכי העבודה של מכון בקרה	
148	<a href="#">Go</a>	הגשת מסמכים למכון בקרה ולבקר מורשה	סעיף 158כד
148	<a href="#">Go</a>	פעילותו של מכון בקרה	סעיף 158כה
148	<a href="#">Go</a>	אגרות ואיסור תמורה אחרת למכון בקרה	סעיף 158כו
148	<a href="#">Go</a>	החלת דינים על עובדי מכון בקרה	סעיף 158כז
148	<a href="#">Go</a>	מניעת ניגוד עניינים בעבודת מכון בקרה	סעיף 158כח
148	<a href="#">Go</a>	קביעת הוראות לעניין מכוני בקרה	סעיף 158כט
148	<a href="#">Go</a>	סימן ה': דיווח, פיקוח וביקורת	
148	<a href="#">Go</a>	חובת דיווח של מכון בקרה	סעיף 158ל
149	<a href="#">Go</a>	ביקורת ופיקוח על מכוני בקרה ובקרים מורשים	סעיף 158לא
149	<a href="#">Go</a>	סימן ו': עיצום כספי	
149	<a href="#">Go</a>	עיצום כספי	סעיף 158לב
149	<a href="#">Go</a>	הודעה על כוונת חיוב	סעיף 158לג

150	<a href="#">Go</a>	זכות טיעון	סעיף 158לד
150	<a href="#">Go</a>	החלטת הממונה על דרישת תשלום	סעיף 158לה
150	<a href="#">Go</a>	הפרה נמשכת והפרה חוזרת	סעיף 158לו
150	<a href="#">Go</a>	סכומים מופחתים	סעיף 158לז
150	<a href="#">Go</a>	סכום מעודכן של העיצום הכספי	סעיף 158לח
150	<a href="#">Go</a>	המועד לתשלום העיצום הכספי	סעיף 158לט
150	<a href="#">Go</a>	הפרשי הצמדה וריבית	סעיף 158מ
150	<a href="#">Go</a>	גבייה	סעיף 158מא
150	<a href="#">Go</a>	עיצום כספי על הפרה של חוק זה או חוק אחר	סעיף 158מב
150	<a href="#">Go</a>	שמירת אחריות פלילית	סעיף 158מג
150	<a href="#">Go</a>	ערעור על דרישת תשלום	סעיף 158מד
151	<a href="#">Go</a>	פרסום	סעיף 158מה
151	<a href="#">Go</a>	שינוי התוספת השביעית	סעיף 158מו
151	<a href="#">Go</a>	פרק ו': מיתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה	
151	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 159
151	<a href="#">Go</a>	סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה	סעיף 160
152	<a href="#">Go</a>	התחשבות בהנחיות ארכיטקטוניות וסביבתיות	סעיף 161
152	<a href="#">Go</a>	המנין החוקי	סעיף 162
152	<a href="#">Go</a>	עניני טיסה אזרחית	סעיף 163
152	<a href="#">Go</a>	קרקעות חקלאיות	סעיף 164
152	<a href="#">Go</a>	תחולת פרק ז'	סעיף 165
152	<a href="#">Go</a>	ועדת ערר	סעיף 166
152	<a href="#">Go</a>	דיון בערר בהרכב של שלושה	סעיף 167
152	<a href="#">Go</a>	היושב ראש	סעיף 168
152	<a href="#">Go</a>	סודיות הדיונים	סעיף 170
152	<a href="#">Go</a>	סדרי הדיון	סעיף 171
152	<a href="#">Go</a>	פטור	סעיף 172
152	<a href="#">Go</a>	תקנות	סעיף 173

152	<a href="#">Go</a>	מניעת מכשולי טיסה	סעיף 174
152	<a href="#">Go</a>	הוראת שינוי	סעיף 175
153	<a href="#">Go</a>	פיצויים	סעיף 176
153	<a href="#">Go</a>	התנגדות לתכנית בשל מיתקן בטחוני	סעיף 177
153	<a href="#">Go</a>	הוראות לעניין מיתקן שרואים אותו כמיתקן ביטחוני בתקופת המעבר	סעיף 177א
154	<a href="#">Go</a>	פרק ז': שימוש חורג	
154	<a href="#">Go</a>	תקופת מקסימום לחריגה	סעיף 178
154	<a href="#">Go</a>	פרסום הרשימה ואישורה	סעיף 179
154	<a href="#">Go</a>	תקופת המקסימום לחריגה בבנינים	סעיף 180
155	<a href="#">Go</a>	התקופה המרבית לחריגה	סעיף 181
155	<a href="#">Go</a>	אישור התקופה המרבית	סעיף 182
155	<a href="#">Go</a>	הפסקת החריגה בתום התקופה המרבית	סעיף 183
155	<a href="#">Go</a>	הפסקת החריגה לפני תום התקופה המרבית	סעיף 184
155	<a href="#">Go</a>	אי ביצוע ההפסקה לפני המועד	סעיף 185
155	<a href="#">Go</a>	ביצוע על ידי הועדה המקומית	סעיף 186
155	<a href="#">Go</a>	שיכון חלוף	סעיף 187
155	<a href="#">Go</a>	פרק ח': הפקעות	
155	<a href="#">Go</a>	מטרת ההפקעה	סעיף 188
155	<a href="#">Go</a>	סמכות הועדה המקומית	סעיף 189
5	<a href="#">Go</a>	ביצוע ההפקעה	סעיף 190
5	<a href="#">Go</a>	חילופי קרקע	סעיף 191
6	<a href="#">Go</a>	הסכם אינו היתר לחריגה	סעיף 192
6	<a href="#">Go</a>	דין רכוש שהופקע	סעיף 193
6	<a href="#">Go</a>	שיכון חלוף	סעיף 194
6	<a href="#">Go</a>	דין מקרקעין שנרכשו בתמורה	סעיף 195
6	<a href="#">Go</a>	שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום	סעיף 196
6	<a href="#">Go</a>	פרק ח'1: היטל השבחה	
156	<a href="#">Go</a>	היטל השבחה	סעיף 196א
156	<a href="#">Go</a>	פרק ט': פיצויים	
157	<a href="#">Go</a>	תביעת פיצויים	סעיף 197
157	<a href="#">Go</a>	תביעה לפיצויים	סעיף 198

158	<a href="#">Go</a>	פטור מתשלום פיצויים	סעיף 200
158	<a href="#">Go</a>	אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית	סעיף 201
158	<a href="#">Go</a>	פיצויים על הפסקת חריגה	סעיף 202
158	<a href="#">Go</a>	פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למיתקן גז	סעיף 202א
158	<a href="#">Go</a>	כתב שיפוי כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית	סעיף 202ב
159	<a href="#">Go</a>	פרק ט'1: רשימת שמאים מכריעים	
159	<a href="#">Go</a>	רשימת שמאים מכריעים	סעיף 202ג
159	<a href="#">Go</a>	הוועדה המייעצת	סעיף 202ד
159	<a href="#">Go</a>	כשירות לכהונה כשמאי מכריע	סעיף 202ה
159	<a href="#">Go</a>	פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים	סעיף 202ו
160	<a href="#">Go</a>	איסור ניגוד עניינים	סעיף 202ז
160	<a href="#">Go</a>	ייחוד פעולת שמאי מכריע	סעיף 202ח11
160	<a href="#">Go</a>	מחיקה או התליה מרשימת השמאים המכריעים	סעיף 202ט
160	<a href="#">Go</a>	העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר	סעיף 202י11
160	<a href="#">Go</a>	עונשין	סעיף 202
160	<a href="#">Go</a>	החלת הוראות על שמאי מכריע	סעיף 202יב
160	<a href="#">Go</a>	תקנות לעניין שמאי מכריע	סעיף 202יג
161	<a href="#">Go</a>	פרק י': עבירות ועונשין	
161	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 203
161	<a href="#">Go</a>	עונשין	סעיף 204
161	<a href="#">Go</a>	אמצעים נוספים	סעיף 205
161	<a href="#">Go</a>	צו בית המשפט חובה	סעיף 206
161	<a href="#">Go</a>	מועד לביצוע הצו	סעיף 207
161	<a href="#">Go</a>	ביצוע צו	סעיף 207א
162	<a href="#">Go</a>	מעצר הנשפט עד ביצוע הצו	סעיף 207ב
162	<a href="#">Go</a>	שמירת דינים	סעיף 207ג
162	<a href="#">Go</a>	האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר	סעיף 208
162	<a href="#">Go</a>	אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק	סעיף 209
162	<a href="#">Go</a>	עבירה לפי פרק ה'1	סעיף 209א
162	<a href="#">Go</a>	אי קיום צו בית המשפט	סעיף 210

162	<a href="#">Go</a>	סמכויות מוסד תכנון	סעיף 211
162	<a href="#">Go</a>	הריסה ללא הרשעה	סעיף 212
163	<a href="#">Go</a>	ביצוע על ידי הועדה המקומית	סעיף 213
163	<a href="#">Go</a>	הודעה כוזבת	סעיף 214
163	<a href="#">Go</a>	ביטול עקב הודעה כוזבת	סעיף 215
163	<a href="#">Go</a>	בטלות היתר שניתן בהליך רישוי בדרך מקוצרת על פי מידע שאינו נכון	סעיף 215א
163	<a href="#">Go</a>	ביטול עקב מתן פרטים בלתי נכונים	סעיף 216
163	<a href="#">Go</a>	מניעת מילוי תפקיד	סעיף 217
163	<a href="#">Go</a>	חיוב בתשלום אגרה	סעיף 218
163	<a href="#">Go</a>	קנס או תביעה לגביית רווחים מבניה בלתי חוקית	סעיף 219
164	<a href="#">Go</a>	דיור חלוף	סעיף 220
164	<a href="#">Go</a>	רישום בפנקסי מקרקעין	סעיף 221
164	<a href="#">Go</a>	גביית הקנס הנוסף	סעיף 222
164	<a href="#">Go</a>	תשלום קנסות	סעיף 223
164	<a href="#">Go</a>	הפסקת ביניים מינהלית	סעיף 224
164	<a href="#">Go</a>	הפסקת בניה על ידי קצין משטרה והגא	סעיף 225
164	<a href="#">Go</a>	מסירת צו הפסקה לבעל מקרקעין	סעיף 225א
164	<a href="#">Go</a>	בקשת אישור צו הפסקה מינהלי	סעיף 226
164	<a href="#">Go</a>	אישור צו הפסקה מינהלי	סעיף 227
164	<a href="#">Go</a>	סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי	סעיף 228
164	<a href="#">Go</a>	ערעור בעניני צו הפסקה מינהלי	סעיף 229
164	<a href="#">Go</a>	תוכן צו הפסקה מינהלי	סעיף 230
165	<a href="#">Go</a>	הריסת תוספת הבניה אחרי צו הפסקה מינהלי	סעיף 231
165	<a href="#">Go</a>	ביצוע הריסה מינהלית	סעיף 232
165	<a href="#">Go</a>	הריסה אינה פוטרת מאחריות פלילית	סעיף 233
165	<a href="#">Go</a>	שמירת סמכויות	סעיף 234
165	<a href="#">Go</a>	תקפו של צו הפסקה מינהלי	סעיף 235
165	<a href="#">Go</a>	בקשת ביטול צו הפסקה מינהלי	סעיף 236
165	<a href="#">Go</a>	אי קיום צו הפסקה מינהלי	סעיף 237
165	<a href="#">Go</a>	נזיקין	סעיף 238
165	<a href="#">Go</a>	צו הריסה מינהלי	סעיף 238א

166	<a href="#">Go</a>	צו הפסקה שיפוטי	סעיף 239
166	<a href="#">Go</a>	אי קיום צו הפסקה שיפוטי	סעיף 240
166	<a href="#">Go</a>	הריסה על אי קיום צו ביניים	סעיף 241
167	<a href="#">Go</a>	ביצוע צו הריסה שיפוטי	סעיף 242
167	<a href="#">Go</a>	צו הריסה שיפוטי מתי	סעיף 243
167	<a href="#">Go</a>	דיון בצו הריסה שיפוטי	סעיף 244
167	<a href="#">Go</a>	גביית הוצאות	סעיף 245
167	<a href="#">Go</a>	צו זמני למניעת פעולות	סעיף 246
167	<a href="#">Go</a>	כפיית צו מניעת בניה	סעיף 247
167	<a href="#">Go</a>	שמירת סמכויות	סעיף 248
167	<a href="#">Go</a>	אי קיום צו מניעת פעולות	סעיף 249
167	<a href="#">Go</a>	ערעור על צווים	סעיף 250
167	<a href="#">Go</a>	זכות הערעור שמורה	סעיף 251
167	<a href="#">Go</a>	היתר שהושג בטענות שוא	סעיף 252
167	<a href="#">Go</a>	אחריות של תאגיד	סעיף 253
167	<a href="#">Go</a>	זכות מעצר	סעיף 254
167	<a href="#">Go</a>	בזיון בית המשפט	סעיף 255
168	<a href="#">Go</a>	פרק י'1: עתירות בעניני תכנון ובניה	
168	<a href="#">Go</a>	פרק י'2: החלת הוראות חוק זה על מפעלי ים המלח בע"מ	
168	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 255ז
168	<a href="#">Go</a>	סייג להחלת הוראות	סעיף 255ח
168	<a href="#">Go</a>	סמכות מוסד תכנון לענין ים המלח והקרקעות החכורות	סעיף 255ט
168	<a href="#">Go</a>	מיזמים תיירותיים בשטח ים המלח	סעיף 255י
168	<a href="#">Go</a>	סמכות מוסד תכנון לענין הקרקעות השמורות	סעיף 255יא
168	<a href="#">Go</a>	אי תחולת פרקים ח1 ו ט	סעיף 255יב
169	<a href="#">Go</a>	הוראות לענין קבלת היתר	סעיף 255יג
169	<a href="#">Go</a>	פרק י"א: שונות	
169	<a href="#">Go</a>	בוררות	סעיף 256
169	<a href="#">Go</a>	אגרה השנויה במחלוקת	סעיף 256א
169	<a href="#">Go</a>	כניסה למקרקעין	סעיף 257
169	<a href="#">Go</a>	מינוי מפקחים	סעיף 257א

169	<a href="#">Go</a>	ייצוג ועדה מקומית לפני בית המשפט	סעיף 258
169	<a href="#">Go</a>	תחולה על המדינה בדרך כלל	סעיף 259
169	<a href="#">Go</a>	עדיפות בדיון בבקשות המדינה	סעיף 260
169	<a href="#">Go</a>	דרכים ותשתיות	סעיף 261
171	<a href="#">Go</a>	ביטול ושינוי תחומי מרחב תכנון ומחוז	סעיף 262
171	<a href="#">Go</a>	עסקאות ועובדים בועדה מקומית לפי סעיף 19	סעיף 263
171	<a href="#">Go</a>	סמכויות הממשלה	סעיף 264
171	<a href="#">Go</a>	ביצוע ותקנות	סעיף 265
173	<a href="#">Go</a>	הצמדת תשלומים מסויימים	סעיף 265א
173	<a href="#">Go</a>	פטור באזורים כפריים	סעיף 266
173	<a href="#">Go</a>	פטור למיתקן גישה אלחוטית	סעיף 266ג
173	<a href="#">Go</a>	אגרה מופחתת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה	סעיף 266ד
173	<a href="#">Go</a>	פטור לעבודות זמניות לשם ביצוע מיזם בעל חשיבות לאומית או מיזם בעל חשיבות לכלל המחוז	סעיף 266ה
174	<a href="#">Go</a>	בניה לפי מיפרטים	סעיף 267
174	<a href="#">Go</a>	תקנות סדרי דין	סעיף 268
174	<a href="#">Go</a>	אצילת סמכויות	סעיף 269
174	<a href="#">Go</a>	פרק י"ב: ביטולים והוראות מעבר	
174	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 269א
174	<a href="#">Go</a>	ביטול	סעיף 270
174	<a href="#">Go</a>	שטח תכנון במרחב תכנון	סעיף 271
174	<a href="#">Go</a>	ענינים תלויים ועומדים	סעיף 272
174	<a href="#">Go</a>	אישור תקנות ותכניות קיימות	סעיף 273
174	<a href="#">Go</a>	אישור	סעיף 274
174	<a href="#">Go</a>	המשך בהליכים	סעיף 275
174	<a href="#">Go</a>	ביטול ושינוי תחומי מחוז ושטחי תכנון עיר לפני תחילת החוק	סעיף 276
174	<a href="#">Go</a>	הפסקת שימוש חורג	סעיף 277
174	<a href="#">Go</a>	התנגדות לתכנית ממלכתית	סעיף 277א
175	<a href="#">Go</a>	זכות עיון	סעיף 277ב
175	<a href="#">Go</a>	סמכויות השרים	סעיף 277ג
175	<a href="#">Go</a>	עריכה מחדש של תכנית ממלכתית	סעיף 277ד
175	<a href="#">Go</a>	אישור התכנית	סעיף 277ה



175	<a href="#">Go</a>	פטור מהיתר	סעיף 1277
175	<a href="#">Go</a>	דרכים	סעיף 1277ז
175	<a href="#">Go</a>	פרשנות	סעיף 278
175	<a href="#">Go</a>	תחילה	סעיף 279
175	<a href="#">Go</a>	פרסום	סעיף 280
175	<a href="#">Go</a>	התוספת הראשונה	
175	<a href="#">Go</a>	הועדה	סעיף 1
175	<a href="#">Go</a>	הרכב הועדה	סעיף 2
176	<a href="#">Go</a>	הנוהל	סעיף 4
176	<a href="#">Go</a>	הכרזה על קרקע חקלאית	סעיף 5
176	<a href="#">Go</a>	הגבלת אישור תכנית	סעיף 6
176	<a href="#">Go</a>	הגבלות בשימוש בקרקע לא חקלאית	סעיף 7
176	<a href="#">Go</a>	הגבלות על קביעת מפעלים	סעיף 8
176	<a href="#">Go</a>	תכנית הטעונה אישור הועדה	סעיף 9
176	<a href="#">Go</a>	בדיקת תכניות קיימות	סעיף 10
176	<a href="#">Go</a>	הגבלת השימוש בסמכויות הועדה	סעיף 11
176	<a href="#">Go</a>	תכנית לדרכים	סעיף 11א
177	<a href="#">Go</a>	ועדת ערר	סעיף 12
177	<a href="#">Go</a>	סדרי הדין בוועדת ערר	סעיף 13
177	<a href="#">Go</a>	דין המדינה	סעיף 14
177	<a href="#">Go</a>	שמירת דינים וסמכויות אחרות	סעיף 15
177	<a href="#">Go</a>	הוראות מעבר	סעיף 16
177	<a href="#">Go</a>	התוספת השניה	
177	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 1
177	<a href="#">Go</a>	הועדה לשמירת הסביבה החופית	סעיף 2
177	<a href="#">Go</a>	הרכב הועדה	סעיף 3
178	<a href="#">Go</a>	סייג לאישור תכנית, היתר לשימוש חורג והקלה	סעיף 4
178	<a href="#">Go</a>	סייג למתן היתרים	סעיף 5
178	<a href="#">Go</a>	תכנית הטעונה אישור הועדה	סעיף 6
179	<a href="#">Go</a>	סמכויות הועדה	סעיף 7
179	<a href="#">Go</a>	ערר	סעיף 8

179	<a href="#">Go</a>	סמכויות המועצה הארצית בערר	סעיף 9
179	<a href="#">Go</a>	שמירת דינים וסמכויות	סעיף 10
179	<a href="#">Go</a>	הוראת מעבר	סעיף 11
179	<a href="#">Go</a>	סייג לתחולה	סעיף 12
179	<a href="#">Go</a>	תוספת שלישית	
179	<a href="#">Go</a>	פרשנות	סעיף 1
180	<a href="#">Go</a>	חובות בהיטל השבחה	סעיף 2
180	<a href="#">Go</a>	שיעור ההיטל	סעיף 3
180	<a href="#">Go</a>	שומת ההשבחה	סעיף 4
180	<a href="#">Go</a>	לוח שומה	סעיף 5
180	<a href="#">Go</a>	הצגת הלוח והודעת שומה	סעיף 6
181	<a href="#">Go</a>	מועד תשלום ההיטל	סעיף 7
181	<a href="#">Go</a>	ערובות להבטחת תשלום	סעיף 8
181	<a href="#">Go</a>	הצמדה	סעיף 9
181	<a href="#">Go</a>	הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל	סעיף 10
181	<a href="#">Go</a>	שותפים במקרקעין	סעיף 11
181	<a href="#">Go</a>	חלוקת ההיטל	סעיף 12
181	<a href="#">Go</a>	יעוד ההיטל	סעיף 13
182	<a href="#">Go</a>	שיעור החיוב בהיטל	סעיף 13א
182	<a href="#">Go</a>	שמאי מכריע, ערר וערעור	סעיף 14
183	<a href="#">Go</a>	מסירת מידע	סעיף 14א
183	<a href="#">Go</a>	הצמדה	סעיף 15
183	<a href="#">Go</a>	הפחתת תשלומי פיגורים	סעיף 16
183	<a href="#">Go</a>	החזר היטל	סעיף 17
183	<a href="#">Go</a>	גביה	סעיף 18
183	<a href="#">Go</a>	פטור מהיטל	סעיף 19
185	<a href="#">Go</a>	הארכת מועדים	סעיף 20
185	<a href="#">Go</a>	הסכם מיוחד לגבי מקרקעי ישראל	סעיף 21
185	<a href="#">Go</a>	תוספת רביעית	
185	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 1
185	<a href="#">Go</a>	תכנית לשימור	סעיף 2

185	<a href="#">Go</a>	תכנית לשימור שהוצעה על ידי מעוניינים	סעיף 3
185	<a href="#">Go</a>	הוראות בשלב הביניים	סעיף 4
185	<a href="#">Go</a>	הודעה	סעיף 5
186	<a href="#">Go</a>	שינויים על פי תכנית	סעיף 6
186	<a href="#">Go</a>	שינוי או שימוש באתר שנועד לשימור	סעיף 7
186	<a href="#">Go</a>	העדר מקור כספי למימון לפיצויים	סעיף 8
186	<a href="#">Go</a>	פטור ממסים	סעיף 9
186	<a href="#">Go</a>	ועדה לשימור	סעיף 10
186	<a href="#">Go</a>	הזמנת משתתפים	סעיף 11
186	<a href="#">Go</a>	רשימת אתרים לשימור	סעיף 12
186	<a href="#">Go</a>	תפקידי ועדה לשימור	סעיף 13
186	<a href="#">Go</a>	עבודות אחזקה	סעיף 14
187	<a href="#">Go</a>	הפקעה ופיצויים	סעיף 15
187	<a href="#">Go</a>	ערר	סעיף 16
187	<a href="#">Go</a>	שמירת דינים	סעיף 17
187	<a href="#">Go</a>	התוספת החמישית	
188	<a href="#">Go</a>	תוספת שישית	
188	<a href="#">Go</a>	הגדרות	סעיף 1
188	<a href="#">Go</a>	שימוש בדיוור בהישג יד	סעיף 2
188	<a href="#">Go</a>	הגבלה על בעלות	סעיף 3
189	<a href="#">Go</a>	חובת ניהול ואחזקה תקינה	סעיף 4
189	<a href="#">Go</a>	דמי השכירות	סעיף 5
189	<a href="#">Go</a>	רישום הערה בפנקסי המקרקעין ורישום העברת זכויות	סעיף 6
190	<a href="#">Go</a>	רישום והעברה של זכויות שאינן רשומות	סעיף 7
190	<a href="#">Go</a>	מחיקת הערות וביטול הצורך באישור	סעיף 8
190	<a href="#">Go</a>	מינוי המנהל	סעיף 9
190	<a href="#">Go</a>	חובת דיווח	סעיף 10
190	<a href="#">Go</a>	סמכויות פיקוח	סעיף 11
191	<a href="#">Go</a>	ניהול רישום	סעיף 12
191	<a href="#">Go</a>	בירור פניות ציבור	סעיף 13
191	<a href="#">Go</a>	הטלת עיצום כספי על בעלים של דיוור בהישג יד	סעיף 14

191	<a href="#">Go</a>	ביצוע ותקנות	סעיף 15
191	<a href="#">Go</a>	תחולת התוספת	סעיף 16
191	<a href="#">Go</a>	תוספת שביעית	
191	<a href="#">Go</a>	תוספת שמינית	

## חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965\*

פרק א': פרשנות

- \* פורסם ס"ח תשכ"ה מס' 467 מיום 12.8.1965 עמ' 307 (ה"ח תשכ"ג מס' 532 עמ' 14).
- ת"ט ס"ח תשכ"ו מס' 468 מיום 19.1.1966 עמ' 2.
- תוקן ס"ח תשכ"ז מס' 488 מיום 22.12.1966 עמ' 10 (ה"ח תשכ"ו מס' 691 עמ' 115) – תיקון מס' 1; ר' סעיף 8 לענין תחילה.
- ס"ח תשכ"ט מס' 562 מיום 11.7.1969 עמ' 172 (ה"ח תשכ"ח מס' 777 עמ' 229) – תיקון מס' 2 בסעיף 30 לחוק ההתגוננות האזרחית (תיקון מס' 2), תשכ"ט-1969.
- ס"ח תשכ"ט מס' 570 מיום 25.7.1969 עמ' 223 (ה"ח תשכ"ט מס' 844 עמ' 309) – תיקון מס' 3.
- ס"ח תשל"ג מס' 710 מיום 27.7.1973 עמ' 228 (ה"ח תשל"ג מס' 1063 עמ' 290) – תיקון מס' 4.
- ס"ח תשל"ו מס' 818 מיום 7.7.1976 עמ' 233 (ה"ח תשל"ג מס' 1030 עמ' 85) – תיקון מס' 5 בסעיף 22 לחוק שירותי תיירות, תשל"ו-1976; תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו.
- ס"ח תשל"ו מס' 822 מיום 29.7.1976 עמ' 253 (ה"ח תשל"ו מס' 1244 עמ' 264) – תיקון מס' 6.
- ס"ח תשל"ו מס' 822 מיום 29.7.1976 עמ' 253 (ה"ח תשל"ה מס' 1194 עמ' 390) – תיקון מס' 7.
- ס"ח תשל"ח מס' 873 מיום 9.11.1977 עמ' 15 (ה"ח תשל"ז מס' 1278 עמ' 98) – תיקון מס' 8.
- ס"ח תשל"ח מס' 906 מיום 4.8.1978 עמ' 180 (ה"ח תשל"ו מס' 1260 עמ' 376) – תיקון מס' 9.
- ס"ח תשל"ט מס' 915 מיום 16.11.1978 עמ' 14 (ה"ח תשל"ח מס' 1349 עמ' 252) – תיקון מס' 10.
- ס"ח תשמ"ם מס' 955 מיום 9.1.1980 עמ' 42 (ה"ח תשל"ט מס' 1409 עמ' 230) – תיקון מס' 11; ר' סעיף 2 לענין תחולה.
- ס"ח תשמ"א מס' 988 מיום 11.11.1980 עמ' 14 (ה"ח תשל"ט מס' 1385 עמ' 96) – תיקון מס' 12.
- ס"ח תשמ"א מס' 993 מיום 15.12.1980 עמ' 46 (ה"ח תשמ"ם מס' 1478 עמ' 406) – תיקון מס' 13.
- ס"ח תשמ"א מס' 1005 מיום 12.2.1981 עמ' 108 (ה"ח תשמ"א מס' 1493 עמ' 68) – תיקון מס' 14; ר' סעיף 3 לענין הוראות מעבר.
- ס"ח תשמ"א מס' 1005 מיום 12.2.1981 עמ' 109 (ה"ח תשמ"א מס' 1488 עמ' 37) – תיקון מס' 15; תחילתו ביום 1.6.1981.
- ס"ח תשמ"א מס' 1005 מיום 12.2.1981 עמ' 111 (ה"ח תשמ"א מס' 1466 עמ' 293) – תיקון מס' 16; תחילתו ביום 1.6.1981.
- ס"ח תשמ"א מס' 1015 עמ' 3.4.1981 עמ' 166 (ה"ח תשמ"א מס' 1526 עמ' 294) – תיקון מס' 17.
- ס"ח תשמ"א מס' 1018 מיום 8.4.1981 עמ' 184 (ה"ח תשמ"א מס' 1491 עמ' 54) – תיקון מס' 18; תחילתו ביום 1.7.1981 ור' סעיף 8 לענין הוראות מעבר. ת"ט ס"ח תשמ"א מס' 1025 מיום 26.5.1981 עמ' 278.
- ס"ח תשמ"ב מס' 1060 מיום 22.8.1982 עמ' 229 (ה"ח תשמ"א מס' 1537 עמ' 355) – תיקון מס' 19 בסעיף 57 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982; תחילתו ביום 1.2.1984.
- ס"ח תשמ"ג מס' 1071 מיום 4.1.1983 עמ' 25 (ה"ח תשמ"ב מס' 1579 עמ' 188) – תיקון מס' 20; ר' סעיפים 16, 17 לענין תחילה והוראות מעבר. ת"ט ס"ח תשמ"ג מס' 1074 מיום 25.1.1983 עמ' 40; ס"ח תשמ"ג מס' 1079 מיום 30.3.1983 עמ' 63. תוקן ס"ח תשמ"ד מס' 1118 מיום 7.6.1984 עמ' 146 בסעיף 2 לתיקון מס' 21; תחילתו ביום 1.1.1984.
- ס"ח תשמ"ד מס' 1118 מיום 7.6.1984 עמ' 146 (ה"ח תשמ"ד מס' 1667 עמ' 174) – תיקון מס' 21; ר' סעיף 3 (א) לענין תחילה.
- ס"ח תשמ"ו מס' 1172 מיום 12.3.1986 עמ' 129 (ה"ח תשמ"ו מס' 1758 עמ' 40) – תיקון מס' 22.
- ס"ח תשמ"ו מס' 1172 מיום 12.3.1986 עמ' 130 (ה"ח תשמ"ו מס' 1768 עמ' 116) – תיקון מס' 23.
- ס"ח תשמ"ו מס' 1176 מיום 16.4.1986 עמ' 150 (ה"ח תשמ"ה מס' 1735 עמ' 222) – תיקון מס' 24; ר' סעיף 3 לענין הוראות מעבר.
- ס"ח תשמ"ח מס' 1233 מיום 8.1.1988 עמ' 20 (ה"ח תשמ"ז מס' 1817 עמ' 160) – תיקון מס' 25.
- ס"ח תשמ"ח מס' 1259 מיום 27.7.1988 עמ' 144 (ה"ח תשמ"ז מס' 1817 עמ' 160) – תיקון מס' 26; ר' סעיפים 51, 52 לענין תחילה והוראות מעבר. תוקן ס"ח תשמ"ט מס' 1266 מיום 8.2.1989 עמ' 7 בסעיף 2 לתיקון מס' 27; ר' סעיף 3 לענין תחילה. ס"ח תשמ"ט מס' 1275 מיום 30.5.1989 עמ' 56 (ה"ח תשמ"ט מס' 1929 עמ' 80); תחילתו ביום 27.1.1989.
- ס"ח תשמ"ט מס' 1266 מיום 8.2.1989 עמ' 7 (ה"ח תשמ"ט מס' 1912 עמ' 10) – תיקון מס' 27; תחילתו ביום 26.1.1989.
- ס"ח תשמ"ט מס' 1275 מיום 30.5.1989 עמ' 56 (ה"ח תשמ"ט מס' 1929 עמ' 80) – תיקון מס' 28 [במקור תיקון 26 (תיקון מס' 2)].
- ס"ח תש"ן מס' 1313 מיום 4.4.1990 עמ' 123 (ה"ח תש"ן מס' 1968 עמ' 55) – תיקון מס' 29 בסעיף 12 לחוק רשות הדואר (תיקון), תש"ן-1990.
- ס"ח תש"ן מס' 1323 מיום 20.7.1990 עמ' 168 (ה"ח תש"ן מס' 2000 עמ' 218) – תיקון מס' 30 בסעיף 7 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), תש"ן-1990.
- ס"ח תשנ"א מס' 1359 מיום 21.6.1991 עמ' 164 (ה"ח תשנ"א מס' 2045 עמ' 175) – תיקון מס' 31 (תכנית לשימור אתרים).
- ס"ח תשנ"א מס' 1366 מיום 31.7.1991 עמ' 213 (ה"ח תשנ"א מס' 2060 עמ' 251) – תיקון מס' 32.
- ס"ח תשנ"א מס' 1368 מיום 22.8.1991 עמ' 220 (ה"ח תשנ"א מס' 2038 עמ' 144) – תיקון מס' 33; ר' סעיף 6 לענין תחילה ותוקף.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1370 מיום 31.10.1991 עמ' 7 (ה"ח תשנ"א מס' 2066 עמ' 272) – תיקון מס' 34 בסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית) תשנ"ב-1991; ר' סעיף 8 לענין הוראות מעבר.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1391 מיום 25.3.1992 עמ' 159 (ה"ח תשנ"ב מס' 2120 עמ' 264) – תיקון מס' 35 בסעיף 5 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) (מס' 2), תשנ"ב-1992.

[ס"ח תשנ"ג מס' 1406](#) מיום 7.1.1993 עמ' 21 ([ה"ח תשנ"ג מס' 2147](#) עמ' 30) – תיקון מס' 36.

[ס"ח תשנ"ד מס' 1456](#) מיום 22.3.1994 עמ' 98 ([ה"ח תשנ"ג מס' 2158](#) עמ' 56) – תיקון מס' 37; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו ור' סעיף 5 לענין תחילה וסעיף 6 לענין הוראות מעבר.

[ס"ח תשנ"ד מס' 1459](#) מיום 24.3.1994 עמ' 123 ([ה"ח תשנ"ד מס' 2245](#) עמ' 217) – תיקון מס' 38.

[ס"ח תשנ"ד מס' 1471](#) מיום 8.7.1994 עמ' 242 ([ה"ח תשנ"ד מס' 2267](#) עמ' 419) – תיקון מס' 39.

[ס"ח תשנ"ה מס' 1496](#) מיום 28.12.1994 עמ' 55 ([ה"ח תשנ"ה מס' 2317](#) עמ' 83) – תיקון מס' 40. ת"ט [ס"ח תשנ"ז מס' 1625](#) מיום 10.6.1997 עמ' 167; תחילתו ביום 28.12.1994.

[ס"ח תשנ"ה מס' 1505](#) מיום 15.2.1995 עמ' 128 ([ה"ח תשנ"ה מס' 2355](#) עמ' 265) – תיקון מס' 41 בסעיף 1 לחוק זכיון ים המלח (תיקוני חקיקה), תשנ"ה-1995.

[ס"ח תשנ"ה מס' 1529](#) מיום 30.6.1995 עמ' 338 ([ה"ח תשנ"ה מס' 2333](#) עמ' 170) – תיקון מס' 42.

[ס"ח תשנ"ה מס' 1544](#) מיום 24.8.1995 עמ' 450 ([ה"ח תשנ"ה מס' 2307](#) עמ' 16) – תיקון מס' 43; ר' סעיפים 142, 144 לענין תחילה והוראות מעבר. ת"ט [ס"ח תשנ"ז מס' 1625](#) מיום 10.6.1997 עמ' 167; תחילתו ביום תחילתו של תיקון מס' 43.

[ס"ח תשנ"ו מס' 1567](#) מיום 29.2.1996 עמ' 110 ([ה"ח תשנ"ה מס' 2389](#) עמ' 420) – תיקון מס' 44. ת"ט דפוס [ס"ח תשנ"ו מס' 1600](#) מיום 10.9.1996 עמ' 387 – פרט 8.

[ס"ח תשנ"ח מס' 1645](#) מיום 15.1.1998 עמ' 91 ([ה"ח תשנ"ח מס' 2650](#) עמ' 20) – תיקון מס' 45 בסעיף 40 לחוק להגברת הצמיחה והתעסוקה ולהשגת יעדי התקציב לשנת הכספים 1998 (תיקוני חקיקה), תשנ"ח-1998; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו.

[ס"ח תשנ"ח מס' 1666](#) מיום 5.4.1998 עמ' 217 ([ה"ח תשנ"ז מס' 2594](#) עמ' 83) – תיקון מס' 46 בסעיף 69 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח-1998.

[ס"ח תשנ"ח מס' 1678](#) מיום 29.7.1998 עמ' 290 ([ה"ח תשנ"ד מס' 2276](#) עמ' 470) – תיקון מס' 47 בסעיף 5 לחוק משק הדלק (קידום התחרות) (תיקון), תשנ"ח-1998.

[ס"ח תשנ"ט מס' 1704](#) מיום 15.2.1999 עמ' 93 ([ה"ח תשנ"ט מס' 2785](#) עמ' 230) – תיקון מס' 48 בסעיף 10 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 1999), תשנ"ט-1999; תחילתו ביום 1.1.1999.

[ס"ח תש"ס מס' 1724](#) מיום 10.1.2000 עמ' 72 ([ה"ח תש"ס מס' 2824](#) עמ' 68) – תיקון מס' 49 [במקור מס' 48] בסעיף 9 לחוק ההסדרים במשק מדינת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2000), תש"ס-2000; תחילתו ביום 1.1.2000.

[ס"ח תש"ס מס' 1739](#) מיום 11.6.2000 עמ' 192 ([ה"ח תש"ס מס' 2821](#) עמ' 2) – תיקון מס' 50 בסעיף 20 לחוק בתי משפט לענינים מינהליים, תש"ס-2000; תחילתו ביום 11.12.2000.

[ס"ח תש"ס מס' 1743](#) מיום 29.6.2000 עמ' 219 ([ה"ח תש"ס מס' 2869](#) עמ' 362) – תיקון מס' 51 בסעיף 3 לחוק הבזק (תיקון מס' 23), תש"ס-2000.

[ס"ח תש"ס מס' 1751](#) מיום 13.8.2000 עמ' 277 ([ה"ח תש"ס מס' 2892](#) עמ' 464) – תיקון מס' 52 בסעיף 17 לחוק הפקדון על מכלי משקה (תיקון מס' 2), תש"ס-2000.

[ס"ח תשס"א מס' 1761](#) מיום 14.12.2000 עמ' 44 ([ה"ח תש"ס מס' 2917](#) עמ' 726) – תיקון מס' 53; ר' סעיף 2 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"א מס' 1786](#) מיום 4.4.2001 עמ' 238 ([ה"ח תשס"א מס' 2990](#) עמ' 582) – תיקון מס' 54 בסעיף 15 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2001) (תיקון, ביטול והתליה של חקיקה שמקורה בהצעות חוק פרטיות), תשס"א-2001; תוקפו מיום 1.4.2001 עד יום 31.12.2005 ור' סעיף 16 לענין הוראת מעבר. תוקן [ס"ח תשס"ב מס' 1831](#) מיום 17.2.2002 עמ' 167 ([ה"ח תשס"ב מס' 3043](#) עמ' 16, [ה"ח תשס"ב מס' 3065](#) עמ' 205, [ה"ח תשס"ב מס' 3072](#) עמ' 224) – תיקון מס' 54 (תיקון מס' 1) בסעיף 32 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), תשס"ב-2002. [ס"ח תשס"ג מס' 1892](#) מיום 1.6.2003 עמ' 496 ([ה"ח הממשלה תשס"ג מס' 25](#) עמ' 262) – תיקון מס' 54 (תיקון מס' 2) בסעיף 107 לחוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2003 ו-2004), תשס"ג-2003; תחילתו ביום 17.5.2003 ור' שם לענין תחולה. [ס"ח תשס"ו מס' 2057](#) מיום 15.6.2006 עמ' 359 ([ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236](#) עמ' 298) – תיקון מס' 54 (תיקון מס' 3) בסעיף 68 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

[ס"ח תשס"א מס' 1802](#) מיום 31.7.2001 עמ' 489 ([ה"ח תש"ס מס' 2823](#) עמ' 582) – תיקון מס' 55 בסעיף 144 לחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001.

[ס"ח תשס"א מס' 1805](#) מיום 7.8.2001 עמ' 519 ([ה"ח תשס"א מס' 2957](#) עמ' 365) – תיקון מס' 56 [במקור מס' 55] בסעיף 2 לחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבנייני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001; ר' סעיף 4 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"א מס' 1807](#) מיום 9.8.2001 עמ' 560 ([ה"ח תשס"א מס' 2945](#) עמ' 184, [ה"ח תשס"א מס' 2973](#) עמ' 430) – תיקון מס' 57 [במקור מס' 56] בסעיף 98 לחוק הבזק (תיקון מס' 25), תשס"א-2001.

[ס"ח תשס"ב מס' 1820](#) מיום 3.1.2002 עמ' 83 ([ה"ח תשס"א מס' 3011](#) עמ' 676) – תיקון מס' 58 בסעיף 98 לחוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002.

[ס"ח תשס"ב מס' 1829](#) מיום 12.2.2002 עמ' 132 ([ה"ח תשס"ב מס' 3059](#) עמ' 180) – תיקון מס' 59; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסום תקנות לפי סעיף 83.

[ס"ח תשס"ב מס' 1831](#) מיום 17.2.2002 עמ' 157 ([ה"ח תשס"ב מס' 3043](#) עמ' 16, [ה"ח תשס"ב מס' 3065](#) עמ' 205, [ה"ח תשס"ב מס' 3072](#) עמ' 224) – תיקון מס' 60 בסעיף 18 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), תשס"ב-2002; תחילתו ביום 1.1.2002 ור' סעיף 19 לענין הוראת מעבר.

[ס"ח תשס"ב מס' 1836](#) מיום 21.3.2002 עמ' 206 ([ה"ח תשס"ב מס' 3082](#) עמ' 288) – תיקון מס' 61.

[ס"ח תשס"ב מס' 1849](#) מיום 13.6.2002 עמ' 427 ([ה"ח תשס"ב מס' 3097](#) עמ' 399) – תיקון מס' 62.

[ס"ח תשס"ב מס' 1859](#) מיום 24.7.2002 עמ' 490 ([ה"ח תשס"ב מס' 3057](#) עמ' 166) – תיקון מס' 63 בסעיף 1 לחוק לפיתוח הנגב והגליל (תיקוני חקיקה), תשס"ב-2002.

[ס"ח תשס"ג מס' 1873](#) מיום 19.11.2002 עמ' 56 ([ה"ח תשס"ב מס' 3162](#) עמ' 850) – תיקון מס' 64 [במקור מס' 63]; תחילתו תשעה חודשים מיום פרסומו ור' סעיף 3 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ג מס' 1879](#) מיום 25.11.2002 עמ' 118 ([ה"ח תשס"ב מס' 3168](#) עמ' 874) – תיקון מס' 65 [במקור מס' 64] בסעיף 4 לחוק ייצוג גופים ציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), תשס"ג-2002; תחילתו 60 ימים מיום פרסומו (ת"ט מס' 1883 מיום 29.12.2002 עמ' 208).

[ס"ח תשס"ג מס' 1882](#) מיום 29.12.2002 עמ' 192 ([ה"ח הממשלה תשס"ג מס' 4](#) עמ' 18) – תיקון מס' 66 [במקור מס' 65] בסעיף 41 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2003), תשס"ג-2002; תחילתו ביום 1.1.2003 ור' סעיף 42 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ד מס' 1920](#) מיום 18.1.2004 עמ' 70 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 64](#) עמ' 52) – תיקון מס' 67 בסעיף 2 לחוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), תשס"ד-2004; תחילתו ביום 1.1.2004.

[ס"ח תשס"ד מס' 1955](#) מיום 10.8.2004 עמ' 503 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 109](#) עמ' 511) – תיקון מס' 68; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו.

[ס"ח תשס"ד מס' 1958](#) מיום 15.8.2004 עמ' 546 ([ה"ח הממשלה תשס"ג מס' 51](#) עמ' 604) – תיקון מס' 69 בסעיף 21 לחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004; תחילתו 3 חודשים מיום פרסומו.

[ס"ח תשס"ה מס' 1976](#) מיום 26.1.2005 עמ' 105 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 64](#) עמ' 77) – תיקון מס' 70; ר' סעיף 2 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ה מס' 1994](#) מיום 3.4.2005 עמ' 276 ([ה"ח הכנסת תשס"ה מס' 64](#) עמ' 72) – תיקון מס' 72; תחילתו תוך ארבעה חודשים מיום פרסומו ותוקפו למשך חמש שנים אך ר' סעיפים 4, 5 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ה מס' 1995](#) מיום 7.4.2005 עמ' 323 ([ה"ח תשס"א מס' 2951](#) עמ' 326) – תיקון מס' 71 בסעיף 7 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), תשס"ה-2005; ר' סעיף 19 (ד) לענין תחילה וס' 20 (ב) לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ה מס' 2011](#) מיום 5.7.2005 עמ' 660 ([ה"ח הכנסת תשס"ה מס' 68](#) עמ' 99) – תיקון מס' 73; תחילתו ביום 29.8.2006 ור' סעיף 3 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ה מס' 2020](#) מיום 8.8.2005 עמ' 747 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 77](#) עמ' 298) – תיקון מס' 74 בסעיף 28 לחוק בתי משפט לענינים מינהליים (תיקון מס' 15), תשס"ה-2005; ר' סעיפים 43, 44 לענין תחילה ותחולה. תוקן [ס"ח תשס"ו מס' 2057](#) מיום 15.6.2006 עמ' 330 ([ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236](#) עמ' 298) – תיקון מס' 74 (תיקון) בסעיף 36 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006. [ס"ח תשס"ח מס' 2165](#) מיום 10.7.2008 עמ' 639 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 369](#) עמ' 416) – תיקון מס' 74 (תיקון מס' 2) בסעיף 9 לתיקון מס' 84.

[ס"ח תשס"ו מס' 2046](#) מיום 1.1.2006 עמ' 166 ([ה"ח הממשלה תשס"ה מס' 184](#) עמ' 894) – תיקון מס' 75 בסעיף 27 לחוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.1.2006.

[ס"ח תשס"ו מס' 2057](#) מיום 15.6.2006 עמ' 325 ([ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236](#) עמ' 298) – תיקון מס' 76 בסעיף 34 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; ר' סעיפים 37, 38 לענין תחילה והוראות מעבר. תוקן [ס"ח תש"ע מס' 2212](#) מיום 22.10.2009 עמ' 232 ([ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436](#) עמ' 348, 596) – תיקון מס' 76 (תיקון) בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006) (תיקון מס' 3), תש"ע-2006; ר' סעיף 2 לענין תוקף.

[ס"ח תשס"ז מס' 2077](#) מיום 11.1.2007 עמ' 82 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 260](#) עמ' 16) – תיקון מס' 77 בסעיף 52 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2007), תשס"ז-2007; תחילתו ביום 1.1.2007.

[ס"ח תשס"ז מס' 2089](#) מיום 27.3.2007 עמ' 155 ([ה"ח הכנסת תשס"ו מס' 109](#) עמ' 114) – תיקון מס' 78; תחילתו 180 ימים מיום פרסומו.

[ס"ח תשס"ז מס' 2105](#) מיום 26.7.2007 עמ' 412 ([ה"ח הכנסת תשס"ז מס' 151](#) עמ' 180) – תיקון מס' 79.

[ס"ח תשס"ח מס' 2113](#) מיום 15.10.2007 עמ' 8 ([ה"ח הכנסת תשס"ז מס' 136](#) עמ' 90) – תיקון מס' 80.

[ס"ח תשס"ח מס' 2114](#) מיום 24.10.2007 עמ' 17 ([ה"ח הכנסת תשס"ז מס' 146](#) עמ' 154) – תיקון מס' 81 בסעיף 4 לחוק שמירת הסביבה החופית (תיקון), תשס"ח-2007.

[ס"ח תשס"ח מס' 2120](#) מיום 29.11.2007 עמ' 62 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 327](#) עמ' 904) – הוראת שעה תשס"ח-2007; תוקפה שלוש שנים מיום פרסומו.

[ס"ח תשס"ח מס' 2133](#) מיום 10.2.2008 עמ' 196 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 147) – תיקון מס' 82 בסעיף 14 לחוק הרשות השניה לטלוויזיה ורדיו (תיקון מס' 29), תשס"ח-2008.

[ס"ח תשס"ח מס' 2148](#) מיום 10.4.2008 עמ' 462 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 92) – תיקון מס' 83 בסעיף 53 לחוק הסדרת הטיפול בחופי הכנרת, תשס"ח-2008.

[ס"ח תשס"ח מס' 2165](#) מיום 10.7.2008 עמ' 632 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 369](#) עמ' 416) – תיקון מס' 84 והוראת שעה; ר' סעיפים 10, 11 לענין תחילה ותחולה ור' הערת השוליים לסעיפים 112, 198 לענין הכניסה לתוקף (תוקן [ק"ת תשס"ט מס' 6790](#) מיום 30.6.2009 עמ' 1080 – צו תשס"ט-2009).

[ס"ח תשס"ח מס' 2174](#) מיום 31.7.2008 עמ' 784 ([ה"ח הכנסת תשס"ו מס' 111](#) עמ' 126, [ה"ח הכנסת תשס"ח מס' 210](#) עמ' 209) – תיקון מס' 85 בסעיף 85 לחוק אוויר נקי, תשס"ח-2008; תחילתו ביום 1.1.2011.

[ס"ח תשס"ח מס' 2175](#) מיום 5.8.2008 עמ' 798 ([ה"ח הכנסת תשס"ח מס' 233](#) עמ' 323) – תיקון מס' 86; ר' סעיף 9 לענין תחילה.

[ס"ח תשס"ח מס' 2179](#) מיום 7.8.2008 עמ' 840 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 378](#) עמ' 512) – תיקון מס' 87.

[ס"ח תשס"ט מס' 2190](#) מיום 16.11.2008 עמ' 82 ([ה"ח הכנסת תשס"ח מס' 232](#) עמ' 314) – תיקון מס' 88.

[ס"ח תשס"ט מס' 2190](#) מיום 16.11.2008 עמ' 82 ([ה"ח הכנסת תשס"ט מס' 261](#) עמ' 34) – תיקון מס' 89; תחילתו שישה חודשים מיום

- תוקן **ס"ח תשס"ט מס' 2203** מיום 23.7.2009 עמ' 216 (**ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436** עמ' 348) – תיקון מס' 90 בסעיף 68 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 15.7.2009.
- ס"ח תשס"ט מס' 2209** מיום 10.8.2009 עמ' 330 (**ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436** עמ' 348, 514) – תיקון מס' 91 בסעיף 43 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010.
- ס"ח תש"ע מס' 2228** מיום 15.2.2010 עמ' 366 (**ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 237** עמ' 414) – תיקון מס' 92 בסעיף 24 לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (מס' 3), תש"ע-2010; ר' סעיף 29 לענין הוראת שעה.
- ס"ח תש"ע מס' 2233** מיום 16.3.2010 עמ' 415 (**ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436** עמ' 348, 589) – תיקון מס' 93 בסעיף 5 לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (תיקון מס' 6), תש"ע-2010; ר' סעיף 6 (ב) לענין תחולה והוראות מעבר.
- ס"ח תש"ע מס' 2236** מיום 23.3.2010 עמ' 450 (**ה"ח הכנסת תש"ע מס' 305** עמ' 100) – תיקון מס' 94.
- ס"ח תש"ע מס' 2245** מיום 30.6.2010 עמ' 555 (**ה"ח הכנסת תש"ע מס' 316** עמ' 150) – תיקון מס' 95.
- ס"ח תשע"א מס' 2271** מיום 6.1.2011 עמ' 186 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541** עמ' 6) – הוראת שעה בסעיף 43 לחוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), תשע"א-2010; תוקפה מיום 1.1.2011 עד יום 1.1.2016. ת"ט **ס"ח תשע"ב מס' 2320** מיום 16.11.2011 עמ' 19.
- ס"ח תשע"א מס' 2285** מיום 28.3.2011 עמ' 669 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 564** עמ' 464) – תיקון מס' 96; ר' סעיף 3 לענין תחילה.
- ס"ח תשע"ב מס' 2364** מיום 20.6.2012 עמ' 458 (**ה"ח הכנסת תשע"ב מס' 459** עמ' 165) – תיקון מס' 97 בסעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (מס' 2), תשע"ב-2012.
- ס"ח תשע"ב מס' 2369** מיום 17.7.2012 עמ' 511 (**ה"ח הכנסת תשע"ב מס' 452** עמ' 135) – תיקון מס' 98.
- ס"ח תשע"ב מס' 2381** מיום 8.8.2012 עמ' 741 (**ה"ח הממשלה תשע"ב מס' 672** עמ' 600) – תיקון מס' 99 בסעיף 132 לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, תשע"ב-2012; תחילתו ביום 8.2.2013.
- ס"ח תשע"ד מס' 2424** מיום 26.12.2013 עמ' 207 (**ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 771** עמ' 948) – תיקון מס' 100.
- ס"ח תשע"ד מס' 2450** מיום 7.4.2014 עמ' 474 (**ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 793** עמ' 1194) – תיקון מס' 101; ר' סעיפים 81, 83 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר. תוקן **ס"ח תשע"ה מס' 2497** מיום 3.8.2015 עמ' 214 (**ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 938** עמ' 856) – תיקון מס' 101 (תיקון) תשע"ה-2015 בסעיף 28 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 103 והוראת שעה), תשע"ה-2015; תוקפו לחמש שנים. דחיית תוקף **ק"ת תשע"ו מס' 7587** מיום 24.12.2015 עמ' 351 – צו תשע"ו-2015. **ק"ת תשע"ז מס' 7723** מיום 1.11.2016 עמ' 50 – צו תשע"ז-2016.
81. (א) בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ז), תחילתו של חוק זה ביום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014) (בחוק זה – יום התחילה).
- (ב) שר הפנים רשאי, בצו שיפורסם לפני יום התחילה, לדרות לתקופה שלא תעלה על חמישה חודשים את מועד תחילתו של סעיף 86א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 39 לחוק זה, אם מצא כי הדבר דרוש לשם קביעת הסדרים לענין תחולת הוראות בפרקים ח' ו-ט' לחוק העיקרי, שיש להן השפעה על הסעיף האמור.
- (ג) תחילתו של סעיף 744 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 19 לחוק זה, שלושה חודשים מיום התחילה.
- (ד) תחילתו של סעיף 61א(ב), כנוסחו בסעיף 28 לחוק זה, שישה חודשים מיום התחילה.
- (ה) ביטולם של סעיפים 266א, 266ב ו-266ג לחוק העיקרי כאמור בסעיף 72 לחוק זה, ביום כניסתו לתוקף של תקנות לפי סעיף 145ג לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 52 לחוק זה.
- (ו) תחילתן של ההוראות המפורטות להלן, ביום כ' בטבת התשע"ו (1 בינואר 2016) (בחוק זה – יום התחילה המאוחר):
- (1) ההגדרות "בקר", "בקר מורשה", "בקר ביצוע", "בקר תכן", "גורם מאשר", "מי עבודה", "מוסד תכנון", "מכון בקרה" ו"ותכן הבנייה" שבסעיף 1 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה;
- (2) סעיף 12(א)(א3) עד (א3) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 7 לחוק זה;
- (3) סעיף 145 לחוק העיקרי, למעט הוראות סעיף קטן (1א) שבו, כנוסחו בסעיף 51 לחוק זה;
- (4) סעיפים 145ב ו-145ד לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 52 לחוק זה;
- (5) סעיף 152 לחוק העיקרי, למעט הוראות סעיף קטן (1א) שבו, כנוסחו בסעיף 55 לחוק זה;
- (6) סעיף 157 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 56 לחוק זה;
- (7) סעיף 157א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 57 לחוק זה;
- (8) סעיפים 157ב ו-157ג לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 58 לחוק זה;
- (9) ביטול פרק ה'2 לחוק העיקרי, כאמור בסעיף 59 לחוק זה;
- (10) פרק ה'3 והתוספת השביעית לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיפים 60 ו-76 לחוק זה;
- (11) סעיף 160 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 61 לחוק זה;
- (12) סעיף 204(ה) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 64 לחוק זה;
- (13) סעיף 214 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 65 לחוק זה;
- (14) סעיף 215א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 66 לחוק זה;
- (15) סעיף 261(ה)(א3), (4) ו-(8) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 69 לחוק זה.
- (ז) על אף האמור בסעיף קטן (ו), שר הפנים רשאי, בצו, לדרות את יום התחילה המאוחר לתקופה שלא תעלה על שנתיים, ורשאי הוא במהלך התקופה האמורה להחיל בצורה מדורגת ובהתאם להוראות שיקבע, את ההוראות המנויות באותו סעיף קטן על מרחבי התכנון המקומיים השונים ועל סוגים שונים של בקשות להיתר או של מבקשים, בין השאר בשים לב לשיקולים אלה:
- (1) מוכנות הוועדות המקומיות ורשויות הרישוי המקומיות ליישום ההוראות האמורות;
- (2) אישור מכוני בקרה בהיקף המאפשר לספק שירות לכלל מבקשי ההיתרים במרחבי התכנון המקומיים השונים.
83. (א) תכנית שהופקדה או נדחתה לפני יום התחילה, ימשיכו לחול עליה הוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב יום התחילה.
- (ב) תכנית שהוחלט להפקידה ערב יום התחילה, ולפי החוק העיקרי כנוסחו בחוק זה תהיה הסמכות לגבי אותה תכנית נתונה למוסד תכנון אחר, תועבר תכנית למוסד התכנון האחר וימשיכו לדון בה לפי הוראות החוק העיקרי כנוסחו בחוק זה.
- (ג) בקשה למתן היתר שהוגשה לפני יום התחילה המאוחר, ימשיכו לדון בה על פי הוראות החוק העיקרי כפי שחלו על הבקשה במועד



(ד) הוראת סעיף 145א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 52 לחוק זה, יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום התחילה או לאחריו.  
 (ה) ועדה מקומית ששר הפנים אישר אותה לפי הוראות סעיף 62א(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו ערב יום התחילה, יראו אותה כוועדה מקומית עצמאית שהוסמכה לפי הוראות סעיף 31א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 15 לחוק זה, עד תום התקופה שלגביה ניתן האישור כאמור; לענין ועדה כאמור, יקראו את הוראת סעיף 62א(ה) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה, כך שבמקום "עד תום חמש שנים מיום שהוסמכה לפי סעיף 31א" יבוא "עד יום כ"ט בתמוז התשע"ט (1 באוגוסט 2019)".

(ו) שר הפנים יפעל למינוי נציגים בעלי דעה מייצגת לוועדות מקומיות, לפי סעיף 18(ב) ו-3א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 9 לחוק זה, תוך מתן עדיפות למינוי נציגים כאמור לוועדות מקומיות עצמאיות ולוועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות.

(ז) על אף הוראות סעיף קטן (ב) של סעיף 31א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 15 לחוק זה, שר הפנים רשאי, במהלך 12 חודשים מיום התחילה, להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, גם אם לא מתקיימים לגביה התנאים הקבועים באותו סעיף קטן; ואולם אם בתום 30 חודשים מיום התחילה (בסעיף קטן זה – המועד הקובע) לא מכהן בוועדה מקומית שהוסמכה כאמור ושאינן לה תכנית כוללת, לפחות נציג אחד בעל דעה מייצגת כאמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן, ולא מתקיים לגביה החריג הקבוע בפסקה (2) של הסעיף הקטן האמור – לא יחולו לגביה הוראות סעיף 62א(א) ו-2א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה, עד שיכהן בה נציג כאמור;

(ח) על אף הוראות פסקה (1), הופקדה לפני המועד הקובע תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית או תכנית הסמכות ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי הוראות סעיף 62א(א) או (2א) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה, ולאחר המועד הקובע לא חלות לגבי אותה ועדה מקומית, לפי הוראות פסקה (1), הוראות סעיף 62א(א) או (2א) האמור, תמשיך ותהיה נתונה לוועדה האמורה, לגבי אותה תכנית, הסמכות לפי הסעיף האמור;

(ט) בסעיף קטן זה, "ועדה מקומית שאינן לה תכנית כוללת" – ועדה מקומית שעל מרבית שטח מרחב התכנון שלה לא חלה תכנית כוללת כמשמעותה בסעיף 62א(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה.

(י) יחידת הבקרה תוקם לפי סעיף 31ג לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 15 לחוק זה, בתוך שנה מיום התחילה; כל עוד לא הוקמה יחידת הבקרה אך לא יותר מ-15 חודשים מיום התחילה, ואם הוקמה היחידה – במהלך שלושת החודשים מיום הקמתה, לא יתדרש חוות דעתה לצורך הסמכת ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי סעיף 31א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 15 לחוק זה.

(יא) הכרזה שניתנה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק העיקרי, כנוסחו ערב יום התחילה, יראו אותה כאילו ניתנה לפי סעיף 5 האמור, כנוסחו בסעיף 74 לחוק זה.

(יב) כהונתו של מהנדס ועדה מקומית לפי סעיף 19 לחוק העיקרי שמונה כדין לפני יום התחילה, לא תחדל בשל כך בלבד שלא מתקיימים בו תנאי הכשירות שנקבעו בסעיף 20(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 11 לחוק זה.

(יג) הוראות סעיף 44ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 19 לחוק זה, יחולו גם לגבי חבר מוסד תכנון מקומי שהוגש נגדו כתב אישום לפני יום התחילה.

(יד) חבר מוסד תכנון מקומי המכהן ערב תחילתו של חוק זה, ימסור ליועץ המשפטי של מוסד התכנון מידע כאמור בסעיף 44ד לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 19 לחוק זה, בתוך 45 ימים מיום התחילה, והיועץ המשפטי של מוסד התכנון יבדוק את המידע כאמור לפי הוראות אותו סעיף עד יום תחילתו של הסעיף האמור.

(יז) הוראות סעיף 62א(ג) ו-5 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה, לא יחולו על תכנית שהופקדה ערב יום התחילה.

**"ס"ח תשע"ד מס' 2464** מיום 6.8.2014 עמ' 667 **"ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 877** עמ' 840 – תיקון מס' 102.

**"ס"ח תשע"ה מס' 2497** מיום 3.8.2015 עמ' 212 **"ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 938** עמ' 856 – תיקון מס' 103 והוראת שעה; ר' סעיפים 31, 32 לענין תחילה, הוראות מעבר והוראת שעה.

31. (א) תחילתם של סעיפים 238א(ב) ו-257א(א) ו-1(ג) לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 1(א) לחוק זה, ביום כ"ב באלול התשע"ה (6 בספטמבר 2015).

(ב) חבר מוסד תכנון שמונה בידי שר הפנים, לפי הוראות החוק העיקרי, חוק האצת הבנייה או חוק מתחמים מועדפים לדיור, שכיחן ערב פרסומו של חוק זה ושהסמכות למנותו עברה לידי שר האוצר לפי הוראות החוקים האמורים, כנוסחם בחוק זה, ימשיך ככהונתו כל עוד לא מונה במקומו חבר מוסד תכנון בידי שר האוצר.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), חבר מוסד תכנון שמונה לפי הוראות סעיפים 7(א) ו-19(א) או 34(1) לחוק העיקרי כנוסחם ערב פרסומו של חוק זה, וכיחן ערב המועד האמור, ימשיך ככהונתו עד תום 15 ימים מיום פרסומו של חוק זה, בלבד; שר האוצר רשאי להאריך את תקופת כהונתו של חבר מוסד תכנון כאמור בתקופות נוספות, ובלבד שסך תקופות ההארכה לא יעלה על שישה חודשים; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות לענין אופן סיום כהונתו של חבר מוסד תכנון במוסד התכנון, שנקבעו בהסכם שנכרת ערב פרסומו של חוק זה.

32. (א) בכפוף להוראות סעיף קטן (ב), חוק זה יעמוד בתוקפו חמש שנים מיום פרסומו (להלן – תקופת הוראת השעה).

(ב) הוראות סעיפים 7(א) ו-19(א) ו-21, 44ב(א) ו-45 לחוק העיקרי, כנוסחם בחוק זה, ימשיכו לחול אחרי תום תקופת הוראת השעה, ולענין סעיפים 7(א) ו-19(א) לחוק העיקרי, בתום תקופת הוראת השעה, בכל מקום, במקום "האוצר" יבוא "הפנים".

**"ס"ח תשע"ו מס' 2510** מיום 30.11.2015 עמ' 42 **"ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 951** עמ' 1352 – תיקון מס' 104 בסעיפים 5, 6, 7 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), תשע"ו-2015; תחילתו ביום 1.12.2015.

**"ס"ח תשע"ו מס' 2510** מיום 30.11.2015 עמ' 81 **"ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 951** עמ' 1352 – תיקון מס' 105 בסעיף 30 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), תשע"ו-2015; ר' סעיף 35 לענין תחילה.

35. תחילתם של סעיפים 24, 25 ו-25א לחוק משק הגז הטבעי וסעיפים 119 ו-119א לחוק התכנון והבנייה, כנוסחם בחוק זה, חודשיים מיום פרסומו של חוק זה, והם יחולו על מפרטים ותכניות עבודה כמשמעותם בסעיפים 24 ו-25 לחוק משק הגז הטבעי, כנוסחם בחוק זה, שהוגשו לפי אותם סעיפים ביום התחילה ואילך.

**"ס"ח תשע"ו מס' 2520** מיום 31.12.2015 עמ' 328 **"ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 983** עמ' 274 – הוראת שעה; תוקפה עד יום 1.1.2020 ור' סעיף 2 לענין תחילה.

2. הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כנוסחו בחוק זה, יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום הפקיעה.

**"ס"ח תשע"ו מס' 2544** מיום 6.4.2016 עמ' 691 **"ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 974** עמ' 198 – תיקון מס' 106.

**"ס"ח תשע"ו מס' 2572** מיום 7.8.2016 עמ' 1146 **"ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1018** עמ' 512 – תיקון מס' 107 והוראת שעה; ר' סעיף 7 לענין הוראת מעבר.

(תיקון מס' 101) אדריכל רשוי ו"מהנדס רשוי" – כמשמעותם לפי חוק המהנדסים והאדריכלים; תשע"ד-2014

"בטיחות הטיסה" – לרבות מניעת מפגעים הנגרמים עקב הטיסה;

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

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

(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

"בנין חורג" – בנין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראותיה של תכנית או של תקנה אחרת לפי חוק זה החלות עליו, בין שניתנו לסוג מיוחד של בנינים ובין שהן חלות עליו בהיותו נמצא באזור או בשטח מיוחד, או שלא נתקיימה בו הוראה של היתר שניתן לבנייתו על-פי חוק הדין בתכנון ובבניה;

(תיקון מס' 18) "בעל" – לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;

תשנ"א-1981 (תיקון מס' 101) "בקר" – כמשמעותו בסימן ב' לפרק ה' 3;

(תיקון מס' 101) "בקר מורשה" – בקר שקיבל הרשאה להיות בקר מורשה לעניין חיקוק מסוים לפי סעיף 158 כב;

(תיקון מס' 101) "בקר ביצוע" – בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית בדבר ביצוע עבודות בהתאם להיתר ובהתאם לתכנון הבנייה, תוך ביצוע הערכת סיכונים, לרבות בקרה בידי בקר מורשה לפי סעיף 158 כג(ז), והכול בנושאים ובעניינים שקבע שר האוצר ולפי הוראות שקבע;

(תיקון מס' 101) "בקר תכן" – בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית בדבר התאמתה של בקשה להיתר לתכנון הבנייה, תוך ביצוע הערכת סיכונים, לרבות בקרה בידי בקר מורשה לפי סעיף 158 כג(ז), והכול בנושאים ובעניינים שקבע שר האוצר ולפי הוראות שקבע;

(תיקון מס' 101) "גורם מאשר" – מי שאישורו או ההתייעצות עמו הם תנאי למתן היתר או לביצוע עבודות לפי היתר, לפי חוק זה או לפי חוק אחר, ושאינו מוסד תכנון;

(תיקון מס' 37) "דרך" – תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קי"א או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך;

(תיקון מס' 43) "היתר" – לרבות הרשאה;

(תיקון מס' 101) "הנדסאי" – הנדסאי רשום שהגדרתו בחוק ההנדסאים והטכנאים, הרשום כהנדסאי בניין או כהנדסאי אדריכלות;

"הקלה" – הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג;

(תיקון מס' 101) "ועדה מקומית עצמאית" – ועדה מקומית שהוסמכה לוועדה מקומית עצמאית לפי סעיף 331 א;

(תיקון מס' 101) "ועדה מקומית עצמאית מיוחדת" – ועדה מקומית עצמאית שהוסמכה לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי סעיף 331 א;

(תיקון מס' 101) "חברה ממשלתית" – שהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, לרבות חברת בת ממשלתית שהגדרתה בחוק האמור;

(תיקון מס' 101) "חוק גנים לאומיים" – חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998;

7. החליטה ועדה מקומית על הפקדת תכנית שבסמכותה, בהתאם להוראות סעיף 62א(א) (3) לחוק העיקרי, כנוסחן בחוק זה, במהלך תקופת הוראת השעה, תמשיך הסמכות להיות נתונה לוועדה האמורה לעניין אותה תכנית, גם לאחר תום התקופה האמורה.

ס"ח תשע"ו מס' 2572 מיום 7.8.2016 עמ' 1149 (ה"ח הכנסת תשע"ו מס' 650 עמ' 152) – תיקון מס' 108 – הוראת שעה; תוקפה עד יום 1.8.2021.

ס"ח תשע"ו מס' 2581 מיום 21.8.2016 עמ' 1244 (ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 931 עמ' 768) – תיקון מס' 109 בסעיף 21 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016; תחילתו ביום 22.1.2017 ור' סעיף 30 לענין תחולה והוראות מעבר.

30. (א) תחילתם של סעיפים 14, 15, 21, ו-23 עד 26, למעט סעיף 25(ב) ו-3(ד) חמישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה (בסעיף זה – המועד הקובע).

(ג) צווי הכרזה או הכרזות הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך שניתנו, הוארכו או חודשו לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק זה והכרזות הממשלה שניתנו לפי סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה, שהיו בתוקף ערב המועד הקובע, יראו אותן כאילו ניתנו בידי השר, ויחולו לגביהן הוראות סעיף 14 או 15, לפי העניין, ובלבד שתקופת תוקפה הכוללת של הכרזה שניתנה לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה ערב ביטולו כאמור לא תעלה על התקופות הקבועות בסעיף האמור.

(ד) הליכים לעניין מתן צו הכרזה, הארכתו או חידושו לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק זה, שטרם הסתיימו, וכן בקשות להכרזה על מתחם פיניו ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה, אשר הטיפול בהן טרם הסתיים לפני המועד הקובע, יראו אותם כהליכים או כבקשות שהתקיימו לפי סעיף 14 או 15, לפי העניין, והטיפול בהם יימשך לפי הוראות הסעיפים האמורים.

- (תיקון מס' 101) "חוק ההנדסאים והטכנאים" – חוק ההנדסאים והטכנאים המוסמכים, התשע"ג-2012 ;  
 (תיקון מס' 101) "חוק חופש המידע" – חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 ;  
 (תיקון מס' 33) "חוק המהנדסים והאדריכלים" – חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958 ;  
 (תיקון מס' 101) "חוק משק הגז הטבעי" – חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ;  
 (תיקון מס' 71) "חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות" – חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ;  
 (תיקון מס' 84) "חוק שמאי מקרקעין" – חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 ;  
 (תיקון מס' 84) "ישוב ראש מועצת שמאי המקרקעין" – מי שמונה לפי סעיף 2(ג) לחוק שמאי מקרקעין ;  
 (תיקון מס' 101) "ימי עבודה" – למעט שבת ומועד ממועד ישראל המפורטים בסעיף 18א(א) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, וערביהם, ולמעט ימי חול המועד וימי שבתון שנקבעו בחיקוק ; שר האוצר רשאי לקבוע ימים נוספים שלא ייחשבו ימי עבודה לעניין זה, בין דרך כלל ובין לעניין סוגים של מוסדות תכנון או מוסד תכנון מסוים ;  
 (תיקון מס' 43) "יועץ סביבתי" – (נמחקה) ;  
 (תיקון מס' 104) "ישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;  
 (תיקון מס' 37) "מבנה דרך" – מחלף, גשר או מנהרה לרבות חפיר או סוללה המצויים בתחילתו או בסופו של אחד מאלה וכן תחנה לתחבורה ציבורית, וכל בניין אחר הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או השימוש בה שקבע שר האוצר לאחר התייעצות עם שר התחבורה והבטיחות בדרכים (בחוק זה – שר התחבורה) ;  
 (תיקון מס' 101) "מגרש" – יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו ;  
 (תיקון מס' 33) "מהנדס הועדה" – מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה ;  
 (תיקון מס' 71) "מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה" ו"מורשה לנגישות השירות" – כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ;  
 (תיקון מס' 101) "מוסד תכנון" – כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים ;  
 (תיקון מס' 103) "מינהל התכנון" – מינהל התכנון במשרד האוצר ;  
 (תיקון מס' 37) "מסילת ברזל" – כמשמעותה בסעיף 2 רישה ופסקאות (1) ו-(2) לפקודת מסילות הברזל [נוסח חדש], תשל"ב-1972, וכן מיתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה ;  
 (תיקון מס' 37) "מיתקני דרך" – כל אחד ממיתקנים אלה שבתוואי הדרך : אבן שפה, גדר, מחסום, מעקה, עמוד תאורה, רמזור, תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם, תחנת המתנה לרכב, ספסל רחוב, מיתקן איסוף אשפה, עמדת קריאה לעזרה, תמרור, חנייה במפלס הקרקע, מיתקני איתות, בקרה, ניטור ומדידה הנדרשים להפעלת הדרך, מיתקן טעינה לרכב חשמלי, מיתקני חשמול וטעינה בחשמל לרכבת, וכן כל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלה של דרך והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה ;  
 (תיקון מס' 82) "מיתקני תקשורת" – תחנת שידור, כהגדרתה בחוק הרשות השנייה לטלוויזיה ורדיו, התש"ן-1990, המשמשת או תועדה לשמש לצורכי שידורי טלוויזיה בשיטה הספרתית ;  
 (תיקון מס' 37) "מיתקני תשתית" – קווי תשתית ומיתקני חיבור כהגדרתם בסעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות, וכן כבלי תקשורת, מיתקנים להולכת גז וצינורות להולכת חומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ;  
 (תיקון מס' 101) "מכון בקרה" – גוף שניתן לו רישיון לפי סעיף 158טו ;  
 (תיקון מס' 101) "מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל ;  
 (תיקון מס' 79) "מרחב מוגן" – מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בחוף מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור ;  
 (תיקון מס' 83) "סביבה חופית" – כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004 ;  
 (תיקון מס' 84) "קרוב", לאדם פלוני –  
 (1) בן זוג ;  
 (2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, או אדם אחר הסמוך על שולחנו של אותו אדם פלוני ;  
 (3) אח או אחות ובני זוגם ;  
 (4) תאגיד שהוא מנהלו או נושא משרה בו, או שחלקו בהון המניות, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות

מנהל או בזכות ההצבעה, עולה על 5% ;

“רשות מקומית” – עיריה או מועצה מקומית ;

(תיקון מס' 101) רשות עירונית” – רשות מקומית למעט מועצה אזורית ;  
תשע”ד-2014  
(תיקון מס' 43) “שטח כולל המותר לבניה” – סך כל השטח המותר לבניה, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות ;

“שימוש חורג”, בקרקע או בבנין – השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על-פי כל חוק הדין בתכנון ובניה ;

(תיקון מס' 101) תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם” – תחנה המיועדת רק לאיסוף נוסעים או להורדתם מרכב או מרכבת, ובכלל זה ספסל, מצללה, עמדת בידוק, עמדת כרטוס וכל מיתקן אחר הנדרש במישרין להפעלת תחנה כאמור שקבע שר התחבורה לאחר התייעצות עם שר התחבורה ;  
הוראת שעה,  
תיקון מס' 101 תחנה לתחבורה ציבורית” – תחנה לנוסעים בתחבורה ציבורית שאינה מיועדת רק לאיסוף נוסעים או להורדתם מרכב או מרכבת, לרבות מיתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במישרין להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים בה ;

(תיקון מס' 101) תכנון הבנייה” – הוראות לפי חיקוק שעניינן יציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמש וכן תנאים לפי חיקוק אשר צריכים להתקיים בבנין ;  
תשע”ד-2014

(תיקון מס' 101) תכנון הבנייה” – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה ;  
תשע”ד-2014

(תיקון מס' 37) “תכנית דרך” – תכנית לדרך הכלולה בתכנית מיתאר ארצית לדרכים או בתכנית מיתאר ארצית למסילות ברזל, או שהיא תכנית הנגזרת מתכנית מיתאר ארצית לדרכים, או שהיא תכנית לדרך המהווה עורק תחבורה ראשי שהועדה המקומית הנוגעת בדבר, בהסכמת הועדה המחוזית, החליטה כי יראו אותה כתכנית דרך לענין חוק זה, או ששר התחבורה החליט, לאחר התייעצות עם שר האוצר ועם הועדה המקומית הנוגעת בדבר, כי יראו אותה כתכנית דרך לענין חוק זה ; לענין הגדרה זו, “דרך” – לרבות מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת ;

(תיקון מס' 101) תכנית בסמכות ועדה מקומית” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, כאמור בסעיף 62א ;  
תשע”ד-2014  
(תיקון מס' 101) תכנית בסמכות ועדה מחוזית” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאינה תכנית בסמכות ועדה מקומית ;  
תשע”ד-2014

(תיקון מס' 37) “תסקיר השפעה על הסביבה” או “תסקיר” – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום השפעות שליליות, כפי שייקבע בתקנות ;

(תיקון מס' 60) “תשתיות לאומיות” – מיתקני תשתית, נמל תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים, מיתקני מים וביוב לרבות מאגרים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מיתקני תקשורת, תחנת כוח, מיתקן אחסון גז ודלק, דרך, מיתקני גז ומיתקני גז” – כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, אתרי כרייה וחציבה, חניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית ;  
תשע”ב-2002  
תשע”ח-2008

(תיקון מס' 90)  
תשע”ט-2009

(תיקון מס' 107) תשתית תיירות” – מיזם ששר התיירות הכריז עליו לפי הוראות סעיף 176ב .  
תשע”ו-2016  
פרסום בעתון (א) “פרסום בעתון” לענין חוק זה,

(1) פרסום בשני עתונים יומיים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ כאמור בסעיף קטן (ב), ובמקום שבו מופיע עתון מקומי לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעתון המקומי ;  
(תיקון מס' 26)  
תשמ”ח-1988

(2) במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסיה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסיה, פרסום אחד בעתון המתפרסם בשפה הערבית, אחד בעתון נפוץ בעברית ואחד בעתון מקומי כאמור .

(3) במרחב תכנון מקומי שבו, לדעת יושב ראש הועדה המחוזית, קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף אחד משלושת העתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (ב), פרסום אחד בעתון מתוך רשימה שיקבע שר האוצר לאותו מרחב תכנון מקומי, אחד בעתון נפוץ בעברית ואחד בעתון מקומי כאמור .  
(תיקון מס' 43)  
תשע”ו-2016

(ב) לענין זה יפרסם שר האוצר ברשומות, מדי שנה, לאחר התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה, רשימה של שלושת העתונים היומיים הנפוצים ביותר במדינה בשפה העברית ; פרסום באחד מהם ייחשב כפרסום בעתון נפוץ .

(ג) הפרסום ייעשה במדור מיוחד בעתון, שיוכלט במסגרת מתאימה, וישא את הכותרת “הודעות בענייני

## תכנון ובניה".

(תיקון מס' 86) (ד) בכל פרסום בעיתון צוין הפניה לאתרי אינטרנט כאמור בסעיף 1 ב הכוללת את שמות המתחם של האתרים. תשס"ח-2008  
חובת פרסום (א) חובת פרסום בעיתון לפי חוק זה, תחול חובת הפרסום גם באתר אינטרנט במדור מיוחד, שיישא באינטרנט את הכותרת הודעות בענייני תכנון ובניה", כמפורט להלן:

(תיקון מס' 86) (1) הודעות מטעם ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית – באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר האינטרנט של רשות מקומית הנוגעת בדבר; תשס"ח-2008

(תיקון מס' 103) (2) הודעות מטעם מוסד תכנון אחר – באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(ב) פורסמה הודעה כאמור בסעיף קטן (א) (1), למעט הודעה לפי סעיף 149, תועבר על ידי הוועדה המקומית למינהל התכנון; הועברה הודעה כאמור יפורסמה מינהל התכנון גם באתר האינטרנט שלו; לעניין זה יראו הפניה באתר האינטרנט של מינהל התכנון להודעה כפי שפורסמה באתר האינטרנט כאמור בסעיף קטן (א) (1), כפרסום באתר האינטרנט של מינהל התכנון לפי סעיף קטן זה.

(ג) לעניין שפת הפרסום לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב), יחולו הוראות סעיף 1א (א), בשינויים המחויבים.

אתר אינטרנט (א) אתר אינטרנט שבו יש לפרסם תכניות, הודעות או מסמכים אחרים לפי חוק זה יהיה נגיש לכלל הציבור בלא תשלום והפרסום בו ייעשה באופן שיבטיח את זמינותו, שמירתו, יכולת אחזור המידע באתר והפקת פלט ממנו. (תיקון מס' 86) תשס"ח-2008

(ב) המועד לפרסום באתר אינטרנט של תכנית, הודעה או מסמך שיש לפרסמם לפי חוק זה יהיה עם מועד פרסומה הראשון בעיתון או עם הפרסום הראשון לגביהם לפי חוק זה, לפי העניין, והם לא יוסרו מהאתר, ואולם הודעה לפי סעיף 149 לעניין שימוש חורג ניתן להסיר בתום תקופת תוקפו של השימוש החורג נושא ההודעה; מועד הפרסום באתר האינטרנט לא ישפיע על מניין של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות בעניינים אלה:

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

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

(3) מסמכים נוספים שיש לפרסמם באתר אינטרנט;

(4) תכניות, הודעות או מסמכים, או חלקים מהם, שאין חובה לפרסמם באתר אינטרנט לצמיתות או שאין חובה לפרסמם כלל, לרבות בשל חשש לפגיעה בפרטיותו של אדם או בזכויות אחרות;

(5) פטור לוועדה מקומית מסוימת או לסוגים של ועדות מקומיות מחובת הפרסום באתר אינטרנט, לפי זמן שלא יעלה על שנה.

פרק ב': מוסדות תכנון

טימן א': המועצה הארצית

מועצה ארצית (א) תקום מועצה ארצית לתכנון ולבניה (להלן – המועצה הארצית) לייעץ לממשלה בכל הנוגע לקו הכללי בביצוע חוק זה, לרבות עניני חקיקה, ולמלא את יתר התפקידים המוטלים עליה בחוק זה ובכל דין אחר. (תיקון מס' 103) תשס"ח-2008  
וזה הרכב המועצה הארצית: (ב)

(1) שר האוצר או נציגו, והוא יהיה יושב ראש;

(2) שלושה עשר חברי הממשלה, שתחילת עליהם הממשלה מזמן לזמן, או נציגיהם; (תיקון מס' 7) תשס"ח-2008

(3) מינהל התכנון או נציגו מבין עובדי מינהל התכנון, והוא יהיה ממלא מקום היושב ראש; (תיקון מס' 76) תשס"ח-2006

(4) בעל הכשרה מקצועית בעניני שיכון ובניה שימנהו שר השיכון;

(5) מינהל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים או נציגו; (תיקון מס' 46) תשנ"ח-1998

(6) ראשי העיריות ירושלים, תל-אביב-יפו, חיפה ובאר שבע;

(7) ראשי שתי עיריות אחרות, ראשי שלוש מועצות מקומיות שאינן מועצות אזוריות וראשי שתי מועצות אזוריות; שר הפנים יקבע לענין זה את העיריות, המועצות המקומיות והמועצות האזוריות; ובלבד שאחת מהן בגליל ואחת בנגב; בפסקה זו, "הגליל" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, ו"הנגב" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991;

(8) חבר אחד שימנהו שר האוצר מתוך הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958;

- (9) נציגה אחת של ארגון נשים, והיא תתמנה על ידי שר האוצר בהמלצת ארגון ארצי של ארגוני נשים שהוא לדעת השר יציג ונוגע בדבר ;
- (10) נציג הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל ;
- (11) נציג המוסדות המיישבים שימנהו שר האוצר לפי המלצת הסוכנות היהודית לארץ-ישראל ;
- (12) בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה שיתמנה על ידי שר האוצר ;
- (13) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנהו שר האוצר מתוך רשימת מועמדים שהארגון האמור יגיש לו ; (תיקון מס' 7)
- (13א) נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה שימנהו שר הרווחה והשירותים החברתיים ; (תיקון מס' 103 הוראת שעה) (תיקון מס' 2014-א)
- (14) נציג הדור הצעיר, שימנהו שר האוצר בהתייעצות עם הגופים שלדעתו נוגעים בדבר.
- (ג) במקומו של ראש רשות מקומית כחבר המועצה הארצית יכול לבוא אחד מסגניו שימנה לכך.
- (ד) תקופת כהונתה של המועצה הארצית תהא חמש שנים. (תיקון מס' 43)
- (ה) חבר המועצה יכול לשוב ולהתמנות כחבר במועצה לתקופות כהונה נוספות. (תיקון מס' 43)
- פרט 3. ברשות ממונהי חבר המועצה הארצית יפורסם ברשומות.
4. מקומו של חבר המועצה שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסוימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שמלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר המועצה שקדם לו.
5. מזכיר המועצה (א) שר האוצר ימנה מזכיר למועצה הארצית. (תיקון מס' 103 הוראת שעה) (תיקון מס' 2014-א)
- (ב) המועצה הארצית רשאית למנות לה יועצים מקצועיים.
- (א) המועצה הארצית רשאית – (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (1) למנות מבין חבריה ועדות קבועות ועדות לענינים מסוימים ולקבוע להן את סמכויותיהן ותפקידיהן (בסעיף זה – ועדות משנה) ;
- (2) למנות לוועדות כאמור יועצים מקצועיים ;
- (3) לאצול לוועדות כאמור מסמכויותיה, למעט כל סמכות בדבר תכנית מיתאר ארצית ובדבר הייעוץ בעניני החקיקה בשטח התכנון והבניה.
- (ב) היה חבר ועדה שנאצלה לה סמכות לפי סעיף זה חולק על החלטת הועדה, תעביר הועדה את החלטה, על-פי דרישתו, להכרעתה הסופית של המועצה.
- (ג) המועצה הארצית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, שתדון ותחליט בערר על החלטת ועדה מחוזית כאמור בסעיף 12(ה) ; דין החלטת ועדת משנה שהוקמה לפי סעיף קטן זה כדין החלטת המועצה הארצית, והוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו. (תיקון מס' 01 תשע"ד-2014)
- (1) המועצה הארצית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, שתדון ותחליט בתכניות שהועברו לה לפי סעיף 109א(ב)2 ; ועדת משנה כאמור תהיה בת תשעה חברים, ובהם –
- (א) שני חברים לפחות מבין החברים המנויים בפסקאות (6) ו-7(7) של סעיף 2(ב) ;
- (ב) חבר אחד לפחות מבין החברים המנויים בפסקאות (8) עד (14) של סעיף 2(ב) ;
- (2) בדיון בתכנית הנוגעת לשטחים שהוראות סעיף 62א(1) חלות עליהם, תכלול ועדת המשנה את נציג שר הביטחון במועצה הארצית ;
- (3) דין החלטת ועדת משנה שהוקמה לפי סעיף קטן זה כדין החלטת המועצה הארצית, והוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו.
- (תיקון מס' 60 תשע"ד-2014)
6. ועדה ארצית (א) תוקם ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (להלן – הועדה לתשתיות), וזה הרכבה : של תשתיות לאומיות ; (תיקון מס' 60 תשע"ד-2014)
- (2) נציג ראש הממשלה ;
- (3) נציג שר המשפטים ; (תשס"ב-2002)
- (4) נציג השר לתשתיות לאומיות ;
- (5) נציג שר התחבורה ;

- (6) (נמחקה) ;
- (7) נציג שר הבינוי והשיכון ;
- (8) נציג השר לאיכות הסביבה ;
- (9) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר ;
- (10) נציג רשות מקרקעי ישראל ;
- (11) נציג שר הביטחון ;
- (תיקון מס' 91 תשס"ט-2009)
- (11א) נציג שר הפנים ;
- (12) בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובניה שימנה שר הפנים – והוא יהיה מתכנן הועדה ;
- (13) נציג ציבור שתמנה הממשלה ;
- (14) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנהו שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון יגיש לו ;
- (14א) נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה שימנהו שר הרווחה והשירותים החברתיים ;
- (15) נציג השלטון המקומי שימנה שר הפנים.
- (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015
- (1א) בדיון בתכנית לתשתית תיירות, יבוא נציג שר התיירות במקומו של נציג שר התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים.
- (ב) הועדה לתשתיות תפעל ליד המועצה הארצית, וחבר במועצה הארצית יוכל להתמנות גם לחבר בועדה לתשתיות.
- (ג) תקופת כהונתו של חבר הועדה לתשתיות תהא חמש שנים.
- (ד) חבר הועדה לתשתיות יכול לשוב ולהתמנות לחבר בועדה לתשתיות לשתי תקופות כהונה נוספות.
- (ה) מי שמינה נציג לועדה לתשתיות רשאי בכל עת להחליף את נציגו בועדה.
- (ו) כל אימת שהועדה דנה בתכנית, ששטחה, כולו או חלקו, בתחום ועדה מקומית, תזמין את מהנדס הועדה המקומית או את נציגו ותיתן לו הזדמנות להשמיע את דברו לפני שתחליט בענין.
- (א) בענייני תכנון ובניה של תשתיות לאומיות יהיו לועדה לתשתיות כל הסמכויות והתפקידים של המועצה לתשתיות לאומיות.
- (ב) על אף האמור בפרק ה', לענין מתן היתר לפי אותו פרק על פי תכנית לתשתית לאומית (להלן – תכנית לתשתית לאומית), תהיה –
- (1) רשות הרישוי – יושב ראש הועדה לתשתיות ומתכנן הועדה ;
- (2) הועדה המקומית – הועדה לתשתיות ; ואולם הוראות סעיף 152(א) לא יחולו.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מגיש תכנית לתשתית לאומית או מי שהוא הסמיך לעניין זה רשאי להגיש בקשה להיתר על פי תכנית לתשתית לאומית לועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה חלה התכנית האמורה או לרשות הרישוי שלה, לפי העניין, ומשהוגשה בקשה להיתר כאמור יהיו כל הסמכויות לעניין מתן ההיתר נתונות לועדה המקומית האמורה ולרשות הרישוי שלה, לפי העניין ; לעניין זה, "בקשה להיתר" – למעט בקשה להרשאה לפי סעיף 261(ה).
- (ד) על אף האמור בסעיף 261(ה), לעניין הרשאה כאמור באותו סעיף לפי תכנית לתשתית לאומית, הסמכויות הנתונות למתכנן המחוז וליושב ראש הועדה המחוזית יהיו נתונות למתכנן הועדה וליושב ראש הועדה לתשתיות, בהתאמה.
- (א) הועדה לתשתיות רשאית למנות מבין חבריה ועדות קבועות וועדות לעניינים מסוימים, לקבוע להן את סמכויותיהן ותפקידיהן, ולאצול להן מסמכויותיה (בסעיף זה - ועדות משנה).
- (ב) שני חברים לפחות של הועדה לתשתיות רשאים, בתוך שלושה ימים מיום שנמסרה להם החלטת ועדת משנה, לדרוש בכתב שיתקיים במליאת הועדה לתשתיות דיון בענין שלגביו התקבלה החלטה ; התקבלה דרישה כאמור, תקיים הועדה לתשתיות דיון ותקבל החלטה בענין בתוך שבועה ימים מיום שהוגשה לה הדרישה כאמור.
- (א) הועדה לתשתיות תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה בת חמישה חברים, לשמיעת השגות לתכנית לתשתית לאומית, וזה הרכבה -
- (תיקון מס' 60)
- (1) יושב ראש הועדה לתשתיות או ממלא מקומו, והוא יהיה יושב ראש ועדת המשנה להתנגדויות ;
- (2) נציג שר המשפטים ;
- (3) מתכנן הועדה ;
- (4) חבר הועדה לתשתיות שהוא נציג הציבור ;
- (5) חבר מבין חברי הועדה לתשתיות.

76. (א) יושב ראש הוועדה לתשתיות ונציג השר לאיכות הסביבה בוועדה לתשתיות ימנו לוועדה, מתוך רשימה ויועץ סביבתי, והפיקר שר האוצר בהסכמת השר לאיכות הסביבה, יועץ סביבתי, אחד או יותר, שאינו עובד המדינה. (תיקון מס' 60) (ב) שר האוצר ימנה מזכיר לוועדה לתשתיות.
- 2002-ב (ג) הוועדה לתשתיות רשאית למנות לה ולוועדות המשנה שלה יועצים מקצועיים.
- (ד) הוועדה לתשתיות ומתכנן הוועדה רשאים לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שימצאו לנכון.
16. מטרת החלטות ועל אף האמור בסעיף 48ב, החלטות הוועדה לתשתיות יימסרו למשתתפים בדיון, לרבות לחברי ועדה שלא נבחרו לדיון, מיד בתום הדיון בוועדה. (תיקון מס' 60)

סימן ב': ועדה מחוזית

7. (א) לכל מחוז תהיה ועדה מחוזית לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מחוזית), וזה הרכבה:
- (1) נציג שר האוצר, והוא יהיה היושב ראש; (תיקון מס' 43)
- (2) נציג השר לאיכות הסביבה; תשנ"ה-1995
- (3) נציג שר הבטחון;
- (4) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (5) נציג שר הבריאות;
- (6) נציג שר החקלאות;
- (7) נציג שר המשפטים;
- (8) נציג שר התחבורה;
- (9) נציג שר התיירות וממלא מקומו יהיה נציג השר התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים; (תיקון מס' 107) תשע"ו-2016
- (9א) נציג שר הפנים; (תיקון מס' 103) הוראת שעה) תשע"ה-2015
- (10) נציג רשות מקרקעי ישראל; (תיקון מס' 91) תשס"ט-2009
- (11) מתכנן המחוז כאמור בסעיף 8(א);
- (12) חמישה חברים שימנה שר הפנים על פי המלצות של הרשויות המקומיות שבאותו מחוז (להלן – נציגי הרשויות המקומיות);
- (13) חבר אחד שימנה שר האוצר והוא –
- אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:
- (א) הוא בקי בענייני תכנון ובניה;
- (ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז;
- חבר כאמור ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר האוצר בהודעה ברשומות;
- (14) נציג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנה שר האוצר בהתייעצות עם השר לאיכות הסביבה, מתוך רשימת מועמדים שיגישו לו גופים אלה; לענין זה, "הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה" – הגופים המפורטים בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002.
- (ב) הרשויות המקומיות שבמחוז יגישו, תוך שלושים ימים מיום שנדרשו לכך על ידי שר הפנים או מי מטעמו, את המלצותיהן כאמור בסעיף קטן (א) (12); לא עשו כן, רשאי השר למנות את חמשת החברים ללא המלצה.
- (ג) חברותם של נציגי השרים כאמור בפסקאות (2), (4), (5) ו-(8) של סעיף קטן (א) בוועדה המחוזית, או של ממלאי מקומם (להלן – הנציגים הקבועים), תהיה עיסוקם הבלעדי, זולת אם אישר שר האוצר לשר הממנה, להטיל עליהם תפקיד נוסף.
8. (א) (1) שר האוצר ימנה לכל ועדה מחוזית מתכנן מחוז ומזכיר; מתכנן המחוז יכול שימונה מקרב עובדי ועדה מחוזית ויועצים המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה; (תיקון מס' 43)
- (2) מינוי מתכנן מחוז שלא מקרב עובדי המדינה, יהיה לפי הוראות חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992, ומשמונה יחולו עליו הדינים החלים על עובד ציבור. תשנ"ה-1995
- (ב) ועדה מחוזית רשאית להתייעץ בענין מסוים עם יועץ מקצועי שתקבע וכן רשאית היא למנות לה יועץ



## מקצועי של קבע לרבות יועץ משפטי.

תקופה כהונה (א) תקופת כהונתה של ועדה מחוזית תהיה חמש שנים; אך אם לא נכנסה לתפקידה ועדה מחוזית חדשה תמשיך הוועדה הקודמת ששה חדשים נוספים בכהונתה, ובתום התקופה של ששה חדשים תתחיל הוועדה המחוזית החדשה לפעול בכל מספר של חברים שנתמנו עד אז. (תיקון מס' 43)

(ב) שר רשאי בכל עת להחליף את נציגו בוועדה המחוזית.

(ג) חבר ועדה מחוזית – שאינו נציג שר – שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסוימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שממלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר הוועדה שקדם לו.

מהנדס מקומי כל אימת שהוועדה לתשתיות או שוועדה מחוזית דנה בתכנית שבתחום רשות מקומית, תזמין את מהנדס הרשות המקומית – אם ישנו – ואת נציגה לברא לפניה, ואם באו – תתן להם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בענין. בוועדה מחוזית (תיקון מס' 43) (בוטל).

תעדת הוועדה (א) ועדה מחוזית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, בת חמישה חברים, לשמיעת התנגדויות לתכנית לפי פרק ג' סימן ו' (להלן – ועדת משנה להתנגדויות), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, (תיקון מס' 43)

שיהיה יושב ראש ועדת המשנה להתנגדויות;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) חבר מבין הנציגים הקבועים;

(4) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות;

(5) חבר שתבחר הוועדה המחוזית.

(ב) דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהתנגדויות לתכנית הנוגעת לרשות מקומית או לוועדה מקומית מסוימת, ונציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה הוא חבר או עובד הרשות המקומית או הוועדה המקומית שבתכנית הנוגעת לה, דנים, או שהוא הומלץ, לפי סעיף 7(ב), על ידי רשות מקומית כאמור, ימנה היושב ראש לדיון האמור חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

ועדת הוועדה (א) ועדה מחוזית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, בת חמישה חברים, לשמיעת עררים לפי סעיף 111 (להלן – ועדת משנה לעררים), וזה הרכבה: (תיקון מס' 43)

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית שיהיה יושב ראש ועדת המשנה לעררים;

(2) נציג השר לאיכות הסביבה;

(3) נציג שר המשפטים;

(4) מתכנן המחוז;

(5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

(ב) דנה ועדת המשנה לעררים, בערר לגבי תכנית הנוגעת לרשות מקומית או לוועדה מקומית מסוימת, ונציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה הוא חבר או עובד הרשות המקומית או הוועדה המקומית שבתכנית הנוגעת לה דנים או שהוא הומלץ, לפי סעיף 7(ב), על ידי רשות מקומית כאמור, ימנה היושב ראש, לגבי אותו ערר, חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

ועדת הוועדה (א) ועדת הוועדה לעררים – שיכונים ציבוריים

”שיכון ציבורי” – מקרקעין שאושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ”ד-1964; (תיקון מס' 43)

”תכנית לשיכון ציבורי” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על תחומו של שיכון ציבורי אחד או יותר ברשות מקומית אחת, למעט תכנית כאמור החלה בתחומו של יישוב שיתופי כהגדרתו לפי פקודת המועצות המקומיות, והכוללת הוראות של תכנית מפורטת, הדרושות כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגורים או חלוקה חדשה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון כאמור, ואת אלה בלבד.

(ב) בכל מחוז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות לשיכונים ציבוריים (בסעיף זה – ועדה משנה לרישום שיכונים ציבוריים), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון;

(4) נציג השר להגנת הסביבה;

- (א4) נציג שר הפנים ;
- (5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות, שימנה שר הפנים ;
- (6) מתכנן המחוז ;
- (7) נציג רשות מקרקעי ישראל.
- (ג) הודעה על הקמת ועדה כאמור בסעיף קטן (ב) תפורסם ברשומות.
- (ד) לדיוני ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יוזמן דרך קבע מנהל המרכז למיפוי ישראל או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.
- (ה) לוועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדת מקומית הדרושות לשם אישור תכניות שיכונים ציבוריים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם להוראות פרק ד', וליושב ראש ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141.
- (ו) דיין החלטת ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-111ה לא יחולו על ההחלטה.
- (ז) בכפוף להוראות סעיף קטן (ח), אין בסמכויות הנתונות לוועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דיין.
- (ח) (1) החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית אחרת החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית לשיכון ציבורי, שיש בה כדי לסתור את התכנית לשיכון ציבורי, עד שתאושר התכנית לשיכון ציבורי או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה ;
- (2) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית (בפסקה זו – התכנית הראשונה), לא תחליט ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה.
- ועדת המחוז (א4) בסעיף זה –  
מסוימות ביישובי  
מיעוטים  
יישוב מיעוטים, או תכנית מפורטת החלה בתחומו של יישוב מיעוטים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת הדרושות  
(תיקון מס' 104)  
כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגרשים או של חלוקה חדשה של הקרקע, ואת אלה בלבד ;
- "תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים" – תכנית להסדרת רישום ביישוב מיעוטים ותכנית נקודתית ביישוב מיעוטים ;
- "תכנית נקודתית ביישוב מיעוטים" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה בתחומו של יישוב מיעוטים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת והמייצגת קרקע למגורים ולשימושים הנלווים למגורים, ובלבד שמספר יחידות הדיוור הכלולות בה אינו עולה על 50.
- (ב) במחוז הצפון, במחוז חיפה ובמחוז המרכז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות מסוימות ביישובי מיעוטים (בסעיף זה – ועדת משנה ליישובי מיעוטים), וזה הרכבה :
- (1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש ;
- (2) נציג שר המשפטים ;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון ;
- (4) נציג השר להגנת הסביבה ;
- (5) נציג שר הפנים ;
- (6) שני חברים מבין נציגי הרשויות המקומיות, שתבחר הוועדה המחוזית ;
- (7) מתכנן המחוז.
- (ג) נציג רשות מקרקעי ישראל יהיה ממלא מקום נציג שר הבינוי והשיכון בוועדת המשנה.
- (ד) הודעה על הקמת ועדת משנה ליישובי מיעוטים תפורסם ברשומות.
- (ה) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן דרך קבע מנהל המרכז למיפוי ישראל או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.
- (ו) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן ראש הרשות המקומית שתכנית מסוימת ביישוב מיעוטים חלה במרחב התכנון שלה.
- (ז) דיין החלטה של ועדת משנה ליישובי מיעוטים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-111ה לא יחולו על ההחלטה.

(ח) ועדת משנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

- (1) הוגשה למנהל המרכז למיפוי ישראל תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית המסוימת;
- (2) מנהל המרכז למיפוי ישראל הודיע כי המרכז למיפוי ישראל יאשר את התכנית לצורכי רישום שהוגשה לו התואמת את התכנית המסוימת, ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות ולחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, עם אישור התכנית המסוימת בוועדת המשנה ליישובי מיעוטים ובהתאם לה.
- (ט) לוועדת משנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדת מקומית הדרושות לשם אישור תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם להוראות פרק ד', וליושב ראש ועדת המשנה ליישובי מיעוטים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו-141.
- (י) בכפוף להוראות סעיף קטן (יא), אין בסמכויות הנתונות לוועדת משנה ליישובי מיעוטים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.
- (יא) החליטה ועדת משנה ליישובי מיעוטים על הפקדת תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים, לא תחליט ועדה מקומית, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית אחרת החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית המסוימת, שיש בה כדי לסתור את התכנית המסוימת, עד שתאושר התכנית האמורה או עד שיוחלט שלא לאשרה.
- (יב) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית (בסעיף קטן זה – התכנית הראשונה), לא תחליט ועדת משנה ליישובי מיעוטים, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או עד שיוחלט שלא לאשרה.

ועדת המשנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה: (ח) ועדת משנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

- (א) בסעיף זה, "תכנית לתיירות" – תכנית בסמכות ועדה מחוזית החלה בתחום רשות עירונית וכוללת הוראות של תכנית מפורטת שיעודה העיקרי הוא למלונאות ויכול שתכלול ייעודים נוספים הקשורים או נלווים ליעוד האמור.
- (ב) ככל מחוז תוקם ועדת משנה לתכניות לתיירות וזה הרכבה:
  - (1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) נציג שר התיירות;
  - (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
  - (4) נציג השר להגנת הסביבה;
  - (5) מתכנן המחוז;
  - (6) שני חברים שתבחר הוועדה המחוזית שאחד מהם יהיה נציג הרשויות המקומיות.
- (ג) דין החלטת ועדת משנה לתכניות לתיירות היא כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-111 לא יחולו על ההחלטה.

ועדת המשנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה: (ח) ועדת משנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

- (א) בסעיף זה, "תכנית לתיירות" – תכנית בסמכות ועדה מחוזית החלה בתחום רשות עירונית וכוללת הוראות של תכנית מפורטת שיעודה העיקרי הוא למלונאות ויכול שתכלול ייעודים נוספים הקשורים או נלווים ליעוד האמור.
- (ב) ככל מחוז תוקם ועדת משנה לתכניות לתיירות וזה הרכבה:
  - (1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) נציג שר התיירות;
  - (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
  - (4) נציג השר להגנת הסביבה;
  - (5) מתכנן המחוז;
  - (6) שני חברים שתבחר הוועדה המחוזית שאחד מהם יהיה נציג הרשויות המקומיות.
- (ג) דין החלטת ועדת משנה לתכניות לתיירות היא כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-111 לא יחולו על ההחלטה.

ועדת המשנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה: (ח) ועדת משנה ליישובי מיעוטים רשאית לאשר תכנית מסוימת ביישוב מיעוטים לאחר שהתקיימו שני אלה:

- (א) בסעיף זה, "תכנית לתיירות" – תכנית בסמכות ועדה מחוזית החלה בתחום רשות עירונית וכוללת הוראות של תכנית מפורטת שיעודה העיקרי הוא למלונאות ויכול שתכלול ייעודים נוספים הקשורים או נלווים ליעוד האמור.
- (ב) ככל מחוז תוקם ועדת משנה לתכניות לתיירות וזה הרכבה:
  - (1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) נציג שר התיירות;
  - (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
  - (4) נציג השר להגנת הסביבה;
  - (5) מתכנן המחוז;
  - (6) שני חברים שתבחר הוועדה המחוזית שאחד מהם יהיה נציג הרשויות המקומיות.
- (ג) דין החלטת ועדת משנה לתכניות לתיירות היא כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 111 ו-111 לא יחולו על ההחלטה.

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו;

(2) מתכנן המחוז.

(ד) תכנית בסמכות ועדה מקומית במרחב תכנון מחוזי, יראו אותה לעניין חוק זה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. (תיקון מס' 01 תשע"ד-2014)

(ה) בכל מקום שקיימת לפי חוק זה זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית, למעט ערר על החלטה בעניין תכנית כאמור בסעיף קטן (ד), והחלטה ניתנה על ידי הוועדה המחוזית או רשות הרישוי המחוזית מכוח סמכותן לפי סעיף זה, יוגש הערר לוועדת המשנה של המועצה הארצית שהוקמה לפי סעיף 6(ג).

סימן ב' 1: ועדת ערר

(תיקון מס' 43)

ועדת 12א. (א) לכל מחוז תהיה ועדת ערר (בחוק זה – ועדת הערר) וזה הרכבה:

(1) עורך דין, בעל ותק של חמש שנים לפחות, ובלבד שהוא מצוי בעניני תכנון ובניה, שימנו שר האוצר ושר המשפטים כאחד והוא יהיה היושב ראש; לא ימונה עורך דין כאמור אם לדעת השרים קיים ניגוד ענינים בין תפקידו כיושב ראש לבין עיסוקיו האחרים; תשנ"ה-1995

(2) נציג מתכנן המחוז הבקי בעניני תכנון ובניה; (תיקון מס' 76 תשס"ו-2006)

(3) חבר אחד שימנה שר האוצר, והוא אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

(א) הוא בקי בעניני תכנון ובניה;

(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז.

חבר כאמור ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר האוצר בהודעה ברשומות;

(4) (א) שני נציגי ציבור שימנה שר הפנים על פי המלצת הרשויות המקומיות שבאותו מחוז.

(ב) הרשויות המקומיות שבמחוז רשאיות, תוך ארבעים וחמישה ימים מיום שנדרשו לכך על ידי שר הפנים, להגיש לשר את המלצותיהן; לא עשו כן, רשאי השר למנות את נציגי הציבור, ללא ההמלצה.

(ג) לא ימנה שר הפנים נציג ציבור שהוא חבר במועצה של רשות מקומית, בוועדה מקומית, בוועדה מיוחדת או בוועדה משותפת או שהוא עובד אחד הגופים האמורים.

(2) בדיון בערר לפי סעיף 12ב(א)(3) על החלטת ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, לענין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א, יצורפו להרכב ועדת הערר חברים אלה: (תיקון מס' 01 תשע"ד-2014)

(1) נציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה השר להגנת הסביבה;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה שר התחבורה.

שר האוצר ימנה מזכיר לוועדה ערר, ויכול שימונה מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה. (תיקון מס' 01 תשע"ד-2014)

ועדת 12א. (א) רואה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר:

(תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

(1) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית, של רשות רישוי מקומית או של ועדה משותפת למספר ועדות מקומיות שבמחוז אחד, בכל ענין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן, למעט בענינים שבתחום סמכותה של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה שמונתה לפי סעיף 112;

(2) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי כאמור בפסקה (1) שענינה חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד', או היתר לפי חוק זה, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג;

(3) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית בענין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א ולהחליט אם לאשר תכנית כאמור, עם או בלי שינויים, או בתנאים שתקבע או לדחותה;

(3א) לדון ולהחליט בערר שעניינו הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד(ז); (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)

(3ב) לדון ולהחליט בהשגה לפי סעיף 152(2א); (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)

(3ג) לדון ולהחליט בערר בשל אי-מתן היתר לפי סעיף 152(3א); (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)

(4) לדון ולהחליט בכל ערר אחר שחוק זה מסמיך אותה לדון ולהחליט בו;

(תיקון מס' 58) (5) לדרון ולהחליט בערר לפי סעיף 26(ג) לחוק משק הגז הטבעי.

תשס"ב-2002

(תיקון מס' 76) (ב) ועדת הערר רשאית לקבל חוות דעת של מומחה בכל ענין הנדון בפניה, בין ביוזמתה ובין ביוזמת הצדדים הנגועים לענין; שר האוצר רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף קטן זה.

(ג) החלטת ועדת הערר תישלח בדואר רשום לצדדים וליושב ראש הועדה המקומית, תוך שבעה ימים מיום קבלתה.

(ד) (1) החלטת ועדת ערר לפי סעיף קטן (א) (1) ו-(2) תהיה סופית;

(2) על החלטת ועדת ערר לפי סעיף קטן (א) (3) ניתן לערור לועדה המחוזית לפי סעיף 111.

(תיקון מס' 01) (ה) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע מל"מ, נסיבות ותנאים שבהם יהיה יושב ראש ועדת הערר מוסמך לדרון ולהחליט לבדו בערר, או בהשגה לפי סעיף 152(א2), על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית שעניינה היתר, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג.

(תיקון מס' 01) (א) שר האוצר, לאחר התייעצות עם הועדות המקומיות הנוגעות בדבר, רשאי להקים ועדות ערר נוספות לפי סעיף זה, למרחב תכנון מקומי אחד או יותר, שבמחוז מסוים, אם נוכח כי יש צורך לעשות כן.

(תיקון מס' 43) (ב) הודעה על הקמת ועדת הערר, הרכבה, ותחום סמכותה, תפורסם ברשומות והעתקה יישלח ליושב ראש הועדה המחוזית שבתחומה הוקמה ועדת הערר; יושב ראש הועדה המחוזית ישלח העתק מההודעה לועדות המקומיות שבמחוז, והועדות המקומיות ימסרו את ההודעה לכל דורש.

2-דרי. שר המשפטים, בהסכמת שר האוצר, יקבע את סדרי הדין בועדות הערר.

(תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

12-הוצאת הודעה (א) הוצאותיה של ועדת הערר, לרבות שכרם של חברי הועדה, ייכללו בתקציב מינהל התכנון.

(תיקון מס' 43) (ב) הוקמה במחוז יותר מועדת ערר אחת, רשאי שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, לקבוע את שיעור השתתפותן של הרשויות המקומיות בהוצאותיהן של הועדות הנוספות שהוקמו, בהתחשב באגרות הערר שיגבו באותו מחוז.

(ג) קבע שר הפנים את סכום שיעור השתתפותה של רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב), יהיה סכום זה חוב המגיע ממנה לאוצר המדינה, מיום שהומצאה לה הודעה על כך משר הפנים; מותר לאוצר המדינה לנכות חוב כאמור מתוך הסכומים המגיעים מאוצר המדינה לרשות המקומית על פי דין או הסכם, או בדרך אחרת, על פי דרישת שר הפנים, וזאת על אף כל משכון, שעבוד, עיקול או איסור העברה אחר, המוטלים על הסכום האמור, ורואים את התשלום לועדת הערר כתשלום לרשות המקומית.

טימן ב'2: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

(תיקון מס' 76)

תשס"ו-2006

11-ועדת פיצויים. לפי חוק השבחה (ב) (א) ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, וזה להיטל השבחה (תיקון מס' 76) תשס"ו-2006

(1) עורך דין, בעל ותק של חמש שנים לפחות, המצוי בעניני תכנון ובניה, שימנו שר האוצר ושר המשפטים כאחד, והוא יהיה היושב ראש; לא ימונה עורך דין כאמור אם לדעת השרים קיים ניגוד ענינים בין תפקידו כיושב ראש לבין עיסוקיו האחרים;

(2) נציג מתכנן המחוז, הבקיא בעניני תכנון ובניה;

(תיקון מס' 84) (3) בעל תואר אקדמי בתחום הכלכלה, מינהל עסקים, ראיית חשבון או הנדסה, או השכלה מתאימה אחרת, שימנה שר האוצר, ובלבד שאינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית, שבאותו מחוז; לא ימונה אדם כאמור אם לדעת שר האוצר קיים ניגוד ענינים בין תפקידו כחבר בוועדה לבין עיסוקיו האחרים.

12-ועדת התפקידים והסמכויות של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה: (1) לדרון ולהחליט בערר על החלטה הנוגעת להיטל השבחה לפי פרק ח'1;

(2) לדרון ולהחליט בערר על החלטה הנוגעת לתביעת פיצויים לפי פרק ט'76;

2 עפ"י סעיף 10 לתיקון מס' 84 נכנס התיקון לתוקף ביום 1.1.2009 או ביום כניסתו לתוקף של תקנות לעניין שכרו של שמאי מכריע (ק"ת תשס"ט מס' 6748 מיום 3.2.2009 עמ' 418), לפי המאוחר, ובלבד שמונו לפחות 10 שמאים מכריעים (ר' המינוי י"פ תשס"ט מס' 5933 מיום 19.3.2009 עמ' 3036 – תוקף המינוי מיום 1.5.2009). עפ"י פרשנות אחת, כניסתו לתוקף של תיקון מס' 84 ביום 3.2.2009, אף שמינוי השמאים עדיין אינו בתוקף, ולפי פרשנות אחרת ייכנס התיקון לתוקף רק במועד כניסתו לתוקף של מינוי השמאים ביום 1.5.2009. עפ"י עמ"נ (נצ') 10/08 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז הצפון ואח' התקבל הפירוש השני.

(תיקון מס' 01)3 (ג) לרון ולהחליט בערר לפי סעיף 28(ה)3 לחוק משק הגז הטבעי ובדרישה לפיצויים לפי סעיפים 28(ב), תשע"ד-2014 (ג) ו-1(ד), 45 ו-53 לחוק האמור.

תחולת ההחלטות האלה תחילתן ביום 12.12.2014 (ג) ו-1(ד)1, 12 ו-12ה(א) יחולו על ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה. ולהיטל השבחה המחויבים.

(תיקון מס' 76)

## סימן ג': ועדה מקומית

13. (א) שר האוצר, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הועדה המחוזית והרשות המקומית הנוגעת בדבר, רשאי להכריז בצו על שטח כעל מרחב תכנון מקומי (להלן – צו תכנון). (תיקון מס' 43)

14. תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 43) (ב) צו תכנון לגבי מרחב תכנון מקומי הכולל את השטח של מועצה אזורית לא יכלול גם שטחים של מועצה מקומית שאיננה מועצה אזורית או של עיריה, אלא אם כן שוכנע שר האוצר, לאחר התייעצות עם שר החקלאות, כי לא יהיה בקביעת מרחב התכנון המקומי משום פגיעה באופיה המיוחד של המועצה האזורית הנוגעת בדבר.

15. תכנון מרחב תכנון מקומי יפרט את גבולותיו או את תחומו של המרחב; הוא יפורסם ברשומות, על לוחות המודעות של כל רשות מקומית הנמצאת בתחומו של המרחב ובמשרדה של כל רשות מקומית כאמור.

16. תחילתו של צו תכנון – תחילתו במועד שנקבע בו, ואם לא נקבע – ביום החמישה-עשר מיום פרסומו ברשומות.

17. שר האוצר רשאי לשנות את תחומו או את גבולותיו של מרחב תכנון מקומי באותם התנאים ובאותה דרך שבהם הוא רשאי להכריז עליו. (תיקון מס' 103 הוראת שעה, תשע"ה-2015)

18. (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שונה תחומה של רשות מקומית לפי דין, רשאי שר האוצר להכריז בצו על התאמת מרחב התכנון המקומי לשינויים כאמור, ולא תחול על השינוי חובת התייעצות לפי סעיף 13.

19. ועדה מקומית לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מקומית).

20. (א) במרחב תכנון מקומי הכולל תחום רשות מקומית אחת בלבד, תהיה מועצת הרשות המקומית – הועדה המקומית. (תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

21. (ב) לדיוני הועדה המקומית ולדיוני ועדת המשנה יוזמנו, דרך קבע, נציגי המשרדים והגופים הבאים, שתהא להם דעה מייעצת (בחוק זה – נציגים בעלי דעה מייעצת):

(1) נציגי שר האוצר, השר לאיכות הסביבה, שר הבינוי והשיכון, שר הבריאות, שר המשטרה ושר התחבורה;

(2) נציג רשות מקרקעי ישראל; (תיקון מס' 91 תשס"ט-2009)

(3) נציג שימנה שר האוצר והוא אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

(א) הוא בקי בעניני תכנון ובניה;

(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז;

נציג לפי פסקה זו ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר האוצר בהודעה ברשומות;

22. (א) שני נציגים שימנה שר האוצר שמתקיים בהם האמור בפסקאות משנה (א) ו-1(ב) של פסקה (3), ובלבד שכל אחד מהם הוא בעל תואר אקדמי בתחום האדריכלות, ההנדסה או תכנון ערים ואזורים או בתחום מדעי החברה והסביבה הנוגעים לעניין או שהוא הנדסאי;

(4) נציג שר החקלאות – בוועדה מקומית, שבמרחבה מצויה מועצה אזורית;

(5) נציג הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים שימנה מנהל הרשות – בוועדה מקומית שבמרחבה מצויה מועצה אזורית. (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)

(ג) לפי המלצת נציג שר האוצר, יזמין יושב ראש הועדה את נציגו של שר, שאינו מנוי בסעיף קטן (ב), אשר יש לו ענין בדבר הנדון בוועדה; לנציג כאמור תהא דעה מייעצת בלבד.

23. (א) נציג בעל דעה מייעצת לפי סעיף קטן (ב)3 או (א)3 יהיה זכאי לגמול בעבור השתתפותו בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה; הגמול ישולם מקופת הוועדה המקומית, בסכום שיקבע שר האוצר ולפי תנאים

- שיקבע; משרד האוצר ישפה את הוועדה המקומית בעלות תשלום הגמול לפי סעיף קטן זה; שר האוצר יקבע הוראות לעניין שיפוי לפי סעיף קטן זה, ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע כי ועדות מקומיות או סוגי ועדות מקומיות שיקבע לא יהיו זכאיות לשיפוי, כולו או חלקו, בהתחשב באמות מידה שיקבע לעניין זה ובין השאר במצבן הכלכלי.
- (תיקון מס' 01 (2ג) לנציג בעל דעה מייעצת תינתן הזדמנות לחוות את דעתו בכל עניין העולה לדיון בוועדה המקומית או בוועדת המשנה; הגיש נציג כאמור חוות דעת בכתב לפני הדיון, תוצג חוות דעתו בדיון. תשע"ד-2014)
- (תיקון מס' 01 (ד) כל שניים, מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת, רשאים לערוך כאחד על כל החלטה של הוועדה המקומית או של ועדת המשנה לפני ועדת הערר, והיא רשאית לאשר את החלטת הוועדה המקומית, לשנותה או לבטלה. תשע"ד-2014)
- (ה) ועדה מקומית תקים ועדת משנה לתכנון ולבניה (בסעיף זה – ועדת המשנה), וזה הרכבה:
- (1) ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה לכך;
  - (2) במועצת רשות מקומית שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד – לא יותר מששה חברי מועצה, ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד או יותר – לא יותר מעשרה חברי מועצה; ואולם, אם קיימת במועצה ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, יהיה ייצוגן הכולל של הסיעות כאמור בוועדת המשנה יחסי לייצוגן במועצה, אך לא פחות מנציג אחד;
  - (3) נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה, יוזמן, דרך קבע, לדיוני ועדת המשנה, ותהיה לו דעה מייעצת בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.
- (תיקון מס' 99 תשע"ב-2012)
- (ו) כל התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית יהיו מוקנים לוועדת המשנה ודין החלטתה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ז), כדין החלטת הוועדה המקומית.
- (תיקון מס' 01 (ז) כל החלטה של ועדת המשנה תישלח לכל חברי הוועדה המקומית ולנציגים בעלי הדעה המייעצת, תוך עשרה ימים מיום קבלתה; כל חבר הוועדה המקומית או נציג כאמור רשאי לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת החלטה לידי, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בענין; הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים; הוגשה דרישה כאמור, יידון הענין בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית; לא הוגשה דרישה כאמור, רואים את החלטתה של ועדת המשנה כהחלטת הוועדה המקומית, לכל דבר.
- (תיקון מס' 01 (ח) ובמרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת (להלן – הרשויות המרחביות), יהיה הרכבה של הוועדה המקומית כזה:
- (תיקון מס' 3 תשכ"ט-1969)
- (1) יושב ראש שימנה שר האוצר, מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה;
  - (2) שבעה חברים שימנה שר הפנים מתוך רשימת אנשים שהמליצו עליהם הרשויות המרחביות, בשם לב ככל האפשר לייצוג של כל הרשויות המרחביות ולמספר התושבים של כל אחת מהן, ובלבד שלא יתמנה עובד הרשויות הללו ושלא פחות שניים מהממונים לא יהיו חברי המועצות של הרשויות המרחביות;
  - (3) עד (7) וסיפה – (נמחק).
- (תיקון מס' 44 (1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במרחב תכנון מקומי, שברשות מרחבית אחת לפחות המצויה בתחומו, מספר התושבים הוא שלושים וחמישה אלף או יותר, יחולו הוראות אלה:
- (א) הוועדה המקומית תהיה בת 17 חברים ותורכב מנציגי הרשויות המרחביות;
- (ב) שר הפנים יקבע את מספר הנציגים של כל רשות מרחבית בוועדה המקומית, לפי היחס שבין מספר התושבים של כל אחת מהרשויות המרחביות למספר התושבים הכולל של הרשויות המרחביות שבאותו מרחב תכנון, אך לא פחות מנציג אחד לכל רשות מרחבית;
- (ג) כל רשות מרחבית תבחר, ככל שניתן, את נציגיה לוועדה המקומית בהתאם להרכב היחסי של הסיעות; ואולם, אם מספר הנציגים של רשות מרחבית אחת בוועדה המקומית הוא ארבעה לפחות, וקיימת באותה רשות מרחבית ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, תבחר הרשות המרחבית, לוועדה המקומית, נציג אחד לפחות מסיעה שאינה מיוצגת בוועדת ההנהלה;
- (ד) הוועדה המקומית תבחר מבין חבריה יושב ראש;
- (2) (א) הוועדה המקומית שהוקמה לפי פסקה (1) תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה לתכנון ולבניה (להלן – ועדת משנה) בת שבעה חברים;
- (ב) כל התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית יהיו נתונים לוועדת משנה ודין החלטתה, בכפוף להוראות סעיף 18(ז), כדין החלטת הוועדה המקומית;
- (ג) על החלטות ועדת המשנה לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיף 18(ז).
- (תיקון מס' 43 (2א) לדיוני הוועדה המקומית יוזמנו, דרך קבע, הנציגים בעלי הדעה המייעצת ויחולו בעניינם הוראות סעיף 18(ג) עד (ד). תשנ"ה-1995)
- (תיקון מס' 99 (ב) נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה, יוזמן דרך קבע לדיוני תשע"ב-2012)

הוועדה, ותהיה לו דעה מייעצת בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.

מהנדס 20 מזכיר (א) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, מהנדס הרשות המקומית יהיה מהנדס הוועדה. המקומית

(תיקון מס' 34)

תשנ"ב-1991

(תיקון מס' 01) (ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, תמנה הוועדה המקומית את מהנדס הוועדה מבין הכשירים להיות מהנדס ברשות מקומית שמספר תושביה הוא 10,000 לפחות לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), תשנ"ב-1991 והוא יהיה עובד הוועדה; הוראות סעיפים 5א, 6 ו-6א לחוק האמור יחולו על מהנדס שמונה לפי סעיף קטן זה, בשינויים המחויבים, ושר האוצר יקבע הוראות בנוגע לדרכי מינויו והעברתו מכהונה.

(תיקון מס' 01) (ג) מהנדס הוועדה המקומית ישמש גם כמזכיר הוועדה, ואולם הוועדה המקומית רשאית למנות מזכיר לוועדה והוא יהיה עובד הרשות המקומית אם היא ועדה מקומית לפי סעיף 18, או עובד הוועדה – אם היא ועדה מקומית לפי סעיף 19.

מבקר 20 (א) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, מבקר הרשות המקומית יהיה מבקר הוועדה המקומית. המקומית

(ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, יהיה מבקר הוועדה המקומית מבקר הרשות המרחבית שמספר תושביה הוא גדול ביותר. (תיקון מס' 01) (ג) על פעולתו של מבקר הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו הוראות החלות על מבקר עירייה לפי הוראות פקודת העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, קבע אחרת בעניין זה.

(תיקון מס' 103) (ג) על פעולתו של מבקר הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו הוראות החלות על מבקר עירייה לפי הוראות פקודת העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, קבע אחרת בעניין זה.

יועץ 20 (א) לוועדה מקומית יהיה יועץ משפטי. המקומית

(ב) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, היועץ המשפטי של הרשות המקומית שמונה לפי חוק הרשויות המקומיות (יועץ משפטי), התשל"ו-1975, יהיה היועץ המשפטי של הוועדה המקומית. (תיקון מס' 103) (ג) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, מינויו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית טעון אישור של הוועדה במליאתה; שר האוצר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע את תנאי הכשירות לכהונה של יועץ משפטי כאמור, וכן הוראות בנוגע לדרכי מינויו ולהעברתו מכהונה.

(תיקון מס' 103) (ג) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, מינויו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית טעון אישור של הוועדה במליאתה; שר האוצר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע את תנאי הכשירות לכהונה של יועץ משפטי כאמור, וכן הוראות בנוגע לדרכי מינויו ולהעברתו מכהונה.

תקופת 21 בהונתו של חבר הוועדה המקומית שבתחומה נמצאת יותר מרשות מקומית אחת, למעט נציגו של שר, תחדל חבר בהנהלת המקומית בתום חמש שנים למינויו, אך לא לפני שימונה חבר אחר במקומו או לפני שהוא עצמו ימונה שנית; חבר ועדה מקומית (תיקון מס' 103) על פי המלצת מועצת רשות מקומית, רשאית המועצה הבאה אחריה להמליץ על מינוי חבר אחר שימונה במקומו. (תיקון מס' 103) תשנ"ה-1995

פרט 22 (א) רשות מקומית שסעיף 21 דן בו, תפורסם ברשומות.

(תיקון מס' 43) (בוטל)

תקצף 24. (א) בוועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, ייכלל אומדן הכנסותיה והוצאותיה בתקציב אותה רשות מקומית. (תיקון מס' 103) (ב) היה מרחב התכנון כולל תחום של כמה רשויות מקומיות תערוך הוועדה המקומית בכל שנה הצעת תקציב המראה את אומדן הכנסותיה והוצאותיה, והוועדה המקומית רשאית בתקציב כאמור להטיל על הרשויות המקומיות שבתחומה תשלומי כסף למימון התקציב, לפי מכסות שתקבע.

(ג) בתקנות מותר לקבוע מועד לעריכת התקציב.

(ד) התקציב יוגש לאישור שר הפנים, שיינתן בהסכמת שר האוצר, ולא ישולם סכום מכספי הוועדה המקומית אלא על-פי תקציב מאושר כאמור ולא תתחייב הוועדה המקומית בשום התחייבות אלא לפיו או לפי החלטה שאושרה כאמור.

3 ר' העברת הסמכויות לשר לביטחון הפנים: "פ תשע"א מס' 6206 מיום 28.2.2011 עמ' 2771.

4 סמכויותיו הואצלו לממונים על המחוזות: "פ תשס"ט מס' 5873 מיום 1.12.2008 עמ' 600. הסמכויות שהואצלו לשר האוצר הואצלו לכל אחד מיושבי ראש של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה לגבי המחוז שבו הוא מכהן: "פ תשע"ו מס' 7193 מיום 24.1.2016 עמ' 2944.

אני מו  
בתוקף סמכותי לפי סעיף 269 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), אני אוצל לכל אחר מהיושבי ראש של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה, את סמכותי לפי סעיף 24(ד) לחוק, לגבי המחוז שבו הוא מכהן.



94 (תיקון מס' 94) (ה) תמצית התקציב המאושר כאמור בסעיף קטן (ד), תפורסם ברשומות וכן באתרי האינטרנט של הרשות המפקחת או של הרשויות המרחביות, לפי העניין, ובאתר האינטרנט של הוועדה המקומית, אם יש כזה.

25 אגרות המשתלמות על-פי תקנות לפי חוק זה לועדה המקומית בקשר לקרקעות או בנינים שבתחום רשות מקומית פלונית, ישולמו לקופת אותה רשות מקומית ויהיו חלק מהכנסותיה; אגרות כאמור בקשר לקרקעות ובנינים במקומות אחרים ישולמו לקופת הועדה המקומית ויהיו חלק מהכנסותיה.

26 מקרקעין שהופקעו על-ידי הועדה המקומית או שיש להקנותם לה בדרך אחרת מכוח חוק זה או על פי יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או על שם המדינה אם נקבע הדבר במפורש בתכנית או אם אין רשות מקומית כאמור.

(ב) מי שמקרקעין מוקנים כאמור רשומים על-שמו יבצע כל עסקה בהם על-פי הוראות הועדה המקומית שניתנו בהתאם לחוק זה, ולא יבצע בהם כל עסקה אלא על פי הוראות כאמור.

27 דימתפקידה של הועדה המקומית ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.

(ב) מקום שקיימת ועדת משנה לתכנון ולבניה חייבים בביצוע כאמור גם הועדה המקומית וגם ועדת המשנה.

28 יזוועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הועדה המקומית בחוק זה או על-פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים.

43 (ב) לא קיימה הועדה המקומית הוראה או דרישה של הועדה המחוזית מכוח חוק זה, לרבות הוראה בדבר עריכת תכניות והפקעת קרקעות או בנינים, תוך הזמן שקבעה הועדה המחוזית, רשאית הועדה המחוזית, לעשות בעצמה את כל הדרוש לביצוע ההוראה או הדרישה על-חשבון הועדה המקומית ובמקומה ולגבות את ההוצאות ממנה; לענין זה יהיו לה כל הסמכויות של הועדה המקומית, ומה שתעשה יראו כאילו נעשה על-ידי הועדה המקומית.

(תיקון מס' 26) ג) לענין סעיף זה, דין ועדת המשנה לתכנון ולבניה או רשות הרישוי המקומית כדין הועדה המקומית.

28 א) בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, רשאי שר האוצר למנות ועדה ממונה למילוי תפקידי הועדה המקומית לפי סעיף 19:

(1) הועדה אינה ממלאת עוד, לדעת השר, את התפקידים שהוטלו עליה לפי חוק זה;

(2) הועדה אינה עשויה למלא את התפקידים שהוטלו עליה לפי חוק זה.

(ב) לא יפעיל שר האוצר את סמכותו לפי סעיף קטן (א), אלא לאחר שעייין בדין וחשבון של ועדת חקירה שמינה לענין זה, והתייעץ עם הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

(ג) לועדה ממונה וליושב ראש שלה יהיו כל הסמכויות והחובות המוקנות לועדה מקומית וליושב ראש שלה לפי חוק זה או לפי כל דין אחר.

(ד) הועדה הממונה תכהן לתקופה שיקבע שר האוצר.

28 א) שר האוצר רשאי להורות על העברת סמכויותיה של ועדה מקומית, כולן או חלקן, לדון ולהחליט על מועצת מקומית או אישורן של תכניות שבסמכותה לפי סעיף 62א, לועדה המחוזית, אם מצא כי הועדה המקומית אינה ממלאת דרך קבע את תפקידיה לפי חוק זה לענין תכניות כאמור או שהיא ממלאת אותם שלא בהתאם להוראות הדין או שהיא פועלת לגביהן בחריגה מסדרי מינהל תקין או מעקרונות של טוהר המידות.

103 (ב) שר האוצר ייתן את דעתו בדבר חשד לעבירות שעניינן טוהר המידות בפעולתה של הועדה המקומית, עובריה וחבריה, לשם הפעלת סמכותו לפי סעיף קטן (א), אם הוגשה לו חוות דעת לעניין זה מאת היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוא הסמיך לכך; חוות דעת כאמור תוגש בתוך 21 ימים ממועד פניית שר האוצר לקבלתה.

(ג) לא יפעיל שר האוצר את סמכותו לפי סעיף קטן (א), אלא לאחר שעייין בדין וחשבון של ועדת חקירה שמינה לעניין זה, ולאחר שהתייעץ עם הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

(ד) העברת הסמכויות לפי סעיף זה תהיה לתקופה שיוורה שר האוצר; הועברו סמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 18 והתקיימו בחירות למועצת הרשות המקומית, רשאית המועצה שכוננה לאחר בחירות כאמור לבקש משר האוצר לבחון מחדש את העברת הסמכויות; שר האוצר ידון ויחליט אם מוצדק לבטל את העברת הסמכויות, בתוך שישים ימים מיום שהוגשה לו בקשה כאמור.

(ה) תכנית בסמכות ועדה מקומית שהסמכות לגביה הועברה לועדה המחוזית לפי סעיף זה, יראו אותה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

(ו) הודעה על העברת סמכויות לפי סעיף זה ותקופתה ועל ביטול העברת הסמכויות תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של מינהל התכנון ושל הועדה המקומית הנוגעת בדבר.

29 (תיקון מס' 43) (בוטל).

29 א) הועדה המקומית לפי סעיף 19 רשאית, במידה שקבע שר האוצר בתקנות, לאצול מסמכויותיה לועדת משנה בועדה מקומית של רשות מקומית אחרת.

30. יושב ראש הוועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית, יחדיו, יהיו רשות רישוי מקומית לענין מתן היתר לפי סעיף 145.

31. המצאה מידע נעדרה מקומית או מהנדס הוועדה ימציאו מזמן לזמן לשר האוצר, לוועדה המחוזית או לוועדה לתשתיות, לפי ועדה המחוזית או באופן ובמועד שנקבעו בדרישה, את הידיעות הדרושות לדעתם, כדי לברר – מהנדס הוועדה

- (1) את צרכי מרחב התכנון לענין התווייתם והרחבתם של דרכים ושטחים פתוחים; (תיקון מס' 60)
- (2) את צרכי מרחב התכנון בכל דבר אחר שבסמכות הוועדה המקומית; תשס"ב-2002
- (3) את כיוונו ואופיו המשוערים של פיתוח המרחב; (תיקון מס' 101)
- (3א) את השטחים המיועדים לכינוי במרחב התכנון, לרבות מלאי יחידות הדיור וגודלן, בין שהם בנויים ובין שהם מתוכננים לבנייה; (תיקון מס' 101) (תשע"ד-2014)
- (3ב) את נוכחותם של הנציגים בעלי הדעה המייעצת בדיוני הוועדה המקומית וועדת המשנה שלה; (תיקון מס' 101) (תשע"ד-2014)
- (4) כל דבר הדרוש לשר האוצר, לוועדה המחוזית או לוועדה לתשתיות לשם מילוי תפקידם או הפעלת סמכויותיהם לפי חוק זה. (תיקון מס' 101) (תשע"ד-2014)

32. (א) שר האוצר רשאי להסמיך ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון בעניניו של הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(1א) או (ג), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ומעיל מערכת תכנון ורישוי ומערכת אכיפה של ההוראות לפי חוק זה. (תיקון מס' 101) (תשע"ד-2014)

- (1) לא יסמיך שר האוצר ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית, אלא אם כן מכהן בוועדה המקומית נציג בעל דעה מייעצת, אחד לפחות, מבין הנציגים האמורים בסעיף 18(ב) או (3א); (תיקון מס' 101) (תשע"ד-2014)
- (2) על אף האמור בפסקה (1), שר האוצר רשאי, מטעמים מיוחדים, להסמיך ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית גם אם לא מכהן בה נציג בעל דעה מייעצת כאמור באותה פסקה, ובלבד ששוכנע כי התקיימו כל אלה; (תיקון מס' 103)

(א) בוצעו כל הפעולות הדרושות למינוי נציג כאמור והנציג לא מונה מטעמים שאינם תלויים בשר האוצר או בוועדה המקומית;

(ב) נקבע בחוות דעתה של יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג, שהוגשה לפי סעיף קטן (ד), כי נציג בעל דעה מייעצת אחד לפחות, מבין נציגי השרים האמורים בסעיף 18(ב) או (1), משתתף דרך כלל בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה.

(ג) (1) לא יסמיך שר האוצר ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית, אלא לאחר שנתן את דעתו בדבר חשד לעבירות שעניינן טוהר המידות בפעולתה של הוועדה המקומית, עובדיה וחבריה, לפי חוות דעת לעניין זה מאת היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוא הסמיך לכך;

(2) טרם הסמכת ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית יפנה שר האוצר ליועץ המשפטי לממשלה בבקשה לקבלת חוות דעת כאמור בפסקה (1); חוות הדעת תוגש בתוך 21 ימים ממועד פניית שר האוצר לקבלתה; לא הוגשה חוות הדעת כאמור, לא יחולו הוראות פסקה (1).

(ד) החלטה לעניין הסמכה כאמור בסעיף קטן (א) תינתן לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון ויושב ראש הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר, ולאחר קבלת חוות דעת מאת יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג; המלצות וחוות דעת כאמור יוגשו לשר האוצר בתוך 21 ימים ממועד פניית שר האוצר לקבלתן.

(ה) שר האוצר רשאי להסמיך ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(2א), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון, רישוי ואכיפה של ההוראות לפי חוק זה ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; לעניין הסמכה כאמור יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד).

(ו) הסמכה לפי סעיף זה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת תהיה לתקופה שיוורה שר האוצר ושלא תעלה על חמש שנים; שר האוצר רשאי להאריך הסמכה כאמור לתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת.

(ז) מצא שר האוצר כי ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת אינה מקיימת עוד את התנאים הנדרשים להסמכתה לפי סעיפים קטנים (א) עד (ה), רשאי הוא לבטל את הסמכתה, לאחר שניתנה ליושב ראש הוועדה המקומית, ואם היא ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו – גם לראשי הרשויות המרחביות הנכללות בתחום מרחב התכנון האמור, הזדמנות לטעון את טענותיהם בדרך שהורה שר האוצר, ויחולו לעניין ההחלטה הוראות סעיף קטן (ד).

(ח) על אף האמור בסעיפים קטנים (ו) ו-(ז), החליט שר האוצר לבטל את הסמכתה של ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת או לא לחדש את הסמכתה, רשאי הוא להורות לגבי תכניות או סוגי תכניות שוועדה מקומית כאמור החליטה להפקידן, כי תמשיך ותהיה נתונה לוועדה האמורה, לגבי אותן תכניות, הסמכות לפי הוראות

סעיף 62א(א1), (א2) או (ג), לפי העניין.

(ט) הודעה על הסמכה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת ותקופתה, על ביטול הסמכה כאמור ועל החלטה לפי סעיף קטן (ח) תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (א) עיריאה שר האוצר, מטעמים שיירשמו, כי יש צורך במינוי מלווה מקצועי לוועדה מקומית כדי להבטיח את התנהלותה התקינה והמקצועית או לשם הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית, ימנה לוועדה המקומית מלווה מקצועי לתקופה שיוורה ושלא תעלה על שנתיים (בסעיף זה – מלווה מקצועי); שר האוצר רשאי להאריך את תקופת כהונתו של המלווה המקצועי לתקופות נוספות שלא יעלו על שנתיים כל אחת.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (ב) החלטה לעניין מינוי מלווה מקצועי לפי סעיף קטן (א) תינתן לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון ויושב ראש הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר, ולאחר שניתנה ליושב ראש הוועדה המקומית, ואם היא ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו – גם לראשי הרשויות המרחביות הנכללות בתחום מרחב התכנון האמור, הודמנות לטעון את טענותיהם.

(ג) מלווה מקצועי יהיה בעל הכשירות הנדרשת ממהנדס ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, כאמור בסעיף 20(ב).

(ד) מונה לוועדה מקומית מלווה מקצועי, יחולו הוראות אלה:

(1) לא יפעיל מהנדס הוועדה סמכות מסמכויותיו בתחומי הפעילות שקבע שר האוצר בכתב המינוי של המלווה המקצועי, אלא אם כן התקבל לכך אישור בכתב של המלווה המקצועי;

(2) המלווה המקצועי יוזמן לכל דיוני הוועדה המקומית, ועדת המשנה שלה ורשות הרישוי המקומית, וכן לכל דיון של מוסד תכנון שאליו נדרשת הזמנת מהנדס הוועדה, והוא יהיה רשאי להגיש חוות דעת בכתב, מטעמו, לגבי כל עניין הנדון בדיון כאמור ולהציג את עמדתו במהלך הדיון;

(3) המלווה המקצועי יהיה רשאי לדרוש כל מידע ומסמך הדרושים לו לשם מילוי תפקידו מהוועדה המקומית, מכל חבר, ממלא תפקיד, עובד או יועץ בה, מהרשות המקומית או מהרשויות המרחביות שבתחום מרחב התכנון שלה, וכן לדרוש כל מידע ומסמך כאמור הנמצאים ברשות גורם אחר ואשר בסמכות הגורמים המנויים בפסקה זו לדרוש אותם מאותו גורם; מידע או מסמך שדרש מלווה מקצועי כאמור, יימסרו לו באופן ובמועד שנקבעו בדרישה;

(4) לשם מילוי תפקידו תהיה למלווה המקצועי גישה לכל מאגר מידע רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי (בפסקה זו – מאגר מידע) של הוועדה המקומית, וכן לכל מאגר מידע שגורם אחר מחזיק בו ולוועדה המקומית גישה אליו, לפי דין או הסכם;

(5) מלווה מקצועי שאינו עובד המדינה יפעיל את סמכויותיו לפי פסקאות (3) ו-(4) בהתאם להוראות שקבע שר האוצר.

(ה) שכרו של מלווה מקצועי ישולם מתקציב מינהל התכנון.

(ו) מלווה מקצועי יגיש לשר האוצר דוח על תפקודה של הוועדה המקומית בתחומי תפקידיו; דוח כאמור יוגש בתום כל שנה ובכל מועד אחר שבו ידרוש זאת שר האוצר או מי שהוא הסמיך לכך.

(ז) הודעה על מינוי מלווה מקצועי ועל תקופת כהונתו תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של מינהל התכנון ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (א) במינהל התכנון תוקם יחידת בקרה על ועדות מקומיות שתערוך בקרה על אופן פעילותן לפי חוק זה.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (ב) יחידת הבקרה תגיש לשר האוצר דוח שנתי לעניין פעולותיה וממצאי הביקורת שערכה באותה שנה; הדוח יימסר באופן ובמועד שנקבעו בדרישה של מינהל התכנון.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (ג) מנהל יחידת הבקרה או מי שהוא הסמיך לכך רשאי לדרוש כל מידע או מסמך הדרושים ליחידת הבקרה לשם מילוי תפקידיה, לגבי ועדה מקומית מסוימת – מהוועדה המקומית, מכל חבר, ממלא תפקיד, עובד או יועץ בה, מהרשות המקומית או מהרשויות המרחביות שבתחום מרחב התכנון שלה, מהוועדה המחוזית שבתחומה נמצאת הוועדה המקומית, ממשרדי הממשלה, מרשות שהוקמה לפי חוק ומגוף ציבורי אחר שקבע שר האוצר לעניין זה; מידע או מסמך שדרשה יחידת הבקרה כאמור, יימסרו לה באופן ובמועד שנקבעו בדרישה; מנהל יחידת הבקרה רשאי להסתייע, לשם מילוי תפקידו, באדם שאינו עובד המדינה, שהוסמך לכך בכתב, והכול בהתאם להוראות שקבע שר האוצר.

103 (תיקון חס' 103 תשע"ד-2014) (ד) השר האוצר יפעל ככל הניתן להדרכתן ולהכוונתן של הוועדות המקומיות כדי שיהיה ניתן לקדם את הסמכתן לוועדות מקומיות עצמאיות, וככל שנקבעו לכך סכומים בתקציב המדינה השנתי – יקצה שר האוצר לוועדות המקומיות סיוע כספי, לפי אמות מידה שיקבע, בהתחשב בין השאר במצבן הכלכלי.

32. מרחב תכנון מיוחד (א) שר האוצר, על-פי המלצת שר הבינוי והשיכון, רשאי להכריז בצו כי שטח שבתחום מחוז אחד יהווה מרחב תכנון מיוחד, אם נתמלא אחד מאלה:

(תיקון מס' 43)

(1) בשטח הנדון עוד אין ישוב והוא נועד להקמת ישוב חדש;

תשנ"ה-1995

(2) ביום תחילתו של חוק זה וערב פרסום הצו היו באותו שטח 75% לפחות מיחידות הדיור הקיימות והנמצאות בתהליך של בניה גם יחד, יחידות דיור שהוקמו או שהן מוקמות על ידי המדינה או מטעמה, וקיימה התייעצות בדבר מתן הצו עם הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח.

(תיקון מס' 4) (ב) שר האוצר על פי המלצת שר הבינוי והשיכון ובהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ואם סירבה רשות מקומית או לא הסכימה להמלצת שר הבינוי והשיכון תוך 90 יום מיום שנמסרה לה – באישור המועצה הארצית על פי הצעת שר הבינוי והשיכון, רשאי להכריז בצו כי שטח שבתחום אותה רשות מקומית יהיה מרחב תכנון מיוחד, אם המדינה הכינה תכנית להקים בו שכונה חדשה שעל פיה 75% לפחות של כלל יחידות הדיור באותו שטח יוקמו על ידי המדינה או מטעמה.

(ג) סעיפים 14 עד 16 יחולו על תכנו של הצו, פרסומו, תחילתו ושינויו, בשינויים המחוייבים לפי הענין, ושאר הוראות חוק זה יחולו במרחב תכנון מיוחד, ככל שאין בסימן זה או בסימן ה' לפרק ג' הוראה מפורשת אחרת לאותו ענין.

(ד) בסעיף זה "יחידת דיור" – מערכת חדרים, על חדרי שירות שלה, הנועדת למגורים של משפחה אחת.

33. תקופה של צו התקופה של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר מחמש שנים מיום תחילתו.

(תיקון מס' 43) (ב) רשאי שר האוצר, בדרך האמורה בסעיף 32, להאריך תקפו של צו כאמור לתקופה נוספת שלא תעלה על חמש שנים, וכן רשאי שר האוצר, בהמלצת שר הבינוי והשיכון, לבטל צו כאמור.

34. הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), להכריז בצו (להלן – צו הכרזה), על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בניה (להלן – מתחם פינוי ובינוי).

(תיקון מס' 60)

35. תוקפו של צו הכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו; (א) על אף הוראות פסקה (1), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), ולאחר שהוועדה קיבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו הכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו הכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה (בחוק זה – תכנית לפינוי ובינוי), במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך;

(ב) הממשלה רשאית, בדרך והתנאים האמורים בפסקת משנה (א), להאריך בצו את תוקפה של ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי), שניתנה במסגרת החלטת הממשלה מיום כ"א בחשוון התשס"א (19 בנובמבר 2000), מיום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001), מיום כ"ה בחשוון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), או מיום ו' בתמוז התשס"ב (16 ביוני 2002), לתקופה שלא תעלה על שש שנים מהמועד שבו פג תוקפה של ההכרזה;

(ג) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך או לחדש את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2) (ב) או של צו הכרזה, כמפורט להלן, לפי העניין, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בפסקת משנה (ב):

(1) להאריך, בצו, את תוקפו של צו הכרזה שתוקפו הוארך לפי פסקה (2) (א), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת תוקפו; צו הארכה לפי פסקת משנה זו יינתן במהלך תקופת תוקפו של צו הכרזה שתוקפו הוארך כאמור;

(2) לחדש, בצו, את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2) (ב) או צו הכרזה, שתוקפם הוארך לפי פסקה (2) (א) או (ב) (בסעיף זה – צו לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם של הכרזה או צו הכרזה שתוקפם הוארך כאמור, ואולם לעניין צווים לחידוש הכרזה שניתנו במסגרת החלטות הממשלה, בתקופה שמיום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), ושלא היו בתוקף בתום התקופה האמורה, יכול שהצווים יינתנו בתוך שנה מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014);

(3) לא יוארך ולא יחודש תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2) (ב) או צו הכרזה, אלא בהתקיים אלה:

(1) רוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (בסעיף זה – חוק פינוי ובינוי (פיצויים));

(2) לעניין צו הכרזה שניתן לאחר יום י"ח בתמוז התשע"ד (1 באוגוסט 2014) – אושרה תכנית לפינוי ובינוי ובמתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו;

(4) תחילתו של צו שחודש או הוארך לפי פסקה (2)(א) ו-(ב) או (3)(א)(2), במועד פקיעתה של ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפה של הכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פגה ההכרזה הראשונה ועד למועד פרסום הצו. (תיקון מס' 102) תשע"ד-2014

(1ב) הממשלה רשאית להסמיך את שר הבינוי והשיכון, להרחיב, לצמצם או לשנות בצו, על פי המלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), את גבולותיו של שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו הכרזה, כעל מתחם פינוי ובינוי. (תיקון מס' 77) (ב) תשע"ז-2007

(ג) הממשלה תמנה ועדה להתחדשות עירונית שיינתנו לה, בין השאר, הסמכויות לפי סעיף זה לעניין מתחמי פינוי ובינוי ואלה חבריה: (תיקון מס' 02) תשע"ד-2014

(1) נציג שר הבינוי והשיכון, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הפנים;

(3) נציג שר האוצר;

(4) נציג השר לאיכות הסביבה;

(5) נציג שר התחבורה;

(6) נציג ראש הממשלה;

(7) נציג רשות מקרקעי ישראל שימונה בהמלצת השר לתשתיות לאומיות; (תיקון מס' 91) תשס"ט-2009

(8) נציג שר המשפטים; (תיקון מס' 102) תשע"ד-2014

(9) מנהל מינהל התכנון או נציגו. (תיקון מס' 103) הוראת שעה) תשע"ה-2015

(ד) לרינוי הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים, שתהיה להם דעה מייצגת. (תיקון מס' 02) תשע"ד-2014

ועדה מיוחדת לכל מרחב תכנון מיוחד תהיה ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מיוחדת), וזה הרכבה: (תיקון מס' 03) הוראת שעה) תשע"ה-2015

(1) שני נציגים של שר האוצר שאחד מהם יהיה יושב ראש ואחד מהם יהיה בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובינוי;

(2) שני נציגים של שר הבינוי והשיכון, שאחד מהם יהיה בעל הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובינוי;

(3) נציג אחד של שר הבריאות;

(4) נציג אחד של שר המשפטים;

(5) נציג אחד של השר לאיכות הסביבה; (תיקון מס' 43) תשע"ה-2015

(6) נציג אחד של שר התחבורה;

(7) נציג אחד של שר הבטחון; (תיקון מס' 04) תשע"ה-2015

(7א) נציג אחד של שר הפנים;

(8) ארבעה נציגים של הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח שאליו מתייחס הדיון. (תיקון מס' 03) הוראת שעה) תשע"ה-2015

מזכיר הוועדה המיוחדת יהיה מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר; באין רשות מקומית או מהנדס רשות מקומית כאמור ימנה שר הבינוי והשיכון את המזכיר. (תיקון מס' 04) תשע"ה-2015

תשל"ג-1973

(א) בתחום מרחב תכנון מיוחד יהיו כל הסמכויות והתפקידים אשר לוועדה מחוזית בידי הוועדה המיוחדת בלבד כאילו היה מרחב התכנון המיוחד מחוז, וכן יהיו לוועדה המיוחדת באותו תחום כל הסמכויות אשר לוועדה מקומית כאילו היה מרחב תכנון מקומי שסעיף 13 חל עליו; כל הוראה בחוק זה או על פיו המחייבת אישור הוועדה המחוזית לדבר שנעשה על ידי הוועדה המקומית לא תחול במרחב תכנון מיוחד.

(ב) במרחב תכנון מיוחד תהיה רשות רישוי מיוחדת. רשות רישוי כאמור תהיה מורכבת מיושב ראש הוועדה המיוחדת וממזכיר הוועדה. (תיקון מס' 26) תשע"ה-2015

37. שר האוצר, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית ומוסדות התכנון הנוגעים בדבר, רשאי, בצו, להקים ועדה מקמת ועדות משותפת לתכנון ולבניה ליותר ממחוז אחד או ליותר ממרחב תכנון אחד (להלן – ועדה משותפת).

38. שר האוצר יקבע את הרכבה של הוועדה המשותפת וימנה את חבריה לפי המלצת מוסדות התכנון הנוגעים בדבר.

(ב) לא המליצו מוסדות התכנון על הרכב אחיד או על חברים מוסכמים או שלא המליצו כלל תוך המועד שהורה שר האוצר, רשאי השר לקבוע את ההרכב ולמנות את החברים.

(ג) שר האוצר רשאי למנות לוועדה משותפת חברים נוספים שמספרם לא יעלה על חמישית מכל חבריה.

39. הוועדה המשותפת יהיו בתחום שנקבע לה הסמכויות והתפקידים של ועדה מחוזית, של ועדה מקומית, של רשות רישוי מחוזית או של רשות רישוי מקומית, הכל לפי הענין, שיוחדו לה בצו של שר הפנים, ורשאי שר הפנים, בצו, לאסור או להגביל את השימוש באותם סמכויות ותפקידים על ידי מוסדות התכנון הנוגעים בדבר.

(תיקון מס' 26)  
פרט 40. צו לפי סימן זה יפורסם ברשומות.

## סימן ו': הוראות כלליות

41. שום פעולה של מוסד תכנון לא תיפסל מחמת זה בלבד שבזמן עשייתה היה מקומו של חבר במוסד פנוי מכל מקום פנוי במוסד סיבה שהיא.

41א. לא תימנעו מלא המליץ הארגון המייצג כמשמעותו בסעיף 7(א)(13) או 18(ב)(3), לפי העניין, על מועמד לכהונה כחבר במוסד תכנון מחוזית או כנציג בעל דעה מייצגת בוועדה מקומית, בתוך תשעים ימים ממועד פניית שר האוצר לארגון המייצג, שרשאי שר האוצר למנות לאותו תפקיד אדם שמתקיימת בו הכשירות הנדרשת.

42. (א) המנין החוקי בישיבות של מוסדות התכנון הוא מחצית החברים; אם לא היה מנין חוקי בפתיחת הישיבה, ידחה היושב ראש את פתיחת הישיבה לחמש עשרה דקות. לאחר עבור זמן זה תהא הישיבה כדין גם אם השתתפו בה שליש ממספר החברים והיושב ראש בכללם, ובלבד שמספרם לא יפחת משניים בנוסף ליושב ראש.

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

(תיקון מס' 43) ג) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), המנין החוקי בישיבות מוסד תכנון, שמספר החברים בו הוא פחות מארבעה, הוא שניים לפחות.

43. דעות הכוללות היתה הצבעה בישיבת מוסד תכנון והיו הדעות שקולות בה, יהא ליושב ראש קול נוסף באותו ענין. בהצבעה

44. (א) הישיבות מוסדות התכנון ינוהלו על ידי היושב ראש שלהם, ובהיעדרו – על ידי מי שהמוסד יבחר מבין חבריו והוא כשאין הוראה אחרת בחוק זה; שאר סדרי העבודה והדיונים של מוסד תכנון, לרבות העבודה והדיון בוועדת משנה שלו, ייקבעו על ידי המוסד עצמו במידה שלא נקבעו בחוק זה או בתקנות לפיו.

(תיקון מס' 101) ב) מזכיר מוסד התכנון ישלח את סדר היום של ישיבותיו, שבעה ימים לפחות לפני מועד הישיבה, לחברי מוסד התכנון, ובוועדה מקומית – גם לנציגים בעלי הדעה המייצגת, וכן למתכנן המחוז, לכל גורם אחר שהזמנתו לדיון נדרשת לפי חוק זה וכן לכל גורם אחר שקבע שר האוצר; ואולם יושב ראש מוסד התכנון רשאי להורות, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, כי סדר היום או שינויים בו יישלחו במועד קצר יותר בשל דחיפות העניין; מתכנן המחוז יעביר בהקדם האפשרי את סדר היום של ישיבות הוועדה המקומית שנשלח אליו, לנציגי השרים בוועדה המחוזית.

(תיקון מס' 01) ג) מזכיר מוסד התכנון יצרף לסדר היום ששלח, את המסמכים הנדרשים לדיון או הודעה על העמדתם לעיון מקבלר ההודעה; שר האוצר רשאי לקבוע הוראות לעניין זה.

(תיקון מס' 01) ד) סדר היום יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון זמן סביר לפני הדיון.

44א. (א) חבר מוסד תכנון שנעדר משלוש ישיבות רצופות של מוסד התכנון או של ישיבות ועדת המשנה של מוסד התכנון, או שנעדר למעלה משליש מהישיבות בתקופה של שנה אחת, ואיש לא מילא את מקומו, יחדל להיות חבר במוסד התכנון; תקופת השנה תימנה מיום מינויו של החבר למוסד התכנון.

(ב) (1) נעדר חבר מוסד תכנון משתי ישיבות רצופות, וגם ממלא מקומו לא השתתף בהן, ישלח יושב ראש מוסד התכנון, מיד לאחר הישיבה השניה הרצופה של מוסד התכנון שממנה נעדר חבר המוסד, הודעה לחבר המוסד וכן למי שמינה את החבר ולמי שהמליץ על חברותו במוסד התכנון, ואם היה החבר נציג שר – ישלח העתק גם למזכירות הממשלה; ההודעה תציין את מועדי ישיבות מוסד התכנון שמהן נעדר אותו חבר ואת הנוסח המלא של סעיף זה; ההודעה תישלח במכתב רשום ותציין כי אם לא ישתתף החבר בישיבה הקרובה של מוסד התכנון, יחדל להיות חבר במוסד התכנון ומינויו יפקע;

(2) יושב ראש מוסד תכנון ישלח ב-31 בדצמבר של כל שנה, הודעה לכל חבר המוסד, ובה פירוט הישיבות שבהן נכח ושמנהן נעדר במשך אותה תקופה; נעדר החבר משליש או יותר ממספר הישיבות

- שהתקיימו, ישלח יושב ראש מוסד התכנון הודעה כאמור גם לגורמים המנויים בפסקה (1).
- (ג) נעדר חבר מוסד תכנון כאמור בסעיף קטן (א) ונשלחה אליו הודעה כאמור בסעיף קטן (ב), יודיע יושב ראש מוסד התכנון לחבר ולגורמים המנויים בסעיף קטן (ב) על פקיעת חברותו של החבר במוסד התכנון.
- (ד) (1) פקעה חברותו של חבר מוסד תכנון, לא יחזור וימונה אותו חבר, כחבר באותו מוסד תכנון, במשך שנה מיום פקיעת חברותו;
- (2) פקעה חברותו של חבר במוסד תכנון שאינו ועדת משנה תפקע חברותו גם בכל ועדות המשנה של אותו מוסד תכנון.
- (תיקון מס' 17)01 (17) מונה לחבר מוסד תכנון ממלא מקום קבוע לפי סעיף 48א, לא יחולו הוראות סעיף זה על חבר מוסד התכנון, והן יחולו על ממלא המקום הקבוע לפי הוראות הסעיף האמור.
- (ה) בסעיף זה, "מוסד תכנון" – למעט ועדה מקומית וועדת משנה של הוועדה המקומית.
- חבר (א) בסעיף זה – מקומי שהורשע או שהוגש נגדו כתב אישום
- חבר (א) בסעיף זה – כמשמעותה בסעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- "חבר מוסד תכנון מקומי" – חבר ועדה מקומית או ועדת משנה שלה, למעט חבר כאמור הממונה בידי שר, ראש רשות מקומית שהוגשה לגביה בקשה להשעיה לפי סעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- (תיקון מס' 40)01 (40) "חוק הבחירה הישירה" – חוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975.
- (ב) לא יחל אדם לכהן כחבר מוסד תכנון מקומי ולא יכהן כחבר מוסד תכנון מקומי אם הורשע בעבירה שבית המשפט קבע שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר מוסד תכנון, בין שהעבירה נעברה בזמן שכהן כחבר מוסד תכנון, ובין לפני שהחל לכהן כחבר מוסד תכנון, ובלבד שטרם חלפו שבע שנים מיום הרשעתו כאמור; לא קבע בית המשפט כאמור בפסק הדין המרשיע, רשאי היועץ המשפטי לממשלה לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה לעניין זה, שתוגש לבית המשפט שנתן את גזר הדין, ואם הוגש ערעור – לבית המשפט שלערעור.
- (ג) הוגש כתב אישום נגד חבר מוסד תכנון מקומי במהלך כהונתו או תלוי ועומד נגד חבר מוסד תכנון מקומי כתב אישום שהוגש לפני תחילת כהונתו, בין שהעבירה נעברה בזמן שכהן כחבר מוסד תכנון ובין לפני שהחל לכהן כחבר מוסד תכנון, רשאית הוועדה לבחירת השעיה, לבקשת היועץ המשפטי לממשלה, ולאחר שנתנה לחבר מוסד התכנון המקומי הזדמנות להשמיע את טענותיו, להשעות את חבר מוסד התכנון המקומי מכהונתו במוסד התכנון המקומי, אם סברה כי מפאת חומרת האישומים המיוחסים לו בכתב האישום, אין הוא ראוי לכהן כחבר מוסד תכנון.
- (ד) החלטת הוועדה לבחירת השעיה לפי סעיף קטן (ג) תתקבל בתוך 45 ימים מיום שהוגשה לה בקשת היועץ המשפטי לממשלה או בתוך מועד אחר שקבע שר האוצר, והוראות סעיף 19א(א) עד (ד), (ו) עד (ח), (י), (יב) ו-(יג) לחוק הבחירה הישירה יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין או הוראת מינהל לעניין חבר מוסד תכנון שהורשע בעבירה או שהוגש נגדו כתב אישום.
- חבר (א) בסעיף זה – מקומי שהורשע או שהוגש נגדו כתב אישום
- חבר (א) בסעיף זה – כמשמעותה בסעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- "חבר מוסד תכנון מקומי" – חבר ועדה מקומית או ועדת משנה שלה, למעט חבר כאמור הממונה בידי שר, ראש רשות מקומית שהוגשה לגביה בקשה להשעיה לפי סעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- (תיקון מס' 103)01 (103) "חוק הבחירה הישירה" – חוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975.
- (ב) לא יחל אדם לכהן כחבר מוסד תכנון ולא יכהן כחבר מוסד תכנון אם הורשע בעבירה שבית המשפט קבע שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר מוסד תכנון, בין שהעבירה נעברה בזמן שכהן כחבר מוסד תכנון, ובין לפני שהחל לכהן כחבר מוסד תכנון, ובלבד שטרם חלפו שבע שנים מיום הרשעתו כאמור; לא קבע בית המשפט כאמור בפסק הדין המרשיע, רשאי היועץ המשפטי לממשלה לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה לעניין זה, שתוגש לבית המשפט שנתן את גזר הדין, ואם הוגש ערעור – לבית המשפט שלערעור.
- (ג) הוגש כתב אישום נגד חבר מוסד תכנון מקומי במהלך כהונתו או תלוי ועומד נגד חבר מוסד תכנון מקומי כתב אישום שהוגש לפני תחילת כהונתו, בין שהעבירה נעברה בזמן שכהן כחבר מוסד תכנון ובין לפני שהחל לכהן כחבר מוסד תכנון, רשאית הוועדה לבחירת השעיה, לבקשת היועץ המשפטי לממשלה, ולאחר שנתנה לחבר מוסד התכנון המקומי הזדמנות להשמיע את טענותיו, להשעות את חבר מוסד התכנון המקומי מכהונתו במוסד התכנון המקומי, אם סברה כי מפאת חומרת האישומים המיוחסים לו בכתב האישום, אין הוא ראוי לכהן כחבר מוסד תכנון.
- (ד) החלטת הוועדה לבחירת השעיה לפי סעיף קטן (ג) תתקבל בתוך 45 ימים מיום שהוגשה לה בקשת היועץ המשפטי לממשלה או בתוך מועד אחר שקבע שר האוצר, והוראות סעיף 19א(א) עד (ד), (ו) עד (ח), (י), (יב) ו-(יג) לחוק הבחירה הישירה יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין או הוראת מינהל לעניין חבר מוסד תכנון שהורשע בעבירה או שהוגש נגדו כתב אישום.
- חבר (א) בסעיף זה – מקומי שהורשע או שהוגש נגדו כתב אישום
- חבר (א) בסעיף זה – כמשמעותה בסעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- "חבר מוסד תכנון מקומי" – חבר ועדה מקומית או ועדת משנה שלה, למעט חבר כאמור הממונה בידי שר, ראש רשות מקומית שהוגשה לגביה בקשה להשעיה לפי סעיף 19א לחוק הבחירה הישירה;
- (תיקון מס' 101)01 (101) "חוק הבחירה הישירה" – חוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975.
- (ב) מי שעומד להתחיל לכהן כחבר מוסד תכנון מקומי ימסור ליועץ המשפטי את המידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים, לפני תחילת כהונתו.
- (ג) חבר מוסד תכנון מקומי ידווח ליועץ המשפטי על כל שינוי שחל במידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים, שמסר לפי הוראות סעיף קטן (ב), מידע כשנודע לו על השינוי כאמור.
- (ד) בתוך 21 ימים ממועד קבלת המידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים, יקבע היועץ המשפטי אם מתקיים ניגוד עניינים במי שעומד להתחיל לכהן כחבר מוסד תכנון מקומי או בחבר מוסד תכנון מקומי, לפי העניין; היועץ המשפטי ימסור את חוות דעתו בלא דיחוי למי שחוות הדעת ניתנה לגביה וכן ליושב ראש מוסד התכנון הנוגע בדבר.
- (ה) (1) קבע היועץ המשפטי כי מתקיים באדם ניגוד עניינים תדיר, לא יחל לכהן כחבר מוסד תכנון מקומי או יחדל מכהונתו, לפי העניין;
- (2) אדם שניתנה לגביו החלטה לפי פסקה (1) הרואה את עצמו נפגע מהחלטת היועץ המשפטי, רשאי

לפנות ליועץ המשפטי לממשלה או למי שהוא הסמיך לכך, בבקשה לבחון את החלטת היועץ המשפטי; היועץ המשפטי לממשלה או מי שהסמיך לכך רשאי, בתוך שלושים ימים מיום הפנייה אליו, לאשר את ההחלטה, לבטלה או לשנותה.

(ו) קבע היועץ המשפטי כי מי שעומד להתחיל לכהן כחבר מוסד תכנון מקומי או חבר מוסד תכנון מקומי, עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים שאינו ניגוד עניינים תדיר, יקבע הסדר למניעת ניגוד עניינים שלפיו יפעל אותו אדם, או יורה על עריכת שינויים בהסדר למניעת ניגוד עניינים שנקבע בעבר; הודיע מי שנקבע לגביו הסדר למניעת ניגוד עניינים על הסכמתו להסדר, רשאי הוא להתחיל לכהן כחבר מוסד התכנון, ואם הוא מכהן כחבר מוסד התכנון – ימשיך ככהונתו, והכול בכפוף לתחולת ההסדר; לא הודיע אותו אדם על הסכמתו להסדר – לא יתחיל לכהן, ואם הוא מכהן – יחדל מכהונתו.

(ז) המגבלות שהוטלו על חבר מוסד תכנון מקומי לפי הסדר למניעת ניגוד עניינים, אם הוטלו, וכל שינוי בהן, יועמדו לעיון הציבור בדרך שקבע שר האוצר, ובלבד שלא יועמדו לעיון הציבור פרטים שאין למסרם לפי חוק חופש המידע.

(ח) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע הוראות לעניין פרטי המידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים ואופן מסירתו לפי סעיף זה.

(ט) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין או הוראת מינהל החלים על חבר מוסד תכנון שסעיף זה אינו חל עליו לעניין ניגוד עניינים כאמור בסעיף זה.

46 התפטרות חברי מוסד תכנון המכהנים מכוח מינוי – למעט נציגו של שר וחבר ועדה משותפת לפי סימן ה' שאיננו חבר ועדה מחוזית – רשאים להתפטר מכהונתם בהודעת התפטרות בכתב שימסרו ליושב ראש מוסד התכנון שבו הם מתמנים; תקפה של ההתפטרות הוא עם מסירת ההודעה.

46 שמיני 46 חבר מוסד תכנון, נציג בעל דעה מיעוצת, ממלא תפקיד, עובד או יועץ של מוסד תכנון שהגיע לידיעתו במהלך דיוני המוסד או ועדת משנה שלו דבר שהמוסד או ועדת המשנה החליטו לשמור אותו בסוד – לא יגלנו למי שאינו חייב לגלות לו את הדבר לפי כל דין.

47 ניגוד עניינים (א) חבר במוסד תכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו או שותפו או על ידי קרוביהם, כל חלק או טובת הנאה בכל ענין העומד לדיון במוסד או בוועדה מועדותיו –

(1) יודיע על כך ליושב ראש בכתב או בעל פה מיד לאחר שנודע לו כי הענין האמור עומד לדיון; נמסרה ההודעה בעל-פה, תירשם בפרוטוקול הישיבה הקרובה של המוסד או הועדה;

(2) לא יהיה נוכח בדיוני המוסד או הועדה באותו ענין ולא יצביע בהחלטה על כל שאלה בקשר אליו.

(ב) עובד במוסד תכנון, נציג בעל דעה מיעוצת, ממלא תפקיד, או יועץ למוסד תכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו, שותפו או קרוביהם, כל חלק או טובת הנאה בענין העומד לטיפול או לדיון במוסד או בוועדה מועדותיו, יודיע על כך בכתב ליושב ראש מוסד התכנון הנוגע בדבר, מיד לאחר שנודע לו כי הענין האמור עומד לדיון או לטיפול או לדיון באותו מוסד או בוועדה מועדותיו, ולא יטפל באותו ענין ולא יהיה נוכח בדיוני המוסד או הועדה הדנים בו.

(ג) העובר על הוראות סעיף זה, דינו – מאסר שנה אחת; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית או האזרחית של אדם על פי כל דין אחר.

(תיקון מס' 84) (ד) (בוטל).

47 חבר מוסד תכנון לא ישתתף בדיון ובהצבעה בקשר להתנגדות או לערר, לפי העניין, למעט בהליך לפי סעיף 67(ד), אם נתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא נציג של גוף אשר יזם את התכנית המובאת לדיון, או של גוף אשר הגיש התנגדות או ערר לאותה תכנית;

(2) הוא נטל, כחבר, חלק בהחלטת אותו מוסד התכנון שעל החלטתו הוגש הערר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על דיוני הועדה המקומית לתכנון ולבניה וועדות המשנה שלה ועל דיוני הועדה למתקנים בטחוניים או ועדת הערר למתקנים בטחוניים לפי פרק ו'.

(ג) חבר מוסד תכנון שנודעו לו עובדות המונעות ממנו מלהשתתף בהצבעה ובדיון לפי סעיף זה, יודיע על כך מיד בכתב ליושב ראש מוסד התכנון או בהודעה לפרוטוקול.

(ד) היה מוסד התכנון ועדת משנה, יקבע יושב ראש מליאת הועדה מי מחברי מוסד התכנון ימלא את מקומו של החבר שנתקמו בו הוראות סעיפים קטנים (א) או (ג).

01 (ה) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), לא יראו חבר מוסד תכנון או ממלא מקומו כמצוי במצב של ניגוד עניינים בשל כך בלבד שהוא מביא בחשבון גם את ענייני הגוף שהוא מייצג או של האוכלוסייה שהוא נציגה במוסד התכנון, ככל שהם קשורים לחוק זה, והכול ככל שלא נקבעה הוראה מפורשת אחרת בחוק זה.



מתן ודיון או אישור (א) חבר מוסד תכנון שהצביע בעד החלטה מן האמורות להלן, או היה שותף לה שלא דרך הצבעה, דינו – שלא מאסר שנה אחת:

(1) החלטה לאשר תכנית או להמליץ על אישורה – בידעו שהיא בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה; (תיקון מס' 9) תשל"ח-1978

(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 או רשות מקומית אשר קבע בכתב, או בעל-פה בשעת דיון במוסד התכנון, כי ניתן לתת אישור או היתר מן האמורים להלן, 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, למעט היתר או אישור להקלה או לשימוש חורג כדין.

מי שממנה חבר במוסד תכנון, רשאי למנות לו, בדרך שבה מתמנה אותו חבר, ממלא מקום אחד או יותר, ואולם בישיבת מוסד תכנון ייצג אותו ממלא מקום אחד בלבד.

(ב) הכשירות הנדרשת מחבר נדרשת גם ממלא מקומו.

נעדר חבר מישיבה פלונית של מוסד תכנון, יהא לממלא מקומו מעמד של חבר לאותה ישיבה.

(1) חבר מוסד תכנון שמונה לו ממלא מקום רשאי להטיל עליו למלא, דרך קבע, את מקומו באותו מוסד תכנון, דרך כלל או בוועדה מוועדותיו (בסימן זה – ממלא מקום קבוע); הטיל חבר מוסד התכנון על ממלא מקומו להיות ממלא מקומו הקבוע כאמור, יודיע על כך ליושב ראש מוסד התכנון;

(2) ממלא מקום קבוע שמונה לפי פסקה (1), יראו אותו, לכל דבר ועניין, כאילו היה חבר מוסד התכנון או חבר הוועדה כאמור באותה פסקה, לפי העניין, ובלבד שחבר מוסד התכנון לא הפעיל את סמכויותיו באותו עניין.

(ד) סעיף 45 יחול אף על ממלא מקום.

(א) החלטות מוסד התכנון והודעות לפי סעיף 61 יישלחו, למי שאינו חבר המוסד ואינו נציג בעל דעה מייצגת, בדואר רשום.

של מוסד התכנון והודעות מטעמו

(תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

(ב) החלטות מוסד התכנון והודעות לפי סעיף 61 יישלחו לחברי מוסד התכנון, ובוועדה מקומית – גם לנציגים בעלי דעה מייצגת, בדואר או בדרך מקוונת לכתובת לקבלת מסרים שמסרו; נשלחו ההחלטות בדואר – יראו אותן כאילו נמסרו בתום שלושה ימים מיום שנמסרו לדואר למשלוח; נשלחו ההחלטות בדרך מקוונת – יראו אותן כאילו נמסרו ביום העבודה הראשון שלאחר שליחתן.

שר האוצר רשאי לקבוע הוראות לעניין משלוח החלטות והודעות לפי סעיף 61 בדרך מקוונת על ידי מוסד התכנון, ורשאי הוא לקבוע, על אף הוראות סעיף קטן (א), כי החלטות והודעות מסוגים שיקבע יישלחו למנויים באותו סעיף קטן בדרך מקוונת אם מסרו כתובת לקבלת מסרים בדרך מקוונת, ובלבד שלא יקבע הוראות כאמור לגבי החלטות של מוסד תכנון למיתקנים ביטחוניים כהגדרתו בסעיף 48, אלא בהסכמת שר הביטחון.

בסעיף זה ובסעיף 748 –

”חוק חופש המידע” – (נמחקה);

”מוסד תכנון למיתקנים ביטחוניים” – הוועדה למיתקנים ביטחוניים וועדת הערר למיתקנים ביטחוניים כמשמעותן בפרק ו’;

”ממונה ביטחון” – כהגדרתו בחוק להסדרת הביטחון בגופים ציבוריים, התשנ”ח-1998;

”מסמך” – לרבות פרוטוקול, וכן מידע מוקלט, מוסרט, מצולם או ממוחשב.

חבר מוסד תכנון, ובוועדה מקומית – גם נציג בעל דעה מייצגת ונציג שר בוועדה המחוזית, זכאי לעיין בכל מסמך של אותו מוסד תכנון, הדרוש לו לשם מילוי תפקידו, בתוך שלושה ימי עבודה מיום שביקש זאת, וכן זכאי הוא לקבל העתק מהמסמך, ובלבד שאין בהכנת ההעתק הקצאת משאבים בלתי סבירה מצד מוסד התכנון; חבר מוסד תכנון למיתקנים ביטחוניים שקיבל העתק ממסמך כאמור, ינהג בו לפי הנחיות ממונה ביטחון במשרד האוצר בנוגע לאבטחת מידע (להלן – הנחיות אבטחת מידע).

(ג) (1) חבר מועצה ברשות מרחבית הנמצאת בתחומו של מרחב תכנון מקומי כאמור בסעיף 19, שאינו

חבר בה, זכאי לעיין במסמכי מוסד התכנון של אותו מרחב הנוגעים לרשות המרחבית שבה הוא מכהן ולקבל העתק מהם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף קטן (ב), אלא אם כן קבע יושב ראש מוסד התכנון כי אין לאפשר עיון במסמך או מסירת העתקו בשל אחת או יותר מהעילות המנויות בסעיף 9(א) לחוק חופש המידע.

(2) על חבר מועצה כאמור בפסקה (1) שעיין במסמך לפי הוראות סעיף קטן זה או קיבל העתק ממנו, יחולו הוראות סעיף 46, בשינויים המחויבים.

(ד) (תיקון מס' 01 תשע"ד) בכל דיון של מוסד תכנון יובאו לפני חברי המוסד, ובוועדה מקומית – גם לפני הנציגים בעלי הדעה המיעוט, כל המסמכים הנוגעים לדיון; לא הובא מסמך כאמור לפני חברי המוסד או הנציגים בעלי הדעה המיעוט, ינמק יושב ראש המוסד את הטעמים לכך.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על מסמך שיושב ראש מוסד התכנון קבע שהוא כולל מידע בדבר דיונים פנימיים או תרשומות של התייעצויות פנימיות בין עובדי מוסדות תכנון, חבריהם או יועציהם, למעט התייעצויות הקבועות בדיון ולמעט פרוטוקולים משיבות של מוסד התכנון.

(ו) האמור בסעיף זה בא להוסיף על זכויות ועל חובות אחרות לעניין מסירת מידע וקבלתו ולא לגרוע מהן.

(א) 48 (תיקון מס' 01 תשע"ד) בכל ישיבה של מוסד תכנון יירשם ויוקלט פרוטוקול, ואולם חובת הקלטה לא תחול על ישיבות של רשות יישובי; יושב ראש מוסד התכנון יהיה אחראי לניהולם התקין של הפרוטוקול וההקלטה ורשאי הוא, מטעמים שיירשמו בפרוטוקול, להפסיק את הקלטת הישיבה לצורך התייעצות.

(ב) הפרוטוקול ישקף נאמנה את פרטי הדיון ויצוינו בו, בין השאר –

(1) מועד הישיבה ומקום קיומה;

(2) סדר היום ושינויים שנערכו בו;

(3) שמות חברי מוסד התכנון הנוכחים בישיבה ותפקידיהם, ובוועדה מקומית – גם שמות הנציגים בעלי הדעה המיעוט, בציון אלה שנכחו בפתיחת הישיבה, וכן שמות החברים והנציגים כאמור שנעדרו מהישיבה ותפקידיהם; (תיקון מס' 101 תשע"ד)

(4) קיומו של מניין חוקי לפי סעיף 42;

(5) שמות מוזמנים שאינם חברי מוסד התכנון ואינם הנציגים בעלי הדעה המיעוט שנכחו בישיבה ותפקידיהם; (תיקון מס' 101 תשע"ד)

(6) מהלך הדיון, לרבות עמדות הנציגים בעלי הדעה המיעוט בוועדה מקומית, הפסקות בהקלטת הישיבה לצורך התייעצות והטעמים להפסקות; (תיקון מס' 101 תשע"ד)

(7) החלטות שקיבל מוסד התכנון בישיבה ותוצאות הצבעות שהתקיימו, וכן פירוט המשתתפים בכל הצבעה, ואם דרשו זאת לפחות שלישי מחברי מוסד התכנון – אופן הצבעתו של כל אחד ממשתתפי הצבעה;

(8) הודעות שחובה למסרן למוסד התכנון לפי חוק זה.

(ג) (1) פרוטוקול ישיבה יובא לאישור מוסד התכנון כסעיף ראשון בסדר היום של הישיבה הראשונה הבאה שמקיים מוסד התכנון; לא היה סיפק בידי יושב ראש מוסד התכנון להכין פרוטוקול ולהביאו לאישור כאמור, יובא הפרוטוקול לאישור מוסד התכנון בישיבה הראשונה לאחר המועד שבו הועבר לחברי מוסד התכנון כאמור בפסקה (2).

(2) פרוטוקול ישיבה יועבר לחברי מוסד התכנון, ובוועדה מקומית – גם לנציגים בעלי הדעה המיעוט, זמן סביר לפני הישיבה שבה יאושר הפרוטוקול, ובכל מקרה, לא יאוחר משלושים ימים ממועד הישיבה; חבר מוסד התכנון או נציג בעל דעה מיעוט ששכח בישיבה שלגביה נערך הפרוטוקול, רשאי לבקש את תיקון הפרוטוקול, עד למועד אישורו על ידי מוסד התכנון;

(3) אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 48ה.

(1) חבר מוסד תכנון, ובוועדה מקומית – גם נציג בעל דעה מיעוט, רשאי, לפי בקשה מנומקת בכתב שייגש ליושב ראש מוסד התכנון, לקבל תמליל הקלטה של ישיבה, אם שוכנע יושב ראש המוסד כי יש בבקשה טעם ענייני; חבר מוסד תכנון למיתקנים ביטחוניים שקיבל תמליל כאמור ינהג בו לפי הנחיות אבטחת מידע. (תיקון מס' 01 תשע"ד)

(2) דרשו לפחות שלישי מחברי מוסד התכנון, ובוועדה מקומית – שלישי מחבריה או שלושה נציגים בעלי דעה מיעוט, לפחות, לקבל תמליל הקלטה של ישיבה או חלק ממנה, יורה יושב ראש מוסד התכנון על הכנה ומסירה של תמליל כאמור לחברי מוסד התכנון או לנציגים בעלי הדעה המיעוט שדרשו זאת. (תיקון מס' 101 תשע"ד)

(ה) (1) פרוטוקול ישיבה של מוסד תכנון שאושר יהיה פתוח לעיון הציבור והקלטת ישיבה תהיה פתוחה לציבור לצורך האזנה; עיון והאזנה כאמור יהיו בלא תשלום.

(2) פרוטוקול ישיבה של מוסד תכנון יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון או באתר האינטרנט של רשות מקומית שתחומה הוא במרחב התכנון של מוסד התכנון; לא היה למוסד תכנון או לרשות

מקומית כאמור אתר אינטרנט, יפורסם הפרוטוקול באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(1) על אף האמור בסעיף קטן (ה) –

(1) לא יתיר יושב ראש מוסד תכנון עיון, האזנה או פרסום כאמור באותו סעיף קטן, אם קבע שהתקיימו אחת או יותר מהעילות המנויות בסעיף 9(א) לחוק חופש המידע או אם סבר כי העיון, ההאזנה או הפרסום מהווים מסירת מידע על אודות מדיניות הנמצאת בשלבי עיצוב; החלטת יושב ראש מוסד התכנון לפי פסקה זו תהא מנומקת והיא טעונה הסכמת היועץ המשפטי של מוסד התכנון שניתנה בחוות דעת מנומקת בכתב;

(2) לעניין מוסד תכנון למיתקנים ביטחוניים, יועמדו לעיון הציבור ופורסמו כאמור באותו סעיף קטן רק החלטות שקיבל המוסד.

(1) מינהל התכנון יפרסם הנחיות בדבר האופן והמועדים –

(1) להגשת בקשות לתיקון פרוטוקול;

(2) לעיון בפרוטוקולים ולהאזנה להקלטות של ישיבות.

החלטה שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה. תחילה תוקפה (א) החלטת מוסד תכנון ופרסומה (ב) קבלתה (תיקון מס' 101)

החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד

(ג) נקבעו בהחלטה מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב),

אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

דוח יושב ראש מוסד תכנון יגיש לשר האוצר ויפרסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שישה חודשים דוח מוסד תכנון ותוכניתו (תיקון מס' 101) מתום כל שנה, דוח שנתי על פעולות מוסד התכנון לפי חוק זה, ובכלל זה על היקף פעילותו ועמידתו במועדים שנקבעו לפעילותו לפי חוק זה, והכול בהתאם להוראות שקבע שר האוצר. תשע"ד-2014

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), יושב ראש ועדה מקומית יגיש למי שרשאי למנות נציגים בעלי דעה מייצגת ויפרסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, בתוך שישה חודשים מתום כל שנה, דוח שנתי המפרט את מועדי הדיונים שקיימה הוועדה בשנה החולפת, בציון מועדי הדיונים בתכניות שבסמכותה לפי סעיף 62א, ומועדי הדיונים שמהם נעדרו הנציגים בעלי הדעה המייצגת, כולם או חלקם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) דוח שנתי של ועדה למיתקנים ביטחוניים כמשמעותה בפרק ו' יוגש לשר האוצר ולא יפורסם;

(2) יושב ראש ועדת הערר למיתקנים ביטחוניים כמשמעותה בפרק ו' יפרסם דוח שנתי כאמור באותו סעיף קטן לגבי פעולות כלל הוועדות למיתקנים ביטחוניים ואין הוא חייב לכלול בו פירוט לגבי כל ועדה בנפרד;

(3) לא יפורסם מידע הנכלל בדוח השנתי כאמור בפסקה (2) אם יושב ראש ועדת הערר למיתקנים ביטחוניים, לאחר התייעצות עם שר הביטחון או מי שהוא הסמיך לכך, קבע שהתקיימו אחת או יותר מהעילות המנויות בסעיף 9(א) לחוק חופש המידע.

פרק ג': תכנית

סימן א': תכנית מיתאר ארצית

תכנית המיתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר – 49 הוראת תכנית מיתאר ארצית

(1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;

(2) אזורים תעשייה ושטחי הפקת מחצבים;

(3) התווית רשת הדרכים הראשיות, קווי מסילות הברזל, קווי הספקה ארציים, נמלים, עורקי הספקת המים הארצית, סכרים, אגמי אגירה, תחנות כוח, רשת החשמל, הבזק ושדות תעופה ודרכי הגישה האווירית אליהם, לרבות תחמת השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות הטיסה; אולם היא לא תקבע שדה-תעופה אלא באישור שר התחבורה או שר הביטחון; (תיקון מס' 19)

(4) הוראות בעניני שטחי נופש, ייעור ושימור קרקע;

(5) הוראות בדבר שמירה על עתיקות, מקומות קדושים, ערכי נוף ושטחים שישארו בטבעם;

(6) מקומות למפעלים ולמטרות ציבוריים שיש להם חשיבות ארצית;

(7) תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסיה במדינה ושלבי פיתוחה ועיתויים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם;

ומותר שתקבע בה הוראות בענינים שיכולים להיות נושא לתכנית מיתאר מחוזית.

50. תכנית חלקית המועצה הארצית רשאית להורות על עריכת תכנית המיתאר הארצית חלקים חלקים לפי שטחים שונים של המדינה או לפי העניינים שהם נושא התכנית, ודין כל חלק כאמור כדין תכנית המיתאר הארצית.
51. עריכת תכנית המועצה הארצית תפרסם בדרך הנראית לה את נושא התכנית שעומדים לערוך וכן תתן את ההוראה לעריכתה, והנראות אלה יבוצעו על ידי מי ששר האוצר מינה לכך או על ידי מי שזכה לכך במכרז שפירסם.
52. הוראת שעה (תיקון מס' 103), הוראת שעה, דיווח לאותו יושב ראש המועצה הארצית ימסור לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת דיווח על החלטות שקיבלה המועצה הארצית לפי סעיף 51, מיד לאחר קבלתן, ויצרף לדיווח את המסמכים הנוגעים לעניין.
53. תיקון מס' 104 (א) הוערכה תכנית מיתאר ארצית, תמסור המועצה הארצית העתק ממנה לוועדות מחוזיות, וכל ועדה מחוזית רשאית להגיש למועצה הארצית את הערותיה לתכנית תוך התקופה שתקבע המועצה.
54. תיקון מס' 103 (ב) ועדה מחוזית שקיבלה תכנית כאמור בסעיף קטן (א), תודיע לוועדות המקומיות, שלדעתה יש להן ענין בתכנית, על קבלת התכנית והוראותיה, ותאפשר להן לעיין בה במשרדי הוועדה המחוזית.
55. תיקון מס' 86 (ג) תכנית כאמור בסעיף קטן (א) תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון, החל מיום מסירתה לוועדות המחוזיות.
56. אישור תכנית המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הוועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או, לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה.
57. תיקון מס' 86 (א) אישרה הממשלה את התכנית, תודיע על כך ברשומות; התכנית תפורסם בדרך ובמידה שתורה המועצה הארצית.
58. תיקון מס' 86 (ב) בלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), תכנית מתאר ארצית תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון עם אישורה על ידי הממשלה.

#### סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית

55. מטרת התכנית המטרות של תכנית מיתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מיתאר מקומית, ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה.
56. עריכת תכנית מחוזית תכין ותגיש לאישור המועצה הארצית תוך חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה תכנית מיתאר מחוזית, כפי שתפרט המועצה הארצית בהוראה; לא עשתה כן, רשאית המועצה הארצית להורות למי ששר האוצר אישרה לה שיכין את התכנית.
57. הוראת שעה (תיקון מס' 103), הועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות בוועדות המקומיות שבמחוז, לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית, ובין השאר –
- (1) שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי;
  - (2) שטחים חקלאיים;
  - (3) אזורי תעשייה, לסוגיה השונים;
  - (4) שטחי ייעור ועתיקות;
  - (5) רשת מחוזית לבזק, לתחבורה ולדרכים;
  - (6) בתי קברות שימשו יותר ממקום ישוב אחד;
  - (7) שטחים מוקפאים שלא ייקבע להם ייעוד כל שהוא;
  - (8) הוראות בדבר שמירה על חוף הים;
  - (9) התנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.
58. הוראת שעה (תיקון מס' 103), המועצה הארצית רשאית לחייב את הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות שהועדה המחוזית רשאית לקבען בתכנית לפי סימן זה, וכן הוראות בעניינים שהמועצה הארצית מוסמכת להם לענין תכנית המיתאר הארצית.
59. תיקון מס' 103 (ב) לא קיימה הוועדה המחוזית הוראה מהוראות המועצה הארצית לפי סימן זה, תוך הזמן שקבעה לה, רשאית המועצה הארצית להורות על ביצועה על ידי אדם ששר האוצר ימנה לכך.
60. תיקון מס' 103 (א) הועדה המחוזית רשאית להורות על ביצועה על ידי אדם ששר האוצר ימנה לכך, או על ידי מי ששר האוצר ימנה לכך, על ידי הוועדה המחוזית.

(תיקון מס' 103, הוראת שעה).

61 מטרת תכנית מיתאר מקומית הן:

- (1) פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
- (2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשייה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; לענין סעיף זה, "מבני דת" - לרבות מקוואות טהרה;
- (3) שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית, וכיוצא באלה;
- (4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;
- (5) ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם.

תכנית מס' 61 (א) (בוטל).  
מקומית או בסמכות ועדה מחוזית

(תיקון מס' 43)  
תשנ"ה-1995

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

01 (ב) משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן - מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית.

01 (ב1) לענין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו ענין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי הענין:

(1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו - קרקע של בעל זכות אחר); לענין פסקה זו, "פגיעה" - אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:

(א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';

(ב) העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;

(2) לענין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו' לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית - מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר האוצר, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור.

01 (ב2) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), מי שיש לו רישיון לפי חוק לענין תשתית המאפשר את הקמת התשתית או תכנונה או מי שהממשלה הסמיכה אותו לענין הקמת תשתית או תכנונה, רשאי להגיש תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת לענין התשתית האמורה בלבד, לרבות לענין השימושים הדרושים לצורך הקמתה והשימושים הנלווים לאותה תשתית הדרושים לצורך הפעלתה והשימוש בה;

(2) תכנית כאמור בפסקה (1) תחול רק על שטח הנדרש לקיומה של התשתית או על שטח שלגביו נקבעו הוראות הנדרשות מחמת קיומה של אותה תשתית, ויכול שתחול גם על שטח הנדרש לשימושים נלווים לתפעול אותה תשתית ועל שטח המיועד להקמת התשתית לתקופת ההקמה כפי שתיקבע;

(3) לענין סעיף קטן זה, "תשתית" - מיתקני תשתית, נמל תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים, מיתקני מים וביוב לרבות מאגרים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מיתקני תקשורת, תחנת כוח, מיתקני השנאה או מיתוג לחשמל, מיתקן אחסון גז ודלק, דרך, מיתקני גז ומיתקני גז"ן כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, אתרי כרייה וחציבה וחניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית.

76 (ג) תכנית בסמכות ועדה מקומית תדון בה הועדה המקומית, ורשאית היא להחליט על הפקדתה ועל אישורה

(תיקון מס' 101)

של התכנית, עם או בלי שינויים, ואולם תכנית כאמור בסעיף 62א(א1) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית, תכנית כאמור בסעיף 62א(א2) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, ותכנית כאמור בסעיף 62א(ג) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, והכול ובלבד –

(1) שלא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית, אלא אם כן הונחו לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה המקומית ושל היועץ המשפטי שלה, ולפיהן התכנית המוצעת היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית, ובכלל זה אינה סותרת הוראות של תכנית כוללנית בניגוד להוראות סעיף 62א(ד), לא מתקיים לגביה האמור בסעיף 62א(ו) עד (ח), ואישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה;

(2) שאם החליטה הוועדה המקומית על הפקדת תכנית הכוללת הגדלת שטחים, כאמור בסעיף 62א(א3), תשלח הודעה, במידת האפשר, לכל בעל רשום שאותם שטחים, או חלק מהם, הם במקרקעין שבבעלותו;

(3) שלא תופקד ולא תאושר תכנית בסמכות הוועדה המקומית אלא אם כן מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית; לא תאושר הוועדה המקומית תכנית, אלא אם כן חוות הדעת שהגיש מהנדס הוועדה המקומית לפי פסקה (4) קבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות כאמור נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית;

(4) שלא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית או על אישורה, אלא אם כן הונחה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, המתייחסת, בין השאר, לאלה:

(א) עיקרי התכנית ומטרותיה;

(ב) עיקרי השינויים המבוקשים בתכנית לעומת המצב התכנוני הקיים;

(ג) היותה של התכנית ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק זה ולדרישות מוסד התכנון כאמור בסעיף 85;

(ד) מידת התאמתה של התכנית לתכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח', החלות בתחום התכנית, לתכנית כוללנית כאמור בסעיף 62א(ד), ולהוראות כאמור בסעיף 62א(ו) עד (ח), לתכניות כאמור שהועברו להערות הוועדות המחוזיות או להשגות הציבור או שהופקדו, לפי העניין וכן למגבלות אחרות, אם ישנן, החלות על אישור התכנית לפי כל דין;

(ה) קיומם של שטחים המיועדים לצורכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, של שטחים פתוחים ושל תשתיות בשטח התכנית ובסביבתו, ואם הם נותנים מענה ראוי לצרכים הנובעים מהתכנית, כאמור בפסקה (3);

(ו) אם התכנית כוללת אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית – גם פרטים בדבר השפעת התכנית על אתר כאמור;

(ז) כל עניין אחר הדרוש, לדעת מהנדס הוועדה, לצורך בחינת התכנית והחלטה בה;

(ח) המלצות מהנדס הוועדה לגבי התכנית המוצעת, לרבות השינויים הנדרשים בה לדעתו, ובכלל זה השינויים הנדרשים לצורך התאמתה לתכניות ולמגבלות כאמור בפסקת משנה (ד).

(ד) תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ידונו בה הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 62, ורשאית הוועדה המחוזית להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים.

הוועדה המחוזית תהיה רשאית להגיש לועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מקומית, תשלח הוועדה הודעה על כך לחברי מוסד התכנון, תכנית בסמכות ועדה מקומית תהיה רשאית להגיש לועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מקומית, למתכנן המחוז וכן לגורמים אחרים שקבע שר האוצר; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה לנציגי השרים בוועדה המחוזית; בהודעה יצינו תחום התכנית ומטרותיה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף 18(ג2), כל אחד מנציגי השרים בוועדה המחוזית וכל אחד מהגורמים הנוספים שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאים להגיש חוות דעת בכתב לוועדה המקומית; הוגשה חוות דעת כאמור, תיקון מס' 01 תשע"ד-2014 (ב) מוגיש חוות הדעת לדיון על הפקדת התכנית בוועדה המקומית או בוועדת משנה שלה ותינתן לו הזדמנות להשמיע את דעתו לפני קבלת החלטה.

הוועדה המחוזית תהיה רשאית להגיש לוועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, תדון בה הוועדה המקומית, ותעביר המלצותיה לוועדה המחוזית, תוך ששים ימים מהיום שהתכנית הוגשה לה; המלצות הוועדה המקומית יכול שיהיו להפקיד את החלטתה להנדסה, עם או בלי שינויים, או לדחותה; הוועדה המקומית תשלח העתק ההמלצה למגיש התכנית, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההמלצה.

(ב) הוועדה המחוזית תדון בתכנית שהועברה אליה לפי סעיף קטן (א) לאחר שעברה בדיקה מוקדמת כאמור בסעיף 62ב; לא העבירה הוועדה המקומית את המלצתה בתוך ששים הימים האמורים, תדון הוועדה המחוזית בתכנית, אף ללא המלצת הוועדה המקומית.

(ג) מגיש התכנית רשאי להשיג בפני הוועדה המחוזית על המלצה של הוועדה המקומית, לדחות את התכנית או להפקידה בשינויים לפי סעיף זה, בתוך חמישה עשר ימים מיום שנמסרה לו המלצת הוועדה המקומית.

(ד) הוועדה המחוזית תדון בהשגה שהוגשה ובתכנית והיא רשאית לקבל את ההשגה או לדחותה ולהפקיד את התכנית, בתנאים או בשינויים, או לדחות את התכנית.

תכנית מס' 2014-101 (תיקון מס' 101 תשע"ד) – הוועדה המחוזית או תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית:

(תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

(תיקון מס' 101)

תשנ"ד-2014

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-3);

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו – דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור; בסעיף זה – "צורכי ציבור" – כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני תשתית מקומיים; שר האוצר רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור לעניין סעיף זה או לעניין סעיף קטן זה, ובלבד שאישר צרכים אלה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188;

"מיתקני תשתית מקומיים" – מיתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנת תדלוק, וכן מיתקני תקשורת, והכול אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(4) קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(א4) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (בסעיף זה – תכנית שאישרה הוועדה המחוזית);

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(7) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(תיקון מס' 76)

תשס"ו-2006

(8) הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות;

(9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151; אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הוועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147, ואולם לא תאשר הוועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147, אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו; שר האוצר יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו;

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(10) שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע; תכנית לפי פסקה זו לא תתיר אלא את הקמתם של המיתקנים והבניינים הדרושים במישורין לצורכי הפעלת תחנת התדלוק, ולשימושים מסחריים ומתן שירותי רכב המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לשימושים מסחריים ולשירותי רכב כאמור לא יעלה על 80 מ"ר; בפסקה זו, "תחנת תדלוק" – לרבות תחנה המיועדת לאספקת גז, חשמל וכל מקור אנרגיה אחר לצורך הנעת כלי רכב;

(תיקון מס' 76)

תשס"ו-2006

(11) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5,000 לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(תיקון מס' 101)

- (12) הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה; (תיקון מס' 76 תשס"ו-2006)
- (13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית (בסעיף זה – אתר לשימור) וקביעה או שינוי של הוראות לשימור, למעט קביעה או שינוי של ייעוד או הוראות כאמור בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית המייעדת קרקע לאתר לשימור; (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (14) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו יתקיימו כל אלה: (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (א) כל הקרקע הכלולה בתחום התכנית היא קרקע שהיא מקרקעי ישראל שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (א)(1)(2)(ב);
- (ב) התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל או מי שהיא הסמיכה להגיש תכנית כאמור;
- (ג) הוראות התכנית קובעות כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;
- (15) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול; (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (16) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית –
- (1) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה למגורים – בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו, "בנייה רוויה" – בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות;
- (2) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה – בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;
- (ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב) או (ב3), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקת משנה (א) שטחי התוספות שאפשרו את ההקלות כאמור; (תיקון מס' 104 תשע"ה-2015)
- (17) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;
- (ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן, ובלבד שהשטח האמור ישמש אך ורק לצורך יחידות הדיור שמותר לבנות במגרש לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית;
- (ג) שר האוצר רשאי לקבוע, בצו, מועצות אזוריות שאינן במחוז הצפון או במחוז הדרום, שיחולו עליהן הוראות פסקת משנה (א), לפי אמות מידה שיקבע לעניין זה; אמות המידה ייקבעו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת וייתייחסו, בין השאר, למצבן החברתי-כלכלי של מועצות אזוריות ולמידת הפגיעה שעלולה להיגרם לרשויות עירוניות סמוכות בשל החלת ההוראות כאמור; והחלו הוראות פסקת משנה (א) על מועצה אזורית כאמור, לא תחול עליה הוראת פסקת משנה (ב);
- (ד) על אף הוראות פסקאות משנה (א) עד (ג), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקאות משנה (א) עד (ג) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור; (תיקון מס' 104 תשע"ה-2015)
- (18) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למיתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפסקה (3), אך ורק לצורך הקמת מיתקני התשתית האמורים; (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)



(19) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה.

(תיקון מס' 101) (א) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדה מקומית עצמאית, יכול שתהיה גם תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללת אחד או יותר מהנושאים האלה:

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית האמורה ושהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יגדל ביותר מהשיעור או מהשטח המפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג), לפי הגדול:

(א) שיעור כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, אינו עולה על שתיים – 100% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(2) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע – 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(3) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על תשע – 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ב) שטח השווה למכפלת השטח הממוצע של יחידת דיור שמותר להקים במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית במספר השווה ל-20% ממספר יחידות הדיור שמותר להקים על המגרש על פי התכנית האמורה;

(ג) 15% משטח המגרש;

(2) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה, בתחום רשות עירונית, בקרקע שמתקיים בה האמור בפסקת משנה (ב), ובלבד שנקבע בתכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה, והשטח שיוגדל יהיה בשיעורים כמפורט להלן ובשיעורים אלה בלבד:

(1) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, אינו עולה על שתיים – 120% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(2) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע – 85% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(3) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על תשע – 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ב) תכנית לפי פסקה זו תחול על קרקע שמתקיים בה אחד מאלה:

(1) קרקע שאינה מקרקעי ישראל;

(2) קרקע שהיא מקרקעי ישראל והיא קרקע עירונית כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, שהוכרה לדורות לפי הסכם עם רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שהתקיים בה אחד מאלה:

(א) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך לפני יום י"א באב התשס"ט (1 באוגוסט 2009);

(ב) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך מיום י"א באב התשס"ט (1 באוגוסט 2009) ולפני יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), וחלפו לפחות שלוש שנים מתום התקופה האמורה;

(ג) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), וחלפו לפחות שנתיים מיום עריכתו;

(3) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות במגרש שיועד לתעסוקה או למלונאות, בהתאמה, בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית האמורה ובכפוף להוראות אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות, לפי העניין, באותו מגרש לא יגדל ביותר מ-40% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית (בפסקה זו – תוספת השטח);

(1א) לעניין מגרש המיועד למלונאות יחולו, נוסף על הוראות פסקת משנה (א), הוראות אלה:

(1) ניתן לקבוע שתוספת השטח, כולה או חלקה, תשמש למגורים, בכפוף להוראות אלה:

(א) הקביעה כאמור היא לעניין בניין שבעת הגשת התכנית טרם החלה בנייתו, ובלבד ששיעור תוספת השטח שתשמש למגורים כאמור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למלונאות במגרש, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית; לעניין זה, לא יראו את הריסתו של בניין קיים, עבודות חפירה, עבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין, כתחילת הקמתו של בניין;

(ב) הקביעה כאמור היא לעניין תוספת שטח לבניין קיים אשר טרם החלה בנייתה, ובלבד שתוספת השטח האמורה כוללת לפחות 50 יחידות אירוח כהגדרתן בסעיף 176ב(ב) (בפסקה זו – תוספת הבנייה) וששיעור תוספת השטח שתשמש למגורים כאמור לא יעלה על 20% מתוספת הבנייה;

(2) מימוש הבנייה למגורים במגרש כאמור בפסקת משנה (1) יהיה מותנה במימוש הבנייה למלונאות באותו מגרש;

(3) פסקת משנה זו לא תחול בתחום הסביבה החופית –

(א) במגרשים הנמצאים בקו הבינוי הראשון מול הים או לפניו;

(ב) בתחום חוף הים כהגדרתו בתוספת השנייה;

(2א) קרקע שייעודה שונה למלונאות לפי הוראות פסקה (9), יראו אותה לעניין פסקה זו כקרקע המיועדת למלונאות בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ב) לעניין מגרש המיועד לתעסוקה – נוסף על הוראות פסקת משנה (א) – השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 350% משטח המגרש;

בסעיף קטן זה, "תעסוקה" – אחד משימושי קרקע אלה: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות;

(4) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש, לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית האמורה, ובלבד ששטחי השירות כאמור נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית; הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין מגרש שהשטח הכולל המותר לבנייה בו הוגדל לפי פסקאות (1) או (3);

(5) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצורכי ציבור; לעניין פסקה זו, יקראו את הוראת סעיף קטן (א)(1) כך שאחרי "ו-(3)" יבוא "או בסעיף קטן (1א)(5)";

(6) הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור;

(7) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי;

(8) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת-קרקעיות, בתחום רשות עירונית;

(9) שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לאחד מהשימושים המנויים בהגדרה "תעסוקה" שבפסקה (3) (בפסקה זו – שימושי תעסוקה) בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, לשימוש אחר משימושי התעסוקה או למלונאות וכן הוספת שימושי תעסוקה בקרקע כאמור, ובלבד שלגבי קרקע כאמור בתחום מועצה אזורית יחולו הוראות אלה:

(א) לא ישונה ייעוד של קרקע למשרדים ולא ייוסף שימוש כאמור, אלא אם כן הדבר נדרש לצורך מתן שירותים לשימושי התעסוקה האחרים הקבועים בתכנית;

(ב) לא ישונה ייעוד של קרקע לתעשייה עתירת ידע ולא ייוסף שימוש כאמור;

(10) הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, למסחר הנלווה לתעסוקה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש האמור לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש;

(11) הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור (בפסקה זו – השימושים הנוספים), במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות אלה:

(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם

נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו ;

(ב) הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש ;

(ג) לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו ;

(ד) היה המגרש בתחום מועצה אזורית יחולו לגביו הוראות פסקה זו רק אם שטחו אינו עולה על 3,000 מ"ר ;

(12) הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה :

(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל ; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצורכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר האוצר לעניין זה ;

(ב) הוספת השימושים במסגרת הגדלת השטח המותר לבנייה או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלו על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה או השימושים הנוספים כאמור, יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים ;

(ג) לא יהיה ניתן לממש בנייה או תוספת שימושים כאמור, אלא בכפוף למימוש היעדים הציבוריים ;

(ד) היה המגרש בתחום מועצה אזורית יחולו לגביו הוראות פסקה זו רק אם שטחו אינו עולה על 3,000 מ"ר ;

(ה) אושרה בתכנית קודמת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה או הוספת שימושים לפי פסקה זו, יופחת משטח ההגדלה או משטח השימושים הנוספים המותרים לפי פסקה זו שטח ההגדלה שהוסיפה התכנית הקודמת או השטח שאושר לשימושים נוספים לפי התכנית הקודמת.

(תיקון מס' 01 (2א) בלי לגרוע מסעיפים קטנים (א) ו-(1א), תכנית בסמכות ועדה מקומית לעניין ועדה מקומית עצמאית תשע"ד-2014 (תיקון מס' 76) יכול שתהיה גם תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שהיא אחת מאלה :

(1) תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתם בסעיף 33א ; (תיקון מס' 109) תשע"ו-2016

(2) תכנית במתחם להתחדשות עירונית ; בפסקה זו, "מתחם להתחדשות עירונית" – אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה.

(תיקון מס' 01 (ב) (בוטל). תשע"ד-2014

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), אישרה הוועדה המחוזית תכנית מיתאר מקומית ומתקיים בה המפורט להלן (בחוק זה – תכנית כוללנית), יראו כתכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה בשטח שעליו חלה התכנית הכוללנית, שמתקיים בה האמור בסעיף קטן (ד), ולא יחולו לעניין אותה ועדה מקומית הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(2א) למעט סעיף קטן (1א)(2), ובלבד שאם התכנית הכוללנית אושרה לפני יום "ט בסיוון התשס"ו (15 ביוני 2006), ביום ההחלטה של הוועדה המקומית על הפקדת התכנית האמורה טרם חלפו עשרים שנים מיום אישורה של התכנית הכוללנית :

(1) (נמחקה) ; (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

(2) התכנית שאישרה הוועדה המחוזית חלה על אחד מאלה : (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

(א) כל שטח מרחב התכנון המקומי ;

(ב) כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו ;

(ג) חלק משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב כאמור בפסקת משנה (א) או (ב) ; לענין זה, "חלק משמעותי" – כפי שתחליט הוועדה המחוזית ;

(ד) כל שטחו של מתחם פינוי ובינוי שהוכרז בצו לפי סעיף 33א ; (תיקון מס' 109) תשע"ו-2016

(3) (נמחקה) ; (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

(4) התכנית שאישרה הוועדה המחוזית כוללת, לפחות, את כל העניינים כמפורט להלן : (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

(א) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים ;

(ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה ; לעניין פסקה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב) ; (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

- (ג) קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו ;
- (ד) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה ;
- (ה) הנחיות לענין גובה הבנינים ;
- (5) בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית לא נקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 145(ז) לגבי מגרשים מסוימים. (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (7) תכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללנית לא תסתור את התכנית הכוללנית, וועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתכנית כאמור, על אף האמור בתכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (1) לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללנית החלה על מרבית שטח מרחב התכנון של ועדה מקומית עד תום חמש שנים מיום שהוסמכה לפי סעיף 31א (בסעיף קטן זה – המועד הקובע), לא יחולו הוראות סעיפים קטנים (1א) ו-(2א), לענין הוועדה האמורה מהמועד הקובע עד להגשת תכנית כוללנית כאמור ;
- (2) הפקידה הוועדה המקומית כאמור בפסקה (1), לפני המועד הקובע, תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית או תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי הוראות סעיפים קטנים (1א) או (2א), תמשיך לחול הסמכות האמורה לענין אותה תכנית ;
- (3) שר האוצר רשאי לדחות את המועד הקובע לתקופות שלא יעלו יחד על שנתיים אם מצא כי הדחייה נדרשת לשם השלמת הפעולות להגשת התכנית הכוללנית ; החליט שר האוצר כאמור, תפורסם הודעה על כך ברשומות ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון ;
- (4) לענין סעיף קטן זה, הוגשה תכנית כוללנית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה ;
- (5) על אף הוראות פסקה (1), לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללנית החלה על מרבית שטחו של מרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו עד המועד הקובע, אך הוגשה תכנית כאמור עד המועד הקובע החלה על רוב שטחה של רשות מרחבית באותו מרחב תכנון שהתכנית חלה בתחומה, לא יפקעו הסמכויות של הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (1א) ו-(2א), לגבי תחומה של אותה רשות מרחבית ;
- (6) פקעו הסמכויות של ועדה מקומית לפי סעיף קטן זה, כולן או חלקן, תפורסם הודעה על כך באתר האינטרנט של מינהל התכנון.
- (1) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ה), תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שמתקיים לגביה אחד מאלה במועד שהוגשה, לא יראו אותה כתכנית בסמכות ועדה מקומית : (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (1) היא תכנית למיתקן ביטחוני כהגדרתו בסעיף 159, או שבתחומה נכלל מיתקן ביטחוני כאמור, אלא אם כן התכנית חלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, על כל תחומה של רשות מקומית או כל שטחו של יישוב, ונקבע בה כי הוראותיה אינן חלות על המיתקן הביטחוני ;
- (2) בתחום התכנית נכלל שטח שנסגר בצו שהוצא לפי תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945 ; שר הביטחון או נציגו יודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר על הוצאת צו כאמור בצירוף תשריט השטח שעליו הוא חל, אלא אם כן טעמים של ביטחון המדינה מצדיקים אי-מתן ההודעה כאמור ;
- (3) בתחום התכנית נכלל שטח שהוועדה למיתקנים ביטחוניים החליטה להטיל בו מגבלות לפי סעיף 160(א3), אלא אם כן התכנית תואמת את המגבלות שהוטלו כאמור או שהוועדה למיתקנים ביטחוניים נתנה את הסכמתה להוראות התכנית החורגות מהמגבלות האמורות ;
- (4) בתחום התכנית נכלל שטח ששר הביטחון הודיע, בתעודה בחתימת ידו, לוועדה למיתקנים ביטחוניים, לאחר התייעצות עמה, כי הוא שטח שיש לגביו אינטרס ביטחוני והתכנית אינה תואמת את ההוראות שקבע לענין שטח זה, אלא אם כן הוועדה למיתקנים ביטחוניים נתנה את הסכמתה להוראות התכנית ; שר הביטחון או נציגו יודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר על החלטות כאמור, אלא אם כן טעמים של ביטחון המדינה מצדיקים אי-מתן ההודעה כאמור.
- (1) על אף האמור בסעיף זה, תכנית שהיא אחת מהתכניות המפורטות להלן, רשאים משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות או מגיש תכנית כאמור בסעיף 61א(ב) להגיש לוועדה המחוזית ולא יראו אותה, אם הוגשה כאמור, כתכנית בסמכות ועדה מקומית : (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)
- (1) תכנית המייעדת שטח לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), לדרך או לתשתית כהגדרתה בסעיף 61א(ב), לרבות תכנית דרך ;
- (2) תכנית המייעדת שטח למגורים ולשימושים נלווים למגורים, ובלבד שמתוכננות בו 400 יחידות דיור חדשות לפחות ;
- (3) תכנית לשיכון ציבורי כהגדרתה בסעיף 111א ;

(4) תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתם בסעיף 33א;

(5) תכנית המייעדת קרקע לאתר לשימור;

(6) תכנית ששר האוצר אישר לגביה כי היא בעלת חשיבות לאומית או מחוזית שפורסמה הודעה על הכנתה לפי סעיף 77, או שהיא מסוג התכניות ששר האוצר קבע כי הן בעלות חשיבות כאמור.

לא תדון ולא תאשר ועדה מקומית תכנית שבסמכותה אם היא אחת מאלה: (ח) (תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

(1) היא חלה בתחומה של תכנית כאמור בסעיף קטן (ז), שאינה תכנית נושאת ואשר הוועדה המחוזית פרסמה הודעה על הכנתה לפי סעיף 77, או הפקידה אותה, וההליכים לגביה טרם הסתיימו, אלא אם כן קבעה הוועדה המחוזית אחרת או בתנאים שקבעה; לעניין פסקה זו, "תכנית נושאת" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת להוסיף, בלי צורך באישורה של תכנית נוספת, שטח כולל מותר לבנייה או להוסיף שימוש על השימושים המותרים בתכנית, והכול בלי שהיא קובעת את מיקומם בתשריט התכנית;

(2) היא משנה תכנית שאישרה הוועדה המחוזית כאמור בסעיף קטן (ז)(1), המייעדת קרקע לצורכי ציבור, לדרך או לתשתית כמשמעותם באותו סעיף קטן, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(א) אין בה שינוי של ייעוד הקרקע מצורכי הציבור, מהדרך או מהתשתית לייעוד אחר או צמצום השטח שיועד כאמור;

(ב) אין בה הקטנה של השטח הכולל המותר לבנייה או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של הדרך או של התשתית כאמור;

(ג) היא אינה קובעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה של ממש על הבנייה על פי התכנית האמורה;

(3) היא משנה תכנית שאישרה הוועדה המחוזית כאמור בסעיף קטן (ז)(2), אלא אם כן אין בה הקטנה של מספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית כאמור או קביעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה של ממש על הבנייה על פי התכנית האמורה;

(4) היא משנה תכנית כאמור בסעיף קטן (ז)(3) או (6) שאישרה הוועדה המחוזית ושנקבע בה כי אין לשנותה בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

(ט) הוראות סעיף זה אינן גורעות מהוראות סעיפים 129 עד 131 וסעיף 147. (תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

תכנית מיתאר מקומית עוצמתית או ועדה מקומית עוצמתית מיוחדת שבמרחב התכנון שבתחומה אושרה תכנית כוללת מעקב אחר יישום התכנית שאושרו על ידיה לפי סעיף 62א, ותדווח לוועדה המחוזית, לפי דרישתה ולפחות אחת לשנה, על תוצאות המעקב כאמור, ובין השאר על אלה:

(1) אופן מימושה של התכנית הכוללת, כמשמעותה בסעיף 62א(ג), באמצעות תכניות שבסמכותה של הוועדה המקומית לפי הסעיף האמור; (תיקון מס' 76)  
תשע"ד-2014

(2) מימוש התחזיות ששימשו להכנת התכנית הכוללת האמורה בפסקה (1). (תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

בדיקה טכנונית (א) הוועדה המחוזית תדון בתכנית שבסמכותה לאחר שנבדקה בדיקה טכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא הסמיך לכך; מתכנן המחוז יסיים את בדיקת התכנית וימסור בכתב את הערותיו בתוך שלושים ימים מיום השלמתה והעברה לוועדה המחוזית לפי סעיף 62(ב) או (ג).

(ב) מצא מתכנן המחוז כי התכנית שהוגשה אינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות מוסד התכנון כאמור בסעיף 85, יחזירה למגיש התכנית, בצירוף הערותיו, על מנת שיתקנה, ויודיע על כך למהנדס הוועדה המקומית; הוחזרה תכנית יערוך מתכנן המחוז בדיקה טכנונית מוקדמת נוספת תוך שלושים ימים ממועד הגשת התכנית המתוקנת.

(ג) מתכנן המחוז רשאי להיוועץ עם נציגי השרים כאמור בסעיף 7, ועם יתר חברי הוועדה המחוזית; התכנית תהיה פתוחה לעיון כל חברי הוועדה; חברי הוועדה יהיו רשאים להגיש הערותיהם לגבי התכנית תוך הזמן שקבע מתכנן המחוז, בהודעה לחברי הוועדה.

(ד) מתכנן המחוז רשאי לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שימצא לנכון; קיבל חוות דעת כאמור יצרפה להמלצתו; שוכנע יושב ראש הוועדה המחוזית כי עקב הכנת חוות דעת לא יסיים מתכנן המחוז את בדיקתו בתוך שלושים הימים, כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להאריך את המועד להגשת הערות מתכנן המחוז בשלושים ימים נוספים; הארכת מועד לפי סעיף קטן זה אינה באה להוסיף על המועדים המצויינים בסעיף 85(ב)(1).

(ה) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בדיקה טכנונית מוקדמת של תכנית שבסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א, על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

הוראת 62ב בתכנית מיתאר מקומית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הודאה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

(1) תחזית שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבנינים בתוך כל שטח, ובכלל זה קביעת – (תיקון מס' 43)

- (א) שטחי קרקע או בנינים שאין להשתמש בהם למטרה פלונית או שאין להשתמש בהם אלא למטרה פלונית;
- (ב) מקומות למזבלות ולהרחקת אשפה, זבל ופסולת ולניצולם;
- (ג) רשת ומיתקנים לאספקת מים, חשמל, שירות בזק ושירותים אחרים כיוצא באלה;
- (ד) קרקע לשטחים פתוחים - בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד - וקרקעות המיועדות להשתמר כטבען;
- (ה) קרקע בשביל שדות תעופה, נמלים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים או שירותים ציבוריים אחרים;
- (ו) קרקע לבתי קברות, לרכות הפסקת השימוש בבתי קברות קיימים;
- (ז) קרקע שמותר בה לחצוב אבנים או לכרות עפר או חול או לייצר חצץ, התנאים שבהם יבוצעו פעולות אלה, וכן קרקע שבה אסור לבצע פעולות אלה;
- (ח) איסורים, הגבלות או תנאים לפרסומת בקרקעות או בבנינים;
- (2) התווייתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן, שינוין וביטולן של דרכים קיימות;
- (3) מירווחים וקווים, בדרכים, שמעבר להם לא יבלוט בנין;
- (4) תנאים או הגבלות בדבר גודל השטח שמותר להקים עליו בנין, בדבר המירווח מסביב לכל בנין ובדבר גבהו, בטיחותו או לטיבו של בנין בכל אזור או מקום מסויים;
- (5) צפיפות הבניה המותרת;
- (6) תנאים או דרכים לביצוע תכנית שיכון;
- (7) תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית בכפוף להוראות סעיפים 147 עד 153;
- (8) חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;
- (9) הדרכים או השטחים הציבוריים שיש להקנותם למדינה או לרשות מקומית ושיירשמו על שמם, כאמור בסעיף 26;
- (10) השלבים שבהם יבוצעו הוראות שונות שבתכנית.
- מעונות (א) יועדה בתכנית מיתאר או בתכנית מפורטת קרקע למטרת מגורים, יראו ייעוד כאמור כאילו הוא כולל גם היתר למגורי חוסים שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור במעון, או למגורי נכי נפש שמשרד הבריאות אישר להם לגור במסגרת מגורים עצמאית או מוגנת, ובלבד שבבנין מגורים מאוכלס לא יגורו יותר משה חוסים; הגבלה זו לא תחול לגבי בנין מגורים שאינו מאוכלס; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכותה של ועדה מקומית לכלול בתכנית מיתאר או בתכנית מפורטת, קרקע שיועדה בתכניות כאמור למטרת מוסדות, מעונות או טיפול בנזקקים, בכל המספר שהיא.
- (תיקון מס' 61) (א) שר האוצר רשאי, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, לשנות את התוספת החמישית בהתאם לתוספת סוגי הדיור הכלולים בסעיף 1 לחלק ב': תחום הדיור, שבתוספת לחוק שיקום נכי נפש בקהילה.
- (ב) בסעיף זה –
- ”מעון” – כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, תשכ”ה-1965;
- ”חוסים” – כמשמעותם בהגדרת מעון;
- (תיקון מס' 61) ”חוק שיקום נכי נפש בקהילה, תש”ס-2000” – חוק שיקום נכי נפש בקהילה;
- תשס”ב-2002 (תיקון מס' 61) ”מסגרת מגורים עצמאית או מוגנת של סוגי דיור” – סוגי דיור כמפורט בתוספת החמישית;
- תשס”ב-2002 (תיקון מס' 61) ”נכה נפש” – כהגדרתו בחוק שיקום נכי נפש בקהילה.
- תשס”ב-2002 (א) הכלליות (ב) סעיף זה, ”דירות קטנות” – דירות ששטח הבנייה הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף 147(ב) או כפי שנקבע שר האוצר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.
- (תיקון מס' 101) (א) (ב) יועדה קרקע בתכנית למגורים, ומתקיימים בה כל אלה, תקבע התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות:
- (1) התכנית כוללת 100 יחידות דיור חדשות לפחות; (תיקון מס' 109) תשע”ו-2016
- (2) צפיפות הבנייה בתכנית היא שבע יחידות דיור לדונם לפחות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מוסד תכנון רשאי, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית אף אם מספר יחידות הדיור הקטנות הכלולות בה קטן מ-20%, אם נוכח שמתקיים אחד מאלה:

(1) מאפייני הבינוי בתחום התכנית או מאפייני המיוחדים האחרים, מצדיקים שלא לכלול בה מספר דירות קטנות כאמור;

(2) נוכח מאפייני היישוב שבתחומו נכלל שטח התכנית, לרבות מאפייני האוכלוסייה או קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות, אין צורך או הצדקה ליעד קרקע לדירות קטנות.

(ד) הוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף קטן (ב) לא ישונו, בין בתכנית ובין בדרך של הקלה, אלא אם כן חלפו שבע שנים מיום תחילתה של התכנית שבה נקבעו או אם התקיימו התנאים שבסעיף קטן (ג) במהלך התקופה האמורה.

64 חיוב תכנית מועדה ועדה מחוזית כי יש צורך להכין תכנית בתחום מרחב תכנון מקומי, תורה לוועדה המקומית להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לפי הענין, ולהגישה תוך המועד שתקבע; הועדה המחוזית רשאית להורות לוועדה המקומית אלו נושאים יש לכלול בתכנית וכן להורות לה לבצע תכנית שאושרה; הוראה זו באה להוסיף על סמכות הועדה המחוזית לפי סעיף 28.

תשנ"ח-1998 (תיקון מס' 43) (בוטל).

סימן ד': תכנית מפורטת

66 (תיקון מס' 43) (בוטל).

67 (תיקון מס' 43) (בוטל).

68 (תיקון מס' 43) (בוטל).

69 הוראת תכנית כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:

(1) חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם;

(2) ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, מרכזת טלפונים, מיתקן לחלוקת דברי דואר, מקומות לצרכי דת, סעד, בריאות, תרבות, מיקהל, נופש, ספורט ושטחי חניה, מקלטים ומחסנים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים; (תיקון מס' 19) תשנ"ב-1982

(3) מקומות חניה באתרים שלידם מתרכזים כלי רכב ממונעים;

(4) מיקום בנינים הנועדים לצרכים מיוחדים ותחימת שטחים שבהם יחולו הגבלות מיוחדות;

(5) שמירה על מקומות, מבנים ודברים אחרים שיש להם חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסתטית;

(6) הריסתם ושיקומם של בנינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות;

(7) שיקומם של בנינים בשטחים מאוכלסים ביתר או בנויים בצפיפות יתר ושל שטחים שכל בניה נוספת בהם עלולה, לדעת הועדה המקומית, להביא לידי צפיפות יתירה של האוכלוסיה או של הבנינים, וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלה;

(8) הקצאת קרקע לבעל קרקע או לבעל זכות בקרקע שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית;

(9) מיקומם של בנינים, נפחם, גבהם, צורתם ומראם החיצוני;

(10) נטיעת עצים והתקנת ספסלים ואבזרים כיוצא בהם בדרכים ובשטחים פתוחים;

(11) מספר הבנינים שמותר להקים על מגרש, מספר הדירות בכל בנין ומספר החדרים בבנין או בדירה;

(12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

70 התאם מגרש (א) היו בתחום תכנית מפורטת קרקעות שאינן תואמות את תנאי התכנית בדבר השטח או הצורה של מגרשים, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות –

(1) המאפשרות להקנות לבעל קרקע כאמור, לפי דרישתו, קרקע הגובלת עם הקרקע שלו (להלן - קרקע משלימה), בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את תנאי התכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים וכן בתנאי שיתרת הקרקע הגובלת תתאם תנאים אלה;

(2) המסדירות את דרכי ההקניה של הקרקע המשלימה ואת רישום ההקניה בפנקס המקרקעין, בהתאם להוראות סימן ז', בשינויים המחוייבים, ובהתאם לתקנות.

(ב) מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעלה הקודם את שווייה של הקרקע המשלימה וכן יפצה אותו על כל נזק שנגרם ליתרת הקרקע הגובלת כתוצאה מההפרדה.

(ג) בסעיף זה, "בעל" - למעט שוכר.

71. ועדה מיוחדת רשאית להכין בכל עת, למרחב התכנון המיוחד כולו או לכל חלק ממנו, תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, הכל כפי שתמצא לנכון; אולם כל תכנית שהיתה בת תוקף בתחומי מרחב התכנון המיוחד ערב תחילתו של הצו המכריז על מרחב התכנון המיוחד, תעמוד בתקפה אלא אם תשונה או תבוטל על ידי הוועדה המיוחדת כפי שנקבע בחוק זה.

72. תכנית מיתאר שהוכנה על ידי ועדה מיוחדת טעונה אישור שר האוצר, בהמלצת שר הבינוי והשיכון, ולענין זה יהיו לשר האוצר כל הסמכויות לפי סעיף 109; תכנית מיתאר כאמור לישוב חדש או שהוגשה עליה התנגדות כאמור (תיקון מס' 100, לא תאושר אלא לאחר התייעצות עם המועצה הארצית. תשנ"ה-1995)

73. התנגדות לתכנית של ועדה מיוחדת תוגש לוועדה המיוחדת והיא תדון ותכריע בה; על החלטת הוועדה בדבר תכנית זו תהיה תחלת ההתנגדות, קבלתה, אישור תכנית או דחייתה ניתן לערור למועצה הארצית ויהיו לה, לענין זה, הסמכויות של מוסד תכנון לפי סעיף 116.

74. מקום שקיימת לפי חוק זה זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של ועדה מחוזית שסעיפים 72 ו-73 אינם חלים עליה, וההחלטה ניתנה על ידי ועדה מיוחדת, יוגש הערר לפני שר האוצר ושר הבינוי והשיכון כאחד, וכל אחד מהשרים רשאי לאצול מסמכותו לפי סעיף זה, הן בדרך כלל והן למקרה מסויים והן לסוג מסויים של מקרים, ובכפוף שחבר הוועדה המיוחדת לא ידון ולא יכריע בערר כאמור. (תיקון מס' 103, תשנ"ה-1995)

75. בסופו לאמור בסימן זה יחולו על תכנית של ועדה מיוחדת ההוראות החלות על תכנית שבסמכות ועדה מחוזית (תיקון מס' 43)

76. שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי להתקין תקנות בענין הפעלת סמכויותיה של ועדה מיוחדת במידה שלא נקבעו הוראות לכך בחוק זה. (תיקון מס' 43, תשנ"ה-1995)

סימן ה'1: תכנית לשימור אתרים

76. תכנית לשימור אתרים יחולו הוראות התוספת הרביעית.

(תיקון מס' 80)

סימן ה'2: תכנית לתשתית לאומית

76. תכנית לתשתית לאומית תהיה תכנית מיתאר ארצית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת כאמור בסעיף 101 (א) ותקבע את התכנון של תשתיות לאומיות בשטח המדינה כולה או בחלק משטחה.

76. תכנית לתשתית לאומית תכלול את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר בניה או ביצוע עבודה לפיה, בלא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, ואולם הוועדה לתשתיות רשאית לקבוע לגבי חלק מתחום התכנית שאינו משמעותי וביצועו אינו נדרש באופן מיידי לאותה תשתית נושא התכנית, כי ביצוע העבודות על פיה יהיה טעון תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה. (תיקון מס' 69, תשע"ד-2014, תשס"ב-2002)

76. משרד ממשלתי, ועדה מחוזית – בתחום מרחבה, רשות שהוקמה לפי דין, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, מי שיש לו רישיון לפי חוק לעניין תשתית לאומית המאפשר תכנון או הקמה של תשתית לאומית, בעל קרקע או בעל עניין בקרקע שהוסמך בידי שר התיירות לעניין תכנית לתשתית תיירות לפי סעיף 76(ד) או כל גוף אחר שהוסמך לכך לפי החלטת ממשלה, רשאים להכין תכנית לתשתית לאומית ולהגישה לוועדה לתשתיות (בסימן זה – מגיש תכנית).

76. הוראות (א) בסעיף זה – לעניין תשתית תיירות

76. "מיתקן אכסון מלונאי" – מבנה אחד או כמה מבנים במתחם אחד, הכולל 25 יחידות אירוח לפחות, שכולו נבנה לאחר ומנוהל בידי אדם אחד, המיועד לספק בכל עת לציבור הרחב, בתשלום, לפרקי זמן קצרים וקצובים, שירותי לינה ואירוח וכן שירותים נלווים לרבות שירותי הסעדה ובילוי, למטרות פנאי ונופש;

"יחידת אירוח" – יחידה שנועדה לשמש ללינה, לאירוח ולנופש הכוללת חדר אחד או שניים המיועדים ללינה וכן חדר רחצה ושירותים, ויכול שתכלול נוסף על האמור רק מטבחון אחד, פינת אוכל אחת וחדר רחצה נוסף אחד; "תכנית לתשתית תיירות" – תכנית לתשתית לאומית לעניין תשתית תיירות.

(ב) שר התיירות, לאחר התייעצות עם המנהל הכללי של משרד התיירות, רשאי להכריז על אחד מאלה כתשתית תיירות:

- (1) מיזם להקמת מיתקן אכסון מלונאי אחד לפחות, הכולל 400 יחידות אירוח לפחות, המוקם במתחם אחד;



- (2) מיזם להקמת שני מיתקני אכסון מלונאיים לפחות, הכוללים יחד 300 יחידות אירוח לפחות, המוקם במתחם בפריסה אזורית או ארצית;
- (3) מיזם להקמת ארבעה מיתקני אכסון מלונאיים לפחות, המוקם במתחם בפריסה אזורית או ארצית;
- (4) תשתית תחבורה שיש בה כדי לשמש גורם משיכה תיירותי ולתרום תרומה של ממש לתיירות באזור.
- (ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף 76ב(ב), בתכנית לתשתית תיירות הכוללת הוראות המאפשרות הקמת מיתקני אכסון מלונאיים כאמור בסעיף קטן (ב)(1), (2) או (3), לפי העניין, בהתאם להכרזתה של אותה תשתית תיירות לפי אותו סעיף קטן, ניתן לכלול הוראות להקמה של אתר, תשתית או בניין נלווים למיתקן אכסון מלונאי בסמיכות גאוגרפית אליו שיש בהם כדי לשמש גורם משיכה תיירותי ולתרום תרומה של ממש לתיירות באזור, והכול ובלבד שהאתר, התשתית או הבניין כאמור נכללו בהכרזה לפי סעיף קטן (ב).
- (ד) שר התיירות רשאי, בהכרזה לפי סעיף קטן (ב), להסמיך בעל קרקע או בעל עניין בקרקע כאמור בסעיף 61א(ב) ו-(1ב), להכין תכנית לתשתית תיירות ולהגישה לוועדה לתשתיות בהתאם להוראות סעיף 76ב(ג).
- (ה) לא ייכללו בהכרזה לפי סעיף קטן (ב) שטחים הנמצאים בסביבה החופית, אלא אם כן הם בתחום רשות עירונית.
- (ו) לא ייכללו בהכרזה לפי סעיף קטן (ב) שטח המוקף מכל עבריו בקרקע המיועדת בתכנית מיתאר מחוזית לסוג של שטחים פתוחים.
- (ז) שר האוצר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בחודש מרס מדי שנה, על יישומן של הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 107 והוראת שעה), התשע"ו-2016, לגבי השנה שקדמה למועד הדיווח.
76. הוראות סעיף 76א(ב) יחולו גם על תכנית לאישור תכנית לתשתית לאומית שהגיש מגיש תכנית ינהגו לפי הוראות חוק זה שענינן תכנית מיתאר לתכנון ולבנייה של תשתית, בשינויים המפורטים להלן:
- (1) הוראות סעיפים 77 ו-78 יחולו בשינויים המחויבים, ואולם –
- (א) פרסום בעיתון של הודעה על הכנת תכנית לבניית תשתיות יהיה כאמור בסעיף 1א, אך יראו כאילו במקום "בשני עיתונים" נאמר "בחמישה עיתונים", ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ" נאמר "שלפחות שניים מהם הם עיתונים נפוצים";
- (ב) יראו את המועד המאוחר מבין הפרסומים בעיתון כאמור בסעיף 1א כמועד הקובע לצורך קביעת תנאים כאמור בסעיף 78;
- (2) נכללו בתכנית לתשתית לאומית שינויים של תכנית מיתאר ארצית אחרת או תכנית מיתאר מחוזית, יצוינו בתכנית לתשתית לאומית השינויים גם לתכניות כאמור;
- (3) (א) הועדה לתשתיות תדון בתכנית לתשתית לאומית לאחר שנבדקה בדיקה מוקדמת בידי מתכנן שאינו עובד המדינה, אשר מינה יושב ראש הועדה מתוך רשימת מתכננים שיקבע שר האוצר (להלן בסעיף זה – המתכנן); המתכנן יסיים את בדיקת התכנית וימסור לוועדה בכתב את הערותיו בתוך שבעה ימים מיום שהועברה התכנית לוועדה;
- (ב) מצא המתכנן כי התכנית שהועברה אינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות הועדה לתשתיות, יחזירה למגיש התכנית, בצירוף הערותיו, כדי שיתקנה; תוקנה התכנית והוחזרה לוועדה, יערוך המתכנן בדיקה מוקדמת נוספת וימסור לוועדה בכתב את הערותיו בתוך שבעה ימים ממועד הגשתה לוועדה או מהמועד שהוחזרה לוועדה;
- (4) (א) תכנית לתשתית לאומית שהוגשה לוועדה לתשתיות תועבר, באותו יום שהוגשה לה, ליועץ הסביבתי של הועדה;
- (2) היועץ הסביבתי ימציא למגיש התכנית, בתוך שבעה ימים מיום שנמסרה לו התכנית, הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה; העתק מההנחיות יומצא למתכנן הועדה לתשתיות;
- (ב) חלק מגיש התכנית על ההנחיות שניתנו לו להכנת התסקיר, רשאי הוא לערוך לפני הועדה לתשתיות על ההנחיות או על דרישה להשלמת התסקיר כאמור בסעיף קטן (ד); הועדה תדון ותכריע בערר לאחר שתשמע את העורר ואת היועץ הסביבתי, ותחליט בו בתוך 14 ימים מיום הגשתו;
- (ג) התסקיר יוגש לוועדה לתשתיות וליועץ הסביבתי שלה בהתאם להנחיות כאמור בפסקת משנה (א)(2);
- (ד) בתוך שבעה ימים מיום קבלת התסקיר, רשאי היועץ הסביבתי לדרוש ממגיש התכנית להשלים את התסקיר; העתק הדרישה יישלח לוועדה לתשתיות; לא נדרשה ההשלמה כאמור, יראו את התסקיר כאילו הוא שלם;
- (ה) היועץ הסביבתי ימציא את חוות דעתו לוועדה לתשתיות ולמגיש התכנית בתוך ארבעה עשר ימים ממועד קבלת התסקיר השלם;
- (5) הועדה לתשתיות רשאית לפטור את מגיש התכנית מהגשת תסקיר השפעה על הסביבה או לחייבו להגיש חוות דעת סביבתית במקום התסקיר; בסימן זה, חוות דעת סביבתית - חוות דעת הבוחנת סוג מסוים של

השפעה על הסביבה על ידי תכנית;

(6) (א) הועדה לתשתיות תדון בתכנית לתשתית לאומית, תחליט להעבירה להערות הועדות המחוזיות, לדחותה או להתנות תנאים להעברתה, ותפרסם את החלטתה, בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לה התכנית, התכנית המתוקנת או חוות דעת היועץ הסביבתי, לפי הענין ולפי המאוחר מביניהם;

(ב) החליטה הועדה לתשתיות להעביר תכנית כאמור בפסקת משנה (א) –

(1) תפרסם הודעה על העברת התכנית בעיתון כאמור בסעיף 1א, אך יראו כאילו במקום "בשני עיתונים" נאמר "בחמישה עיתונים", ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ" נאמר "שלפחות שניים מהם הם עיתונים נפוצים";

(2) תמסור הודעות על העברת התכנית לכל משרד ממשלתי הממשלה, לועדה המקומית של מרחב תכנון ששטח התכנית, כולו או חלקו, בתחומו או גובל בתחומו, וכן לתאגידים המפורטים בסעיף 119ב(9)(א);

(ג) תכנית לתשתית לאומית תהיה פתוחה לעיון הציבור במשרד המועצה הארצית, במשרד הועדה המחוזית הנוגעת בדבר ובמשרד הועדה המקומית הנוגעת בדבר;

(7) החליטה הועדה לתשתיות להעביר תכנית לתשתית לאומית כאמור בפסקה (6)(א), ימנה יושב ראש הועדה, באותו יום, חוקר, כהגדרתו בסעיף 107א(א), לשמיעת ההערות וההשגות שיוגשו לה;

(8) כל מי שרשאי, לפי סעיף 100, להגיש התנגדות לתכנית כאמור באותו סעיף, רשאי להגיש השגה על תכנית לתשתית לאומית שהועברה כאמור בפסקה (6), בתוך שישים ימים מיום הפרסום בדבר ההעברה כאמור בפסקה (6)(ב)(1);

(9) (א) ועדת המשנה לשמיעת השגות של הועדה לתשתיות תדון ותכריע בהשגות, בתוך עשרים ואחד ימים מהיום האחרון להגשת ההשגות;

(ב) מיד לאחר תום שמיעת ההשגות וההכרעה בהן תחליט הועדה לתשתיות בדבר דחיית התכנית לתשתית לאומית, התנאתה בתנאים, או בדבר הגשתה לאישור הממשלה, עם שינויים או בלא שינויים, לפי הענין;

(10) הועברה תכנית כאמור בפסקה (6) ולא הוגשו לה השגות בתוך התקופה שנקבעה לכך תוגש התכנית לממשלה בתום שלושה ימים מתום המועד להגשת ההשגות, זולת אם החליטה הועדה לתשתיות אחרת בתוך שלושת ימים כאמור;

(11) על אף האמור בסעיף 156(א), לא תחול התוספת הראשונה על תכנית לתשתית לאומית.

סימן ה'3: תכנית למיתקן טעון היתר פליטה

(תיקון מס' 85)  
תשס"ח-2008

76 הוראת הו"ח (א) בסעיף זה, "תכנית למיתקן טעון היתר", "הליך משותף" – כמשמעותם בסעיף 23 לחוק אוויר נקי, לתכנית לתשתית לאומית (בחוק זה – חוק אוויר נקי).

(ב) בהליכים לאישור תכנית למיתקן טעון היתר ינהגו לפי הוראות חוק זה בכפוף להוראות לפי סעיף 23 לחוק אוויר נקי. (תיקון מס' 85)

(ג) לא יינתן היתר לפי חוק זה להקמתו או להפעלתו של מקור פליטה טעון היתר כהגדרתו בחוק אוויר נקי, אלא אם כן נקבע במפורש בתכנית החלה על הקרקע שלגביה מתבקש ההיתר לפי חוק זה כי היא מיועדת למקור פליטה כאמור.;

סימן ו': הוראות כלליות לתכניות

77 מי שרשאי להגיש תכנית למוסד תכנון, רשאי לפנות למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, בבקשה לתכנית לפרסום הודעה בדבר הכנת התכנית; מצא מוסד התכנון לאחר ששקל בענין כי מן הנכון לעשות כן, יפרסם את ההודעה ברשומות, בעתון ובמשרדי הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר; ההודעה תפרט את תחום התכנית והשינויים המוצעים; הפרסום בעיתון יהיה כאמור בסעיף 1א; והוצאות הפרסום יחולו על המבקש; אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בסמכות מוסד תכנון לפרסם הודעה על הכנת תכנית מיוזמתו.

78 הוראת הו"ח (א) פורסמה ברשומות הודעה כאמור בסעיף 77, רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית המוצעת; תוקפם של תנאים אלה יהיה עד להפקדת התכנית, דחייתה או עד שיבוטלו התנאים או שישינו על ידי מי שקבעם, או לפרק זמן שלא יעלה על שלוש שנים, הכל לפי המועד המוקדם יותר; מוסד התכנון רשאי להאריך את תוקפם של התנאים או לשנותם לפרק זמן נוסף שלא יעלה על שלוש שנים מנימוקים מיוחדים שיירשמו; ראה יושב ראש מוסד התכנון כי יש צורך בהארכה נוספת מעבר לשלוש שנים, רשאי הוא לעשות כן, באישור שר האוצר.

(ב) הרואה עצמו נפגע מהחלטת מוסד תכנון לפי סעיף זה רשאי לערור –

(1) כאשר ההחלטה היא של ועדה מחוזית – למועצה הארצית;

(2) כאשר ההחלטה היא של ועדה מקומית – לוועדת הערר.

79 פטור לעולם ההגבלות זכויותיו של פלוני בקרקע מכוח סעיף 78, רשאי שר האוצר לפטרו, פטור מלא או חלקי, מתשלום כל מס המגיע לאוצר המדינה בקשר לאותה קרקע, או לדחות את מועדי תשלומו, ורשאית רשות מקומית לתת פטור מלא או חלקי מתשלום כל ארנונה, מס או תשלום חובה אחר המגיעים לה מפלוני או לדחות את מועד תשלומם, הכל במידה שהדבר נוגע לתקופה שבה הוגבלו הזכויות ובשים לב לקיפוח ההנאה בקרקע מכוח ההגבלות האמורות.

80 תפקידו. מיועצה הארצית תורה לוועדות המחוזיות לקבוע בתכניות המיתאר הוראות הדרושות, לדעת שר הבטחון או שר התחבורה, למען בטיחות הטיסה.

81 מי שהוסמך על ידי שר הבטחון או שר התחבורה רשאי להציע לכל מוסד תכנון תכנית, שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה, אם הדבר דרוש, לדעתו, למען בטיחות הטיסה; סמכות זו אינה גורעת מסמכות אחרת לפי חוק זה.

82 ערר (א) נדחתה הצעה לפי סעיף 81, רשאי המציע לערור על הדחיה בפני ועדה המורכבת משר הפנים, שר האוצר, שר הבטחון ושר התחבורה, והחלטת הוועדה תבוא במקום החלטת מוסד התכנון שדחה את ההצעה.

(ב) הגשת הערר תובא, בדרך המניחה את דעתה של ועדת השרים, לידיעתם של בעלי הזכויות במקרקעין ושל מחזיקיהם העלולים להיפגע על ידי קבלת הערר, ותינתן להם הזדמנות נאותה להגיש את טענותיהם בכתב בפני הוועדה או להשמיען בפני נציגי השרים שמהם מורכבת הוועדה.

83 תשריט (א) לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית). אולם אין חובה לצרף תשריט להחלטה על ביטול, שינוי או התליית תכנית שאינם מחייבים שינוי של תשריט התכנית המקורית, אלא אם כן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית החליט אחרת.

תשנ"ח-1988 (תיקון מס' 43) (ב) תחום התכנית יחול על שטח המצוי במחוז אחד.

84 מסמך (א) יוגיש תכנית יגיש למוסד תכנון יחד עם התכנית, מסמכים הדרושים להסברתה וכל מידע או מסמך אחר שידרוש יושב ראש מוסד התכנון; מוסד התכנון רשאי לדרוש כי המסמכים יתיחסו גם לשטח שהוא מחוץ לתחום התכנית כדי לבחון את ההשפעות ההדדיות של התכנית והשטח זה על זה.

(ב) דרש יושב ראש מוסד התכנון מסמכים כאמור, יקבע גם את המועד להגשתם, ורשאי הוא לקבוע כי התכנית לא תופקד או לא תאושר, בטרם הוגשו המסמכים.

85 תשריט (א) תשריט האוצר יקבע תנאים להגשת תכנית שבהתקיימם יראו את התכנית כתכנית שהוגשה לעניין חוק זה, לרבות מועדים לבדיקת התנאים האמורים ותוצאות אי-עמידה במועדים; על אף האמור בסעיפים 83 ו-85(א), מוסד תכנון תשע"ד-2002 (תיקון מס' 101) ראש מוסד התכנון לא יהיו רשאים להוסיף תנאים לעניין זה נוסף על התנאים שנקבעו בתקנות כאמור.

86 נדרש (א) נדרש מגיש תכנית להגיש תסקיר השפעה על הסביבה, ייערך התסקיר וייחתם בידי בעל מקצוע. השפעה על הסביבה (תיקון מס' 85) (א) על תסקיר לתכנית למיתקן טעון היתר כהגדרתה בסעיף 76ד, יחולו הוראות סעיף 23 לחוק אוויר נקי. (תיקון מס' 500) (ב) השר לאיכות הסביבה יקבע, לסוגי תכניות, את המקצועות, ההשכלה וההכשרה המקצועית, הכישורים ותנאי העיסוק הנדרשים מבעל מקצוע, כאמור בסעיף קטן (א).

87 שמי (א) בסעיף זה –

88 "עץ בוגר" – עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 סנטימטרים מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות;

89 "תכנית" – תכנית או חלק מתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, לרבות תכנית דרך, למעט תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל ותכנית שלא חלה לגביה חובת הגשת תשריט לפי סעיף 83.

(ב) בתשריט תכנית יסומנו העצים הבוגרים המצויים בתחומה באופן שיקבע שר האוצר.

90 (ג) היו בתחום התכנית עצים בוגרים, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא לאחר שבחן את הצורך בשמירה עליהם במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים; שר האוצר לאחר התייעצות עם שר החקלאות ופיתוח הכפר, יקבע סוגי תכניות שלגביהן ידרש מוסד התכנון להתייעץ עם פקיד היערות, כהגדרתו בפקודת היערות, טרם קבלת החלטתו לפי סעיף זה.

(ד) אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון להתנות מתן היתר בתנאים הנוגעים לנטיעת עצים לפי כל דין.

91 שלב (א) כל תכנית תציין את התאריך המשוער לביצועה, ואם יש צורך תקבע שלבים לביצוע והתאריכים לביצוע כל שלב.

92 (א) תכנית – למעט תכנית מיתאר ארצית – שהוגשה למוסד תכנון המוסמך לאשרה, תופקד על ידי מוסד התכנון בדרך הקבועה בסימן זה, אולם תכנית שלא הוגשה לפי דרישת מוסד התכנון או שאינה מתאימה לדרישות אלה, רשאי הוא לדחותה בלי שתופקד.

(ב) (1) מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ידון בתכנית ויחליט, בתוך

ששים ימים מיום שהוגשה לו, להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה; יושב ראש מוסד התכנון, רשאי להאריך את תקופת ששים הימים בשלושים ימים נוספים, ולגבי תכנית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על חלק משמעותי ממנו – בתשעים ימים נוספים;

(2) דרש יושב ראש מוסד התכנון להגיש מסמכי לוואי לפי סעיף 83א כתנאי להפקדת התכנית, או הוחזרה התכנית כאמור בסעיף 62ב(ב), יחושבו המועדים הקבועים בסעיף זה ממועד הגשת המסמכים או הגשת התכנית המתוקנת.

(תיקון מס' 43) (ג) החליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית, יירשם הדבר בפרוטוקול אשר יחתם בידי היושב ראש ומזכיר מוסד התכנון; ההחלטה תישלח לחברי המוסד ולמגיש התכנית בתוך חמישה עשר ימים מקבלתה.

שינוי 86 לפני (א) הדל לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכל כפי שיוורה מוסד התכנון. (תיקון מס' 45)

(תיקון מס' 01) (ב) החליט מוסד התכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, בתוך ששה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון, ואם מוסד התכנון הוא ועדה מקומית – בתוך שלושה חודשים מהמועד האמור, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, להחליט לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבוננו של מגיש התכנית.

(ג) ביצוע השינויים או מילוי התנאים לפי סעיף קטן (ב) על ידי מוסד התכנון ייעשה בתוך שלושים ימים מיום קבלת ההחלטה על ידי מוסד התכנון.

(ד) לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש להפקדת התכנית כאמור בסעיף קטן (ב) יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה, בתום 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ב), כבטלה.

(תיקון מס' 01) (ה) יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי יש הצדקה לכך, ובלבד ששוכנע כי לא יהיה בהארכת המועד כדי להביא לחריגה מהמועדים שנקבעו לאישור התכנית לפי סעיף 109א.

הפקדת 86 (א) על תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א), (4), (5), (7), (9), (12) או (15), החלה על מגרש אחד או על מגרשים צמודים, ושטח המגרש או השטח הכולל של המגרשים הצמודים, לפי העניין, אינו עולה על 5,000 מ"ר (תיקון מס' 2014-1) (ב) סעיף זה – תכנית מצומצמת, יחולו הוראות פרק זה, בשינויים אלה:

(1) הסמכות של הוועדה המקומית לעניין הפקדת התכנית, תהיה נתונה ליושב ראש הוועדה המקומית;

(2) הבדיקה התכנונית המוקדמת בידי מהנדס הוועדה לפי סעיף 62ב(ה) תבוצע בתוך פרק זמן שלא יעלה על שלושים ימים מיום שהוגשה התכנית לוועדה המקומית; חוות הדעת לפי סעיף 61א(ג), יוגשו עד תום המועד לביצוע הבדיקה התכנונית המוקדמת לפי פסקה זו;

(3) יושב ראש הוועדה המקומית לא יחליט על הפקדת התכנית אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית המליץ בחוות דעתו לפי סעיף 61א(ג), להפקיד את התכנית; חוות הדעת האמורה תוגש עד תום המועד לביצוע הבדיקה התכנונית המוקדמת לפי פסקה (2);

(4) על אף האמור בסעיף 85(ב), יושב ראש הוועדה המקומית ידון בתכנית ויחליט אם להפקידה, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה, בתוך 45 ימים מיום שהוגשה לו;

(5) על אף האמור בסעיף 86, יושב ראש הוועדה המקומית רשאי, לפני שהוא מפקיד תכנית, לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכול כפי שיוורה; דרש יושב ראש הוועדה המקומית כאמור, ימלא מגיש התכנית אחר הדרישה בתוך שלושים ימים ממועד קבלתה; לא עשה כן בתוך התקופה האמורה, יראו את החלטת יושב ראש הוועדה המקומית על ההפקדה, בתום התקופה האמורה, כבטלה;

(6) הוראות סעיפים 78, 89א(ג), 97, 97א, 98, 108(ג) ו-201 לא יחולו על תכנית מצומצמת.

(ב) (1) החלטת יושב ראש ועדה מקומית על הפקדת תכנית מצומצמת תישלח לכל חברי ועדת המשנה, כהגדרתה בסעיף 18(ה), ולנציגים בעלי הדעה המייעצת בתוך שלושה ימים מיום קבלתה;

(2) כל שניים מבין חברי ועדת המשנה או הנציגים בעלי הדעה המייעצת רשאים לדרוש בכתב, בתוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים דיון בעניין בוועדת המשנה; הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים;

(3) הוגשה דרישה כאמור בפסקה (2), יידון העניין בישיבה הקרובה של ועדת המשנה, ולא יאוחר מ-15 ימים מיום שהוגשה הדרישה; לא הוגשה דרישה כאמור, רואים את החלטת יושב ראש הוועדה המקומית כהחלטה סופית; התקיים בוועדת המשנה דיון בהתאם לדרישה כאמור, יראו את החלטת ועדת המשנה כהחלטה סופית, ולא יחולו הוראות סעיף 18(ז).

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שמגיש התכנית הודיע בעת הגשתה כי הוא מבקש שלא להחליט על הפקדתה בדרך הקבועה בסעיף זה.

87 (תיקון מס' 43) (בוטל).

מקום 88 (תיקון מס' 43) תכנית מיתאר מחוזית תופקד במשרד הועדה המחוזית והעתקה יועבר למינהל התכנון בירושלים; תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, תופקד במשרד הועדה המחוזית ובמשרד הועדה המקומית הנוגעת בדבר. (תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

88 (תיקון מס' 86) תכנית שהופקדה כאמור בסעיף קטן (א), תפורסם באתרי אינטרנט כמפורט להלן:

89 (תיקון מס' 101) (1) תכנית בסמכות ועדה מקומית – באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר האינטרנט של רשות מקומית הנוגעת בדבר; (2) תכנית אחרת – באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

90 (תיקון מס' 86) על תכנית שפורסמה כאמור בסעיף קטן (ב) (1) יחולו הוראות סעיף 1ב(ב), בשינויים המחויבים.

91 (תיקון מס' 86) הודעה על הפקדת כל תכנית תפורסם ברשומות ובעתון; הפרסום בעתון יהיה כאמור בסעיף 1א וייעשה על ידי מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה תוך חמישה עשר ימים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית או מיום מילוי תנאיה הפקדה, הכל לפי המאוחר.

92 (תיקון מס' 86) הודעה כאמור בסעיף קטן (א) תפורסם גם במשרדי הרשויות המקומיות שתחום שיפוטן או חלק ממנו כלול בתחום התכנית, ובאין רשות מקומית כאמור – במקום שנוהגים לפרסם בו הודעות פומביות בתחום התכנית; כן תפורסם ההודעה על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר.

93 (תיקון מס' 86) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת תפורסם על חשבון מגיש התכנית, על גבי שלט במקום בולט בתחום התכנית, למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות; ההודעה תכלול פרטים בהתאם לתקנות סעיף 92 וכן פירוט עיקרי ההבדלים בין המצב התכנוני הקיים לבין התכנית המופקדת.

94 (תיקון מס' 73) (ב) כיתוב על שלט כאמור בסעיף קטן (א) יהיה בשפה העברית ואולם במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסיה ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסיה, יהיה הכיתוב גם בשפה הערבית.

95 (ג) יושב ראש מוסד התכנון המוסמך להחליט על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א), רשאי מטעמים שיירשמו ובכפוף לתקנות שיתקין שר האוצר, להורות כי על תכנית מסוימת או על סוגי תכניות לא יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע דרכי פרסום חלופיות לתכנית שפטר כאמור; שר האוצר יקבע באילו מקרים ונסיבות יכול יושב ראש מוסד התכנון לפטור מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב).

96 (תיקון מס' 73) נוסף על הוראות סעיף זה, הודעה על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א), החלה על שטח שאינו עולה על 3,000 מ"ר, תפורסם או תימסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בדרך שיקבע שר האוצר באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.

97 (תיקון מס' 89) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תפורסם כאמור בסעיף 89 ונוסף על כך במשרד הועדה המחוזית ובמשרד רשות מקומית שבמחוז.

98 (א) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תימסר – תכנון ומשרדי ממשלה

(1) לועדה המחוזית של כל מחוז הגובל מרחב תכנון מקומי הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית;

(2) לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב תכנון הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית;

(3) לכל משרד ממשלתי הממשלה. (תיקון מס' 4)

99 (ב) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מקומית תימסר לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב התכנון שעליו חלה התכנית וכן לכל משרד ממשלתי הממשלה.

100 (ג) הודעה על הפקדת תכנית מפורטת תימסר לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל קרקע שבתחום התכנית.

101 (א) הודעה על הפקדה תכלול ככל האפשר את מספרי הגוש והחלקה, את שם השכונה ואת הרחוב ומספרי הבתים שהתכנית נוגעת להם; כן תכלול ההודעה את עיקרי הוראות התכנית המופקדת, ואת המען והמועד להגשת התנגדויות לתכנית.

102 (ב) לא צוינו בהודעה כאמור בסעיף קטן (א) מספרי הגוש והחלקה, הרחוב ומספרי הבתים שהתכנית נוגעת להם, כולם או חלקם, תכלול ההודעה תיאור כללי של הסביבה שבה נמצא תחום התכנית, באופן המאפשר לזהותה.

103 (ג) הודעה על הפקדה כאמור בסעיף קטן (א) תימסר לועדה על הפקדתה של תכנית לגופים ציבוריים המטפלים בשמירת טבע ונוף, בעתיקות ובערכים היסטוריים, אסתטיים וארכיטקטוניים וכמו כן למוסדות דת, חינוך ותרבות.

(תיקון מס' 43)

104 (א) הודעה על הפקדת תכנית שיש בה כדי להשפיע על הטיסה האזרחית או הצבאית תימסר גם למי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה או שר הבטחון, הכל לפי הענין.

95 טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך, לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו. מניעת טענות

96 עיון בינית כל מעוניין בתוכנית שהופקדה, רשאי לעיין בה במקום ההפקדה ללא תשלום.

97 זכות מס' 103 (א) מסמכי תכנית וכל מסמך אחר שהוגש לפי חוק למוסד תכנון הדין בתכנית על ידי מגיש התכנית או מי מוסד התכנון, חוות דעת שהגיש נציג בעל דעה מייצעת לפי סעיף 18(ג2), חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס הוועדה פרסום באינטרנט המקומית שהוגשו לפי סעיף 61א(ג1), חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית שהוגשה לפי סעיף 61א(ג4), וחוות דעת שר בוועדה המחוזית או גורם אחר שקבע שר האוצר שהוגשה לפי סעיף 61ב(ב), יועמדו לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון. (תיקון מס' 103)

(ב) מזכיר מוסד תכנון יפרסם מסמכים כאמור בסעיף קטן (א) באתר האינטרנט של מוסד התכנון ויעמידם לעיון הציבור, ורשאי שר האוצר לקבוע הוראות לעניין זה.

(ג) שר האוצר, לאחר התייעצות עם שר הביטחון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי מסמכים, למעט הוראות ותשריט של תכנית, שהוראות סעיף זה לא יחולו עליהם, אם מצא שבפרסומם יש חשש ממשי לפגיעה בביטחון המדינה.

97א הוראת לגבי (א) (1) הפקידה הוועדה המקומית תכנית שבסמכותה, כאמור בסעיף 61א, ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא באישור הוועדה המקומית; לא תדון הוועדה המקומית לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה, על חשבון המבקש, הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה, למי שעלול להיפגע מהחלטה, הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת הוועדה תישלח לצדדים; (תיקון מס' 43)

(2) הרואה עצמו נפגע מהחלטת הוועדה המקומית, בדבר מתן היתר על פי סעיף זה, רשאי לערור לוועדת הערר.

(ב) (1) הפקידה הוועדה המחוזית תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף 61א ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת אלא באישור ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית; לא תדון הוועדה המחוזית לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה על חשבון המבקש הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה למי שעלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת הוועדה תישלח לצדדים.

(2) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית בדבר מתן היתר לפי סעיף זה, רשאי לערור לוועדה המחוזית.

97ב היתר ת"א (א) על אף האמור בסעיפים 97 ו-145(ב), רשאי מוסד תכנון שהפקיד תכנית, לאשר מתן היתר על-פי תכנית שהפקיד אף אם אינו בהתאם לתכנית בת תוקף, אם נתקיימו שניים אלה:

(1) התכנית שבתוקף אושרה לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950); (תיקון מס' 13)

(2) לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה, או שבמתן ההיתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה. (תיקון מס' 43)

(ב) לענין פרקים ח', ח'1 ו-ט' יראו את יום מתן ההיתר לפי סעיף זה כיום תחילת תכנית לגבי המקרקעין שעליהם חל ההיתר. (תיקון מס' 20)

98 חוק המוסד תכנון שהפקיד תכנית, רשאי, אחרי הפקדת התכנית, ועד למתן תוקף לה, לאסור מתן כל היתר לבניה או שימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור. (תיקון מס' 43)

(ב) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מקומית לפי סעיף זה, רשאי לערור בפני ועדת הערר.

(ג) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מחוזית לפי סעיף זה, רשאי לערור בפני המועצה הארצית.

99 מקומות קדושים (א) הוראה בתכנית מיתאר מחוזית או מקומית בדבר שמירת מקום קדוש או בדבר בתי קברות תיערך בהתייעצות והיסטוריים ובתי-קברות עם שר הדתות; הוראה כאמור בדבר שמירה על בנינים או אתרים שיש להם חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית תיערך בהתייעצות עם שר החינוך והתרבות.

100 התנגדויות (א) כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות להן, וכן רשאים להגיש התנגדות להן – (תיקון מס' 4)

(1) ועדה מקומית, או מהנדס ועדה מקומית, שמרחב התכנון שלה כלול בתחום התכנית או גובל אותו; תשל"ג-1973

(2) רשות מקומית, לרבות ועד מקומי כאמור בסעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, שאזור שיפוטה כלול בתחום התכנית או גובל אותו;

(3) גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר האוצר בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;

5 סמכויותיו הועברו לשר התיירות: "פ תשס"ד מס' 5266 מיום 21.1.2004 עמ' 1642. חלק מסמכות שר התיירות הועברה לשר לשירותים דת "פ תשע"א מס' 6162 מיום 24.11.2010 עמ' 1158. סמכויות שר התיירות הועברו לשר לשירותי דת: "פ תשע"ג מס' 6609 מיום 17.6.2013 עמ' 5336.

(4) כל משרד ממשלתי הממשלה;

(תיקון מס' 43) (5) מתכנן המחוז – לתכנית שבסמכות הועדה המקומית.

תשנ"ה-1995

101 (א) מי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה או שר הבטחון רשאי להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה אם מצא שיש בה השפעה על הטיסה האזרחית או הצבאית והגשת ההתנגדות דרושה למען בטיחות הטיסה.

(ב) נדחתה התנגדות לפי סעיף זה, רשאי המתנגד, תוך חמישה-עשר יום מהיום שנמסרה לו הודעה על הדחיה, לערור על הדחיה בפני ועדת השרים כאמור בסעיף 82, והוראות אותו סעיף יחולו בשינויים המחוייבים לפי הענין.

102 (א) התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה; ואולם רשאי מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית, לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר, שלא תעלה על שלושה חודשים, הן למקרה מסוים והן לסוג של תכניות; מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון.

103 (א) התנגדות תוגש על ידי המתנגד –

(תיקון מס' 43) (1) לתכנית מיתאר מחוזית - למועצה הארצית ועותק לועדה המחוזית הנוגעת בדבר;

(2) לתכנית בסמכות הועדה המחוזית - לועדה המחוזית, ועותק לועדה המקומית הנוגעת בדבר;

(3) לתכנית בסמכות הועדה המקומית - לועדה המקומית, ועותק לועדה המחוזית.

104 (א) התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובליווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.

(תיקון מס' 22)

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בנושא ציבורי שענינו שמירת אתרים, טבע, נוף ואיכות חיים וסביבה, יכול שמתנגד המייצג קבוצת מתנגדים יגיש התנגדות מנומקת, המלווה בתצהיר שלו, ומתנגדים אחרים שהתנגדותם דומה במהותה רשאים להסתמך על התצהיר שהגיש אותו מתנגד.

104 (א) רשאי לעיין בהתנגדויות כל מי שעלול להיפגע על ידי קבלתן; אולם שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבטחון, רשאי לקבוע בתקנות אם ובאיזו מידה תהא התנגדות לפי סעיף 101 פתוחה לעיון.

(תיקון מס' 103)

הוראת שעה,

חסימת

105 (א) המועצה הארצית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית מיתאר מחוזית; הועדה המחוזית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית שהופקדה על ידה; הועדה המקומית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית שבסמכותה.

(תיקון מס' 43)

106 (א) הוגשה התנגדות –

(1) לתכנית מיתאר מחוזית – רשאית הועדה המחוזית הנוגעת בדבר להגיש את חוות דעתה בקשר להתנגדות למועצה הארצית, תוך ארבעים וחמישה ימים מתום המועד להגשת ההתנגדות לפי סעיף 102, אלא אם כן קבעה המועצה הארצית מועד אחר;

(תיקון מס' 43)

(2) לתכנית שהפקידה הועדה המחוזית – רשאית הועדה המקומית הנוגעת בדבר להגיש את חוות דעתה בקשר להתנגדות לועדה המחוזית תוך עשרים ואחד ימים מתום המועד להגשת התנגדויות לפי סעיף 102;

(3) לתכנית בסמכות הועדה המקומית – רשאי מתכנן המחוז או מי שהוא הסמיך לכך להגיש חוות דעת לועדה המקומית בקשר להתנגדות, תוך 21 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.

(תיקון מס' 101)

תשע"ד-2014

(ב) מוסד תכנון כאמור בסעיף 105, שאליו הוגשה התנגדות, רשאי לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, או לשנות את התכנית, ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות; היתה קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות לפני שיתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ג) מוסד תכנון שהוגשו אליו התנגדויות זהות במהותן, רשאי להזמין ולשמוע רק מספר מתנגדים מבין מגישי ההתנגדויות, אם לדעתו מייצגים אותם מתנגדים ענין או מקום זהים; כן רשאי מוסד התכנון להחליט כי יימנע משמיעת התנגדות שיש בה חזרה על התנגדות ששמע קודם לכן, שהיא בלתי מנומקת או שהיא נראית על פניה טורדנית או קנטרנית.

(ד) (1) מצא מוסד תכנון כי התנגדות לתכנית או התנגדות להקלה או לשימוש חורג הוגשה שלא בתום לב והיא טורדנית וקנטרנית, רשאי הוא לחייב את מי שהתנגד, לשלם ליזם התכנית את הוצאות ההליך במוסד התכנון;

(2) מצא מוסד התכנון כי ההתנגדות היתה מוצדקת, רשאי הוא לחייב את היזם בתשלום הוצאות ההליך למתנגד;

(3) (נמחקה).

(תיקון מס' 74)

תשס"ה-2005

107 (א) הועדה המחוזית יוזמו המתנגד ומגיש התכנית; בתכנית מיתאר מחוזית יוזמן גם מתכנן המחוז ובתכנית שבסמכות הועדה המחוזית גם מהנדס הועדה המקומית, והם יהיו רשאים להשמיע דבריהם לפני המוסד המכריע; שמיעת ההתנגדות תהיה בפומבי.

בפומבי

- 107א.א (א) בסעיף זה, "חוקר" – מי ששר האוצר מינהו, ברשימת חוקרים שפורסמה ברשומות, לשמוע התנגדויות לתכנית, והוא אחד מאלה: (תיקון מס' 26)
- (1) עורך דין בעל ותק של חמש שנים;
- (2) מהנדס רשוי או אדריכל רשוי לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, והוא בעל נסיון בתחום התכנון והבניה;
- (3) מי שהיה יושב-ראש מוסד תכנון במשך חמש שנים לפחות;
- (4) בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה.
- (תיקון מס' 43) (ב) מוסד תכנון הדין בהתנגדויות לתכנית, רשאי למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לו, אם הוא סבור כי עקב מספר המתנגדים או מהות ההתנגדויות מן הראוי לעשות כן, ואולם לא תמנה הוועדה למתקנים בטכונים חוקר, אלא לאחר שהתייעצה עם שר הבטחון; נתמנה חוקר לאחר שמוסד התכנון החל בשמיעת ההתנגדויות, רשאי החוקר לחזור ולשמוע התנגדויות שכבר נשמעו בפני מוסד התכנון.
- (תיקון מס' 43) (ג) לא מינה מוסד התכנון חוקר לגבי תכנית פלונית, והיה שר האוצר סבור כי מן הראוי לעשות כן, רשאי השר למנות חוקר לאחר ששמע את דעתו של יושב ראש מוסד התכנון בענין.
- (תיקון מס' 43) (ד) על שמיעת ההתנגדויות לפני חוקר יחולו הוראות סעיפים 106(ב) ו-107(ג) בשינויים המחוייבים; החוקר יגיש למוסד התכנון תמצית ההתנגדויות והמלצותיו לגביהן והוא יוזמן לכל דיון במוסד התכנון בענין התכנית והתנגדות לה.
- (ה) שר האוצר רשאי בתקנות לקבוע את סמכויותיו וסדרי עבודתו של חוקר ואת שכרו.
- (תיקון מס' 43) (1) המועצה הארצית רשאית לפעול בהתאם להוראותיו של סעיף זה, בשינויים המחוייבים, כשהיא דנה בהערות ובתגובות לתכנית מיתאר ארצית, אם ראתה כי מן הנכון לעשות כן.
- 108א.א (א) מוסד תכנון יחליט לאשר או לדחות תכנית הטעונה אישורו רק לאחר עיון בחוות הדעת שהוגשו לפי סעיף 106א(ד) והמלצות החוקר לפי סעיף 107א(ד), אם הוגשו, ולאחר סיום שמיעת ההתנגדויות והכרעה בהן; אישור כאמור, יכול שיהיה מותנה בשינוי התכנית או במילוי תנאים, כפי שיקבע מוסד התכנון. (תיקון מס' 26)
- (ב) הודעה על הכרעה בדבר התנגדויות ועל נימוקיה תינתן בכתב למתנגד ולמי שהשמיע טענות לפי סעיף 106א.א (תיקון מס' 43) (ג) הופקדה תכנית ולא הוגשה התנגדות בתוך התקופה הקבועה בסעיף 102, יראו את התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתום שלושים ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליט המוסד אחרת תוך אותם שלושים הימים; ואולם אם התכנית טעונה אישור שר האוצר, לפי סעיף 109, לא יראו אותה כמאושרת אלא לאחר קבלת אישור השר לפי אותו סעיף.
- (תיקון מס' 43) (ד) החליט מוסד תכנון לאשר תכנית או לדחותה, או אישר מוסד תכנון תכנית לפי סעיף קטן (ג), יירשם הדבר בפרוטוקול שייחתם בידי היושב ראש והמזכיר של מוסד התכנון; ההחלטה תישלח לחברי המוסד ולמגיש התכנית בתוך חמישה עשר ימים מיום ההחלטה כאמור; בתכנית מיתאר מחוזית תישלח ההודעה האמורה גם לוועדה המחוזית, בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית – גם לוועדה המקומית, ובתכנית שבסמכות הוועדה המקומית גם לוועדה המחוזית.
- 109א.א (א) החליט מוסד תכנון להפקיד תכנית, יעביר את התכנית לעיונו של שר האוצר מיד לאחר החלטתו; השר רשאי להורות, תוך 60 ימים מהיום שהועברה אליו התכנית, כי התכנית טעונה אישורו; החליט השר כאמור, יודיע על כך למוסד התכנון הנוגע בדבר תוך עשרה ימים מיום החלטתו. (תיקון מס' 26)
- (ב) החליט השר כי התכנית טעונה אישורו, לא יינתן תוקף לתכנית אלא באישור השר; החלטת השר תינתן תוך 30 ימים מהיום שהתכנית הוגשה לאישורו; לא נתן החלטה תוך תקופה זו, יראו את התכנית כמאושרת על ידי השר.
- (תיקון מס' 01) (ג) שר האוצר רשאי לקבוע סוגי תכניות בסמכות ועדה מחוזית, שהוראות סעיף זה לא יחולו עליהן. (תיקון מס' 43) (1) הוועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי, לבקשת הוועדה המקומית, להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו; (תיקון מס' 101) (2) לא החליטה הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יעביר מזכיר הוועדה המקומית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית; משהועברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית, לרבות

6 סמכותו הואצלה לכל אחד מיושבי הראש של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה לגבי המחוז שבו הוא מכהן, בכל הנוגע לתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א ולמנהלת מינהל התכנון במשרד האוצר בכל הנוגע לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית: "פ"פ תשע"ו מס' 7146 מיום 17.11.2015 עמ' 1178.



שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; הוועדה המחוזית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית; הוועדה המחוזית תחליט אם לאשר את התכנית או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה (בסעיף זה – תחליט בתכנית), בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה;

(3) הדיון בתכנית שהועברה לוועדה המחוזית לפי פסקה (2) יתקיים בוועדת משנה שמינתה הוועדה המחוזית לעניין זה לפי סעיף 11 ב; על החלטת ועדת משנה כאמור לא יחולו הוראות סעיף 11 ד; על החלטה כאמור למעט על החלטה על תכנית מצומצמת כמשמעותה בסעיף 86 א יחולו הוראות סעיף 110;

(4) על אף הוראות פסקאות (1) עד (3), לא אושרה תכנית מצומצמת כמשמעותה בסעיף 86 א בתוך עשרה חודשים מיום שהוחלט על הפקדתה לפי סעיף 86 א, יראו את התכנית כבטלה.

(ב) (1) הוועדה המחוזית תחליט בתכנית שבסמכותה, בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה, ורשאי שר האוצר לקבוע תקופה ארוכה יותר לגבי סוגי תכניות שיקבע; יושב ראש המועצה הארצית רשאי, לבקשת הוועדה המחוזית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) לא החליטה הוועדה המחוזית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יעביר מזכיר הוועדה המחוזית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית למועצה הארצית; משהועברה התכנית למועצה הארצית, יועברו סמכויותיה של הוועדה המחוזית לגבי אותה תכנית למועצה הארצית, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; המועצה הארצית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המחוזית; המועצה הארצית תחליט בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה;

(3) הדיון בתכנית שהועברה למועצה הארצית לפי פסקה (2) יתקיים בוועדת המשנה שמינתה לעניין זה לפי סעיף 6 ד).

(ג) המועצה הארצית תדון ותחליט בתכנית מיתאר ארצית בתוך 12 חודשים מיום שהחליטה על העברת התכנית להערות לפי סעיף 52, ולגבי תכנית מיתאר מחוזית – בתוך 12 חודשים מיום שהוועדה המחוזית הגישה לה אותה.

(ד) החליט יושב ראש מוסד תכנון על הארכת מועדים כאמור בסעיפים קטנים (א) (1) או (ב) (1), לפי העניין, יודיע על כך לשר האוצר, בצירוף הנימוקים להחלטתו.

עדר תוקף המחוקק הארצית מאלה:

(תיקון מס' 43)

(1) בזכות –

תשנ"ה-1995

(א) שלושה חברי הועדה המחוזית כאחד;

(ב) ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר;

(2) ברשות יושב ראש הועדה המחוזית –

(א) מגיש התכנית;

(ב) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

(ג) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106 ב).

(ב) בקשת רשות לערור תוגש ליושב ראש הועדה המחוזית, תוך חמישה עשר ימים מיום שהומצאה לערור החלטת הועדה המחוזית והוא יתן החלטתו בתוך חמישה עשר ימים.

(ג) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי לאצול את סמכותו לפי סעיף זה לממלא מקומו.

(ד) הערר יוגש בתוך שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לערור החלטת הועדה המחוזית, או הרשות לערור, לפי העניין.

(ה) המועצה הארצית תיתן החלטתה תוך תשעים ימים מתום הגשת תשובות המשיבים או מתום המועד להגשת התשובות, כפי שייקבע, הכל לפי המוקדם.

(1) לבקשת מוסד תכנון רשאי שר האוצר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד למתן ההחלטה.

(2) הודעה על ההחלטה בערר תינתן לצדדים תוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

עדר תוקף המחוקק הארצית מאלה:

(1) מי שהיה צד להליך בפני ועדת הערר;

(2) מגיש התכנית;

(3) מגיש התנגדות;

(4) מי שהשמיע את טענותיו לפי סעיף 106 ב);

(5) חבר ועדת הערר;

(6) נציג בעל דעה מיעצת כאמור בסעיף 18 ב);

(7) יושב ראש הועדה המקומית או ועדת המשנה שלה לתכנון ולבניה ;

(8) מהנדס הועדה המקומית ;

(9) מהנדס הרשות המקומית.

(ב) בקשת רשות לערור תוגש ליושב ראש ועדת הערר, תוך שבעה ימים מהיום שבו הומצאה לצדדים בערר החלטה של ועדת הערר, והוא יתן החלטתו תוך חמישה עשר ימים מיום קבלתה.

(ג) התקבלה רשות כאמור, יוגש הערר לוועדה המחוזית, תוך שבעה ימים מיום קבלת הרשות; הועדה המחוזית תיתן החלטתה בערר תוך שלושים ימים מהיום שהוגש הערר והחלטתה תהיה סופית.

(ד) הודעה על ההחלטה בערר תינתן לצדדים תוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

ערר 1112 (א) על החלטת הועדה המקומית בדבר אישור תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף 62א או דחייתה, רשאים לערור בפני ועדת הערר: (תיקון מס' 43)

(1) שניים כאחד מבין חברי הועדה המקומית;

(2) שניים כאחד מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת כאמור בסעיף 18(ב);

(3) שניים כאחד מבין חברי הועדה המחוזית;

(4) מתכנן המחוז;

(5) מגיש התכנית;

(6) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

(7) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב).

(ב) הערר יוגש בתוך חמישה עשר ימים מיום שהומצאה לערור החלטת הועדה המקומית.

(ג) ועדת הערר תיתן החלטתה בתוך שישים ימים מיום הגשת הערר.

(ד) הודעה על ההחלטה בערר תינתן בתוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

(תיקון 1113:26) (בוטל).

(תיקון 1114:43) (בוטל).

(תיקון 1115:43) (בוטל).

סמכו 1116 (א) מוסד תכנון המוסמך להכריע בערר, רשאי לקבלו, כולו או מקצתו, או לדחותו ולאשר את התכנית, עם בערר או בלי שינויים, או לדחותה.

(תיקון מס' 43) (ב) מוסד התכנון רשאי להחזיר את התכנית לדיון למוסד התכנון שעל החלטתו הוגש הערר, עם הוראות או בלעדיהן.

פרסו 1117 (א) הועדה על אישור תכנית לפי סימן זה ועל דחייתה תינתן ותפורסם בדרך שנותנים ומפרסמים הודעה על הפקדת אותה תכנית, והיא תינתן למי שזכאי לקבל הודעה על הפקדה כאמור.

1118 (א) תכנית, לאחר שאושרה לפי סימן זה, תימצא – שאושרה ופרסומה

(תיקון מס' 86) תשס"ח-2008

(1) בתכנית מיתאר מחוזית – במשרד הפנים ובמשרד הועדה המחוזית; (תיקון מס' 103)

(2) בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת – במשרד הפנים בירושלים, במשרד הועדה המחוזית ובמשרד הועדה המקומית. (תיקון מס' 43)

(ב) תכנית, לאחר שאושרה לפי סימן זה, תפורסם באתר האינטרנט כמפורט להלן: (תיקון מס' 86) תשס"ח-2008

(1) תכנית בסמכות ועדה מקומית – באתר האינטרנט של הועדה המקומית או באתר האינטרנט של רשות מקומית הנוגעת בדבר; (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

(2) תכנית אחרת – באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ג) על תכנית שפורסמה כאמור בסעיף קטן (ב) (1) יחולו הוראות סעיף 1(ב), בשינויים המחויבים. (תיקון מס' 86) תשס"ח-2008

תחילת 1119 (א) תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. (תיקון מס' 43)

(ב) מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197. (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

(ג) אין חובה לפרסם את מסמכי התכנית והוראותיה ברשומות.

חובת 1120 (א) הועדה מקומית תמסור, בכתב, לכל מעוניין בקרקע, לפי בקשתו, תוך שלושים ימים, מידע בדבר התכניות (תיקון מס' 26) לקרקע, בין שהן תקפות, מופקדות או שפורסמה הודעה על הכנתן לפי סעיף 77 וכן תנאים לפי סעיף 78 (תיקון מס' 26) תשס"ח-1998

- 119 החליטים לאישור תכנית דרך ינהגו לפי הוראות חוק זה, זולת ההוראות המיוחדות והשינויים המפורטים להלן:
- (1) המדינה, רשות מקומית, ועדה מקומית, רשות שהוקמה לפי דין או גוף הפועל מטעם המדינה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה, רשאים להגיש תכנית דרך לועדה המחוזית הנוגעת בדבר, בכפוף להוראות סעיף 119ג;
- (2) לענין הוראות סעיפים 77 ו-78 –
- (א) פרסום בעתון של הודעה על הכנת תכנית דרך יהיה כאמור בסעיף 1א, אך במקום "בשני עתונים" יבוא "בשלושה עתונים" ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ" יבוא "שלפחות שניים מהם הם עתונים נפוצים".
- (ב) יראו את מועד פרסום ההודעה בעתונות כאמור בסעיף 1א כמועד הקובע לצורך קביעת תנאים כאמור בסעיף 78;
- (3) נכללו בתכנית דרך שינוי לתכנית אחרת או הוראות המחייבות שינוי מיתקני תשתית, יצוינו בתכנית הדרך גם השינויים שיידרשו בתכנית ובמיתקנים כאמור; תכנית דרך תהווה כשלעצמה שינוי לתכנית אחרת וניתן יהיה לשנות על פיה מיתקני תשתית, רק אם נקבעו בה במפורש השינויים האמורים.
- (4) נכללו מבני דרך בתכנית דרך, יצוינו מבנים אלה בתשריט התכנית;
- (5) על אופן הכנתה של תכנית דרך יחולו גם ההוראות שנקבעו לענין זה בתכנית המיתאר הארצית לדרכים;
- (6) הוגשה לועדה המחוזית תכנית דרך, לאחר שהתמלאו התנאים שבסעיף 119ג, ימציא מגיש התכנית העתק ממנה לועדה המקומית, וזו תדון בתכנית ותחווה דעתה עליה תוך 30 ימים מיום שהומצא לה העתק התכנית; לא דנה הועדה המקומית בתכנית או לא חיוותה דעתה עליה תוך 30 הימים האמורים, רואים את הועדה המקומית כאילו לא התנגדה להפקדתה;
- (7) ועדה מחוזית תדון בתכנית דרך שהוגשה לה לפי פסקה (1), לאחר שהוגשה לה חוות דעת הועדה המקומית או בתום המועד האמור בפסקה (6), לפי המוקדם, ותחליט תוך 30 ימים אם להפקיד את התכנית או לדחותה;
- (8) ועדה מחוזית הדנה בתכנית דרך שהוגשה לה, תזמין לדיון את מהנדס הועדה המקומית שבתחומה מצויה התכנית, וכן את מהנדס הועדה המקומית של מרחב התכנון המקומי הגובל, אם לדעת הועדה המחוזית יש לתכנית השפעה על תחום מרחב זה, לשמיעת הערותיהם המקצועיות לתכניות והערות הועדות המקומיות שבהן הם משמשים מהנדסים.
- (9) החליטה ועדה מחוזית להפקיד תכנית דרך יחולו הוראות אלה:
- (א) הועדה תמסור הודעה על ההפקדה בנוסף למנויים בסעיף 91, גם לתאגידים הפועלים על פי דין והממונים על שירותי רכבת, בזק, חשמל, מים וביוב, וכן לבעלים של מיתקני תשתית שבתחום התכנית; סברה הועדה המחוזית כי שירותים כאמור ומיתקני תשתית המצויים מחוץ לתחום התכנית, עלולים להיפגע על ידי התכנית, תמסור הודעה על הפקדת התכנית גם לממונים על השירותים ולבעלי המיתקנים האמורים;
- (ב) התנגדות לתכנית החלה בשטח בנוי תוגש תוך 60 ימים מהיום שפורסמה בעתונות ההודעה על הפקדת התכנית הנדונה; התנגדות לתכנית החלה בשטח אחר, תוגש תוך 30 ימים מיום שפורסמה הודעה כאמור; לענין זה, "שטח בנוי" – שטח שנועד בתכנית או שתכנית מתירה בו מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה, מלונאות, מוסדות ציבור ובנייני ציבור במרחק שאינו עולה על 100 מטרים מגבול תוואי הדרך המתוכננת;
- (ג) הועדה או ועדת משנה שלה, תדון בהתנגדויות ותחליט בהן תוך 30 ימים מתום המועד להגשת ההתנגדויות, ורשאית היא להיעזר לשם כך בחוקר; לא דנה או לא החליטה הועדה בהתנגדויות במועד זה, ימנה שר האוצר, לבקשת מגיש התכנית, תוך 20 ימים ממועד קבלת הבקשה, חוקר לשמיעת התנגדויות והכרעה בהן; במנותו את החוקר יקצוב השר לחוקר את התקופה לשמיעת התנגדויות ולמתן המלצה בהן, ובלבד שלא תפחת מ-30 ימים; הועדה המחוזית תחליט בדבר אישור התכנית או דחייתה מיד לאחר תום שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן;
- (ד) לא הוגשו התנגדויות לתכנית, יראו את התכנית כמאושרת בידי הועדה, כעבור 20 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליטה הועדה אחרת בתוך המועד האמור, לפי דרישה של חבר מחבריה אשר הוגשה בתוך 10 ימים מתום המועד להגשת ההתנגדויות;
- (ה) החלטת הועדה על הפקדת תכנית או על אישורה, תירשם בפרוטוקול אשר יחתם בידי יושב ראש הועדה ומזכיר הועדה, ויישלח לחברי הועדה ולמגיש התכנית בתוך 14 ימים מיום ההחלטה כאמור;

(ו) המועדים האמורים בסעיף 109(א) ו-1(ב) יהיו 30 ימים; ואולם אם הוגשו התנגדויות לתכנית, יהיה המועד האמור בסעיף 109(ב) 60 ימים;

(10) תחילתה של תכנית דרך שאושרה, למעט לענין פרק ט', בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה בעתון על אישורה.

91119 (תיקון מס' 19) (א) בטרם תוגש תכנית דרך לועדה מחוזית, יכין מגיש התכנית תשריט דרך, בהתאם להנחיות מתכנן המחוז, ולגישו לנציג השר לאיכות הסביבה בועדה המחוזית (בסימן זה – יועץ סביבתי), למתכנן המחוז ולמהנדס הועדה המקומית הנוגעת בדבר; יועץ סביבתי שקיבל תשריט כאמור, יחזירו למגיש התכנית תוך 15 ימים מיום שקיבל את התשריט, ורשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית, בתוך 15 הימים האמורים, להכין תסקיר השפעה על הסביבה; דרש היועץ הסביבתי הכנת תסקיר כאמור, ינחה את מגיש התכנית בדבר הכנתו; העתק מההנחיות יומצא למתכנן המחוז ולמהנדס הועדה המקומית.

(ב) הנחיות להכנת תסקיר כאמור בסעיף קטן (א), יהיו בהתאמה לרמת התכנית, סוגה ומקומה.

(ג) סבר מגיש תכנית הדרך כי לא נדרש תסקיר או חלק על ההנחיות שניתנו לו להכנתו, רשאי הוא לערור בפני הועדה המחוזית על הדרישה או ההנחיות או על דרישה להשלמת התסקיר כאמור בסעיף קטן (ה); הועדה תדון בערר, לאחר שתשמע את העורר ואת היועץ הסביבתי, ותחליט בו תוך 15 ימים מיום הגשתו; מגיש תכנית הדרך לא יוכל לערור על הדרישה להכנת תסקיר במקרים שהכנתו נדרשת לפי הוראות תכנית בת-תוקף.

(ד) התסקיר יוגש ליועץ הסביבתי, לועדה המחוזית ולועדה המקומית.

01 (תיקון מס' 19) (ה) תוך 15 ימים מיום קבלת התסקיר, ואם בשטח התכנית נכלל מתחם תפעולי הנדרש לצורכי הטיפול במסילות ברזל ובציוד הדרוש להפעלתה של רכבת (בסעיף קטן זה – תכנית הכוללת מתחם תפעולי) – בתוך 30 ימים מהיום האמור, רשאי היועץ הסביבתי לדרוש ממגיש התכנית להשלים את התסקיר; העתק הדרישה יישלח לועדה המחוזית ולועדה המקומית; לא נדרשה השלמה כאמור, יראו את התסקיר כאילו הושלם; היועץ הסביבתי ימציא את חוות דעתו למגיש התכנית ולוועדות המחוזית והמקומית תוך 30 ימים ממועד קבלת התסקיר המושלם, ובתכנית הכוללת מתחם תפעולי – בתוך 90 ימים מהמועד האמור.

(ו) התסקיר וחוות הדעת האמורה, במלואה או בחלקה, ייכללו במסמכי תכנית הדרך אם הפקדתה ובעת אישורה, ככל שתחליט על כך הועדה המחוזית.

(ז) לא הציג היועץ הסביבתי דרישה להכנת תסקיר או לא נתן הנחיות להכנתו כאמור בסעיף קטן (א), רשאי מתכנן המחוז להציג דרישה וליתן הנחיות כאמור, תוך 30 ימים מתום 15 הימים האמורים בסעיף קטן (א), לאחר שהתייעץ עם גורם מקצועי כפי שיראה לנכון; עשה כך מתכנן המחוז, יבוא הוא במקום היועץ הסביבתי לכל דבר וענין האמורים בסעיפים קטנים (ג) עד (ה).

(ח) לא הגישו היועץ הסביבתי או מתכנן המחוז את חוות דעתם בתוך המועדים האמורים בסעיפים קטנים (ה) ו-1(ז), תדון הועדה בתכנית הדרך ותחליט בה.

19119 (א) הוגשה תכנית דרך בידי המדינה או מטעמה כאמור בסעיף 119ב(1) או בידי רשות שהוקמה לפי דין שאינה רשות מקומית או ועדה מקומית, וחויבה ועדה מקומית בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור התכנית, ישפה מגיש התכנית כאמור את הועדה המקומית, ב-70 אחוזים מסכום הפיצויים; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל הסכמה אחרת בין הנושאים בתשלום הפיצויים או השיפוי ובין הזכאים להם.

(ב) לענין חיוב מגיש תכנית דרך בשיפוי על תשלום פיצויים כאמור בסעיף קטן (א), יחולו הוראות סעיפים 198 ו-199 בשינויים אלה:

- (1) מגיש תכנית הדרך יצורף ויהיה צד בכל שלבי הדיונים וההתדיינויות במוסד תכנון, בבית משפט או בהליך בוררות בקשר לפיצויים לפי סעיף 197 וכן יהיה, לפי דרישתו, צד לכל הסכם בקשר לכך;
- (2) החלטות הועדה המקומית והועדה המחוזית בדבר גובה הפיצויים יינתנו בהסכמת מגיש התכנית; לא היתה הסכמה בין אחת מהוועדות האמורות לבין מגיש התכנית, יכריעו במחלוקת שר האוצר ושר הפנים.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו רק על תכנית דרך שאושרה אחרי יום כ' באייר תשנ"ד (1 במאי 1994).

(תיקון מס' 58)

סימן ו':2 מיתקני גז טבעי

19119 (א) לענין מיתקן גז כאמור בסעיף 26 לחוק משק הגז הטבעי יחולו, גם ההוראות לפי הסעיף האמור.

(תיקון מס' 58)

19119 (א) היתר להקמת מיתקן גז כהגדרתו בחוק משק הגז הטבעי (בסעיף זה – מיתקן גז), למעט מיתקני גז שסעיף תשס"ב-2002 חל עליהם, יינתן בידי רשות הרישוי למיתקני גז טבעי שתורכב מיושב ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והוא יהיה היושב ראש, מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית שבתחומה נמצא מיתקן הגז; מי שמוסמך לפי דין למכור גז יחויב את חברי רשות הרישוי למיתקני גז טבעי, למעט מהנדס הועדה המקומית, רשאי למנות להם ממלא מקום,

אחד או יותר; חבר רשות הרישוי שהוא מהנדס הוועדה המקומית רשאי למנות לו ממלא מקום, אחד או יותר, ובלבד שמתקיימים בו התנאים כאמור בסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1992.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יתקין תקנות בדבר דרכי הרישוי של מיתקני גז, הליכי הרישוי של מיתקנים כאמור והמועדים שיחולו לענין הליכים אלה, ובלבד שאם הוגשה בקשה להיתר בהתאם לתקנות כאמור, ורשות הרישוי למיתקני גז טבעי לא נתנה את החלטתה בתוך 60 ימים מיום הגשת הבקשה, יראו כאילו ניתן היתר להקמת מיתקן הגז בהתאם לבקשה.

ועדת חוקה וזכויות אדם (א) תקום ועדת משנה של המועצה הארצית לתכנון עבודה, שתדון בתכניות עבודה בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק משק הגז הטבעי (בסעיף זה – הוועדה).

(תיקון מס' 105) (ב) בוועדה יכהנו חברים אלה מבין חברי המועצה הארצית:

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

(2) שר התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים או נציגו;

(3) ראש רשות מקומית שתמנה המועצה הארצית מבין חבריה המנויים בסעיף 2(ב)(6) ו-7.

(ג) שר האוצר ימנה מזכיר לוועדה, ויכול שימנה אותו מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה.

(ד) הוראות סעיף 6(ב) לא יחולו על הוועדה.

סימן ז': חלוקה חדשה

הגדרה 120. בסימן זה, "מגרש" – לרבות דרך.

בתיקון מס' 43 – בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –

(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;

(2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).

122. בחלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והוועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והוועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום.

123. תוקפה של חלוקה חדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שהפקיד את התכנית העתק ממנה ללשכת הרישום המקרקעין הנוגעת בדבר, ורשם המקרקעין ירשום הערה על יד כל חלקה רשומה העשויה להיפגע על ידי (תיקון מס' 48)

124. תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה.

(תיקון מס' 48)

125. בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הוועדה המקומית, הממונה על ידי שר האוצר, אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה – המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה נכשורו לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור. (תיקון מס' 48)

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטיה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

השפעת חלוקה חדשה (א) השעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה על שטחיהם, ויהיה על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

(ב) היה השעבוד זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלקה שבמקום האחר, תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינויין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(ג) בסעיף זה, "שעבוד" - משכנתה וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שעבודים, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

איחוד מגרשים (א) איחודו מגרשים על פי תכנית, שלא בהסכמת כל הבעלים, ולא חולקו שנית למגרשים נפרדים בין בעליהם, או חולקו כולם או מקצתם, למגרשים משותפים, זכאי בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית (תיקון מס' 127) את חלקו במגרשים המאוחדים או המשותפים.

(ב) בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד, רשאית הועדה המקומית, בהודעה, לקבוע לו מועד של ששה חדשים לפחות שבו עליו להגיש לה תביעה כאמור בסעיף קטן (א); לא הוגשה התביעה תוך המועד שנקבע, לא יהיה בעל המגרש רשאי עוד להגישו.

(ג) על רישום איחוד מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים יחולו הוראות סעיף 125, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(תיקון מס' 43) (ד) איחוד מגרשים על פי תכנית לא ישפיע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, או זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינויין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

הבטחת זכויות הבעלים (א) לבעל מגרש תשלום מהועדה המקומית מכוח סעיף 122 או מכוח סעיף 127 והיה המגרש ממושכן במשכנתה, תפקיד הועדה המקומית את הסכום המגיע ממנה בבית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא המגרש, ובית המשפט יחליט למי ישולם הסכום בשים לב לזכויותיהם של בעל המגרש ושל בעל המשכנתה.

## סימן ח': סולם העדיפויות של תכניות

129 תכנית מיתאר מקומית - כוחה יפה מתכנית מפורטת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר.

130 תכנית מיתאר מחוזית - כוחה יפה מתכנית מיתאר מקומית ומתכנית מפורטת אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר המחוזית.

131 תכנית מיתאר ארצית - כוחה יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר הארצית. תקנות 132 - תקנות לפי פרק י"א - כוחן יפה מכוחה של תכנית, אם לא נאמר אחרת בתקנות; אולם אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן.

## סימן ט': ביטול תכניות, שינוין והתלייתן

133 מוסד תכנון שבסמכותו לאשר תכנית, מוסמך, באותה הדרך, לשנותה, לבטלה או להתלותה ובלבד שלמגיש התכנית תינתן, ככל האפשר, הזדמנות להשמיע דעתו.

(תיקון מס' 43) 134 סמכות הועדה המחוזית רשאית, לאחר שנתנה לוועדה המקומית הזדמנות להשמיע דעתה, או על פי בקשת הועדה המחוזית, לבטל, להתלות או לשנות כל תכנית שבסמכות הועדה המקומית.

(תיקון מס' 26)

תשנ"ח-1988 (בוטל). (תיקון מס' 43)

(תיקון מס' 43) 26 (בוטל).

## פרק ד': חלוקה ואיחוד של קרקעות

137 בעל קרקע שחלה עליה תכנית שאושרה ושאונה כוללת חלוקת קרקע רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת קרקע; לא יינתן היתר לבניה על הקרקע כאמור אלא בהתאם לתשריט חלוקת קרקע (להלן בסימן זה - תשריט) שאושר או, באין תשריט כאמור, בהסכמת הועדה המחוזית.

138 פרטי תשריט יפרט באופן ברור את גבולות הקרקע, את גבולותיהן של החלקות המוצעות, את דרכי הגישה לכל חלקה, כפי שהן בתכנית שאושרה, וכל פרט שתדרוש הועדה המקומית כדי לאפשר לה לבדוק את התאמת החלוקה לתכנית שאושרה.

(תיקון מס' 43: בוטל).

140 ערך תשריט (א) סירבה ועדה מקומית לאשר תשריט, רשאי בעל הקרקע, לא יאוחר משלושים ימים מהיום שבו נמסרה לו החלוקה הועדה על הסירוב, לערור לפני ועדת הערר.

(תיקון מס' 43) (ב) אישרה ועדה מקומית תשריט שיש בו משום סטיה מתכנית שאושרה, רשאי הרואה עצמו נפגע, לערור על כך בפני ועדת הערר, בתוך שלושים ימים מיום קבלת החלטת הועדה המקומית; החלטתה של ועדת הערר תהיה סופית.

141 רישום חלוקה בסימון המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין, על פי בקשת בעל הקרקע ולאחר תשלום האגרות שנקבעו לכך על פי כל דין, תשריט הכשר לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התואם תשריט הנושא עליו אישור יושב ראש הועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה, וכי הועדה המקומית אישרה את התשריט.

142 חלוקה בסימון המקרקעין ירשום בפנקסי המקומית לבטלו, להתלותו או לשנותו, ובלבד שנתנה לבעל הקרקע את כל הנתונים הנדרשים להשמיע את טענותיו; על החלטת ועדה מקומית לפי סעיף זה, רשאי בעל הקרקע או מי שעלול להיפגע כאמור, לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום קבלת ההחלטה.

(תיקון מס' 43) חלוקת תשריט חלוקת קרקע בפנקסי המקרקעין אלא על פי תשריט שאושר על פי פרק זה או על פי סימן ז' לפרק ג; לא יינתן פסק-דין לחלוקת קרקע בין בעליה המשותפים אלא על פי תשריט ואישור כאמור, ולא יהא תוקף לכל רישום שנעשה בניגוד לסעיף זה לאחר תחילת חוק זה.

144. הוראות פרק זה יחולו על איחוד חלקות ורישומן בפנקסי המקרקעין, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

פרק ה': רישוי

145 עבודות טעונות אישור לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותן אלא לאחר שנתנה לו רשות הרישוי המקומית היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(תיקון מס' 26)

תשמ"ח-1988

(1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(תיקון מס' 101)

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;

תשל"ח-1978

בפסקה זו –

"שינוי פנימי" – שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור;

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

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

(תיקון מס' 33) (א) הרוצה להגיש בקשה להיתר לעבודה או לשימוש, ימציא למהנדס הועדה בקשה לקבלת מידע שפרטיו ידושים לענין ההיתר; שר האוצר רשאי לקבוע הוראות לעניין –

(חידושי חח' 101)

(1) אופן הגשת בקשה לקבלת מידע, פרטיה ונספחיה;

(2) מידע להיתר והמועדים למסירתו; בסעיף זה, "מידע להיתר" – סוגי המידע שימסור מהנדס הוועדה במענה לבקשה לקבלת מידע, לרבות התנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר, וכן מידע והנחיות מטעם גורמים מאשרים וגופים נוספים;

(3) מסירת מידע למהנדס הוועדה מאת גורמים מאשרים וגופים נוספים שיש בידם מידע לענין תשתיות, מגבלות ותנאים הנוגעים למקרקעין שלגביהם המידע מבוקש, לשם מענה לבקשה לקבלת מידע, והמועדים למסירת המידע מאת גורמים וגופים כאמור;

- (4) תקופת תוקפו של המידע להיתר שנמסר למבקש במסגרת מענה לבקשה לקבלת מידע;  
 (5) סוגי בקשות להיתר שלגביהן לא יהיה המבקש חייב להגיש בקשה לקבלת מידע.

(תיקון מס' 01(2א) לא נמסר מידע להיתר, כולו או חלקו, במועדים שקבע שר האוצר, או שהבקשה להיתר היא מסוג שנקבע שאין חובה להגיש בקשה לקבלת מידע לגביה, רשאי מבקש הבקשה להיתר להגיש בקשה לקבלת מידע להיתר. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(3א) (1) בקשה להיתר תוגש לרשות הרישוי המקומית; תשע"ד-2014

(2) שר האוצר יקבע תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר, ורשאי הוא לקבוע כי אם נדרשים אישורו של מי שאינו מוסד תכנון, או תיאום או התייעצות עמו, כתנאי למתן היתר, יהיו האישור, התיאום או ההתייעצות תנאי מהתנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר; כללה בקשה להיתר עבודות או שימושים שלגביהם נדרש אישור או היתר לפי חוק גנים לאומיים או לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, יהיה אישור או היתר כאמור תנאי מהתנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר;

(3) מהנדס הוועדה יבדוק אם בקשה להיתר שהוגשה עומדת בתנאים המוקדמים לקליטתה, יודיע על החלטתו בדבר עמידת הבקשה להיתר בתנאים מוקדמים אלה למבקש ההיתר, ואם מצא שהיא עומדת בהם – יקלוט את הבקשה;

(4) לא הודיע מהנדס הוועדה למבקש על החלטתו בעניין עמידת הבקשה בתנאים המוקדמים כאמור בפסקה (2) בתוך תקופה שקבע שר האוצר, יראו את הבקשה להיתר כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה.

(תיקון מס' 01(ב) לא יינתן היתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכניות, להנחיות המרחביות שנקבעו לפי סעיף 145 ד (בחוק זה – ההנחיות המרחביות) ולהוראות אחרות לפי חוק זה, החלות על הקרקע או הבניין הנדונים. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(1ב) רשות הרישוי המקומית תבדוק את התאמת הבקשה לתכניות ולהנחיות המרחביות ותיתן את החלטתה בעניין בתוך 45 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה כאמור בסעיף קטן (3א) (להלן – מועד קליטת הבקשה), אלא אם כן קבע שר האוצר מועדים אחרים לעניין סוגים שונים של בקשות להיתר. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(2ב) הוגשה בקשה להיתר ונדרשת החלטתה של הוועדה המקומית או של מוסד תכנון אחר לפי חוק זה או לפי תכנית, לרבות החלטה לפי סעיפים 146 עד 149, יחל מניין 45 ימי עבודה לפי סעיף קטן (1ב) ממועד ההחלטה או מהמועד שבו הוגשה בקשה מתוקנת על פי השינויים או התנאים שנקבעו בהחלטה כאמור, לפי העניין. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(4ב) שר האוצר יקבע הוראות לעניין האופן והמועד להעברת בקשה להיתר לבדיקת מכון בקרה ולעניין העברת תוצאות הבקרה לרשות הרישוי המקומית, לרבות לעניין בקשה להיתר שמכון הבקרה לא עמד במועד הקבוע בחוק זה לביצוע בקרת התכן שלה. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 43(ג) נקבעו בתכנית, החלה על קרקע או על בנין, שלבי ביצוע שונים, לא תיתן רשות הרישוי המקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם העבודה או השימוש אינם תואמים את השלב שאליה הגיעו, אלא באישור מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. תשנ"ה-1995

(תיקון מס' 01(1ג) נקבעו בתכנית החלה על קרקע או על בניין תנאים הנוגעים לביצועה, לעניין התניית ביצועה בסלילת דרכים או בהקמת תשתיות, לא תיתן רשות רישוי מקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם לא מולאו התנאים האמורים, אלא אם כן אישר זאת מוסד התכנון המוסמך, ובלבד ששוכנע כי ניתן להשיג את המטרות שבשלהן נקבעו התנאים האמורים גם בלא מילוי אותם תנאים; לעניין זה, "מוסד התכנון המוסמך" – מוסד התכנון שאישר את התכנית, למעט ועדה מקומית. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(2ג) רשות רישוי מקומית לא תתנה תנאים למתן היתר אלא אם כן התקיים אחד מאלה:

- (1) התנאי פורט במידע להיתר;
- (2) התנאי נדרש במפורש לפי חוק זה, לפי חיקוק אחר או לפי תכנית;
- (3) התנאי נדרש, במקרים חריגים, למניעת סיכון ממשי לציבור או לבריאותו, או למניעת מפגע סביבתי חמור, ובלבד שלא היה ניתן לדעת על הסיכון או המפגע האמור בעת מסירת המידע להיתר.

(תיקון מס' 01(3ג) אין בהוראות סעיף קטן (2ג) כדי לגרוע מסמכותה של רשות רישוי מקומית להתנות תנאים בהיתר לפי הוראות כל דין. תשע"ד-2014

(תיקון מס' 01(7) (1) החליטה רשות רישוי מקומית כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בסעיף קטן (ב1), וניתן אישור מאת מכון בקרה כאמור בסעיף קטן (ב3), אם הוא נדרש, תיתן רשות הרישוי את ההיתר בתוך 15 ימי עבודה מיום קבלת אישור מכון הבקרה, או מיום ההחלטה כאמור, לפי העניין, ובלבד שהתמלאו לגבי הבקשה להיתר כל הדרישות לפי חוק זה, ושולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם על פי כל חיקוק בשל הנכס נושא ההיתר (בסעיף קטן זה – החיובים), או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים, בכפוף להוראות כל דין; רשות הרישוי המקומית תשלח למבקש ההיתר את פירוט החיובים לא יאוחר מעשרה ימי עבודה מיום קבלת אישור מכון הבקרה, או מיום



ההחלטה כאמור, לפי העניין;

(2) לא שלחה רשות הרישוי המקומית למבקש ההיתר את פירוט החיובים, כולם או חלקם, עד למועד האמור בפסקה (1), תיתן רשות הרישוי את ההיתר אף שלא שולמו החיובים; ניתן היתר בלי ששולמו החיובים, כולם או חלקם, אין בכך כדי לגרוע מחבותו של החייב בתשלום החיובים; תשלום כאמור ייגבה על ידי הרשות המקומית או הוועדה המקומית, לפי העניין, לפי כל חוק.

(תיקון מס' 26(ה) מהנדס ועדה מקומית רשאי להתיר שינויים בהיתר לצרכי התאמה ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודה על פי היתר, כפי שיקבע שר האוצר בתקנות. תשנ"ח-1988

(1) שר האוצר יקבע בתקנות, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ועם השר לאיכות הסביבה, סוגים של עבודות ומתקנים הדרושים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל; נקבעו סוגים כאמור, תהיה הרשאת הקמתם בדרך שיקבע שר האוצר באותן תקנות; הרשאה כאמור תבוא במקום היתר לפי סעיף זה;

(2) לענין פרק י', עבודה שבוצעה או מתקן שהוקם כאמור בפסקה (1) ללא הרשאה על פי התקנות או שלא בהתאם להרשאה כזו, יראו אותם כבניה ללא היתר או כסטיה מהיתר, לפי הענין;

(3) עבודות שבוצעו או מתקנים שהוקמו על פי הרשאה כאמור בפסקה (1), יראו אותם כאילו בוצעו או הוקמו בהתאם לתכנית, ובלבד שאין בהם סתירה להוראות תכנית מאושרת; שר האוצר רשאי בתקנות כאמור בפסקה (1), לקבוע הוראות לענין סטיה של הרשאה כאמור מתכנית מופקדת.

(תיקון מס' 43(ז) מוסד תכנון לא יתן היתר, מכוח תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה למקרקעין, שלגביהם מבוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות בכל אלה: תשנ"ה-1995

(1) פירוט יעודי הקרקע;

(2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;

(3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבנינים;

(4) שטחי הבניה המותרים.

על אף הוראות סעיף קטן (ז) – (תיקון מס' 00(ח) תשע"ד-2013

(1) מוסד התכנון המוסמך רשאי לתת היתר לגבי עבודה או שימוש בקרקע שלדעת מוסד התכנון אופיים אינו דורש את קיום כל ההוראות שבסעיף קטן (ז), אף אם התכנית לא כללה את ההוראות שבפסקאות (1) עד (4) של הסעיף הקטן האמור;

(2) הוועדה המקומית רשאית להחליט על מתן היתר למיתקן שידור אלחוטי, קו או מיתקן מים, מיתקן מדידה או ניטור, או מיתקן תשתית מסוג אחר שקבע שר האוצר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, שנקבעו בתכנית מיתאר ארצית, או בתכנית מיתאר מחוזית החלה על כל שטח המחוז שאושרה לאחר יום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 100), התשע"ד-2013, אף אם התכנית לא כללה את ההוראות שבפסקאות (1) עד (4) של סעיף קטן (ז), ובלבד שההיתר כאמור תואם את הייעוד שנקבע בתכנית ואת השטח הכולל המותר לבנייה לפיה, ובתכנית כאמור מתקיימים כל אלה:

(א) עניינה תשתיות כלל-ארציות המחייבות פריסה רחבה של מיתקני תשתית ושנדרשת בשלהן גמישות לגבי מיקומו של כל מיתקן תשתית;

(ב) היא קובעת כי ניתן להוציא מכוחה היתר;

(ג) נקבעו בה הוראות בדבר פרסום הבקשות להיתרים ולהליך השמעת הטענות בעניין לפני הוועדה המקומית;

(ד) נקבעו בה שטחי בנייה והיקפי בנייה מותרים לכל מיתקן תשתית.

על אף האמור בסעיף קטן (ז), מוסד התכנון המוסמך רשאי לתת היתר למפעל מים בהתאם לתכנית למפעל מים לפי פרק שלישי לחוק המים, התשי"ט-1959, שאושרה לפני יום י"ט באב התשס"ט (9 באוגוסט 2009) אף אם התכנית כאמור לא קבעה את ההוראות שבפסקאות (1) עד (4) של אותו סעיף קטן.

הסכמת השר לאשר את הבקשה להיתר מקרקעי ישראל, וקבע שר האוצר לפי חוק זה כי נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר, תינתן תגובתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה בקשה לתת את הסכמתה; ואולם היו המקרקעין מיועדים להקצאה למבקש ההיתר בפטור ממכרז, תינתן תגובת רשות מקרקעי ישראל לאחר שהתמלאו התנאים לביצוע הקצאה כאמור לפי כל דין. (תיקון מס' 104(א) תשע"ד-2014

(ב) שר האוצר יקבע מקרים שבהם יראו את רשות מקרקעי ישראל כאילו הודיעה שאינה מתנגדת לבקשה להיתר אם חלף המועד למתן תגובתה בלי שניתנה. (תיקון מס' 103(ב) תשע"ד-2014

רישוי בקשה להיתר לגבי סוגי בנינים, עבודות ושימושים שקבע שר האוצר, שמתקיימים בהם כל אלה, תידון בהליך רישוי בדרך מקוצרת בהתאם להוראות סעיף זה: (תיקון מס' 101(א) תשע"ד-2014

(1) הם לא עשויים ליצור סיכון או הפרעה של ממש;

(2) הם לא עשויים ליצור השפעה מהותית על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן.  
(ב) על בקשה להיתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת יחולו הוראות חוק זה החלות על בקשה להיתר, בשינויים

אלה:

(1) בסעיף 145(ב1) ו-2, בכל מקום, במקום "45 ימי עבודה" יקראו "25 ימי עבודה";  
(2) לא החליטה רשות הרישוי המקומית במועד האמור בפסקה (1), יראו זאת כהחלטה שהבקשה תואמת לתכניות ולהנחיות המרחביות;

(3) רשות הרישוי המקומית תשלח למבקש הודעה על פירוט החיובים האמורים בסעיף 145(ד1) בתוך 40 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה להיתר כאמור בסעיף 145(א3);

(4) החליטה רשות הרישוי המקומית כי בקשה להיתר תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות, ושלחה הודעה על פירוט החיובים במועד האמור בפסקה (3), תיתן את ההיתר בתוך חמישה ימי עבודה מיום שהתמלאו כל אלה, ובלבד שהתמלאו לגבי הבקשה להיתר כל הדרישות לפי חוק זה:

(א) אם הבקשה להיתר טעונה אישור של מכון בקרה כאמור בסעיף 145(ב3) – מכון הבקרה אישר כי בוצעה בקרת תכנן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות;

(ב) המבקש הגיש לרשות הרישוי בתוך עשרה ימי עבודה מהמועד שבו קיבל את ההודעה על פירוט החיובים, כאמור בפסקה (3), אישור על תשלום החיובים;

(5) החליטה רשות הרישוי המקומית כי בקשה להיתר תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות, ולא שלחה הודעה על פירוט החיובים במועד האמור בפסקה (3), תיתן את ההיתר בתוך חמישה ימי עבודה מיום שהתמלאו התנאים בפסקה (4)(א), ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 145(ד2), בשינויים המחויבים;

(6) לא נתנה רשות הרישוי המקומית את ההיתר למבקש אף שהתקיימו התנאים המנויים בפסקה (4) או (5), לפי העניין, יראו את הבקשה להיתר כהיתר;

(7) התקיים האמור בפסקה (2) וכן התמלאו התנאים בפסקה (4) או (5), לפי העניין, תיתן רשות הרישוי את ההיתר, ובלבד שמגיש הבקשה הגיש לה הצהרה מאת עורך הבקשה לפי חוק זה במתכונת שקבע שר האוצר על כל אלה:

(א) אם הבקשה להיתר נקלטה בהתאם להוראת סעיף 145(א2) – על כך שהבקשה להיתר עומדת בתנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר שקבע שר האוצר לפי סעיף 145(א3);

(ב) אם לא צורף לבקשה אישור מכון בקרה כאמור בסעיף 145(ב3) – על כך שלא נדרש אישור כאמור;

(ג) על כך שהעבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכניות, להנחיות המרחביות ולהוראות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין הנדונים;

(8) לא נתנה רשות הרישוי המקומית את ההיתר למבקש אף שהתקיימו התנאים המנויים בפסקה (7), יראו את הבקשה להיתר כהיתר;

(9) על אף הוראות פסקה (7), הוגשה השגה לפי סעיף 152(א2), לא תיתן רשות הרישוי את ההיתר ולא יראו את הבקשה להיתר כהיתר כאמור בפסקה (8), אלא אם כן ההשגה נדחתה והתקיימו כל התנאים האמורים בפסקה (7).

(ג) שר האוצר רשאי לקבוע סייגים, תנאים והוראות נוספות לעניין הליך רישוי בדרך מקוצרת, לרבות לעניין תוקף החלטה לפי סעיף זה, טפסים, סדרי נוהל והמועדים הנוגעים להליך כאמור.

145 פטור (א) שר האוצר יקבע פטור מהיתר להקמתם של סוגי בניינים, לביצועם של סוגי עבודות ולסוגי שימושים שיקבע, ובלבד שמתקיימים בהם כל אלה, לפי העניין:

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(1) הם פשוטים מבחינה הנדסית;

(תיקון מס' 103)

(2) אין בהם כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש;

(3) השפעתם על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן, מעטה;

(4) הם לא פוגעים בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

(ב) קבע שר האוצר פטור כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא לקבוע הוראות לעניין עבודות ושימושים הפטורים מהיתר, לרבות סייגים ותנאים לתחולת הפטור, ובכלל זה הוראות בעניינים אלה:

(1) חובת מסירת הודעה לרשות הרישוי המקומית על הקמת הבניינים, או על ביצוע העבודות או השימושים הפטורים מהיתר, אופן מסירתה, פרטיה והמועדים למסירתה;

(2) מפרטים ותנאים שיבטיחו כי הקמת הבניינים, ביצוע העבודות או השימושים, הפטורים מהיתר, ייעשו באופן מקצועי ובטיחותי ותוך השתלבות בסביבה.

(ג) לא ייקבע פטור מהיתר לעבודות התקנה לראשונה של מיתקני אכסון ואגירה של גז, נפט, דלק או חומרים

(ד) אין בהוראות סעיף זה כדי לאפשר הקמת בניין, ביצוע עבודה או שימוש שלא בהתאם לתכנית, להנחיות מרחביות או להוראות לפי חוק זה.

(ה) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו בשטח כאמור בסעיף 62א(1)(1) עד (3).

הנחיות 145 (תיקון מס' 101) (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או ממועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.

(ז) הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

שימושים 146 (א) הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש חורג.

(תיקון מס' 26)

(תיקון מס' 43) (ב) (בוטל).

הקלות 147 (א) הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), נקבעה בתכנית למגורים שנכנסה לתוקפה לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011), הוראה לעניין מספר דירות מרבי, רשאית הוועדה המחוזית, לבקשת משרד ממשלתי הממשלה, ליתן הקלה ממספר הדירות הקבוע בתכנית כאמור, לצורך תוספת דירות קטנות; לעניין זה –

תשנ"ג-1973 (תיקון מס' 26) תכנית למגורים – תכנית הכוללת מספר יחידות דיור למגורים ו"דירה קטנה" – הכל כפי שקבע שר האוצר, תשמ"ח-1988 (תיקון מס' 43) באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

(ג) אפשר להגיש בקשה להקלה כאמור בסעיף קטן (ב), אף בלא הגשת הבקשה להיתר שלפיו יוקמו הבניינים, שההקלה מתבקשת לגביהם.

(ד) הוועדה המחוזית לא תיתן הקלה כאמור בסעיף קטן (ב), אלא אם כן הוכח, להנחת דעתה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית.

(ה) לדיוני הוועדה המחוזית בבקשה להקלה כאמור בסעיף קטן (ב), יוזמן ראש הרשות המקומית שבמרחב התכנון שלה כלולה התכנית שההקלה מתבקשת לגביה.

(ו) הקלה כאמור בסעיף קטן (ב) תפקע בתום שנה ממועד נתינתה, אם במהלך התקופה האמורה לא הוגשה בקשה להיתר שיאפשר את מימוש ההקלה.

(ז) לעניין הקלה כאמור בסעיף קטן (ב), בסעיף 149, בכל מקום, במקום "ועדה מקומית" יקראו "ועדה מחוזית".

(ח) (1) ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, בהתקיים כל אלה:

(א) שטח הממוצע של דירות המגורים במגרש או במגרשים, לפי העניין, לאחר מתן ההקלה יעלה על 80 מ"ר;

(ב) שטחה של כל דירת מגורים שתיווסף לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יפחת מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר (בסעיף קטן זה – דירה קטנה);

(ג) הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש או במגרשים, לפי העניין, ומבוקשת בה הקלה בשיעור של 10% לפחות מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על המגרש או המגרשים כאמור;

(ד) המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה;

(ה) בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת התוספת; לעניין זה לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין;

(ו) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011), והיא אינה תכנית לפינוי ובניוי;

(ז) בבקשה להקלה צוין מספר דירות המגורים המותרות לבנייה במגרש או במגרשים לפי התכנית וההקלות שאושרו לגבי מספר דירות המגורים במגרש או במגרשים קודם להגשתה;

(2) ניתנה הקלה לתוספת דירות למגורים מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש או מגרשים לפי סעיף קטן (א), תופחת תוספת זו משיעור תוספת דירות המגורים שיש לתת לפי סעיף קטן זה;

(3) מתן הקלה לפי סעיף קטן זה לא יותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההיתר, כולם או חלקם, אם לא ניתן להתקנם בתחום הנכס;

(4) חובת מתן ההקלה כאמור בפסקה (1) לא תחול על ועדה מקומית במחוז הצפון או הדרום או בתחום רשות מקומית ששר האוצר קבע לגביה, בצו, כי נוכח קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות בתחומה או נוכח מספר הדירות הקטנות שבנייתן הותרה בתחומה בשנה שקדמה למועד מתן הצו, אין צורך או הצדקה לחייב מתן הקלה כאמור;

(5) בסעיף קטן זה –

"בנייה רוויה" – בנייה בצפיפות של שש דירות מגורים לדונם, לפחות;

"דירת מגורים" – מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;

"שטח דירת מגורים" – השטח הכולל המותר לבנייה של דירת מגורים, לרבות שטחו של מרחב מוגן.

(תיקון מס' 08 ט) אין בהוראות סעיף קטן (ח) כדי לגרוע מסמכות ועדה מקומית לתת הקלה מהמספר המרבי של דירות המותר לבנייה על מגרש לפי שיקול דעתה, אף אם לא התמלאו בבקשה להקלה התנאים האמורים באותו סעיף קטן, ובכפוף להוראות שנקבעו לפי סעיף 151(ב), ואולם תוספת דירות מגורים שניתנה בהקלה לפי סעיף קטן (ח) תופחת משיעור תוספת דירות המגורים המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף קטן (א).

שימושי היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש.

היתר לשימוש חורג מתכנית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית היתר לשימוש חורג מתכנית או להיתר לשימוש חורג מתכנית או להיתר לשימוש חורג מתכנית שנתמלאו אלה:

(תיקון מס' 26)

תשמ"ח-1988

(תיקון מס' 43)

(תיקון מס' 26)

(1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום לפי פסקה זו, ולעניין מי שנמסרה לו הודעה לפי פסקאות (א2) ו-(ב2) – ממועד מסירת ההודעה;

(תיקון מס' 43)

(תיקון מס' 26)

תשמ"ח-1988

(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות וברוך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;

(א2) הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית –

(תיקון מס' 26)

תשמ"ח-1988

(א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע

## מאישור הבקשה.

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;

(ב2) בבקשה הנוגעת לאתר שנכלל בתכנית מאושרת או מופקדת כאתר המיועד לשימור – מסרה הועדה הודעה כאמור בפסקה (א2) לגופים הציבוריים והמקצועיים שאושרו לפי סעיף 100(3).

(תיקון מס' 26 תשמ"ח-1988)

(3) הועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום;

(4) בהקלה או בשימוש חורג מתכנית המיתאר הארצית או מתכנית מיתאר מחוזית - נתקבל אישור המועצה הארצית.

(תיקון מס' 43) (ב) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי, בכפוף לתקנות שיתקין שר האוצר, לקבוע כי על בקשה מסויימת או על סוגים מסויימים של בקשות לא יחולו הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן; הורה יושב ראש הועדה המחוזית כאמור, יקבע את ההוראות שיחולו על התכנית.

(תיקון מס' 43) (ג) שר האוצר יקבע באילו מקרים ונסיבות יכול יושב ראש הועדה המחוזית לפטור מהוראות סעיף זה.

(1) בסעיף קטן זה, "התאמת נגישות" ו"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתם בסעיף 1158; (ד) 95-ת"ת/תשס"ו-2010

(2) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) ומהוראות סעיף 151(ב) ו-(ג), רשאי יושב ראש ועדת מחוזית לקבוע כי על בקשה שעניינה יצירת דרך גישה שהיא התאמת נגישות שהוגשה על ידי בעל זכות בנכס נושא הבקשה, שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, לא יחולו הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, ובלבד שלא מתקיים אחד מאלה:

(א) התאמת הנגישות תמנע מאחר שימוש סביר בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה, או בקרקע או בבניין גובלים;

(ב) התאמת הנגישות תפגע באופיו המיוחד של המקום, בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע;

(ג) התאמת הנגישות תחייב שינוי מהותי בבניין;

(3) החלטת יושב ראש הועדה המחוזית כאמור בפסקה (2) תינתן בתוך שישים ימים מיום שהתבקש לכך; מנהל מינהל התכנון יפרסם הנחיות בדבר אופן הגשת בקשה לפי סעיף קטן זה והמסמכים שיש לצרף לה ובדבר האופן והמועד לקבלת החלטה כאמור ולמסירת הודעה למגיש הבקשה, כדי להבטיח מתן החלטה בתוך התקופה האמורה.

(תיקון מס' 43) (בוטל).

1151 (א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטיה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(תיקון מס' 26)

(ב) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז תשמ"ט 1) באוגוסט 1989), היא סטיה ניכרת; שר האוצר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע, בתקנות, מה עוד ייחשב כסטיה ניכרת לענין סעיף זה.

(תיקון מס' 71) (ב) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' 1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה' 1 לחוק זה – לא ייחשב כסטיה מתכנית.

(תיקון מס' 04) (ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ביישוב מיעוטים, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה ועדה מחוזית, בהיקף של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית (להלן – התוספת) לא ייחשב כסטיה ניכרת, ובלבד שהתקיימו תנאים אלה:

(א) בניית התוספת הושלמה לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014);

(ב) הוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הועדה שהוצגה לפניה, כי התוספת לא תפגע בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודו;

(ג) הוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הועדה שהוצגה לפניה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו תואמים את הצרכים הנובעים מהתוספת;

(ד) לא קיים צו שיפוטי סופי שניתן לפי סעיפים 239 או 241, להריסת התוספת או למניעת השימוש בה שטרם בוצע;

(2) כללה התכנית שאישרה הועדה המחוזית הוראות המאפשרות תוספת שטחי בנייה לשטחים המותרים מכוחה, בכפוף לאישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, בלי צורך באישור תכנית נוספת, יופחתו

שטחים אלה מהשיעור הקבוע בפסקה (1) ;

(3) הוספה של קומות תת-קרקעיות או הוספה של שטח לצורכי חניה בקומות תת-קרקעיות, לא תיחשב כסטייה ניכרת לעניין בניית התוספת ;

(4) (א) ועדת מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים תנאים אלה :

(1) הסטייה כאמור נדרשת, לדעת הוועדה המקומית, לצורך התוספת ;

(2) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014) ;

(ב) ניתנה הקלה בהתאם להוראות פסקת משנה (א), לגבי סטייה ניכרת הקבועה לפי הוראת תכנית, וכתוצאה מכך נפגעו מקרקעין שלגביהם ניתנה ההקלה כאמור או מקרקעין הגובלים עמם, יהיה זכאי מי שהיה בעל הזכויות במקרקעין ביום מתן ההקלה לפיצוי מהוועדה המקומית, ויחולו לעניין זה הוראות סעיפים 197 עד 200, בשינויים המחויבים, ויראו את המועד שבו ניתנה ההקלה כמועד אישור תכנית פוגעת ;

(5) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו אם התבקש היתר לפי הוראות תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ;

(6) הוראות סעיף קטן זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ד' בטבת התש"ף (1 בינואר 2020).

(1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים (בסעיף זה – תוספת שטח לבנייה) בתכנית שאישרה ועדה מחוזית לפני יום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (בסעיף זה – יום התחילה), לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה :

(א) המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה ;

(ב) המגרש נמצא בתחום רשות עירונית ;

(ג) תוספת השטח לבנייה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש לפי התכנית, ואולם אם אושרה תכנית להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)16(א), או שמתבקשת, בהקלה כאמור בסעיף 147, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), יופחת משטח התוספת שניתן לאשר בהקלה בהתאם להוראות סעיף קטן זה, שטח ההגדלה או התוספת שמאפשרות התכנית או ההקלה כאמור, לפי העניין ;

(ד) תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור, אחת או יותר, לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, ובלבד שלא ייוספו יחידות דיור במספר העולה על מספר יחידות הדיור שנקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ב) כי אין בהוספתן משום סטייה ניכרת ; לעניין פסקה זו, "יחידת דיור" – כהגדרתה בפסקה (5), לרבות שטחי שירות המוצמדים אליה או הנדרשים בשל הוספתה ;

(ה) לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין – מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר ;

(ו) שטחה של כל יחידת דיור שתיוספו לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 120 מ"ר ;

(ז) בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה ; לעניין זה לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין ;

(ח) לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לאחר יום התחילה ; לעניין פסקה זו, "תכנית" – למעט תכנית נושאית כהגדרתה בסעיף 62א(ח)1 ;

(ט) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור ;

(2) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו אם ניתן או מתבקש היתר לפי הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), או לפי תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה ;

(3) (א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו או תכנית הבניין, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים תנאים אלה :

(1) הסטייה כאמור נדרשת, לדעת הוועדה המקומית, לצורך תוספת השטח לבנייה;

(2) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011);

(ב) נקבעה בהוראות תכנית החלה על המגרש, שמתקיים לגביה האמור בפסקת משנה (א)(2), מגבלה לגבי גובה הבניין, ונקבע בתכנית כי סטייה מאותה מגבלה תיחשב לסטייה ניכרת, לא תיתן הוועדה המקומית הקלה מאותה מגבלה לפי הוראות פסקה (א), אם המגרש שלגביו התבקשה ההקלה כלול בשטח ששר הביטחון או נציגו הודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר כי הוא שטח שיש לגביו אינטרס ביטחוני, בהתאם להוראות סעיף 62א(ו)(4), אלא אם כן מתקיים אחד מאלה:

(1) ההקלה תואמת את ההוראות שקבע שר הביטחון לעניין שטח זה;

(2) נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית שהמגרש נמצא בתחומה, או הוועדה למיתקנים ביטחוניים, אישרו את מתן ההקלה;

(4) על אף האמור בהוראות שנקבעו לפי סעיף 265, ניתן היתר הכולל תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה לפי הוראות סעיף קטן זה, וטרם התחילה הקמת הבניין בתוך שנה ממועד מתן ההיתר, יפקע ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו, ואולם הוועדה המקומית רשאית, לבקשת בעל ההיתר או בעל זכות בנכס, להאריך את התקופה כאמור בתקופה שלא תעלה על שנה אחת, מטעמים שיירשמו;

(5) בסעיף קטן זה –

"בנייה רוויה" – כהגדרתה בסעיף 62א(16)(א)(1);

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158;

"שטח יחידת דיור" – השטח הכולל המותר לבנייה של יחידת הדיור, לרבות שטחו של מרחב מוגן.

(תיקון מס' 43ג) 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, התשי"א-1951 – לא ייחשבו כסטייה מתכנית.

(תיקון מס' 79)

(תיקון מס' 71ג) בהיתר הניתן מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום "בכסלו התשס"ז (1 בדצמבר 2006), תוספת שטחי שירות המתחייבת לצורך התאמות נגישות הנדרשות לפי הוראות שלפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות שלפי פרק ה'1 לחוק זה – לא תיחשב כסטייה מתכנית.

(תיקון מס' 43ד) תוספת קומות תת קרקעיות לשטחי שירות, המתחייבת מתוספת שטחי שירות כאמור בסעיף קטן (ג) – לא תיחשב כסטייה מתכנית.

(תיקון מס' 43ה) שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג או לעניין נטיעת עצים – ייחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.

שימושים 151א(א) בסעיף זה –

דיר – הוראת שעה

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158א(א), למעט אם היא בקומת הקרקע בחזית הבניין או אם היא משמשת למגורים בפועל; לעניין זה, "קומת קרקע" – הקומה שבה נמצאת הכניסה הקובעת לבניין, כהגדרתה לפי חוק זה;

"מימון ציבורי" – מקורות מימון אלה, כולם או חלקם:

(1) מקורות המימון המפורטים בסעיף 13א(א) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994;

(2) הכנסה שמקורה ברכש של משרד ממשרדי הממשלה, צבא הגנה לישראל או המוסד לביטוח לאומי;

(3) מקורות מימון ציבוריים נוספים שקבעו שר הבריאות ושר האוצר בצו;

"שימוש שאינו למגורים" – כל שימוש שאינו למגורים, אינו לגן ילדים, לרבות פעוטון או מעון יום, או אינו לשירות רפואי;

"שירות רפואי" – כל אחד מאלה:

(1) שירות הכלול בסל שירותי הבריאות כהגדרתו בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994, למעט מעבדה ובית מרקחת וממומן במימון ציבורי (להלן – שירות רפואי ציבורי);

(2) שירותי בריאות השן.

(ב) במרחב תכנון שחלות עליו הוראות סעיף זה לא יינתן ולא יחודש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים.

(ג) במרחב תכנון שחלות עליו הוראות סעיף זה לא יינתן ולא יחודש היתר לשימוש שאינו למגורים ביחידת דיור למטרה של מתן שירות רפואי ציבורי, אלא אם כן מבקש ההיתר הציג לוועדה המקומית –

(1) תצהיר שבו הצהיר כי עיקר שירותי הבריאות הניתנים ביחידת הדיור ניתנים במימון ציבורי; לעניין זה, יראו שירות כשירות הניתן בעיקרו במימון ציבורי, אם רוב שירותי הבריאות הניתנים למטופלים

ביחידת הדיור הם במימון ציבורי או אם עיקר שעות הפעילות ביחידת הדיור מוקדשות לשירותי בריאות הניתנים במימון ציבורי;

(2) הסכם רכש שירותים בין מבקש ההיתר לבין גורם המימון הציבורי.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב), הוועדה המקומית רשאית לחדש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, שתוקפו פקע בתקופה שבין יום 'י באדר התשע"ה (1 במרס 2015), לבין יום כ"ז באב התשע"ו (31 באוגוסט 2016), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שנה מיום "ט בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015), לאחר ששקלה, בין השאר, את הפגיעה במספר יחידות הדיור הזמינות למגורים במרחב התכנון המקומי.

(ה) (1) הוראות סעיף זה יחולו על מרחבי התכנון המקומיים במחוז תל אביב, במחוז מרכז ובמחוז חיפה;

(2) שר האוצר רשאי להוסיף מרחבי תכנון מקומיים שהוראות סעיף זה יחולו עליהם או לגרוע מרחבי תכנון מקומיים ממרחבי התכנון המקומיים שהוראות סעיף זה יחולו עליהם, לפי אמות מידה שיקבע באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בהתחשב בין השאר בהיצע של שטחים למגורים ובהיצע של שטחים למסחר במרחבי התכנון האמורים.

(ו) ועדה מקומית שהוראות סעיף זה חלות על מרחב התכנון שלה, תדווח לשר האוצר, לפי דרישתו, על יישומו של סעיף זה, ובכלל זה על פעולות אכיפה שנקטה בתקופה שקדמה למועד הדיווח כנגד שימוש שלא כדין ביחידות דיור למגורים בתחומה, על מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ועל מספר ההיתרים כאמור שפקעו באותה תקופה.

(ז) שר האוצר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, מדי שישה חודשים (בסעיף קטן זה – תקופת הדיווח) החל ביום "ט בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015), על יישום הוראות סעיף זה, ובכלל זה על פעולות אכיפה שנקטו משרדו ומוסדות התכנון בתקופת הדיווח כנגד שימוש שלא כדין ביחידות דיור למגורים במרחבי התכנון שהוראות סעיף זה חלות עליהם, על מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ועל מספר ההיתרים כאמור שפקעו באותה תקופה.

ענר 1542 (א) (1) הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות שהוגשה לפי הוראות סעיף 149(א) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלוש ימים מיום שהומצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחיה, ואולם אין לערור על החלטה של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר בשל כך שמכון הבקרה שביצע בקרת תכן לבקשה להיתר קבע כי תוצאות הבקרה אינן תקינות;

(תיקון מס' 43)  
תשנ"ה-1995

(2) שני חברי הוועדה המקומית כאחד או שני נציגים בעלי הדעה המייעצת בוועדה המקומית כאחד, החולקים על החלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לתת היתר לפי פרק זה או שלא לתתו, רשאים לערור לוועדת הערר תוך חמישה עשר ימים מיום מתן החלטה של הוועדה המקומית.

(תיקון מס' 60(א1)) (1) הרואה עצמו נפגע מהחלטת רשות הרישוי, כמשמעותה בסעיף 6(ב), לפי פרק זה רשאי לערור לפני הוועדה לתשתיות בתוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו החלטה;

תשס"ב-2002  
(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(2) חבר הוועדה לתשתיות רשאי לערור לפני הוועדה לתשתיות על החלטת רשות הרישוי, כמשמעותה בסעיף 6(ב), לפי פרק זה בתוך חמישה עשר ימים מיום מתן החלטה;

(3) חבר הוועדה לתשתיות רשאי לערור לפני ועדת הערר על החלטת הוועדה המקומית או רשות רישוי מקומית לפי סעיף 6(ג), בתוך 15 ימים מיום מתן החלטה.

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(2א) הוגשה בקשה להיתר בדרך מקוצרת, רשאי שר האוצר לקבוע מקרים, נסיבות ותנאים, שבהתקיים האמור בסעיף 145(ב) רשאי בעל זכות במקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה להיתר כאמור, להגיש השגה לוועדת הערר, והכול במועדים ובעניינים שיקבע.

(תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

(3א) לא נתנה רשות הרישוי המקומית היתר בהתאם להוראות סעיף 145(ד)(2), רשאי מבקש ההיתר לערור על כך לפני ועדת הערר בתוך 15 ימים מהמועד שנקבע למשלוח פירוט החיובים כאמור בסעיף 145(ד)(1); קיבלה ועדת הערר את הערר, רשאית היא לקבוע בהחלטתה כי ההיתר יינתן על ידיה; קבעה כאמור, תיתן את ההיתר למבקש במקום רשות הרישוי המקומית.

(תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

(ב) משהוגש ערר כאמור, לא יינתן היתר עד למתן החלטה בוועדת הערר.

(ג) ועדת הערר תחליט בערר תוך שלושים ימים מיום הגשתו.

(ד) החלטת ועדת הערר תבוא במקום החלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי, לפי הענין.

153 לדיון בערר לפי פרק זה, יוזמנו מבקש ההיתר, המתנגד, ונציגי רשות הרישוי המקומית או נציג הוועדה המקומית, לפי הענין, ומשהתייצבו יתקיים הדיון בפניהם ורשאים הם להשמיע בפני ועדת הערר את טענותיהם.

153 (תיקון מס' 01)  
תשע"ד-2014

154 (תיקון מס' 43) (בוטל).

155 יוסף ערר לפי פרק זה אינה גורעת מכל זכות של בעל זכות ערר לפי דין אחר.

156 (א) לא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת הראשונה.

155 זכויות אחרים  
156 הגבלות חקלאית ובתחום הסביבה החופית



(תיקון מס' 69) (ב) לא יעשה אדם בתחום הסביבה החופית דבר הטעון היתר לפי פרק זה אלא בהתאם לאמור בתוספת תשס"ד-2004.

מועד 1577 (א) לא החליטה רשות רישוי מקומית בבקשה לתת היתר בתוך התקופה האמורה בסעיף 145(ב), יראו זאת כשירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר; ועדת הערר תחליט בבקשתו בתוך שלושים ימים ממועד מתן הבקשה לה; שר האוצר יקבע הוראות מיוחדות בדבר הנוהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים, לביצוע התאמות נגישות כאמור, במוסדות חינוך. תשנ"ה-1995.

(תיקון מס' 71) תשס"ה-2005

(תיקון מס' 01) (ב) לא החליטה ועדה מקומית בבקשה להקלה או בבקשה להיתר לשימוש חורג, בתוך תשעים ימים ממועד מתן הבקשה, יראו זאת כשירוב לבקשה, והמבקש רשאי להגיש את בקשתו לוועדת הערר.

הגבולות (א) בסעיף זה – חשמל, מים וטלפון

"החברה" – חברת החשמל לישראל בע"מ או חברת החשמל למחוז ירושלים בע"מ, לפי הענין;

(תיקון מס' 16) "המנהל" – מי שהוסמך כדין לתת שירותי טלפון; תשנ"א-1981

ותיקון מס' 103 "הרשות המאשרת" – יושב ראש ועדה מקומית יחד עם מהנדס הועדה, או יושב ראש ועדת משנה לפי סעיף 18 יחד עם מהנדס הועדה המקומית;

(תיקון מס' 55) "ספק" – רשות מקומית או כל מי שהוסמך לספק מים לפי חוק המים, תשי"ט-1959, או חברה כמשמעותה בחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 (להלן – חוק תאגידי מים וביוב), לפי הענין.

(ב) (1) לא תתחיל החברה בעבודה להספקת חשמל לבנין ולא תספק חשמל לצורך עבודות בניה, אלא לאחר שמבקש החשמל המציא לה אישור מאת הרשות המאשרת או היתר בניה;

(2) לא תספק החברה חשמל לבנין אלא לאחר שמבקש החשמל המציא לה אישור מאת הרשות המאשרת.

(ג) לא יתקין המנהל טלפון בבנין חדש אלא לאחר שמבקש החיבור המציא לו אישור מאת הרשות המאשרת.

(ד) (1) לא יספק ספק מים למקרקעין לצורך ביצוע עבודה הטעונה היתר, אלא לאחר שהמבקש המציא לו אישור מאת הרשות המאשרת;

(2) לא יספק ספק מים לבנין - שלא לצורך ביצוע עבודה כאמור בפסקה (1) - אלא לאחר שהמבקש המציא לו אישור מאת הרשות המאשרת.

(ה) (1) הרשות המאשרת תיתן אישור כאמור בסעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ד) אם ניתן היתר לפי סעיף 145 לעבודות שלגביהן מבוקש חיבור החשמל, המים או הטלפון, או שבהן נבנה הבנין שלגביו מבוקש החיבור, לפי הענין;

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשאית הרשות המאשרת, מטעם מיוחד, ליתן אישור לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ד) (1), בתנאים שיראו לה, גם אם היתר הבניה שהחליטה הועדה המקומית ליתן טרם ניתן;

(3) על אף האמור בפסקה (1), הרשות המאשרת לא תיתן אישור לפי סעיפים קטנים (ב) (2), (ג) ו-(ד) (2) לבנין חדש שנבנה בתחומה של חברה כמשמעותה בחוק תאגידי מים וביוב, אלא לאחר שהחברה האמורה אישרה כי הבנין מחובר למערכת המים ולמערכת הביוב, או כי קיים פתרון אחר לשפכים, בהתאם לשימוש בבנין ולמטרותיו, ועל פי כל דין. (תיקון מס' 33) (1ה) רשות מאשרת רשאית לתת אישור לפי סעיף זה, אם שוכנעה כי המבנה נושא הבקשה נבנה בהתאם להיתר הבניה, 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; שר האוצר יקבע בתקנות את נוסח הבקשה לפי פסקה זו, יגדיר מהו מבנה הראוי לשימוש לענין סעיף זה, ויקבע את התנאים או הערכויות שיידרש מבקש אישור למלא או ליתן כדי להבטיח השלמת המבנה בהתאם להיתר הבניה, אם קיבל אישור לפני שהבניה הושלמה בהתאם להיתר. תשנ"א-1991

(תיקון מס' 33) (2ה) על מבנה שנבנה לפי היתר שניתן לפי הוראות פרק ה' יחולו הוראות אלה:

(1) בקשה לרשות מאשרת לתת אישור לפי סעיף זה תוגש בחתימת המורשה להיתר כמשמעותו בפרק ה' שערך את הבקשה להיתר ויצורף לה תצהיר של המורשה להיתר שבו יצויין כי המבנה נושא הבקשה נבנה בהתאם להיתר הבניה וכי הוא ראוי לשימוש; נתמנה כאחראי על בקורת הבניה מורשה להיתר שלא ערך את הבקשה להיתר, יחתום גם הוא על הבקשה לרשות המאשרת ועל התצהיר;

(2) הרשות המאשרת תיתן את האישור תוך עשרה ימים מיום שהוגשה לה הבקשה, אלא אם כן הודיעה

בכתב בתוך המועד האמור לחברה, לספק המים או למנהל, כי לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק ובתקנות לצורך חיבור המבנה לחשמל, למים או לטלפון, לפי הענין, ותפרטם; העתק מההודעה יישלח למורשה להיתר;

(3) לא נתנה הרשות המאשרת אישור בתוך המועד האמור בפסקה (2), או לא הודיעה על התנגדותה לחיבור כאמור באותה פסקה, ניתן לפנות, לאחר המועד האמור, ישירות לחברה, לספק המים או למנהל ולבקש חיבור המבנה כאמור, ובלבד שיתקיימו גם בבקשה זו הוראות פסקה (1); עשה כן, ניתן יהיה לחבר את המבנה לחשמל, למים או לטלפון, לפי הענין, גם בלא אישור הרשות המאשרת, אלא אם כן קיימת מניעה אחרת לפי כל דין, והרשות המאשרת או מי שנתבקש לחבר את המבנה לחשמל, למים או לטלפון, הודיעו על כך בכתב למבקש החיבור.

(תיקון מס' 01(37) ניתן היתר לפי פרק זה בלי ששולמו החיובים כמשמעותם בסעיף 145(ד)(1) ובלי שניתנו הערבויות המוטלות להבטחת תשלומם בכפוף להוראות כל דין, לא תיתן הרשות המאשרת אישור לפי סעיפים קטנים (ב)(2) ו-1(ד)(2), אלא אם כן שולמו החיובים האמורים או שניתנו ערבויות כאמור, ובלבד שפירוט החיובים האמורים נמסר למבקש האישור לא יאוחר מ-15 ימי עבודה ממועד הגשת הבקשה לאישור לפי סעיף זה.

(תיקון מס' 01(47) נקבעה חובת בקרת ביצוע לעבודות לפי ההיתר, לא תיתן הרשות המאשרת אישור לפי סעיפים קטנים (ב)(2) ו-1(ד)(2), אלא אם כן אישר מכוון בקרה כי תוצאות בקרת הביצוע תקינות.

(1) ראתה הרשות המאשרת כי בנייתה של יחידת דיור, מסחר, שירותים או תעשייה היוותה סטייה מהיתר, רשאית היא להורות לחברה, למנהל או לספק, למנוע או להפסיק מתן חשמל, שירותי טלפון או מים, לפי הענין, לאותה יחידה.

(תיקון מס' 43(1) הרואה עצמו נפגע על ידי סירוב לתת אישור לפי סעיף זה או על ידי הוראה שניתנה לפי סעיף קטן (1) או סעיף קטן (ח)(2), רשאי לערור על כך בפני ועדת הערר תוך חמישה עשר ימים מהיום שבו הודע לו על הסירוב או על ההוראה; ועדת הערר תיתן החלטתה בערר בתוך שלושים ימים מיום שהוגש לה, ולאחר שנתנה הזדמנות לרשות המאשרת להשמיע עמדתה בפניה.

(תיקון מס' 22(ח) (1) שר האוצר רשאי לקבוע בצו<sup>7</sup>, לאחר התייעצות עם הועדה המחוזית הנוגעת בדבר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו בשטח פלוני, אם נתקיימו שניים אלה:

(א) השטח האמור כלול בתכנית שהופקדה המתירה בניה בו;

(ב) הרשות המאשרת חיוותה דעתה כי לאחר אישור התכנית לא תהיה מניעה לקבלת היתר בניה בשטח האמור, לרבות מניעה הנובעת מהתנגדות שהוגשה לתכנית על ידי מי שנפגע במישורין מהתכנית, וההתנגדות מתייחסת למקרקעין שיש לו זכות ישירה בהם.

(2) ראתה הרשות המאשרת כי בבניית הבנין, שלגביו ניתן אישור מכוח צו שר האוצר כאמור בפסקה (1), היתה סטייה מהוראות התכנית שהופקדה, רשאית היא להורות לחברה, למנהל או לספק, למנוע או להפסיק מתן חשמל, שירותי טלפון או מים, לפי הענין, לאותו בנין; הוראות סעיף קטן (ז) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על הוראה לפי פסקה זו.

בקרית שבע 157  
מכון בניה 478  
עבודות שלא בהתאם להיתר במועדים ובעניינים שיקבע.

(תיקון מס' 101(101) (תיקון מס' 46(בוטל). תשנ"ח-1998

חובת היתר (א) ובכל בנין גבוה תותקן מעלית לנשיאת בני אדם ולא יינתן היתר לבניית בנין גבוה שאין בו תנאי המחייב חובת מעלית כאמור ובכל בנין מגורים תותקן מעלית או יבוצעו התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיף זה.

(תיקון מס' 4(4).

תשמ"א-1981

(תיקון מס' 71(1) (1) (א) בכל בנין מגורים, ובכל בנין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158 ב, שבהם מותקנת יותר ממעלית אחת יותקן באחת המעליות מנגנון פיקוד שבת; שר האוצר, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לפטור סוגי בנינים או מקומות מהוראות סעיף זה;

(2) לא יינתן היתר לבניית בנין שבו מתוכננת יותר ממעלית אחת שאין בו תנאי המחייב התקנת מנגנון פיקוד שבת;

(3) בסעיף זה, "מנגנון פיקוד שבת" - כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותקוני חקיקה), תשס"א-2001.

(ב) בכל בנין רב-קומות יותקן גנרטור להספקת זרם חשמל בשעת הפסקת זרם החשמל ממקור האספקה

7 ר' ק"ת תשס"ו מס' 6472 מיום 3.4.2006 עמ' 644. ק"ת תשס"ח מס' 6671 מיום 14.5.2008 עמ' 878. ק"ת תשע"ו מס' 7557 מיום 6.10.2015 עמ' 20. ק"ת תשע"ז מס' 7229 מיום 17.11.2016 עמ' 164.

- הראשי, לחלקי הבנין ולמיתקניו שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם המועצה הארצית; לא יינתן היתר לבניית בנין רב-קומות שאין בו תנאי המחייב התקנת גנרטור כאמור.
- (ג) שר האוצר יקבע בתקנות, בהתייעצות עם המועצה הארצית ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, מזה בנין גבוה ובנין רב-קומות לענין סעיף זה.
- (תיקון מס' 71(ד) אינן בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון להתנות מתן היתר בניה בהתקנת מעלית או גנרטור בבנין שאינו בנין גבוה, בנין נגיש או רב-קומות אם לדעתו ייעוד הבנין והשימוש בו מחייבים זאת.
- (ה) לענין סעיף זה רשאי שר האוצר לקבוע בתקנות מיתקן אחר להספקת זרם חשמל שניתן להתקינו במקום גנרטור.
- (1) (תיקון מס' 71(1) כלל בנין נגיש תותקן מעלית נגישה לנשיאת בני אדם (בסעיף זה – מעלית) ולא יינתן היתר לבניית בנין נגיש שאין בו תנאי המחייב התקנת מעלית כאמור.
- (2) בכל אגף שאינו בנין נגיש יותקן או ייבנה, לפי הענין, אחד מאלה:
- (א) מעלית נגישה;
- (ב) התאמת נגישות כחלופה למעלית, שאישר מהנדס הוועדה, לאחר שנועץ במורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה;
- (ג) פיר למעלית.
- (3) האמור בפסקה (2) לא יחול על אגף שאינו בנין נגיש, שמהנדס הוועדה אישר, לאחר שנועץ במורשה נגישות למבנים, תשתיות וסביבה כי שתים מיחידות הדיור שבו נגישות לפי הוראות פרק ה'1, וכי שאר יחידות הדיור בבנין תוכננו כך שניתן יהיה לבצע בהן התאמות נגישות בהתאם להוראות פרק ה'1א.
- (4) בסעיף זה –
- ”אגף” – חלק מבנין שיש בו 6 יחידות דיור או יותר, שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף;
- ”בנין נגיש” – אגף שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לאגף לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר באגף (להלן – הפרש גובה), עולה על 10 מטרים; השר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות גובה נמוך מהקבוע בסעיף זה, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת רשאי לקבוע גובה העולה על הקבוע בסעיף זה אם הדבר נדרש מטעמים הנדסיים או טכניים.
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) עד (4), השר, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע בצו כי במתחם, בשכונה או בחלק מיישוב שמתוכננים להיבנות בו בנינים שבהם הפרש הגובה אינו עולה על 13 מטרים, יהיו הבנינים, כולם או חלקם, פטורים מחובת התקנת מעלית, אם שוכנע השר כי הדבר דרוש מטעמים כלכליים או חברתיים הנוגעים לאוכלוסיה המתוכננת לאכלס את הבנינים.
- הצמדת אגף (א) בסעיף זה –
- (תיקון מס' 39) ”דירה” – כהגדרתה בסעיף 145(א)(2);
- ”מקום חניה” – שטח המיועד לחניית כלי רכב, הכולל את שטח החניה ואת שטח התימרון לכניסה וליציאה של כלי רכב.
- (ב) לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית, ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמדו לה יותר משני מקומות חניה.
- (ג) המצמיד מקומות חניה לדירה בניגוד להוראות סעיף זה, הצמדתו בטלה.
- בתי (א) בסעיף זה, ”בית שימוש ציבורי” – בית שימוש בבנין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158ב.
- (ב) בבית שימוש ציבורי יהיה המדור המיועד לנשים גדול בשטחו ובמספר הקבועות שבו מן המדור המיועד לנשים (תיקון מס' 40) באותו מקום, הכל כפי שיקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם המועצה הארצית ועם שר הבריאות.
- תשנ”ה-1994 (ג) שר האוצר באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת רשאי לפטור סוגי בנינים או מקומות חניה מההקצאה בסעיף זה.
- התני (א) לא יתנה מוסד תכנון היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף, לפי תכנית החיזוק, בהתקנת מקומות חניה בהתקנת מעלית במספר הנדרש לפי דין בתחום הנכס נושא ההיתר, אולם או חלקם, אם מצא כי לא ניתן להתקינם בתחום הנכס.
- (1) (תיקון מס' 97) (ב) מוסד תכנון רשאי לחייב מבקש היתר כאמור בסעיף קטן (א) להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה הנוספים בחניון ציבורי באזור הנכס נושא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון;
- (2) הסכומים שיתקבלו במוסד תכנון לפי הוראות סעיף זה יופקדו בחשבון נפרד של מוסד התכנון וישמשו אך ורק למטרה לשמה נועדו; לא הותקנו מקומות חניה בחניון הציבורי כאמור בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר, יוחזרו הסכומים האמורים למבקש ההיתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

(ג) בסעיף זה –

”עבודה ברכוש המשותף” ו”תכנית החיזוק” – כמשמעותם בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס”ח-2008;  
”הפרשי הצמדה וריבית” – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ”א-1961.

(תיקון מס' 15)

פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבנינים ציבוריים

הגדרה 158ב. בפרק זה –

(תיקון מס' 15) ”בנין ציבורי” – בנין הנמנה עם סוג בנינים המשמשים למטרה ציבורית, כפי שיקבע שר האוצר בתקנות באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת;  
תשמ”א-1981  
”היתר” – היתר לבניה לפי פרק ה'.

158ב. פרק זה והתקנות ולפיו יחולו לגבי בנין ציבורי שההיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לפני כניסתו לתוקף של תקנות שיתקין השר לפי סעיף 1158 ולגבי בנין ציבורי שהוא מוסד חינוך או גן ילדים כהגדרתם בסימן ז' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות אף אם ההיתר לגביו ניתן לאחר המועד האמור.

158ב. בנין ציבורי קיים אשר נבנה לפי היתר שהוצא עד ליום ט”ז בניסן תשל”ב (31 במרס 1972), או שנבנה לנכים לפני כניסתו לתוקף של תקנות שיתקין השר לפי סעיף 1158 ולגבי בנין ציבורי שהוא מוסד חינוך או גן ילדים כהגדרתם בסימן ז' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות אף אם ההיתר לגביו ניתן לאחר המועד האמור.

158ב. בנין ציבורי שנבנה לפי היתר שהוצא מיום י”ז בניסן תשל”ב (1 באפריל 1972) ואילך ולא הותקנו בו סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה ולא ניתן לגביו פטור ממילוי התקנות, תורה הועדה המקומית, על אף האמור בכל דין, לבעל או למחזיק או לשניהם, באופן וביחס שיקבע השר, להתקין בו סידורים מיוחדים לנכים כנדרש בתקנות לפי חוק זה, או חלק מהן, בתוך תקופת זמן שיקבע.

158ב. בנין ציבורי שנבנה לפי היתר שהוצא מיום י”ז בניסן תשל”ב (1 באפריל 1972) ואילך ולא הותקנו בו סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה ולא ניתן לגביו פטור ממילוי התקנות, תורה הועדה המקומית, על אף האמור בכל דין, לבעל או למחזיק או לשניהם, באופן וביחס שתקבע הועדה, להתקין בו סידורים מיוחדים כאמור תוך תקופת זמן שתקבע בהוראתה ושלא תעלה על שלוש שנים.

158ב. הוראה לפי סעיף זה לגבי בנין שיעקר שימושו הוא לעסק טעון רישוי לפי חוק רישוי עסקים, תשכ”ח-1968 (להלן בפרק זה – עסק טעון רישוי), תכלול התראה בדבר ביטול הרישוי, לפי סעיף 158ה, אם ההוראה לא תקויים.

158ב. מי שלא מילא אחר ההוראה של שר האוצר לפי סעיף קטן (א) או הוראה של ועדה מקומית לפי סעיף קטן (ב) ולא אושרה לו הקלה כאמור בסעיף קטן (ג), רואים אותו כמי שהפר תנאי היתר.

158ב. מי שקיבל הוראה משר האוצר כאמור בסעיף 158ג(א) או שקיבל הוראה מועדה מקומית כאמור בסעיף 158ב(ב), והוא סבור כי את הוצאות ביצוע ההוראה שהוטלה עליו יש להטיל במלואן או בחלקן על זולתו, הבעל או המחזיק, לפי הענין, רשאי הוא לערער, לענין הוצאות ביצוע ההוראה בלבד, לבית משפט השלום.

158ב. אין בהגשת ערעור כדי לפגוע בעצם החיוב לבצע את ההוראה כאמור בסעיף 158ג בידי מי שחוייב לבצעה על פי ההוראה ובמועד שצויין בה.

(ג) לדיון בערעור יוזמן גם מי שהמערער טוען כי עליו לשאת בהוצאות ביצוע ההוראה.

(ד) הטלת ההוצאות וחלוקתן בין הבעל והמחזיק, או שיפוי בשל הוצאתן, בעקבות הערעור, יהיו כפי שבית המשפט ימצא צורך בנסיבות הענין.

158ב. היה עסק טעון רישוי עיקר שימושו של בנין ציבורי שלא קויימה לגביו הוראה לפי סעיף 158ג תוך התקופה שקבע שר האוצר או הועדה המקומית כאמור בו, יורו השר או הועדה המקומית, לפי הענין, לרשות הרישוי לבטל את רישיון העסק.

תשמ”א-1981 (תיקון מס' 74) (ב) (בוטל).

תשס”ה-2005 (תיקון מס' 74) (ג) (בוטל).

תשס”ה-2005 (תיקון מס' 74) (ג) (בוטל).

158ב. הועדה המקומית לא תיתן היתר לבנין ציבורי אלא אם נכללו בו הוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה; אין בהוראה זו כדי לגרוע מחובתה של הועדה המקומית לפי סעיף 145(ב) או לפי כל הוראה אחרת המחייבת אותה.

נגישות (א) ובפרק זה –  
חדש

"אדם עם מוגבלות", "אנשים עם מוגבלות", "גוף ציבורי", "נגישות", "התאמות נגישות", "מוסד חינוך",  
נגישות (תיקון מס' 71), "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 שר הפנים לפי סעיף קטן (ד), לרבות חלק כאמור ממקום ציבורי;

"תקן ישראלי" – תקן ישראלי כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג-1953.

(ב) לכל מונח בפרק זה שאין לו הגדרה בחוק זה, תהא המשמעות שבחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות,  
והוא כשאינו כוונה אחרת משמעות.

(ג) מקום ציבורי חדש יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות ויבוצעו בו התאמות נגישות, והכל בהתאם להוראות  
שיקבע שר הפנים לפי פרק זה, וברוח עקרונות היסוד ומטרותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

(ד) שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, 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 החניה כאמור בסעיף קטן (ב);

(ב) הקצאת מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות, מכלל מקומות החניה הקיימים או המתוכננים,  
לפי הענין, במקום הציבורי החדש;

(2) רשאי לקבוע פטור מלא או חלקי לענין פסקה (1), ובכלל זה דרישות מופחתות, לגבי סוג של מקום  
ציבורי חדש, כולו או חלקו לענין 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  
השאר, בגודל המקום הציבורי החדש, בהיקף השירות המיועד להינתן בו ובייעודו, וכן היות המקום  
הציבורי חלק ממקום ציבורי קיים או תוספת לבנין 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) לענין מעלית או התאמה שעלותה גבוהה, שקבע השר – עלותה תטיל נטל כבד מדי בהתחשב,  
בין השאר, בסוג המקום, בהיקף הפעילות העתידה להינתן במקום לרבות הירף האוכלוסיה 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) לענין היתר לתוספת או לשינוי בבנין קיים – היא מחייבת שינוי יסודי במהותו של המקום או  
השירות הניתן בו;

(2) נקבע פטור כאמור בפסקה (1), רשאי מהנדס הוועדה או הנציב, להורות על ביצוע התאמות נגישות  
חליפיות שהן סבירות בנסיבות הענין;

(3) בקשה לפטור בצירוף הבקשה להיתר ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה תוגש  
למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה יעביר העתק מהבקשה לנציב;

(4) מהנדס הוועדה והנציב רשאים לדרוש מהמבקש כל מסמך הדרוש לבדיקת הבקשה לפטור;

8 תחילת תוקף הפרק לענין בניין ציבורי חדש מיום 1.8.2009 לפי התיקון לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-  
1970 שפורסם בק"ת תשס"ט מס' 6764 מיום 8.3.2009 עמ' 598.

תחילת תוקף ההוראות הנוגעות לבניין מגורים חדש מיום 3.9.2010 לפי התיקון לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות),  
תש"ל-1970 שפורסם בק"ת תש"ע מס' 6873 מיום 7.3.2010 עמ' 900.

(5) קבע הנציב שלא מתקיימת אחת מעילות הפטור שבסעיף קטן זה, יודיע על כך למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה לא ייתן פטור בבקשה. אישר הנציב מתן פטור, רשאי מהנדס הוועדה המקומית ליתן פטור;

(6) החלטת הנציב לפי סעיף זה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידיו; לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה;

(7) על החלטה בדבר דחיית הבקשה לפטור ועל החלטה בדבר מתן פטור בתנאים, רשאי מגיש הבקשה לערור לפני ועדת הערר, מהנדס הוועדה והנציב יהיו משיבים בערר; על ערר לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 152 עד 155, בשינויים המחויבים.

(1) הוראות לפי סעיף קטן (ד)(2), וסעיף קטן (ה)(1)(ג) לא יחולו לגבי –

(1) מקום ציבורי חדש שעתידי ליהות מופעל בידי רשות ציבורית;

(2) חובה שחלה לפי חוק זה, ערב כניסתו לתוקף של תקנות לפי סעיף זה;

(3) מקום ציבורי שעתידי להינתן בו שירות בריאות ממלכתי לפי סימן ו' בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

(4) מוסד חינוך חדש כמשמעותו בסעיף קטן (ז).

(ז) (1) במקום המיועד להיות מוסד חינוך או גן ילשים שהוא מוסד חינוך רשמי, שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר כניסתו לתוקף של התקנות שהתקין שר הפנים לפי סעיף קטן זה (בסעיף זה – מוסד חינוך חדש) יבוצעו התאמות נגישות בהתאם להוראות שיקבע שר הפנים לפי פרק זה.

(2) בלי לגרוע מהוראות לפי פרק ה'1, שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, 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 שר הפנים.

(ח) הוראות סעיף זה, למעט הוראות סעיף קטן (ז), לענין מקום ציבורי חדש יחולו גם לענין –

(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 שר הפנים בצו.

(ט) תקנות לפי סעיף זה יותקנו בהסכמת שר האוצר, ואולם לא נתן שר האוצר את הסכמתו, יועבר הענין להכרעת הממשלה.

(י) תקנות ראשונות לפי סעיפים קטנים (ד)(1) ו-(ז)(2) יוגשו לאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת לא יאוחר מיום ג' באיר התשס"ו (1 במאי 2006).

שטח מגורים חדש (א) בסעיף זה –

”בנין מגורים חדש” – בנין או חלק מבנין, שיש בו לפחות 6 יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות (תיקון מס' 71) שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר י' בחשון התשס"ז (1 בנובמבר 2006);

”יחידת דיור” – חדר או תא או מערכת חדרים או תאים המיועדים לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים; (תיקון מס' 103) שטח משותף בבנין מגורים” – שטח המיועד לשמש את כלל דיירי בנין המגורים.

(ב) בניה או שימוש בשטח המשותף שבבנין מגורים חדש ייעשו בכפוף לביצוע התאמות נגישות באופן, בכמות ובדרך שייקבעו בתקנות בהתאם להוראות סעיף זה.

(ג) שר האוצר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, 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 החניה, 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 נתקיימו 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 הסטוריה, 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), רשאי מהנדס הוועדה המקומית או הנציב, להורות על ביצוע התאמות נגישות חליפיות שהן סבירות בנסיבות הענין;
- (3) בקשה לפטור בצירוף הבקשה להיתר ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, תוגש למהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס הוועדה המקומית יעביר העתק מהבקשה לנציב;
- (4) מהנדס הוועדה המקומית והנציב רשאים לדרוש מהמבקש כל מסמך הדרוש לבדיקת הבקשה לפטור;
- (5) קבע הנציב שאין ליתן פטור, יודיע על כך למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה לא ייתן פטור; אישר הנציב מתן פטור, רשאי מהנדס הוועדה המקומית ליתן פטור;
- (6) החלטת הנציב לפי סעיף זה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידיו; לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה;
- (7) על החלטה בדבר דחיית הבקשה לפטור ועל החלטה בדבר מתן פטור, רשאי מגיש הבקשה לערור לפני ועדת הערר, והנציב ומהנדס הוועדה יהיו משיבים בערר; על ערר לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 152 עד 155, בשינויים המחוייבים.

(ו) (בוטל).

- (ז) תקנות לפי סעיף זה, יוגשו לאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לא יאוחר מיום ג' באייר התשס"ו (1 במאי 2006).

אישור 11158 (א) לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי הענין, לבנין שהוא מקום ציבורי חדש, למוסד חינוך חדש (תיקון 11158) בסעיף 11158 (ז) או לבנין מגורים חדש כהגדרתו בסעיף 21158, או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות הדעת של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השירות, כי מתקיימות הוראות לפי כל אחד מאלה לפי הענין:

(1) פרק זה;

(2) סעיף 158 א;

(3) לענין מוסד חינוך חדש – גם פרק ה' 1;

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 בסטיה קלה מחוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, אם מהנדס הוועדה אישר סטיה כאמור בנימוקים שיפורטו, ואישר כי אין בסטיה משום הפרה של ההוראת שלפי פרק זה;

(2) יכול שיינתן היתר, אישור או תעודת גמר בסטיה 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 הסטיה מתחייבת מטעמי בטיחות, ואישר כי אין בסטיה כאמור משום הפרה של ההוראות לפי פרק זה.

(ג) בסעיף זה –

"היתר" – כמשמעותו בסעיף 145;

"אישור" – כמשמעותו בסעיף 157 א;

"תעודת גמר" – כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

4158-החלטת מוסד תכנון ליתן היתר לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון חינוכי וזכויות 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 בענין בתוך עשרה ימים ממועד הגשת בקשתו של בעל ההיתר לבצע את העבודה בהתאם להיתר.

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

פרק ה'2: רישוי בדרך מקוצרת

(בוטל)

4158-החלטת מוסד תכנון ליתן היתר לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון חינוכי וזכויות 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 בענין בתוך עשרה ימים ממועד הגשת בקשתו של בעל ההיתר לבצע את העבודה בהתאם להיתר.

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

פרק ה'3: מכוני בקרה

סימן א': הקמת מכון בקרה ותפקידיו

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

הגדרת 158-בפסק זה –

(תיקון מס' 101) "בעל מכון" – בעל שליטה או בעל עניין במכון בקרה;

"בעל עניין" ו"שליטה" – כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

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

"הרשות להסמכת מעבדות" – הרשות הלאומית להסמכת מעבדות שהוקמה לפי חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות.

הקמת 158-בפסק זה. (א) לא יפעיל אדם מכון בקרה אלא אם כן ניתן לו רישיון לפי הוראות פרק זה.

(ב) מכון בקרה יוקם ויופעל לפי הוראות חוק זה, ואלה יהיו תפקידיו:

(תיקון מס' 101)

(1) לבצע בקרת תכן;

(2) לבצע בקרת ביצוע;

(3) להפעיל בקרים ובקרים מורשים, לפי הוראות פרק זה;

(4) למלא כל תפקיד אחר שהוטל עליו לפי חוק זה.

תנאי 158-בפסק זה. (א) שר האוצר רשאי לתת לגוף רישיון להפעיל ולשמש מכון בקרה (בפרק זה – רישיון), אם התקיימו בו כל הפעולות המפורטות להלן:

(תיקון מס' 101)

(1) פועלים בשירותו כל אלה:

(א) מנהל בקרת תכן שהוא אדריכל רשוי או מהנדס רשוי באחד ממקצועות הבנייה, ובעל ניסיון של עשר שנים לפחות בעיסוק בתחום הבנייה ובתכן הבנייה, והוא רשום כבקר כאמור בסימן ב';

(ב) מנהל בקרת ביצוע שהוא אדריכל רשוי או מהנדס רשוי באחד ממקצועות הבנייה, ובעל ניסיון של עשר שנים לפחות בעיסוק בתחום הבנייה ובקרת ביצוע הבנייה, והוא רשום כבקר כאמור בסימן ב';

(ג) בקרים כאמור בסעיף 158 יח;

(ד) בקרים מורשים כאמור בסעיף 158 כא;

(2) הוא חברה שהתאגדה בישראל וכל עיסוקה הוא הפעלה של מכון בקרה, או שהוא משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית, רשות מקומית או תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת או יותר (בסעיף זה – תאגיד עירוני);

(3) בעל המכון, מנהלו, מי שפועל בשירותו כאמור בפסקה (1), וכל בעל תפקיד אחר בו שקבע שר האוצר, לא הורשעו בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הם ראויים להיות בעל מכון או בעלי תפקידים כאמור, ולא הוגש נגד מי מהם כתב אישום בעבירה כאמור שטרם ניתן לגביו פסק דין סופי; לעניין זה, "הורשע" – לרבות מי שבית המשפט קבע כי ביצע את העבירה;

(4) מכון בקרה, בעל המכון, מנהלו, מי שפועל בשירותו כאמור בפסקה (1), וכל בעל תפקיד אחר בו שקבע שר האוצר, אינם עלולים להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין פעולת מכון הבקרה או תפקידם במכון הבקרה, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלהם או של קרובם;

(5) הוא הוסמך על ידי הרשות להסמכת מעבדות לבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע לפי חוק זה; על הסמכה כאמור יחולו ההוראות לפי חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, בשינויים המחויבים; הרשות להסמכת מעבדות תקבע כללים לעניין הסמכה של מכוני בקרה לסוגיהם;



(6) הוא עומד בתנאים נוספים שקבע שר האוצר.

(ב) לא ייתן שר האוצר למשרד ממשלתי, לרשות שהוקמה לפי חוק או לחברה ממשלתית רישיון אלא לאחר שהתייעץ עם השר הממונה על המשרד, הרשות או החברה, לפי העניין.

(ג) (1) מכון בקרה שהוא רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית יפעיל את סמכותו כמכון בקרה רק לגבי בקשות להיתר שהוגשו על ידי אותה רשות או אותה חברה לפי העניין;

(2) מכון בקרה שהוא רשות מקומית או תאגיד עירוני יפעיל את סמכותו כמכון בקרה רק לגבי בקשות להיתר שהוגשו בתחום הרשות המקומית או הרשויות המקומיות שהן בעליו של התאגיד העירוני, לפי העניין.

(ד) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ג)(1), מכון בקרה שהוא חברה ממשלתית שכל עיסוקה הוא הפעלת מכון בקרה, ואינה בשליטת חברה ממשלתית אחרת, או שחברה ממשלתית אחרת אינה בעלת עניין בה, יפעיל את סמכותו כמכון בקרה רק לעניין בקשות להיתר שהגיש מבקש היתר שעיסוקו בתחום אחריותו של השר שנקבע לפי חוק החברות הממשלתיות כשר האחראי לענייני החברה, ובתחומי פעילותו של אותו מבקש היתר;

(2) הממשלה רשאית לקבוע כי מכון בקרה כאמור בפסקה (1) יפעיל את סמכותו גם לעניין בקשות להיתר שהגיש מבקש היתר שעיסוקו בתחום אחריותו של שר אחר;

(3) על אף האמור בסעיף קטן (א)(2) ו-(ג)(1), הוקם מכון בקרה כאמור בפסקה (1) לא תהיה חברה ממשלתית שתחום פעילותה הוא בתחום סמכותו של מכון הבקרה, רשאית להפעיל מכון בקרה.

רישיון 158-א (א) רישיון יעמוד בתוקפו חמש שנים, אלא אם כן קבע שר האוצר תקופה קצרה יותר; לבקשת מכון בקרה יאריך שר האוצר את תוקף הרישיון לתקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, לאחר שביצע ביקורת ופיקוח על פעילות המכון הבקרה לפי סעיף 158 לא, ולאחר שנוכח שמתקיימים במכון כל התנאים לפי סעיף 158 טו, אלא אם כן ראה שיש הצדקה להאריך את הרישיון לתקופה קצרה יותר או שלא להאריכו כלל.

(ב) רישיון יכול שיונתנה בתנאים, ובכלל זה יכול שיוורשה מכון בקרה לפעול בשטח המדינה כולה או בחלק ממנו או לעסוק בכל סוגי ההיתרים או בסוגי ההיתרים מסוימים.

(ג) ניתן רישיון לפי פרק זה, יפורסם דבר מתן הרישיון באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(ד) מכון בקרה יפרסם באתר האינטרנט שלו את הרישיון שניתן לו ותנאיו, ויעמידו לעיון הציבור במשרדיו.

(ה) רישיון לפי פרק זה אינו ניתן להעברה אלא בהתאם להוראות ותנאים שקבע שר האוצר.

ביטול 158-א (א) שר האוצר יבטל רישיון אם נוכח שהתקיים אחד מאלה, ובלבד שנתן למכון הבקרה הזדמנות לטעון את התלונות הרגילות או שניתן להגיש תלונה:

(1) הרישיון ניתן על יסוד מידע כוזב או שגוי או שניתן שלא כדין מטעם אחר; (תיקון מס' 101)

(2) חדל להתקיים במכון הבקרה תנאי מהתנאים למתן הרישיון לפי סעיף 158 טו;

(3) חדל להתקיים או הופר תנאי מהותי מהתנאים שקבע שר האוצר ברישיון כאמור בסעיף 158 טז(ב).

(ב) שר האוצר רשאי לבטל רישיון, להתלותו, להגבילו או לשנות את תנאיו, לרבות לעניין החלק משטח המדינה שבו מוסמך מכון הבקרה לפעול וסוגי ההיתרים שמכון הבקרה מוסמך לעסוק בהם, לאחר שנתן למכון הבקרה הזדמנות לטעון את טענותיו, אם התקיים אחד מאלה:

(1) מכון הבקרה אינו ממלא את תפקידיו לפי חוק זה כראוי ובמועדים שקבע שר האוצר, ובכלל זה אינו מבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע במועדים שנקבעו לפי חוק זה;

(2) מכון הבקרה או מי מטעמו הפר הוראה מההוראות לפי חוק זה החלה על פעילות מכון הבקרה או תנאי מתנאי הרישיון להפעלת מכון הבקרה.

(ג) הודעה בדבר ביטול רישיון, התליתו, הגבלתו או שינוי תנאיו תישלח למכון הבקרה ותפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון ושל מכון הבקרה.

(ד) ביטול שר האוצר רישיון, התלה אותו, הגבילו או שינה את תנאיו, ייתן הוראות לעניין בקשות להיתר ועבודות לפי היתר שמכון הבקרה החל לטפל בהן לפני החלטתו, ורשאי הוא להורות על העברתן לטיפול מכון בקרה אחר.

סימן ב': בקרים

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

בקרית 158-ב (א) מכון בקרה יעסיק בקרים לעניין סוגי פעולות ובמספר שקבע שר האוצר.

(ב) 9 לבקר יהיו נתונות הסמכויות של רשות הרישוי לביצוע בקרת תכן ובקרת ביצוע לפי חוק זה. (תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(ג) שר המשפטים, לאחר התייעצות עם שר האוצר, רשאי לקבוע כי סמכות מהסמכויות לפי סעיף קטן (ב), שעלול להיות בהפעלתה משום חשש לפגיעה ממשית בזכויות, לא תינתן לבקר או שהפעלתה על ידי הבקר תותנה בתנאים שיקבע; קבע שר המשפטים כאמור, לא יפעיל בקר את הסמכות האמורה או שיפעילה בהתאם לתנאים שנקבעו, לפי העניין.

158 רישון (א) הרשמים כמשמעותם בחוק המהנדסים והאדריכלים ובחוק ההנדסאים והטכנאים ינהלו, בנפרד, פנקסי בקרים (תיקון מס' 101)

(ב) בקר הוא מי שמתקיימות בו ההוראות לפי סעיף 158 כ, והוא רשום באחד מהפנקסים כאמור בסעיף קטן (א) בהתאם לכשירותו.

(ג) על בקר יחולו הוראות חוק המהנדסים והאדריכלים לעניין האתיקה ועונשין או הוראות פרק ז' לחוק ההנדסאים והטכנאים, בשינויים המחויבים, ולפי העניין.

158 תנאי (א) בשיר להירשם כבקר בפנקס בקרים מי שמתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא אדריכל רשום, מהנדס רשום או הנדסאי רשום;

(2) הוא מקיים דרישות שקבע שר האוצר, לאחר התייעצות עם שר הכלכלה, לעניין הכשרה לרבות הכשרה מעשית, השתלמות ובחינות הסמכה בכל הקשור לתכן הבנייה ולפי חוק זה; דרישות לפי פסקה זו יכול שייקבעו לסוגי בעלי מקצוע כאמור בפסקה (1) וכן לעניין היקף שעות ההכשרה וההשתלמות, תוכן, וסוג הבחינות.

(ב) לשם קיום הוראות לפי פרק זה לעניין סמכויות בקר, הסמכות של הנדסאי רשום, של אדריכל רשום שאינו אדריכל רשוי, של מהנדס רשום או של מהנדס רשוי, תהיה תקפה רק לעניין אותו סוג פעולות שהוא מוסמך לגביהן לפי חוק המהנדסים והאדריכלים.

(ג) בסעיף זה –

“אדריכל רשום” ו”מהנדס רשום” – כמשמעותם בחוק המהנדסים והאדריכלים;

“הנדסאי רשום” – כהגדרתו בחוק ההנדסאים והטכנאים.

סימן ג': בקרים מורשים

(תיקון מס' 101)  
תשע”ד-2014

158 העוסק (א) מכון בקרה יעסיק בקר מורשה לעניין גורמים מאשרים אלה, והוא יהיה עובד מכון הבקרה: במכון בקרה

(1) שר הבריאות או עובד מעובדי משרדו;

(2) השר להגנת הסביבה או עובד מעובדי משרדו;

(3) הרשות הארצית לכבאות והצלה או ממלא תפקיד בה;

(4) הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי”א-1951.

(ב) שר האוצר רשאי לקבוע כי תידרש העסקת בקר מורשה לעניין גורמים מאשרים נוספים; לא יקבע שר האוצר כאמור אלא לאחר שהתייעץ עם השר הממונה על אותו גורם מאשר.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לא יקבע שר האוצר כי נדרשת העסקת בקר מורשה לעניין חוק גנים לאומיים ולעניין חוק העתיקות, התשל”ח-1978.

158 כשיר (א) נקבע בחיקוק כי אישור בקשה להיתר או ביצוע עבודה לפי היתר מותנה באישור של גורם מאשר שנקבע מורשה והתמדתם לפי סעיף 158 כא או בהתייעצות עמו, יקבע השר הממונה על ביצוע אותו חיקוק (בסימן זה – השר הממונה) את תנאי הסמכה לשם הרשאתו כבקר מורשה לעניין אותו חיקוק (בסעיף זה – תנאי הכשירות).

(ב) תנאי הכשירות יפורסמו באתרי האינטרנט של הגורם המאשר ושל מינהל התכנון.

(ג) מי שמבקש להיות בקר מורשה יגיש לרשות להסמכת מעבדות בקשה בצירוף כל המסמכים הנדרשים בהתאם להנחיותיה; הוגשה בקשה כאמור תבדוק הרשות להסמכת מעבדות את עמידתו של המבקש בתנאי הכשירות, בתוך 45 ימים מיום שהוגשה לה הבקשה; קבעה הרשות להסמכת מעבדות שמתקיימים במבקש תנאי הכשירות, תודיע על כך לשר הממונה.

(ד) קיבל השר הממונה הודעה כאמור בסעיף קטן (ג) (בסעיף קטן זה – ההודעה), יחליט בה בתוך 21 ימים, ויחולו הוראות אלה:

(1) הודיע השר הממונה לרשות להסמכת מעבדות על הסכמתו להרשאה – תודיע הרשות למבקש על אישור בקשתו;

(2) השר הממונה רשאי להודיע לרשות להסמכת מעבדות כי הוא דוחה את הבקשה, לרבות בשל אי-עמידתו של המבקש בתנאי הכשירות או מאחר שמתקיים לגביו האמור בסעיף קטן (ה) (2) או (3), ובלבד שינמק את סירובו; השר הממונה רשאי להודיע לרשות להסמכת מעבדות כי הוא דוחה את מועד מתן

- החלטתו לפי פסקה זו בתקופה נוספת שלא תעלה על 14 ימים, לשם קבלת החלטתו;
- (3) הודיע השר הממונה לרשות להסמכת מעבדות על דחיית בקשה כאמור בפסקה (2), תודיע הרשות למבקש על דחיית בקשתו;
- (4) לא הודיע השר הממונה לרשות להסמכת מעבדות על דחיית בקשה בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה או בתוך התקופה הנוספת כאמור בפסקה (2), תודיע הרשות למבקש על אישור בקשתו וכן תודיע לשר האוצר על אישור הבקשה לפי פסקה זו.
- (ה) שר האוצר או השר הממונה רשאי לבטל הרשאה, להתלותה או להתנותה בתנאים, לאחר שנתן לבקר המורשה הזדמנות לטעון את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- (1) הרשאתו ניתנה על יסוד מידע כוזב או שגוי או שההרשאה אינה כדין מטעם אחר;
  - (2) הוא הורשע או שהוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור בסעיף 158טו(א)(3);
  - (3) הוא עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין תפקידו כבקר מורשה לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו או של קרובו;
  - (4) חדל להתקיים בו תנאי מתנאי הכשירות;
  - (5) הוא פעל שלא בהתאם להנחיות או להוראות שניתנו להפעלת סמכותו כאמור בסעיף 158כג;
  - (6) הוא אינו ממלא את הסמכויות והתפקידים שניתנו לו לפי חוק זה כראוי ובמועדים שנקבעו לכך;
  - (7) הוא נהג בדרך שאינה הולמת.
- (1) הודעה בדבר ביטול הרשאתו של בקר מורשה, התלייתה או שינוי תנאיה, תישלח לבקר המורשה ולמכון הבקרה שבו הוא מועסק, וכן לשר האוצר ולשר הממונה, לפי העניין.
- סמכות מורשה 158כג(א)10 על אף האמור בכל דין, לבקר מורשה יהיו נתונות הסמכויות של גורם מאשר לפי החיקוק שלגביו הוא מורשה, למתן אישור, לתיאום או להתייעצות בעניין בקשה להיתר ועבודה לפי היתר לפי חוק זה.
- (תיקון מס' 101) (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר האוצר, לאחר התייעצות עם השר הממונה, רשאי לקבוע כי סמכות מהסמכויות של גורם מאשר לפי חיקוק מסוים לגבי סוגי בניינים או עבודות שיקבע, לא יהיו נתונות לבקר מורשה.
- (ג) קבע שר האוצר כאמור בסעיף קטן (ב), לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן הגורם המאשר לפי אותו חיקוק נתן את אישורו או את חוות דעתו לגבי העניינים שבסמכותו באותה בקשה להיתר; ואולם שר האוצר רשאי לקבוע כי יהיה מותר להגיש לרשות הרישוי המקומית את האישור או את חוות הדעת של גורמים מאשרים מסוימים לאחר הגשת הבקשה להיתר.
- (ד) שר המשפטים, לאחר התייעצות עם שר האוצר, רשאי לקבוע כי סמכות מהסמכויות לפי חיקוק כאמור בסעיף קטן (א), שעלול להיות בהפעלתה משום חשש לפגיעה ממשית בזכויות, לא תינתן לבקר מורשה או שהפעלתה על ידי הבקר המורשה תותנה בתנאים שיקבע; קבע שר המשפטים כאמור, לא יפעיל בקר מורשה את הסמכות האמורה לעניין אותו חיקוק או שיפעילה בהתאם לתנאים שנקבעו, לפי העניין.
- (ה) השר הממונה או הגורם המאשר כאמור בסעיף 158כא יקבעו הנחיות והוראות שלפיהן בקרים מורשים יפעילו את סמכותם (בפרק זה – הנחיות והוראות הגורם המאשר); הנחיות והוראות הגורם המאשר יפורסמו באתר האינטרנט של הגורם המאשר ושל מינהל התכנון.
- (1) שר האוצר, לאחר התייעצות עם השר הממונה, רשאי לקבוע סוגי בניינים או עבודות שלגביהם נדרש בקר מורשה לבקש את התייחסות הגורם המאשר ולפעול לפי הנחייתו; קבע שר האוצר כאמור, יקבע את המועד למתן התייחסות הגורם המאשר; לא נתן הגורם המאשר את התייחסותו במועד שנקבע כאמור, יבקר הבקר המורשה את הבקשה להיתר לפי הנחיות והוראות הגורם המאשר לפי סעיף קטן (ה) ולפי המידע שמסר הגורם המאשר כאמור בסעיף 145(א1).
- (2) בקר מורשה יבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע על פי הוראות החיקוק שלגביו קיבל הרשאה, והכול בהתאם להנחיות והוראות הגורם המאשר ולפי המידע שמסר הגורם המאשר כאמור בסעיף 145(א1) או לפי הנחיית הגורם המאשר שהועברה לפי סעיף קטן (1).
- (ח) לא יקבע בקר מורשה כי נדרשים תיקונים בבקשה להיתר או שינויים בביצוע עבודות לפי היתר, אלא לפי הוראות החיקוק שלגביו קיבל הרשאה או כדי להתאים את הבקשה להיתר או את ביצוע העבודות להנחיות והוראות הגורם המאשר ולמידע שמסר הגורם המאשר כאמור בסעיף 145(א1) או בהתאם להנחיית הגורם המאשר שהועברה לפי סעיף קטן (1).
- (ט) על אף האמור בסעיף קטן (ח), בקר מורשה רשאי לקבוע שנדרשים תיקונים בבקשה להיתר או שינויים בביצוע העבודות לפי היתר, אף אם לא מתקיים האמור באותו סעיף קטן, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (1) התקבלה לעניין זה הנחיית הגורם המאשר; שר האוצר רשאי לקבוע את המועדים לקבלת הנחיית הגורם המאשר לעניין זה;

- (2) לא יהיה בתיקונים או בשינויים כאמור משום הקלה מהנחיות ומהוראות הגורם המאשר;
- (3) אם מצא כי לא תתקן הבקשה להיתר או שלא יבוצעו השינויים הנדרשים בעבודות לפי ההיתר, יש חשש ממשי לשלום הציבור, לבריאותו, לביטחונו או לבטיחותו או שיש סכנה לפגיעה מהותית באיכות הסביבה או להפרעה בלתי סבירה לאדם מסוים או לציבור.

סימן ד': דרכי העבודה של מכון בקרה

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

158 (א) **עבודת האוצר** יקבע הוראות לעניין המסמכים שיש להגיש למכון בקרה ואופן הגשתם; הוראות לעניין סוגי המסמכים שיש להגיש לבדיקת בקר מורשה לצורך חיקוק מסוים ייקבעו לאחר התייעצות עם השר הממונה על ביצוע התיקון.

158 (א) **מכון בקרה** יודיע לרשות הרישוי המקומית ולמגיש הבקשה להיתר על תוצאות בקרת התכן שביצע בתוך שלושים ימי עבודה מהיום שנקלטה אצלו, ולגבי בקשה להיתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת – בתוך 15 ימי עבודה; ושם האוצר רשאי לקבוע מועדים אחרים לגבי סוגים מסוימים של בקשות להיתר.

(ב) מכון בקרה יפעל בכפוף לכללים ולנהלים שקבעה הרשות להסמכת מעבדות ופרסמה באתר האינטרנט שלה.

(ג) למכון בקרה יהיה אתר אינטרנט שבו יפרסם את פרטיו ופרטים נוספים שהוא נדרש לפרסמם לפי חוק זה.

158 (א) **השר האוצר**, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע אגרות שמבקש היתר ישלם למכון הבקרה; בתקנות כאמור ייקבע כי מכון בקרה שלא עמד במועדים לפי חוק זה, ישיב למבקש את האגרה ששילם או חלק ממנה.

(ב) לא יקבל מכון בקרה כל תשלום, עמלה, הטבה או תמורה אחרת למעט האגרה שנקבעה לפי סעיף זה.

158 **עובדי מכון בקרה והפועלים בשירותו** כאמור בסעיף 158טו(א)(1) כדין עובדי הציבור לעניין חוקים אלה: (1) חוק שירות הציבור (מתנות), התש"ם-1979;

(2) חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט-1969;

(3) חוק העונשין, התשל"ז-1977 – לעניין העבירות הנוגעות לעובדי הציבור.

158 (א) **בעל מכון ומי שפועל בשירותו של מכון בקרה** לפי סעיף 158טו(א)(1), לא יטפלו בבקשה לבצע בקרת תכן או בקרת ביצוע אם הטיפול בה עלול לגרום להם להימצא, במישורין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין החוקים המסדירים את המכון הבקרה או תפקידם במכון הבקרה, לפי העניין, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלהם או של קרובם, ואם נודע למי מהם על חשש לניגוד עניינים כאמור, יפסיק לטפל בבקשה ויודיע על כך למנהל בקרת התכן או למנהל בקרת הביצוע במכון הבקרה, כמשמעותם בסעיף 158טו(א)(1), לפי העניין.

(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע כללים לעניין ניגודי עניינים של מכון בקרה, בעל מכון בקרה, עובדים ובעלי תפקידים במכון בקרה, ומי שפועלים בשירותו.

158 **האוצר** רשאי לקבוע הוראות לעניין רישוי מכון בקרה ולעניין הסדרת פעילותו, ובכלל זה הוראות לעניין מכוני בקרה

(תיקון מס' 101) (1) התאגדותו ומבנהו, בכפוף להוראות כל דין;

(2) דרכי פעולתו ונוהלי עבודתו ועבודת הבקרים והבקרים המורשים, לרבות שיטות העבודה במכון הבקרה, הכשרה מקצועית שוטפת, ביטוח מקצועי, מערכת תיעוד של עבודת המכון, והוראות נוספות לשם הבטחת עבודתו המקצועית ואיכות פעולתו, לרבות לעניין מתן ערבויות והדרכים למימושן;

(3) אופן הטיפול בבקשה לבצע בקרת תכן או בקרת ביצוע, שעובד במכון בקרה, בעל תפקיד בו או מי שפועל בשירותו מצא כי הטיפול בה עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים, וכן הוראות בדבר העברת בקשה כאמור לטיפול מכון בקרה אחר והעברת התשלום שהתקבל לצורך הטיפול בבקשה האמורה לאותו מכון;

(4) דרכי התשלום למכון בקרה בעד שירותיו, לרבות בעד התייעצות מוקדמת עם מכון הבקרה.

סימן ה': דיווח, פיקוח וביקורת

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

158 (א) **מכון בקרה** ידווח לשר האוצר באופן מיידי על כל שינוי שחל במידע שמסר בעת שהוגשה הבקשה לקבלת רישיון, או אם שונה או חדל להתקיים בו תנאי מהתנאים למתן רישיון.

(ב) **מכון בקרה** ידווח לשר האוצר על פעילותו, לרבות עמידתו בתנאים למתן רישיון ותנאים ברישיון, וכן על כל מידע אחר שיבקש השר, בהתאם להוראות שקבע השר; שר האוצר רשאי לקבוע הוראות לעניין פרסום מידע ודיווחים שיוגשו לפי סעיף זה.

- 158 לא (א) (1) שר האוצר יבצע ביקורת ופיקוח על התקיימות התנאים למתן רישיון למכון בקרה והתנאים למתן ביקורת ופיקוח על מכוני בקרה ובקריים הרשאה לבקר מורשה ועל פעילות מכון הבקרה והבקר המורשה, ורשאי הוא לקבוע הוראות לעניין זה; מורשים (תיקון מס' 101)
- (2) לעניין ביקורת ופיקוח כאמור בסעיף קטן (א), רשאי שר האוצר להסתמך על ממצאי ביקורת ופיקוח של הרשות להסמכת מעבדות בעניין עמידת מכון הבקרה בתנאי ההסמכה ועמידת הבקר המורשה בתנאי הכשירות, ולשם כך רשאי הוא לדרוש מהרשות להסמכת מעבדות ממצאים כאמור וכל מידע שיש בידיה לעניין זה.
- (ב) לשם ביקורת ופיקוח על ביצוע הוראות פרק זה, רשאי שר האוצר להסמיק, מבין עובדי משרדו, מפקחים שיהיו נתונות להם סמכויות לפי סעיף קטן (ג); לא יוסמך מפקח לפי סעיף זה, אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:
- (1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה יש בה, לדעת שר האוצר, כדי למנוע את הסמכתו;
- (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי סעיף זה, כפי שהורה שר האוצר;
- (3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה שר האוצר.
- (ג) לשם ביצוע תפקידו רשאי מפקח שהוסמך לפי סעיף קטן (ב) –
- (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 מידע ומסמכים בנוגע לפעולותיו של מכון בקרה, ובכלל זה בנוגע לפעולותיו של בקר מורשה המועסק במכון הבקרה; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;
- (3) להיכנס למכון בקרה ולכל אתר שמתבצעת בו בקרת ביצוע על ידי מכון בקרה, כדי לבדוק את עבודת מכון הבקרה, מנהליו, עובדיו ומי שפועל בשירותו, לרבות עבודת הבקרים המורשים המועסקים במכון הבקרה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא לפי צו של בית משפט.
- (ד) מפקח לפי סעיף זה לא יעשה שימוש בסמכות הנתונה לו, אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שני אלה:
- (1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;
- (2) יש בידו תעודה החתומה בידי שר האוצר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו של מפקח לפי סעיף זה, שאותה יציג לפי דרישה.
- (ה) לשם ביקורת ופיקוח על עבודת בקר מורשה תהיה הסמכות להסמיק מפקחים כאמור בסעיף קטן (ב) נתונה לשר הממונה על הגורם המאשר לעניין אותו בקר מורשה, והוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד) יחולו לעניין מפקחים כאמור, בשינויים המחויבים.

טימן ו': עיצום כספי

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

- 158 לב. (א) בסימן זה, "הממונה" – מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים.
- (ב) הפר מכון בקרה הוראה מההוראות לפי חוק זה, כמפורט להלן, רשאי הממונה להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סימן זה, בסכום של 30,000 שקלים חדשים:
- (1) הפעיל את סמכויותיו אף שחדל להתקיים בו תנאי מהתנאים המנויים בסעיף 158 טו(א)(1);
- (2) הפעיל את סמכויותיו בניגוד לתנאי הרישיון שנקבעו לפי סעיף 158 טז(ב), והמנויים בתוספת השביעית;
- (3) פעל שלא בהתאם לכללים ולנהלים שקבעה הרשות להסמכת מעבדות, בניגוד להוראות סעיף 158 כה(ב);
- (4) קיבל תשלום, עמלה, הטבה או תמורה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 158 כו(ב);
- (5) הפר חובות דיווח לפי סעיף 158 לא(א);
- (6) הפר חובות דיווח שקבע שר האוצר לפי סעיף 158 לב(ב), המנויות בתוספת השביעית.
- 158 לה. (א) הודעה לממונה יסוד סביר להניח כי מכון בקרה הפר הוראה מההוראות המנויות בסעיף 158 לב(ב) (בסימן זה המפר), ובכוונתו להטיל עליו עיצום כספי לפי אותו סעיף, ימסור למפר הודעה על הכוונה להטיל עליו עיצום כספי (בסימן זה – הודעה על כוונת חיוב).
- (ב) בהודעה על כוונת חיוב יציין הממונה, בין השאר, את אלה:
- (1) המעשה או המחדל (בפרק זה – המעשה) המהווה את ההפרה;
- (2) סכום העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 158 לד;

4) הסמכות להוסיף על סכום העיצום הכספי בשל הפרה נמשכת או הפרה חוזרת לפי הוראות סעיף 158ל, והמועד שממנו יראו הפרה כהפרה נמשכת לעניין הסעיף האמור.

158ל. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב לפי הוראות סעיף 158לג רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, או מי שהוא הסמיך לכך, לעניין הכוונה להטיל עליו עיצום כספי ולעניין סכומו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה, ורשאי הממונה להאריך את התקופה האמורה בתקופה נוספת שלא תעלה על 30 ימים.

158ל. החליט הממונה (א) להטיל על הממונה שנטענו לפי סעיף 158לד, אם להטיל על המפר עיצום כספי, או שלא להטיל על הממונה עיצום כספי לפי הוראות סעיף 158לז.

(תיקון מס' 101) (ב) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) –

(1) להטיל על המפר עיצום כספי – ימסור לו דרישה, בכתב, לשלם את העיצום הכספי (בפרק זה – דרישת תשלום), שבה יציין, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן ואת התקופה לתשלומו;

(2) שלא להטיל על המפר עיצום כספי – ימסור לו הודעה על כך, בכתב.

(ג) בדרישת תשלום או בהודעה, לפי סעיף קטן (ב), יפרט הממונה את נימוקי החלטתו.

(ד) לא טען המפר את טענותיו לפי הוראות סעיף 158לד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כדרישת תשלום שנמסרה למפר במועד האמור.

158ל. בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי הקבוע לאותה הפרה החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת הפרה.

(תיקון מס' 101) (ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי הקבוע לאותה הפרה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה מההוראות המנויות בסעיף 158לב(ב) בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

158ל. הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בסימן זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).

(ב) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בסימן זה, ובשיעורים שיקבע.

158ל. העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת דרישת התשלום, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 158לד – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערעור לבית משפט לפי סעיף 158לז, יוערך תשלומו של העיצום הכספי לפי הוראות אותו סעיף, יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערעור.

(ב) סכום העיצום הכספי יתעדכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב-1 בינואר של השנה הקודמת; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; בסעיף זה, "המדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) הממונה יפרסם ברשומות הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב).

158ל. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת התשלום כאמור בסעיף 158לז. הממונה רשאי להטיל עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת הריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (בסימן זה – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.

158ל. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גבייה).

(תיקון מס' 101) 158ל. מעשה אחד מההווה הפרה של הוראה מההוראות לפי חוק זה המנויות בסעיף 158לב(ב) ושל הוראה עיצומו של חוק זה, לא יוטל יותר מעיצום כספי אחד.

(תיקון מס' 101) 158ל. תשלום עיצום כספי, לפי פרק זה, לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה מההוראות לפי חוק זה, המהווה עבירה.

(תיקון מס' 101) (ב) שלח הממונה למפר הודעה על כוונת חיוב בשל הפרה המהווה עבירה כאמור בסעיף קטן (א), לא יוגש נגדו כתב אישום בשל אותה הפרה, אלא אם כן התגלו עובדות חדשות, המצדיקות זאת.

(ג) הוגש נגד אדם כתב אישום בשל הפרה המהווה עבירה כאמור בסעיף קטן (א), לא ינקוט נגדו הממונה הליכים לפי פרק זה בשל אותה הפרה, ואם הוגש כתב אישום בנסיבות האמורות בסעיף קטן (ב) לאחר שהמפר שילם עיצום כספי, יוחזר לו הסכום ששולם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלום הסכום, עד יום חזרתו.

158ל. על דרישת תשלום לפי פרק זה ניתן לערער לבית משפט שלום שבו יושב נשיא בית משפט השלום; ערעור תשלום

כאמור יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה למפר הודעה על דרישת התשלום.

(ב) אין בהגשת ערעור כאמור בסעיף קטן (א) כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי, אלא אם כן הסכים לכך הממונה או שביית המשפט הורה על כך.

(ג) החליט בית המשפט, לאחר ששולם העיצום הכספי, לקבל ערעור שהוגש לפי סעיף קטן (א) והורה על החזרת סכום העיצום הכספי ששולם, יוחזר הסכום ששולם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

פרט 158מ. (א) הטיל הממונה עיצום כספי לפי סימן זה, יפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון את הפרטים שלהלן, בדבר שתבטיח שקיפות לגבי הפעלת שיקול דעתו בקבלת ההחלטה להטיל עיצום כספי:

- (1) דבר הטלת העיצום הכספי;
- (2) מהות ההפרה שבשלה הוטל העיצום הכספי ונסיבות ההפרה;
- (3) סכום העיצום הכספי שהוטל;
- (4) אם הופחת העיצום הכספי – הנסיבות שבשלהן הופחת סכום העיצום ושיעורי ההפחתה;
- (5) פרטים על אודות המפר, הנוגעים לעניין;
- (6) שמו של המפר – אם הוא תאגיד.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א)6, הממונה רשאי לפרסם את שמו של מפר שהוא יחיד, אם סבר שהדבר נחוץ לצורך אזהרת הציבור.

(ג) הוגש ערעור לפי סעיף 158מ, יפרסם הממונה את דבר הגשת הערעור ואת תוצאותיו.

(ד) על אף האמור בסעיף זה, לא יפרסם הממונה פרטים שהם בגדר מידע שרשות ציבורית מנועה מלמסור לפי סעיף 9(א) לחוק חופש המידע וכן רשאי הוא שלא לפרסם פרטים לפי סעיף זה, שהם בגדר מידע שרשות ציבורית אינה חייבת למסור לפי סעיף 9(ב) לחוק האמור.

פרט 158מ. שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השביעית ולקבוע בה הוראות שעל הפרתן ניתן להטיל עיצום כספי לפי סעיפים 158(ב) ו-6.

(תיקון מס' 101)

פרק ו': מיתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה

159. בפרק זה –

"ועדה מחוזית" או "ועדה מקומית" – לרבות ועדה מיוחדת או ועדה משותפת, בכל מקום שניתנו להם לפי חוק זה הסמכויות של הועדה המחוזית או של הועדה המקומית, הכל לפי הענין;

"מיתקן בטחוני" – בנין, מחנה או דרך המוחזק או נועד להיות מוחזק בידי צבא-הגנה לישראל או בידי שלוחה אחרת של מערכת הבטחון שאושרה לצורך פרק זה על ידי שר הבטחון, למעט בנין, מחנה או דרך שאינו משמש למטרה בטחונית או שלא נועד לכך או ששר הבטחון או מי שהוסמך על ידי הורה עליו שהוא פתוח לציבור; לענין הגדרה זו, "שלוחה אחרת של מערכת הבטחון" – לרבות חברה ממשלתית, שהשר האחראי עליה הוא שר הבטחון.

160. בבקשה להיתר לפי פרק ה' במיתקן בטחוני יחולו, על אף האמור בחוק זה או בתקנות על פיו, הוראות אלה: (1) הסמכות לתת את ההיתר תהיה בידי ועדת משנה של הועדה המחוזית, בהרכב של שלושה מחברי הועדה המחוזית (להלן – ועדה למיתקנים בטחוניים);

(2) שני חברים בועדה למיתקנים בטחוניים ימונו על ידי שר האוצר בהתייעצות עם שר הבטחון, ונציג שר הבטחון בועדה המחוזית יהיה החבר השלישי; שר האוצר בהתייעצות עם שר הבטחון ימנה את יושב ראש הועדה;

(3) הבקשה למתן ההיתר תכלול רק פרטים על איתורו של מקום המיתקן הבטחוני ופירוט המיגבלות שעומדים להטילן עקב הקמת המיתקן על אדם אחר, ויצורף לה תשריט המקום;

(4) שר הבטחון או נציגו יודיעו למוסדות התכנון הנוגעים בדבר על החלטות הועדות למיתקנים בטחוניים להטיל מגבלות בשל מתקן בטחוני ועל כל שינוי שיחול במגבלות, אלא אם כן טעמים של בטחון המדינה מצדיקים אי מתן ההודעה כאמור;

(5) הועברה הודעה כאמור בפסקה (א3), לא יפקיד ולא יאשר מוסד תכנון תכנית בניגוד למגבלות שהוטלו בשל מתקן בטחוני, אלא לאחר ששמע מוסד התכנון את עמדת נציג שר הבטחון בענין המגבלות האמורות, אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מסמכות שר הבטחון להגיש התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני, כאמור בסעיף 177.

(4) לפי דרישת הועדה תימסר לה הודעה על סוג הייעוד הכללי של המיתקן הבטחוני; סוגי הייעוד הכללי ייקבעו על ידי מי שהוסמך לכך מטעם שר הבטחון;

(5) סעיפים 149 עד 154 לא יחולו.

(תיקון מס' 01) (6) לא תידרש בקרת תכן על ידי מכון בקרה.

תשע"ד-2014

התחוקה 161. בהתקן בטחוני והועדה למיתקנים בטחוניים יתחשבו, ככל האפשר, בהנחיות התכנוניות ארכיטקטוניות ובתיבות שתיתן הועדה המחוזית לענין זה.

(תיקון מס' 43)

המניין החוקי בישיבת הועדה למיתקנים בטחוניים הוא שני חברים לפחות, שנציג שר הבטחון יהיה אחד מהם. בעניינים הנוגעים לטיסה האזרחית תזמין הועדה למיתקנים בטחוניים לפני החלטתה את מי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה בהתייעצות עם שר הבטחון.

קרקע 164. הוראת הרשונה לחוק זה לא תחול לגבי מיתקנים בטחוניים, אולם בעניינים הנוגעים לקרקע חקלאית תזמין הועדה למיתקנים בטחוניים לפני החלטתה את יושב ראש הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

165. שימוש בסמכויות לפי פרק ז' לגבי מיתקן בטחוני טעון אישור הועדה למיתקנים בטחוניים.

ועדת 166. (א) דחתה הועדה למיתקנים בטחוניים בקשה לפי סעיף 160, רשאי מי שהגיש אותה לערור, תוך חמישה עשר יום מהיום שהודעה לו הדחיה, על החלטת הועדה לפני ועדת משנה של המועצה הארצית, בהרכב של חמישה חברי הוראת שעה) (תיקון מס' 103) (להלן – ועדת ערר למיתקנים בטחוניים).

(ב) שר האוצר בהתייעצות עם שר הבטחון ימנה את חברי ועדת הערר למיתקנים בטחוניים.

(ג) ועדת ערר למיתקנים בטחוניים רשאית לקבל את הערר או לאשר את ההחלטה שעוררים עליה, עם או בלי שינויים; לא קיבלה את הערר, כולו או מקצתו, רשאית היא לפי דרישת שר הבטחון לחזור ולדון בו.

דיון 167. בהינשג ראש ועדת הערר למיתקנים בטחוניים רשאי להורות שבערר מסויים תהיה הועדה מורכבת משלושה חברים בלבד שיקבע.

היושג 168. יושב ראש ועדת הערר למיתקנים בטחוניים ייבחר על ידי הועדה.

(תיקון מס' 43) (בוטל)

סודי 170. חבר הועדה למיתקנים בטחוניים וחבר ועדת הערר למיתקנים בטחוניים לא ימסרו, כל ידיעה שהגיעה אליהם במהלך דיוני הועדה למי שאינו מוסמך לקבלה. (תיקון מס' 45)

סודי 171. הועדה למיתקנים בטחוניים וועדת הערר למיתקנים בטחוניים יקבעו בעצמם את סדרי הדיון ואת סדרי עבודתם במידה שלא נקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו.

פסוד 172. מערכת הבטחון לא תזדקק להיתר של הועדה למיתקנים בטחוניים או של כל מוסד תכנון אחר לגבי –

(1) מיתקן בטחוני שאיתורו אושר מטעם אגף התכנון של משרד הפנים לפני תחילתו של חוק זה;

(2) מיתקן בטחוני נוסף בתחום מיתקן בטחוני קיים, ובלבד שמחמת הקמת המיתקן הבטחוני הנוסף כאמור לא יוטלו מגבלות על אדם אחר, ולא יחולו שינויים במגבלות כאמור שהן קיימות, וייעודו הכללי של המיתקן הבטחוני הנוסף לא יהיה מסוג השונה מסוגו של המיתקן הבטחוני הקיים.

תקנון 173. שר האוצר, בהסכמת שר הבטחון, רשאי בתקנות לקבוע לגבי מיתקן בטחוני הוראות מיוחדות בכל העניינים שהוא רשאי להתקין להם תקנות על פי סעיף 265 וכן הוראות בדבר התנאים למתן הקלה או היתר לשימוש חורג לפי הוראת שעה) (תיקון מס' 103)

מניעה 174. (א) שר הבטחון או שר התחבורה, הכל לפי הענין, רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולבצע בהם פעולה או לעשות בהם או מעליהם סידורים, לרבות תאורה, צביעה או סימון, הכל לשם מניעת מכשולי טיסה; אך לא ייכנס לבנין המשמש למעשה בית מגורים ללא הסכמת תופשו אלא בשעות היום ולאחר שמסר לו הודעה בכתב שלושה ימים מראש.

(ב) המונע את מי שפועל מכוח סעיף קטן (א) מלמלא את תפקידו או להשתמש בסמכותו, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס 2500 לירות; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי חוק אחר.

(ג) מי שהוסמך כאמור בסעיף קטן (א) רשאי להורות לבעל הקרקע או הבנין או למחזיק בהם לבצע את הפעולה או לעשות את הסידורים, הכל כאמור בסעיף קטן (א) ובמועד ובתנאים שיקבע.

(ד) מי שניתנה לו הוראה לבצע פעולה או לעשות סידורים כאמור בסעיף קטן (ג) חייב בקיומה; קיים אותה, זכאי הוא לתשלום הוצאותיו מאוצר המדינה; הוראה זו אינה גורעת מאחריות לאי קיום החובה לפי כל חוק אחר.

(ה) הוראות סעיף זה אינן גורעות מכל חובה שהוטלה או שתוטל על בעל קרקע או בנין בהתאם לתנאי כל היתר לפי כל חיקוק הדין בתכנון ובניה.

(ו) "מקרקעין", בסעיף זה - לרבות עגורן ומנוף שגבהם מעל ארבעה מטרים, אף אם אינם מחוברים לקרקע.

הוראת 175. (א) הועדה למיתקנים בטחוניים רשאית, על פי דרישת שר הבטחון או סגנו, להורות לועדה המקומית, לועדה המחוזית או לועדה למימי חופין להכניס לתכנית הוראת שינוי, אם היא הכרחית לשם הבטחת פעולתו התקינה של הוראת שעה) (תיקון מס' 103)



מיתקן בטחוני, השימוש התקין בו, מניעת פגיעה בסודיותו או מניעת נזקי גוף או רכוש הצפויים מפעולתו או מהשימוש בו.

(ב) היתה הוראת השינוי לפי סעיף קטן (א) איסור התקנתו של מיתקן חשמלי כמשמעותו בחוק החשמל, תשי"ד-1954, של מיתקן אלקטרוני או של מיתקן אחר שייקבע בצו על ידי שר הדואר, הפסקת פעולתם או קביעת תנאים לשימוש בהם - יכול שתוגש הדרישה גם על ידי שר הדואר.

(ג) היתה הוראת השינוי איסור השימוש בבנין מגורים או הגבלתו של השימוש בו, וכתוצאה מהוראת השינוי כאמור עשוי להיפסק השימוש בבנין או עשויה לחול הגבלה ניכרת ומוחשית בשימוש בו, לא תבוצע מכוח הוראות סעיף זה בלבד הפסקת השימוש בבנין או ההגבלה בשימוש בו כאמור לגבי מי שמחזיק בבנין בזכות חוקית או בזכות שביושר, אלא לאחר שהועמד לרשותו של אותו מחזיק שיכון חלוף סביר או, אם רצה בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

(ד) החלו בהליכים משפטיים לשם הכרעה אם אמנם הועמד לרשות המחזיק בבנין כאמור בסעיף קטן (ג) דיור חלוף סביר או סכום הפיצויים הנאות תמורתו, אין בכך כדי לעכב את ביצוע הוראות השינוי לגבי אותו מחזיק.

(ה) הועדה למיתקנים בטחוניים תביא את הדרישה להוראת השינוי לידיעתם של בעלי הקרקעות והבנינים ושל בעלי זכות בהם אשר, לדעת הועדה, הם עלולים להיפגע על ידי הוראת השינוי, ובעל זכות כאמור רשאי, תוך עשרה ימים מהיום שהגיעה הוראת השינוי לידיעתו, להגיש התנגדות להוראה בפני הועדה בדרך שקבע שר הבטחון בהסכמת שר האוצר בתקנות.

(ו) הועדה למיתקנים בטחוניים רשאית לדחות את ההתנגדות או לקבלה, כולה או מקצתה, ולתת את הוראת השינוי, כפי שמחייבת, לדעתה, קבלת ההתנגדות; דחתה הועדה את ההתנגדות, כולה או מקצתה, תעביר אותה לדיון ולחכמה סופית בפני ועדת הערר למיתקנים בטחוניים.

(ז) בדיון בהתנגדות תונחה הועדה למיתקנים בטחוניים וועדת הערר למיתקנים בטחוניים על ידי השיקולים המפורטים בסעיף קטן (א).

(ח) על פי דרישת חבר הועדה למיתקנים בטחוניים החולק על החלטתה בדבר הוראות שינוי, תעביר הועדה את ההכרעה באותו ענין לוועדת הערר למיתקנים בטחוניים; הדרישה תוגש תוך חמישה עשר יום מיום מתן ההחלטה של הועדה למיתקנים בטחוניים, וההחלטה של ועדת הערר תבוא במקום ההחלטה של הועדה למיתקנים בטחוניים ותהא סופית.

(ט) עברו כל התקופות להגשת ההתנגדויות או להגשת דרישות להכרעה על ידי ועדת הערר למיתקנים בטחוניים או הוכרע בהן סופית, רואים את התכנית כאילו שונתה כדין על ידי הוראת השינוי והשינוי יקבל תוקף במועד שנקבע על ידי הועדה למיתקנים בטחוניים.

(י) הוראות סימן ט' לפרק ג' לא יחולו על תכנית ששונתה בדרך הוראת שינוי.

(יא) כל מקום שהוראת שינוי סותרת היתר לפי חוק זה, הוראת השינוי עדיפה וההיתר יתוקן, ישונה או יבוטל בהתאם.

(יב) "הוראת שינוי", בסעיף זה – לרבות הוראה בדבר –

(1) איסור הבניה או הגבלתה או קביעת תנאים לבניה;

(2) איסור השימוש בקרקע או בבנין או בחלק מהם או הגבלתו או קביעת תנאים לו.

176. מי שנפגע על ידי הוראה על פי סעיף 174 או על ידי הוראת שינוי כאמור בסעיף 175, יהיה זכאי לפיצויים מאוצר המדינה בהתאם להוראות פרק ט' בשינויים המחוייבים לפי הענין; לענין זה יראו הוראה שניתנה על פי הסעיפים האמורים כאילו נכללה בהוראות המנויות בסעיף 200.

177. הועדה למיתקנים בטחוניים מטעם שר הבטחון התנגדות לתכנית בשל מיתקן בטחוני שהוא קיים, או שהקמתו אושרה והוא עלול להיפגע על ידי התכנית, יחולו על ההתנגדות הוראות חוק זה בשינויים אלה:

(1) ההתנגדות תוגש לוועדה למיתקנים בטחוניים;

(2) בהתנגדות לתכנית מיתאר מחוזית ובערר על קבלת התנגדות או על דחייתה תדון ותכריע ועדת הערר למיתקנים בטחוניים; בהתנגדות אחרת תדון ותכריע הועדה למיתקנים בטחוניים;

(3) ההתנגדות לא תהיה נתונה לעיון על פי סעיף 104;

(4) הועדה למיתקנים בטחוניים תודיע לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית על הגשת ההתנגדות וההכרעה בה.

177. (א) מיתקן שהוחזק בידי חברה ממשלתית שהופרטה, באחד מהשטחים המצוינים בתוספת השמינית (בסעיף שרואים אותו כמיתקן ביטחוני לענין פרק זה עד אישור תכנית למיתקן (בסעיף זה – תקופת המעבר), ובלבד שבתוך שנה ממועד ההפרטה הועדה למיתקנים ביטחוניים אישרה לגבי מפרט המתאר את המצב הקיים (בסעיף זה – מפרט מצב קיים למיתקן).

(ב) מפרט מצב קיים למיתקן יכול מפת מדידה הכוללת את סימון גבולות המיתקן, תיאור המבנים הקיימים במיתקן (AS MADE), ייעודי הקרקע העיקריים המותרים בו והשטח הכולל הבנוי בתחום המיתקן הביטחוני במועד

ההפרטה, והוא לא יהווה תכנית פוגעת לעניין סעיף 197.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), היה המיתקן הקיים בשטחים המצוינים בפרטים (3) או (4) לתוספת השמינית, תימשך תקופת המעבר לגבי עד תום ארבע שנים מהמועד שבו אושרה תכנית למיתקן לגבי השטח המנוי בפרט (4) לתוספת השמינית.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ג) –

(1) לא הופקדה תכנית למיתקן עד תום שבע שנים ממועד ההפרטה, יראו את המיתקן הקיים כמיתקן ביטחוני עד תום שבע שנים ממועד ההפרטה, ואולם שר האוצר ושר הביטחון רשאים להאריך את התקופה האמורה בשתי תקופות נוספות של שנתיים כל אחת, בהודעה שתפורסם ברשומות;

(2) לא אושרה תכנית למיתקן עד תום ארבע שנים ממועד הפקדתה, ימשיכו לראות את המיתקן הקיים כמיתקן ביטחוני רק עד תום ארבע שנים ממועד ההפקדה.

(ה) אושרה תכנית למיתקן קיים, יראו את המבנים התואמים את התכנית ואת המפרט שאושר לפי סעיף קטן (א) וכן מבנים שנבנו בהתאם לסעיפים קטנים (1) ו-(2) כאילו הוצא להם היתר כדין גם לאחר תום תקופת המעבר.

(1) הוראות סעיף 172(2) יחולו לגבי בנייה נוספת בתחום מיתקן שרואים אותו לפי הוראות סעיף זה כמיתקן ביטחוני, רק אם התקיימו כל אלה:

(1) שטח הבנייה אינו עולה על 50 מ"ר;

(2) אגף ההנדסה והבינוי במשרד הביטחון אישר את הבנייה בדרך שבה היה מאשר בנייה במיתקן ביטחוני בידי מערכת הביטחון;

(3) הבנייה בוצעה בתוך שבע שנים ממועד ההפרטה; שר הביטחון רשאי להאריך את התקופה האמורה בשלוש שנים נוספות, ורשאי הוא לשוב ולהאריכה בתקופה אחת של שנתיים נוספות.

(ז) על אף האמור בסעיף 172, הוועדה למיתקנים ביטחוניים רשאית לתת היתר לבניית מיתקן ביטחוני נוסף בתחום מיתקן קיים שרואים אותו לפי הוראות סעיף זה כמיתקן ביטחוני, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) השטח הכולל של הבנייה הנוספת לא יעלה במצטבר על 15% מהשטח הכולל הבנוי במיתקן הקיים במועד ההפרטה, ולגבי מיתקנים המצויים בשטח המצוין בפרט (3) לתוספת השמינית – על 5% מהשטח הכולל הבנוי במיתקן הקיים במועד ההפרטה; מהשטח המצטבר המותר לבנייה כאמור ינוכה סך שטחי הבנייה שבנייתם אושרה לפי סעיף קטן (1);

(2) אגף ההנדסה והבינוי במשרד הביטחון אישר את המיתקן הנוסף בדרך שבה היה מאשר בניית מיתקן ביטחוני בידי מערכת הביטחון;

(3) הבנייה בוצעה בתוך שבע שנים ממועד ההפרטה; שר הביטחון רשאי להאריך את התקופה האמורה בשלוש שנים נוספות, ורשאי הוא לשוב ולהאריכה בתקופה אחת של שנתיים נוספות.

(ח) בסעיף זה –

“מועד ההפרטה” – המועד שבו חדלה חברה המחזיקה במיתקן קיים להיות חברה ממשלתית;

“תכנית למיתקן” – תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים, כפי שאישרה הוועדה המחוזית בשטח המיתקן.

פרק ז': שימוש חורג

178. מיום תחילת תקפה של תכנית רשאית הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, וחיבת היא לפי דרישת תקופת מקסימלית – הוועדה המחוזית

(1) לערוך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים לפי התכנית או שיש בהם לפיה שימוש חורג, וכן רשימת הקרקעות בתחום התכנית שיש בהן לפיה שימוש חורג;

(2) להמליץ על התקופה שבה מותר עוד להמשיך ולהשתמש בבנינים או בקרקעות כאמור שימוש חורג או שבה מותר לקיים בנינים כאמור כבנינים חורגים (להלן - תקופת מקסימום לחריגה). (תיקון מס' 43)

179. הנגזרת מרשימת בנינים וקרקעות כאמור בסעיף 178, ינהגו בה, בשינויים המחוייבים לפי הענין, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחילת תקפה ולענין כל דבר אחר, ככתבנית אשר הרשימה כאמור חורגת מהוראותיה; ובכל הודעה על הפקדת הרשימה יאמר כי הוועדה המקומית מבקשת לקבוע את תקופת המקסימום לשימוש החורג בבנינים או בקרקעות שברשימה ולקיום בנין שברשימה כבנין חורג.

180. למטל בנין חורג לפי סעיף 178 תקבע תקופת המקסימום, בשים לב לכל הנסיבות ובין השאר –

(1) התקופה המשוערת להמשך קיומו של הבנין, למעשה, בשים לב לשנות קיומו שחלפו ולמצבו אותה שעה;

(2) התקופה המשוערת להמשך קיומו היעיל של הבנין מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה;

(3) מידתה ואפיה של החריגה;

(4) אפיו הציבורי של הבנין.

התקופה המרבית לחריגה לכל קרקע שבה קיים שימוש חורג, תיקבע בשים לב לכל הנסיבות, ובין השאר, מידתה ואפיה של החריגה.

אישור הצעה הועדה המקומית, מכוח פרק זה, לקבוע את התקופה המרבית לחריגה של כל בנין או קרקע, ינהגו בקביעה זו, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחולת תוקפה, ולענין כל דבר אחר, כבתכנית אשר החריגה היא מהוראותיה כאמור בסעיף 179, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

לאחר מתום התקופה המרבית ייפסק השימוש החורג בבנין, או ישונה הבנין עד שלא יהיה עוד חורג או יהיה חורג רק באופן חלקי; לא נעשה כן, רשאי בית משפט השלום, לפי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה (תיקון מס' 43), לצוות על המשתמש בבנין או על בעל זכות בו לבצע את הדבר, הכל לפי הענין וכפי שנראה לבית המשפט צורך בנסיבותיו.

הועדה המקומית רשאית, אם נראה לה הדבר דרוש לצרכי התכנון, וחיבת היא לפי דרישת הועדה המקומית, להורות בכתב למשתמש בבנין או לבעל זכות בו להפסיק את השימוש החורג לפני תום התקופה המרבית (תיקון מס' 43) של אותו בנין, או לשנות, להרוס או לסלק את הבנין החורג, הכל לפי הענין, לפני תום אותה תקופה.

הרואה את עצמו נפגע על ידי הוראת הועדה המקומית רשאי לערור עליה לפני ועדת הערר, תוך שלושים ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית לידיו; ועדת הערר רשאית לקבל את הערר או לאשר את הוראת הועדה המקומית, עם או בלי שינויים; ועדת הערר תיתן החלטתה תוך ששים ימים מיום הגשת הערר; לא ניתן לערור על החלטת ועדת הערר.

(תיקון מס' 43) בוצעה ההוראה, זכאי בעל הזכות בבנין לפיצויים מהועדה המקומית; אולם בחישוב הפיצויים יביאו בחשבון כי בתום התקופה המרבית היה נפסק השימוש החורג בבנין או שהבנין היה טעון הריסה, סילוק או שינוי בלי תשלום פיצויים.

לאחר שהקיים המשתמש בבנין או בעל הזכות בו את הוראת הועדה המקומית שניתנה לו לפי סעיף 184, לאחר שתמה תקופת הערר עליה או לאחר שאושרה ההוראה על ידי ועדת הערר, רשאי בית משפט השלום, על פי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות עליו לקיים את ההוראה.

ביצוע הוראת בית המשפט לפי סעיפים 183 או 185 ואין עוד ערעור עליו, רשאי בית המשפט, כשהנסיבות מחייבות זאת, להטיל את ביצועו על הועדה המקומית, וכן רשאי בית המשפט להרשות את הועדה המקומית לגבות את הוצאות הביצוע ממי שחייב בקיום הצו, בדרך שגובים חוב אזרחי; סעיף זה אינו גורע מסמכות בית המשפט לפי פקודת בזיון בית המשפט, ומכל זכות לפיצויים לפי חוק זה.

שיכון 187 היה הבנין החורג בית מגורים או שהשימוש החורג היה בבנין מגורים, לא ייפסק השימוש שבזכות חוקית או שבזכות שביושר מכוח הוראות פרק זה בלבד, אלא לאחר שהועמד לבעלי הזכות שיכון חלוף סביר, או, אם רצו בכך, לאחר ששולמו להם או לזכותם פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

פרק ח': הפקעות

188 (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(תיקון מס' 103) (ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה 11.

סמכות הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

ביצוע 190 (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי

(תיקון מס' 92) תש"ס-2010

11. ה"פ תשמ"ב מס' 2842 מיום 12.8.1982 עמ' 2631. "פ תשמ"ג מס' 2949 מיום 4.8.1983 עמ' 2597. "פ תשנ"ג מס' 4045 מיום 1.10.1992 עמ' 2. "פ תשנ"ו מס' 4424 מיום 4.7.1996 עמ' 3869. "פ תשס"ג מס' 5197 מיום 24.6.2003 עמ' 2864. "פ תשס"ד מס' 5312 מיום 7.7.2004 עמ' 3349. "פ תשס"ד מס' 5316 מיום 22.7.2004 עמ' 3465. "פ תשס"ה מס' 5355 מיום 30.12.2004 עמ' 954. "פ תשע"ב מס' 6464 מיום 27.8.2012 עמ' 6075. תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.

ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, 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;

(2) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי להורות לועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה:

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(א1) ו-1(ב1), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

(7) סעיף 9 לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(תיקון מס' 92  
תש"ע-2010  
(תיקון מס' 92  
תש"ע-2010)

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנחנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלוששים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

191 חילוף הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

192 הסכם הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

193 דיון מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

194 שיכון בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שבישור במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

195 דיון מקרקעין שנוכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות בתמונה:

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר האוצר, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

196 שינוי (א) במקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

(תיקון מס' 18)

פרק ח'1: היטל השבחה

196 היטל הועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

(תיקון מס' 18)

פרק ט': פיצויים

- 197 תביעות פיצויים (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200 (תיקון מס' 20).
- 198 תביעות פיצויים (ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.
- 199 תביעות פיצויים (א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים נושא התביעה, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם עם הועדה המקומית או עם המדינה (בפרק זה – המשיב) על הגשתה ותתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו. (תיקון מס' 43).
- 200 תשנ"ה-1995 (ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה – מהו הסכום המוצע כפיצויים. (תיקון מס' 84).
- 201 תשס"ח-2008 (ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה – את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך; הסתמכה הועדה המקומית בהחלטתה על שומה, תצרף להודעתה גם את אותה שומה.
- 202 תשס"ח-2008 (ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או המשיב, לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל עליו השבחה (תיקון מס' 84). תוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב); יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- 203 תשס"ח-2008 (ה) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;
- (2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לכל אחד מהפונים לפי פסקה (1), בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהותו של השמאי המכריע שמינה;
- (3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2) ידון ויכריע במחלוקת על סכום הפיצוי; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;
- (4) (א) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3) יכולים הועדה המקומית, התובע או המשיב לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;
- (ב) פסקה זו תעמוד בתוקפה עד תום חמש שנים מיום תחילתו של סעיף זה, כנוסחו בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008.
- 204 תיקון מס' 65 (ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן:
- (א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים – 837 שקלים חדשים;
- (ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים – 1,675 שקלים חדשים;
- שר האוצר, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה;
- (2) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה;
- (3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- (4) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי שישלם בעת הגשת הערר; היו מספר משיבים בערר – רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים;

12 עפ"י סעיף 10 לתיקון מס' 84 נכנס התיקון לתוקף ביום 1.1.2009 או ביום כניסתו לתוקף של תקנות לעניין שכרו של שמאי מכריע (ק"ת תשס"ט מס' 6748 מיום 3.2.2009 עמ' 418), לפי המאוחר, ובלבד שמונו לפחות 10 שמאים מכריעים (ר' המינוי י"פ תשס"ט מס' 5933 מיום 19.3.2009 עמ' 3036 – תוקף המינוי מיום 1.5.2009). עפ"י פרשנות אחת, כניסתו לתוקף של תיקון מס' 84 ביום 3.2.2009, אף שמינוי השמאים עדיין אינו בתוקף, ולפי פרשנות אחרת ייכנס התיקון לתוקף רק במועד כניסתו לתוקף של מינוי השמאים ביום 1.5.2009. עפ"י עמ"נ (נצ') 10/08 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז הצפון ואח' התקבל הפירוש השני.

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן.

(1) דנה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (ד) בלבד, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי, מתוך רשימת השמאים המכריעים, אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (בחוק זה – שמאי מייעץ);

(3) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה) (4), ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף קטן (1) (1) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים.

שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מייעץ שמונו לפי סעיף זה, רשאים לקבל מידע בהתאם להוראות סעיף 14א (א) לתוספת השלישית, והוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של אותו סעיף יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מידע כאמור.

(תיקון מס' 43) (בוטל).

לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

- (1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
- (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
- (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
- (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;
- (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך התעבורה;
- (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;
- (11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

לא יראו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנשללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחרי שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

המקום שבתומו תקופת המקסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינויו, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למיתקן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת הכוללת יטען או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד מקרקעין למיתקן גז, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחומה או מקרקעין למיתקן גז, יחולו לענין הפיצויים, לפי הענין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי; בסעיף זה –

”מיתקן גז” ו”התכניות למערכת ההולכה” – כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;

”תכנית” – לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25 (ד) לחוק משק הגז הטבעי.

כתב (א) בסעיף זה –

למתן היתר להקמת מיתקן שידור “מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית” – מיתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, המשמש או המיועד לתקשורת בשיטה התאית למתן שירותי רדיו טלפון נייד, לרבות אנטנה, משדר, תורן או כל מכשיר עזר אחר, הנועד לתמוך בתפעול התאית;

המיתקן;

(תיקון מס' 75)

"בעל רישיון" – מי שקיבל רישיון כללי לפי חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, למתן שירותי רדיו טלפון נייד.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לענין זה בתכנית מיתאר ארצית.

(תיקון מס' 84)  
תשס"ח-2008

פרק ט' 1: רשימת שמאים מכריעים

רשימת שמאים מכריעים (א) שר המשפטים יקבע, על פי המלצת הוועדה המייעצת שהוקמה לפי סעיף 202ד, רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאים מכריעים (בחוק זה – רשימת השמאים המכריעים) 13.

שמאי מכריע יכלול ברשימת השמאים המכריעים לתקופה של עשר שנים או עד הגיעו לגיל 70, לפי המוקדם. (ב) (תיקון מס' 84)

רשימת השמאים המכריעים תפורסם ברשומות. (ג)

תוקם ועדה מייעצת שתמליץ לשר המשפטים לעניין קביעת רשימת השמאים המכריעים (בפרק זה – הוועדה המייעצת), וזה הרכבה: (א) (תיקון מס' 84)  
תשס"ח-2008

(1) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, והוא יהיה היושב ראש;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או נציגו; (תיקון מס' 103)

(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 שר האוצר;

(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, התשכ"ט-1969.

(ב) הודעה בדבר מינוי הוועדה המייעצת תפורסם ברשומות.

שנתקיימו בו כל אלה, כשיר לכהן כשמאי מכריע: (א) (תיקון מס' 84)  
תשס"ח-2008

(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 בנושאים כאמור בפרקים ח', ח'1 או ט';

(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.

עוסברה הוועדה המייעצת כי מי שמבקש לכהן או מי שמכהן כשמאי מכריע נדרש לבצע פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים כאמור בסעיף 202ה(6), תמליץ על הפעולות שעליו לבצע, והתקופה לביצוען. (א) (תיקון מס' 84)  
תשס"ח-2008

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 ניגוד עניינים, בין תפקידו

של אותו אדם או תפקיד השמאי המכריע, לבין תפקיד אחר שלו; התעורר חשש לניגוד 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 דדיר של ניגוד 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.

114202:114202 (א) שמאי מכריע לא יטפל בעניין שהועבר להכרעתו אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כשמאי מכריע באותו עניין, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו.

(ב) התברר לשמאי מכריע כי עניין שהועבר להכרעתו עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד 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 ניגוד עניינים, יורה לשמאי המכריע על הפסקת הטיפול באותו עניין.

114202:114202 (א) שמאי מכריע לא יבצע, במישרין או בעקיפין, פעולה שיוחדה לשמאי מקרקעין לפי הפרק החמישי לחוק שמאי מקרקעין, למעט פעולה שהוא רשאי לבצע לפי חוק זה או שהוטלה עליו לפי חיקוק אחר, ולא יעסוק בעסקאות 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, בשינוים המחויבים, גם על שמאי מקרקעין, ועל מתמחה בשמאות מקרקעין, המועסקים בידי שמאי מכריע לצורך ביצוע תפקידו.

114202:114202 (א) שר המשפטים ימחק מרשימת השמאים המכריעים את רישומו של אדם שחדל להתקיים בו תנאי מרשימת השמאים המכריעים בסעיף 202(1) עד (5), לאחר שניתנה לו הזדמנות לטעון את טענותיו בעניין; הוראות סעיף קטן זה יחולו גם לגבי מי שחדל להתקיים בו התנאי האמור בסעיף 202(6), זולת אם אישרה הוועדה המייעצת כי בוצעו הפעולות שהיה עליו לבצע כאמור בסעיף 202 ט.

(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 202(3);
  - (2) אם הוגשה נגדו קובלנה על עבירת משמעת לפי הפרק השישי לחוק שמאי מקרקעין.
- (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 תפקידו כשמאי מכריע כראוי.

114202:114202 (א) נמחק או הותלה רישומו של שמאי מכריע מרשימת השמאים המכריעים כאמור בסעיפים 1202(ג) או 202 ט, או הורה לו יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין להפסיק את הטיפול בעניין שלפניו כאמור בסעיף 202 ז, יורה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין על העברת העניין שלפני אותו שמאי מכריע לשמאי מכריע אחר מתוך רשימת השמאים המכריעים (להלן – 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.

114202:114202 א. שמאי מכריע המטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, ייגוד להוראות סעיף 202 ז, דינו – מאסר שלוש שנים.

114202:114202 (א) דין שמאי מכריע כדין עובד הציבור לעניין חוק העונשין, התשל"ז-1977.

(ב) בתום תקופת כהונתו יחולו על שמאי מכריע הוראות חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשל"ט-1969; ואולם סמכויות הוועדה, כהגדרתה בסעיף 11 לחוק האמור, כפי שנקבעו בחוק האמור, יהיו נתונות לוועדה המייעצת.

114202:114202 (א) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצוע פרק זה.

(תיקון מס' 84)

14 ר' הערה בסעיף 198 לענין תחילת תוקף הסעיף.



(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.

פרק י': עבירות ועונשין

הגדרות 203. (א) בפרק זה -

"בית המשפט" - בית משפט השלום או בית משפט עירוני; אולם בית משפט עירוני לא יהיה רשאי להטיל קנס או מאסר אלא בגבולות סמכויותיו לפי פקודת בתי המשפט העירוניים;

(תיקון מס' 9) "סטיה מהיתר או מתכנית" - עבודה או שימוש במקרקעין בניגוד להיתר או שלא בהתאם לתנאי היתר או תקנה אחת לפי חוק זה או שלא בהתאם לתכנית, למעט עבודה או שימוש לפי הקלה או שימוש חורג שניתנו כדין.

(תיקון מס' 2) (ב) הקמתם של בנין או של הוספה לבנין קיים ללא התקנת מקלט כשקיימת חובה להתקינו לפי כל חיקוק, או הקמתם ללא מקלט מותקן לפי תכנית שאישרה הרשות המוסמכת כאמור בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 תשכ"ט-1969 - רואים, לענין פרק זה, כעבודה בסטיה מהיתר, על אף האמור בתנאי ההיתר.

עונש 204. (א) המבצע עבודה או משתמש במקרקעין בלא היתר כשביצוע העבודה או השימוש טעונים היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, דינו - קנס, מאסר שנתיים, ובעבירה נמשכת - קנס נוסף, מאסר נוסף שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שקיבל הנאשם הודעה בכתב מהוועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(תיקון מס' 9) (ב) המבצע עבודה או משתמש במקרקעין בסטיה מהיתר או מתכנית, דינו - מאסר שנה אחת ובעבירה נמשכת קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין), לכל יום שבו נמשכת העבירה, לאחר שנמסרה לנאשם הודעה בכתב מהוועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(תיקון מס' 9) (ג) המשתמש בקרקע חקלאית בניגוד להוראות התוספת הראשונה או השניה, דינו - קנס מאסר שנה אחת ובעבירה נמשכת - קנס נוסף לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שקיבל הנאשם הודעה בכתב מהוועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(תיקון מס' 43)

(תיקון מס' 9) (ד) המשתמש שימוש חורג במקרקעין לאחר תום תקופת המקסימום שנקבעה בהתאם להוראות פרק ז', או לאחר שנמסרה לו הוראה מהוועדה המקומית לפי סעיף 184 ואין עוד ערר עליה, דינו - מאסר שנה.

(תיקון מס' 01) (ה) מי שעשה פעולה הטעונה רישוי לפי פרק ה' בלא רישיון, בניגוד להוראות סעיף 158(א), או בעל רישיון מכון בקרה שהפר תנאי מהתנאים למתן רישיון או תנאי מתנאי הרישיון, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין; ואם היתה עבירה נמשכת - קנס נוסף כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר המועד שבו נדרש על ידי שר האוצר להפסיק את ההפרה.

אמצעי 205. חורשע אדם על עבירה לפי סעיף 204, רשאי בית המשפט, בשעת גזר הדין -

(תיקון מס' 9) (1) לצוות שהבנין או אותו חלק ממנו שנבנו ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתכנית ייהרס, יפורק או יסולק על ידי הנשפט או על ידי הוועדה המקומית, אם ביקשו על כך הוועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, ולחייב את הנשפט בהוצאות הביצוע;

(2) לצוות שאף אותו חלק מהבנין 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;

(תיקון מס' 9) (3) לתת לנשפט כל צו אחר שייראה לבית המשפט, בקשר לדרך או לבנין שבהם נעברה העבירה, לרבות צו לשינוי מבנה, צו סגירה, צו איסור שימוש וצו להתאמת הבניה או השימוש להיתר או לתכנית;

(תיקון מס' 9) (4) אם היתה העבירה לפי סעיף 204(ב) - לצוות על הנשפט להפסיק את העבודה או השימוש במקרקעין שבסטיה מהיתר או מתכנית, או לצוות על הנשפט או על הוועדה המקומית לפי בקשתה לבצע את הוראות התכנית אשר הופרה ולחייב את הנשפט בהוצאות הביצוע.

אמצעי 206. חורשע אדם על עבירה בבנין לפי סעיף 204 ובתחילת ההליכים נגדו לפי אותו סעיף טרם נסתיימה הקמתו של אותו בנין, או שנסתיימה תוך ששה חדשים שלפני תחילת ההליכים, יתן בית המשפט צו כאמור בסעיף 205, זולת אם הראה הנשפט טעם משכנע מדוע לא יינתן הצו.

מועד 207. בית המשפט רשאי, בזמן מתן צו לפי סעיפים 205 או 206 ובכל עת לאחר מכן, לקבוע את המועד לביצועו, ורשאי הוא להאריך מועד שקבע, אם ראה טעם לעשות כן.

ביצוע 207. (א) הטיל בית משפט על הוועדה המקומית לבצע צו לפי סעיף 205(1) או (2) תבצע אותו הוועדה תוך המועד שנקבע בו.

(ב) הוועדה המקומית רשאית, לאחר שעיינה בחוות דעתו של מפקד משטרת המחוז, לבקש שבית המשפט

יצווה על הנשפט לבצע צו כאמור בסעיף קטן (א) במקום הועדה המקומית.

(ג) עברו שלושה חדשים מהמועד שנקבע לביצוע צו כאמור בסעיף קטן (א) והוא לא בוצע, יפנו הועדה המקומית, הועדה המחוזית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו אל בית המשפט ויבקשו שיצווה כי ביצוע הצו יוטל על הנשפט במקום על הועדה המקומית; פניה של אחת הרשויות האמורות משחררת את השאר מחיובן.\*

207 סעיף (א) הטיל בית המשפט על הנשפט לבצע צו על פי סעיף 207א(ב) או (ג) והוא לא ביצע אותו, רשאי בית המשפט, על פי פנייה של אחת הרשויות האמורות בסעיף 207א(ג), לצוות על מעצר הנשפט עד לביצוע הצו.

11 סעיף (א) האמור בסעיפים 207 ו-207ב אינו בא לגרוע מהוראות כל דין אחר אלא להוסיף עליהן.

208 סעיף (א) בוצעה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהם עבירה לפי סעיף 204, ניתן להאשים בה אחר 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 המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (4) מי שהוחזק כבעלים של המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (5) בבעלות משותפת במקרקעין - כל אחד מן השותפים בשעת ביצוע העבירה;
- (6) המבצע בפועל את העבודה;
- (7) המשתמש בפועל במקרקעין;
- (8) האחראי לעבודה או לשימוש, לרבות האדריכל, המהנדס המתכנן, המהנדס או ההנדסאי האחראים לביצוע, הקבלן הראשי וכן סוכניהם, אך למעט עובדים המועבדים על ידיהם.

(תיקון מס' 26) נאשם אחד מהמפורטים בסעיף קטן (א) בעבירה לפי סעיף 204 תהא 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.

(תיקון מס' 43) (בוטל)

209 סעיף (א) הועדה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהן עבירה לפי סעיף 204, רשאים הועדה בעל המקרקעין או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לדרוש בהודעה בכתב ממי שהוא אותה שעה בעל המקרקעין או המחזיק בהם, שימציאו להם את שמו ומענו של מבצע העבודה או של המשתמש במקרקעין כאמור; לא קיימו בעל המקרקעין או המחזיק בהם את הדרישה, יתנו את הדין על העבירה האמורה כאילו עברה.

209 סעיף (א) מי שאינו מקיים הוראה שניתנה לו כאמור בסעיף 158(ג) 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.

1981-א-1981 תשמ"א-1981 (ב) נעברה עבירה לפי פרק ה'1 בידי תאגיד -

- (1) רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס שלא יעלה על כפל שיעור הקנס שהיה רשאי להטיל על פי סעיף קטן (א);
- (2) יאשם בעבירה גם כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף - למעט שותף מוגבל - או פקיד באותו תאגיד ואחראי לענין הנדון, אם לא הוכיח שהעבירה נעברה שלא בידיעתו או שנקט כל האמצעים הסבירים להבטחת ביצוע ההוראה.

210 סעיף (א) הנשפט שאינו מקיים צו לפי סעיפים 205 או 206, בתוך המועד שקבע בית המשפט, דינו - מאסר שנה ואם נמשכה העבירה אחרי תום המועד, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום של עבירה.

210 סעיף (א) ציווה בית המשפט על מוסד תכנון לבצע פעולה פלונית, רשאים מוסד התכנון או שליחיו 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, ואם חייב בית המשפט בהוצאות הביצוע של הפעולה, רשאי מוסד התכנון לגבותן בדרך שתשולם חוב אזרחי.

(תיקון מס' 9) (ב) נמצאו במקרקעין בשעת ביצוע הפעולה כאמור בסעיף קטן (א) מיטלטלין שהנשפט לא הוציאם, ישמרו אותם מוסד התכנון או שליחיו ורשאים הם למכרם לאחר תקופה סבירה ובלבד שקודם לכן ניתנה הודעה על המכירה לנשפט אם ניתן לאתרו; היו המיטלטלין פסידים - ימכרום מיד; הוצאות השמירה והמכירה יחולו על הנשפט ואם נמכרו המיטלטלין זכאי הוא לדמי המכר בניכוי ההוצאות האמורות.

212 סעיף (א) הוטלה עבירה בבנין לפי פרק זה, ואילו הורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 205, רשאי הוא לצוות כן אף ללא הרשעה, ובלבד שחלה אחת הנסיבות האלה:

- (1) אין למצוא את האדם שביצע את העבירה;

(2) אי-אפשר או בלתי מעשי הוא למסור לו הזמנה לדין;

(3) מי שהיה בעל הבנין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה איננו בעל הבנין 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.

213 ביטורן 213-1011 בדין **הבנות לפי סעיף 212** רשאי בית המשפט, על פי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, להורות את הועדה המקומית לבצעו, ואם נהרס הבנין, כולו או מקצתו, רשאית הועדה המקומית לגבות את הוצאות הביצוע על ידי מכירת החמרים של הבנין שנהרס.

214 הודעה 214-1011 בביטורן המוסר למוסד תכנון, למכון בקרה או לרשות מקומית 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 תשלול על דין אחר.

(תיקון מס' 43)

215 ביטורן 215-1011 הודעה אדם בעבירה לפי סעיף 214 יהא 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, הכל לפי הענין.

216 ביטורן 216-1011 הודעה (א) ניתן היתר או ראו את הבקשה להיתר כהיתר על פי סעיף 145 ב(ב) (7) או (8), ופרט מהפרטים שנכללו בהליך ביטורן בביטורן מקוצרת על פני היתר כאמור, או נתון או מידע שנמסרו לצורך אישורה, לא היה נכון, ואילו כללה הבקשה את הפרטים שאינם הנכונים והנתונים הנכונים לא היה ניתן ההיתר או לא היו רואים את הבקשה להיתר כהיתר – בטל ההיתר, ובלבד שלא הופקו חמש שנים מיום שניתן; לעניין פרק זה יראו את העבודה או השימוש שלהם ניתן היתר או שראו זאת כהיתר כאמור כאילו בוצעו בלא היתר.

(ב) ראתה רשות הרישוי שמתקיימים לכאורה התנאים המפורטים בסעיף קטן (א), תודיע לבעל ההיתר על בטלותו, ובלבד שתיתן לו הזדמנות לטעון את טענותיו לפנייה.

216 ביטורן 216-1011 הודעה (א) ניתן לאדם אישור או היתר לפי חוק זה על סמך פרטים בלתי נכונים ולא חל על המקרה סעיף 215, רשאית הרשות המקומית, לאחר שנתנה לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו, לבטל את האישור או ההיתר, הכל לפי הענין, אולם כשהיה האישור או ההיתר לענין בניה, לא תעשה כן אחרי שהחל אותו אדם בבניה.

(ב) דין החלטת הועדה המקומית לבטל אישור או היתר כאמור כדין החלטת סירוב לענין סעיף 152.

217 מניעה 217-1011 הודעה 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.

(תיקון מס' 9)

218 תשלום 218-1011 הודעה הנתה המשפט יצווה על הנשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה ולחייב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר הקשורים בעבירה ושהנשפט חייב בתשלוםם אותה שעה מכוח חוק זה וטרם שילם אותם, ואם היתה העבירה בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה – אותן אגרות או תשלומי חוק אחרים שהיו מגיעים ממנו מכוח חוק זה אותה שעה אילו ניתן ההיתר; בית המשפט רשאי גם לחייב את הנשפט בתשלום נוסף, שלא יעלה על סכום האגרה או תשלום החובה הקשורים בעבירה.

219 קנס 219-1011 הודעה (א) הורשע אדם בעבירה לפי פרק זה, רשאי בית המשפט אם נתבקש לעשות כן להטיל עליו, בנוסף לקנס לגביית ההוראה על סעיף 204 או במקומו, קנסות כדלקמן:

(1) בעבירה בקשר לבניה הטעונה היתר לפי חוק זה - כפל שוויו של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר; (תיקון מס' 9)

(2) בעבירה בקשר לבניה בסטייה מהיתר או מתכנית או בניגוד להוראה אחרת מכוח חוק זה - כפל הפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שוויים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית או להוראה האחרת.

(ב) לא הטיל בית המשפט קנס כאמור בסעיף קטן (א), רשאית הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגיהם לתבוע מהנשפט 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 הנשפט את המבנה או את התוספת למבנה שלגביהם נעברה העבירה; בית המשפט רשאי לדחות את מתן גזר הדין למועד שיקבע כדי לאפשר לנשפט לבצע את ההריסה.

(תיקון מס' 26) (ד) לענין סעיף זה, "שווי המבנה או התוספת" - שווים ביום ביצוע העבירה או ביום מתן החלטת בית המשפט, לפי הגדול שבהם, כשהם פנויים.

(ה) כל סכום שנפסק לפי סעיף זה ישולם לקופת הועדה המקומית.

220. (א) ציווה בית המשפט לפי פרק זה על הריסת מבנה או תוספת מבנה שנתפשו על ידי אדם אחר בהסכמת הנשפט או בהסכמת אדם האחראי לפי חוק זה לביצוע העבירה, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל ולחייב בהוצאות המשפט ובסכומים האמורים בסעיף 218, לחייב את הנשפט, על פי בקשת התופש או הועדה המקומית, לתת לו דיור חלוף סביר או לשלם לו פיצויים כדי השגת דיור חלוף סביר, הכל כפי שייראה לבית המשפט, זולת אם הוכיח הנשפט 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.

221. (א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי פרק זה שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 205, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית או יושב ראש הועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בתיק 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) נתן בית המשפט צו כאמור בסעיף 205(3) רשאי הוא להורות שצו או חלק ממנו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור.

(ד) בית המשפט רשאי להורות בכל עת לרשם המקרקעין למחוק הערה או צו שנרשמו לפי סעיף זה או לתקנם.

(ה) נרשמה הערה לפי סעיפים קטנים (ב) או (ג), לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקה ההערה.

222. הנאשם או הנשפט כל סכום לפי סעיף 218 גובים אותו בדרך שגובים קנס שהוטל על ידי בית המשפט.

223. תשלום 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 220, ישולם לועדה 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.

224. הפסקה מינהלת ליושב ראש הועדה המקומית, ובעריה - גם ליושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או ליושב ראש הועדה המחוזית או למתכנן המחוז או למהנדס העיר, ובאין מהנדס עיר - למהנדס שהוסמך לכך על ידי יושב ראש הועדה המחוזית או על ידי יושב ראש הועדה המקומית, ובתחום גן לאומי או שמורת טבע כהגדרתם בחוק גנים לאומיים, גם למנהל כמשמעותו בחוק האמור, יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בניה בלי היתר לפי חוק זה או בסטייה מהיתר או מתכנית, הרי כל עוד לא הוגש לבית המשפט כתב אישום בדבר העבירה שבבניה זאת או בקשה להפסיקה לפי סעיף 239, רשאי הוא לצוות בכתב לכל אדם הנראה לו אחראי לפי סעיף 208 לביצוע העבירה ולכל עונה בשירותו של אותו אדם, להפסיק מיד את הבניה שנעשתה ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית (להלן - צו הפסקה מינהלי).

225. תסיכות לתת צו הפסקה מינהלי ניתנת גם לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה, אם יש לו יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בנין בלי היתר לפי חוק זה, ולראש הגא או למפקד הגא מחוזי כאמור בחוק ההתגוננות האזרחית, תש"א-1951, אם יש להם יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בניה בסטייה מהיתר, כאמור בסעיף 203(ב).

226. היתה תחולת צו הפסקה מינהלי מחמת האמור בסעיף 203(ב), ימסור הודעה על כך גם לבעל המקרקעין, אך אין באי-לביעל המקרקעין להורות ההודעה כדי לפסול את תקפו של הצו.

227. צו הפסקה מינהלי בטל בתום שלושים יום מיום נתינתו, זולת אם לפני תום אותו מועד הוגשה לבית המשפט בקשה לדרון בעבירה שבגללה ניתן הצו בקשה לאישורו והעתק ממנה הומצא למי שנגדו ניתן הצו בדרך שהומצא לתוכן הפסקה המינהלי, או בדרך אחרת שיחליט עליה בית המשפט על פי בקשת מבקש האישור.

227. איושר בית המשפט את צו הפסקה המינהלי, עם שינויים או בלי שינויים, רואים אותו מאותו יום ואילך כצו הפסקה שיפוטי כמשמעותו בסעיף 241.

228. יסיר בית המשפט לאשר צו הפסקה מינהלי, בטל הצו מיום החלטת בית המשפט.

229. צו החלטת בית המשפט לאשר או לא לאשר צו הפסקה מינהלי, לענין ערעור, כדין צו לפי סעיף 250.

230. צו הפסקה מינהלי יפרט בין השאר -

- (1) את המקרקעין שעליהם הוא חל;
- (2) את העובדה שהעבודה או חלק ממנה בוצעה ללא היתר או בניגוד לתכנית או באיזו מידה יש בהם משום הפרת תנאי ההיתר; בוצעה העבודה בניגוד לתכנית, יפרט הצו את שם התכנית, את העבודה שבוצעה בניגוד לה ואת הוראת התכנית שהופרה;
- (3) את החלק שבוצע מתוך העבודה שיש להפסיקה;
- (4) את הוראת סעיף 236 בדבר הזכות לבקש ביטול הצו, ואת המועד והמקום להגשת הבקשה לביטול

הריסות נמשכו פעולות הבניה בניגוד לצו הפסקה מינהלי בלי היתר לבניה באותו מקום לפי חוק זה, או בסטיה מהיתר או מתכנית כשיש בה משום סכנת נפשות, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית או יושב ראש הועדה המקומית לצוות על מי שניתן לו צו ההפסקה המינהלי או על מי שהצו היה יכול להינתן לו, להרוס מה שנבנה אחרי מתן צו ההפסקה המינהלי ובניגוד לו.

ביצוע צו הפסקה מינהלי לפי סעיף 231 יבצעו מיד; לא עשה כן, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית או יושב ראש הועדה המקומית, על-ידי עובדיו או שליחיו, להרוס כל אשר נבנה לאחר מסירת צו ההפסקה המינהלי, על חשבוננו של מי שהוציא נגדו הצו; לכיסוי הוצאות ההריסה מותר אף למכור את החמרים של המבנים שנהרסו.

הריסה לפי סעיף 232 אינה פוטרת את החייב בהריסה מאחריות לאי-קיום צו ההפסקה המינהלי.

מאחריות פלילית שמינתה המחוקק בפרק זה לרשות מינהלית אינן גורעות מסמכויות בית המשפט לפי חוק זה.

תקופת צו הפסקה מינהלי יעמוד בתקפו עד שיבוטל מכוח סעיפים 226 או 228 או על ידי מי שנתן את הצו או על ידי יושב ראש הועדה המחוזית, או על ידי בית המשפט בהליכים לפי סעיף 236.

בבקשה לזרואה 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 תקפו של הצו, ולענין ערעור על החלטה של בית המשפט בתקופתה כאמור, דינה כדין צו לפי סעיף 250.

אין תקופת צו הפסקה מינהלי מקיים צו הפסקה מינהלי שהומצא לו, דינו — מאסר שנה, ואם נמשכה העבירה אחרי המצאת הצו, קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום של עבירה אחרי המצאת הצו.

צו הפסקה מינהלי שבוטל באחת הדרכים האמורות בסעיף 235 ושנקבע כי לא היה מקום לנתינתו מלכתחילה תשגורם לו נזק על ידי זכאי לתשלום פיצויים מאת הועדה המקומית, אם הצו ניתן על ידי יושב ראש הועדה המקומית או מהנדס שהוסמך על ידי או על ידי מהנדס העיר, או בעיריה, על ידי יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ובניה, 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 הוקם בנין חורג, לרבות ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתכנית, או הוחל בהקמתו של בנין כאמור, רשאי יושב ראש הועדה המקומית לצוות בכתב שהבנין, או אותו חלק ממנו שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתכנית, ייהרס, יפורק או יסולק, ובלבד שהוגש לו תצהיר חתום ביד מהנדס הועדה המקומית או מהנדס חירום המקומית או מהנדס אחר או אדריכל, שאחד מהם הסמיכו לכך המציין כי —

- (1) לפי ידיעתו הוקם הבנין ללא היתר או שהבנין חורג ובמה הוא חורג;
- (2) לפי ידיעתו לא נסתיימה הקמת הבנין או שנסתיימה לא יותר משישים ימים לפני יום הגשת התצהיר;
- (3) ביום הגשת התצהיר, אין הבנין שלגביו מבוקש הצו מאוכלס או שהוא מאוכלס תקופה שאינה עולה על שלושים ימים;

לצו כאמור ייקרא "צו הריסה מינהלי".

(ב) היתה הועדה המקומית מועצת רשות מקומית כאמור בסעיף 18 ונתמנה לאותה רשות מקומית יועץ משפטי, לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא לאחר התייעצות עמו; היתה הועדה המקומית ועדה למרחב תכנון מקומי כאמור בסעיף 19, לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא לאחר התייעצות עם ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבנין 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 לענין מתן צווי הריסה מינהליים בתחום המחוז ובתחום מרחב תכנון מחוזי לפי סעיף 12, בשינויים המחוייבים; תשמ"ח-1987

(2) לא יתן 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 בניה בתחום שאיננו מרחב תכנון מחוזי כאמור, אלא לאחר שהודיע על כך לשר האוצר ודרש בכתב מיושב ראש הועדה המקומית ליתן צו הריסה מינהלי לגבי אותה בניה, ויושב ראש הועדה המקומית לא עשה כן תוך שבעה ימים מיום המצאת ההודעה לוועדה; או, אם נתן צו, הצו לא יבוצע תוך ארבעה עשר ימים מיום נתינתו, זולת אם נמנע ביצועו על-פי החלטה של בית משפט; תקופות אלה לא יבואו במניין שלושים הימים האמורים בסעיף קטן (ט);

(4) יושב ראש ועדה מקומית שקיבל הוראה כאמור בפסקה (3) פטור מחובת התייעצות עם היועץ המשפטי של הרשות כאמור בסעיף קטן (ב), ובמרחב תכנון מקומי כאמור בסעיף 19, פטור הוא מחובת התייעצות עם ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבנין החורג, אולם חובה עליו להודיע לפני מתן צו הריסה המינהלי על הוראה שקיבל כאמור.

(ג) צו הריסה מינהלי יחול גם על כל תוספת בניה ללא היתר שנתווספה לבנין אחרי מתן הצו, ולא יהא צורך במתן צו נוסף לגבי תוספת בניה כאמור.

(ד) בצו הריסה מינהלי יפורטו –

(1) המקרקעין שעליהם הוא חל;

(2) העובדה שהבניה, או החלק ממנה שיפורט, בוצעו ללא היתר, או מה הן ההפרות של תנאי ההיתר או העובדות האחרות שבגללן הבנין הוא חורג;

(3) הבנין או החלק ממנו שהצו מסמיך להרסו, לפרקו או לסלקו;

(4) תוכן סעיפים קטנים (ג), (ו), (ז) ו-(ח).

(ה) צו הריסה מינהלי יודבק על קיר חיצון של הבנין, ובהעדר קיר חיצון - על מקום אחר הנראה לעין במקרקעין; בשעת ההדבקה יירשמו בגוף הצו המודבק היום והשעה של ההדבקה.

(ו) צו הריסה מינהלי יהיה ניתן לביצוע –

(1) אם הוקם בנין ללא היתר - בתום 24 שעות משעת הדבקותו;

(2) בכל מקרה אחר - בתום 72 שעות משעת הדבקותו.

(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 הענין, ובלבד שתקפו לא יעלה על 15 ימים, ואולם רשאי בית המשפט, לאחר שקיים דיון במעמד הצדדים, להאריך את תוקפו של הצו הזמני כאמור לתקופות נוספות;

(2) לענין ערעור על החלטת בית המשפט בבקשה כאמור בפסקה (1) דינה כדין צו לפי סעיף 250.

(ח) לא יבטל בית המשפט צו הריסה מינהלי אלא אם הוכח לו שהבניה שבגללה ניתן הצו בוצעה כדין או שביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

(ט) בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) (3) לא יבוצע צו הריסה מינהלי אם חלפו שלושים ימים מיום הגשת התצהיר כאמור בסעיף קטן (א) או מיום מתן החלטת בית המשפט הדוחה את הבקשה לביטול הצו, אם ניתנה החלטה כאמור, הכל לפי המאוחר; ורשאי בית המשפט להאריך את תקופת 30 הימים, אם ראה כי מן הנכון לעשות כן.

(י) יושב ראש הועדה המקומית יודיע על מתן צו הריסה מינהלי, בעירייה - לועדת המשנה כאמור בסעיף 18(ד), ובכל מקרה אחר - לועדה המקומית; יושב ראש הועדה המחוזית יודיע על מתן צו הריסה מינהלי לועדה המחוזית. ההודעה תינתן בישיבה הראשונה של ועדות אלו לאחר מתן הצו.

(יא) בביצוע צו הריסה מינהלי רשאים הועדה המקומית, עובדיה ושליחיה שהסמיכה לכך, לפעול, אף ללא צו של בית-משפט, על-פי הסמכויות כאמור בסעיף 211 ובתחום המחוז יהיו לועדה המחוזית כל הסמכויות האמורות, בשינויים המחוייבים.

(יב) ביצועו של צו הריסה מינהלי אינו פוטר מאחריות פלילית לעבירה לפי חוק זה.

(יג) בוצעו הריסה, פירוק או סילוק של בנין על פי צו שניתן או בוצע שלא בהתאם לסעיף זה, או שנתברר שהוצא לבנין היתר כדין או שהבנין לא היה בנין חורג, לפי הענין, יהא הנפגע מביצועו זכאי למלוא הפיצויים מאת הועדה המקומית או המחוזית, לפי הענין; באין הסכמה על חוקיות הבניה או על שיעור הפיצויים, רשאי הנפגע לתבוע פיצויים בבית המשפט המוסמך בדרך של המרצת פתיחה.

239. נעשתה עבודה, או השתמשו במקרקעין, בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה לפי סעיף 204, בין שהוגש על העבירה כתב אישום לבית המשפט ובין שטרם הוגש, רשאי בית המשפט לצוות על הנאשם, או על מי שנראה לבית המשפט אחראי לביצוע העבירה, ועל כל מי שעובד בשירותם - להפסיק את העבודה או את השימוש (להלן - צו הפסקה שיפוטי) ותקפו 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.

240. אף קנס שאינו מקיים צו שניתן לפי סעיף 239 ושהומצא לו, דינו - מאסר שנה אחת ואם נמשכה העבירה אחרי המצאת הצו, קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין, לכל יום של עבירה.

(תיקון מס' 9)

241. **ג. ממשל** פעולות הבניה בניגוד לצו הפסקה מינהלי או בניגוד לצו הפסקה שיפוטי, בלי היתר לפי חוק זה או בנסיבות אחרות, רשאי בית המשפט, לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או נציגו או הועדה המקומית, ואם ראה שמן הצדק לעשות כן, לצוות שכל מבנה או כל חלק ממנו שהוקמו בניגוד להוראות צו הפסקה המינהלי או השיפוטי ייהרסו מיד (להלן - צו הריסה שיפוטי).

242. ביצועו של צו ההריסה שיפוטי יטיל בית המשפט על האדם הנראה לו אחראי לפי פרק זה לביצוע העבירה שיפוטית, אם אותו אדם והמבקש הסכימו לכך; באין הסכמה, וכן במקרה שאותו אדם לא ביצע את צו ההריסה, יחולו הוראות אלה:

- (1) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי הועדה המקומית, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו עליה;
- (2) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו על יושב ראש הועדה המחוזית.

243. צו ההריסה שיפוטי יכול להינתן בין שהוגש כתב אישום בשל עבירה לפי סעיף 240 ובין שלא הוגש. 244. צו ההריסה 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 הבניה בניגוד לצו ההפסקה המינהלי או השיפוטי ואת תפישת המבנה. 245. הוראות סעיפים 211 ו-213 בדבר גביית הוצאות הריסה יחולו על הריסה לפי סעיף 241, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

246. נעשו במקום פלוני פעולות הכנה לבניה או לשימוש במקרקעין ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, רשאי בית המשפט לפי בקשתם של יושב ראש הועדה המחוזית או של יושב ראש הועדה המקומית, ובעיריה - של יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או של היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, ליתן צו על כל אחד מהמנויים בסעיף 208 להימנע מפעולה באותו מקום, לרבות צו האוסר את השימוש במבנה או במקרקעין או צו לסגירת המבנה או המקום (להלן - צו מניעת פעולות); בית המשפט רשאי לתת צו כאמור בכפוף לתנאים שימצא לנכון בנסיבות הענין. 247. בית המשפט הנותן צו מניעת פעולות רשאי גם להורות בו שכל מה שייבנה בניגוד להוראות הצו ייהרס מיד על ידי יושב ראש הועדה המקומית או, בעיריה, יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה - אם הם הגישו את הבקשה למתן הצו, או על ידי יושב ראש הועדה המחוזית בכל מקרה אחר.

(ב) 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.

(ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מכל דרך הוכחה אחרת.

248. סמכות לתת צו מניעת פעולות אינה גורעת מסמכות אחרת לפי חוק זה או לפי כל דין אחר. (תיקון מס' 9) (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.

249. מי שאינו מקיים צו מניעת פעולות שהוצא לו, דינו - מאסר שנה, ואם נמשכה העבירה אחרי מסירת הצו, קנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין לכל יום של עבירה. (תיקון מס' 9)

250. מעל דין בבית המשפט, בעל מקרקעין שהם נושא ההליכים בבית המשפט או - בהליכים לפי סעיף 212 גם שוכרם של המקרקעין לתקופה כל שהיא, הרואים את עצמם נפגעים על ידי צו בית המשפט לפי פרק זה 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, הכל לפי הענין, 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 לתתו.

251. הודבר בסעיף 250 לא יתפרש כבא לגרוע מזכות ערעור על החלטה של בית משפט לפי פרק זה.

252. הונחה עבודה בניה על-פי היתר שהשיג במסירת ידיעות שהוא ידע, או שהיה לו יסוד להניח, שהן כוזבות, רואים אותו, לענין מתן צו הפסקה שיפוטי, כאילו ביצע את עבודת הבניה ללא היתר.

253. תעברה עבירה לפי פרק זה על ידי תאגיד -

(1) רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס שלא יעלה על כפל שיעור הקנס שהיה רשאי להטילו אילו לא סעיף זה;

(2) יואשם בעבירה גם כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף - למעט שותף מוגבל - או פקיד באותו תאגיד ואחראי לענין הנדון, אם לא הוכיחו שהעבירה נעברה שלא בידיעתם או שנקטו כל האמצעים הסבירים להבטחת שמירתו של חוק זה.

254. מי שאינו מקיים צו הפסקה שיפוטי, או צו הפסקה מינהלי, רשאי שוטר לעצרו, ללא צו מעצר מבית המשפט, וסעיפים 8 עד 14 ו-25 עד 28 לפקודת הפרוצידורה הפלילית (מעצר וחיפושים) יחולו על מעצר זה; סמכות זו אינה גורעת מסמכויות אחרות למעצר לפי כל דין.

255. הממשל דבר בפרק זה לא יתפרש כאילו בא לגרוע מסמכותו של בית המשפט, לפי פקודת בזיון בית המשפט, ובצווים של בית המשפט העירוני יהיו לבית משפט השלום כל הסמכויות לפי הפקודה האמורה כאילו ניתנו צווים

אלה על ידי בית משפט השלום; אך לא ישא אדם באחריות גם לפי חוק זה וגם לפי פקודת בזיון בית המשפט.

(תיקון מס' 50)

פרק י"א: עתירות בעניני תכנון ובניה

(בוטל)

(תיקון מס' 50) 255א (בוטל).

(תיקון מס' 50) 255ב (בוטל).

(תיקון מס' 50) 255ג (בוטל).

(תיקון מס' 50) 255ד (בוטל).

(תיקון מס' 50) 255ה (בוטל).

(תיקון מס' 50) 255ו (בוטל).

(תיקון מס' 41)  
תשנ"ה-1995

פרק י"ב: החלת הוראות חוק זה על מפעלי ים המלח בע"מ

(תיקון מס' 43)

הגדרות. 255ז. בפרק זה –

"חוק הזכיון" – חוק זכיון ים המלח, תשכ"א-1961;

"שטר הזכיון" – שטר הזכיון שבתוספת לחוק הזכיון;

"בעל הזכיון" – כהגדרתו בשטר הזכיון ולרבות בעל זכיון משנה;

"בעל זכיון משנה" – מי שהוענק לו זכיון משנה על פי סעיף 5 לשטר הזכיון;

"ים המלח" – כהגדרתו בשטר הזכיון;

"קרקעות חכורות" ו"קרקעות שמורות" – כהגדרתן בשטר הזכיון ועל פי גבולותיהן ביום התחילה;

"חוק הוראות השעה" – חוק זכיון ים המלח (תכנון ובניה) (הוראות שעה לעבודות מסויימות), תשנ"ד-1994;

"שטח הזכיון" – כהגדרתו בחוק הוראות השעה;

"יום התחילה" – ט"ו באדר א' תשנ"ה (15 בפברואר 1995).

255ח. הוראות חוק זה והתקנות לפיו יחולו על בעל הזכיון בשטח הזכיון, בכפוף לחוק הוראות השעה ולהוראות פרק

זה.  
(תיקון מס' 41)  
תשנ"ה-1995

255ט. (א) מוסד התכנון ידון ויחליט בתכנית או בבקשה להיתר שענינה הקרקעות החכורות או ים המלח ויאפשר לענין תחילת הזכיון לפעול על פי הוראות חוק הזכיון ושטר הזכיון ולממש זכויות על פיהם; החלטת מוסד התכנון תונחה והקרקעות החכורות יחולו על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות והוא רשאי להתנות תנאים סבירים, בנסיבות הענין, כדי לפגוע בסביבה ומפגעים בריאותיים.

255י. (ב) מוסד תכנון רשאי לסרב לאשר תכנית או בקשה להיתר רק כאשר אין בהתנאת תנאים כאמור כדי למנוע פגיעה מהותית בסביבה או יצירת מפגעים בריאותיים חמורים; ואולם מוסד התכנון לא יסרב לאשר תכנית או בקשה להיתר כאמור אם סירוב ימנע מבעל הזכיון אפשרות סבירה לממש את הוראות חוק הזכיון ושטר הזכיון.

255יא. לענין שטח ים המלח, צפונית לקו רוחב 063, ישקול מוסד תכנון גם את צורכיהם של מיזמים תיירותיים.

בשטח ים המלח

(תיקון מס' 41)  
תשנ"ה-1995

255יב. מוסד תכנון ידון ויחליט בתכנית או בבקשה להיתר, שענינה הקרקעות השמורות, במגמה לאפשר לבעל הזכיון לענין תחילת הזכיון לפעול על פי הוראות חוק הזכיון ושטר הזכיון ולממש זכויות על פיהם; החלטת מוסד התכנון תונחה על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות תוך שמירה על איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים בריאותיים.

(תיקון מס' 41)  
תשנ"ה-1995

255יג. פרקים ח ו-ט לא יחולו על בעל הזכיון בשטח הזכיון.

(תיקון מס' 41)  
תשנ"ה-1995

יחידה מח' 43



255. (א) ביקש בעל הזכויות מהרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים היתר לפי חוק גנים לאומיים לביצוע עבודה הוראת לענין קבלת היתר במקרקעות שמורות שיועדו או שהוכרוזו כגן לאומי או כשמורת טבע, וזו סירבה לבקשתו, רשאי בעל הזכויות לערור על ההחלטה לפני ועדת משנה של המועצה הארצית שהרכבה – יושב ראש המועצה הארצית ונציגי שר התעשייה והמסחר תשנ"ה (תיקון מס' 37) תשנ"ה (תיקון מס' 43) לפני הממשלה תוך 30 ימים מיום ההחלטה.

256. (ב) ועדת המשנה והממשלה ינחו עצמן בהחלטותיהן בדבר האיזון הראוי בין מטרות הזכויות לבין האפשרות של פגיעה מהותית בערכי טבע ונוף. תשנ"ה-1995

פרק י"א: שונות

256. מקום שנתגלעו סכסוכי ממון עקב ביצוע חוק זה, מותר לצדדים גם להסכים להכרעת הסכסוך בדרך של בוררות, ופקודת הבוררות תחול. בוררות

256. אגרה הנתגלעו חילוקי דעות בדבר תשלום אגרה לפי חוק זה או התקנות על פיו ודרך חישובה, ישלם החייב בתשלום את שנדרש לשלם, והוא רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך אשר יכריע במחלוקת. במחלוקת

257. (א) מן שהורשה לכך על-ידי הועדה המקומית או על-ידי הועדה המחוזית רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולסקור, למדוד ולבדוק אותם ולעשות בהם כל פעולה הדרושה לביצוע חוק זה והתקנות לפיו, ובין השאר לצורך עריכתה וביצועה של תכנית; אך לא ייכנס לבנין המשמש למעשה בית מגורים ללא הסכמת תופשו אלא בשעות היום ולאחר שמסר לו, ככל האפשר 24 שעות מראש, הודעה על כך בכתב, ולא ייכנס למקרקעין שבהחזקת צבא-הגנה לישראל או שלוחה אחרת של מערכת הבטחון שאושרה על-ידי שר הבטחון אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הבטחון.

257. (א) שר האוצר 15 רשאי להסמיך מפקחים לצורך ביצוע חוק זה והתקנות לפיו, ובלבד שהמפקח עבר הכשרה מתאימה כפי שקבעו שר האוצר ושר המשטרה; על מפקח שהוסמך לפי סעיף זה, שאינו עובד רשות מקומית, יחולו דיני המשמעת החלים על עובדי מדינה. תשנ"ה-1995

(ב) למפקח שמונה כאמור בסעיף קטן (א) יהיו הסמכויות המסורות לשוטר לפי סעיפים 2, 3(1) ו-4(4) עד (6) לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, והסמכויות המסורות לקצין משטרה לפי סעיפים 2 ו-3 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות), 1927, לצורך ביצוע חוק זה והתקנות לפיו. (ג) שר האוצר יפרסם ברשומות את שמות המפקחים.

258. ייצוג הועדה מקומית רשאית לפתוח בהליכים ולהתייצב לפני בית משפט בכל הליך באמצעות עובד שהרשתה לכך, לפני בית המשפט המוסמך אחר בהליכים כאמור לידי אותו עובד תהא מסירה כדין לועדה המקומית; הועדה המקומית רשאית יכולה להיות כללית או לענין מיוחד ואולם בהליכים לפי פרק י' ייצג את הועדה מי שהיועץ המשפטי לממשלה הסמיכו לכך. תיקון מס' 37

259. (א) חוק זה מחייב גם את המדינה, אולם לא יחולו עליה הוראות פרק י', פרט לסעיף 239; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית של אדם אחר. תחולתו בדרך כלל (ב) המדינה פטורה מתשלום אגרה לגבי בניה לצרכי שירות ציבורי.

(ג) בית המשפט לא יתן צו נגד המדינה לפי סעיף 239 אלא לאחר שנתן ליועץ המשפטי לממשלה או לנציגו הזדמנות להשמיע את טענותיו. (ד) 18(ד) לגבי מקרקעין המנוהלים לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 –

תשמ"א-1981

ת"ט תשמ"א-1981 (1) "חכירה לדורות" – לרבות עסקת חכירה לדורות שלא נגמרה ברישום;

(2) ההוראות שבסעיף 2(ב) לתוספת השלישית לא יחולו אלא אם ההחזקה במקרקעין שהחכירה רשות מקרקעי ישראל הוחזרה אליה, או אם זכות החכירה במקרקעין הועברה בהסכמתה;

(3) ההוראות שבסעיף 2(ג) לתוספת השלישית לא יחולו. (תיקון מס' 20)

260. מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה ושל כל רשות שהוקמה בחוק לפני שידון ויכריע בבקשות בבקשות המדינה. אחרות.

261. (א) תכנית שאין בה אלא הוראות בדבר התוויות דרכים או תיקון התוואי של דרכים והנוגעת ליותר ממרחב תכנון מקומי אחד, רשאי שר הבינוי והשיכון או שר התחבורה להגישה לועדה המחוזית; עשה כן – יודיע עליה לכל ועדה מקומית שבמרחבה עובר התוואי. תשנ"ד-1994

(תיקון מס' 43)

תשנ"ה-1995

15 סמכותו הוצאה למנהל אגף בכיר ארצי לאכיפת דיני התכנון והבנייה: "פ תשע"ו מס' 7140 מיום 5.11.2015 עמ' 978.

(תיקון מס' 43) (ב) הועדה המחוזית תנהג בתכנית כאמור בסעיף קטן (א), בדרך שבה היא נוהגת בתכניות שבסמכותה כאמור בסעיף 62, ובלבד שהועדות המקומיות שבהן עובר תואי הדרך רשאיות להגיש את הערותיהן לתכנית בתוך שלושים ימים מהיום שבו ניתנה להם הודעה כאמור בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 43) (ג) סירבה הועדה המחוזית לאשר תכנית כאמור בסעיף קטן (א), כפי שהוגשה לה בידי שר הבינוי והשיכון או בידי שר התחבורה, רשאי, כל אחד מהם, להגיש ערר על כך בפני המועצה הארצית, וסעיף 110 יחול בשינויים המחויבים לפי הענין.

(תיקון מס' 01) (ד) התוויית דרך, סלילתה או סגירתה, וכן הקמתו של קו תשתית תת-קרקעי ומיתקן נלווה הנדרש במישרין להפעלתו בעל מאפיינים שקבע שר האוצר, למעט מערכת הולכה כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי, שהגז המובל בה הוא חומר מסוכן או חומר מסוכן, או מערכת החלוקה, או מערכת הולכה הפועלת בלחץ שמעל 80 בר (bar), אינן טעונות היתר לפי סעיף 145, אם מתקיימים לגביהן כל אלה:

- (1) הן מבוצעות בידי אחד מאלה:
  - (א) המדינה;
  - (ב) רשות שהוקמה לפי דין;
  - (ג) גוף הפועל מטעם המדינה לפי דין;
  - (ד) גוף הפועל מטעם המדינה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה;
  - (ה) חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות;
  - (ו) רשות מקומית;
  - (ז) תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת או יותר שעיקר עיסוקו בפיתוח מבנים ותשתיות;
  - (ח) לעניין הקמת רשת חלוקה כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי – בעל רישיון חלוקה כהגדרתו בחוק האמור;

(תיקון מס' 105)  
תשע"ו-2015

(2) הן נעשות בהתאם לאחת מאלה: תכנית מפורטת מאושרת, תכנית מיתאר מקומית מאושרת הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, או תכנית עבודה שאושרה לפי סעיפים 25 או 25א לחוק משק הגז הטבעי, הוראות של תכנית מפורטת; לעניין זה לא יראו תכניות כאמור בסעיף 145(ח), כתכניות שהוראות סעיף קטן זה חלות עליהן;

(תיקון מס' 105)  
תשע"ו-2015

(3) ניתנה הודעה על כך 15 ימים לפני תחילת ביצוען של העבודות לרשות המקומית ולוועדה המקומית הנוגעות בדבר;

(4) עם סיום ביצוע העבודות יגיש הגורם המבצע כאמור בפסקה (1) לרשות הרישוי מסמכים המעידים על הקמת העבודות בפועל בהתאם לתכנית כאמור בפסקה (2), והכול במתכונת שיקבע שר האוצר.

(1) על אף האמור בסעיף קטן (ד) ובסעיף 145, הקמת מבנה דרך בידי אחד הגופים האמורים בסעיף קטן (ד), תהיה טעונה הרשאה בהתאם להוראות סעיף קטן זה;

(תיקון מס' 37) (ה)  
תשנ"ד-1994

(2) בקשה להרשאה להקמת מבנה דרך תוגש למתכנן המחוז והעתק ממנה יוגש למהנדס הועדה המקומית; הבקשה תכלול את הפרטים שלפיהם ניתן יהיה לקבוע אם הקמת מבנה הדרך תואמת הוראות תכנית כאמור בסעיף קטן (ד), כן תכלול הבקשה את פרטי האדריכל או המהנדס האחראים לתכנון המבנה ופרטים נוספים שיקבע שר האוצר בתקנות, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון והשר לאיכות הסביבה ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת;

(3) תוך 30 ימים מיום הגשת הבקשה להרשאה יבדקו מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית את הבקשה ויאשרו אותה אם היא תואמת את הוראות התכנית והוראת כל דין אחר הנוגעת לענין, שלא ניתנה לגביה הוראה אחרת בתקנות שהותקנו לפי פסקה (2); קבעו המתכנן ומהנדס כאחד כי הבקשה אינה תואמת הוראה מההוראות האמורות, ימסרו הודעה מנומקת בכתב על כך, למגיש הבקשה, בתוך התקופה האמורה;

(4) לא החליטו מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית בבקשה להרשאה בתוך התקופה האמורה בפסקה (3), יראו את הבקשה כמאושרת וכאילו ניתנה הרשאה לפיה, ובלבד שמכון בקרה אישר, ככל שאישורו נדרש, כי ביצע בקרת תכן לבקשה להרשאה וכי תוצאות הבקרה תקינות;

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(5) נתגלעו חילוקי דעות בין מתכנן המחוז ובין מהנדס הועדה המקומית בקבלת החלטה לפי פסקה (3), ימסרו את פרטי המחלוקת בהודעה בכתב, ליושב ראש הועדה המחוזית, והוא יכריע במחלוקת תוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה, לאחר שיתיעץ עם יושב ראש הועדה המקומית ועם מומחה מקצועי לענין השנוי במחלוקת;

(6) קבע יושב ראש הועדה המחוזית כי מתבצעות עבודות להקמת מבנה דרך ללא הרשאה או בסטייה מהרשאה, יחולו הוראות פרק י' ככל שהן חלות על המדינה;

- (7) על אף האמור בפסקאות (2) עד (5), בקשה להרשאה המוגשת על ידי רשות מקומית או תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת, תוגש למהנדס הוועדה המקומית והוא יהיה המוסמך להכריע בבקשה להרשאה;
- (8) שר הפנים רשאי לקבוע חובת בקרת ביצוע על ידי מכון בקרה על עבודה לפי סעיף זה הטעונה בקרת תכן; בעל ההרשאה ימסור הודעה לרשות המקומית לפני תחילת העבודות על מכון הבקרה המיועד לבצע את בקרת הביצוע בהתאם להוראות שיקבע שר הפנים.
- (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014) (ב) (101) שר האוצר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי תשתית נוספים וסוגי בניינים או עבודות הנדרשים במישורין להקמת תשתית או בשל קיומה, שהקמתם או ביצועם ייעשו שלא על פי היתר אלא על פי הרשאה כאמור בסעיף קטן (ה).
- בית דין מקומי של מחוז או של מרחב תכנון מקומי ושינוי גבולותיהם לא יפגעו בתקפן של תכניות ושל תקנות אחרות שבתקפן אלו מחוז או מרחב תכנון או לחלק ממנו, והן ישארו בתקפן באותו תחום שבו חלו לפני כן, בשינויים המחוייבים לפי הענין, עד שיבוטלו או ישונו על ידי תכניות או תקנות אחרות מכוח חוק זה.
- ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל יותר מרשות מקומית אחת רשאית, באישור שר האוצר, לרכוש נכסים לצורך מילוי תפקידיה ולמכרם, וכן רשאית היא באישור השר להעסיק עובדים; תנאי העסקת העובדים יהיו כתנאי העסקת עובדים במועצה מקומית.
- (תיקון מס' 8) (ב) נשתנה תחומו של מרחב התכנון, רשאי שר האוצר לקבוע בצו מה ייעשה בנכסים שרכשה הועדה השלישית לפי סעיף קטן (א).
- (ג) ועדה מקומית כאמור בסעיף קטן (א) רשאית, באישור הוועדה המחוזית, לבוא לידי הסכם עם המדינה או עם רשות מקומית שבתחומה נמצא מרחב התכנון, שלפיו ישרתו עובדים של הרשות המקומית או של המדינה גם את הועדה המקומית, ויועמדו נכסים של המדינה או של הרשות המקומית לרשות הועדה המקומית למילוי תפקידיה, הכל בתמורה ולפי תנאים שייקבעו בהסכם; בביצוע תפקידיה של הועדה המקומית יהיו עובדים כאמור כפופים להוראותיה בלבד.
- (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014) (ד) חוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978, יחול, בשינויים המחוייבים, על עובדי ועדה מקומית כאמור בסעיף קטן (א).
- על אף האמור בכל חוק לא יינתנו סמכויות הממשלה לפי חוק זה לאצילה אלא לוועדה של שרים בלבד.
- שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, ואם התקנות מתייחסות למחוז או למרחב תכנון מקומי מסויים – גם עם הועדה המחוזית או הועדה המקומית הנוגעת לתחומה הכל לפי הענין – בכל הנוגע לביצוע חוק זה, ובין השאר בענינים אלה למעט בעניינים המנויים בפסקאות (17) ו-(17א):
- (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014) (1) הנוהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים וכן תקופת תקפם של ההיתרים, חידושם וביטולם, לרבות בנוגע להגשת בקשה להיתר בדרך מקוונת;
- (תיקון מס' 101 תשע"ד-2014) (2) קביעת תנאים להיתרים הבאים להבטיח ביצוע יעיל של חוק זה לרבות לענין ביצוע הבנייה והעבודות לפי היתר;
- (3) הפקדת תשריטים, חתכים, שרטוטים וחישובים סטטיים ומתן כל ידיעה אחרת הדרושים לוועדה המקומית בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה;
- (4) הקמת מבנים ארעיים, השימוש בהם ומועד פירוקם;
- (5) רחבן של דרכים, התווייתן וסלילתן;
- (6) גבהם, גדלם ונפחם המינימלי של חדרים ושל דירות, ובדרך כלל – דרכי בנייתם של בניינים, תיקונם ושינויים;
- (7) מראם החיצוני של בניינים, יציבותם, שמירתם מפני אש או חדירת רעש, איוורורם, ניקוזם וביובם, מיתקני התברואה שלהם, תאורתם, הספקת המים בהם וצינורות לקווי טלפון;
- (8) הסדרת דרכי החימום והספקת הגז, במקום שמתקנים אותם;
- (9) דרכי הביצוע של צווים שניתנו על פי פרק י' להריסת מבנים או חלק מהם;
- (10) בניינים המשמשים דרך קבע לאסיפות;
- ת"ט תשכ"ו-1186) התקנתם של מקומות חניה ואיכסון לכלי רכב בקרבתם של בניינים, הגישה למקומות אלה והיציאה מהם;
- (תיקון מס' 78 תשס"ז-2007) (12) בטיחותם של תופשי בניינים ושל המשתמשים בהם או המזדמנים אליהם; ובכלל זה, לשם הפחתת הסיכון לכוויות, הוראות לענין הגבלת טמפרטורת המים החמים בבניינים מגורים ובבניינים המשמשים אוכלוסיות רגילות, כפי שקבע שר האוצר, ולענין התקנתם של אמצעי בטיחות לצורך זה; תקנות לפי פסקה זו לענין שינוי

טמפרטורת המים החמים כאמור, יותקנו לאחר התייעצות עם שר הבריאות ועם שר התעשייה המסחר והתעסוקה 16 ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת;

(13) בטיחות הציבור והעובדים בעת ביצוע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה;

(14) ערימת חמרים ופסולת בדרכים ובקרקעות ופינויים מאלה;

(15) הזמנים והדרכים שבהם יש לבצע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה או שבהם מותר שימוש חורג לפי חוק זה, הכל כדי למנוע מיטרד, מהשכנים ומהציבור;

(16) כללים שלפיהם תקבע ועדה מקומית תקופת מקסימום כאמור בפרק ז';

(תיקון מס' 26) (17) שיעורן של אגרות למתן היתרים, מידע, אישורים ותעודות לפי חוק זה וכיוצא באלה הנסיבות שבהן משתלם פקדון על חשבון האגרות ומתן פטור מתשלומן וכן הוראות בדבר הפחתה משיעור אגרות למתן היתרים, או השבת האגרה ששולמה כאמור, בשל איחור משמעותי מהמועדים הקבועים לפי חוק זה למתן ההיתר; תקנות לפי פסקה זו יותקנו בידי שר הפנים, בהסכמת שר האוצר;

(תיקון מס' 43) (17א) שיעורן של אגרות להגשת תכניות וטיפול בהן, ולהגשת עררים והשגות; תקנות לפי פסקה זו יותקנו בידי שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת;

(תיקון מס' 43) (17ב) שיעורן של אגרות ערר לועדת ערר לפי פרק ב' סימן ב'1, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת;

(תיקון מס' 43) (17ג) סדרי העיון בתכנית שהופקדה וקביעת נהלים ואגרות לקבלת העתקי תכנית ואישורה;

(18) דרכי עריכתן של תכניות מיתאר ושל תכניות מפורטות בכל שלביהן והמסמכים, התעודות האחרות והידיעות שיש להמציא עם תכנית;

(19) דרכי הביצוע של תכניות;

(20) שיטת החישוב, לענין תכניות מיתאר, של יכולת קליטת האוכלוסיה בשטחים הנכללים בתכניות כאמור;

(21) דרכי ההקניה של קרקע משלימה לפי סעיף 70 ודרכי רישום ההקניה בפנקסי המקרקעין;

(תיקון מס' 43) (22) הטפסים וסדרי הנוהל בכל הליך לפי חוק זה למעט הליך בבית משפט או בבוררות;

(תיקון מס' 43) (22א) טופסי הודעה על הליכי תכנון והפקדת תכנית ואישורה;

(22ב) הוראות לענין צורת הפרסום של הודעות על הליכי תכנון והפקדת תכנית ואישורה, ובין השאר הוראות לענין פרסום הודעה על גבי שלט לפי סעיף 89א לרבות צורת השלט, הכיתוב עליו, מידותיו, אופן הצבתו, דרכי הסרתו וכן הוראות לענין דרכי פרסום חלופיות לפי הסעיף האמור;

(23) מניעת הביצוע של עבודה או שימוש במקרקעין, ללא היתר או שלא בהתאם להיתר;

(24) בדיקת חמרים המשמשים או שנועדו לשמש לבנין, בין שנקבע להם תקן רשמי ובין שלא נקבע, וכן בדיקת הקרקע לביסוס המבנים;

(25) הסדרת זכויותיהם וחובותיהם של בעלים, שוכרים ותופשים בני-מצרא במקרקעין, בדבר התקנתם של קירות משותפים, קירות חיצוניים ויסודותיהם של קירות אלה, תיקונם, החזקתם וניקוים, וכן קביעת דרכי הברור של חילוקי דעות בדבר זכויות וחובות אלה;

(תיקון מס' 01) (26) דרכי מסירתם של הודעות, מסמכים ותעודות אחרות לפי חוק זה או התקנות על פיו, לרבות באופן מקוון, בדואר אלקטרוני או באמצעים אלקטרוניים אחרים, למעט הודעות ומסמכים בהליכים משפטיים;

(27) הריסתם וסילוקם של בנינים שהם רעי מראה ושאינן להם תובעים זולת המדינה;

(28) הסדרת הקשר בין הועדה המחוזית והועדה המקומית להבטחת קיום הוראות הועדה המחוזית לפי חוק זה;

(29) גביית ההוצאות של כל עבודה שהתקנות על פי חוק זה מחייבות או מתירות את עשייתה;

(תיקון מס' 18) (30) הוראות בדבר ביצוע התוספת השלישית, לרבות מתן הודעות לפיה, נוהל שומה חוזרת ומימון הוצאות שמאות, ככל שלא נקבעו בתוספת השלישית;

(תיקון מס' 43) (31) כללים לחישוב שטחים של מגרשים לבניה לצורכי רישוי ותכנון, לרבות השטח הכולל המותר לבניה וחלוקתו לשטחים למטרות עיקריות, ושטחים למטרות שירות, גובה הבנינים, ומספר קומות;

(תיקון מס' 26) (32) כללים בדבר פיקוח וביקורת במקום הבניה ודיווח על ביצוע עבודה;

(תיקון מס' 75) 2006-1 תשס"ו (33) הנוהל בבקשות להיתרים להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כהגדרתו בסעיף 202ב(א), לרבות הדרכים ליידוע הציבור ולשמיעתו או להגשת התנגדויות, בהתחשב, בין השאר בהוראות סעיף 149 לענין פרסום ומסירה של הודעות ובסוג המיתקן, במיקומו, בגודלו או ברמת הקרינה הנוצרת במהלך הפעלתו; תקנות לפי פסקה זו יותקנו גם לאחר התייעצות עם השר לאיכות הסביבה ועם שר התקשורת ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת;

(תיקון מס' 89) 2008-ט תשס"ח (34) הנוהל בבקשות להיתרים הכרוכים בשמירה, בהעברה או בכריתה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג, וכן תקופת תוקפם של היתרים כאמור, חידושם, ביטולם או הנוהל בקביעת תנאים בהם, לרבות תנאים שנדרשו לפי פקודת היערות; תקנות לפי פסקה זו טעונות את אישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת;

(תיקון מס' 01) 2014-ד תשע"ד (35) הוראות לעניין סדרי עבודה ודיון של מוסד תכנון, לרבות נושאי משרה במוסד תכנון שניתנה להם סמכות לפי חוק זה לעניין תכניות או היתרים, ולרבות קביעת מועדים לביצוע פעולות על ידם, אם לא נקבעו בחוק זה.

הצמחה על תשלומים לפי סעיפים 69(12) ו-122(3) לחוק יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלום חובה), תש"ם-1980, ויראו לענין זה ועדה מקומית לתכנון ולבניה כאילו היתה רשות מקומית ואת התשלומים האמורים כאילו היו תשלומי חובה, הכל כמשמעותם באותו חוק.

266 א. שר האוצר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות, עבודה או שימוש שיהיו באזורים כפריים כפי שיוגדרו באותן התקנות, פטורים מהיתר לפי פרק ה'; הפטור יכול להיות ללא תנאי או בכפוף לתנאים שייקבעו בתקנות כאמור.

(תיקון מס' 01) 2014-ד תשע"ד 266 א. (בוטל).

(תיקון מס' 04) 2014-ד תשע"ד 266 ב. (בוטל).

(תיקון מס' 10) 2014-ד תשע"ד 266 ג. (בוטל).

266 א. התקנת מיתקן גישה אלחוטית והתקנת מיתקן העגינה הנושא אותו, על גג בנין, הנעשית בידי בעל רישיון, אינם טעונים היתר לפי סעיף 145; שר האוצר, בהתייעצות עם שר התקשורת ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים נוספים לענין תחולת הפטור מחובת היתר כאמור ולענין דרכי התקנה.

(ב) בסעיף זה, "בעל רישיון" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982, ו"מיתקן גישה אלחוטית", מיתקן עגינה ו"גג בנין" – כהגדרתם בסעיף 27 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982.

266 א. הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים לפי אמות מידה שיקבע, שבהם שיעור האגרה לענין מתן היתר לפי סעיף 145, שחל לגביו פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, יהיה מחצית שיעור האגרה שנקבע לפי סעיף 265(17).

(תיקון מס' 96) 2011-א תשע"א

266 א. נוכח שר האוצר כי קיים מיזם בעל חשיבות לאומית או מיזם בעל חשיבות לכלל מחוז מסוים, ויש לגביו חשיבות מיוחדת, רשאי הוא, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, לקבוע בצו פטור מהיתר לפי פרק ה' או מתכנית מיזם לעבודות או לשימושים הנדרשים לביצוע אותו מיזם, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) העבודות והשימושים יהיו זמניים ולתקופה שלא תעלה על התקופה הנדרשת להקמת המיזם;
- (2) העבודות והשימושים ייעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה או בידי רשות מקומית בלבד;
- (3) השר קבע תנאים לביצוע העבודות והשימושים, ובכלל זה לענין מקום ביצועם ולענין הבטחת זמניותם ולענין החזרת המצב לקדמותו ככל הניתן;
- (4) ביצוע העבודות והשימושים לא יסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית שאושרה או תכנית שהוחלט להפקידה.

(ב) נוכח שר האוצר, במקרים חריגים, כי קיים מיזם בעל חשיבות ודחיפות לאומית שלשם הקמתו נדרשים עבודות או שימושים זמניים שאם יבוצעם יותנה באישורה של תכנית או קיומו של היתר, לפי העניין, לא יהיה ניתן לממש את המיזם במועד הדרוש, רשאי הוא, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, לקבוע בצו פטור מהיתר לפי פרק ה' או מתכנית לעבודות או לשימושים הנדרשים לביצוע אותו מיזם אף שאין תכנית מאושרת או שלא הופקדה תכנית לענין אותו מיזם, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף קטן (א), בשינויים המחוייבים.

(ג) לדיון במועצה הארצית לפי סעיפים קטנים (א) או (ב) יוזמן ראש הרשות המקומית שבתחומה אמורות להתבצע העבודות כאמור באותם סעיפים קטנים, ותינתן לו הזדמנות להשמיע את עמדתו בעניין.

(ד) צו כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב) יפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון לפחות 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות או השימושים; שר האוצר רשאי להורות, במקרים חריגים על קיצור המועד האמור לפרסום לפני תחילת העבודות או השימושים; 18; הודעה על מתן צו כאמור תישלח למי שנדרש לפי חוק אישורו לביצוע העבודות או השימושים האמורים, לגורמים המנויים בסעיף 119(ב)(9)(א), ולרשות המקומית הנוגעת בדבר, 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות או השימושים.

(ה) ביצוע העבודות או השימושים לפי סעיף זה יהיה כפוף להוראות לפי חוק שעניינן תכן הבנייה.

267 בניה ושימוש האוצר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות, למדינה כולה או לכל חלק ממנה, מיפרטים לסוגים של בנינים; נקבעו המיפרטים, מי שמבקש היתר בניה לפי המיפרט יהיה פטור מלמסור לועדה המקומית פרטים על הבניה במידה שהם נקבעו במיפרט ואין סתירה ביניהם לבין כל תכנית החלה על המקום.

268 תקנות: שר המשפטים רשאי להתקין תקנות סדרי דין להליכים לפי חוק זה ובין השאר גם הוראות בדבר מתן צווים על פי המבקש בלבד; הוראה זו אינה גורעת מסמכותו של שר המשפטים לפי חיקוק אחר.

269 שר האוצר רשאי לאצול לאחר מסמכויותיו לפי חוק זה, למעט הסמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי, אולם מי שרואה את עצמו נפגע על ידי פעולה שנעשתה לגביו בלבד, מכוח אצילת סמכות כאמור, רשאי לערור לפני הוראת שר האוצר.

פרק י"ב: ביטולים והוראות מעבר

הגדרות 269א. בפרק זה –

(תיקון מס' 1) "תכנית ממלכתית" – תכנית שאושרה על ידי אגף התכנון של משרד הפנים, או על ידי ועדת תיאום של אגף התכנון של משרד הפנים והשיכון, לפני תחילתו של חוק זה, והודעה על הפקדתה במשרדים האמורים פורסמה ברשומות על ידי שר הפנים ושר השיכון תוך חדשיים מיום תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון), תשכ"ז-1966.

270 ביטול: פקודת בנין ערים, 1936 – בטלה.

271 שינוי תכנון עיר שהוכרז עליו לפי סעיף 10 לפקודה ושהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה, רואים אותו מיום תחילתו של חוק זה כמרחב תכנון מקומי שהוכרז עליו לפי סעיפים 13 ו-14 לחוק זה; שטח תכנון גלילי שהוכרז כאמור – רואים אותו כמרחב תכנון מקומי שסעיף 12 לחוק זה חל עליו.

272 ענייני עניין שערב תחילתו של חוק זה היה תלוי ועומד לפני ועדה מקומית או ועדה מחוזית לפי הפקודה, רואים אותו מיום תחילתו של חוק זה כתלוי ועומד לפני הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי חוק זה, הכל לפי הענין.

273 אישור: תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהותקנו או שאושרו לפי חוק זה, הכל לפי הענין, חוקי עזר, תקנות, תכניות מתאר ותכניות בנין ערים מפורטות, שהיו בתוקף ערב תחילתו של חוק זה מכוח הפקודה, ואין נפקא מינה אם המדובר בתקנות בנות פועל תחיקתי או באחרות.

274 אישור: תכניות מתאר ותכניות מפורטות שנקבעו בהן הוראות שאי אפשר היה לקבוע לפי הפקודה, אך אפשר היה לקבוע אותן אילו בשעה שנקבעו היה חוק זה בתקפו – רואים אותן כאילו נקבעו ביום תחילת חוק זה, ויעמדו בתקפן במשך שלוש שנים מתחילת חוק זה, אם לא יבוטלו או ישונו לפני כן מכוח חוק זה.

275 המש"ד: כל הליך שהיה ערב תחילתו של חוק זה תלוי ועומד בפני מוסד תכנון, ימשיכו לטפל בו מיום תחילת חוק זה לפי חוק זה.

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות בכל ענין אחר הנוגע לשינויים הנובעים מביטול הפקודה וכן הוראות משלימות כדי להבטיח רציפות התכנון והפיקוח על הבניה, והוראות אלה יעמדו בתקפן עד שיבוטלו או ישונו על ידי מוסד תכנון מכוח סמכותו באותו ענין לפי חוק זה.

276 ביטול: שינוי שביטול מחוז או שטח תכנון עיר כאמור בפקודה, או שינוי גבולותיהם, לפני תחילתו של חוק זה, לא יחולו על עיר או שטח תכנון של תכניות בנין ערים, תקנות, חוקי עזר וצווים, שהותקנו לפי הפקודה לאותו מחוז או שטח בנין ערים ושהם נשארו בתקפם באותו תחום, בשינויים המחוייבים לפי הענין, עד לביטולם או שינויים על ידי חוק עזר, תקנה, צו או תכנית בנין ערים מכוח הפקודה – הם יוסיפו לעמוד בתקפם עד שיבוטלו או ישונו מכוח הסמכויות לפי חוק זה.

277 הפסקת: הוראות פרק י' יחולו, מיום תחילתו של חוק זה, גם לגבי תכנית בנין ערים לפי הפקודה שנשארה בתקפה מכוח חוק זה; אולם שימוש חורג שהיה קיים ביום 24.3.1938 ושהמשיכו בו, מכוח התנאי המגביל לסעיף 11(ג) לפקודה, עד יום תחילתו של חוק זה, מותר להמשיך בו גם לאחר מכן, עד שיחול שינוי בבעלות או בהחזקה של הקרקע או הבנין.

277א תנגודת: מקומית שמרחב תכנונה כלול, כולו או מקצתו, בתחומה של תכנית ממלכתית או גובל תחום של תכנית כאמור, רשאית, תוך חדשיים מהמועד שבו פורסמה ברשומות הודעה על הפקדתה של התכנית כאמור בסעיף 269א, להגיש לשר הפנים והשיכון התנגדות לה; אך אין בהגשת התנגדות כדי לעכב את ביצוען של פעולות מטעם המדינה

הטענות היתר לפי פרק ה'.

- זכות 277ב. תכנית ממלכתית שהופקדה במשרדי הפנים והשיכון תהא פתוחה לעיון לכל מעוניין במקום הפקדתה וללא תשלום (תיקון מס' 1) סמכות 277ה. **השירות הפנימי והשיכון**, בבואם להכריע בהתנגדות לפי סעיף 277א, רשאים לאשר את התכנית, עם שינויים או בלי שינויים, או לבטל את התכנית. (תיקון מס' 1)
- עריכת **תכנית ממלכתית שהופקדה במשרדי הפנים והשיכון תיערך בהתאם לתקנות לפי חוק זה בדבר עריכתן של תכניות, ושר הפנים יורה על עריכתה כתכנית מפורטת, או כתכנית מתאר, לפי הענין; אך לא יעשה כן כל עוד לא עברה התקופה להגשת התנגדות לפי סעיף 277א, או כל עוד לא הוכרע בהתנגדות שהוגשה.**
- אישור **תכנית ששר הפנים, או מי שהסמיך לכך, אישר שנערכה כאמור בסעיף 277ד, יראו אותה כתכנית שאושרה לפי פרק ג'.** אולם לא יהא עוד ערר עליה לפי אותו פרק. (תיקון מס' 1)
- פרסור **277ה. על אף האמור בחוק זה, כל עבודה או שימוש מטעם המדינה בקרקע או בבנין על פי תכנית ממלכתית, שהוחל בהיצוה לפני תום שנתיים מיום תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון), תשכ"ז-1966 - פטורים מהיתר לפי פרק ה' החל מיום תחילתו של חוק זה.**
- דרכי **277ז. התווייתה, סלילתה או סגירתה של דרך שפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, הוחלה עליה לפני תחילתו של חוק זה, מכוח צו לפי סעיף 3 לאותה פקודה, לא יהיו טענות היתר על אף האמור בחוק זה; הוראות צו כאמור שאושרו על ידי שר הפנים ושר העבודה יראו אותן כתכנית מתאר מחוזית שאושרה על פי פרק ג'.**
- פרש **278. הוראות פרק זה באות להוסיף על פקודת הפרשנות ולא לגרוע ממנה.**
- תחילתו של חוק זה היא בתום ששה חדשים מיום פרסומו ברשומות.
- פרסו **280. על אף האמור בסעיף 2(ד) לחוק המעבר, תש"ט-1949, יפורסם חוק זה ברשומות תוך חודש מיום קבלתו בכנסת.**

התוספת הראשונה

(סעיף 156(א))

הועד **1. תוקם ליד המועצה הארצית ועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (בתוספת זו – הועדה).**

חידוש **2. תוקם ועדה** 43 ואלה יהיו חברי הועדה:

(תיקון מס' 03) **1) נציג שר האוצר והוא יהיה היושב ראש; הוראת שעה); (א) נציג שר הפנים;**

**2) שני נציגים של שר החקלאות;**

**3) נציג שר השיכון;**

**4) נציג שר הבטחון;**

**5) נציג המוסדות המיישבים שימנה שר האוצר לפי המלצת הסוכנות היהודית לארץ ישראל;**

**6) נציג המועצה הארצית שימנה שר האוצר לפי המלצתה;**

**7) נציג הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים;**

**8) שני נציגי החקלאים שימנה שר האוצר;**

(תיקון מס' 43) **9) נציג רשות מקרעי ישראל;**

תשנ"ה-1995

(תיקון מס' 43) **10) נציג השר לאיכות הסביבה;**

(תיקון מס' 43) **11) חבר אחד שימנה שר האוצר והוא –**

אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

**(א) הוא בקי בעניני תכנון ובניה;**

**(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז;**

חבר כאמור ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר האוצר בהודעה ברשומות;

(תיקון מס' 44) **12) נציג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנה שר האוצר בהתייעצות עם השר** תשס"ג-2002

לאיכות הסביבה, מתוך רשימת מועמדים שיגישו לו גופים אלה; לענין זה, "הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה" – הגופים המפורטים בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002.

(תיקון מס' 03 (בוטל).  
הוראת שעה,  
תשע"ה-2015)

4. הנוהג הועדה תקבע בעצמה את סדרי עבודתה ודיניה, לרבות המנין החוקי שלה, במידה שלא נקבעו בחוק זה או בהחלטת המועצה הארצית.

5. על קרקע המועצה הארצית רשאית, לאחר שהתייעצה עם הוועדה, להכריז ברשומות כי קרקע פלונית תהא קרקע חקלאית לענין חוק זה (להלן – קרקע חקלאית).

(תיקון מס' 101)  
הגבולות (א) הכפוף להוראות סעיף 9, לא תאושר תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על קרקע חקלאית המיועדת בתכנית מיתאר מחוזית למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים, אלא אם כן מתקיים בה אחד מאלה:  
(תיקון מס' 76)

(1) התכנית אושרה על ידי הוועדה או שהיא מקיימת את כל הוראותיה של תכנית מיתאר שאושרה על ידי הוועדה;

(101) (תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014 (א) התכנית חלה על שטח שהוועדה, או המועצה הארצית או ועדת משנה שלה בהתאם להוראות פסקה (2), אישרה לגביו תכנית המייעדת אותו למטרה אחרת שאינה מטרה חקלאית או שטחים פתוחים;

(101) (תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014 (2) התכנית אושרה על ידי המועצה הארצית או ועדת משנה שלה, ובלבד שאישור התכנית כאמור נדרש לפי הוראות תכנית מיתאר ארצית או מחוזית, וצוין במפורש בהחלטת המועצה או ועדת המשנה שלה, לפי הענין, כי האישור ניתן גם לצורך תוספת זו.

(ב) בסעיף זה, "תכנית מיתאר מחוזית" – לרבות תכנית מיתאר מחוזית שהופקדה וטרם אושרה.

(א) לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הוועדה.

(43) (תיקון מס' 43) (ב) "מטרה לא חקלאית", בסעיף זה – בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.

(43) (תיקון מס' 43) (ג) שימוש חורג בקרקע חקלאית טעון אישור הוועדה המחוזית ובקרקע המיועדת בתכנית מיתאר מחוזית למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים – גם אישור הוועדה.

(א) על קרקע קביעת מקומם של מפעלים, מוסדות או מיתקנים באזור שנקבע בתכנית כאזור חקלאי, או בכל מקום אחר שתכנית אינה חלה בו, טעונה היתר או הסכמה לפי חוק זה, לא יינתן ההיתר או ההסכמה אלא בהסכמת הוועדה; הוראה זו אינה חלה על מיתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל.

(א) תכנית מוסד תכנון להפקיד תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על קרקע חקלאית המיועדת בתכנית מיתאר מחוזית, כהגדרתה בסעיף 6(ב), למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים, ולא מתקיים בתכנית (תיקון מס' 6) (א), יעבירה מוסד התכנון לוועדה.

(1995) (ב) ועדת משנה בת חמישה חברים ובהם יושב ראש הוועדה, נציג שר החקלאות ונציג השר לאיכות הסביבה תחליט, תוך שלושים ימים מיום קבלת התכנית, אם התכנית טעונה אישור הוועדה, ותודיע על כך למוסד התכנון.

(ג) לא החליטה ועדת המשנה תוך המועד האמור, לא תהיה התכנית טעונה אישור הוועדה.

(ד) החליטה ועדת המשנה כי התכנית טעונה אישור הוועדה, תחליט הוועדה תוך ששים ימים מיום שהתקבלה ההחלטה כאמור בסעיף קטן (ב).

(ה) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), מוסד התכנון או מגיש התכנית רשאים לבקש את החלטת הוועדה לפני שתופקד התכנית.

(1) הוראות סעיף זה יחולו גם על בקשות להיתר או להסכמה לפי סעיפים 7(א) ו-8(8).

(2) הוועדה תודיע למוסד התכנון על אישור או הסכמה לפי סעיפים 6, 7 או 8, או על סירובה לתת אותם.

(א) תכנית הועדה תבדוק את התכניות החלות על קרקע חקלאית שאושרו לפני שהוכרזה כקרקע חקלאית, במידה שלא נעשו באותה קרקע, אגב ביצוע התכנית, עבודות בניה או עבודות אחרות שניתן עליהן היתר לפי החוק, ורשאית היא ליזום התליית תכנית כאמור, שינויה או ביטולה.

(א) תשתמש הוועדה בסמכות לפי חוק זה, אלא במידה שהדבר דרוש לשם שמירה על הייעוד של הקרקע החקלאית וניצולה החקלאי ושמירה על שטחים פתוחים.

(א) על אף האמור בסעיף 6, לא תימנע הוועדה מלאשר תכניות לדרכים שנקבעו בתכנית מיתאר ארצית לדרכים או בתכנית מיתאר אחרת או בתכנית מפורטת הנגזרות ממנה, אך רשאית היא, תוך ששים ימים מיום שהוגשה לה תכנית לאישור, להתנות את אישורה בשינוי התוואי עד כדי 750 מטרים לכל צד מציר הדרך בתכנית, אם הדבר נחוץ לשמירה על חקיקת החקלאית, ובלבד שאין בכך שינוי מהותי בתכנית; לא עשתה כן תוך ששים ימים כאמור – יראו את התכנית



שהוגשה כמאושרת על-ידי הועדה.

ועדת 12 (א) המועצה הארצית תמנה מבין חבריה ועדת ערר של חמישה לענין תוספת זו.  
(תיקון מס' 26) (ב) הרואה את עצמו נפגע על-ידי סירוב הועדה לתת אישור לפי סעיפים 6, 9, 11 או 16 או לתת את הסכמתה לפי סעיפים 7 או 8, רשאי לערור על הסירוב לפני ועדת הערר לפי סעיף קטן (א).  
(תיקון מס' 43) (ג) לא החליטה הועדה כאמור בסעיף 9(ד), רשאי מי שרואה את עצמו נפגע על ידי כך להביא את הענין במישורין בפני ועדת הערר, לפי סעיף קטן (א), אשר תיתן החלטתה תוך ששים ימים מיום שהוגש.  
(תיקון מס' 43) (ד) לוועדת הערר לפי סעיף קטן (א), יהיו לענין סעיף זה כל הסמכויות של הועדה לפי התוספת הזאת.  
(תיקון מס' 43) (ה) אין אחרי החלטת ועדת הערר לפי סעיף קטן (א) ולא כלום.  
13 סדרי הדין בועדת האוצר, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות את סדרי הדין של ועדת הערר לפי סעיף 12(א).

תשנ"ה-1995  
דיון 14 (א) סעיף 7 יחול גם על המדינה, אולם בכפוף להוראות סעיף קטן (ב), בערר לפי סעיף 12 כשהעורר הוא אחד ממוסדות המדינה, תכריע הממשלה, אחרי התייעצות עם המועצה הארצית, במקום ועדת הערר, לפי סעיף 12(א).  
(תיקון מס' 26) (ב) בערר על החלטת הועדה לפי סעיף 11א, כאשר העורר הוא אחד ממוסדות המדינה, יידון הערר בפני ועדת הערר לפי סעיף 12(א) ויחולו הוראות סעיף 12.  
15 שמיני הנינים הוראות תוספת זו אינן גורעות מהגבלות על הבניה או על השימוש בקרקע שבחוק זה ושכל דין אחר, ולא יסמכות אחרת יהיה במתן אישור על-ידי הועדה משום חיוב לתת אישור על פי החוק.  
16 הוראה מעברתוך תקופה של שנתיים מיום תחילת חוק זה לא ייקבע ייעודה של קרקע שטרם נקבע לה ייעוד, ולא ישונה ייעודה החקלאי של קרקע שנקבע בתכנית מאושרת, אלא באישור הועדה.

(תיקון מס' 69)  
תשס"ד-2004

התוספת השניה

(סעיף 156(ב))

הגדרות בתוספת זו –

(תיקון מס' 69) המועד הקובע –  
תשס"ז-2007

- (1) לעניין הים התיכון – יום תחילתו של תיקון 69;
  - (2) לעניין ים סוף – יום תחילתו של חוק שמירת הסביבה החופית (תיקון), התשס"ח-2007;
  - (3) לעניין ים כנרת – יום פרסומו של חוק הסדרת הטיפול בחופי הכנרת, התשס"ח-2008;
- (תיקון מס' 83) "קו החוף" ו"תחום חוף הים" – כהגדרתם בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004;  
תשס"ח-2008  
(תיקון מס' 83) "תחום חוף הים" – (נמחקה);  
תשס"ח-2007  
"תיקון 69" – חוק זה כנוסחו לפי סעיף 21 לחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004.

2 הועד לשמירת הסביבה החופית  
הועד לשמירת הסביבה החופית

(תיקון מס' 69)

3 (א) ואלה יהיו חברי הועדה:

- (1) נציג שימנה שר האוצר, בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון והבניה מבין עובדי משרדו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) שני נציגים שימנה השר לאיכות הסביבה, מבין עובדי משרדו, בעלי הכשרה בעניני תכנון או תכנון ימי;
- (3) נציג שימנה שר התחבורה, בעל הכשרה בענינים ימיים;
- (4) נציג שימנה שר הביטחון;
- (5) נציג שימנה שר התיירות;
- (6) נציג שימנה שר התשתיות הלאומיות;
- (7) נציג שימנה שר הבינוי והשיכון;
- (8) נציג שימנה שר החקלאות ופיתוח הכפר;
- (8א) נציג שימנה שר הפנים;

- (9) נציג בעל הכשרה מקצועית בענייני שמירת טבע, שתמנה רשות הגנים הלאומיים ושמורות הטבע כהגדרתה בחוק גנים לאומיים;
- (10) נציג שהוא אדריכל שאינו עובד המדינה והרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, שימנה שר האוצר בהסכמת השר לאיכות הסביבה;
- (11) שלושה נציגי רשויות מקומיות שימנה שר הפנים;
- (12) נציג הגופים הציבוריים שענינם שמירת איכות הסביבה, המפורטים בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002, שימנה שר האוצר על פי המלצה שיגישו לו גופים אלה;
- (13) שני נציגים שימנה שר האוצר בהסכמת השר לאיכות הסביבה, שהם בעלי מומחיות בתחום השמירה על הסביבה החופית;
- (14) נציג שימנה שר האוצר בהתייעצות עם שר התחבורה שהוא בעל מומחיות בתחום התחבורה הימית.
- (ב) תקופת כהונתה של הועדה תהיה 5 שנים.

(ג) חבר הועדה יכול לשוב ולהתמנות כחבר בועדה לתקופות כהונה נוספות.

(ד) לדיוני הועדה יוזמן, דרך קבע, נציג רשות מקרקעי ישראל ותהיה לו דעה מייעצת. (תיקון מס' 91 תשס"ט-2009)

לא תפקד ולא תאשר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור היתר לשימוש חורג, או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר מקומית שאושרה בידי הועדה. (תיקון מס' 81 תשס"ז-2007)

לא יינתן היתר לשימוש חורג בתחום הסביבה החופית, אלא באישור הועדה. (תיקון מס' 69 תשס"ד-2004)

לא יינתן היתר להקלה בתחום חוף הים, ולא יינתן היתר להקלה מגובה בנין בתחום הסביבה החופית שאינו כלול בתחום חוף הים מתכנית שאושרה לאחר מועד כניסתו לתוקף של תיקון 69, לעניין הים התיכון, ולאחר המועד הקובע, אלא באישור הועדה. (תיקון מס' 81 תשס"ז-2007)

לא יינתן היתר להקלה מגובה בנין בתחום הסביבה החופית לרבות תחום חוף הים מתכנית שאושרה לפני המועד הקובע, אלא באישור הועדה. (תיקון מס' 81 תשס"ז-2007)

הועדה רשאית לקבוע כי הצורך בקבלת אישור כאמור לא יחול על תכנית מסוימת או סוגי תכניות או היתרים בתחום הסביבה החופית או על חלק מתחומי תכניות אלה, שאין בביצועם כדי להוות שינוי מהותי של המצב התכנוני המאושר או לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה החופית; קביעה כאמור, יכול שתחול על סוגי תכניות, או על אזורים מסוימים, ויכול שתהיה מותנית בהגבלות כפי שתקבע הועדה. (תיקון מס' 83 תשס"ח-2008)

נדרש אישורה של הועדה לתכנית שהוחלט להפקידה בהתאם להוראות סעיפים 3א11 ו-11א16(א), רשאית הועדה לרונן גם בהוראות תכנית מיתאר ארצית לחופית ולאשרן, אם נקבע בה שנדרש לתכנית כאמור אישור המועצה הארצית; החליטה הועדה בנוגע להוראות תכנית המיתאר הארצית לחופית וציינה זאת במפורש בהחלטתה, תבוא החלטתה במקום המועצה הארצית; אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 8. (תיקון מס' 07 תשס"ח-2008)

המוסד תכנון לא יינתן היתר לבניה, לשימוש או לפעולה אחרת הטעונה היתר לפי חוק זה לגבי תחום הסביבה החופית, אלא בהתאם לתכנית או להיתר שהתמלאו בהם דרישות סעיף 4, או בהתאם לתכנית שעומדת בהוראות סעיף 4. (תיקון מס' 69 תשס"ד-2004)

ועדת משנה בת חמישה חברים מבין חברי הועדה (להלן – ועדת המשנה), תחליט, בתוך שלושים ימים מיום קבלת התכנית מאת מוסד התכנון שהגישה לוועדה, אם התכנית טעונה אישורה של הועדה ותודיע על כך לכל חברי הועדה ולמוסד התכנון שהגיש את התכנית לוועדה. (תיקון מס' 69 תשס"ד-2004)

(ב) הרכב ועדת המשנה: (תיקון מס' 103 תשס"ד-2004)

(1) אחד מנציגי שר האוצר והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג השר לאיכות הסביבה;

(3) אחד מנציגי הרשויות המקומיות כפי שיקבע שר הפנים;

(4) נציג הגופים הציבוריים שענינם שמירת איכות הסביבה;

(5) נציג לפי סעיף 3(א)(10) לתוספת זו.

(ג) לא החליטה ועדת המשנה בתוך 30 ימים מיום קבלת התכנית, יראו את התכנית כטעונה אישורה של הועדה.

(ד) החליטה ועדת המשנה כי התכנית טעונה אישור הועדה, תדון הועדה בנוגע לתכנית, בתוך 90 ימים מקבלת ההחלטה.

(ה) לא דנה הועדה בתכנית בתוך 90 הימים, כאמור בסעיף קטן (ד), תועבר התכנית להכרעת המועצה הארצית, והיא תקבל החלטה בענין בתוך 120 ימים מיום שהועברה התכנית להכרעתה.

(ו) חלק חבר הועדה על החלטת ועדת המשנה, רשאי הוא בתוך 15 ימים לאחר שהחלטת ועדת המשנה

הומצאה לו, לבקש כי הנושא יועבר להכרעתה הסופית של הועדה; הוגשה בקשה כאמור, תועבר ההחלטה להכרעתה הסופית של הועדה.

(ז) הוראות סעיף זה יחולו גם על בקשות להיתר לפי סעיף 4.

סמכות הועדה (א) הועדה תפעיל את סמכויותיה תוך שתיתן את דעתה לצורך בשמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ולשמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת שבה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות שיקולי תשתית.

(ב) לא תאשר הועדה לשמירת הסביבה החופית, תכנית או היתר הטעונים אישורה בתחום חוף הים, אלא לאחר שבחנה את ההצדקה באישורם אל מול ההכרה בערך של השמירה וצמצום הפגיעה בסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ובערך של שמירת ערכי הטבע, הנוף והמורשת, ובאופן שלא יהיה בו כדי לגרום לפגיעה במידה העולה על הנדרש בזכות הציבור למעבר חופשי לאורך תחום חוף הים ותקבע, ככל הנדרש וככל האפשר, את האמצעים הנדרשים כדי לצמצם את הפגיעה בסביבה חופית וכדי לשקם את הפגיעה בסביבה החופית, אם תיגרם פגיעה כאמור.

(ג) הועדה תפעיל את שיקול דעתה בהתאם לסעיפים (א) ו-(ב) תוך אבחנה בין שטחים בנויים לשטחים פתוחים ומתוך דגש על שמירת השטחים הפתוחים בתחום הסביבה החופית.

(ד) הוראות סעיפים (א) עד (ג) יחולו גם על ועדת המשנה בהתאם לסעיף 6.

ערך 8. הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הועדה לשמירת הסביבה החופית לפי סעיפים 4 או 6, או הגור הועדה, רשאים לערור עליה לפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה, בתוך שלושים ימים מהיום שבו נמסרה להם הודעה על ההחלטה.

סמכות הועדה (א) המועצה הארצית רשאית לקבל את הערר, כולו או חלקו או לדחות את הערר או להחזיר את הענין לועדה הארצית בערר לדיון מחדש. (תיקון מס' 69)

(ב) המועצה הארצית תדון בערר בהתאם לסמכות הועדה כפי הקבוע בסעיף 7 לתוספת.

שמיות וסמכויות (א) הוראות תוספת זו אינן גורעות מהגבלות על בניה או שימוש בקרקע על פי חוק זה ועל פי כל דין אחר, ולא יהיה כמתן אישור בידי הועדה משום חיוב לתת אישור על פי חוק התכנון והבניה. (תיקון מס' 69)

הוראת העבר (א) אין בהוראות תוספת זו כדי לפגוע בתכנית שהיא בת תוקף ערב המועד הקובע, וכל עוד התכנית בת תוקף או מפורטת המקיימת את כל הוראותיה של תכנית מיתאר מקומית שהיא בת תוקף כאמור. (תיקון מס' 69) תשס"ד-2004

סמכות הועדה (א) הוראות תוספת זו לא יחולו על תחומם של אתרים כמפורט להלן בסביבה החופית של ים כנרת שבהם מיתקנים להפקת מים, אגירתם, הובלתם, הטייתם, החדרתם לתת-הקרקע, הספקתם, מדידתם, ויסותם וניטורם: (תיקון מס' 81) תשס"ד-2004

(1) אתר ספיר;

(2) אתר פוליה;

(3) מכון טבריה;

(4) מוצא הכנרת – סכר דגניה;

(5) כניסת הירמוך;

(6) תחנת עמק הירדן.

(ב) שר התשתיות הלאומיות יקבע בתקנות את גבולות תחומיהם של האתרים המפורטים בסעיף קטן (א), ובלבד שתחומי האתרים כאמור לא יעלה על התחום המזערי החיוני הנחוץ להפעלתם.

(תיקון מס' 18)

תוספת שלישית 19

(סעיף 196א)

פרשנות (א) בתוספת זו –

(תיקון מס' 18) "השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;  
"חכירה לדורות" - כמשמעותה בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969;

"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה: (תיקון מס' 20)

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;

(תיקון מס' 20)

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

(תיקון מס' 20) "קרוב" - בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;

"שומה סופית" - שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה;

(תיקון מס' 84) "שמאי מקרקעין" - כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין; תשס"ח-2008

"תכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

(תיקון מס' 26) (ב) (בוטל)

תשמ"ח-1988

2. בהיטל השבחה (א) החלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד.

(תיקון מס' 18)

תשמ"א-1981

(ב) שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.

(תיקון מס' 20) (ג) היה המחכיר זכאי, לפי הסכם, לתבוע מן החוכר תשלום עבור ניצול השבחה, יהיה החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל מכל תשלום שעליו לשלם למחכיר כאמור.

תשמ"א-1981

3. שיעור ההיטל שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

(תיקון מס' 18)

4. שומת ההשבחה על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 18) (1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);

(2) החליטה הועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;

(תיקון מס' 26) (3) (בוטלה);

תשמ"ח-1988

(4) החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

(5) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;

(6) הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת שומת ההשבחה של אותם מקרקעין;

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

5. אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם.

לוח שומה

(תיקון מס' 18)

תשמ"ח-1988

6. הצגת לוח שומה ו(א) תלוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה שומה

- (תיקון מס' 20) (ב) הועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14.
- (ג) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, יקבע בתקנות את דרכי מתן ההודעה ורשאי הוא לקבוע גם דרכים לתחליף מסירה.
- (ד) הוצג לוח שומה, רשאית הועדה המקומית להורות על רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לגבי חובת בעלי מקרקעין הכלולים בלוח לשלם את ההיטל.
- (ה) לא הוצג לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות.
- מועד תשלום (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה. (תיקון מס' 18)
- (ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל. תשמ"א-1981.
- ערובה להבט (א) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית ולפני יישום שומת ההשבחה לגבי אותם מקרקעין. (תיקון מס' 18)
- תשמ"א-1981 (ב) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר מימוש זכויות במקרקעין; בתקנות כאמור ניתן לקבוע הוראות בדבר ההסדרים והתנאים להבטחת תשלום החלקים הנדחים, כולם או מקצתם, והסדרים לגבי דחיית מועד תשלום ההיטל לגבי שותף במקרקעין שטרם מימש זכויותיו כאמור.
- הצמדה. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים. (תיקון מס' 18)
- הבטחה וכיפוף (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומם, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו. תשמ"א-1981.
- (ב) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.
- (ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.
- 11 שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים. (תיקון מס' 18)
- 12 חלוקה במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יועברו לרשות המקומית או לישוב הנמצא בתחום מרחב התכנון האמור ואינו רשות מקומית, הסכומים שייגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומם, לאחר ניכוי המגיע מהם לועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה, לצורך המטרות המפורטות בסעיף 13. (תיקון מס' 20)
- 21 (א) (בוטל). (תיקון מס' 49)
- 22 (א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית. תשמ"א-1981.
- 23 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות המקומית רשאית, מדי שנת כספים, להשתמש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לטובת השקעה בחינוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (1) הסכום לא יעלה על 10% מיתרת ההכנסות או על מכפלה של 75 שקלים חדשים במספר התלמידים

הלומדים במוסדות החינוך ברשות המקומית, לפי הנמוך;

(2) הכספים יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שייועד אך ורק למטרה זו, והם לא יישמשו אלא להשקעה בחינוך כאמור בסעיף קטן זה;

(3) מתקיים אחד מאלה:

(א) היחס שבין יתרת האשראי שקיבלה הרשות המקומית ובין הכנסותיה בתקציב השוטף, למעט הכנסות כאמור לכיסוי הגירעון המצטבר, והכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 42.5% ושיעור הגירעון המצטבר של הרשות המקומית אינו עולה על 17.5%, ולעניין רשות מקומית ששיעור הגירעון המצטבר שלה עולה על השיעור האמור – אם בחמש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף וצמצמה את גירעונה המצטבר באותה תקופה ב-20% לפחות;

(ב) היחס כאמור בפסקת משנה (א) אינו עולה על 50%, ושיעור הגירעון המצטבר כאמור באותה פסקת משנה אינו עולה על 12.5%;

(4) הרשות המקומית אינה זכאית למענק סיוע ממשרד הפנים ובשלוש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף;

(5) היחס שבין סך כל התקבולים מארנונה שגבתה הרשות המקומית בשנת הכספים האחרונה שלגביה הוגש דוח מבוקר ובין סכומים המגיעים לרשות המקומית בעד ארנונה, באותה שנת כספים, על סמך הודעות תשלום שהמציאה לחייבים, הוא 80% לפחות;

(6) היחס שבין הוצאות השכר של הרשות המקומית ובין כלל הכנסותיה, הכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 30%;

(7) ראש הרשות המקומית הגיש לשר הפנים אישורים אלה:

(א) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל כהגדרתו בסעיף 213 לפקודת העיריות, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור;

(ב) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית ומהנדס הרשות המקומית כי אין בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות משום פגיעה ביכולתה של הרשות לממן, בשנה שבה ניתן האישור ובחמש השנים שלאחר מכן, את כל ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 98(ג) החלטה כאמור בסעיף קטן (ב) טעונה את אישור שר הפנים שיינתן בהסכמת שר האוצר, ואולם רשאי <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש לא ליתן אישור כאמור, אף בהתקיים כל התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), אם נוכח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(תיקון מס' 98(ד) שר האוצר, בהתייעצות עם שר החינוך ועם שר הפנים ובאישור ועדת החינוך התרבות והספורט של <sup>תשע"ב-2012</sup>הכנסת, רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה.

(תיקון מס' 98(ה) בסעיף זה – <sup>תשע"ב-2012</sup>

"אשראי", "גירעון מצטבר", "גירעון שוטף" ו"הדוח המבוקר" – כהגדרתם בסעיף 44 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;

"השקעה בחינוך" – הוצאות למימון תכניות השלמה, תכניות נוספות ותכניות העשרה או תגבור, במוסדות חינוך שבשטח שיפוטה של הרשות המקומית, ובלבד שלא יכללו בהוצאות כאמור הוצאות שאינן נדרשות במיוחד למימון תכניות אלה, ובכלל זה הוצאות תפעול והוצאות שכר שוטפות של הרשות המקומית;

"יתרת ההכנסות" – סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת, בניכוי סך ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א) שהוצאו בשנת הכספים הקודמת וסך ההתחייבויות להוצאות כאמור בשנת הכספים הקודמת;

"מוסד חינוך" – כהגדרתו בחוק לימוד חובה, התש"ט-1949, וכן בית ספר מקצועי כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החניכות, התשי"ג-1953;

"שנת כספים" – השנה המתחילה ב-1 בינואר של כל שנה;

"תכנית השלמה" ו"תכנית נוספת" – כמשמעותן בחוק חינוך ממלכתי, התשי"ג-1953;

"תלמיד" – מי שחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, התש"ט-1949.

שיעור 13: <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש יתן אישור כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין. <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש יתן אישור כאמור בסעיף 4 או בשיעור הקבוע <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש יתן אישור כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש יתן אישור כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

(תיקון מס' 98(א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך <sup>תשע"ב-2012</sup>הראש יתן אישור כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) (1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב)(4) רשיאת היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשיאת ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייצג אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר;

(3) מונה שמאי מייצג, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייצג, לרבות לעניין סדרי הדין לפניו, מינויו ושכרו.

(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב)(4) ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)(1) או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

(ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.

111 א-א-ע (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי המקרקעין לשמאי מכריע או לשמאי מייצג, לפי בקשתם, פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו, ובלבד שלא ימסרו פרטי תשנ"ח-1998 של בעלי הנכס.

112 א-א-ע (ב) לא יגלה שמאי מקרקעין, שמאי מכריע או שמאי מייצג כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח סעיף זה, אלא לצורך ביצוע תוספת זו; העובר על הוראה זו, דינו - מאסר 6 חדשים.

(ג) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.

113-ה. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן - חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

114-ה. משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בתוספת זו, או להגדילם, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

115-ה. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למועד בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

116-ה. היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשיאת הרשות המקומית לגבותו בשם הוועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הוועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי.

117-ה. חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשיאת הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

- (תיקון מס' 20) (ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
- (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;
- (2) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה;
- (3) השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965;
- (4) השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;
- (5) השבחה במקרקעין המשמשים לבעליהם לבניה של דירת מגורים או להרחבתה והוא זכאי לסיוע באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע מיועד לבניה של אותה דירת מגורים, או להרחבתה, והשטח הכולל של אותה דירה תואם את הוראות תכנית הסיוע לה הוא זכאי; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת; פטור לפי פסקה זו יחול רק לענין קבלת היתר לבניית הדירה האמורה או להרחבתה אולם מקבל הפטור רשאי להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל על אותה דירה או חלק ממנה שלגביהם קיבל את הפטור;
- (6) השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו וההשבחה נובעת מתכנית שאושרה, והתכנית שקדמה לה קיבלה תוקף לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950); פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבניה או להרחבת הדירה האמורה; לענין משך החזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין, כדין המעביר;
- (7) 20 השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב1);
- (8) השבחה במקרקעין המשמשים או המיועדים לשמש לדרך ציבורית, בין אם היא ממוקמת מעל פני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, לרבות תחנה, מכל סוג שהוא, לאיסוף נוסעים ולהורדתם, למעט שטח במקרקעין כאמור המשמש או המיועד לשמש לצרכים מסחריים; לענין זה, "דרך ציבורית" – דרך בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך המופעלת בידי גורם שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי הענין, והכל בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו;
- (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;
- (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:
- (א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);
- (ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);
- (ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו.

(הוראת שעה) (1) (פקע).  
תשס"ז-2007

- (1) (ג) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(תיקון מס' 21)  
תשס"ד-1984

20 ר' רובד לענין כניסה לתוקף.





התכנית; הודעה כאמור תימסר או תישלח בדואר רשום לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים.

66. על פי התקנות לשימור מותר לקבוע הוראות בדבר השימושים המותרים באתר, לרבות תוספות בניה שניתן להוסיף לו, וכן לקבוע כללים בדבר היחס בין הוראות אלה לבין הוראות התכנית החלות על האתר. (תיקון מס' 31)

77. או שימושי (א) בעל או מחזיק של אתר שיועד לשימור, הרוצה לעשות שינוי או שימוש באתר, רשאי לעשות כן רק באתר שנועד לשימור בהתאם להוראות התכנית לשימור.

(תיקון מס' 31) (ב) בסעיף זה, "שינוי" - כל פעולה הטעונה היתר לפי סעיף 145 לחוק, לרבות "שינוי פנימי" - אם נקבע כך במפורש בתכנית לשימור.

88. מקורו (א) נתבעה ועדה מקומית לשלם פיצויים עבור נכס הכלול בתכנית לשימור לפי סעיפים 197 ו-198, והועדה המקומית ראתה כי אין לה מקור כספי למימון תביעה כאמור, רשאית הועדה המקומית ביוזמתה או לבקשת הרשות המקומית שבתחומה מצוי הנכס, בכל שלב משלבי כירור התביעה, וגם לאחר פסק דין סופי בה, ליוזם תכנית לשינוי או לביטול התכנית לשימור. (תיקון מס' 31)

(ב) לא שולמו פיצויים כאמור בסעיף קטן (א), והוחזר הנכס לייעוד שנקבע לו בתכנית שקדמה לתכנית לשימור, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עקב השינוי או הביטול של התכנית לשימור, על מי שהיה בעל זכות בנכס בעת אישור התכנית לשימור ובעת ביטולה או שינויה של התכנית לשימור.

99. מטרים (א) נפגעו מקרקעין שבתחום תכנית לשימור כאמור בסעיף 197, ולפי הוראות סעיף 200 לא שולמו לנפגע פיצויים יחולו על מקרקעין אלה הוראות סעיף 5 לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פטורין), 1938 (להלן - הפקודה), בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג); זכאי לפטור לפי הפקודה הוא מי שנפגע כאמור וכל עוד הוא נפגע.

(ב) היה הנכס מהווה מקור הכנסה עקב שימוש מסחרי בו, רשאי מי ששר הפנים הסמיכו לכך, לקבוע, בהתחשב במידת הפגיעה בנכס ובמקור הכנסה, את שיעור הפטור ואת משך תחולתו.

(ג) מי ששר הפנים הסמיכו לכך רשאי, לבקשת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, להפחית את שיעור הפטור בהתחשב במידת הפגיעה בנכס ובמשך תקופת הפטור.

100. ועדה לשימור כל רשות מקומית תקים ועדה לשימור אתרים, וזה הרכבה:

(תיקון מס' 31) (1) ברשות מקומית שהיא ועדה מקומית, לפי סעיף 18 לחוק - ראש הרשות או יושב-ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, וברשות מקומית הנמצאת במרחב תכנון לפי סעיף 19 לחוק - ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו, והוא יהיה היושב-ראש;

(2) שלשה חברים של מועצת הרשות שתבחר הרשות;

(3) עובד הרשות הבקי בענייני תכנון ובניה שמינה ראש הרשות;

(4) מי שמצוי בנושא שימור מבנים ואתרי התיישבות, אשר ייקבע בידי מועצת הרשות, והוא יהיה בעל דעה מייצגת.

101. הזמנת מלפ לדין בועדה לשימור אתרים יוזמנו מהנדס הרשות המקומית ומתכנן המחוז שבתחומו פועלת הועדה או וציגיהם (תיקון מס' 31)

102. ראשי אתרים (א) ועדה לשימור אתרים, תכין, תוך תקופה של שנתיים מיום הקמתה, רשימה של אתרים הנמצאים בתחומה, שלדעתה ראוי לשמורם (להלן - רשימת אתרים).

(תיקון מס' 31) (ב) ברשימת אתרים יפורטו הטעמים לכך שהאתר ראוי לשימור, באיזו מידה ניתן לפתח את האתר, פרטי הבעלים של האתר ובעלי זכויות אחרים בו, ופרטים אחרים ככל שתמצא הועדה לשימור אתרים לנכון.

(ג) רשימת האתרים תשמר על הועדה לשימור אתרים ואת מוסדות התכנון.

(ד) הועדה לשימור אתרים רשאית בכל עת לשנות את רשימת האתרים.

(ה) הוראות סימן ו' בפרק ב' לחוק יחולו על הועדה לשימור אתרים כאילו היתה מוסד תכנון, בשינויים המחוייבים.

103. תפקידה (א) לתפקידה וסמכויותיה לפי סעיפים 12, 14 ו-15, תיעץ הועדה לשימור אתרים למועצת הרשות המקומית ולועדה המקומית שמרחב תכנונה כולל את תחום הרשות המקומית, בכל ענין הנוגע לשימורם של אתרים, וכן רשאית היא ליעץ לועדה המחוזית, אם נתבקשה על ידה לעשות כן. (תיקון מס' 31)

104. אחזקה (א) סברה הועדה לשימור אתרים, על-פי חוות דעתו של מהנדס הרשות המקומית, כי לאתר המיועד לשימור נשקפת סכנה ממשית של הרס, או ששימורו של האתר ייפגם בצורה העלולה לפגוע במטרת השימור, רשאית הועדה לשימור אתרים באמצעות מהנדס הרשות המקומית, לדרוש מן הבעלים לבצע עבודות אחזקה באתר תוך תקופה שתקבע; נשקפה לאתר המיועד סכנה ממשית של הרס ולא ביצעו הבעלים את העבודות, רשאית הרשות המקומית לבצע את העבודות החיוניות למניעת הריסתו של האתר, והבעלים יחוייבו בהחזר ההוצאות האמורות, אם לא החליטה הרשות המקומית לשאת בהוצאות אלה, כולן או חלקן.

(ב) היה אתר כאמור בסעיף קטן (א) נכס המוחזק בידי דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972 (להלן

– דייר מוגן), רשאית הועדה לשימור, באמצעות מהנדס הרשות המקומית, לדרוש מן הדייר המוגן לבצע עבודות אחזקה באתר תוך תקופה שתקבע, ועל העבודות האמורות יחולו, בשינויים המחוייבים, הוראות סעיף 70 לחוק האמור.

(ג) בדרישה כאמור, תפורט חלוקת ההוצאות לביצוע העבודות בין בעל הנכס לבין הדייר המוגן, על פי קביעה של ראש הרשות המקומית, שתינתן לאחר שעיין בחוות דעת בכתב של מהנדס הרשות המקומית ושל היועץ המשפטי שלה, המתייחסות לנכס נשוא העבודות וליתר נסיבות הענין.

(ד) לא בוצעו העבודות ונשקפה לאתר המיועד סכנה ממשית של הרס, רשאית הרשות המקומית לבצע את העבודות החיוניות למניעת הריסתו של האתר והוצאות העבודה יחולו בהתאם לחלוקה שנקבעה על פי סעיפים קטנים (א), (ב) ו-(ג).

(ה) לשם בדיקת האתר והערכת הצורך בעבודות אחזקה, רשאי אדם שמינתה הועדה לשימור אתרים, להיכנס לאתר ולערוך את הבדיקות הנדרשות, ויהיו לו לענין זה, הסמכויות הקבועות בסעיף 257 לחוק.

15 הפקודה ופיצוי (א) לא בוצעו עבודות אחזקה באתר על ידי מי שנדרש לכך בתוך הזמן שהקציבה הועדה לשימור אתרים כאמור בסעיף 14, וסברה הועדה על-פי חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית, כי קיים חשש שהאתר ייפגע בצורה העולה לסכל את מטרת השימור, רשאית הרשות המקומית שבתחומה מצוי האתר, להפקיע את האתר או חלק ממנו.

(ב) לא יופקע אתר כאמור בסעיף קטן (א) אלא אם כן נתנה הועדה המחוזית אישור לכך לאחר שנתנה לבעל הנכס הזדמנות להביא טענותיו בפני הועדה לשימור אתרים ובפני הועדה המחוזית.

(ג) לצרכי פיצויים בתמורה להפקעה, כאמור בסעיף קטן (א), לא תובא בחשבון אפשרות הפיתוח של הקרקע אילולא נועד האתר לשימור.

(ד) (1) הופקע אתר לפי סעיף זה, רשאית הרשות המקומית למכרו או להחכירו, בכפוף לאמור בפסקה (2), ובלבד שבתנאי המכירה או החכירה יובטח שימור האתר;

(2) הועמד האתר למכירה או לחכירה, כאמור בפסקה (1), לתקופת זמן העולה על חמש שנים, תוך חמש שנים מיום ההפקעה יהיה מי שהאתר הופקע ממנו זכאי לרכשו או לחכרו, לפי הענין, בזכות ראשונה, תוך 60 ימים מיום שהודיעה לו הרשות המקומית על כוונתה למכור או להחכיר את האתר כאמור, ובלבד שמחיר המכירה או החכירה לא יפחת ממחיר שקבע השמאי הממשלתי הראשי או מי שהוא הסמיך לכך;

(3) מכירה או חכירה לפי סעיף זה טעונה אישור שר הפנים או מי שהוא הסמיך לכך.

(ה) לא נקבעו הוראות מיוחדות בתוספת זו, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הרשות המקומית שבתחומה מצוי האתר, בהודעה ברשומות, להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של שר האוצר או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה.

ערר 16. (א) הרואה עצמו נפגע על-ידי החלטות שנתקבלו לפי סעיפים 9, 14 או 15(א), רשאי לערור עליהן בפני ועדת ערר בת שלושה חברים שימנה לענין זה שר המשפטים; יושב ראש הועדה יהיה עורך דין בעל ותק של שלוש שנים לפחות.

(ב) (1) ועדת ערר הדנה בערר לענין סעיף 9, רשאית לבטל פטור שנ ניתן או לשנות את שיעור הפטור ואת משך תחולתו;

(2) ועדת ערר הדנה בערר לענין סעיף 14, רשאית לבטל את דרישת הועדה לשימור אתרים, לשנותה, להורות על מי תחול חובת ביצוע העבודות האמורות בסעיף, וכן להורות על חלוקה שונה של ההוצאות בין בעל הנכס, הדייר המוגן והרשות המקומית, הכל לפי הענין;

(3) ועדת ערר הדנה בערר לענין סעיף 15(א), רשאית לבטל החלטה בדבר הפקעת אתר או חלק ממנו.

(תיקון מס' 50) (ג) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת הערר רשאי לערער עליה לפני בית משפט לענינים מינהליים. (בוטל).

שמירת הזכויות הוראות תוספת זו באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן.

(תיקון מס' 31)

(תיקון מס' 61)  
תשס"ב-2002

התוספת החמישית

(סעיף 63א)

סוגי דיור

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.

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

תוספת שישי

(סעיף 62א)

דיור בהישג יד

פרק א': הגדרות ופרשנות

הגדרות בתוספת זו –

- "בעלים", של יחידת דיור – בעל כהגדרתו בסעיף 1 לחוק זה ;
- "בעל שליטה" – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
- "בן משפחה" – בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, ילד, הורה, הורי הורה או אח, וכן בן זוג של כל אחד מאלה ומי שסמוך על שולחנו של אותו אדם ;
- "גוף מוסדי" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 ;
- "דיור בהישג יד" – דיור להשכרה לטווח ארוך ;
- "הסכם שכירות" – הסכם להשכרת יחידת דיור בין הבעלים של יחידת דיור ובין שוכר בהשכרה לטווח ארוך ;
- "השכרה לטווח ארוך" – השכרה של יחידת דיור למגורים לתקופה כוללת שלא תפחת מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור באותו בניין הושכרו (להלן – תקופת העמדה לשכירות), ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלה :
- (1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה של שנה אחת לפחות (להלן – תקופת שכירות), ובלבד שתניתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שלא יפחתו מחמש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת העמדה לשכירות ;
  - (2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה ;
- "זכות", בדיוור בהישג יד או במגרש שייבנה בו בניין לדיור בהישג יד – בעלות, שכירות, ובכלל זה חכירה לדורות או זכות לקבל אחת מהזכויות האמורות ;
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
- "מועד רכישת זכות בדיוור בהישג יד" –
- (1) לעניין זכות בעלות או חכירה לדורות – מועד עריכת ההסכם לרכישת הזכות כאמור ;
  - (2) לעניין זכות שכירות שאינה חכירה לדורות – מועד עריכת ההסכם השכירות או מועד קבלת החזקה בדיוור בהישג יד, לפי המוקדם ;
- "המנהל" – מי שהשר מינה לפי סעיף 9 ;
- "רכוש משותף" – כמשמעותו בחוק המקרקעין ;
- "שוכר" – מי ששוכר יחידת דיור על פי הסכם שכירות להשכרה לטווח ארוך ולמעט מי שהוא קרובו של בעלים של יחידת דיור שהיא לדיור בהישג יד או בעל שליטה בתאגיד שהוא בעלים של יחידת דיור כאמור ;
- "תכנית" – תכנית הכוללת הוראות מפורטות ;
- "השר" – שר הבינוי והשיכון, אלא אם כן הממשלה או ועדת שרים מטעמה קבעה אחרת.

פרק ב': דיור בהישג יד

- שימוע בדיוור לא יעשה אדם שימוש ולא ירשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיור שהיא דיור בהישג יד, אלא למגוריו של שוכר ובני משפחתו, על פי הסכם שכירות להשכרה לטווח ארוך.
- הגבלה על בעל (א) נקבע בתכנית כאמור בסעיף 62א(א)(14) או (א)(2) כי הוראות תוספת זו יחולו על מגרש או על בניין

אחד במגרש שבו כמה בניינים, ישמשו כל יחידות הדיור למגורים במגרש או בבניין, לפי העניין, להשכרה לטווח ארוך.

- (ב) על אף האמור בכל דין, כל יחידות הדיור בבניין לדיור בהישג יד יהיו בבעלות אדם אחד.
- (ג) לא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור באותו בניין.
- (ד) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על התחייבות להעברת בעלות כאמור באותו סעיף קטן.

4 חובת תקינה וניהול ואחזקה הבעלים של יחידות דיור בבניין שהן דיור בהישג יד חייב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של אותו בניין והוא אינו רשאי להמחות חיוב זה לשוכר.

- (ב) השר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין מאפייני הניהול והאחזקה התקינה; השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין דמי ניהול ואחזקה שישלם השוכר.
- (ג) הוראות שנקבעו לפי סעיף זה, יראו אותן כתנאים שנקבעו בהסכם שכירות, ואין להתנות עליהן אלא לטובת השוכר.

(ד) בסעיף זה, "אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי הבעלים של יחידות הדיור או בהסכמתו.

דמי שכירות (א) (1) דמי השכירות ביחידת דיור שהיא דיור בהישג יד לא יעלו, בתקופת השכירות הראשונה, על דמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור;

(2) בעלים של יחידת דיור שהיא דיור בהישג יד לא יעלה את דמי השכירות בתום תקופת השכירות הראשונה לאותו שוכר, אלא לפי שיעור עליית המדד ובתוספת בשיעור שיקבע השר, לאחר התייעצות עם שר האוצר, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה;

(3) על אף האמור בפסקה (2), חלפו חמש שנים מהמועד שבו הושכרה לראשונה יחידת דיור לאותו שוכר, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים המחויבים.

(ב) לא ידרוש בעלים של יחידת דיור שהיא דיור בהישג יד משוכר אלא דמי שכירות שנקבעו לפי סעיף קטן (א), והשתתפות בדמי ניהול ואחזקה תקינה כפי שנקבעו לפי סעיף 4(ב), ואלה בלבד.

(ג) השר, לאחר התייעצות עם שר האוצר, רשאי לקבוע דמי שכירות מרביים ליחידת דיור שהיא דיור בהישג יד.

(ד) הוראות שנקבעו לפי סעיף זה, יראו אותן כתנאים שנקבעו בהסכם השכירות, ואין להתנות עליהן אלא לטובת השוכר.

#### פרק ג': העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין

6 הוערה (א) היתה זכות הבעלות או החכירה לדורות בחלקה, שעל כולה או על חלק ממנה חלות הוראות תוספת זו, בפנקסי המקרקעין ורישום המקרקעין ורישום זכויות המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא ייתן היתר לבנייה באותה חלקה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר דיור בהישג יד; הערה בפנקסי המקרקעין כאמור תירשם על פי בקשה של בעל הזכות בחלקה ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה נמצאת החלקה כאמור (בתוספת זו – המהנדס); אישור המהנדס יהיה לפי טופס שקבע שר המשפטים;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנקסי המקרקעין עסקה במקרקעין שבחלקה אלא אם כן התקבל אישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי העסקה אינה סותרת את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד;

(3) מי שמגיש למפקח על רישום מקרקעין בקשה לרישום בית משותף, יציין בבקשה כי הבית הוא לדיור בהישג יד; לבקשה כאמור יצורף אישור המהנדס, לגבי יחידות הדיור שהן דיור בהישג יד; החליט המפקח על רישום מקרקעין על מתן צו לרישום הבית כבית משותף, יורה בצו כי במועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תירשם לגבי כל אחת מיחידות הדיור בבית המשותף, הערה בדבר היותה דיור בהישג יד; נרשמה הערה כאמור, תימחק הערה שנרשמה לפי פסקה (1);

(4) נרשמה הערה כאמור בפסקה (3), לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל עסקה בזכויות ביחידת דיור בבית המשותף, אלא אם כן נתקבל אישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי העסקה אינה סותרת את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד.

(ב) נרשמה הערה כאמור בסעיף קטן (א) או (3), לא תירשם הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, אלא באישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי ההתחייבות נושא ההערה אינה סותרת את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד.

(ג) בסעיף זה, "עסקה" – למעט משכנתה לטובת גוף מוסדי והעברת שכירות רשומה.

7 רישום זהעברות (א) לא היו זכויות חכירה לדורות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל שתוספת זו חלה עליה, רשומות בפנקסי זכויות מקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא יינתן היתר לבנייה במגרש, אלא אם כן מבקש ההיתר מסר הודעה לרשות מקרקעי ישראל, בצירוף אישור המהנדס לפי טופס שקבע שר המשפטים, בדבר דיור בהישג יד, ורשות מקרקעי ישראל אישרה את קבלת ההודעה;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל העברת זכויות במגרש או בחלק ממנו, אלא אם כן התקבל אישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי העברת הזכויות כאמור אינה סותרת את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד;

(3) הושלמה הקמתו של בניין במגרש שניתנה לגביו הודעה כאמור בפסקה (1), ימסור בעל הזכויות במגרש הודעה לרשות מקרקעי ישראל, בצירוף אישור המהנדס לפי טופס שקבע שר המשפטים, ובה יפרט את יחידות הדיור בבניין; לא תיתן רשות מקרקעי ישראל את הסכמתה לעסקה ביחידות הדיור אלא אם כן התקבל אישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה שהעסקה אינה סותרת את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד; לא התקבלה הודעה כאמור, לא תאשר רשות מקרקעי ישראל העברת זכויות במגרש או בחלק ממנו;

(4) התקבלה הודעה כאמור בפסקה (1) או (3), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, אלא אם כן התקבל אישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה שהרישום אינו סותר את הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו אף אם נודע לרשות מקרקעי ישראל על היותו של מגרש או בניין לדיור בהישג יד בדרך אחרת ממסירת הודעות כאמור בפסקאות (1) או (3) בסעיף קטן (א).

(ג) בסעיף זה, "העברת זכויות" – למעט משכון או שעבוד אחר לטובת גוף מוסדי.

6. הערות (א) לבקשת בעל זכות בחלקה כאמור בסעיף 6, רשם המקרקעין ימחק את ההערות שנרשמו לפי סעיף 6(א), שבעל הזכות המציא לרשם המקרקעין אישור מאת המנהל לכך שתמה תקופת ההעמדה לשכירות לגבי הבניין שהוקם בה.

(ב) לבקשת בעל זכות במגרש כאמור בסעיף 7, רשות מקרקעי ישראל תאשר כי לא נדרשים עוד אישורים כאמור באותו סעיף, ובלבד שבעל הזכות המציא לרשות מקרקעי ישראל אישור מאת המנהל לכך שתמה תקופת ההעמדה לשכירות לגבי הבניין שהוקם בו.

#### פרק ה': פיקוח על דיור בהישג יד

9. מינוי מנהל (א) השר ימנה מבין עובדי משרדו, מנהל לעניין דיור בהישג יד; לא מונה מנהל כאמור, ישמש המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון כמנהל.

(ב) המנהל ייתן אישורים לפי תוספת זו, וימלא כל תפקיד אחר שהוטל עליו לפי תוספת זו.

10. חובות (א) קיבל אדם היתר לבניין שיחידות הדיור בו הן לדיור בהישג יד, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.

(ב) העביר אדם בעלות בבניין שיחידות הדיור בו הן לדיור בהישג יד, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.

(ג) ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית שאישרה תכנית לפי סעיף 62(א)(14) או (1)(2), לפי העניין, תדווח למנהל על התכנית, ובכלל זה על מספר יחידות הדיור שנקבעו לפיה שהן דיור בהישג יד.

11. פיקוח (א) השר רשאי להסמיך, מבין עובדי משרדו או עובדי הרשות המקומית הנוגעת בדבר, מפקחים שיהיו נתונים להם הסמכויות לפי פרק זה, כולן או חלקן.

(ב) לא יוסמך מפקח לפי סעיף זה אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה יש בה, לדעת השר, כדי למנוע את הסמכתו;

(2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי סעיף זה כפי שהורה השר;

(3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר.

(ג) לשם פיקוח על ביצוע הוראות לפי תוספת זו, רשאי מפקח שהוסמך לפי סעיף זה –

(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 מידע או מסמך לגבי זכויות או שימוש בדיור בהישג יד; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;

(3) להיכנס למקום המשמש בעל זכות ביחידת דיור שהיא לדיור בהישג יד, שהוא עוסק, למכירת יחידות דיור או להשכרתן, ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי תוספת זו, ובלבד שלא ייכנס למקום

המשמש למגורים אלא על פי צו של בית משפט.

(ד) מפקח לפי סעיף זה לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שניים

אלה:

- (1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;
  - (2) יש בידו תעודה החתומה בידי השר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו לפי פרק זה שאותה יציג על פי דרישה.
- ניהול (א) המנהל ינהל רישום שייכללו בו לפחות כל אלה:
- (1) רישום של פרטי יחידות הדיור שהן לדיור בהישג יד;
  - (2) רישום של בעלים של בניינים שיחידות דיור בהם הן לדיור בהישג יד.
- (ב) הרישום כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור, ויפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון.
- בירוק (א) המנהל יברר פניות ציבור לעניין תוספת זו, לרבות לעניין הפרת הוראותיה על ידי בעלים של דיור בהישג יד.
- (ב) מצא המנהל שפניית ציבור היא מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולבעל זכות בדיור בהישג יד שהפנייה נוגעת אליו.
- (ג) קבע המנהל כי פניית ציבור היא מוצדקת בשל הפרת הוראותיה של תוספת זו או הוראות שנקבעו לפיה, תהיה קביעתו ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

#### פרק ה': עיצום כספי

הפר בעלים של יחידות דיור שהן לדיור בהישג יד הוראה מהוראות המפורטות להלן, רשאי המנהל להטיל על בעלים של דיור עיצום כספי לפי הוראות סעיף זה, בסכום של 15,000 שקלים חדשים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 30,000 שקלים חדשים:

- (1) עשה שימוש או הרשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיור שהיא לדיור בהישג יד, בניגוד להוראות סעיף 2, או העביר בעלות ביחידת דיור, בניגוד להוראות סעיף 3(ג);
  - (2) העלה את דמי השכירות ביחידת דיור שהיא לדיור בהישג יד, בניגוד להוראות סעיף 5(א)(2);
  - (3) לא דיווח למנהל, בניגוד להוראות סעיף 10(א) או (ב).
- (ב) על עיצום כספי לפי סעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיפים 158 לג עד 158 מה לחוק זה בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: בכל מקום, במקום "שר הפנים" יבוא "השר" ובמקום "הממונה" יבוא "המנהל".

#### פרק ז': הוראות שונות

ביצוע תקנות השר ממונה על ביצוע תוספת זו, והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועה, ובכלל זה הוראות בעניין הפרטים שיש לפרסם לפי תוספת זו, ואופן פרסומם, לרבות הפרסום באינטרנט.

16 הוראות תוספת זו יחולו על תכניות כאמור בסעיף 62(א)(14) או (1א)(2) ועל היתרים לפיהן, בלבד.

תוספת שביעית

(תיקון מס' 101)  
תשע"ד-2014

(סעיפים 158 לב(ב) ו-158 מו)

הפרת הוראות לפי פרק 3' שיחול עליהן עיצום כספי

תוספת שמינית

(תיקון מס' 106)  
תשע"ו-2016

(סעיף 177 א)

- (1) כ-650 דונם של מתחם מפעל התחמושת הקלה בנצרת עילית כפי שמסומנים במפה המצורפת בנספח א1 להסכם הרשאה לשימוש במתחם האמור בין רשות מקרקעי ישראל לחברת תעש מערכות בע"מ, חתומה בידי שר האוצר, ומופקדת במינהל התכנון במשרד האוצר.
- (2) כ-240 דונם של מתחם מפעל המתכת בטירת הכרמל כפי שמסומנים במפה המצורפת בנספח א1 להסכם הרשאה לשימוש במתחם האמור בין רשות מקרקעי ישראל לחברת תעש מערכות בע"מ, חתומה בידי שר האוצר, ומופקדת במינהל התכנון במשרד האוצר.
- (3) כ-5,600 דונם מתוך מתחם רמת השרון המופיע במפה המצורפת בנספח ג' להסכם הרשאה לשימוש במתחם האמור בין רשות מקרקעי ישראל לחברת תעש מערכות בע"מ, כפי שמסומנים בתשריט 1 שבנספח ב' להסכם ההרשאה

האמור, חתומה בידי שר האוצר, ומופקדת במינהל התכנון במשרד האוצר.  
(4) כ-52,000 דונם של מתחם רמת בקע כפי שמסומנים במפה המצורפת בנספח א 1 להסכם הרשאה לשימוש במתחם האמור בין רשות מקרקעי ישראל לחברת תעש מערכות בע"מ, חתומה בידי שר האוצר, ומופקדת במינהל התכנון במשרד האוצר.

משה חיים שפירא  
שר הפנים

לוי אשכול  
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר  
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)

---



## פרק ח': הפקעות

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה 21.

189. הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, 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;

(2) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(א1) ו-1(ב1), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

(7) סעיף 9א לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בענין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלוש יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להתיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

21 ר' "פ תשמ"ב מס' 2842 מיום 12.8.1982 עמ' 2631. "פ תשמ"ג מס' 2949 מיום 4.8.1983 עמ' 2597. "פ תשנ"ג מס' 4045 מיום 1.10.1992 עמ' 2. "פ תשנ"ו מס' 4424 מיום 4.7.1996 עמ' 3869. "פ תשס"ג מס' 5197 מיום 24.6.2003 עמ' 2864. "פ תשס"ד מס' 5312 מיום 7.7.2004 עמ' 3349. "פ תשס"ד מס' 5316 מיום 22.7.2004 עמ' 3465. "פ תשס"ה מס' 5355 מיום 30.12.2004 עמ' 954. "פ תשע"ב מס' 6464 מיום 27.8.2012 עמ' 6075.

- (1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר האוצר, בהתייעצות עם הוועדה המחוזית, נתן אישור על כך;
- (2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הוועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

### פרק ח'1: היטל השבחה

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

### פרק ט': פיצויים

197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שבינם תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

198. 22 (א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הוועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים נושא התביעה, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם עם הוועדה המקומית או עם המדינה (בפרק זה – המשיב) על הגשתה ותתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ב) הוועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה – מהו הסכום המוצע כפיצויים.

(ג) הוועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה – את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך; הסתמכה הוועדה המקומית בהחלטתה על שומה, תצטרף להודעתה גם את אותה שומה.

(ד) החליטה הוועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או המשיב, לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה תוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב); יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ה) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לכל אחד מהפונים לפי פסקה (1), בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהותו של השמאי המכריע שמינה;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2) ידון ויכריע במחלוקת על סכום הפיצוי; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) (א) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3) יכולים הוועדה המקומית, התובע או המשיב לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטתה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה

22 עפ"י סעיף 10 לתיקון מס' 84 נכנס התיקון לתוקף ביום 1.1.2009 או ביום כניסתו לתוקף של תקנות לענין שכרו של שמאי מכריע (ק"ת [תשס"ט מס' 6748](#) מיום 3.2.2009 עמ' 418), לפי המאוחר, ובלבד שמונו לפחות 10 שמאים מכריעים (ר' המינוי [י"פ תשס"ט מס' 5933](#) מיום 19.3.2009 עמ' 3036 – תוקף המינוי מיום 1.5.2009). עפ"י פרשנות אחת, כניסתו לתוקף של תיקון מס' 84 ביום 3.2.2009, אף שמינוי השמאים עדיין אינו בתוקף, ולפי פרשנות אחרת ייכנס התיקון לתוקף רק במועד כניסתו לתוקף של מינוי השמאים ביום 1.5.2009. עפ"י עמ"נ (נצ') 10/08 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז הצפון ואח' התקבל הפירוש השני.

האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו ;

(ב) פסקה זו תעמוד בתוקפה עד תום חמש שנים מיום תחילתו של סעיף זה, כנוסחו בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008.

(1ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן :

(א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים – 837 שקלים חדשים ;

(ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים – 1,675 שקלים חדשים ;

שר האוצר, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה ;

(2) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה ;

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;

(4) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר ; היו מספר משיבים בערר – רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים ;

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן.

(1) (1) דנה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו ;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (ד) בלבד, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי, מתוך רשימת השמאים המכריעים, אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (בחוק זה – שמאי מייצג) ;

(3) מונה שמאי מייצג, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת ;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייצג, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

(ז) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה) (4), ועל

החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף קטן (1) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים.

(ח) שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מייצג שמונו לפי סעיף זה, רשאים לקבל מידע בהתאם להוראות סעיף 14א (א) לתוספת השלישית, והוראות סעיפים קטנים (ב) ו-ג של אותו סעיף יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מידע כאמור.

199. (בוטל).

200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים :

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם ;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם ;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים ;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני ;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים ;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה ;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים ;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יכלוט שום בנין ;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה ;

(10) חיוב להתקיין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על ידי בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

201. לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנשללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

202. מי שבתום תקופת המקסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינויו, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

202א. נפגעו על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למיתקן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד מקרקעין למיתקן גז, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחומה או הגובלים עמה, יחולו לענין הפיצויים, לפי הענין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי; בסעיף זה –

“מיתקן גז” ו”התכניות למערכת ההולכה” – כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;

“תכנית” – לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי.

202ב. (א) בסעיף זה –

“מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית” – מיתקן 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 המיתקן;

“בעל רישיון” – מי שקיבל רישיון כללי לפי חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ”ב-1982, למתן שירותי רדיו טלפון נייד.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לענין זה בתכנית מיתאר ארצית.

## פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מקרקעי ציבור

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

### תוכן ענינים

77	<a href="#">Go</a>	פקודה הקובעת הוראות בענין רכישת קרקע או כל טובת הנאה בה לצרכי ציבור, ותשלום פיצויים בעדה	
74	<a href="#">Go</a>	השם הקצר	סעיף 1
81	<a href="#">Go</a>	פירוש	סעיף 2
96	<a href="#">Go</a>	הוועדה המייעצת	סעיף 2א
81	<a href="#">Go</a>	סמכויות שר האוצר	סעיף 3
83	<a href="#">Go</a>	חקירה מוקדמת	סעיף 4
83	<a href="#">Go</a>	הודעות	סעיף 5
96	<a href="#">Go</a>	טענות נגד הרכישה	סעיף 5א
83	<a href="#">Go</a>	סמכות להעביר קרקע	סעיף 6
83	<a href="#">Go</a>	סמכות לקנות החזקה פק' 34 לש' 1946	סעיף 7
83	<a href="#">Go</a>	לא תהיה הודאה או מניעות בהודעה לפי סעיף 5 או 7	סעיף 7א
96	<a href="#">Go</a>	התקופה להתחלת ביצועה של מטרת הרכישה	סעיף 7ב
86	<a href="#">Go</a>	הפרוצדורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרים חזקה פק' 34 לש' 1946	סעיף 8
86	<a href="#">Go</a>	סכסוכים בדבר פיצויים וזכות קנין ייושבו ע"י בית המשפט פק' 34 לש' 1946	סעיף 9
96	<a href="#">Go</a>	השגה על סכום הפיצויים	סעיף 9א
86	<a href="#">Go</a>	החלטה בהעדרם של הצדדים	סעיף 10
86	<a href="#">Go</a>	אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית	סעיף 11
86	<a href="#">Go</a>	תקנות בענין הערכת הפיצויים	סעיף 12
86	<a href="#">Go</a>	חזרה מרכישת קרקע פק' 34 לש' 1946	סעיף 14
97	<a href="#">Go</a>	שינוי מטרת הרכישה	סעיף 14א
97	<a href="#">Go</a>	זכות לרכישה מחדש	סעיף 14ב
97	<a href="#">Go</a>	תשלום פיצויים בזכויות בקרקע	סעיף 14ג

99	<a href="#">Go</a>	שימוש בקרקע שנרכשה לכל מטרה	סעיף 14ד
87	<a href="#">Go</a>	הוראות בנידון תשלום הוצאות	סעיף 15
88	<a href="#">Go</a>	דחיית תשלום הפיצויים	סעיף 16
88	<a href="#">Go</a>	בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע כבעלים דינם כזכאים בקרקע	סעיף 17
88	<a href="#">Go</a>	מששילם שר האוצר הריהו פטור מאחריות	סעיף 18
88	<a href="#">Go</a>	הקנייה ורישום פק' 34 לש' 1946	סעיף 19
10	<a href="#">Go</a>	פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכו'	סעיף 20
94	<a href="#">Go</a>	תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע לסלילת דרכים או להרחבתם	סעיף 21
94	<a href="#">Go</a>	רכישה בידי בני אדם זולת שר האוצר, או מטעמם פק' 34 לש' 1946 פק' 64 לש' 1946	סעיף 22
100	<a href="#">Go</a>	רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים	סעיף 22א
94	<a href="#">Go</a>	עונשו של המפריע לקבלת החזקה	סעיף 23
94	<a href="#">Go</a>	הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות	סעיף 24
94	<a href="#">Go</a>	תקנות	סעיף 25
100	<a href="#">Go</a>	שינוי התוספת	סעיף 25א
94	<a href="#">Go</a>	ביטול	סעיף 26
69	<a href="#">Go</a>	תוספת	

# פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)\*

מס' 24 לש' 231943

פקודה הקובעת הוראות בענין רכישת קרקע או כל טובת הנאה בה לצרכי ציבור, ותשלום פיצויים בעדה

- השם הקצר פקודה זו תיקרא פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
- פירוש (1) בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן אם לא יחייב ענין הכתוב פירוש אחר: -
- פ'ק' 34 לש' 46/צו"ע משפטי לממשלה" - לרבות נציגו של היועץ המשפטי לממשלה;
- "בית המשפט" פירושו בית המשפט המחוזי 24 שבתחומי שיפוטו נמצאת הקרקע הנידונה;
- "קרקע" לרבות קרקע מכל סוג או מכל צורת חזקה, וכל בנין, עץ או דבר אחר המחוברים לקרקע וכל חלק מן הים, או משפת הים, או מנהר, וכל זכות, טובת הנאה או זכות שימוש בקרקע או במים או עליהם;
- (תיקון מס' 3) "דרך", "מיתקני תשתית", "מיתקני תקשורת", "תשתיות לאומיות" - כהגדרתם לפי חוק התכנון והבניה; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "הוועדה המייעצת" - הוועדה כמשמעותה בסעיף 2א;
- (תיקון מס' 3) "התחלת ביצוע של מטרת הרכישה" - ביצוע פעולות של ממש בקרקע בשקידה ראויה לשם מימוש מטרת הרכישה בה, ואולם הליכי תכנון, תפיסת חזקה או ביצוע פעולות נלוות להם לא ייחשבו ביצוע כאמור; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "ועדת ההשגות" - הוועדה להשגות על שומות מקרקעין במשרד המשפטים; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה", "שמאי מכריע" - כמשמעותם בחוק התכנון והבניה; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- (תיקון מס' 3) "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "מטרת הרכישה" - הצורך הציבורי שלשמו שר האוצר רוכש את הקרקע, כפי שפורט בהודעה לפי סעיף 5; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "מקרקעי ישראל" - כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "פרויקט בטיחותי" - פרויקט שאישר שר התחבורה והבטיחות בדרכים ומטרתו היא שיפור תוואי דרך או תנאים לשם ביטחון או בטיחות המשתמשים בדרך, וחלה לגבי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה; תש"ע-2010
- (תיקון מס' 3) "צורך ציבורי" - צורך ציבורי כמשמעותם לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, וכן כל אחד מאלה, ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם" תש"ע-2010
- (1) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני;
  - (2) הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב;
  - (3) אתר המשמש או המיועד להנצחה, למורשת, לתיירות, או לצורכי דת לרבות תפילה וטקס דתי, או מקום קדוש;
  - (4) מיתקן תשתית;
  - (5) מיתקן תקשורת;
  - (6) מיתקן להתפלת מים ומיתקן מים, לרבות מאגר;
  - (7) אתר סילוק וטיפול בפסולת;
  - (8) מעגן;
  - (9) תחנת גז, כהגדרתה בסעיף 42 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, תחנת כוח, קווי הולכה והספקה של גז, נפט, דלק ומוצריהם ומיתקנים לאכסונום וכל מיתקן אחר המשמש לצורכי תשתיות;
  - (10) צורך ציבורי אחר שאישר שר האוצר, בהתייעצות עם הוועדה המייעצת ובאישור ועדת הכספים של הכנסת;

\* פורסמה ע"ר מס' 1305 מיום 10.12.1943, תוס' 1, עמ' (ע) 32, (א) 44.

תוקנה ע"ר מס' 1492 מיום 14.5.1946, תוס' 1, עמ' (ע) 153, (א) 175.

ע"ר מס' 1536 מיום 20.11.1946, תוס' 1, עמ' (ע) 225, (א) 262.

ס"ח תש"ע מס' 2228 מיום 15.2.2010 עמ' 346 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 237 עמ' 414) - תיקון מס' 3; ר' סעיפים 27, 28 לענין תחולה והוראות מעבר.

23 סמכויות הנציב העליון הועברו לשר האוצר: ע"ר תש"ט מס' 39 מיום 24.12.1948 עמ' 228.

24 סמכויות בית המשפט לקרקעות ניתנו לבית המשפט המחוזי בסעיף 8 לפקודת בתי משפט (הוראות מעבר), תש"ח-1948.

"צורך לתשתית ציבורית" – כל אחד מאלה ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם: (תיקון מס' 3 תש"ע-2010)

- (1) דרך;
- (2) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני;
- (3) תשתיות לאומיות;

(תיקון מס' 3) "קרקע לתשתית ציבורית" – קרקע שחלה עליה תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, המייעדת אותה למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד.

הרכב בית המגורים לענין הפקודה הזאת, יהא בית המשפט מורכב משופט אחד 25.

הוועדה המייעצת תמונה ועדה מייעצת לשר האוצר לענין פקודה זו, ואלה חבריה:

- (1) מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) היועץ המשפטי למשרד האוצר או מי מטעמו;
- (3) הממונה על התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו;
- (4) עובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה;
- (5) מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים או מי מטעמו;
- (6) השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו;
- (7) היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו;
- (8) עובד משרד ראש הממשלה שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור;
- (9) מנהל הרשות לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה או מי מטעמו;
- (10) עובד משרד החקלאות ופיתוח הכפר שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור;
- (11) חבר הסגל האקדמי של מוסד מוכר שימנה שר האוצר לפי המלצת המועצה להשכלה גבוהה; בפקודה זו, "מוסד מוכר" ו"המועצה להשכלה גבוהה" – כמשמעותם בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958;

(12) נציג לשכת עורכי הדין שימנה שר האוצר לפי המלצת ראש לשכת עורכי הדין.

(ב) הוועדה המייעצת תמליץ לשר האוצר בכל עניין הנוגע לסמכויותיו לפי פקודה זו.

(ג) הוועדה המייעצת תקבע את סדרי עבודתה ככל שלא נקבעו לפי פקודה זו, לרבות הקמת ועדות משנה לעניינים מסוימים.

סמכויות שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי רשאי (תיקון מס' 3)

- (א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע;
- (ב) לרכוש את החזקה או את השימוש בכל קרקע לתקופה מסויימת;
- (ג) לרכוש כל זכות שימוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה;
- (ד) להטיל כל זכות שימוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

חקיקה 4 מוקדמת (1) כל אימת שדרושה קרקע בכל מקום שהוא לכל צורך ציבורי מותר לשר האוצר ולפקידיו ולפועליו ולכל בני האדם המורשים ע"י שר האוצר לשם זה לעשות את הדברים דלקמן כולם או מקצתם: -

- (א) לעלות עליה ולערוך מדידות מכל קרקע במקום זה;
- (ב) לחפור בשכבות שמתחת לקרקע או לערוך בהן קדיחות;
- (ג) לעשות את כל הפעולות האחרות שתהיינה דרושות כדי לברר אם הקרקע מתאימה למטרה זו וכן לברר את שווי הקרקע וכל הבנינים, העצים והיבול שעליה;
- (ד) לפנות את הקרקע העומדת לרכישה ולפרט ולסמן את גבולות הקרקע הזאת והעבודה שעומדים לעשות עליה, אם יש עבודה כזאת;

בתנאי כי שום אדם לא ייכנס לכל בנין או כל חצר גדורה או גן המחובר לבית (אלא בהסכמתו של המחזיק בהם) בלי לתת תחילה הודעה של לפחות שבעה ימים מראש על רצונו לעשות כן.

פק' 34 לש' 46 (2) בהקדם הנוח לאחר כל עליה על קרקע שבוצעה לפי סעיף קטן (1), ישלם שר האוצר תמורת כל נזק

25 לפי הנוסח המקורי "מנשיא או מנשיא תורן של בית משפט מחוזי, היושב לדין יחידי"; הנוסח שונה עפ"י סעיף 4 לפקודת בתי משפט (הוראות מעבר), תש"ח-1948.



שנגרם, ובמקרה סכסוך בדבר הסכום שיש לשלמו, רשאים היועץ המשפטי לממשלה או האדם התובע פיצויים לפנות אל בית המשפט בבקשה לקבוע אותו סכום.

הודעה (1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש כל קרקע לצורך ציבורי כל-שהוא, יגרום כי תפרסם ברשומות הודעה על-בונגו. זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות. כמו כן, יגרום כי יוצגו טפסים של אותה הודעה במקומות נוחים על הקרקע, או סמוך לקרקע, שעומדים לרכשה, ונוסף על כך יגרום, כי יימסר העתק של אותה הודעה, לכל אדם, ששמו נרשם בספרי האחזקה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך מסירה לידי ממש של האדם, שלו יש למסרה, או מתוך השארת העתק של אותה הודעה במקום מגוריו הידוע לאחרונה, או מתוך שליחתה בדואר במכתב רשום, שעליו נכתבה כתבתו של אותו אדם לפי כתובת הדואר שלו הידועה לאחרונה, אם יש כזאת.

(תיקון מס' 3) (2) פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותו כראיה מכרעת ששר האוצר אישר את מטרת הרכישה.

(3) לאחר שתפרסם הודעה לפי סעיף קטן (1) יגרום מנהל אגף רישום והסדר הקרקעות - כל אימת שהדבר מעשי - כי תירשם אזהרה בספרי האחזקה בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזהרה תבוטל לאחר שתפרסם הודעה - לפי סעיף קטן (1) לסעיף 14 - על חזרה מרכישה בגין כל קרקע שבה נוגעת האזהרה, או לאחר שתירשם הממשלה - לפי סעיף קטן (2) לסעיף 19 - כבעליה של כל קרקע, שבה נוגעת האזהרה.

סעיף 5 (א) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ייתן שר האוצר הזדמנות לבעל הקרקע ולמי שיש לו טובת הנאה בקרקע, לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע בפניו או בפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שהמועד לא יהיה מאוחר ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; ואולם מצא שר האוצר כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, רשאי הוא, בהחלטה מנומקת בכתב, לדחות את המועד למועד מאוחר ממועד פרסום ההודעה כאמור, כפי שייקבע בתקנות האמורות.

(ב) בהודעה לפי סעיף 5 תצוין זכותם של בעל הקרקע ושל מי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם לפי סעיף זה.

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה שהתקבלה החלטה על אישורה, המייצעת את הקרקע למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד, ולגבי קרקע כאמור המיועדת לפרויקט בטיחותי.

סמך 6. להעביר ממתחלכל אדם שיש לו זכות על כל קרקע -

- (א) למכור אותה קרקע או להעביר בדרך אחרת את הבעלות עליה לשר האוצר;
- (ב) להרשות את החזקתה או שימושה ע"י שר האוצר לתקופה מסויימת;
- (ג) ליצור כל זכות שימוש עליה או כל זכות אחרת בה או עליה לטובת שר האוצר;
- (ד) ליצור לטובת שר האוצר כל הגבלה על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, או להסכים לכל הגבלה כנ"ל,

ולהתקשר בכל החוזים הנחוצים לכל מטרה מהמטרות הנ"ל; וביחוד מותר לכל חברה, או לנאמן, לאפוטרופוס, למנהל נכסים או לאדם אחר המייצג אדם הנתון לפסלות חוקית, לעשות ביחס לאותה קרקע, בכוח פקודה זו ולמרות כל דבר האומר את ההיפך בכל חוק, תזכיר התאגדות או תקנות התאגדות או בכל מסמך אחר, כל פעולה מהפעולות הנ"ל ולהתקשר לשם כך בכל החוזים הנחוצים.

סמך 7. לקנות (א) קרקע שר האוצר רשאי להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5, או אם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, מטעמים שיירשמו, או שהיא קרקע שסעיף 5 אינו חל לגביה - אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 - לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשיים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה; הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה בהתאם לטופס ב', ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

(תיקון מס' 3) (א1) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה משנתיים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על ארבע שנים; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות.

(2) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך.

לא תהיה הודעה הנמסרת לפי סעיף 5 או 7 לא תפורש כהודאה מצד שר האוצר כי הקרקע הנזכרת בה מוחזקת ע"י כל מיניעות בהודעה לפי סעיף 5 או 7, ופרסום הודעה כזאת לא יפגע בכל תביעה מצד הממשלה על אותה קרקע או בגינה.



(ה) על החלטת השמאי המכריע לפי סעיף קטן (א) ניתן לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

(1) (1) הוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והתקנות שלפיו יחולו, בשינויים המחויבים, על סמכויות יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, השמאי המכריע וועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, על סדרי הדין לפנייהם ועל שכרו של השמאי המכריע, לפי סעיף זה; שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות אחרות מההוראות הקבועות בתקנות האמורות, בכל הנוגע לסדרי דין ולשכר השמאי המכריע; תקנות כאמור לעניין שכר השמאי המכריע טעונות את אישור ועדת הכספים של הכנסת; (2) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ובאישור שר האוצר, יקבע בתקנות הוראות לעניין השגה על פיצויים לוועדת ההשגות לפי סעיף זה, לרבות לעניין דרך המינוי של ועדת ההשגות, סדרי הדין לפנייה והאגרות שישולמו בשל השגה כאמור.

החלטת בית המשפט להחליט על השגה על פיצויים לוועדת ההשגות לפי סעיף 9 לא הופיע בזמן הקבוע, רשאי בית המשפט ליתן את החלטתו במעמד צד אחד בלבד אחר שמיעת העדות שהוגשה; והחלטה זו תהא שרירה וקיימת ממש כאילו ניתנה במעמדו של אותו אדם.

אין ליתן אדם לא יידרש באיזה זמן שהוא למכור או להעביר לשר האוצר כל זכות או טובת הנאה בחלק אחד בלבד לחלק בית או בנין אחר אם אותו אדם מוכן ויש באפשרותו למכור ולהעביר את כל אותו הבית או הבנין.

בית המשפט להעריך את הפיצויים שיש לפסוק בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, ינהג לפי התקנות הבאות:

(א) אין לו לבית המשפט להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפיה; (ב) בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב;

(תיקון מס' 3) בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת הנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או נבנו או תעשינה או שתבנינה על אותה קרקע;

ובתנאי כי מקום שצבא-הגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת החזיקו בקרקע בתוקף זכות הקנין שהיא פחותה מבעלות מוחלטת, יעריכו את הפיצויים בלי להתחשב בכל עליה בשווייה מחמת העבודות שנבנו על אותה קרקע ע"י צבא-ההגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת;

ובתנאי כי בהעריך בית המשפט פיצויים אלה, חייב הוא להביא בחשבון את כל הרשימות וההערכות של השווי היסודי או של דמי החכירה שהוגשו לצורך הערכת מסים ע"י התובע או שהתובע הסכים להן;

(ג) בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר;

(ד) אם היתה הקרקע מוקדשת לתכלית אשר לפי מהותה אין ביקוש כללי או שוק לקרקע לשם אותה תכלית ואלמלא הרכישה בכפיה היתה הקרקע מוסיפה להיות מוקדשת לאותה תכלית, הרי אם יווכח בית המשפט שמתכוננים בתום-לב לסידור-מחדש במקום אחר, רשאי הוא להעריך את סכום הפיצויים על יסוד ההוצאות ההוגנות של סידור-מחדש דומה לזה במקום אחר;

(ה) בבוא בית המשפט להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד חכירת הקרקע, יעריך דמי חכירה אלה על בסיס כזה שיהא בסכום משום פיצויים הוגנים לבעל בעד ההפסד הממשי שהוא עלול לסבול מפאת הרכישה, או שיהא בו כדי הכנסה הוגנת לבעלים מן השווי היסודי של הקרקע שלא תעלה, בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי, כפי שהוערך בהתאם להוראות הפסקאות הקודמות, הכל לפי הסכום הקטן יותר;

(ו) הפיצוי שישולם בתורת דמי נזק בשל הטלת כל זכות-שימוש או כל מניעה אחרת על השימוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכו בית המשפט לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות-שימוש או אותה מניעה;

(ז) מקום שעומדים לרכוש רק חלק מן הקרקע השייכת לכל אדם עפ"י פקודה זו חייב בית המשפט להביא בחשבון כל התיקרות בשווי מותר הקרקע מחמת קרבתה לכל עבודות השבחה או לכל עבודות שנעשו או הוקמו או שתעשינה או תוקמנה ע"י שר האוצר;

(ח) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו.

(תיקון מס' 3) (בוטל).

חזרה לכיסתן עפ"י סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו,

בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע, מתוך שימסור, באופן המפורט בסעיף 5, הודעה שהוא חוזר בו, לכל בני-אדם ששמותיהם נרשמו בספרי האחווה כבעלי הקרקע, שמרכישתה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת הנאה באותה קרקע, וכן לכל בני-אדם זולת בני האדם האמורים, שהגישו תביעה לאותה קרקע בהמשך להודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, ומתוך מילוי אחריה, ולאחר פרסום ברשומות של אותה הודעה, שהוא חוזר בו, תפוטרו הקרקע הנזכרת באותה הודעה לגמרי מנפקותה של אותה הודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, לרבות חיוב לשלם פיצויים עליה.

(תיקון מס' 3) (א1) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ומתקיים אחד מאלה בטרם קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי תש"ע-2010 סעיף 7, יחזור בו שר האוצר מרכישת הקרקע לפי הוראות סעיף זה:

(א) לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף (א1) של הסעיף האמור;

(ב) תמה תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה;

(ג) תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א.

(תיקון מס' 3) (א1) (א) בסעיף זה, "בעל זכויות בקרקע" – מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל הקרקע, או בעל זכות או טובת הנאה בקרקע שבמועד החזרה מהרכישה טרם הסתיימה לפי תנאיה המקוריים, ולפי תנאיה המקוריים של הזכות או של טובת הנאה ניתן לממשה בקרקע במועד החזרה מהרכישה, וכן מי שהועברו לו הזכויות האמורות בקרקע;

(ב) (1) קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, ולא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע בתקופת התחלת הביצוע, או שלא היתה התחלת ביצוע כאמור ותם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א, ישיב שר האוצר לבעל הזכויות בקרקע את הזכויות שנרכשו ממנו לפי פקודה זו בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף קטן זה – זכות להשבה);

(2) לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע מסוימת מתוך הקרקע שנרכשה, אך היתה התחלת ביצוע של חלק של ממש ממטרת הרכישה בקרקע שנרכשה או בחלק ממנה, והקרקע המסוימת עודה דרושה לביצוע של מטרת הרכישה, יראו לעניין סעיף זה כאילו היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה בקרקע המסוימת; לעניין זה, "הקרקע שנרכשה" – הקרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5;

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הזכויות בקרקע על זכותו להשבה כנגד השבת הפיצויים שקיבל ויבקשו להודיע בכתב למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משישה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות להשבה או אם העביר את זכויות בקרקע לאחר; הודיע בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הזכויות החדש בקרקע על זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן זה;

(ד) הודיע בעל הזכויות בקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה לפי פסקה (ג) על בחירתו לממש את זכותו להשבה והשיב לשר האוצר את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע בהתאם להוראות סעיף זה;

(ה) היו בעלים בקרקע, ובקרקע שהיא מקרקעי ישראל – חוכרים לדורות, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה לפי פסקה (ד), יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע לגבי מי שהודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה;

(ו) בלי לגרוע מהוראות פסקה (ה), היו בעלים של זכויות אחרות מהמנויות בפסקה האמורה, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה, רשאי שר האוצר לחזור בו מרכישת הזכויות האמורות בפסקה זו, כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע הוראות לעניין זה, באישור ועדת הכספים של הכנסת;

(ז) (1) הוראות סעיף זה לא יחולו אם קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקע היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הזכויות בקרקע;

(2) לעניין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הזכויות בקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית

לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע;

(ח) לא הודיע בעל הזכויות בקרקע כאמור בפסקה (ד), או שמסר הודעה כאמור אך לא השיב את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

מקום שחזר בו שר האוצר, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת כל קרקע לפי הוראות סעיפים קטנים (1), (תיקון מס' 3) (2) (א1) או (ב1), יחולו הוראות אלה:

(א) בעלי הזכויות בקרקע זכאים לקבל משר האוצר כל אותן הוצאות שעמדו בהן בגלל ההליכים של רכישה, או בתוצאתם, ופיצויים על נזק, אם יש כזה, שהיו עשויים לעמוד בו בגלל ההודעה על הכוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, או בתוצאתה, ואולם הם לא יהיו זכאים לקבל פיצוי בשל אי-השימוש בקרקע או בשל העדר ההנאה ממנה בתקופה שבה היתה בחזקתו של שר האוצר אלא כמפורט בסעיף קטן זה;

(ב) בעל הזכויות בקרקע ישיב לשר האוצר את סכום הפיצויים שקיבל בעד הקרקע או טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, כשהוא צמוד למדד לפי שיעור עליית המדד ממועד קבלת הפיצויים ועד מועד החזרתם בפועל, בתוספת ריבית צמודה בגובה מחצית השיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית והצמדה);

(ג) לא קיבל בעל הזכויות בקרקע פיצויים בעד הקרקע או בעד טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, ישלם לו שר האוצר, ריבית צמודה כאמור בפסקה (ב), על סכום הפיצויים שהיה זכאי לקבל לפי פקודה זו, ממועד תפיסת החזקה בקרקע ועד המועד שבו חזר בו שר האוצר מהרכישה, ובעל הזכויות בקרקע לא יהיה זכאי לפיצויים האמורים;

(ד) (1) היה שווי זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע במועד שבו הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1) (בפסקה זו – מועד ההודעה) גבוה משוויין ערב הרכישה על ידי שר האוצר בשל השקעות ופעולות להשבחת הקרקע שביצע לגביה שר האוצר או מי מטעמו, לרבות פעולות תכנון שיזם, ישלם בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר, בתוך שנתיים ממועד ההודעה, תשלום בשיעור היטל ההשבחה שהיה משתלם בידי בעל הזכויות בקרקע לוועדה המקומית אילו היה מחויב בהיטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד ההודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור שנקבע לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד ההודעה ועד מועד התשלום בפועל (בסעיף קטן זה – תשלום בעד ההשבחה);

(2) לא שילם בעל הזכויות בקרקע את התשלום בעד ההשבחה עד המועד שבו השיב לו שר האוצר את הזכויות בקרקע, יוטל שיעבוד על זכויות בעל הזכויות בקרקע לטובת שר האוצר; היתה הקרקע רשומה בפנקסי המקרקעין, תירשם, לפי בקשת שר האוצר, הערה בשל השיעבוד; נרשמה הערה כאמור, לא תירשם כל פעולה להעברת זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע; אישר שר האוצר כי שולם התשלום בעד ההשבחה, יבוטל השיעבוד ותימחק הערה;

(3) התשלום בעד ההשבחה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיך לכך, בתוך 60 ימים מהמועד שבו בעל הזכויות בקרקע הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1); חלק בעל הזכויות בקרקע על הקביעה כאמור, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים;

(ה) השבת הקרקע לבעל הזכויות בה תיחשב מימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולעניין זה יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 21 לתוספת האמורה; הוראות סעיפים 102 ו-103א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין המס ששילם בעל זכויות בשל רכישת הזכויות על ידי שר האוצר, כאילו נתבטלה הרכישה.

(תיקון מס' 3) (3) במקרה שסוכם בדבר סכום כל הוצאות או פיצויים או ריבית או החזר פיצויים העשויים להשתלם לפי סעיף קטן (2), רשאים היועץ המשפטי לממשלה או בעל הזכויות בקרקע לפנות לבית המשפט בבקשה לקבוע את סכומם.

שינוי 44א(א) – מטרת הרכישה המקורית – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.

(תיקון מס' 3) (ב) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 7, רשאי שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור בסעיף 5א(א) נגד שינוי מטרת הרכישה, להחליט כי היא דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שאינו צורך ציבורי

של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם (בסעיף זה – מטרת הרכישה החדשה), בכפוף להוראות אלה:

(1) שר האוצר יפרסם ברשומות הודעה על החלטתו, בהתאם לטופס ה' שבתוספת, שבה תפורט, בין השאר, מטרת הרכישה החדשה;

(2) בהודעה לפי פסקה (1) יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה, שתחילתה במועד פרסום ההודעה, ויחולו לגבי התקופה האמורה הוראות סעיף 7ב, בשינויים המחויבים;

(3) הודעה לפי סעיף קטן זה תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור;

(4) שוכנע שר האוצר כי התקיימו טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן, רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב להחליט כי הקרקע דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שהוא צורך של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם.

(ג) מומשה מטרת הרכישה המקורית, רשאי שר האוצר להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה מטרה, עד למימוש מטרת הרכישה החדשה.

(ד) הוראות סעיפים 14 ו-14ב, וכן הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים מהחויבים, על מטרת הרכישה החדשה כאילו היתה מטרת הרכישה המקורית, והוראות סעיף 14ד יחולו לגביה בשינויים הקבועים באותו סעיף; ואולם אם היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית יחולו הוראות סעיף 14ב ולא יחולו הוראות סעיף 14, אף אם לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה.

(ה) שינוי מטרת הרכישה כאמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לפיצויים לפי פקודה זו או כל זכות דומה אחרת; ואולם אם לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית במהלך תקופת התחלת הביצוע יהיו בעלי הזכויות בקרקע, כהגדרתם בסעיף 14(ב1), זכאים לפיצוי נוסף לפי הוראות פקודה זו כאילו במועד פרסום ההודעה לפי סעיף זה רכש מהם שר האוצר מחדש את הזכויות שהיו להם בקרקע, בניכוי הסכומים שהיה עליהם להשיב לשר האוצר לפי הוראות סעיף 14, אילו חזר בו שר האוצר מרכישת הקרקע באותו מועד.

(1) שר האוצר רשאי לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף זה פעם אחת בלבד.

(2) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכות אחרת של שר האוצר לפי פקודה זו.

זכות 14ב(א) שבסעיף זה, "בעל הקרקע" – מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל הקרקע או מי שהועברה לו הבעלות בקרקע על ידי בעל הקרקע כאמור.

(ב) היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה ומתקיים האמור בסעיף 14(א1)(ג), נתונה לבעל הקרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות בקרקע שנרכשו ממנו לפי פקודה זו (בסעיף זה – הזכויות בקרקע), לפי הוראות סעיף זה (בסעיף זה – הזכות לרכישה מחדש).

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הקרקע על זכותו לרכישה מחדש, ויבקשו להודיע, בכתב, למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משלושה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות האמורה או אם העביר את זכויותיו בקרקע לאחר; הודיע בעל הקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הקרקע החדש על זכותו לרכישה מחדש כאמור בסעיף קטן זה.

(ד) הודיע בעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף קטן (ג), כי ברצונו לממש את זכותו לרכישה מחדש –

(1) מחיר הרכישה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיך לכך, לפי שווי הזכויות בקרקע במועד סמוך לפני מתן ההודעה כאמור בפסקה (2) (בסעיף זה – מחיר הרכישה);

(2) שר האוצר יודיע לבעל הקרקע, בתוך שלושה חודשים, על מחיר הרכישה, על תנאי הרכישה ועל זכותו להשיג על מחיר הרכישה לפי הוראות סעיף 9א, ויבקשו להודיע, בכתב, למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת מעשרה חודשים, אם ברצונו לרכוש את הזכויות בקרקע בתוך אותה תקופה במחיר הרכישה (בסעיף זה – הודעה שר האוצר).

(ה) חלק בעל הקרקע על מחיר הרכישה, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים.

(1) הודיע בעל הקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה בהודעת שר האוצר, על רצונו לרכוש את הזכויות בקרקע במחיר הרכישה ובהתאם לתנאי הרכישה שנקבעו בהודעת שר האוצר, שילם את מחיר הרכישה, כשהוא צמוד למדד ממועד הודעת שר האוצר, וקיים את תנאיה, יועברו לו הזכויות בקרקע; השיג בעל הקרקע על מחיר הרכישה כאמור בסעיף קטן (ה), תוארך התקופה שנקבעה בהודעת שר האוצר בחודשיים מיום ההחלטה בהשגה כאמור על ידי השמאי המכריע או ועדת ההשגות, לפי העניין.

(2) לא מסר בעל הקרקע הודעות לפי סעיפים קטנים (ד) או (ו), או שמסר הודעות כאמור אך לא שילם את מחיר הרכישה או לא קיים את תנאיה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

(ח) היתה הקרקע כאמור בסעיף קטן (ב), 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 הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש זכאים לממשה בתנאי שהם מהווים יחד בעלים של רבע לפחות מזכויות הבעלות בקרקע; בעלי קרקע כאמור זכאים לרכוש, לפי הוראות סעיף זה ובהתאם להוראות שר האוצר, את מלוא הזכויות בקרקע, של כל הבעלים בקרקע;

(2) לא התקיימו בבעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש תנאי הזכאות לפי פסקה (1), רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך;

(3) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), רשאי שר האוצר, בהחלטה מנומקת בכתב, לאפשר לבעלי הקרקע, בתנאים שעליהם יורה, לממש את זכותם לרכישה מחדש של הזכויות בקרקע או למכור להם זכויות אחרות באותה קרקע, אף אם לא מתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בפסקה (1), אם שכנע כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

(ט) (1) על אף האמור בסעיף זה, קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקע היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הקרקע, לא יחולו הוראות סעיף זה, ושר האוצר, לאחר שמסר לבעל הקרקע הודעה מנומקת בכתב, יהיה רשאי להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך;

(2) לעניין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הקרקע.

(י) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה שמטרתו מגורים, תעשייה, מסחר או מלונאות (בסעיף קטן זה – חוזה החכירה המקורי) או על מי שהועברה לו הזכות על ידי בעל זכות חכירה כאמור; הזכות לרכישה מחדש לפי סעיף קטן זה תהיה לרכישה של הזכויות בקרקע שנרכשו לפי פקודה זו מבעל זכות החכירה, ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש, על פי חוזה החכירה המקורי ובכפוף לתנאיו.

(יא) שר האוצר רשאי, בתקנות, להחיל את הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, בשינויים ובתנאים שיקבע, על מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שאינה מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים לפחות, או על מי שהועברה לו הזכות האמורה.

(יב) הוראות סעיף זה, יחולו בשינויים המחויבים, על כך אחד מהמנויים בפסקאות (1) ו-(2) שלהלן, ובלבד ששר האוצר מצא שהתקיים לגביהם האמור בפסקה (3):

(1) מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה דו-צדדי לתקופה של 49 שנים לפחות שמטרתו עיבוד חקלאי (בסעיף קטן זה – חוזה החכירה המקורי), או מי שהועברה לו הזכות על ידי בעל זכות חכירה כאמור, לרבות אגודה שיתופית, ובלבד שהזכות לרכישה מחדש לפי פסקה זו תהיה, לכל היותר, ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש על פי חוזה החכירה המקורי ובכפוף לתנאיו;

(2) אגודה שיתופית שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היתה זכאית, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים לפחות למטרת עיבוד חקלאי (להלן – זכות חכירה למטרת עיבוד חקלאי); בסעיף זה –

“אגודה שיתופית” – אגודה שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ שיתופי, כקיבוץ מתחדש או כמושב שיתופי, לרבות חבר באגודה כאמור;

“רשם האגודות השיתופיות” – כמשמעותו בפקודת האגודות השיתופיות;

(3) (א) המנויים בפסקאות (1) או (2) החזיקו בקרקע כדין תקופת זמן העולה על 25 שנים;

(ב) האגודה השיתופית כאמור בפסקה (1) או (2) זכאית במועד הרכישה מחדש, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל זכות חכירה למטרת עיבוד חקלאי בשטח קרקע נוסף על השטח שברשותה; הוראות סעיף זה יחולו רק לגבי שטח שהיקפו כהיקף השטח הנוסף שהאגודה זכאית לקבל כאמור בפסקה זו;

(ג) ייעוד הקרקע לא שונה ממועד רכישת הזכויות על ידי שר האוצר.

(יג) על אף הוראות סעיף קטן (יב), רשאי שר האוצר, בהחלטה מנומקת בכתב, להחיל את הוראות סעיף זה על המנויים בפסקאות (1) או (2) של אותו סעיף קטן, אף אם לא מתקיימות לגביהם הוראות פסקה (3) של אותו סעיף קטן, אם שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

תשלום פיצוי ינתנו זכויות בקרקע אחרת כפיצויים בעד רכישת זכויות בקרקע לפי פקודה זו, רשאי שר האוצר להחליט כי בזכויות בקרקע

הזכויות שנרכשו דרושות לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית או להשתמש בזכויות כאמור לכל מטרה אחרת, לרבות העברת הזכויות לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך, ולא יחולו לעניין זה הוראות סעיפים 14 עד 14ב.

שימוע 14 הנקט (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" ו"מטרת הרכישה החדשה" – כמשמעותן בסעיף 14א.  
(ב) חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 (בסעיף זה – התקופה הקובעת), ושר האוצר לא חזר על מלכישת הקרקע לפי סעיף 14 ולא פעל לפי הוראות סעיף 14ב, רשאי הוא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה ההודעה לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך, בין אם מומשה מטרת הרכישה ובין אם לאו, ולא יחולו לגבי אותה קרקע הוראות סעיפים 14 עד 14ב.  
(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), שונתה מטרת הרכישה בקרקע לפי הוראות סעיף 14א, תהיה התקופה הקובעת לעניין מטרת הרכישה החדשה, כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה – התקופה הארוכה מבין אלה:

(א) תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגבי מטרת הרכישה החדשה, בתוספת שנה אחת;

(ב) התקופה הקובעת החלה לגבי מטרת הרכישה המקורית;

(2) היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה – 25 שנים ממועד פרסום ההודעה על מטרת הרכישה החדשה לפי סעיף 14א (בפסקה זו – מועד פרסום המטרה החדשה), בניכוי התקופה הקצרה מבין אלה:

(א) תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגבי מטרת הרכישה המקורית;

(ב) תקופת שתחילתה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 וסיומה במועד פרסום המטרה החדשה.

16 הוראת בנייה (1) אם הציע שר האוצר הצעה מוחלטת בכתב לשלם לתובע כל סכום בתורת פיצויים והסכום שפסק בית המשפט לאותו תובע אינו עולה על הסכום שהוצע, יצווה בית המשפט את התובע לשאת בהוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא שר האוצר לאחר שהגיש את הצעתו, חוץ אם סבור בית המשפט, מטעמים מיוחדים, כי מן הראוי שלא לעשות כן.

(2) אם נוכח בית המשפט כי התובע לא מילא אחר דרישות שר האוצר כפי שפורטו בהודעה שניתנה כמפורט בסעיף 5 בתוך זמן שיהא מספיק לאפשר לו לשר האוצר להגיש הצעה מתאימה, תחולנה ההוראות דלעיל שבסעיף זה, ממש כאילו הציע שר האוצר הצעה מוחלטת במשך זמן אשר בו היה צריך, לדעת בית המשפט, למסור פרטים מספיקים, וכאילו פסק לו לתובע סכום שאינו עולה על הסכום של אותה הצעה.

(3) אם הגיש תובע הצעה מוחלטת בכתב לקבל איזה סכום כפיצויים ומילא אחר דרישות שר האוצר שפורטו כאמור לעיל, והסכום שפסק לו בית המשפט שווה לסכום שבהצעה או עולה עליו, יצווה בית המשפט את שר האוצר לישא בהוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא התובע לאחר שהגיש את הצעתו, חוץ אם סבור הוא מטעמים מיוחדים כי מן הראוי שלא לעשות כן.

(4) בכפוף לאמור לעיל יהא ענין ההוצאות של כל הליכים מסור להכרעת דעתו של בית המשפט והוא רשאי לצוות מי ישלמן, למי ישלמון וכיצד ישלמון:

בתנאי שהוצאות אלה תהיינה לפי הדרגה הקבועה.

(5) מקום שיצווה בית המשפט את התובע לשלם את ההוצאות או כל חלק מההוצאות לשר האוצר, רשאי שר האוצר לנכות את הסכום שהתובע חייב בתשלומו, כאמור, מסכום הפיצויים המגיע לו.

16 חסימת החלטת בית המשפט או, במקרה שעורער על אותה החלטה, בית המשפט לערעורים אזרחיים, בנוגע לכל פיצויים או לכל שאלה של טובת הנאה או זכות השנויה במחלוקת, תהא סופית ומוחלטת ביחס לכל הצדדים שאליהם נשלחו הודעות על בקשה לפי סעיף 9 כאמור לעיל, או שהופיעו ותבעו או שבשםם תבע כל אדם שיש לו יפוי כוח לכך, כל קרקע או כל זכות או טובת הנאה עליה, אולם מותר לאנשים שלא נשלחו אליהם הודעות על בקשה לפי סעיף 9, או שלא הופיעו או תבעו, או שלא הוגשה כל תביעה מטעמם, להגיש תביעה בכל זמן תוך שנה אחת לאחר תאריך ההחלטה הסופית; ולעולם, מקום שפסקו לשלם פיצויים, בין שהפיצויים יהיו בצורת סכום כסף או בצורת דמי חכירה שנתיים, הרי סכום הפיצויים הנ"ל, או הסכום של אותו חלק הימנו שחייבים בתשלומו תוך אותה תקופה של שנה אחת, יושלש בבית המשפט (חוץ אם נמסרה זכות קנין שרירה בכתב לקרקע או אם יורה בית המשפט אחרת) ובית המשפט לא ישלמו אלא כעבור אותה תקופה של שנה אחת מתאריך אותה החלטה הסופית, ולאחר מכן, לכשתוגש בקשה לבית המשפט ע"י כל אדם התובע כאמור לעיל כי הוא מעונין בו, ישולם לכל אדם שבית המשפט יצווה לשלמו לו. השלשת הפיצויים לבית המשפט או כשהפיצויים הם בצורת דמי חכירה - השלשת דמי חכירה אלה

תשלום התשלום לצדדים, יהא כוחה יפה כסילוק מוחלט ומלא הפוטר את שר האוצר מכל התביעות לגבי קרקעות אלה, אלא אם כן יורה שר האוצר בנחוץ ובהתאם לסעיף 16א(ג) כי ישלם את התשלום לצדדים, מלהגיש את"כ תביעה נגד האדם שהפיצויים שולמו לו;

בתנאי שכל אדם הטוען שהוא מעונין בכל פיצויים שהושלשו בבית המשפט (אם לא שילם בית המשפט את



הפיצויים האלה או חלק מהם) רשאי לתבוע בתוך שלוש שנים מתאריך ההחלטה הסופית ולא לאחר מכן, כי ישלמו לו אותם הפיצויים או חלק מהם. כל התביעות לפיצויים שישולמו ע"י בית המשפט, שהוגשו לאחר עבור שנים עשר חודש מיום ההחלטה הסופית של בית המשפט, תוגשנה ע"י הודעה בדרך המרצה, באופן שנקבע בתקנות בית משפט הנהוגות באותה שעה והמסדירות את מסירת הודעות בדרך המרצה, בצירוף הצהרה בשבועה המפרטת את הנימוקים שעליהם מבוססת התביעה.

17 בעל דבר שיש לו חלק במתעוררת איזו שאלה בדבר זכות הקניין לכל קרקע העומדת להירכש עפ"י פקודה זו, הרי הבעלים צדדים המחזיקים בקרקע, כשהקרקע איננה רשומה, האנשים המחזיקים בה כבעליה בזמן רכישה, יראו אותם כזכאים לאותה קרקע עפ"י החוק, אלא אם כן הוכח ההיפך מזה כדי הנחת דעתו של בית המשפט; והם וכל הצדדים התובעים מכוחם או מכוח החזקה שלהם יראו אותם כזכאים לתמורה או לכסף הפיצויים, אולם בלי לפגוע בכל הליכים משפטיים שלאחר מכן נגד אותם הצדדים עפ"י דרישת כל אדם הטוען כי זכותו לקרקע עדיפה משלהם:

18 פק' 34 לש' 196 בתנאי שאם טוענת ממשלת ישראל כי איזו קרקע בלתי רשומה היא קרקע ממשלתית פנויה, הרי חובת ההוכחה שהקרקע מוחזקת בבעלות פרטית מוחלטת או בחזקה חוקית של אדם תחול על האדם הטוען טענה זו.

18 חשש 18 שר האוצר הסכום לכל אדם שמגיעים לו כל תמורה או פיצויים, או תשלום סכום הפיצויים לבית המשפט על יסוד החלטת בית המשפט הריהו פוטר את שר האוצר בצורה של ממש מכל אחריות לאופן השימוש בכסף, ואין להטיל עליו אחריות בשל השימוש לרעה באותם כספים:

בתנאי, כי מקום שכל אדם, חוץ מן הבעלים, מחזיק בקרקע, או שכל אדם מחזיק בה בתורת בא כוח, רשאי שר האוצר לשלם אותה תמורה או אותם פיצויים לאותם אנשים ובאותם החלקים ושיעורי התשלום שבית המשפט יורה ולאחר מסירת אותה הודעה שבית המשפט יורה.

19 הקניין (1) בכל זמן לאחר שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 יהיה שר האוצר רשאי להכריז, בהודעה שתתפרסם ברשומות לפי טופס ו' שבתוספת, שאותה קרקע תהיה מוקנית לו החל מאותו תאריך, שיהיה תאריך פרסומה של אותה הודעה ברשומות, או תאריך שלפני אותו תאריך או לאחריו, ככל אשר יפורט באותה הודעה:

(תיקון מס' 3) בתנאי שאפשר יהיה לפרט תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה החזקה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי סעיף זה, והתאריך המפורט לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה החזקה באותו אופן.

(2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף קטן (1) תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאם לכך, חפשית מכל נטל, ומנהל אנף רישום והסדר הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בספרי האחוזה.

20 פיצוי על קונסט בסעיף זה – שנקלחה להרחבתו או לסגירתו של דוכים (א) איזכורי שוויה של כל קרקע בלבד יפורשו כאיזכורי הסכום, שהיה מהווה את שוויה של הקרקע (שנתברר בהתאם להוראותיה של פקודה זו), אם לא חוברו אליה שום בנינים, עצים או דברים אחרים;

(ב) המונח "מגרש" פירושו כלל הקרקע שבבעלות אחת המהווה שטח אחד.  
(2) מקום שנרכשה כל קרקע לפי פקודה זו כדי להרחיב איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש, או כדי לסלול איזו דרך חדשה, או חלק ממנה או להתקיף איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש חדשים, יהיו הפיצויים המשתלמים לפי פקודה זו כפופים לשינויים הבאים, היינו –

(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בנינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה, לא ישלמו פיצויים, ואם מצויים בנינים, עצים או דברים אחרים כאלה כל שהם המחוברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת בחלק המגרש שנלקח;

(ב) מקום ששטח קרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, עולה על רבע כלל-שטחו של המגרש, יופחתו הפיצויים בסכום שמתכונתו לערך הקרקע בלבד, הנכלל בחלק המגרש שנלקח, היא כמתכונת רבע כלל-שטחו של המגרש לכלל שטח-הקרקע, הנכלל בחלק המגרש שנלקח;

(ג) למרות הוראותיהן של הפסקאות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק – לפי ראות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקות ההן, יגרמו סבל – אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה. (תיקון מס' 3) תש"ע-2010

21 תשלום על החוב אם עלה שוויה של קרקע מחמת שרכשו איזו קרקע עפ"י פקודה זו לצורך סלילת כביש חדש או הרחבת כביש קרקע, זכאי שר האוצר, אם הגיש תביעה לכך תוך שנה אחת מיום ביצוע העבודה, לגבות מכל אדם שנכסיו עלו להרחבת כביש, תרומה להוצאות העבודה, אשר לא תעלה על רבע סכום העליה הנ"ל:

(תיקון מס' 3) בתנאי כי כשמטילים תרומה על פי סעיף זה, יש לשלם פיצויים בעד כל קרקע שנלקחה לצורך הרחבת כביש; ומותר לנכות את סכום הפיצויים מן התרומה המגיעה עפ"י סעיף זה.

(2) אם נתעוררה שאלה באם עלה שוויה של איזו קרקע כמשמעות הדבר בסעיף זה ובנידון סכום העליה בשווי, ולא באו הצדדים לכלל הסכם בענין זה, תוחלט אותה שאלה ע"י בית המשפט.

3) אם לא באו הצדדים לידי הסכם, גובים את התרומה המגיעה מבעל הקרקע לחשבון הוצאות העבודה בלא יותר מארבעה שיעורים שנתיים שווים; שר האוצר יגבה אותה כדרך שגובים חוב אזרחי מן האדם שהקרקע שייכת לו באותה שנה.

רכישת ידיו בנתן אדם רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה שירכוש קרקע כל שהיא בשם אותו אדם ולשם שימוש, וכן זולת שר האוצר, או מטעמו (א) אם המבקש מחזיק בזכויו, שלפיו זכאי הוא לדרוש משר האוצר שירכוש אותה קרקע מטעמו - חייב שר האוצר, פק' 34 לש' 1946

(ב) ובכל מקרה אחר אם סבור שר האוצר שרכישת הקרקע מטעמו של אותו אדם ולשם שימוש עשויה להיות מועילה לציבור - רשאי שר האוצר, פק' 64 לש' 1946

לגשת לרכישת אותה קרקע לפי הוראותיה של פקודה זו, כאילו היתה זו קרקע שיש לרכוש אותה לצורך ציבורי. (תיקון מס' 3) (2) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובכפוף להוראות סעיפים קטנים (א2) ו-(ב2), להורות לאדם שפנה אליו לפי סעיף קטן (1) בהודעה שתפרסם ברשומות להשתמש בכל הסמכויות והזכויות, שהוענקו לשר האוצר או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הוראותיה של פקודה זו, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליהם כן, ולאחר מכן יפורש כל איזכור שבפקודה זו, מלבד בסעיף זה ובסעיף 25, על שר האוצר, על היועץ המשפטי לממשלה או על ממשלת ישראל, במידה שהוא עשוי לחול כך, ביחס לרכישתה של אותה קרקע על-ידי אותו אדם - כאיזכור אותו אדם, והרצאת דברים שבאותה הודעה, האומרת כי רכישת הקרקע, המתוארת בה, עשויה להיות, לדעת שר האוצר, מועילה לציבור, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה.

(תיקון מס' 3) (א2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) להשתמש בסמכויות ובזכויות שהוענקו לו לפי סעיפים 14 עד 14 ד, אלא אם כן נקבע בהסכם בין שר האוצר לבין האדם שלו ניתנה הרשאה כי אותו אדם יוכל להשתמש בסמכויות ובזכויות כאמור, כולן או חלקן, בכפוף להוראות אותו הסכם.

(תיקון מס' 3) (ב2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה על כוונתו לתת הרשאה כאמור ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע או נגד מתן ההרשאה, בפניו או בפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת; בהודעה לפי סעיף קטן זה תצוין זכותם של בעל הקרקע או בעל הזכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור; הוראות פסקה זו לא יחולו על הרשאה שנתן שר התחבורה והבטיחות בדרכים לחברה הלאומית לדרכים, לרכבת ישראל או לגוף אחר שאישרה ועדת הכספים של הכנסת, לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, שהתקבלה החלטה על אישורה, המייעדת אותה לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך שנובע ממנו או כרוך בו, לרבות קרקע המיועדת לפרויקט בטיחותי.

(תיקון מס' 3) (ג2) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א. (3) קודם שירכוש שר האוצר כל קרקע מטעם כל אדם או לשם שימוש, ידרוש מאותו אדם שיבוא עמו לידי הסכם, שבו ייקבעו, להנחת דעתו, העניינים הבאים, דהיינו:

- (א) תשולם לו הוצאת הרכישה, וכן
- (ב) לאחר אותו תשלום, תועבר הקרקע לאותו אדם, וכן
- (ג) התנאים שלפיהם יחזיק אותו אדם בקרקע, וכן
- (ד) אם הרכישה היא לשם בניית איזה מפעל או מפעלים - משך הזמן שבו יבוצעו ויקויימו המפעלים והתנאים שלפיהם יבוצעו ויקויימו, והתנאים (אם בכלל) שלפיהם יהיה הציבור זכאי להשתמש במפעל או במפעלים;

בתנאי שלא תחולנה הוראותיו של סעיף קטן זה, אם האדם אשר מטעמו ולשם שימוש יש לרכוש את הקרקע הוא המחזיק בזכויו, הקובע, להנחת דעתו של שר האוצר, את התנאים שלפיהם יש לרכוש את הקרקע ולהחזיק בה. (תיקון מס' 3) (4) קרקע שנרכשה לפי סעיף זה, בין אם נרכשה בידי שר האוצר ובין אם נרכשה בידי אדם אחר מכוח הרשאה מאת שר האוצר, תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לשר האוצר.

רכישת ידיו בנתן אדם רשאי לפנות לשר האוצר לפי פקודה זו, למעט הסמכות להתקין תקנות, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לרכישת קרקע לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך שנובע ממנו או כרוך בו; ואולם לעניין זה יהיה הרכב הוועדה המייעצת, לפי סעיף 2א, כמפורט להלן, והוראות סעיף 2א(ב) ו-(ג), יחולו עליה, בשינויים המחויבים:

- (1) המנהל הכללי של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) עובד משרד התחבורה והבטיחות בדרכים שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור;
- (3) היועץ המשפטי למשרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו;
- (4) המנויים בפסקאות (2) עד (6) ו-(10) עד (12) שבסעיף 2א.

עונש 203 המוטל על אדם – לקבלת החזקה

(א) המפריע בזדון או המונע את שר האוצר או כל אדם הפועל מטעמו או מכוחו מלהכנס או להשתמש

באיזו קרקע שהיא בהתאם להוראות פקודה זו, או

(ב) מזיק, מונע או מפריע לאותו אדם כשהוא מחזיק באותה קרקע,

יאשם בעבירה, ויהא צפוי בצאתו חייב בדין לקנס של עשרים וחמשה לירות או למאסר שלושה חדשים או לשני הענשים כאחד.

24. כשיבואו להשתמש בפקודה זו באדמת ווקף, תהיינה לנאמן (מותואלי) של הווקף או להנהלת הווקף, כל הסמכויות שפקודה זו מקנה לבעל הקרקע או למחזיק בה, והם יהיו כפופים לכל התחייבות שפקודה זו מטילה על בעל הקרקע או המחזיק בה, והפיצויים בעד הקרקע ישולמו לנאמן הווקף, או באין נאמן כזה, לגזבר הנהלת הווקף על שם נכסי הווקף הנוגעים בדבר.

(2) כשיבואו להשתמש בפקודה זו לגבי קרקע הכפופה להקדשות אחרים של צרכי דת, צדקה, או כיו"ב, הרי האדם או הרשות האחראים להנהלת קרקע זו תהיינה להם כל הסמכויות המסורות לבעל הקרקע, ויהיו כפופים לכל ההתחייבויות המוטלות עליו עפ"י פקודה זו, והפיצויים בעד הקרקע ישולמו להם.

25. שר האוצר רשאי להתקין תקנות הקובעות –

(א) (נמחקה); (תיקון מס' 3 תש"נ-2010)

(ב) את דרגת הוצאות המשפט בעד הפיצויים שפוסקים עפ"י פקודה זו;

(ג) את הדרכים שבהם יבררו בעת ובעונה אחת תביעות לטובות הנאה שונות באותה קרקע;

(ד) בדרך כלל, תקנות לתחולת פקודה זו.

26. שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לשנות את התוספת.

26. פקודת הקרקעות (הפקעה) ופקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האויר) מבוטלות בזה:

פק' 34 לש' 26. פקודת הקרקעות (הפקעה) ופקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האויר) מבוטלות בזה: פק' 34 לש' 26. פקודת הקרקעות (הפקעה) ופקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האויר), תחולנה הוראותיה של הפקודה הראשונה או האחרונה - הכל לפי הענין - על הפקעתה של אותה קרקע, כאילו לא ניתנה פקודה זו.

(תיקון מס' 3 תש"נ-2010)

תוספת

#### טופס א'

##### הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע לצורך ציבורי

(לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של □□□□□, לפי פסקה □□□□□ להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה□□□□□ בקרקע, בהתאם לפקודה.

2. בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה, המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי לכך לפי הוראות סעיף 5א לפקודה ורשאי לשלוח את טענותיו בכתב נגד הרכישה בתוך □□□□□ ימים אל □□□□□ או להודיע ל□□□□□ בכתב בתוך □□□□□ ימים כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה. □□□□□ יחליט בעניין ויודיע לו על האופן שבו ייטען את טענותיו והמועד לכך.

3. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, נדרש לשלוח את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע, אל □□□□□.

4. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ביישוב □□□□□ ששטחה □□□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□□ חלקה / חלק מחלקה □□□□□ / זיהוי אחר □□□□□.

\* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' □□□□□ המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת □□□□□.

תאריך

שר האוצר

**הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע הדרושה באופן דחוף לצורך ציבורי**

(לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 6 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של □□□□□ (להלן – מטרת הרכישה), לפי פסקה □□□□□ להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה, באופן דחוף וזאת מנימוקים אלה: □□□□□  
ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה-□□□□□ בקרקע, בהתאם לפקודה.
  2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא עד □□□□□ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: □□□□□.
  3. בכוונת שר האוצר לקנות חזקה בקרקע, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך □□□□□ ימים.
  4. בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה (להלן – בעל זכות בקרקע), המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי לכך לפי הוראות סעיף 5 לפקודה רשאי לשלוח את טענותיו בכתב נגד הרכישה בתוך □□□□□ ימים אל □□□□□ או להודיע ל-□□□□□ בכתב בתוך □□□□□ ימים כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה. □□□□□ יחליט בעניין יודיע לו על האופן שבו יטען את טענותיו והמועד לכך.
  5. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות, וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך □□□□□ ימים אל □□□□□ את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.
  6. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ביישוב □□□□□ ששטחה □□□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□□ חלקה / חלק מחלקה □□□□□ / זיהוי אחר □□□□□.
- \* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' □□□□□ המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת □□□□□.

תאריך

שר האוצר

**הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5 לפקודה לא חל לגביה**

(לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של □□□□□ לפי פסקה □□□□□ להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה / לפרויקט בטיחותי (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה-□□□□□ בקרקע, בהתאם לפקודה.
2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא עד □□□□□ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: □□□□□  
\* בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יושמט סעיף זה.
3. בכוונת שר האוצר לקנות חזקה בקרקע, סמוך למועד פרסום הודעה זו ברשומות, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך □□□□□ ימים.
4. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד

מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך □□□□ ימים אל □□□□ את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

5. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ביישוב □□□□ ששטחה □□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□ חלקה / חלק מחלקה □□□□ / זיהוי אחר □□□□.

\* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' □□□□ המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת □□□□.

תאריך

שר האוצר

טופס ד'

#### הודעה על כוונה לקנות חזקה בקרקע

(לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, (להלן – הפקודה), ובהמשך להודעה שפורסמה ברשומות לפי סעיף 5 לפקודה (ילקוט פרסומים □□□□ מיום □□□□), נמסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה בקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן, בתום □□□□ ימים, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתום התקופה האמורה.

2. התקופה לתחילת ביצוע הצורך הציבורי שפורט בהודעה לפי סעיף 5 הנזכרת בסעיף 1 היא עד □□□□ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: □□□□.

3. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך □□□□ ימים אל □□□□ את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ביישוב □□□□ ששטחה □□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□ חלקה / חלק מחלקה □□□□ / זיהוי אחר □□□□.

\* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' □□□□ המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת □□□□.

תאריך

שר האוצר

טופס ה'

#### הודעה על שינוי מטרת הרכישה

(לפי סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיע כי זכות ה-□□□□ במקרקעין המתוארים בסעיף 2 להלן, שביחס אליהם פורסמו הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה (ילקוט פרסומים □□□□ מיום □□□□), דרושה למטרת רכישה חדשה של □□□□ לפי פסקה □□□□ להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה אם הקרקע דרושה למטרת רכישה של הרמה, הרחבה או פיתוח של יישוב או צורך הנובע מהם או כרוך בהם להלן הטעמים המיוחדים המצדיקים זאת: □□□□.

התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה החדשה שנקבעה על ידי שר האוצר היא עד □□□□ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.

להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: □□□□

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ביישוב □□□□□ ששטחה □□□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□□ חלקה / חלק מחלקה □□□□□ / זיהוי אחר □□□□□.

\* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' □□□□□ המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת □□□□□.

תאריך

שר האוצר

טופס ו'

**הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943**

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיע כי זכות ה-□□□□□ במקרקעין המתוארים בסעיף 2 להלן, שביחס אליהם פורסמו הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה (ילקוט הפרסומים □□□□□ מיום □□□□□), תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של מדינת ישראל ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ביישוב □□□□□ ששטחה □□□□□ מ"ר המזוהה כגוש □□□□□ חלקה/חלק מחלקה □□□□□ / זיהוי אחר □□□□□.

תאריך

שר האוצר

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)

## נספח א' – סיכום שנה שעברה

27/10/15- הרצאה 1- הפקעות ופגיעה במקרקעין

לפי חוק תכנון ובנייה אין הפקעה מבלי שתתלווה לה תכנית. כמוכן שניתן פיצוי על כך שהקרקע נהפכה להיות ציבורית. דיני הנטילה הציבורית כוללת הפקעות ופגיעה במקרקעין לפי חוק התכנון והבנייה.

ס' 197 לחוק תכנון ובנייה מעניק את הזכות לקבל פיצויים על הפגיעה. בשלב הראשון מגישים תביעה, ובשלב השני בלקיחת הקרקע הדבר מהווה הפקעה לפי חוק תכנון ובנייה. אין הפקעה בשלב אחד אלא רק בשני שלבים. בנושא ההפקעות לפי חוק תכנון ובנייה הוא תמיד מופיע ב-2 שלבים. השלב התכנוני והשלב המעשי. הפקעה=שלב ראשון- פגיעה, שלב שני-לקיחה.

תכנית משיחה- בגלל פגיעה במקרקעין נלך להיטל השבחה. ההפקעה היא לצרכי ציבור. ההפקעה מעוררת כמוכן את השאלה האם ניתן לעשות זאת? שכן הדבר מהווה פגיעה בזכות הקניין. אדם יושב על בית פרטי שעוצר את הכביש הראשי. עושים את ההשוואה בין האינטרס של הפרט לבין האינטרס של כלל הציבור הרחב. יש לעשות את השיקול בין האינטרסים השונים, בכל אופן, הדבר מהווה פגיעה בזכות הקניין, ככל שהאדם יפונה משטחו הפרטי לצרכים ציבוריים כאלה ואחרים. בהפקעות אין וויכוח, הדבר מהווה פגיעה בשל העבודה שאדם מתזיק בנכס גובל בהפרעה לכלל הציבור, ולעיתים נוצר מצב שאדם תורם לחברה יותר מאשר שאר הציבור, בשל כך שמוותר בעל כורחו על נכסו, ולכן יוצא שזכאי הוא לפיצויים בגין ההפקעה והפגיעה במקרקעין הפרטיים שלו.

ס' 8 לחוק יסוד כבה"א וחירותו פסקת ההגבלה קובע את העקרונות בהם ניתן לפגוע בעניינו של אדם :

1. הפגיעה חייבת להיות על פי חוק של הכנסת.
2. הפגיעה חייבת להלוך את ערכיה של מ"י כמדינה יהודית ודמוקרטית.
3. הפגיעה משמשת לתכלית ראויה.
4. הפגיעה צריכה להיות מידתית ככל האפשר ובמידה הנדרשת.

חוק פקודת הקרקעות, (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חוק תכנון ובנייה

הפקעות- יש כל מיני חוקים שמרשים להפקיע- נחלים, בזק, מים, חשמל.

אלו הם שלושת מקורות החקיקה העיקריים.

אמרנו הפקעה היא דוגמא קלאסית לפגיעה בזכות הקניין. הפגיעה צריכה לעבור את המסננת של ס' 8 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. לדעת פרופ' חנוך דגן האיזון נעשה פעמיים, פעם בזכות הקניינית ואחריות חברתית, הזכות הציבורית והצורך הציבורי. לציבור יש צרכים ויש למצוא את האיזון. האיזונים ימצאו ע"י חוק, פסקת ההגבלה וס' 8, חוקי הפקעות, פרק ח' לחוק התכנון והבנייה- ס' 188-196 שעוסק בהפקעות. אלו 2 חוקי הפקעות, אלו החוקים העיקריים. לצד החוק האלה יש כל מיני חוקים אחרים שנותנים את הזכות להפקיע, גז, חשמל, בזק, אלו חוקים שלא עוסקים בהפקעות, אלא במקרה יש להם נושא של הפקעה בתוכם. הפגיעה צריכה להלוס את ערכיה של מ"י כיהודית ודמוקרטית. הפגיעה תוכל להתבצע אם היא נעשית למטרה ראויה, לא לכל מטרה מותר לעשות כל דבר. יש הפקעה עם פיצוי ויש הפקעה בלי פיצוי. דיברנו גם על מידתיות, הפקעה צריכה להיות מתאימה לצורך, האם בלעדיה לא ניתן לפתור את הבעיה הציבורית, סתם להפקיע זה לא פותר את הבעיה הציבורית. יש לראות האם ניתן למשל להפקיע 10 דונם אז אין צורך כלל וכלל להפקיע את כל השטח במלואו אלא את ה-10 דונם בלבד. כלומר פגיעה מינימאלית ככל שניתן.

ההגדרה להפקעה לא מופיעה בחוק, אלא היא נעשית ע"י מלומדים.

### נושא מס' 2- הפקעה- יסודות מצטברים:

1. **מכירה**- צריכה להיות מכירה. גם מכירה כפויה היא מכירה. כשהחוק מתיר לך לכפות את המכירה אז היא מהווה מכירה. מכירה במונח אירוע מס. חשוב לציין, יכול להיות בהחלט שניתן לעבור מהפקעות להסכמים. פרופ' אלטרמן. במקום להפקיע ולגרום לצער, נעשה את זה בדרך של הסכמים, בהסכם תהיה הסכמה של בעל הקרקע למכור, רשות המס הכירה בבעיה, גם אם נעשה הסכם, בכל הליכי ההפקעה נכיר בזה כהפקעה.
2. **כפויה**- בניגוד לרצונו של בעל הקרקע. איום בהפקעה היא לא הפקעה. ס' 190 אומר שבמידה והפקיעו את הקרקע והשאירו לך נתח שלא מפקיעים, ערך הקרקע הנותרת אפסי, תקעת אותי עם קרקע שאין לה שום ערך, אני לא יכולה לבנות לא יכולה לעשות כלום. מצד שני זה מה שאני צריך, המדינה, זה מה שאני לוקח (לוקחים מה שצריך ולא יותר). ס' 190 קובע שאם נגרמת ירידת ערך לחלק הלא מופקע, יש לך זכות שהרשות תבטל את ההפקעה, או שהיא תפקיע גם את החלק הנותר שלא הופקע. כי לא ניתן להשאיר אותי עם חלק קטן שאין לי מה לעשות איתו, לא יכולה לבנות, לא יכולה למכור וכיו"ב. יש פה כפייה על הרשות להגדיל את ההפקעה כאמור.
3. **(ע"י) רשות ציבורית**- הפקעה יכולה להיות רק ע"י רשות ציבורית! רשות ציבורית תהיה רשות ממשלתית, מוניציפלית, כאלה שהחוק מסמיך אותם להפקיע מקרקעין. רוב החוקים שמסמיכים את ההפקעה מאמצים את ס' 22 לפקודת הקרקעות כי ההפקעה נעשית על פי פקודת הקרקעות. הרבה פעמים שר האוצר יכול להסמיך גוף, רשות הגז תבקש משר האוצר להפקיע למשל.
4. **(של) זכויות פרטיות**- זכות הדיור, כשמפקיעים בית צריך לתת דיור חלופי. אין דבר שלא ניתן להפקיע. ההפקעה יכולה להיות של זכויות קנייניות של בעלות, בניהן חכירה, זיקת הנאה, זיקת הנאה תת קרקעית, הרשאה, דיירות מוגנת, שכירות, הרשאה מתחדשת.. לא חייבים להפקיע את הבעלות השלמה ואת החזקה השלמה, וזה לפי המבחן של המידתיות. **פס"ד כפר אזר**- דובר בכפר אזר, הפקיעו דונמים והקימו את תל השומר. הייתה חכירה וב-83 זה התחלף להרשאה מתחדשת. חכירה מתחדשת מחדשים כל 3 שנים. ניתן להפקיע גם דירות מגורים. ס' 194 לחוק תכנון ובנייה קובע שאם אתה מפקיע דירת מגורים אתה צריך לתת דירה חלופית סבירה. נדון בהרחבה בהמשך.
5. **(בתשלום) פיצויים**- נלמד בהרחבה בהמשך על פיצוי ושמאות. יש גם הפקעה ללא פיצוי. עדיין קיים ההרגל של הפקעה ללא פיצוי- עד 40% מהקרקע ניתן להפקיע ללא פיצוי. פס"ד פיצר, הולצמן. בימ"ש מצמצם את כל היסוד הזה של הפקעה ללא פיצוי.
6. **(לצורך) מטרה ציבורית**- ס' 3 + ס' 188. הדרישה למטרה ציבורית היום קיבלה חיזוק לאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו. הנושא של מטרה ציבורית או שינויה של מטרה ציבורית. לקרוא את פס"ד קרסיק. ס' 195 ו-196 לחוק התכנון ובנייה.

### הפקעה נעשית ב-3 שלבים:

1. **הודעה ברשומות על הפקעה לפי ס' 5.** ידיעה קונסטרוקטיבית, אדם לא יכול להגיד אני לא ידעתי.
2. **הודעה לפי ס' 7- קבלת החזקה.** אם בעל הקרקע לא מתפנה ניתן לפי ס' 8 לקבל צו לפינוי בעל הקרקע מהנכס. בשביל לקבל חזקה חייב להודיע מלבד ההודעה ברשומות לפי ס' 7, חובה לתת הודעה אישית לבעלים. על המקרקעין עצמה ישנה חובה לשים הודעה שהקרקע הני"ל עומדת להפקעה.
3. **רישום בטאבו לפי ס' 19,** כי הקרקע הופקעה. הרישום הוא לאחר קבלת החזקה.



ס' 3 : "אם נוכח שר האוצר לאחר התייעצות עם הוועידה המייעצת כי דרוש הדבר לכל צורך ציבורי רשאי הוא לדרוש את בעלותה של כל קרקע". צורך ציבורי כמשמעותם לפי ס' 188 לחוק תכנון ובנייה.

ס' 188 לחוק התכנון והבנייה כולל הגדרה ספציפית למה הם צרכי ציבור.

הרצאה 3

10/11/15 פקודה = פקודת הקרקעות, חוק = חוק תכנון ובנייה

שיעור הבא- הנכסים הניתנים להפקעה- ס' 194, ס' 190(א)(1) הרחבת הפקעה, פרק 5 בספר.

המטרה הציבורית ושינויה :

ס' 188 לחוק תכנון ובנייה + ס' 3 לפקודת הקרקעות

ס' 195-196, ס' 14-15 לפקודה.

פס"ד קרסיק

פרק 8 לספר

היסוד השישי של דיני הפקעות ופגיעה בקניין הוא שההפקעה תהיה למטרה ציבורית. דיברנו על זה בשיעור שעבר. **פס"ד קרסיק**- דובר בקרקע בגבעת אולגה אשר הופקעה לצרכי ציבור – צרכי צבא, וללא פיצוי בגין ההפקעה. הבעלים, משפחת קרסיק התלוננו, וטענו כי ההפקעה היא לצרכי ציבור, מטווחים, וכעת אתם לא צריכים את הקרקע יותר (**מטרה ציבורית משתנה**), אז תחזירו לנו את הקרקע בטח ובטח כאשר פיצויים אפילו לא שילמתם. השופט חשין נכח במשפט, כמו כן השופט זמיר, כפיפותה של ההפקעה למטרה הציבורית, ההסדר בפקודת הקרקעות קובע שאם המטרה הציבורית משתנה אז ניתן למכור את השטח, הרי כבר הפקענו. התנגשות חריפה בין זכות הקניין לבין זכות כבה"ד וחירותו. אם אנחנו נבטל הפקעות שהשימוש הציבורי שלהם פסק או השתנה יש לנו בעיות מאז 48. אם הפקיעו קרקע מעבר ל-25 שנה אז תיקון 3 לא יחול. הייתה בעיה נוספת, עד כמה שנים הכפיפות למטרה הציבורית היא אינסופית? כל הבעיות הללו צפו בפס"ד קרסיק. משפחת קרסי הגישה בג"ץ לפיצויים עד שבסוף לאחר המון שנים המדינה נעתרת, ולאור כך יצא תיקון מס' 3. פס"ד זה מהווה אבן דרך, התחשבות בזכות הקניין, וגם בדיאלוג בין הרשות למחוקקת במציאת הפתרון לבעיות השונות.

מהו הצורך הציבורי בפועל? כיום לאחר תיקון 3 ופס"ד קרסיק, הצורך הוא הרבה יותר מודרני, הצורך הוא כל צורך אשר שר האוצר קובע. זה דבר שנוגד את זכות היסוד לקניין. אם נוכח שר האוצר כי דרוש שנחוך הדבר לכל צורך ציבורי. ס' 1 – הגדרה מהו צורך ציבורי, הגדרה רחבה מאוד, מתחילה מגנים, פארקים וכבישים, ובאופן רחב- תחנות גז, מתקנים להתפלה, מתקני תקשורת וכיו"ב. ס' 10- **סעיף העוללות**, צורך ציבורי אחר שאישר שר האוצר בהתייעצות עם הוועדה המייעצת באישור וועדת הכספים של הכנסת. ההתייעצות מהווה הגנה ליסוד הקניין. החוק מאפשר להפקיע עד 40% ללא פיצוי, הפקודה מאפשרת להפקיע עד 25% ללא פיצוי. לא תמיד יש את האפשרות ל-2 החוקים. ישנם מקומות שהם חופפים. למשל בתוך רמת אביב אפשר להפקיע לזכר רבין. ס' 188 לחוק הוא עם תמורה ורחב יותר, לעומת זאת ס' 190 מדבר על מה קורה כאשר אתה מפקיע ללא תמורה. ככלל ניטה לחשוב כי הפקעה בלי פיצוי תיטה להיות יותר מצומצמת ולהיפך. ס' 190א ישנה הוראה ספציפית להפקעה **בלי פיצוי**. הרשימה יותר מצומצמת ויש פנייה לפקודה. "ס' 20 לפקודה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט, תרבות דת ובריאות, ובכל מקום שכתוב 25% יהיה 40% פיצוי. הדבר המשותף למטרות ההפקעה ללא פיצוי היא שבסופו של דבר הפגיעה היא לא כ"כ גדולה. לעומת הפקעות עם פיצוי, שבהם רשימת אופציות ההפקעה היא רחבה יותר. המטרות לפי ס' 190א המטרות הינן מוגבלות ולדעת המרצה אלו הן מטרות שכלל הציבור נהנה מהם, או רובו. תמונה כללית לפי חוק תכנון ובנייה יש לנו מטרות מוגדרות שנקבעו בחוק. 40% מותר להפקיע לפי חוק תכנון ובנייה (גמיש יותר), 25% מותר להפקיע לפי פקודת הקרקעות. בהפקעה לפי חיקוקים שונים ישנו חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור 1954 והוא מסדיר את מערכת היחסים בין החוקים השונים המתירים הפקעות.

מה קורה אם באים ומשנים את המטרה? השינויים יכולים להיות בכמה צורות. יכול להיות שינוי ממטרה ציבורית למטרה ציבורית אחרת. המקרה היותר קשה הוא כאשר אתה מפקיע קרקע ללא פיצוי ואח"כ משנה אותו לקרקע עם פיצוי. כלומר קודם הפקעה ליעוד של כביש ואחרי כמה שנים הפקעה למטרת הקמת בית ספר. זה מקרה שהוא כבר לא בסדר כי בסופו של דבר משתמשים לצרכי ציבור. ס' 195 ו-196. המקרה הקיצוני יותר הוא שבכלל לא משתמשים לצרכי ציבור. פתרון אחד להחזיר ופתרון שני לפצות. לדעת המרצה הפתרון היה מצוי גם בקרסיק בחוק. ס' 195 ו-196. כשאומרים מטרה ציבורית לא

הכוונה שכל הציבור יינה ממנו. אפילו בית חולים ציבורי ומן הסתם לא כל הציבור חולה. דבר נוסף שעולה בפסיקה, הרווח. האם צרכי ציבור הם צריכים להיות ללא מטרת רווח. מהפסיקה עולה שאין הכוונה שלא צריך שיהיה רווח. זה לא אומר שבית החולים נניח צריך להיות בהפסדים. אם אכן עירייה הפקיעה ועשתה ב"ח גריאטרי ועשתה המון כסף יוצא שההפקעה בוצעה לצרכי עסקים וביזנס. עירייה כמוכן לא יכולה להפקיע לצורכי ביזנס ועשיית כסף. במילים אחרות אם האלמנט המרכזי זה הכסף = אז זה לא לצרכי ציבור. עכשיו המדינה לא מוכנה לראות בקופ"ח צורך ציבורי טהור, אותו דבר לגבי מכללות. כולם באים ואומרים אני מוסד ציבורי, בבדיקת המשכורות רואים כי משכורות מופקעות וגבוהות לא משקפות את העובדה כי מדובר בצרכי ציבור. אם מפקיעים לצורך איכילוב נראה כי מדובר בצורך ציבורי. אני מפקיעה לצרכי ציבור, האם מותר לי לתת את הניהול לגוף פרטי? אם המטרה הציבורית מתקיימת ומתנהלת בקנה מידה ציבורי אז ההפקעה כדין. אחת הדרישות להפקעה לצרכי ציבור היא השימוש בפועל יהיה לצורך ציבורי באותו נכס. היה סיפור בו הופקעו 5 דירות, מישהו בא וטען כי יש לבטל את ההפקעה כי הייעוד שלה לא לצרכי ציבור. במילים אחרות נטען כי ההפקעה לא כפופה לצרכי ציבור. הייתה שם עסקת קומבינציה עם הקבלן ולכן נטענה הטענה שזה לא לצרכי ציבור. פרופ' קצוף שהיה בעל הקרקע, אמר הפקעתם לי את הקרקע ובסוף אתם לא השתמשתם לצרכי ציבור אלא לצרכי בניית דירות. (פס"ד קצוף). נטען כי הרווחים / התמורה משמשת לצרכי ציבור. כמוכן שזה לא מתקבל על הדעת. הדרישה הבסיסית היא שאותה קרקע שהפקעת תשתמש בה לצרכי ציבור. **פס"ד ישראלי** - לגבי החובה להשתמש בצורך הציבורי עצמו לצרכי ציבור. בפס"ד ישראלי הייתה סיטואציה שבה הייתה קרקע א' וקרקע ב'. משפחת מזרחי ומשפחת אשכנזי. הפקיעו ל-א' את הקרקע בטענה ששם יעבור כביש. יום אחד א' רואה אדם פרטי בונה שם וילה. הקרקע שהופקעה נתנו ל-ג' ואת ג' הזזנו מקרקע ב'. למעשה הקרקע שלך א' שימשה כפיצוי ל-ב'. נפסק ע"י בימ"ש שההפקעה היא כן לצרכי ציבור, על אף שהתכלית לשמה הופקעה הקרקע אינה עומדת בקנה אחד עם צרכי הציבור. פרופ' זוסמן זמיר כתבה מאמר כנגד פס"ד ישראלי וכנגד התכלית לשמה הופקעה הקרקע. הוועדה המקומית אומרת כן השתמשנו לצרכי ציבור ובימ"ש קיבל את הטענה. קצוף צריך לחול כאן. הנושא האחר המתעורר לגבי צורך ציבורי זה **צורך מעורב**, הדבר עלה בפס"ד **מהדרין** - היו הפקעות לצרכי נתבי"ג (לכאורה צורך ציבורי) ושינוי מסלולים. לגבי ההפקעה אחד הטענות היה ביחס לדיוטי פרי והחנויות, הפקעתם את זה לקניון. רוב השטחים רוב הכספים זה מהקניון. יש פה רווח עצום ולא הפקעה לצרכי ציבור ללא מטרת רווח. בימ"ש אמר אכן יש אלמנטים מסחריים בלתי מבוטלים אבל עדיין המרכיב הממשי הוא שדה תעופה, ובכל שדה תעופה בעולם יש חנויות, בימ"ש אמר **ההפקעה היא למעשה הפקעה מעורבת**. חלק מההפקעה הלך למסלולים ולחנייה, וחלק מההפקעה הלך לחנויות ולדיוטי פרי. במס הכנסה לא קיבלו את הטענה. יש פעילות שהיא מלכ"ר ללא כוונת רווח ויש פעילות בעלת רווח ועם אלמנטים של רווחיות. במהדרין נפסק כי הקניון הגדול נחשב תפל למטרה העיקרית ושימוש מעורב כזה לא מבטלים את ההפקעה. בחלק צנוע יושב דיוטי פרי..

הרצאה 4

17/11/15

הנכסים הניתנים להפקעה-

1. ס' 3 לפקודה
2. כפר אזר
3. ס' 194 – דירת מגורים
4. הרחבת הפקעה – ס' 190(א)(1) לחוק ו- ס' 11 לפקודה.

מה קורה בשימוש מעורב? (פס"ד שעה התעופה) האם בשימוש מעורב עושים פיצול ויבטלו אותו חלק שלא משמש לצרכי ציבור? למדנו את פסק דין שדה התעופה בשיעור הקודם ונקבע כי ככה מקובל בשדה תעופה והחנויות הם חלק חוקי מן ההפקעה. נקבע בפסק הדין כי זה שימוש לצרכי ציבור בעיקרו.

שינוי ייעוד לצרכי ציבור ולאחר מכן לא לצרכי ציבור – פס"ד קרסיק – הפקיעו ובהמשך משתמשים לייעוד אחר שאינו לצרכי ציבור.

ס' 195 לחוק- מציב פתרון לבעיות של שינוי ייעוד. למשל- יש לי קרקע, הוועדה המקומית הפקיעה אותה לצרכי כביש, הכביש לא נבנה והם רוצים לעשות מזה שכונת מגורים. יכולים להיות מספר שינוי ייעוד שונים. מייעוד ציבורי אחד לאחר, ייעוד ציבורי ללא פיצוי, בכל המקרים הללו נפנה לס' 195-196.

**ס' 195 – מקרקעין שהופקעו עם תמורה/פיצוי.** "מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים יחולו עליהם הוראות מיוחדות... מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, ובלבד ששר האוצר אישר... שונה ייעודם מותר למוכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת... ובלבד שניתנה למי שהפקיעו ממנו את המקרקעין יודיעו לו ויתנו לו זכות קדימה או לקבל את השווי החדש של הקרקע. בעל הקרקע יכול לבקש אחד מן השתיים (מודגש): \***פיצוי לפי השווי החדש**- לבוא ולהגיד אני לא רוצה את הקרקע חזרה, אני רוצה בגלל שהמחיר עלה שתפצה אותי לפי הערך הריאלי של היום,

נניח קרקע ליעוד מגורים זה מחיר אחר מאשר כביש, כלומר השווי גבוה יותר ולכן אני רוצה פיצוי לפי השווי החדש/ \*לקבל חזרה את הקרקע שכן הקרקע איננה משמשת יותר לצרכי ציבור יותר שכן הפקעה כפופה למטרה הציבורית. 2 האלטרנטיבות נותנות את המצב כאילו שלא הייתה הפקעה. ישולם היטל השבחה שכן הקרקע מושבחת עם כל התנאים.

**ס' 196 – מקרקעין שהופקעו ללא תמורה.** "מקרקעין שהופקעו ללא תשלום פיצויים ויעודם שונה וכעת בשל שינוי הייעוד כן מגיע פיצויים על ההפקעה- תשלום הוועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו... או אם רצה בכך להחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו". למשל- כביש/פארק/ בית ספר זוהי הפקעה ללא פיצוי, אז נניח אני בעלת קרקע, ורוצים לבנות על הקרקע שלי בית ספר, ומפקיעים לי אותו ללא פיצוי. ולאחר מכן יש שינוי ייעוד, דהיינו מחליטים לא לבנות שם בית ספר אלא בונים משהו אחר בגינו כן מגיע פיצוי. אני אקבל פיצוי כאילו שהיום הפקיעו ממני מחדש, לפי הייעוד החדש.

**ס' 3 לפקודה- מקנה סמכות להפקיע כל קרקע לצרכי ציבור.** סעיף קטן ב'- ניתן לרכוש את החזקה או השימוש לתקופה מסוימת, כלומר לא חייב להפקיע, יש פה את עניין המידתיות. פגיעה בזכות קניין חייבת להיות מידתית. סעיף קטן ג'- לא חייב לרכוש את הבעלות בקרקע או להפקיע את כל הזכויות אלא חלק מהם. ס' קטן ד'- לקרוא.

**פס"ד כבר אזר-** ההפקעה הייתה של 113 דונם שהייתה הרשאה מתחדשת= זכות שכל 3 שנים מחדשים לך. ראינו שהמס התייחס להרשאה מתחדשת לא כזכות במקרקעין הכרוכה במס שבח ומס רכישה. נפסק במחוזי כי אין פיצויים. הנימוק היה שזו לא זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין. בעליון נאמר שלא יפסקו פיצויים מסיבות אחרות.

דירת מגורים- ס' 194- הפקעה של דירת מגורים. פיצויים בגין הפקעה לוקחים מספר שנים, בינתיים איפה יגורו בעלי הדירה עד שיקבלו את הכסף. אי אפשר לתלות את הפתרון בפיצויים כי לוקח זמן עד שמקבלים אותם. יש דרישה לשיכון חלוף סביר לפי לשון הסעיף. ישנם מספר יסודות מצטברים העולים מלשון הסעיף: 1- ייעוד להריסה נניח לבניית כביש, לא ניתן להפקיע ולהרוס מבלי להעמיד 2-שיכון חלוף סביר, ו-3-ביושר. מקום שאפשר לגור בו +סביר. נניח פינוי של בית עשרה חדרים לבית 3 חדרים לא סביר. סביר יכול להיות בהחלט פחות. אתם שלושה במשפחה אתם לא צריכים לגור בשישה חדרים אלא בשלושה – זה סביר. כאמור לא נחכה לסכום הפיצויים עד שיוכל לקנות דירה. זכותו של בעל הקרקע לבקש כסף במקום ששופט יקום ויחליט איפה יגור בדירה זמנית. מי בעל הזכות? או בדין או ביושר. לא פולש או מחזיק שלא כדין.

הרצאה 5

24/11/15

### עקרונות – פיצויים

1. ס' 9 + ס' 9א' – זכות במקרקעין וטובת הנאה- צריכים לתת פיצויים על כל טובת הנאה.
2. עקרון השבת המצב לקדמותו + עובדת ההפקעה 12(ב) לפקודה- עקרון השבת המצב לקדמותו, אנו מנסים ע"י הפיצוי להביא לתוצאה של מה היה קורה אם לא היינו עושים את ההפקעה. הנוקים הם לא רק על הקרקע, אלא גם על הוצאות אחרות. לצד העיקרון הזה קיים ס' 12 ב' לפקודה, בבוא בימ"ש להעריך את הפיצויים ינהג לפי התקנות הבאות: א. אין לבימ"ש להביא בחשבון את העובדה כי הקרקע נרכשה בכפייה. ב-השווי צריך להיות הסכום שמתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה מרצון. שווי קרקע ספציפית כיום. קרקע להפקעה צונחת בערכה.
3. אינס תנאי לקבלת החזקה- הפיצויים זה לא תנאי למסירת החזקה, לפי ס' אפשר להיכנס לחזקה ואם בעל הקרקע לא מסכים פונים לבימ"ש. לפי ס' 194 לחוק, לגבי קרקע שהיא בית מגורים חייבים לספק דיור חלוף. וללא אספקת דיור חלוף אי אפשר להוציא את בעל הקרקע מן הקרקע. גם כאן לא מחכים לפיצויים.
4. אין חובה במתן קרקע כפיצוי- אמרנו שאין חובה לתת פיצוי.
5. מחוברים - שמאי לא יכול להעריך רק את הקרקע אלא גם הערכה של הבנייה ושווי המחוברים שהם כוללים עצים וכיו"ב. קרקע + מחוברים. 2 כללי יסוד חשובים: הכלל ראשון-מחוברים זה חלק מהקרקע, כלל ב- מחוברים שנבנו ללא רישיון אין פיצוי עליהם- פסיקה רבה בנושא הזה. כלל שלישי-. אם הבנייה הייתה בלתי חוקית לא משלמים עליה כחלק מההפקעה. מכיוון שהבנייה בלתי חוקית.
6. פגיעה בחלק שנתר - ס' 190(א)1 + 12(ז), 12(ח) לפקודה. כמו שנתרים זנבות מן הקרקע למשל. במקרה כזה ישנה סמכות לבעל הקרקע לבקש לבטל את ההפקעה או להרחיב אותה. שכן אין מה לעשות עם החלקים/ השאריות שנתרו. ס' 12(ח) הוא המקביל בפקודה אומנם יש הבדלים: "כמו כן יביא בימ"ש בחשבון את הנזק אם יש נזק שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע..." דהיינו אנו רואים שהנזק שיכול להיות מוריד את ערך הקרקע שנשאר. מהו הנזק

בגינו יש לפצות? על השווי היחסי של הקרקע לפני ההפקעה, ואחרי ההפקעה. לפי החוק אפשר ללכת עוד יותר רחוק, לומר או שתרחיב את ההפקעה או שתבטל אותה. הרי הזנבות האלה מורידות את הערך. 12(ח) עוסק בפיצוי בגין החלק שנתר. פיצויי ניתוק. 12(ז) קובע שאם הניתוק עשה לך שבח אז המדינה כמובן רוצה לקחת חלק, דהיינו מה שנשאר מההפקעה שווה יותר ויש השבחה. גם פה יש השבת מצב לקדמותו.

7. הפסד רווחים ומוניטין – דוידוביץ נ' אתרים. נובע גם כן מעיקרון השבת המצב לקדמותו. למשל – יש לי דונם קרקע באשדוד על שפת הים, כל חנות שם שווה מיליון שקל. אבל הייתה לי שם חנות מיוחדת, הרווחים גבוהים, המוניטין בשמיים. רוצים להפקיע לי את החנות. האם השווי של הקרקע עולה יותר כי עושים בה עסקים? מוניטין קשור לקרקע? האם יש להשיב את המצב לקדמותו? מה נכלל בתוך שווי הקרקע? אם המוניטין קשור למקום? יש לאבחן בין מה ששייך למקום לבין מה ששייך לאיש עצמו. פרופ' נמדר טיפל בפס"ד גדרה זרעים, בו הייתה קרקע שניתנו לה תנאים מיוחדים בשל הזרעה של זרעים. הופקעה הקרקע. הוכח כי על כל דונם נזק ופגיעה במוניטין. אומנם מדובר בקרקע חקלאית שנראית כמו כל קרקע אחרת, אבל הקרקע קיבלה תנאים מיוחדים.

8. פיצויי סבל 20(ג) – הרבה פעמים החוק מאמץ את הצדק ומטעמי צדק יש תכולה לחוק. מותר לשר האוצר להעניק לפי ראות עיניו שהצמצומים יגרמו סבל אותם פיצויים או פיצויים שיראה אותם נכונים בנסיבות המקרה. מה זה פיצויי סבל? אין פרשנות בחוק. נראה שפיצויי סבל הם יותר מאשר השבת המצב לקדמותו. נראה כי העיקרון הזה הוא לפני משורת הדין. המצב הוא כאשר נגרם עוול. הפיצויים לרוב לא קשורים לפיצויי הפקעה.

9. ניכוי מיסים – האם במתן פיצויים מנכים את המס? על הפקעה יש מחצית המס-ס' 48ג' רבתי לחוק מיסוי מקרקעין. הרי גם כשאתה מוכר את הקרקע בשוק החופשי זה הכנסה ואתה תצטרך לחוב במס בגינה. פשוט פה המדינה היא "הרוכשת" והיא זו שמשלמת לך עבור ההפקעה כפי שאדם פרטי היה קונה ממך והיית חב במס. ס' 64 נותן פטורים. לעיין גם בס' 65 לחוק מיסוי מקרקעין.

10. ציפיות – פס"ד ברעלי-ופס"ד בירנבך. פס"ד ברעלי קשור לס' 197. לאדם היה בית בתוך יער. אמרו לו נשלם לך כמו יער. הוא אמר מה פתאום מדברים על הפשרה של הקרקע והיא תעלה בעתיד במאות אלפי שקלים, ולכן עליכם לשלם לי בגין ההפקעה יותר. קרקע חקלאית שקרובה מאוד לעיר יש ציפיות שהיא תופשר. איזה ציפיות לוקחים ואיזה לא לוקחים בחשבון? נקבע כי לא יתנו שום בנייה וזה יישאר יער. הוגשו תביעות בגין פגיעה במקרקעין. היועמ"ש התערב בלא סיבה. נקבע כי הציפיות לא סבירות.

11. נטרול ערכים סובייקטיביים 12(ג) – חלק מהפיצויים הקשורים להפקעה הוא פיצוי על ערכים קרקעיים. אבל ישנם ערכים מסוימים שעליך לנתר מהערכת השווי. והם- ערכים סובייקטיביים. כלומר מפיקעים לאדם קרקע והוא אומר אשתי המנוחה ואני חיינו יחד פה, או אולי זה בית שקיבלתי במתנה. לא לוקחים בחשבון ערכים סובייקטיביים. מנטרלים אותם. כלומר אדם לא יכול לבוא לומר אני מרגיש כלפיי הקרקע רגשות כאלה ואחרים ויהיה ניתן להעריך שוויים.

הפיצוי בא לענות על הדרישה שהפגיעה צריכה להיות מידתית.

הרצאה 6

8/12/15

הפקעה ללא פיצוי- פרק 15, הולצמן – פיצר

איחוד וחלוקה – פרק 12 – מסיקה, הרטבי, בראון

אמרנו כי ישנם 2 סעיפים גם בחוק התכנון והבנייה וגם בפקודה סעיפים המתירים לנו להפקיע קרקע ללא פיצוי. ס' 20(2)(א) לפקודה, וס' 190(א)(1) לחוק. לפי החוק עד 40% ללא פיצוי ולפי הפקודה עד 25% ללא פיצוי בגין ההפקעה.

מהי ההצדקה להפקעה ללא פיצוי? התשובה היא השבחה. אנשי התיאוריה ופרופ' זמיר – סבורים כי הפקעה ללא פיצוי מוצדקת כאשר ישנה השבחה ביחס ליתר הקרקע. אם מותר לי להפקיע 25% לפי הפקודה, ה- 75% הנותרים יהיו משובחים ושווים יותר כי ההפקעה עצמה משביחה את היתרה של הקרקע. אפילו ניתן לחייב במס שבח כי כל ההפקעה משביחה את יתרת הקרקע, כלומר לא רק שאני לוקח לך אלא אני גם נותן לך. יש לזכור את עיקרון השבחה. מה קורה אם השטח העירוני כבר מפותח ומפיקעים, דהיינו מפיקעים ללא השבחה של הקרקע? מדובר בשאלה גדולה. פס"ד כיאט נקבע כי הפקעה היא משביחה. מה קורה אם מפיקעים את כל החלקה? לא נותר החלק המושבח. מה עושים? נרחיב בהמשך השיעור על הפקעה של הקרקע כולה. בחזרה לפס"ד כיאט, הפקעה היא משביחה. לצד זה יש עיקרון שהתפתח לאחר פסק הדין והוא עיקרון

הצדק החלוקתי- אתה בעל ההפקעה אתה העיקרי שנהנה. הפעולה השלטונית של ההפקעה היא לצרכי ציבור. ישנן 2 תיאוריות, התיאוריה הסוציאליסטית והתיאוריה כי הנהנה הוא הציבור שעושה שימוש ציבורי בקרקע שהופקעה.

להפקעות לפי חוקים שונים ישנו חוק לתיקון דרכי רכישה והוא עושה סדר בין החוק לפקודה בכל חוקי ההפקעה והוא אומר: אם הפקעת 40% לפי החוק לא תוכל להפקיע יותר, אבל, אם הפקעת 25% לפי הפקודה, **מותר לך להפקיע 15% נוספים**. לא תוכל להפקיע יותר מ-15%. זה החוק שהסדיר בין חוקי ההפקעות השונים, הן מן הפקודה והן מן החוק לתכנון ובנייה. כמובן אנחנו מדברים על הפקעה ללא פיצוי עד 40%. ניתן להפקיע יותר, ניתן להפקיע גם 100%, אבל אז צריך לשלם על 60% נותרים. דהיינו הפקעה ללא פיצוי יכולה להיות עד 40% מהקרקע, והפקעה כמשמעותה יכולה להיות הפקעה של כל השטח. הפקעה ללא פיצוי הולכת ומצטמצמת לדבריי המרצה.

מתי כדאי להפקיע לפי הפקודה ומתי לפי החוק?

# אם אני צריכה למעלה/ יותר מ- 25% אני אלך לחוק. ואם פחות אלך לפקודה.

# תלוי מטרות, מטרות של הפקעה ללא פיצוי המטרות הן יותר מצומצמות. ישנן סיטואציות שלי הפקודה לא תוכל להפקיע ולפי החוק כן תוכל להפקיע- דהיינו יש מטרה לפי החוק ומטרה לפי הפקודה, מה שמתיישב לפיו נלך, בין אם זה הפקודה ובין אם זה החוק. לפי הפקודה התנאים לקבוע מהי מטרה ציבורית הם גמישים.

# נקודה נוספת בין החוק לבין הפקודה- לפי החוק אי אפשר להפקיע בלי תכנית, ולפי הפקודה לא צריך תכנית.

# אם בחרת מסלול מסוים, אתה לא יכול ממסלול למסלול.

מה צמצם הפקעה ללא פיצוי? התיאוריות שימשו את העליון, תחילה היה פס"ד כיאט, אח"כ פייצר, ואח"כ הולצמן. בפסקי הדין הייתה סיטואציה בה הפקיעו את כל הקרקע. נניח יש לך 10 דונם שכל דונם שווה 100,000 דולר. מגיע לך מיליון דולר פחות 40% ללא פיצוי. כשאתה מפקיע לי את הכול אין לי השבחה. העיקרון הוא שהיתר אתה משביח פה אין יתר מושבח כי אתה לוקח את הכול. היו המון מאמרים שטענו אין הפקעה ללא פיצוי, הפקעתם תשלמו, הדבר מהווה פגיעה בזכות הקניין. כאמור ההפקעה פה היא הפקעה שלמה, אין מה שישתבח, אתה לא משאיר לי כלום, זה היה פס"ד כיאט. נפסק אם יש הפקעה של 100% אתה חייב לשלם פיצוי 100% ולא פיצוי 60%, כי למה שתוריד את ה-40%? ה-40% ללא פיצוי הם בתנאי שתהיה השבחה ופה אין השבחה. וייצר אמרו כי ניתן להפקיע 40% ללא פיצוי, עד שבא פס"ד הולצמן – הוא ביטל את פס"ד וייצר לפני 20 שנה. נקבע כי התיאוריה של **הפקעה ללא פיצוי היא בגין עיקרון השבחה, אם אתה מפקיע 100% - אין השבחה ואתה לא יכול להוריד 40% ללא פיצוי**. דהיינו חזרה להלכה בפס"ד כיאט. שוב, הפקעה ללא פיצוי מוצדקת אם יש השבחה של יתרת הקרקע שלא הופקעה, ואם מפקיעים 100%, אין השבחה של יתרת הקרקע והפקעה ללא פיצוי לא קמה ולא מוצדקת. זוהי ההלכה כיום. הולצמן ביטל את הלכת וייצר. אם בוצעה הפקעה על 40% ללא פיצוי, ולאחר מכן עשו הפקעה של יתר השטח, אם בימ"ש יוכח לדעת כי פעולה א' של הפקעה ללא פיצוי כרוכה בהפקעה ב' של יתרת הקרקע, בימ"ש יטיל פיצויים בגין ה-40% שהופקעו מלכתחילה. דהיינו אם אתה מפקיע את הכול אין הפקעה ללא פיצוי. אם אני מפקיעה 95%, ונותר 5% שהושבח. אז מותר לי להפקיע 40% ללא פיצוי? הבעיה התעוררה בהמון פסקי דין. פסק דין שעסק ב-99% טען שזה כמו 100%. אמרו גם אם הפקעת 70% זה המון וכו'. זה מדרון תלול. יש לחזור לתיאוריה של השבחה שאומרת שהחלק הנותר צריך להיות מושבח. 60% אי אפשר לומר כאילו הופקע הכול, יש השבחה על 40% מיתר הקרקע שלא הופקעה, ויש לבדוק האם השבחה של ה-40% נפגע ויש ירידת ערך. פסקי הדין האחרונים של השנתיים האחרונות קבעו הלכה חדשה – במחוזי:

\* האם יתרת הקרקע שנותרה לאחר ההפקעה נפגעה? האם ירד ערכה?

\*האם בכלל הייתה השבחה? הרי באין השבחה - אין הפקעה ללא פיצוי.

יש לי קרקע של 10 דונם. העירייה רוצה להפקיע לי 3 דונם. האם ה-40% נם נגזרת של ה-10 דונם או של ה-3 דונם? כאמור ה-40% הם נגזרת של ההפקעה. דהיינו 40% ללא פיצוי מעלות שווי 3 הדונם.

פס"ד צאיג – קובע כי למעשה כל הפטור זה עוד כרסום, וקובע שכל הפקעה ללא פיצוי חלה על בעלות.

להשלים את הרצאה 7 שהיה שיעור כפול..

הרצאה 7 חסרה (שיעור כפול שהיה בחנוכה).

בשיעור 7 דובר על תכנית איחוד וחלוקה בין היתר בנושא הפקעות ללא פיצוי.

להשלים את היסודות של איחוד וחלוקה-

ישנה פגיעה יחסית – פס"ד טור, ולאחר מכן פס"ד איראני. לקרוא. הפרשות מקרקעין באיחוד וחלוקה – ס' 120-128 עוסקים בהפרשות. הפרשות זה לא מדיני הפקעות. פס"ד מסיקה ופס"ד ארטבי- שחזרו על העיקרון של פס"ד בר שאמרו שהפרשות לא מוגבלות לדיני הפקעות. פס"ד מסיקה הוא הנכון והקובע – אין ספק שדיני הפקעות חלים על הפרשות. מסיקה היה אדם שנכנס עם חמישה דונם נותר בתכנית איחוד וחלוקה עם 2 דונם, והוא בא בתלונות נגד איחוד וחלוקה. על אף שה- 2 דונם שנותר שווה יותר מכל החמש שהיו. האומנם למה לקחו לי 3 דונם? פרופ' נמדר חושב כי התלונה של מסיקה לא מוצדקת כי לא הפקיעו לו ללא פיצוי, אבל פה לא כך הדבר. מסיקה לא מסתכל נכון, הוא מסתכל על החמישה דונם, ויש צורך להסתכל גם אנכית, דהיינו על ההטבות שהוא קיבל באיחוד וחלוקה. בהפקעה עם פיצוי אין הגבלה. פס"ד בראון הפקיעו באיחוד וחלוקה יותר מ-40%. נאמר שם כי לא מוגבלים ל-40%. אם אין גבול של 40% ויש לבדוק את טבלת האיזון כמה נכנסת וכמה תצא המשמעות הוא שהגבול הבא זה השווי שנכנסת. נניח 100 דונם פרדס לבניית מגרש כדורגל. שווי מאה דונם ושינוי ליעוד ציבורי ומקבלים מעט מאוד משווי כלל הדונם. העיקרון שאתה לא פוגע בבעל הקרקע יותר ממה שהוא נכנס.

פגיעה במקרקעין –

מהווה חלק מדיני הפקעות, שכן כל הפקעה מתחילה ע"י תכנית אשר קובעת שהקרקע תהיה מיועדת לצרכי ציבור ורק לאחר מכן ניתן יהיה להפקיע, בעוד שלפי פקודת הקרקעות אפשר להפקיע בצורה חד שלבית. לפי החוק אתה חייב להקדים תכנית להבדיל מהפקודה. הפקודה יכולה לבוא ולהפקיע בהכרעה חד שלבית. הכנסת הדו שלביות לפי החוק מהווה בסיס אמתי ונאמן שקיימת תכנית ושמדובר במשהו מסודר יותר. לפי החוק לא ניתן להפקיע בלי תכנית. עצם התכנית ועם פרסומה זוהי הפגיעה הממשית בקרקע. ס' 34 התחשב ברעיון הפיצוי הדו – שלבי (שלב ראשון תכנוני – 90% ושלב שני פיזי – 10%). בכל מקרה זה חייב להיות 100%. שלב ראשוני אתה מקבל מה שהתכנית הזיקה וזה תלוי בהערכות שמאיות. למה דיני פגיעה במקרקעין זה דיני הפקעות? כי רוב ההפקעות נכללות ב- 2 שלבים לפי חוק תכנון ובנייה ולא לפי הפקודה ולכן תמיד זה מבוצע ב- 2 שלבים וזה הדמיון. ולכן וודאי שזה דיני ההפקעות.

– ס' 197- נפגעה קרקע ע"י תכנית ניתן לתבוע פיצויים וההתיישנות היא תוך 3 שנים. פיצוי נזקי תכנית. על פגיעה במקרקעין הרשות משלמת 100% של הפגיעה ועל השבחה היא משלמת 50%. איך תדע כי תכנית פגעה בך? לפי קריאה ברשומות. כמוכן שאנשים לא קוראים ככה רשומות. נניח שמאים חכמים קוראים ברשומות.

22/12/15 הרצאה 9 -

1. מהי פגיעה במקרקעין? – אובייקטיבי + תכונות קרקעיות
2. פגיעה עקיפה – פס"ד וארון "מקרקעין גובלים"
3. פגיעה כלכלית – פס"ד קורן
4. תכנית – ארצית מסוימת – נמדר
5. מספר תכניות, קהתי, חייט, בית הכרם, פמיני

פגיעה במקרקעין בעלת 2 מופעים – חלק ראשון בהפקעה ומופע שהוא לא קשור להפקעה כגון חסימת אוויר, רעש. 2 השלבים צריכים להביע 100% של הקרקע ולא יותר ממה שהקרקע שווה. מדוע מפצים בשלב הראשון? כי 2 השלבים יחדיו אורכים זמן רב. למעשה פס"ד אליה מרחיב את הדברים הללו. פגיעה במקרקעין ע"י תכנית זה בהקשר של הפקעות. נמצא שרוב ההפקעות במ"י הן דו-שלביות. ההקשר של 197 פגיעה במקרקעין היא לאו דווקא בהקשר של הפקעות. לפי ס' 197 רוב המקרים תהיה הפקעה, והשלב השני הוא פגיעה אחרת ע"י תכנית. מהי פגיעה אחרת ע"י תכנית? לא לוקחים לך קרקע. וודאי שתכנית יכולה לפגוע מבלו לקחת / להפקיע לך את הקרקע, אמרנו, חסימת אוויר, רעש וכדומה. כלומר פגיעה במקרקעין לא חייבת להיות בהקשר של הפקעות. ס' 197 התיישנות קצרה בת 3 שנים.

כיצד נמדדת פגיעה במקרקעין? לגבי פגיעה שקשורה בהפקעות התשובה היא שווה. מה קורה לגבי הפגיעות האחרות? נניח רעש. הפגיעה איננה חייבת להיות אישית וגובלת בתכונות שלך האישיות, הפגיעה היא אובייקטיבית. האדם הסביר. מהי ירידת הערך עבור האדם הסביר/ האדם מן היישוב.

פס"ד וארון – למעשה הורחב הנושא של הפגיעה. בנו בניין רב קומות שמסתיר את הנוף וחוסם את האוויר והאור. העבירה של מטרד קיימת בפקודת הניזקין, אבל מטרד דרושות הוכחות נזק ברמות גבוהות יותר. אדם לא יכול לבנו על זה שהוא בא לגור בעיר ולידו לא יגורו דיירים נוספים בבניינים חדשים. בימ"ש קבע כי בתנאים מסוימים יכולה להיות פגיעה בנוף, באוויר, ע"י תכנית בנייה שחסמה לך אוויר / ו אור. זוהי פגיעה בערך הכלכלי של הבניין שלך. בימ"ש קבע כי ניתן לתבוע בגין רעש ומטרדים כאלה ואחרים. החידוש של פסק הדין וארון היא שהפגיעה לא צריכה להיות במקרקעין בפרט אלא מטרד שקשור למקרקעין ככלל, למשל פגיעות סביבתיות אובייקטיביות. התעוררה בעיה חריפה, בימ"ש המליץ לתקן את החוק ולהבהיר ואז בא תיקון 197. תכונות קרקעיות של קרקע זה לא רק מה שבתוך הקרקע, אלא גם מה שמסביבה לה. אין לנו קריטריונים. בימ"ש בפס"ד וארון בימ"ש קבע כי ס' 197 כולל בתוכו גם תביעות מהסוג הזה (פגיעה בנוף, חסימת אוויר, רעש). השאלה **איפה הגבולות**. בימ"ש המליץ למחוקק אתה זה שיקבע את הגבולות. האם נניח רעש ממרחק של 10 ק"מ מהווה מטרד? האם מגדל גורד שחקים ממרחק של 10 ק"מ מביתך פוגע לך בנוף וקמה לך זכות להגיש תביעה? איפה הגבולות? "נפגעו ע"י תכנית..." פגיעה עקיפה (לא פגיעה ישירה) כגון: רעש, חסימת אוויר וכדומה – אם בתוך התכנית מרימים רב קומות מותר לך לתבוע. שלב ראשון – וארון קבע את העיקרון. הגבולות נקבעו בפס"ד וינטר בעליון.

המחוקק קבע כי על הפגיעות מהסוג הזה השאלה היא האם זה בתוך התכנית או גובל עמה? ס' 197 אומר כי התביעות העקיפות דהיינו נזקי נוף אוויר וריח יכולות להיתבע רק **במסגרות של אותה תכנית**. אם אני בצד הכביש בתכנית חדשה – **אני לא יכולה לתבוע כי זה לא גובל**. נעמוד על הגדרת גובל לפי לשון בימ"ש. קלמנט – כביש שכונתי צר זה נקרא גובל, אבל אם זה כביש רחב יותר נניח 4 מסלולים או כביש לא שכונתי אלא ראשי, זה לא נקרא גובל. אם אתה קונה מחוץ לתכנית ומפריד בנינו רק כביש שכונתי צר – של כמה מטרים ולא רב מסלולי – אם באה תכנית חדשה זה נחשב גובל ותוכל לתבוע. גובל צריך להיות גובל ולא יכול להיות רחוק. בויטנר נקבע כי גובל לא חייב להשיק. אם משיק זה כבר טוב וכמובן תוכל אבל לא חייב להשיק בכדי להיות מוגדר כגובל.

פס"ד קורן נפסק כי זה פגיעה בתכונות הקרקע אלא בנושאים אחרים.

האם פגיעה במקרקעין זה גם נזקים כלכליים? פס"ד קורן אומר לא. אלא אם כן מדובר בהפקעה.

לעניין נקודה 4 – תכנית ארצית מסוימת – תכנית לפגיעה במקרקעין כוללת תכניות מחוזיות וארציות. תכנית ארצית באה ופגעה בך אתה יכול לתבוע את הוועדה המקומית. בתכנית ארצית הקווים לא מסוימים. התכנית היא בקנה מידה גדול ולכן אתה לא רואה את הפגיעה. הפגיעה היא לא מסוימת.

פגיעה	השבחה
תכנית מקומית	תכנית
תכנית מחוזית	מקומית
תכנית ארצית	בלבד

למה ההיגיון הוא שתובעים השבחה רק על תכנית מפורטת? מי שמשלם זו הוועדה המקומית ורצו לגלגל את הכול לוועדה המקומית. המועצה הארצית לא תוכל לקבוע היטל השבחה.

רק אם יוצאת תכנית מקומית שהשבחה נכס ואתה תובע.

הרצאה 10

מיסוי הפקעות ופגיעה במקרקעין

מס שבת, מס רכישה, מס ערך מוסף- כרפיס

שיעור הבא היטל השבחה

הפקעות- מיסוי איחוד וחלוקה – ס' 65

כשמפקיעים קרקע לבנאדם שלא במסגרת עסקית, חל עלינו המס ההוני. מדובר בקרקע ויש מס שבח על המוכר, ומס רכישה על הקונה עד 10% בדירות מגורים. מס שבח הוא מס ישיר. מס עקיף חוק מע"מ למשל.

ס' 5א' אומר- אם ההפקעה היא בלי תמורה זה לא מכירה. אם זה עם תמורה היא מהווה מכירה. באין מכירה אין דיווח. כגון- הורשה שלא מהווה מכירה, והולכים ישר לטאבו לרשום מבלי להראות תשלום מס רכישה. הפקעה ללא תמורה לא מהווה מכירה, ואין צורך לדווח כמובן שאין אירוע מס. אמרנו הפקעה ללא תמורה לפי החוק עד 40% לפי הפקודה 25%. כשאני מקבלת תמורה בגין ההפקעה (תמורה של קרקע או של כסף) אני חייבת במס כי קיבלתי תמורה שהיא כסף או קרקע וזה מהווה הכנסה וחבות במס בגין הכנסה. קיבלתי כסף בתור פיצוי על ההפקעה אז לפי ס' 48ג' לחוק מיסוי מקרקעין אני משלמת מחצית המס כי הפקיעו לי. כדאי לקבל כסף כי זה חצי המס. בקרקע שאני מקבלת כתמורה להפקעה אם אמכור אותה אחוב במס מלא ולא מחצית המס כי זה מכירה. דהיינו קיבלתי קרקע ב' במקום קרקע א' שהפקיעו לי, כשארצה למכור את קרקע ב' אחוב במס מלא ולא במחציתו. מה שכן כשאקבל את קרקע ב' כתמורה בגין ההפקעה/ כפיצוי בגין ההפקעה- יש לי פטור ממס רכישה כי לא באמת רכשתי את קרקע ב' אלא קיבלתי אותה כתמורה / כפיצוי להפקעה שהפקיעו לי. כמחליפים קרקע בקרקע התוצאה של ההחלפה היא פטור- זה ס' 64- הפקעה של קרקע תהיה פטורה ממס אם התמורה לה היא קרקע אחרת. יש פטור על החליפין. נעבור לתמורה. זה תלוי במה התמורה. אם היא בכסף, אתה משלם מחצית המס, אם התמורה היא בקרקע ס' 64 אומר החליפין עצמם פטורים- גם ממס שבח גם ממס רכישה. אם למחרת אתה מוכר את קרקע ב' אתה משלם מיסים ולא מחצית המס. הטבה במס היא רק אם אתה מקבל כסף בהפקעה עצמה, בקבלת תמורה של קרקע במכירה העתידית תחוב במס רגיל. לדעת המרצה מדובר במס דחוי כי יבוא יום ותמכור וגם אם לא ימכרו הילדים שלך ויחובו במס למדינה. קניתי קרקע א' במיליון הפקיעו לי בזמן שהקרקע שווה 2 מיליון. נתנו לי קרקע אחרת ב- 2 מיליון. חליפין פטור ממס שבח ומס רכישה. למחרת אני מוכרת את זה ב- 3 מיליון את הקרקע שנתנו לי. קרקע ב' נכנסת לנעלי קרקע א' דהיינו הפטור של ס' 64 הוא דחיית מס עד למכירה של קרקע ב'. בחליפין של א' ו- ב' אין מיסוי. מה שיוצא הוא שבהחלט אם אין לך רווח בקרקע ב' אז עדיף תמורה בשווי כסף ואז יש הטבה של מחצית המס, לעומת תמורה של קרקע יבוא יום ותצטרך לשלם מס כי יבוא יום ותמכור את קרקע ב'. ס' 64 סובל מליקוי חמור- זכות מקרקעין מול זכות מקרקעין. בפס"ד אלטק הופקעה קרקע לאדם. התנהלו דיונים של השווי של הקרקע שנותנים לו בתמורה. אותו אדם שהפקיעו לו קיבל קרקע אחרת בא לרשות המס ואמר תנו לי פטור לפי ס' 64. רשות המס אמרה רק בזכויות מקרקעין ואתה קיבלת גם שכ"ט עו"ד וזו לא זכות במקרקעין. הסיפור הגיע לעליון. זה היה תמוה כי הייתה עסקת חליפין קרתה, למה לסבך את הדברים הרי היה מגיע לו פטור. ס' 64 לא מקבל חלקו בכסף וחלקו בקרקע זו חייבת להיות עסקת חליפין מלאה של זכויות במקרקעין וברגע שמעורב כסף כל הפתרון של ס' 64 בטל ומבוטל. לדעת המרצה אי אפשר לסבול פיצול. בהפקעות כבר לא נותנים קרקע מול קרקע ולכן אין הרבה תחולה לס' 64.

הפקעה עם תמורה נחשב למכירה. תמורה בכסף- ס' 48ג' 50% הנחת מס. מחצית המס. תמורה בקרקע ס' 64 פטור ממס שבח ומס רכישה.

ס' 65- לקרוא דומה לס' 64 עם פתרון יותר מתקדם שנותן לכל תמורה את הדין שלה. הפרשות קרקע לפי איחוד וחלוקה פתרון מודרני, אפשר לקבל תשלומי איזון.

פגיעה במקרקעין- אין הפקעה של שלב אחד אלא 2 שלבים לפי חוק התכנון והבנייה: קודם תכנית ואז לקיחה. זה גורם לבעיות במס. בורנשטיין מציע לאחד את 2 השלבים ולהטיל עליהם מס אחד. הוא אומר זוהי לקיחה אחת שבאה ב- 2 שלבים. המרצה לא הסכים מסיבה שדיני מיסים בנויים על המשפט הפרטי. בימ"ש קבע ששלב ראשון לא מורידים 40% זה לא הפקעה בכלל בשלב הראשון. על השלב הראשון יש התיישנות 3 שנים. על השלב השני זה לקיחת קרקע- התיישנות 7 שנים, ופה יש 40% הפקעה ללא פיצוי. השלב הראשון נזיקי בעל דינים שונים, שלב התכנית, אז איזה מס יחול? נניח קניתי קרקע במיליון הוא שווה 2 מיליון ורוצים להפקיע לי והייתה ירידת ערך כי זה הולך להיות כביש. יש ירידת ערך ש 200,000. אקבל 1,800,000. עדיין יש לי רווח, אני מקבלת פיצוי החובה בתוכו רווח יחסי, עליו אשלם מס רווחי הון. אם אקבל כסף אשלם מחצית המס- ס' 48ג'. אקבל קרקע כנגד הקרקע שהפקיעו לי ס' 64 דחיית מס ופטור ממס רכישה ומס שבח. פס"ד כרפ"ס – פגיעה במקרקעין- קבע כי פגיעה במקרקעין לעניין מע"מ לא מהווה מכירה ופטורה ממע"מ.



מס שבח חייב זה שמפקיעים לו כי הוא "מוכר" למדינה / לרשות.

מס רכישה זה המדינה והיא לא משלמת.

היטל השבחה-

1. אירוע מס- תכנית, הקלה, שימוש חורג.

2. החייב במס

## נספח ב' – סיכום שנה שעברה חלק א'

פרופסור נמדר – דיני הפקעות

שעור ראשון הפקעות פגיעה במקרקעין

אין הפקעה בלי תכנית. תכנית פוגעת, מקנה זכות לפיצוי הן בשלב מתן התוקף שלב הפגיעה והן בשלב נטילת המקרקעין. שמאי יקבע את היקף הפיצוי. תכנית משביחה מחייבת היטל השבחה. היקף ההיטל בגובה 50% מן השבח יקבע על ידי שמאי.

תיתכן ע"י רשות ציבורית הפקעה מפרטי לצרכי צבור (להלן: צ"צ) מס כשניטל ניתפס כלגיטימי, כי ניטל בשווה ומחולק לציבור בשווה. הפקעה לכאורה פגיעה בזכות הקניין צריכה לעמוד בדרישות פיסקת ההתגברות, על פי חוק, הולם את ערכיה... לתכלית ראויה, במידה הנדרשת.

על פי חוק: אין מפקיעים מכוח תקנה. חוקי ההפקעות פק' הקרקעות רכישה לצ"צ 43, חוק התכנון והבנייה 65, חוק המים, בזק, נחלים, חשמל וכו'.

הביצוע למטרות לאומיות ע"י שר האוצר. השאר ע"י הועדות המקומיות מכוח חוק התכנון והבניה.

סעיף 188 לחוק קובע איזו הפקעה מזכה בפיצוי ואיזה לא. חובה לציין את מטרת ההפקעה. הצורך הציבורי מרחף על קרקע שהופקעה. צריך להתאים בין המטרה להפקעה. שתהיה לתכלית ציבורית ראויה ובמידה הנדרשת לצורך הציבורי.

פרופ' דגן סבור כי נדרשת מן הניזוק אחריות חברתית והבנה לצרכים הציבוריים – כלשונו: "תולעת של מחויבות לציבור", דרישה המעמעמת את זכות הקניין. לדעת פרופ' נמדר, הניזוק זכאי לעמוד על זכות הקניין ועל השופט לאזן.

שעור 2

מהי הפקעה: מכירה כפויה ע"י רשות ציבורית של זכויות פרטיות בתשלום פיצויים למטרה ציבורית.

**מכירה:** מוזר?!; אכן גם כשנעשתה בכפייה נחשבת מכירה לעניין מס שבח מעבירה נכס מהפרטי לציבורי. אליבא דפרופ' אלטרמן, ראוי לשקול הפקעות בהסכם, החולקים סבורים שהסכם שנולד מאיוסאכפיה להפקעה בעייתית. השלב ראשון להפקעה לפי סעיף 5 מחייב פרסום ברשומות בלבד, בעייתית, כי בשלב זה היקף הנזק 90% ואם השתהה הניזוק בתביעת פיצוי יפסיד!?! פרסום ברשומות- היה עליו לדעת. שלב שני הודעה לפי סעיף 7 על הכוונה ליטול את הנכס. שלב שלישי לפי סעיף 19 מחייבת פרסום בעיתונות ולבעלי הנכסים אישית מאחר ותוך 45 יום נוטלים.

**כפויה:** במקרה והופקע חלק מן הקרקע והנותר שוויו פחת או התאפס, יכול הניזוק לתבוע את הרשות להפקיע את כל הנכס, או לבטל את ההפקעה. – סעיף 190.

**רשות ציבורית:** הינו שלטון מרכזי באמצעות שר האוצר ואלו שהוסמכו מטעמו כמו רשויות גז, חשמל, מים וכד'. שלטון מקומי מכוח חוק התו"ב וסעיף 22 לפק' הקרק'.

**זכויות פרטיות:** ניתן להפקיע זכות בעלות, חכירה ל 25, שכירות, זיקת הנאה, דיירות מוגנת, רק במידה הראויה כשצריך הפקעה לתקופה קצובה לא תופקע בעלות. אין להפקיע דירה בלי מתן דיור חלוף – סעיף 194 לחוק התו"ב. בפס"ד כפר אזר הופקע מקרקעין בהרשאה מתחדשת כל 3 שנים. נפסק במחוזי פיצוי 0 כי אין זכות בקרקע. בעליון נטען כי קיימת זכות לפיצוי בגין שנות שכירות שהופקעו, אך בפועל לא פוצו עקב שיהוי. לפי כ. אזר גם עבור דיירות מוגנת שאינה זכות במקרקעין יש לתת פיצו לפי שווי 66%. הפיצוי על מקרקעין וכל טובת הנאה. ניתן להפקיע דירת מגורים אף שהניזוקים קשורים רגשית. חובת דיור חלוף – 194.

**פיצויים:** בדרי"כ קיים פיצוי. ניתן להפקיע עד 40% ללא פיצוי בפס"ד הולצמן צומצמה הזכות. לפי פקודת הקרקעות עד 25% לפי חוק התו"ב עד 40% במצטבר.

**למטרה ציבורית:** בעבר לכל מטרה שיקבע שר האוצר. כיום: רק אם נוכח השר אחר שנועץ וו. הכספים תאשר. מהו הצה"צ סעיף 188.

שיעור 3 – שנויים ביעוד ההפקעה.

- א. ממטרה ציבורית אחת לחברתה, אדמיניסטרציה, מקרה קל.
- ב. מקרקע שהופקעה למטרה ללא פיצוי למטרה המזכה בפיצוי – נגרם עוול.
- ג. מצ"צ ליעוד מסחרי עסקי – החזרת השטח לבעליו או לפצותו.

מטרה ציבורית: שחלק גדול בלתי מוגדר/מסוים של הצבור ייהנה ממנו. סעיפים 195 ו 196 מגדירים מה מפקיעים עם או בלי פיצוי.

האם המטרה יכול שתהייה רווחית? בית אבות סיעודי=צ"צ, יכול שירוויח אך לא בחזירות. כיום בתי אבות רווחיים ביותר לא יחשבו מטרה ציבורית. יש להפעיל את מבחן המלכ"ר ללא כוונת רווח. חניון בשדה תעופה מה דין הפעלתו ע"י גורם פרטי? אם על פי אמות מידה ציבוריות מתקיימת המטרה הציבורית ניתן. בפס"ד קצוף נ פ"ת הפקיעו דירות מכרו אותם ומימנו בכך סלילת כביש. קצוף תבע השבה. נפסק הקרקע המופקעת תשמש לצ"צ ולא תמורתה. (בדומה בפס"ד בשערייך ירושלים מלכ"ר שנתן לצדקה את יתרות הרווח של סופרמרקט שפעל מטעמו, נתבע לשלם מס, מתן הצדקה היווה הסוואה).

בפס"ד ישראלי בניגוד לקצוף נקבע כי במקרה בו הופקע מ'א' לכביש והופקע מ'ב' לצ"צ. א' מגלה כי במקום כביש נבנים בתי מגורים, תבע השבה מנגד נטען כי הכביש נסלל מהפקעה שבוצעה בחלקת ב' ובתמורה קיבל את הפקעת א' למגורים. (אליבא דקצוף הקרקע המופקעת תשמש למטרה ולא תמורתה) נפסק כי החילופין ראויים כמטרה לצ"צ. פרופ' לוינסון ביקרה את פסיקת ישראלי הרי מדובר בשתי עסקאות כמו בחליפין, קרקע א ניתנה בתמורה לקרקע ב'. על יסוד הביקורת נפסק בפס"ד חב' חשמל.

בפס"ד מהדרין נטען כי הפקעה לשדה התעופה לא נועדה להקמת קניון מסחרי. נפסק התכסית העיקרית והמשמעותית נועדה למסלולים ומבנים המשמשים להטסה הקניון טפל למטרה המרכזית.

בשימושים מעורבים ציבורי ומסחרי יש להפעיל כאמור במהדרין את מבחן הטפל והעיקר. שלטונות מע"מ נטפלים גם לטפל, לקניון ומחייבים אותו במע"מ.

מומלץ לבצע הפקעה בכפיה ולא בהסכם כדי ליהנות ממס מופחת (50%) על הפיצוי. הפקעה לצ"צ מסוג כגון חניון, ניתן להשכיר למפעיל פרטי לטובת מטרת התכנית, באישור שר האוצר.

לרשות מקומית מותר להשכיר מקרקעין שהופקעו ובלבד שהשכירות מתחת למחיר השוק ופתוחים לכלל הציבור או לחלקים בלתי מוגדרים. בסעיף 2 שונה היעוד מצ"צ ליעוד שאינו צ"צ מותר להשכירם או למכרם ובלבד שניתנה לבעלים שהופקע מהם הזכות להחליט על השבה או רכישה או פיצוי חדש על פי הערך הנוכחי. במקרה של השבה יחזיר את הפיצוי. במקרה של פיצוי שווי שמאי נוכחי בניכוי הפיצוי הראלי והוצ' התכנון ובתוס' היטל השבחה. 196 דן בשנוי יעוד של מקרקעין שהופקעו ללא פיצוי.

אין לדיירות מוגנת זכות קניינית אלא זכות לגור במקום זול עד אחרית ימי הדייר או בן משפחה שגר חצי שנה בטרם פטירתו. יקבל פיצוי הפקעה בגובה שומת ההנאה המופקת מההנחה בשכירות ומחלקו 66% במחיר הנכס, כפי שנקבע בכפר אזר פיצוי מזכות או מהנאה. סעיף 194 בהפקעת דירת מגורים-רק מול דיור חלוף שניתן לגור בו, סביר בנסיבות העניין. החלוף יינתן גם בלא הריסה כגון מבנה שנותר בתוך מחלף.

#### שיעור 4

עקרונות הפיצוי.

1. מכוח סעיפים 9 ו 9א הפיצוי בגין נטילת זכות ונטילת טובת הנאה.
2. הפיצוי ישיב מצב לקדמותו שווי טרום הפקעה, קונה מרצון ומוכר מרצון. ההפקעה מפחיתה אוטומטית את השווי.
3. מכוח סעיף 8 הפיצוי אינו תנאי או חסם למסירת החזקה, למעט בדיור אשר נטילתו מחייבת חלוף אלא"כ הבעלים מעדיף פיצוי סעיף 194.
4. הפיצוי כספי. מתן חלופת קרקע, פררוגטיבה של הרשות, בדרך כלל לא נותנים חלופה.
5. מחוברים בניכוי פחת, חלק מן הפיצוי. 12ב', עבור בנייה ללא היתר-לא מפצים.
6. הופקע קרקע ונותר זנב בלתי שימושי או שירד ערכו אפילו במעט 19(א)1 רשאי הבעלים לחייב הפקעת הזנב או לבטל את ההפקעה כשסורב. ב 12(ח) וב 12(ז) דן בפיצוי בגין פיצול קרקע, יש לשום את הפער בין שווי ערב ההפקעה לשווייה היום. לא ניתן לתבוע ביטול. 191(א)1 ביטול בגין זנב, 12ב' פיצוי בגין ניתוק ופיצול.
7. פיצוי בגין הפסד רווח, מוניטין. בפס"ד דוידוביץ' נ' אחרים פערי שווי כתוצאה ממיקום שונה(ליד הים) נקבע כי מכוח חובת השבת מצב לקדמותו, חובה לשקלל את הנזק מהפגיעה במוניטין על פי עקרונות שמאיים. בפס"ד זרעים גדרה,

הופקעה קרקע מטויבת, מרוחקת מגידולים אחרים, מים מיוחדים, ריווחיות יוצאת דופן. נקבע מכוח השבת מצב לקדמותו, יש לפצות על אובדן רווחים כתוצאה מהמתנה של שנים לקרקע חלופית.

8. פיצויי סבל, עוול לפי 20(2)(ב) אם הונחה דעת שר האוצר כי יגרם סבל, ניתן מכוח לפני משורת הדין לפצות. לא פורש בפקודה מהו סבל, נקבעו קריטריונים בדומה לפיצוי מן הצדק בדומה לפיצוי פולשים.

9. ניכוי מס מהפקעה, 91 ז לפקודה 481 לחוק, 50% מס, לחישוב המס השווי המלו של הקרקע ערב ההפקעה. פטור ממס באיחוד וחלוקה.

10. בפס"ד ברעלי הייתה תב"ע בתהליך והסכימו לפצות על פי הקיים תבעו שהשומא תשום את הצפיות. נפסק שציפיות סבירות ולא הזויות יש לשום. במקרה של קרקעות שנרכשו ליד יקום, ביטלה תוכנית את הזכות למבנים חקלאיים תבעו. היועמ"ש התערב וקבע כי כאן שלא כמו בברעלי הצפיות הזויות. מה זה צפיות סבירות, תוכנית בתוקף ותכנית בתהליך.

שיעור 5 הפקעות ללא פיצוי

מכוח פקודת הקרקעות הפקעה ללא פיצוי עד 25%, לפי חוק התו"ב, עד 40%. היכולת להפקיע ולפגוע בזכות הקניין נובעת מהשבחת החלק הנוטר בנכס. ולכן אך טבעי שנקבע בפס"ד הולצמן כי בהפקעה של 100% מן הנכס ישלמו 100% פיצוי ולא יגרעו 40% מן הפיצוי כי לא נותר חלק שהושבח. לפי פס"ד פייצר אם החלק הנוטר לא הושבח א"א להפקיע את המופקע ללא פיצוי.

באיחוד וחלוקה מאחדים את כל השטחים שבתכנית ומחלקים מחדש תוך הקפדה שכ"א יקבל את חלקו סמוך עד כמה שניתן למקום המקורי. יש לדאוג כי הטבלה תאזן בין כל הבעלים שכ"א יקבל בשווה בהתאם לחלקו היחסי כשהיה טרום האיחוד והחלוקה ולא פחות ממה שהיה. על פי ויתקון בפס"ד משנות ה 60 אם מי מהבעלים קיבל יותר מאחרים ונכנסו בשווה והם לא קיבלו פחות ממה שנכנסו אין בכך בעיה. בפס"ד איראני נקבע כי יש לנהוג בשוויון מלא.

חסר חלק מן השיעור

שיעור 6 פגיעה במקרקעין.

לפי חוק תו"ב הפקעה רק מכוח תכנית המוכיחה צורך ציבורי. לפי 34 לפקודת בנין ערים, ברגע מתן התוקף נוצרה הפגיעה הממשית בית על כביש מתוכנן לא שווה אין קונים.

הפגיעה מתבצעת בשני שלבים שלב מתן התוקף המקרקעין סופגים את הנזק העיקרי מוערך ב 90% הפיצוי לא מכוח פקודת הנזיקין המחייבת הוכחת נזק, אלא מכוח 197 המעניק מסלול ישיר לפיצוי באמצעות שומא. על הניזוק לתבוע, התיישנות 3 שנים. השלב השני שלב הנטילה יכול שיתרחש גם אחר שנים רבות. נמדר מלין על כך שבעוד שההתיישנות בנזיקין הינה 7 שנים הרי שבנזקי הפקעת נכס מקרקעין ההתיישנות מהירה. עוד מלין על כך שלמעט ברשומות אין חובת פרסום בשלב הראשון שבו 90% מהנזק ורק בנטילה שהנזק פעוט מחייבים פרסום אישי לניזוקים. לדעת נמדר אם היו מגדירים פיצוי מכוח נזיקין היו מפסידיים אמנם את הנחת המיסוי החל על הפיצוי לפי 197 מצד שני התיישנות מהירה. נמדר מציעה לקבוע כי ההתיישנות תחל מיום שנודע לניזוק כמו בנזיקין ובכך לעקוף את בעיית העדר הפרסום בשלב א. בפס"ד פייצר נקבע כי שלב א הוא נזיקי ולכן אין להפקיע מכוח נזיקין רק מהשלב השני בו נוטלים שם צריך להפקיע. העולה מכך שאולי לפי בהמ"ש תשלם על פיצויי שלב א את מלוא המס כי זו לא הפקעה אלא נזיקין אך מצד שני לא יפקיעו לך 40% ללא פיצוי משלב א המהווה 90% ואת ההפקעה יפקיעו משלב ב המהווה 10% ו 40% מ 10% זה רק 4% מן השלם רק על זה לא ישלמו לניזוק פיצוי. לפי נמדר היה צריך ששני השלבים יהיו אחד, 7 התיישנות 50% הנחה,

על נזקי פגיעה בנוף, רעש ריח. זכאים לפיצוי כיצד מודדים ירידת ערך בגין רעש או ריח וכד' הנזק לא ימדד פרסונלית שהרי עיור וחרש לא ניזוקים מרעש ומנוף ימדד לפי הנזק הקרקעי בהתייחס לאדם הסביר. בפס"ד ווארון, בניית מגדל פגעה בגובלים בנוף, אור, רעש. בדיון נוסף נקבע כי הנזוקים במקרה זה זכאים לפיצוי 197 לא מצטמצם לנזקי המקרקעין בלבד אלא גם ממה שערך קרקע מושפע ממנו. ביהמ"ש פנה למחוקק לקבוע גבולות וקריטריונים עד היכן ניזוקים גובלים. 197 תוקן "מקרקעין בתוך התכנית או הגובלים אתו" מי הגובלים? בפס"ד וינטר לא חייב להיות צמוד ומשיק, גם מה שגובל מעבר לכביש שכונתי צר לדופנו של הגובל וגם לפינותיו, לא מעבר לכך.

פגיעה כלכלית: בפס"ד קורן כביש עוקף פגע בתחנת דלק-ירידה בהכנסות. תבעו לפי 197 כי הסטת הכביש פגעה על פי פס"ד ווארון בתכונות הקרקעיות וממילא בשווי המקרקעין. נקבע כי הפגיעה לא הייתה בקרקע אלא בדלילות נוסעים.

בבוררות אצל טירקל בעניין שתי תבעויות גובלות ובהוראות התכנית נקבע כי לא יתאשר בנוי במתחם ב' הגובל ב' א' עד להשלמת איקס דירות ב' א'. בניגוד להוראה נבנו ב' דירות ולא' נגרמה דלילות בלקוחות. טירקל הביא את הצדדים לפשרה אף שעל פי קורן לא היה מקום לפשרה כי דלילות קונים של דירות כמו דלילות לקוחות בתחנת דלק לא מזכה כי אינה פגיעה במקרקעין ובתכונותיו.

תכנית פוגעת הינה מחוזית, ארצית ומקומית התביעה רק כנגד המקומית כי היא המוציאה לפועל והיא גם הזכאית הבלעדית להיטל השבחה. תכנית משביחה, כל הליך התביעה להיטל מול הוועדה לתכנון ובניה.

חסר שיעור

מיסי מקרקעין בהפקעות: מס שבח, מס רכישה.

מס שבח: פיצוי בגין הפקעת קרקע יצר רווח למופקע, סוג של מכירה אמנם כפויה אך מוגדרת כמכירה ולכן התמורה תחויב לפי 48% לחוק מיסוי מקרקעין במס שבח בשיעור של רק 50% בלבד. בדירת מגורים פטור מלא, תרומת קרקע למוסד ציבורי פטור ממס. המלצת נמדר, לא תמיד כדאי להתנגד להפקעה, כי 50% מס זה מתנה לא רעה. קרקע חלף פיצוי כספי לא להתלהב כי מפסידים את הנחת המס, כי אמנם היום על פי סעיף 64 בעת החלפת קרקע נפטרים מתשלום המס אך המס נדחה בלבד, במכירת הקרקע בעתיד יושת המס המלא. בפס"ד אלטק פיצוי בקרקע חלופית. המפוצה התדיין על גובה הפיצוי ונקבע כי בנוסף לקרקע יקבל שכ"ט עו"ד. בפסה"ד נדרש לשלם מס מלא על שווי הקרקע ושכ"ט בטענה כי סעיף 64 פוטר ממס אם התמורה ניתנה במקרקעין, רק בהינתן שקיבל את **מלוא התמורה** בקרקע ובדין קיבל גם כסף למימון שכר הטרחה. לטענת נמדר תוצאה בעייתית סכום כספי פועט לצג חלופת קרקע מבטלת את הפטור ממס, מציע לבטל את 64 ולהותיר ולהרחיב את תכולת סעיף 65 הדין באיחוד וחלוקה, פטור ממס כשהוחלפו קרקעות וגם כאשר שולמו כספי איזון באיחוד וחלוקה עליהם אמנם ישולם מחצית המס ואך אין בתשלום הכספי בכדי לבטל את הפטור. להוסיף שגם בחלופת קרקע בהפקעה כששולם סכום כספי נוסף(עליו ישולם מחצית המס) ויותר הפטור על המס על כנו.

מס רכישה: בחלופת קרקע על פי 64 פטור גם ממס רכישה.

פגיעה במקרקעין – כוללת גם פגיעת אויר, רעש, ריח, זיהום וכד'

ההפקעה לצ"צ מתבצעת בשני שלבים. שלב ראשון פיצוי על פי סעיף 197 בעקבות תוכנית מפקיעה, נוצרת פגיעה נזיקית משמעותית בנכס שהוחלט להפקיעו כדי 90% משווי הנכס. השלב השני הוא שלב הנטילה/מימוש ההפקעה הנזק הוא יתרת 10%.

השלביות מסבכת את שאלת הפיצוי והמיסוי על הפיצוי. כי שלב הפגיעה לא מוגדר כהפקעה רק כפגיעה ולכן הרשות מחויבת לפצות 100% מן הפגיעה כלומר תשלם גם על ה 40% שהיא זכאית להפקיע ללא פיצוי. רק בבואה לפצות בגין ה 10% הנותרים זכותה שלא לפצות בגין 40% (מה 10%) ובסה"כ לא תפצה רק עבור 4% משווייה הכולל של ההפקעה. מאידך כך בפס"ד סודרי, המפוצה יצטרך לשלם מס שבח מלא על 90% ולא יזכה להטבה של 50% מההנחה הניתנת בהפקעה כי הפיצוי הזה (90%) ניתן בגין **הפגיעה** ולא בגין ההפקעה. ההנחה תינתן לא על השבח שיהיה לא בגין הפיצוי שיקבל בהפקעה, שזה כסף קטן. לדעת נמדר זו אנומליה. לדעת ד"ר בורנשטיין היה מן הראוי להתייחס לשני השלבים כשלב אחד שלב ההפקעה וממילא לזכות את המפוצה במס שבח מופחת. הערה: מס רכישה לא רלוונטי כי הרשות הרוכשת פטורה ממס רכישה.

נמדר, שבעוד שבשלב הפגיעה הנזיקית המשמעותית, המחוקק מוותר על פרסום בעיתונות ועל הודעה לניזוקים ומסתפקים בפרסום ברשומות, וההתיישנות למי שהשתהה ולא תבע, תוך שלש שנים!! הרי שבשלב הנטילה בפועל שניזקו מועט רק כ 10% מחויבת הרשות בפרסום לניזוקים, בעיתונות וברשומות וההתיישנות 7!!! שנים.

בהפקעה כשלא ניתן פיצוי אין זה מכירה אין צורך לדווח. בהינתן פיצוי הרי שמדובר במכירה כפויה. כשהפיצוי בכסף, קיים פטור ממחצית המס, בהינתן פיצוי בחלופת קרקע אין תשלום במועד קבלת החלופה, תשלום מלוא המס ידחה למועד מימושה של החלופה.

בפס"ד בראון נקבע כי ניתן להפקיע לצ"צ במסגרת איחוד וחלוקה מעבר ל 40%, כי המופקע מקבל הטבות במתכונת של העצמת זכויות על הקרקע הנותרת.

פגיעה של ירידת ערך נכסים כתוצאה מרעש, זיהום, ריח וכד' נפסק בקרפס כי אין כאן מכירה, איזה מס ישולם על הפיצוי? מי מכר למי רק לקחו לך את ה"שקט" מהנכס! במ.ע.מ., אם אבד, נשרף, מעמ, מוגדר כפעולה זו צדדית אין קונה אין מעמ. גם פיצוי על פי 197 אין מעמ בפסיקה נקבע כי הנכס התנדף, השקט התנדף אין קונה לירידת הערך.

לסכום: היה מן הראוי לחבר בפגיעה במקרקעין את שלבים א ו ב כמופע אחד של הפקעה (בורנשטיין), ולשלם על כלל הפיצוי מס שבח מופחת 50%, בסודרי נפסק אחרת שלב א 197 זה נזיקין ולא הפקעה ישולם מלוא המס.

היטל השבחה.

לפי סעיף 196א והתוס' השלישית, תכנית המעשירה את בעל הנכס, הצדק החלוקתי מחייב את המתעשר לשלם לשלטון. היטל השבחה: על כל השבחה שנוצרה מאישורה של תכנית מפורטת או מקומית, הקלה, או שימוש חורג. היטל 50% מן השבח. רק על תכנית מקומית משלמים השבחה לעומת פגיעה שניתן לתבוע את הוועדה המקומית בלבד גם כשהפגיעה נוצרה כתוצאה מתכניות מקומיות, מחוזיות וארציות. הרציונאל, את ההשבחות מקבלת רק המקומית גם כשנוצרו על ידי כל האינסטנציות. על השבחת נכס כתוצאה מעליית ערך בשוק משלמים מס שבח, השבחה מתכנית ישולם היטל. הקלה – מותר על פי תכנית מאושרת לבנות 100, תבקש הקלה לבנות 120!, לדעת נמדר היה מן הראוי שתעלם מן העולם מייצרת רק מריבות ומסרבנות את המערכת המשפטית.

שימוש חורג – מוגבל בזמן. ההיטל 50% מן השבח. מסחר על קרקע חקלאית, בנוי בחריגה לזמן קצוב, שימוש החורג מן היעוד המקורי משרדים ביעוד מסחר, מגורים ביעוד תעשייה וכו'. החייב הבעלים וחוכר לדורות 25 שנים ויותר. מה דין חוכר מרמ"י שנותרו לו 5 שנים למשל. סעיף 2 לתוס' השלישית קובע כי בחוכר חייב במלוא המס על כל השנים ויש לו זכות שפוי מהבעלים: רמ"י, עירייה, פרטיים. לפי סעיף 259 לחוק מבקש שפוי מרמ"י על תשלום עודף, רמ"י תחדש לו את החוזה ותיפטר מן השיפוי.

חוכר לדורות שנכסו הושבח משלם לעירייה היטל 50% ולרמ"י דמי היתר 31%, נותר עם השבחה נטו של 19%. רמ"י מול יזמים פועלת בדרך הבאה: חותמת עם זוכה הסכם פתוח לתקופה קצובה קצרה 3-5 שנים. בתום הפתוח והבניה נחתם עם הזוכה בדרך כלל באופן אוטומטי הסכם חכירה ל49 שנים. בפסק דין קנית שדן בהיטל השבחה שהוטל על בעלי קניון איילון. נטען ע"י קנית כי בשלב הסכם הפתוח הם לא בעלים ולא חוכרים לדורות ולפיכך על רמ"י לשלם לעירייה, נקבע בפסק הדין באופן מפתיע כי אכן קנית פטורה מההיטל כי היא חוכרת לזמן קצר. הביקורת על פסק הדין טענה כי צריך להסתכל במיסים לא על הצורה אלא על המהות ובדין המהות הינה שני הסכמים שהם חד הפתוח והחכירה ארוכת הטווח הינם באופן מהותי אחדים. ואכן בפסק דין בלוך השופטת ארבל ביטלה את קנית וקבעה כי צריך להסתכל על מהות ותוכן העסקה ולא על הצורה והפרוצדורה וכיום גם הסכם הפתוח והחכירה יחשבו כחכירה לדורות. כי הסכם הפתוח מתחדש אורח קבע.

אמרנו לעיל כי תכנית מקומית שהשביחה היא ורק היא מחייבת בהיטל. בפסק דין מוע"ש נדונה תכנית ארצית שקבעה כי כל תכנית מקומית שתאשר מסחר רשאית לאשר תחנת דלק. מי הישביחה הארצית או המקומית? הארצית נכנסה לתוך המקומית והשביחה. בפס"ד נקבע כי אף שהארצית נכנסה, למעשה המקומית הושבחה וישולם ההיטל. מה דין מספר תוכניות לשאלת קיזוז נדון בהילכת בית הכרם כדלהלן: נכס בשווי 1000 נפגע ע"י תכנית ב 500 והושבח בשנית ב 500 מה דינו בשאלת ההיטל. נקבע כי לא ניתן לקזז כי תכנית פוגעת מפצה ב 100% ומשביחה מחייבת רק ב50%. הערה בעניין זה אם נכס נפגע והניזוק לא תבע במועד היפסיד אם נאשר קיזוק זה שלא תבע ירוויח כי יפוצה במסגרת הקיזוז אף שחלה התיישנות.

בפסק דין פמיני נקבע כי בהינתן מספר תוכניות משביחות שהתאשרו על ציר זמן לא ניתן לסכם את ההשבחות ולהטיל היטל על הסה"כ כי על ציר הזמן גם השוק משביח ואי אפשר לערבב השבחת תכנית עם שוק. על השבחת שוק משלמים הרי מס שבח 25% וההיטל הוא 50%. שיטת המדרגות: כל תכנית תוערך בפני עצמה כמה שווה טרום ההשבחה וכמה אחריה.

בהצלחה.

סוף

## נספח ב' – סיכום שנה שעברה חלק ב'

11

מגבלות (זכויות) בנייה שיכולות להופיע בתקנון:

1. שטח מגרש מינימאלי – שטח מינימאלי של מגרש שמתחת לו אסורה בנייה.
2. אחוזי בנייה – שטח המבנה שמותר להקמה ביחס לשטח המגרש כשמבוסס באחוזים. כאשר מדברים על שטח מגרש לחישוב זכויות בנייה, מדברים על שטח מגרש נטו – לאחר שהוציאו ממנו את כל החלקים שמיועדים לצרכי ציבור (ומסומנים כך בתב"ע).
3. שטח בנייה – כנ"ל אבל מוגדר במטרים.
4. נפח בנייה – כנ"ל אבל מוגדר בנפח (קירות חיצוניים, מס' קומות).
5. תכנית קומה – השטח המרבי שניתן להקים בקומה אחת (בד"כ באחוזים מהמגרש או בשטח).
6. מס' קומות / גובה – ניתן להגביל או מספר קומות או גובה (אפשר גם וגם – שלוש קומות ולא יותר מ 12 מטר).
7. קווי בניין – מתחלקים לשלושה סוגים:
  - a. חזית – החלק של המבנה שפונה לרחוב (במגרש פינתי – שתי חזיתות).
  - b. צד – האנך של החזית.
  - c. עורפי / אחורי – הצד הרחוק מהכביש (במגרש פינתי אין עורף – אלא שני צדדים).
8. צפיפות בנייה – במקרה של מגורים הוראה נוספת שיכולה להיות בתקנון. יכולה להימדד בכל מיני מדדים. הממד המקובל הוא מס' יחידות דיור ביחס ליחידת שטח (למשל 10 יחידות דיור לדונם). במקרה הזה התקנון קובע את שיטת עיגול המספרים (למעלה או למטה), ואם הוא לא קובע, זה נקבע לפי הוראות התכנון והבנייה (למטה מ 0.5 מעוגל כלפי מטה, ו 0.5 ומעלה מעגלים כלפי מעלה). שטח מינימאלי של דירה הוא 25-30 מ"ר לפי המגבלות שטח של כל חלק הכרחי בדירה לפי הוראות התכנון והבנייה.

כאשר יש מגבלות שמתנגשות – המגבלה החמורה יותר גוברת.

**תכנית בינוי (נספח לתב"ע) - תכנית להעמדת מבנים.** תכנית שמראה איך יראה המבנה במבט על. תכנית בינוי כעיקרון הנה מסמך מנחה בלבד, ונופלת ברמתה ובהירארכיה מהתכנית המפורטת שעליה היא נשענת. התכנית המפורטת ותכנית המתאר עומדות להתנגדויות הציבור ומשתפות את הציבור בהכנתן (פתוחות לעיון הציבור בזמן הכנתה). תכנית הבינוי היא כלי עזר בלבד. כאשר תכנית הבינוי נכללת במסמכי התכנית (מוזכרת בתקנון כחלק ממסמכי התכנית) אז יש לה מעמד שקרוב למעמד מחייב (למשל בעניין קווי הבניין והגובה שלו), אלא אם יש סתירה בינה לבין התכנית המפורטת. במקרה שתכנית הבינוי לא הוגדרה כחלק ממסמכי התב"ע המעמד שלה לא מחייב וניתן לסטות ממנה.

כל מסמך שמופיע כחלק ממסמכי התב"ע (תסקיר סביבה למשל) – התוקף שלו מחייב.

**תכנית איחוד וחלוקה חדשה (רה-פרצלציה) – תכנית בניין עיר לכל דבר ועניין שיש לה כללי עריכה מעט שונים.** התכנית הנ"ל יכולה לשנות את מיקום המגרשים. בגלל שקשה לעיתים להגיע להסכמה

11

דיני התכנון העירוני הרצאות כתה.  
מרצה: ד"ר בועז ברזילי  
נכתב על-ידי חן עופר (2010)

בין כל השותפים במקרקעין על תכנית האיחוד והחלוקה (פרק ג' סימן ז' סעיף 122-126), ניתן לבצע את התכנית הזו גם בכפייה.

סיבות לאיחוד וחלוקה מחדש:

- כאשר רוצים לעשות צדק חלוקתי - למשל, יש מספר חלקות סמוכות שרוצים להפקיע חלק מהשטח שלהן לטובת בניית ב"ס. צריך לעשות את זה בצורה שפוגעת בצורה שווה בין כולם:
    - בשלב הראשון עושים איחוד כפוי בין כל החלקות.
    - השלב השני הוא התכנון של האזור.
    - השלב השלישי הוא שלב הקצאת המגרשים החדשים לבעלי המגרשים הקודמים – ההקצאה מבוצעת לפי שלושה מבחנים:
      - **עיקרון הקרבה היחסית** – המיקום של המגרש החדש המוקצה יהיה הקרוב ככל הניתן למיקום החלקה המקורית (צריך לתת באותו מקום אלא אם כן אי אפשר אחרת).
      - **עיקרון השווי היחסי** – שווי מגרש ההקצאה החדש ביחס לשווי מצטבר של כלל מגרשי ההקצאה בתכנון החדש, יהיה שווה לשווי החלקה המקורית ביחס לשווי כל חלקות המקור (מדובר על שווי ולא על שטח).
      - **תשלומי איזון** – מי שהשווי היחסי שלו האמיר (עלה) ישלם תשלומי איזון לוועדה המקומית. ומי שהשווי היחסי שלו נגרע יקבל תשלומים מהוועדה המקומית (מכיוון שמדובר במהלך שלטוני על הוועדה לשלם למי שהיא צריכה גם אם עדיין לא השיגה את הכסף מהבעלים האחרים).
- כאשר יש סתירה בין העקרונות – החוק לא קובע מה לעשות, אבל בפרקטיקה נותנים עדיפות לשווי היחסי על פני המיקום (כשמפירים את המיקום היחסי פוגעים באחד, כשפוגעים בשווי היחסי כבר פוגעים בכולם). עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, אומדן פיצויים על הפקעה ושווי, אומדן היטלי השבחה, אומדן כפל שווי.



## טבלת ההקצאות לתכנית איחוד וחלוקה מחדש:

תשלומי איזון		מצב מוצע				מצב קיים					
משלם	מקבל	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי	בעלים	שטח	חלקה	גוש
0	0	20%	200000	500	1001	20%	100000	רמי	1000	1	XXXX
0	0	20%	200000	400	1002	20%	100000	סמדר	1000	2	
10000*10%	0	30%	300000	600	1003	20%	100000	מוחמד	1000	3	
	200000	10%	100000	500	1004	30%	150000	איגור	1000	4	
100000		20%	200000	500	1005	10%	50000	אבבה	1000	5	
200000	200000	100%	1000000	2500		100%	500000		5000		
					1006						
					1007						
					1008						
					1009						

מה המועד הקובע מבחינת שווי קרקע לקביעת ערך הקרקע לטבלאות האיזון. לפי ביהמ"ש המועד לקביעת הערך לטבלאות האיזון הנו מועד אישור התכנית ולא מועד ההפקדה שלה. מה עושים ?

1. בשלב ההקצאה עושים טבלאות איזון לא סופיות, וביום האישור נותנים לשמאי להגדיר מה השתנה (מופעלים לחצים על השמאים לכתוב שלא השתנה כלום בתקופה).
2. מתכננים את התכנית שכך כל המושפעים מההפקעה יקבלו מגרש משותף בבעלות משותפת לפי השווי היחסי שלהם בכדי שגם אם יעלה או ירד ערך הקרקע בתקופת הביניים של קידום התכנית, השינוי בערך הקרקע יהיה זהה לכולם. במידה ואחד הבעלים לא מוכן לבעלות משותפת הוא יכול לדרוש מהוועדה המקומית לקנות את המגרש.
3. לאשר תכנית ללא טבלת הקצאות ואיזונים. את הטבלה מכינים לאחר אישור התכנית ואז מפקידים אותה מחדש. החיסרון הוא שזה יוצר עוד עיכוב לביצוע התכנית.

ברשימת השימושים המותרים בתב"ע. למשל מחסן במושב שרוצים להפוך לאולם אירועים (בתב"ע מאושר שימוש לחקלאות), או שטח חקלאי שרוצים שישמש למסחר. צריך לבוא לוועדה המקומית ולבקש שימוש חורג, היא הגוף המאשר במקרה הזה. פרק הזמן לשימוש חורג צריך להתאים לאותם קריטריונים מהסעיף הקודם. הבקשה לשימוש חורג מוגשת בדרך של תכנית הגשה להיתר (גרמושקה), ממלאים אותה כמו בתכנית הגשה להיתר. ובמהות הבקשה כותבים את סיבת ההגשה לשימוש חורג. כאשר הוועדה המקומית מקבלת הודעה כזו היא צריכה לפרסם הודעה על חשבון המבקש בנוהל הסטנדרטי ולתת פרק זמן להתנגדויות של 14 יום. לדוגמא, איקאה ראשון לציון – הפכו איזור תעשייה לשימוש חורג (מסחרי). היו התנגדויות בגלל הגודל, לא רצו לאשר לו שימוש חורג ורצו שהעניין יאושר במסגרת תב"ע – בסוף שינו קצת את הבקשה, כולל התאמת התנועה, ואז אישרו להם את השימוש החורג. באילת באזור תעשייה הצפוני רצו להקים 'ביג'. ביהמ"ש קבע שאם היה ברור למגיש שזה לחמש שנים הוא לא היה מבקש את זה בגלל העלות (במקרה של איקאה בנו על זה שהתב"ע תעודכן), ולכן ביהמ"ש לא קיבל את השימוש החורג לטובת 'ביג' (אמרו שהם מבקשים לחמש שנים אבל בעצם מתכוונים להפוך את זה לשימוש קבוע וארוך טווח).

2. **שימוש חורג מהיתר – שימוש שתואם את התב"ע אבל חורג מהשימוש שהותר מלכתחילה בהיתר הבנייה.** למשל באזור מסוים במרכז העיר מותר להקים מבנה כשהייעוד של הקומה התחתונה יהיה למסחר, ולמעלה מגורים או משרדים (בקומות עליונות). לאחר מספר שנים, אחד הדיירים בקומה העליונה מבקש לפתוח מרפאה וטרינרית בדירה. לפי התב"ע מותר לו – אבל לפי היתר הבנייה המקורי זה לא מותר לו. במצב כזה, הוא חייב להגיש בקשה לשימוש חורג מכיוון שזה דורש את השיתוף של הציבור שיכול להיפגע מזה (לא רוצים בבית מגורים מרפאה וטרינרית). תהליך הבקשה הוא שוב כמו בהיתר בנייה - האישור בסמכות הוועדה המקומית. פרק הזמן הקובע למשך השימוש החורג – הוא לפי אותם קריטריונים שהוזכרו בסעיף הקודם.

יש הבדל מהותי בין שימוש חורג מהיתר לבין שימוש חורג מתכנית לסוגיו. ההבדל הוא ששימוש חורג מהיתר יכול להינתן לפרק זמן מוגבל או לצמיתות, בעוד שימוש חורג מתכנית הוא רק לפרק זמן מוגבל.

**הפקעה (לפי חוק התכנון והבנייה) – רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין ע"י המדינה או מי מטעמה למטרה ציבורית.**

**רכישה - הפקעה היא רכישת זכויות (ורכישה היא בכסף), ז"א שהפקעות ללא פיצוי הן היוצא מן הכלל (כך אמור להיות).**

**הרכישה חייבת להיות כפויה – אם גותנים את הקרקע מרצון חופשי לרשות המקומית זה לא הפקעה.**

**זכויות פרטיות – לפי סעיף 1 בחוק יסוד של מועצת מקרקעי ישראל, לא ניתן להפקיע קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל, לכן המנהל טען שלא ניתן לבצע הפקעות. ביהמ"ש קבע שזו העברה של הקרקע מרשות אחת של המדינה לרשות אחרת אבל זה נשאר בתוך המדינה אז זה בסדר.**

**ע"י המדינה או מי מטעמה – גורמים מטעמה של המדינה גם יכולים לשמש כשליחיה (מע"צ).**

**למטרה ציבורית – המטרה של ההפקעה חייבת להיות ציבורית. כדי שקרקע תהפוך לציבורית צריך לשנות את הייעוד שלה לציבורי – רק לאחר שינוי הייעוד ניתן להפקיע את הקרקע. כך שלתהליך ההפקעה נלווה הליך תכנוני מקדים שהוא הליך שינוי של הייעוד לצורך הציבורי. עיקר הנזק לקרקע**

נגרם כבר בהליך התכנוני ובשינוי הייעוד (עוד לפני ההפקעה). ההליך התכנוני הוא עדיין לא הליך ההפקעה.

העברת הזכויות לרשות – בסופו של התהליך הקרקע צריכה לעבור מהפרטי לרשות.

**הפרוצדורה** – חוק התכנון והבנייה אימץ את הפרוצדורה של פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). פקודת הקרקעות נותנת לשר האוצר את הסמכות להפקעת הקרקעות לצורך ציבורי. צורך ציבורי הוא מה ששר האוצר קבע כצורך ציבורי (לכאורה סמכות אין-סופית). בתי המשפט הגבילו את סמכות שר האוצר.

הליך ההפקעה:

1. כששר האוצר מאתר קרקע שנחוצה לצורך ציבורי הוא מפרסם הודעה לפי סעיף 5 בפקודת הקרקעות, שבה הוא מודיע על הצורך שלו בקרקע הספציפית (בדואר רשום לבעלים, בעיתון, בילקוט הפרסומים). לאחר הפרסום הנ"ל מפרסם הודעה נוספת לפי סעיף 7 – שבה דורש מהבעלים למסור לו את החזקה בקרקע (בד"כ הפרסומים הנ"ל מתבצעים במקביל).

2. לאחר שפרסם את ההודעות שר האוצר רשאי לתפוס חזקה במקרקעין, ורשאי לרשום את הקרקע ע"ש המדינה (לפי סעיף 19). לפי ביהמ"ש הדרך הראויה היא, תחילה לשנות את הייעוד ורק אח"כ להפקיע את הקרקע.

3. סעיף 8 לפקודת הקרקעות, מאפשר למדינה לפנות לביהמ"ש ולכפות סילוק של 'הפולש' (הבעלים המקורי של הקרקע) מהקרקע ולביהמ"ש אין שיקול דעת בנושא (רק לוודא שהפרוצדורות בוצעו כמו שצריך).

במקרה שבו מי שמחזיק בקרקע משתמש בה לצורך מגוריו, לא יתפסו חזקה בקרקע אלא אחרי שהעניקו סידור חלופי לדייר.

**סידור חלופי** – בית מגורים שווה ערך לבית המגורים המקורי, ובסביבה הקרובה. אם הדייר מסכים – ניתן להמיר לו את הפיצוי בכסף.

מגבלה נוספת בחוק – לא תופקע קרקע או חלק ממנה אם כתוצאה מכך יפחת יתרת שווי החלקה בצורה משמעותית. (למשל כאשר מחלקים את השטח החקלאי לחלקות שלא ניתן לעבד אותן). שאלת השאלה איזו מידה של נזק צריך לגרום בכדי לא לעמוד בסעיף הזה.

סעיף 20 לפקודת הקרקעות – מהווה חריג בפקודה, וקובע ששר האוצר יוכל להפקיע קרקע ללא פיצוי כספי בשני תנאים מצטברים: + מ.א. 22 התנאים לפי הקרקעות

1. אם השימוש שעל שמו מפקיע את הקרקע זה: דרכים, משחקים ונופש.

2. כאשר ההפקעה אינה עולה על 25% משטח החלקה.

כלומר אם שר האוצר מפקיע פחות מרבע מהחלקה לאחד מהשימושים שבסעיף 1 למעלה – הוא פטור מתשלום פיצויים.

הליך ההפקעה לפי חוק התכנון והבנייה

התאם ג'ן הפקעות - לפי פקודת הקרקעות  
לפי חוק התכנון

חוק התכנון והבנייה (פרק ח') מאמץ את הפרוצדורה מפקודת הקרקעות, במספר הבחנות:

21

דיני התכנון העירוני הרצאות כתה.

מרצה: ד"ר בועז ברזילי

נכתב על-ידי חן עופר (2010)

- א. הסמכות המפקיעה לפי הפקודה הוא שר האוצר. בחוק התכנון והבנייה הוועדה המקומית מפקיעה לצורך ציבורי. יש מקרים יוצאי דופן שהוועדה המחוזית יכולה להפקיע (לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה – רק כאשר הוועדה המקומית אינה מתפקדת בתחום שלה).
- ב. סעיף 188 קובע הגדרות לצורך ציבורי (רשימה ארוכה שבסופה שר הפנים יכול לאשר הכל – ביהמ"ש מגביל אותו לאזור הרשימה הקיימת).
- ג. לפי חוק התכנון והבנייה כדי להפקיע קרקע לצורך ציבורי תחילה יש לשנות את הייעוד שלה לצורך ציבורי, ולכן הפקעה ע"י וועדה מקומית תתחיל בהליך של שינוי ייעוד. הליך שינוי הייעוד הוא הליך ארוך שלוקח שנים, ולכן יש כאן מגבלה מסוימת. שלב שינוי הייעוד של הקרקע בתב"ע לייעוד ציבורי, הוא עדיין לא שלב ההפקעה אלא הליך מקדמי, אולם עפ"י רוב, מרבית ירידת הערך של הקרקע נובעת ממנו. היה מקרה שבו רכבת ישראל הפקיעה שטחים באזור רמלה לצורך מסילות ברזל, כשההפקעות בפועל בוצעו ומבוצעות עוד לפני שהתכנית אושרה למתן תוקף (עוד לא התקבל שינוי הייעוד). ביהמ"ש קבע שלמרות שזה לא ההליך הרצוי הוא מאשר את זה עקב היקף הפרויקט והקושי לתאם את זה עם הלו"ז הכללי. היתרון לבעלי הקרקע שהפיצוי הינו פיצוי מלא (שינוי הייעוד עדיין לא הוריד את ערך הקרקע).
- ד. הבדל נוסף הוא התנאים להפקעה ללא פיצוי. ניתן להפקיע ללא תמורה בתנאים המצטברים הבאים: *א. לפי תכלית ההפקעה (שימושים נרחבים יותר מאשר בפקודת הקרקעות): גנים, נפש, ספורט, חינוך, תרבות, דת ובריאות.*
- b. כאשר ההפקעה היא עד ל 40% משטח החלקה. הרעיון של הפקעה ללא תמורה הוא כאשר להפקעה יש תוצאה של השבחת יתרת החלקה, אם הפקיעו למישהו 100% מהקרקע צריך לשלם לו לפי 100% מהקרקע. לפי ביהמ"ש לא צריך להסתכל על כמה הפקעת – אלא על כמה נשאר לך, אם לקחו לך 90% ומבחינת ערך ה 10% שלך הושבחו כל כך שסה"כ הערך שלך לא נפגע צריכים לשלם לך רק על 50% (ניתן לא לשלם על 40%).
- c. נשאלת השאלה – 40% ממה. לפי חוק תיקון דיני רכישה לצרכי ציבור – אותם 40% שניתנים להפקעה ללא תמורה יחושבו משטח החלקה המקורי. ז"א אם היה מגרש של דונם – והפקיעו בהתחלה 20% ואח"כ עוד 30%, צריך לשלם פיצוי לפחות על 10%. מכל ההפקעות ביחד (לפי כל החוקים השונים) ניתן להפקיע עד 40% מהשטח ללא תמורה. במידה וכלל ההפקעות לא מתבססים על חוק התכנון והבנייה ניתן להפקיע עד 25% ללא תמורה. לפי פסק דין צייג – ניתן להפקיע עד 40% משטח המגרש – ז"א אם החלקה המקורית חולקה למגרשים יש להתייחס לכל מגרש בנפרד מבחינת האחוזים המותרים – אח"כ יש את גישת שיחזור הזכויות – אם רוצים לדעת כמה שטח ניתן להפקיע מכל מגרש ללא תמורה. מחשבים כמה שטח הופקע מכל מגרש באופן יחסי ואז ניתן להשלים עד 40% ללא תמורה.

**שיעור חמישי :**

(כאשר בודקים את ירידת הערך של הנכס – בודקים כמה ערך הנכס לפני ההפקעה וכמה ערך הנכס אחרי ההפקעה – פסיקה אחרונה של ביה"מ העליון קבעה כי 7.5% ירידת ערך של הנכס זו פגיעה סבירה).

**פיצויים במקרה של הפקעת חלקה בשלמותה** – ביהמ"ש המחוזי בחיפה קבע שהרעיון של הפקעה ללא תמורה נעוץ בהשבתה של יתרת החלקה. לפי ביהמ"ש לא משנה האחוז של ההפקעה – אלא משנה מה שניתן לעשות עם היתרה, אם ניתן להשתמש ביתרה ויש לה ערך רב אז ניתן לקזז עד 40% מהפיצויים.

יש מקרים שבהם מפיקעים קרקע למישהו ובמשך הזמן הצורך הציבורי חולף ולא צריך את הקרקע לאותה מטרת הפקעה:

• **דגם הזיקה הנמשכת** – למרות ההפקעה, הזיקה לקרקע של הבעלים המקורי נשארת. לכן כשפג הצורך הציבורי שבגללו הפיקעו את הקרקע יש להחזיר את הקרקע לבעלים המקוריים. פסק הדין הבדיל בין שני סעיפי חוק: סעיף 195 ו 196. שניהם דנים במקרים של השבת קרקע. (195 דן בהשבת קרקע במקרים שלא שולמו בהם פיצויי הפקעה. וסעיף 196 דן בהשבת קרקע במקרים בהם שולמו פיצויי הפקעה. לפי ההבחנה –

○ לפי סעיף 195, אם הפיקעו קרקע ללא פיצוי יש להשיב אותה לבעליה ללא תשלום. אם נעשו השבחות בקרקע ניתן לגבות מהבעלים את התשלום בגובה ההשבחות שנעשו. אם הקימו מבנה ואין לו תרומה כלכלית והוא להריסה לא ניתן לקחת את שווי המבנה.

○ לפי סעיף 196, כשמישיבים את הקרקע לאחר ששילמו פיצויי הפקעה – נותנים לבעלים המקורי את זכות הסירוב הראשונה לקנות את הקרקע במחיר הפיצויים שקיבל, ואם היו גם השבחות הוא צריך לשלם גם את ההשבחות. אם לקחו למישהו קרקע לצורך ציבורי (שצ"פ למשל) – אבל בסוף לא צריך אותו לטובת אותה סיבה אלא צריך אותו לצורך אחר (בית כנסת למשל). במצב הזה קבע פסק דין קרסי שלא צריך להשיב את הקרקע ולהפקיע אותה מחדש וניתן לדלג בין מטרות ציבוריות.

• **המועד הקובע לחישוב פיצויי ההפקעה** הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה (הסעיף שבו שר האוצר מודיע לבעלים שהקרקע שלו דרושה לצורך צרכי ציבור). מכיוון שכתנאי להפקעה צריך לשנות את ייעוד הקרקע לצורך ציבורי – בגלל זה בד"כ פרסום סעיף 5 נוצר לאחר ששונה ייעוד הקרקע לייעוד ציבורי (ואז עיקר הנזק כבר נגרם בזמן שינוי הייעוד).

• **מועד תשלום הפיצויים בפועל** הוא מועד תפיסת החזקה בקרקע – כלומר, נוצר פער בין מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה לבין המועד שבו משלמים את הפיצויים בפועל (ועוד לפני זה פער זמנים בין שינוי הייעוד של הקרקע לבין פרסום ההודעה). בין התקופות יכול לחול שינוי מהותי בשווי המקרקעין וזה יכול מאוד לפגוע בבעלים. ביהמ"ש קבע שמשר הזמן המקסימאלי שניתן לקחת בין המועדים צריך להיות סביר (לפי פס"ד אחד 12 שנה לא סביר, פס"ד אחר קבע ש 30 שנה זה סביר) – שיהיו סביר ממוצע נמדד לפי נסיבות ההפקעה כדלהלן:

▪ קיומם של מחוברים בשטח ההפקעה (כמה צריך להרוס, ולמצוא סידור חלוף וכ"...)...

- שטח ההפקעה הכולל (האם בניין אחד או רחוב שלם).
  - גודל התקציב לפרויקט (ככל שהפרויקט גדול יותר, נחשב כמותר ליותר זמן).
  - עוד קבע ביהמ"ש שאם יש פרויקט והוא מתמשך – כך שיש מימוש בשלבים, יראו בכל השלבים כהליך הפקעתו אחד שלמעשה תחילתו תיחשב כתחילת המימוש.
- שווי הפיצוי של הקרקע הנו שווי השוק של הקרקע ערב פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בהתעלם מעצם הידיעה על הכוונה להפקיע את הקרקע. משך הזמן שניתן להחזיק בקרקע עד תפיסת החזקה, הסיכוי לקבל בעתיד את הקרקע בחזרה אם יחלוף הצורך הציבורי.
- לגבי מס ערך מוסף – שווי הקרקע לצורך פיצוי כולל את המע"מ (ז"א המחיר שעובר בין הקונה למוכר).
- לגבי ההתיישנות נקבע בבימ"ש מחוזי בחיפה שפיצויי ההפקעה יתיישנו לאחר 7 שנים ממועד תפיסת החזקה בפועל.
- קרקע ציבורית עם שימושים ציבוריים: יש שימושים ציבוריים שנדרשים לפעילות מסחרית כזו או אחרת, ועצם הפעילות המסחרית לא תחשב כהפרה של עיקרון ההפקעה לצרכי ציבור אם היא תפילה ביחס לשימוש העיקרי ונעשית במידה הראויה, ואם היא נדרשת לסוג השימוש הציבורי שבמסגרתו היא פועלת. יש טענות לגבי קרקעות שהופקעו ויש להן שימושים ציבוריים (בית חולים עם בית מלון, חנויות וכ'ו...). ביהמ"ש קבע שיש להתייחס למה השימוש העיקרי ומה השימוש התפל. ולוודא שמדובר במידה ראויה של שימוש. אם רשות הפקיעה קרקע לספורטק, ושמה בספורטק קיוסק זה שימוש במידה ראויה.
- פקודת הקרקעות שתוקנה – קבעה קריטריונים לכל מיני נושאים שנשארו פתוחים. למשל:
- כדי לפתור את בעיית השיהוי קובע החוק החדש שעם הפקעת הקרקע יש לשלם פיצוי מיידי על כל מה שלא שנוי במחלוקת. לרשות ניתן פרק זמן של 18 שנים במצטבר (כולל הארכות) לתפוס חזקה בקרקע, ולאחר מכן אם לא תפסו חזקה, יחשב הדבר כהזנחת המטרה הציבורית והקרקע תחזור לבעליה. יש התיישנות על השבת הקרקע לתקופה של 25 שנה. כלומר, אם הפקיעו קרקע ועברו 25 שנים ויותר ממועד ההפקעה תינתק זיקת הבעלים המקוריים לקרקע באופן שלא יהא זכאי יותר להשבה אף אם חלף הצורך הציבורי מהעולם. זה לא יחול על חוק התכנון והבנייה (לפחות עד הרפורמה בחוק).
  - קרקע חקלאית – מעבר לשווי השימוש שלה, כל פיצוי יושבת על שווי השימוש של הקרקע ללא הפוטנציאל. ז"א שמורידים חלק מרכזי משווי של קרקעות מופקעות.

### ירידת ערך ופיצויים בגין נזקי תכנון – סעיף 197 פרק ט' לחוק התכנון והבנייה –

סעיף 197 א' הוא 3 שורות שנכתבו עליו 4 ספרים, ומאמרים רבים –

"נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך ההפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

אמנם ניתן לפגוע בפרט למען הציבור אבל יש לקבוע מגבלות לפגיעה בפרט למען הציבור. המגבלות שנקבעו ע"י ביהמ"ש העליון – ניתן לפגוע בפרט למען הציבור, ובלבד שהפגיעה היא למען מטרה ראויה, מידתית ואינה עוברת את תחום הסבירות. בנוסף הוא קובע, שבכדי לאזן בין שני הצורך הציבורי לצורך הפרטי יש את סעיף הפיצוי.

אם שונה ייעוד של קרקע לצורך ציבורי, אז הציבור ישלם לנפגע פיצוי בשיעור ירידת הערך של המקרקעין בעקבות התכנון.

נפגעו ע"י תכנית - הכוונה בפגיעה היא פגיעה בתכונות של הקרקע ולא של המחזיק בה. קנה המידה של הפגיעה היא ירידת ערכה של החלקה בשוק החופשי. כאשר מדובר בתכונות של החלקה (השאלה היא איך השוק מגיב לפגיעה כפי שמתבטא בערך השוק ולא בפגיעה ביחס לתכונות של המחזיק עצמו (למשל אם נכה והורידו את גובה הכביש לידו)).

נפגעו ע"י תכנית – תכנית זו כל תכנית לפי פרק ג'. ובפרק ג' ניתן לראות את כל התכניות הקיימות. יש הרבה תכניות שפוגעות אבל אינן נקראות 'תכניות' לפי החוק (למשל שימוש חורג – אינו נחשב כתכנית, גם הקלות אינן נחשבות כתכנית – אם הועדה הוסיפה שתי קומות כהקלה, השכן אינו יכול לתבוע פיצויים).

שלא בדרך הפקעה – לפי פס"ד חממי הפיצוי הוא דו-שלבי: הליכי שינוי ייעוד למטרה ציבורית והליך ההפקעה הם שני הליכים שונים לחלוטין. בגין שלב שינוי הייעוד יש לשלם את מלוא הפיצוי עבור ירידת הערך, השלב השני הוא שלב של הפקעה (בעת פרסום לפי סעיף 5) ובשלב זה ניתן לנכות את אותם 40% שמוותרים להפקעה ללא פיצוי:

למשל מגרש של דונם שעולה \$1000 למ"ר לפני שינוי ייעוד עולה \$1000000. אח"כ משנים ייעוד לחצי דונם לדרך ואז היא שווה \$100 למ"ר. ז"א כל השטח = \$550000. ומגיע פיצוי של \$450000 לבעלים. אח"כ בשלב הפרסום לפי סעיף 5, צריך לשלם רק על 100 מ"ר (כי מותר עד 40% לא לפצות). אז צריך לשלם 100 מ"ר x \$100 = \$10000. ז"א פיצוי ירידת ערך \$450,000, ופיצוי ההפקעה \$10,000.

הפקעות שמקורן בתב"עות שנערכו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה. מגבלת ה 40% של הפקעה ללא תמורה לא תחול על הפקעות לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה. כלומר, לכאורה הפקעה שמקורה בתכנית רה-פרצלציה ניתן להפקיע גם יותר מ 40% ללא תמורה. במשך השנים היו הרבה פס"דים בעניין הזה (למשל שני פס"דים סותרים באותו בימ"ש בתל אביב) במהלך השנה האחרונה ניתן פס"ד בבית המשפט העליון שקבע שני קריטריונים בעניין הזה:

א. הפקעה שנעשית על בסיס של תכנית איחוד וחלוקה חדשה תוגבל ב 40% ללא תמורה.

ב. הפיצויים לא חייבים להיות בכסף. אם הועדה המקומית הקצתה זכויות ביתרת החלקה באופן שמהווה פיצוי על הפקעת היתרה.

**מקרקעין** – התכונות של המקרקעין ויסודות הפגיעה הישירה והפגיעה העקיפה. כשאומרים מקרקעין מדובר על התכונות האובייקטיביות של הקרקע כפי שמשתקפות בשוק החופשי. לפי ביהמ"ש יש שני סוגי פגיעות:

- א. **פגיעה ישירה** – פגיעה בקרקע שנמצאת בתחום התכנית. אם שינו חלק מהייעוד של הקרקע עצמה – זו פגיעה ישירה. פגיעות ישירות מצדיקות פיצוי. צריך לראות שהפגיעה היא ישירה ושהיא פוגעת בערך הקרקע.
- ב. **פגיעה עקיפה** – פגיעה בעקבות תכנית שנמצאת מחוץ לגבולות הקרקע הנפגעת. למשל קרקע לבית פרטי, ולידה בית שבמקור יועד לבית קרקע – ועכשיו שונה לבנין של 4 קומות. כך שערך הקרקע של הבית שלי נפגע. אם שווי הקרקע ירד – זה נקרא פגיעה עקיפה. חלק מפסקי הדין קובעים שהפגיעה העקיפה צריכה לקבל פיצויים וחלק אומרים שלא. ככל שמתחזק הקשר בין התכנית הפוגעת לקרקע הנפגעת – כך מתחזקת הזכות לתביעת פיצויים. היום 85% מהתביעות הן בגין פגיעות עקיפות ולא בגין פגיעות ישירות. מבחן נוסף היא פגיעה כלכלית מול פגיעה מוחשית – שני פס"ד קבעו דברים שונים בתכלית על מקרים של תחנת דלק. [סיפור תחנת דלק שהזיזו לה את הכביש] ברפורמה החדשה מוצע לבטל את האפשרות לתבוע בגין פגיעה עקיפה. פגיעה כלכלית לעומת פגיעה מוחשית (במוחשית ברור שצריך לפצות).

**בעל הקרקע או בעל זכות בקרקע** – בעל קרקע זה ברור מה זה. בעל זכות במקרקעין – זה מישהו שיש לו גם זכות כמו חכירה לדורות, הפסיקה עצמה מדברת על תיאוריה של 'חבילת זכויות' – לפיה הזכויות על הקרקע משולות לעוגה – כאשר לבעלים יש את כל העוגה, כאשר יש חוכר – יש לו חלק ראשי מהעוגה והיתר אצל הבעלים, ויש את שוכר המשנה או את הדייר המוגן שלו וכו'... לכל אחד מאלו יש זכות מסוימת בקרקע. אפילו פולש מוגדר כבעל זכות (בסייגים שהבעלים ידע על קיומו ולא ניסה לסלק אותו, ושהפולש השביח את הקרקע – ורק בגין ההשבחות מגיע לו פיצוי במקרקעין). לדייר מוגן יש זכות לפיצוי אבל לא בקרקע אלא לפי השווי השמאי של הזכות שלו.



## שיעור שישי:

**מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה** – מי שהיה בתחום התכנית זה נחשב כפגיעה ישירה. מה זה 'הגובלים עמה' – ברור שזה פגיעה עקיפה, אבל האם מדובר בגובל פיזי או בגובל גיאוגרפי. גובל בתוכנית או במתאר. מבנה שהפך ממבנה חקלאי למסחר – ובנו לו ארובה, ואז העשן מגיע לבית השלישי (לא לבתים הקרובים). ביהמ"ש הגדיר את המונח 'גובל' כ'גובל פיזית' – נושק לחלקה. לכן וועדות תכנון מרחקים מהחלקות שליד בשביל לא לשלם פיצויים לחלקות גובלות. בעקבות זאת ביהמ"ש קבע שרצועה ירוקה צרה של 3 מטר עדיין נחשב כגובל. לכן וועדות שמו דרך בין החלקות והקו הכחול עבר באמצע הדרך, ואז ביהמ"ש קבע שחצי כביש זה גם גובל, אז הוועדות הוציאו את הקו הכחול מהתכנון... בסופו של דבר הקריטריון הוא רוחב ואופי הכביש והזיקה שלו לתכנית בכדי להחליט אם החלקה הנפגעת היא גובלת או לא עם הפרויקט.

**לתבוע פיצויים מהוועדה המקומית** – כלומר משלם הפיצויים הוא הוועדה המקומית (גם אם המבצע של התכנית הוא יזם כלשהו וגם אם יש הסכם שיפוי כלשהו בין הוועדה המקומית לבין היזם). גם אם הפגיעה היא בעקבות תכנית מתאר ארצית או מחוזית – עדיין התביעה כנגד הוועדה המקומית בכפוף לאמור בסעיף 200.

אם נפתח את סעיף 200 לחוק, נמצא שם רשימה ארוכה של נושאים שבגינם לא תחול חובה לשלם פיצויים למרות האמור בסעיף 197. למעשה סעיף 200 מכיל כמעט את כל האפשרויות שבגינם ניתן לתבוע פיצויים. לפי ביהמ"ש סעיף 200 אינו מבטל את 197, אלא בא להגביל את סעיף 197 במבחן הסבירות – דהיינו, כדי שהוועדה המקומית תהיה פטורה מתשלום הפיצויים היא חייבת לעמוד בשלושה קריטריונים מצטברים:

1. שהפגיעה היא בעקבות הוראה מהוראות סעיף 200.
2. שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
3. צריך להוכיח שאין זה מן הצדק לשלם פיצויים לנפגע.

השאלה היא מהי פגיעה שנחשבת כפגיעה סבירה במקרקעין. כאן נקבע קודם כל הקריטריון – שסבירות הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין – לוקחים את ירידת הערך הצפוי של המקרקעין למועד אישור התכנית הפוגעת, ערך הבית במצב הקודם פחות ערך הבית במצב המתוכנן, מחלקים אותו בשווי הנכס במצב התכנוני הקודם ומכפילים במאה (כדי למצוא את האחוז). וכאן יש שורה ארוכה מאוד של פסיקות לא ברורות – אבל באופן כללי בין 10-15% ירידת ערך נחשב כמקסימום הסביר.

עד כאן סעיף 197 א', מכאן סעיף 197 ב'

### הליך תביעת הפיצוי

התביעה תוגש למשרדי הוועדה המקומית **תוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית**. כלומר, כאן אחת מהבעיות המרכזיות של החוק – יש רק שלוש שנות התיישנות ממועד תחילת תוקפה של התכנית. מועד מתן התוקף – ז"א מועד הפרסום ברשומות הוא מועד האישור של התכנית (סעיף 117), לפי סעיף 119 תחילתה של תכנית הוא 15 יום לאחר פרסומה למתן תוקף. הפירוש שהתמסד לסעיף הזה הוא שמועד פרסום התכנית למתן התוקף הוא המועד שבו גובש הנזק, אבל מרוץ ההתיישנות יחל רק 15 יום לאחר מכן. ולכן למעשה ההתיישנות היא 3 שנים ו 15 יום מיום הפרסום ברשומות.

למשל תמ"א 36 עם הוראות מפורטות מאפשרת הוצאת היתר בנייה על סמך התמ"א. התמ"א הנ"ל חלה על כלל שטח המדינה. אם חברה סלולארית מייצרת היתר בנייה על בית של שכן שלי, ובאתי לתבוע היו אומרים שחלה התיישנות על התכנית. בגלל מקרים כאלו קבעו שהיתר הבנייה יהווה את הנקודה שבה נוצרה עילת התביעה. שר הפנים קבע הנחייה שההתיישנות היא 3 שנים ממועד קבלת

27

דיני התכנון העירוני הרצאות כנה.  
מרצה: ד"ר בועז ברזילי  
נכתב על-ידי חן עופר (2010)

התכנית או שנה מקבלת היתר הבנייה. מאותו פס"ד מרחיבים את הגישה באופן שברגע שיש תכנית שקובעת הוראות מימוש כלליות לכל שטח הבנייה ייראו בהיתר הבנייה מימוש של התכנית ומרוץ ההתיישנות יחל להיספר ממועד קבלת היתר הבנייה. הבעיה היא שהיות והתביעה היא בגין היתר הבנייה המקומי – רוב התביעות הן מחוץ לשטח התכנית הרלוונטית.

ביהמ"ש קבע שההתיישנות תחל מהתכנית הראשונה שממנה ניתן ללמוד על הפגיעה. בנוסף הוא קבע שברגע שיש רצף של תכניות פוגעות יראו את כל התכניות כתכנון כולל אחד ועל כן מרוץ ההתיישנות יחל ממועד אישור התכנית האחרונה וייתחסו לפגיעה המצטברת של כלל התכניות.

בהרבה מקרים כאלו הוועדה המקומית טוענת שלא מדובר ברצף תכנוני והמלחמה נערכת בביהמ"ש. בכל מקרה שבו יש תביעה לפי סעיף 197 תמיד עולות הנקודות האלו – פגיעה סבירה או לא, עקיפה או לא, סבירות, התיישנות וכו'...

החלק של התכנית הוא החלק המשמעותי – ומאוד קשה לתבוע עליו.

### פרוצדורה – איך תובעים לפי סעיף 197:

בשביל זה יש את סעיף 198. את התביעה לפיצויים מגישים למשרדי הוועדה המקומית. אין צורך בעו"ד – אלא יש טופס תביעה שקבוע בתקנון, והיות והתביעה צריכה להיות מנומקת לוקחים שמאי מקרקעין שנותן חו"ד ומכמת את גובה התביעה.

כשהוועדה המקומית מקבלת את התביעה יש לה שלוש אפשרויות:

1. לקבל את התביעה ולשלם.
2. הוועדה המקומית יכולה לדחות את התביעה בין מסיבה משפטית (מקרקעין גובלים / התיישנות / סבירות / פגיעה עקיפה וכו'...) ובין מסיבה שמאית (אמנם יש יסודות של פגיעה אבל אין ירידת ערך בפועל לפי השמאי שלנו). במקרה של דחיית תביעה הדרך היא לתבוע לוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה. ברגע שהוועדה החליטה ונתרה מחלוקת לגבי השאלה השמאית – שיעור ירידת הערך, הוועדה ממנה שמאי מייעץ שההחלטה שלו מהווה ייעוץ מקצועי לוועדת הערר.
3. במצב שבו הוועדה המקומית מקבלת שמגיעים פיצויים, אבל טוענת שהשמאי הגזים בקביעת גובה הפיצויים, ויש ויכוח על גובה הפיצויים. התובע יכול לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ולבקש למנות שמאי מכריע. על החלטה של שמאי מכריע ניתן לערור לוועדת הערר, ועל החלטה של וועדת הערר ניתן לעתור לביהמ"ש המחוזי.

### היטלי השבחה (196 א')

היטל השבחה יכול להינתן בגין תכנית, בגין אישור שימוש חורג או בגין הקלה.

כשם שתכנית יכולה לפגוע בערך קרקע, כך היא יכולה להשביח את ערך הקרקע. ברגע שפעולה תכנונית מעלה את שווי הקרקע, דורשת הרשות מהבעלים שנהנה מההשבחה להתחלק איתה בהשבחה, ואז מודדת את עליית הערך שבעקבות אותה פעולה תכנונית ומחצית מעליית הערך זה היטל שעובר לוועדה המקומית שהייתה אחראית על עריכת התכנית.

הסכומים של היטל ההשבחה אמורים לכסות את הוצאות התכנון של הוועדה המקומית, כמו פיצויים בגין נזקי תוכנית, שכר טרחה של שמאים, עו"דים וכו'... ולבסוף הכספים שנותרים אצלה אמורים לעבור לפי החוק לרשות המקומית שבה נערך התכנון.

כאשר מדובר במוא"ז אז היא הרשות המקומית שמקבלת את הכסף. אחת השאלות שעלתה היא מה קורה כשאין הוצאות לעריכת תכנית – האם עדיין הבעלים צריך לשלם היטל השבחה, ההחלטה היא שכן.

היטל השבחה חל כשיש שני תנאים מצטברים:

1. כשחלה פעולה תכנונית משביחה (ז"א שמביאה לעליית הערך של הקרקע / הנכס) שלפיה הוועדה אומרת שחלה פעולת השתבחות לקרקע או לנכס. לא בעקבות תשריט חלוקה חדשה.
  2. שתהיה עליית ערך של הנכס בעקבות הפעולה התכנונית.
- הוועדה צריכה להראות שיש זיקה ישירה בין הפעולה התכנונית לבין עליית הערך.

לא כל פעולה תכנונית גוררת היטל השבחה, החוק הגדיר פעולה תכנונית כאחת משלוש:

1. אישור תכנית
2. אישור הקלה
3. אישור של שימוש חורג

המונח תכנית מהתוספת ה 3 לחוק התכנון והבנייה מוגדר אחרת מהמונח 'תכנית' בסעיף 1 של חוק התכנון. בתוספת השלישית תכנית היא תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. בסעיף 1 תכנית לפי הגדרה בפרק ג' לחוק. לכאורה אם יש השבחה בגין תכנית מתאר ארצית או מחוזית לא תחול חבות בהיטל השבחה.

פס"ד מועש: באזור טבריה היה מישהו שביקש לקבל היתר בנייה לתחנת דלק בהסתמך על הוראה בתמ"א 18 שמאשרת שימושי דלק באזורי תעשייה. הוועדה המקומית ביקשה מהנישום היטל השבחה והנישום טען שהמונח 'תכנית' בתוספת השלישית אינו מתייחס לתמ"א ולכן אי אפשר לגבות ממנו היטל השבחה. ביהמ"ש לא קיבל את טענתו וקבע שההיתר לתחנת הדלק לא נעשה על סמך תמ"א 18, אלא על סמך תכנית מתאר מקומית שהשימושים שלה הורחבו בתמ"א 18 ולכן חייב בהיטל השבחה בגין התכנית המקומית ולא בגין תכנית המתאר הארצית. בעקבות פס"ד זה, התרחבו הניסיונות להיטל היטל השבחה גם בגין תכניות מתאר ארציות ומחוזיות כאשר פחות או יותר הנוהג וגם הפסיקה הקיימת בתחום מובילה לאיזושהי הכרה שניתן יהיה לגבות היטל השבחה בגין תכנית מתאר ארצית או מחוזית אם התכנית האלו מפורטות דיין ולעיתים עד כדי מתן אפשרות להעניק היתר בנייה על פיהן כמו למשל תמ"א 36 (אנטנות סלולריות) או שאפשר לראות בהן הרחבה של תכניות מתאר מקומיות כמו למשל תמ"א 38 (רעידות אדמה).

היטל השבחה הוא מחצית ההשבחה – כלומר יש לאמוד את ערך הנכס בשני מצבים תכנוניים:

1. המצב התכנוני ערב אישור התכנית המשביחה (בהתעלם מהתכנית המשביחה).
2. המצב התכנוני החדש – כאשר התכנית המשביחה חלה עליו.

את ההפרש בין המצבים מכנים 'השבחה' ומחצית ההשבחה היא היטל השבחה.

**המועד הקובע לאומדן השווי בשני המצבים** הוא 15 יום לאחר אישורה של התכנית, קרי 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של התכנית ברשומות (על פי סעיף 119 מועד תחילתה של התכנית).

כשבאים לאמוד את שווי הקרקע ערב אישור התכנית, באותו שלב שווי הקרקע כבר מושפע מעצם הידיעה על אישורה הצפוי של התכנית. ככל שהתכנית מתקרבת למועד אישורה, כך ערך הקרקע עולה ולמעשה ערב אישור התכנית ערך הקרקע יכול להיות קרוב מאוד לערך לאחר אישור התכנית. כאן נכנס פס"ד לוסטרניק (רחובות) שקבע שבאומדן שווי הקרקע במצב הקודם שנעשה לצרכי חישוב ההשבחה יש להתעלם מהפוטנציאל שכרוך בעצם הידיעה על דבר אישורה של התכנית המשביחה. עושים את זה ע"י השוואת הקרקע לקרקעות בייעוד דומה שמרוחקות מעט מאזור התכנון. מותר לפי פסק הדין לקחת פוטנציאל – אבל פוטנציאל שנובע ממיקום החלקה. לכן הרבה פעמים כשאנשים קונים קרקעות חקלאיות שכבר מדווח עליהן שיש להן פוטנציאל לתכנית הם נפגעים (הם קונים קרקע שהשווי שלה כבר מושפע מהפוטנציאל במחיר גבוה, ואח"כ צריכים לשלם מס השבחה לפי הערך הקרקעי המקורי של הקרקע ויוצא שלעיתים משלמים יותר מערך הקרקע הסופי).

**התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה** נחקקה ב 1 ליוני 1981. במקרה הזה נתנו לחוק תכולה רטרואקטיבית של 6 שנים. הפירוש המעשי של סעיף 18 – שכל תב"ע שאושרה לפני יולי 1975 תהיה פטורה מאזור השבחה.

חקלאי שיש לו שדה מלפפונים ששווי השימוש של השטח החקלאי לדונם הוא 5000 דולר. שינוי לו את הייעוד של שטח הקרקע למגורים ורוצים ממנו היטל השבחה של מיליון ₪ עקב השינוי של ייעוד הקרקע. לכן, החוק קבע אפשרות לדחות את התשלום של היטל השבחה לעת המימוש והחוק גם הגדיר מהו מימוש:

1. **הענקת זכויות.** הענקת זכויות זה הסכם או הענקה של זכות במקרקעין שלא נגמרה ברישום. למשל חוזה שעדיין לא רשמתי את הקרקע על שמי.
2. **העברת זכויות.** העברת זכויות זה העברת הרישום בלשכת רישום המקרקעין. למשל, רכישת דירה בחברה משכנת לפני 10 שנים שלא נרשמה בטאבו. לפני 5 שנים אושרה תב"ע משביחה ורק היום מעבירים את השם בטאבו.
3. **היתר בנייה.** ברגע שמישהו מבקש היתר בנייה הוא מבקש לנצל וליהנות מפירות התכנית המשביחה. יש מקרים שבהם מישהו מבקש לממש רק חלק מהזכויות במקרקעין, למשל קרקע חקלאית ששינוי לה את הייעוד למגורים ואפשר לבנות שם קוטג' של 300 מ"ר, אבל אני רוצה לממש רק חלק מהזכויות. למימוש הזה קוראים מימוש חלקי של זכויות. כשיש מימוש חלקי, היטל השבחה יחושב רק לחלק היחסי הממומש.
4. **התחלת השימוש במקרקעין** תוך ניצול התכנית המשביחה או בשימוש חורג או בהקלה, גם אם אין היתר בנייה. אם יש חממה במושב והפכנו אותה למחסן לאכסון ציוד כבד ולא ביקשתי שימוש חורג. עדיין צריך לשלם היטל השבחה מתחילת השימוש.

כשמחשבים היטל השבחה צריך להבין שהוא בגין **תוספת זכויות או בדרך אחרת**, ז"א כל דרך שמשביחה את הקרקע ניתן לגבות בגינה היטל השבחה גם אם לא הוסיפה זכויות. למשל בפס"ד סי-אנד-סאן. הייתה תכנית מתאר מקומית שקבעה זכויות בנייה (קומות גובה, מס' חדרים וכו'...) שאחת מההוראות שלה הייתה שלא יוענק היתר בנייה עד לאישור תכנית מפורטת. הרעיון היה שהיתר הבנייה יצטרך להתבסס על תכנית שיש לה הוראות מפורטות יותר ברמה שמתאימה לשימוש מלונאי (כניסות ויציאות, חזיתות חיצוניים, שטחי ציבור). לימים אושרה תכנית מפורטת שלא הוסיפה שטחי בנייה. והייתה שאלה אם חבה חבות בגין היטל השבחה בגין התכנית הזו. ביהמ"ש קבע שהשבחה לא חייבת להיות בתוספת זכויות אלא בכל דרך. במקרה של סי-אנד-סאן זה בעקבות היכולת להוציא היתר בנייה.

**מועד יצירת החבות – מועד אישור התכנית / ההקלה / השימוש החורג.**

**המועד הקובע לאומדן השווי של ההשבחה – ערב אישור התכנית.**

**מועד התשלום – הוא מועד המימוש.**

בין המועדים השונים יכולות לעבור שנים. לכן החוק קובע מנגנון של הצמדה, כדלקמן: ממועד יצירת החבות ועד מועד המימוש תחול הצמדה לאחד משני המדדים הבאים: מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה, לפי הנמוך מביניהם. ממועד המימוש ועד למועד התשלום תחול תוספת של ריבית על פי חוק הרשויות המקומיות שזה 0.75% נומינאלי חודשי (בערך 9.28% ריבית שנתית).

מחתימת החוזה (מועד המימוש) מתחיל מרוץ הריבית, מרגע החתימה על חוזה צריך לבקש לשלם את היטל ההשבחה.

יש מס' פסקי דין שדנו בשאלה האם במהלך ההשגה על גובה היטל ההשבחה גם חלה הריבית. הם קבעו שבתהליך הבריור לא תחול חבות בריבית אלא בהצמדה בלבד. ז"א שמהרגע שחתמתי על חוזה ועד שהגשתי בקשה לשלם אני משלם ריבית הגבוהה. ברגע שקיבלתי את הדרישה לשלם חלה ריבית עד שלב ההשגה (על ההיטל) או עד שלב התשלום. במידה והוגשה השגה על ההיטל, מרגע הגשת ההשגה – אם יש מס שאינו שנוי במחלוקת – צריך לשלם אותו מיידית, אחרת על החלק שלא שנוי במחלוקת תשלום ריבית. מהרגע שנגמרה ההשגה תחול ריבית שוב עד לרגע התשלום.

יש תכניות שמאפשרות על קרקעות ממ". כדי לא להגיע כל פעם לדיונים על היטלי השבחה. המנהל עשה הסכם עם הרשויות שהוא מתחייב לשלם תשלום שהוא חלף היטל ההשבחה. ההסכם קובע שבמקום לשלם היטל השבחה המנהל יעביר לוועדה המקומית 10% מכל התקבולים שלו שהוא קיבל עבור קרקעות בתחום אותה רשות. גם אם המנהל עשה חילופי קרקע, פינוי בינוי וכ"ל... הוא ישלם לפי שווי השוק של הזכות שקיבל. ברגע שמישהו חוכר קרקע הוא ישלם את היטל ההשבחה כבעל זכות בקרקע (חכירה לדורות מהווה זכות במקרקעין).

לפי סעיף 2 לתוספת השלישית, במידה ויש חוכר לדורות שמשלם היטל השבחה, הוא ישלם כאילו הוא הבעלים ויהיה רשאי לפנות לבעלים (למדינה) בכדי לשפות אותו בגין אותו תשלום. ואז הבעלים יצטרכו להחזיר לו כסף לפי המתכונת הבאה: יראו כמה היה היטל ההשבחה אילו היה מחושב שמאית, בהתחשב בפרק הזמן ובזכות שאותה מחזיק החוכר לעומת היטל ההשבחה שחושב לו. כאשר הפרש הוא אמור לקבל כשיפוי.

#### **לוועדה המקומית יש שתי דרכים לדרוש את היטל ההשבחה:**

- א. במהלך ששת החודשים מאישור התכנית המשיבחה להכין שומת מקרקעין שתכלול את כל המגרשים הכלולים בתכנית. ולשלוח לכל בעל זכות הודעה על הכנת השומה בצירוף השומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מטעמה. הדרישה הזו צריכה להגיע לבעלים עד חצי שנה לאחר אישור התכנית. לפעולה הזו קוראים – "לוח שומה". ברגע שנישום מקבל לוח שומה הוא רשאי להגיש השגה עד שנה מיום קבלת דרישת התשלום ולוח השומה.
- ב. לחכות למימוש. כלומר הוועדה לא מכינה שומה כוללת לאזור ספציפי אלא מחכה לזמן המימוש. כשמגיע מישהו לממש זכותו במקרקעין ומגיע למדור היטל השבחה, הוועדה פונה לשמאי מקרקעין מטעמה שמכין שומת השבחה והיא מגישה למבקש את הודעת התשלום בצירוף חו"ד השמאי מטעמה. במקרה כזה יש לנישום 45 ימים להגיש השגה.

## יש שתי חלופות להגשת השגה:

1. הליכי ההגשה היום מבטלים כל אפשרות להגיע להסכמות. גם אם הוועדה והבעלים מסכימים הם חייבים ללכת להליך 'מעין משפטי' שאוסר להגיע להסכמות בחוץ. גורר דיונים של שנים בנושאים שאינם שנויים במחלוקת. פנייה לוועדת ערר נעשית כשיש מחלוקת שמאית תכנונית. כלומר, בא הנישום ואומר – "הוא קבע לי זכות מסוימת בגלל שהוא פירש לא נכון סעיף בתב"ע". כאשר וועדת ערר מקבלת את התיק היא יכולה לקבל / לדחות את הטיעון או לקבל אותו בחלקו. במידה והוועדה קובעת שיש חוב כלשהו ונותרת מחלוקת שמאית. וועדת הערר יכולה למנות 'שמאי מייעץ' שיאמוד את ההשבחה. השמאי המייעץ יזמין את הצדדים לדיון ויבקש מהנישום להביא שמאי מקרקעין מטעמו ויקבל את החלטתו. וועדת הערר יכולה לאמץ או לא לאמץ את החלטת השמאי המייעץ. על החלטת הוועדה ניתן לערר לביהמ"ש המחוזי ומשם לעליון.
2. כאשר המחלוקת היא מחלוקת שמאית – על גובה התשלום ולא על עצם מהות החוב. במצב כזה רשאי הנישום לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין כדי למנות שמאי מכריע. כאשר השמאי המכריע יערוך את שומתו הוא יקרא לצדדים לדיון וניתן לערער על החלטתו לביהמ"ש המחוזי וכ"ו... שמאי מכריע הוא שמאי שממונה ל 10 שנים ומחויב לעסוק רק בנושא הזה ולא בעניינים אחרים, שכרו קבוע בתקנות התכנון והבנייה והוא שכר מדורג לפי הדרישה של היטל השבחה המקורי (לא לפי התוצאה) שהוא 4.5% מגובה ההשבחה, כלומר 9% מגובה ההיטל לסכומים של עד חצי מליון ש"ח. מעל חצי מליון ש"ח ועד מליון זה 3.5%. אם לוקחים בחשבון שגם השמאי והעו"דים לוקחים תשלום – יוצא ש 20% מההיטל זה עלות הערעור. ממוצע ההפחחות בשומות מוסכמות הוא כ 25% מהשומה המקורית. לכן, במרבית המקרים הנישומים לא יערערו כי לא שווה להם כלכלית. התהליך הזה הוריד את כמות ההשגות מ 8000 בשנה לפחות מ 1000 בשנה.

## פטורים מהיטל השבחה

סעיף 19 לתוספת השלישית קובע רשימה של פטורים:

- א. יש פטור לישוב שהממשלה הכריזה עליו כעל איזור לשיקום שכונות, או שהכריזו עליו כאזור לשיקום לפי חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום. הפטור יחול כל עוד ההכרזה בתוקף. הפטור לא יחול על מקבצי דיור (בית מלון) אלא על דירות מגורים בלבד. ביהמ"ש קבע שאם התב"ע אושרה בתקופת ההכרזה יחול פטור מהיטל השבחה גם אם היטל הבנייה אושר בתום תקופת ההכרזה.
- ב. פטור נוסף הוא השבחה של מקרקעין שמשמש מוסדות שהם מלכ"רים לשימושים בעלי אופי ציבורי כמו חינוך, צדקה, תרבות. מכירת אותם נכסים לא תחייב בהיתר השבחה אם הם משמשים למטרות האמורות או מיועד לשמש לאותן מטרות (חוק ש"ס). אם יש דירת מגורים שמשמש לשיבה מסוימת – גם אם זו דירה שמיועדת לשמש לשיבה.
- ג. אם יש השבחה בעקבות תכנית, והתכנית הקודמת אושרה לפני ה 1.1.1950 והנישום מחזיק במקרקעין 10 שנים לפחות טרם אישור התכנית המשביחה והוא מבקש היתר בנייה להקמת ביתו או מגורי קרובו או להרחבתו הוא יהיה פטור מהיטל השבחה.
- ד. פטור נוסף הוא במקרה של בנייה או הרחבה של דירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר וזה פטור שמונתנה בכך שמבקש ההיתר יגור במבנה במשך 4 שנים ממועד סיום הבנייה.
- ה. פטור נוסף הוא פטור לממ"ד שעליו לא גובים היטל השבחה.

## שיעור 7

### רצף תכניות משביחות ופוגעות –

דוגמא: במידה והמימוש הראשון של נכס לטובת היטל השבחה הוא ב 2010 וההיסטוריה של הנכס היא כדלהלן:

שנה	שינוי	ייעוד	שווי קודם	שווי חדש	היטל מדרגות
1	1960	חקלאי	0.1 ₪		
2	1973	חקלאי ב'	0.8 ₪	1 ₪	
3	1984	מגורים א'	10,000 ₪	50,000 ₪	20,000
4	1993	מגורים ג'	300,000 ₪	600,000 ₪	150,000
5	2002	מגורים ג'	1,000,000 ₪	1,050,000 ₪	25,000
6	2010	מכירת הנכס			כל אחד מאלו מצמידים עד 2010

איך מחשבים את הערך היטל ההשבחה

1. הגישה הגורפת (גישת המקפצה) – נסמכת על התוספת השלישית סעיף 4.5 : אם אושרו מס' תוכניות בזו אחר זו ולא שולם היטל בגין אף אחת מהן ישולם היטל השבחה עפ"י ההפרש בין התכנית הראשונה לאחרונה. מצרפים את כל ההשבחות מכל התכניות כאילו הן תכנית אחת – והמועד הקובע לחישוב השווי הוא מועד תחילתה של התכנית האחרונה (אם באמצע שולם היטל מתחילים לאחריו).

בדוגמא למעלה עבור התכנית שלפני 1975 יש פטור ומתחילים לחשב מהמצב בתכנית האחרונה שלפני 1975. את ההפרש בין חקלאי ב' מול מגורים ג' לפי שווי בשנת 2002 (עת תחילת התכנית).

למשל, אם ב 2002 'חקלאי ב' = 200,000 ₪ ומגורים ג' 1,050,000 ₪ אז ההשבחה היא 850,000 ₪ (וההיטל הוא חצי). מצמידים את ההיטל למדד תשומות הבנייה או מדד המחירים לצרכן לפי הנמוך עד 2010. מיום המימוש, כל יום שלא משלמים עולה ריבית.

2. פס"ד ציון פמיני ביקר את גישת החישוב הגורפת בטענה ששיטת חישוב זו מטילה השבחה על עליית ערך הקרקעות בין התקופות ולא רק על הפעולה התכנונית. כדי להמחיש את זה ניקח דוגמא קיצונית. למשל, שאין את התכניות של 1993 ו 2002. אז היינו משלמים את הפער בין חקלאי ב' למגורים א' ב 1984, משלם 20,000 ₪ + מדד ל 2010. אז לוועדות המקומיות היה כדאי להוציא תכניות סתם בשביל לגרום להיטל השבחה עם מחירים 'מעודכנים' (למשל תבע שלפיה אפשר עוד מטר אחד בחדר).

לפי הגישה שהציע פסק הדין – גישת המדרגות – בגישה הזו מחשבים את היטל ההשבחה לכל תכנית ותכנית בנפרד והיטל ההשבחה יהיה הסכום המצטבר מכל ההשבחות גם יחד.

20,000 ₪ מוצמד למדד משנת 1984, 150,000 ₪ מוצמד משנת 1993 ו 25,000 ₪ מוצמד משנת 2002. הסכום של כולם הוא סך ההיטל שצריך לשלם.

33

דיני התכנון העירוני הרצאות כתה.  
מרצה: ד"ר בועז ברזילי  
נכתב על-ידי חן עופר (2010)

ברפורמה הנוכחית מוצע לשנות את שיטת החישוב ולהעביר את מועד התשלום של היטל השבחה למועד הוצאת היתר הבנייה (ז"א, מכירה לא תיחשב כמימוש), ואז יחשבו לו את כל הזכויות בגישה הגורפת לפי ערך הקרקע במועד היתר הבנייה.

#### מה קורה כשיש רצף של תכניות משביחות ופוגעות –

למשל:

	שנה	שינוי	ייעוד	שווי קודם	שווי חדש	השבחה	היטל
			חקלאי				
1	1980		מגורים א'	5,000 ₪	25,000 ₪	20,000	10,000
2	1985		דרך	25,000 ₪	2,500 ₪		
3	2000	חלל לגג	מגורים א'	50,000 ₪	500,000 ₪	450,000	225,000
4	2010	מימוש					ההיטל הוא הסכומים שלמעלה צמודים למדד עד למועד המימוש

פס"ד בית הכרם קבע שכשיש רצף של תכניות פוגעות ומשביחות לא מנכים מהיטל השבחה את הפגיעה במקרקעין. הסיבה לכך, שאם מתבצע קיזוז תהיה פה עקיפה של הוראת ההתיישנות בסעיף 197. הוועדות יודעות לנצל את פסק הדין הזה בצורה צורמת.

למשל למישהו הייתה קרקע חקלאית שבשנות ה-80 הפך למגורים א', בשנות ה-90 שינו את הקרקע לקרקע ציבורית. כשהבן הגיע אחרי הרבה שנים הוא מכר את הקרקע ב-30,000 ₪ ודרשו ממנו 120,000 ₪ היטל השבחה. הסיפור הזה נגמר בפשרה (5,000 ₪).

כאשר יש תכנית פוגעת ובמהלך תקופת ההתיישנות (או במהלך התביעה) נכנסת תכנית משביחה. פסק דין אחר קבע שבמצב כזה לא מגיעים פיצויים (יש קיזוז) – לא צריך לשלם היטל השבחה בגין הפעם השנייה של השבחה אבל לא מקבלים פיצוי עבור הנזק של התכנית הפוגעת (פיצויים שאמורים להיות ב-100%).





## הפקעות

### הזכות להפקיע

הוועדה המקומית רשאית להפקיע כל קרקע אשר נועדה בתוכנית מתאר מאושרת לצורכי ציבור.

### צורכי ציבור

דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורת-טבע, עתיקות, שטחי חנייה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנת רכבת, תחנת אוטובוס, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מתקני תשתיות ועוד, וכן כל מטרה שאישר שר הפנים לעניין זה...

### שיעור ההפקעות

השטח המרבי המותר להפקעה ללא תשלום פיצויים הנו עד 40% משטח החלקה. למעט ייעודי קרקע מסוימים אשר לגביהם תשלם הוועדה פיצויים מלאים. בחישוב השטח המופקע במקרים בהם יפחת שוויה של יתרת החלקה. לא ישולמו פיצויים עבור מבנים או דברים אחרים המחוברים לקרקע, אם בוצעו תוך הפרת חוק התכנון והבנייה.

### שיקולים שמאיים:

1. הבחנה בין השלב התכנוני (שינוי ייעוד) לשלב הקנייני (רכישה)
2. מה סוג הזכות הנפקעת (בעלות, חזקה, שימוש)
3. תשלום עבור מחוברים שקיימים לפי דין (סעיף 190 א' 3)
4. מה מותר להפקיע – סעיף 188
5. מה מותר להפקיע בתמורה/ללא תמורה (הרשימה הגדולה - סעיף 190)
- א. האם המטרה מנויה בסעיף 188? אם כן מותר להפקיע, אן לא – לא ניתן להפקיע ללא קשר לתשלום תמורה
- ב. האם המטרה מופיעה בסעיף 190? האם שיעור ההפקעה מעל/מתחת ל-40%?
6. חובת הפקעת חלקה בשלמות (סעיף 190 א' 1)
7. האם המטרה ראויה? (החלופה: מימוש עצמי)

### פיצויים (חוק- פרק ט', סעיפים 197-202)

#### תביעת פיצויים לאור פגיעה במקרקעין

- בעל מקרקעין או בעל זכות בהם, אשר נמצאים בתחום תכנית או גובלים בתכנית אשר גרמה לפגיעה במקרקעין, רשאי בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית, להגיש תביעה לפיצויים כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- על מנת לזכות בפיצויים על התובע להוכיח שהפגיעה במקרקעין עוברת את גבול הסביר.
- הוועדה המקומית יכולה להחליט אם לקבל את התביעה או לדחות אותה, ואם החליטה לקבלה- מהו הסכום המוצע לפיצויים.
- במקרה של דחיית התביעה או חלקה, רשאי התובע לערור פני ועדת הערר תוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הוועדה המקומית.
- כשהמחלוקת היא שיעור סכום הפיצויים, תמנה ועדת ערר שמאי מכריע.
- על החלטת השמאי המכריע, שני הצדדים יכולים לערור בפני ועדת הערר.
- ועדת הערר תקבל החלטה לאחר שתיתן הזדמנות לצדדים לטעון בפניה.
- על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בנקודה משפטית בלבד.

### פיצויים לפי סעיף 197

פיצויים לפי סעיף 197 הם עבור פגיעה מכח תכנית שלא בדרך הפקעה. סוג פגיעה: (1) ישירה, (2) עקיפה. דוגמאות לפגיעה ישירה: פגיעה בזכויות מוקנות מכוח תב"ע מאושרת (צמצום אחוזי בנייה, שינוי לייעוד נחות יותר ועוד), הגבלת הוצאת היתרי בניה (תנאים שלא היו מקודם). דוגמאות לפגיעה עקיפה: תופעות לוואי כגון רעש, זיהום אוויר, הצללה, סינוור ועוד.

#### סוגיות בהפקעות ופיצויים לפי סעיף 197

מתי תבחר הרשות כי תשיג את שטחי הציבור שבתכנית בדרך של הפקעה ומתי בדרך של הפרשה? הקרקע הרלוונטית לעניין הפקעה ופיצויי 197- מקרקעין בתחום התכנית או הגובלים עימה (ב1977 סוגיית "גובל"/"השקה מופרדת" פס"ד ויטנר, פס"ד בלוך).  
מי רשאי לתבוע? בהפקעה- בעלים, שוכר, בעל משכנתא, בעל זיקת הנאה או זכות קדימה, דייר מוגן (בעלי זכויות לפי חוק המקרקעין), בר רשות (מכוח הפסיקה). ב1977: מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל מקרקעין או בעל זכות בהם (בעלים רשום או חוכר, דייר מוגן).  
מכוח איזה תכנית ניתן לתבוע? מפורטת/מתאר/תמא? השאלה: האם ניתן לזהות את הפגיעה/ ההפקעה.  
את מי תובעים? מי משלם? (מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. סוגיות כתב השיפוי).  
התיישנות בעניין 197 (3 שנים או הארכה באישור שר הפנים)

#### **חלוקה חדשה (פרצלציה) (חוק- סימן ז', סעיפים 121-134)**

ביטול החלוקות הקיימות במסגרת הכנת תכנית מתאר וחלוקה מחדש של השטח למגרשים התואמים את התכנון המוצע. כל בעל זכויות בתחום התכנית זוכה להקצאה של מגרש חדש. הבעלות במגרש החדש אינה בהכרח זהה לבעלות במגרש המקורי. פעולה זו יכולה להיעשות בהסכמה של הבעלים הכלולים בתחום התכנית או שלא בהסכמה. במקרה שאין הסכמה של כולם יחולו הכללים הבאים:

כל מגרש חדש שיוקצה יהיה קרוב ככול האפשר למקום בו היה מגרשו הקודם של מקבל ההקצאה -שוויון של מגרש חדש שיוקצה, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככול האפשר כשוויון המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים שך סך המגרשים הקודמים.

במידה ואין אפשרות לשמור על מלוא היחסיות יקבל מקבל ההקצאה ששוויון מגרשו נמוך יחסית למגרשו הקודם, תשלום הפרש מהועדה המקומית, ואילו מקבל הקצאה ששוויון מגרשו גבוה יחסית למגרשו הקודם, ישלם את הפרש לוועדה המקומית.

לכל תכנית מתאר או מפורטת אשר כוללת איחוד וחלוקה מחדש מצורף לוח הקצאות וטבלת איזון. הלוח מציג את המגרשים הקיימים, ואת שווים היחסי, וכן את רשימת המגרשים המוקצים עפ"י התכנית החדשה ואת שווים היחסי. טבלת האיזון מפרטת את הסכומים של בעלי המגרשים לשלם לוועדה המקומית או לקבל ממנה.

## חלק ראשון

### תקציר לשיטת מיסוי קבלנים בפקודת מס הכנסה לפי הסעיפים 8א ו-18(ד) ותחולת סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין :

#### הבעייתיות שנוצרת בדיווח על הכנסות מעבודות ממושכות

- מכיוון שעבודות של קבלנים, לדוגמא, עשויות להמשך זמן רב עלולה להיווצר בעיה מבחינת הקבלת הכנסות להוצאות – ההוצאות מדווחות במהלך הבנייה, בעוד שההכנסות מדווחות לדוגמא רק בעת מכירת מלאי המבנים שהקבלן בנה.
- המחוקק קבע פתרון לדרך ולעיתוי הדיווח על הכנסות דרך סעיף 8א לפקודת מ"ה.
- המחוקק קבע פתרון לייחוס הוצאות מסוימות ועיתוי ההכרה בהם דרך סעיף 18(ד) לפקודת מ"ה.
- גם תקבולים מלקוחות לא מדווחים כהכנסה בעת קבלתם אלא הם מוצגים כהכנסות מראש או כמקדמות מלקוחות, וזאת עד למועד ביצוע המכירה הסופית – ורק אז תדווח ההכנסה.

#### סעיף 8א לפקודת מ"ה - הדיווח על ההכנסות

הסעיף דן בשני סוגי קבלנים: - קבלן מבצע או קבלן בונה:

##### 1. קבלן מבצע

- סעיפים: 8א(א) ו-8א(ב) לפקודה.
- מדובר בקבלן המבצע את העבודה עבור אדם אחר.
- הגדרה - "עבודה ממושכת"
- עבודה שמשך ביצועה עולה על שנה.
- לרבות עבודות בניה בניין בידי מי שמבצע את העבודה עפ"י הזמנתו של אדם אחר.
- ולמעט בניית בניין בידי בעלו.
- המונח "עבודה" אינו מתייחס רק לעבודות בניה. הסעיף יחול על כל סוגי העבודות שמשך ביצוען עולה על שנה.
- הסעיף יחול על עבודות בניה גם אם משך ביצוע העבודה הוא פחות משנה.

##### מועד החיוב במס אצל קבלן מבצע

- סעיף 8א(ב) לפקודה קובע, כי הדיווח יהיה לפי שיטת "ההתקדמות בעבודה".
- תמורה צפויה: הכוונה לתמורה הכוללת הצפויה עפ"י החוזה ולא רק לתמורה שהתקבלה בפועל.
- עלויות צפויות: הכוונה לעלויות הצפויות לביצוע הפרויקט. יתכן ועלויות אלה ישתנו עם התקדמות הפרויקט.
- מועד הדיווח על ההכנסה: השנה הראשונה שבה אחוז הגמר המצטבר הוא לפחות 25%.
- מועד הדיווח על הפסד: ניתן לדווח על הפסד לצורכי מס רק לאחר הגעה לאחוז גמר מצטבר של 50% לפחות.

##### 2. קבלן בונה

- סעיף: 8א(ג) לפקודה.
- מדובר בקבלן שהוא הבעלים של הבניין אותו הוא בונה.

שיטת הדיווח אצל קבלן בונה:

סעיף 8א(ג) לפקודה קובע, כי הדיווח יהיה לפי שיטת "העבודות הגמורות".

תנאים להחלת סעיף 8א(ג) לפקודה:

- הנישום הוא בעל בניין.
- הפרויקט שנבנה הוא בניין.
- הנישום מבצע את הבניה בעצמו (או באמצעות קבלני משנה).
- משך הבניה עולה על שנה.
- ההכנסות ממכירת הבניין הן הכנסות מעסק (1)2.

#### הדיווח יעשה בהתקיים התנאים הבאים :

- בוצעה מכירה.
- הבניין ראוי לשימוש.
  - בניין או חלק ממנו שחובר לרשת החשמל.
  - או
  - בניין שהתמלאו לגביו התנאים לקבלת תעודת גמר בניה :
    - העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר ממהנדס של הועדה המקומית.
    - קוימו הוראות התקנות ותנאים נוספים של היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה.

#### הערות

- מספיק שיתמלאו התנאים לקבלת תעודת גמר (גם אם בפועל התעודה לא התקבלה).
- סיום בניה לא חייב לכלול את כל האבזורים והמתקנים האפשריים.
- חיבור חלק מהבניין לחשמל- רק החלק שחובר והושלם יחשב ראוי לשימוש.

#### מועד ההכרה בהפסד סעיף 8א(ג)- קבלן בונה תנאים לתחולת הסעיף :

1. שהבניין ראוי לשימוש.
2. נעשה מימוש ומכירה של הבניין או חלק ממנו כאשר הוא ראוי לשימוש.

#### חשוב לציין :

- ההפסד שיוכר הנו ההפסד היחסי בגין החלק שמומש (נמכר) ולא יוכר כל ההפסד הצפוי ממכירת כל הבניין.
- חשוב לציין שיתכן ויימכר בניין כשאינו ראוי לשימוש ואז יחול על הקבלן הדין הכללי בדבר מכירת מלאי עסקי (כלומר תמורה בניכוי עלויות).

#### סעיף 18 (ד)

##### תחולה :

- הסעיף חל על נישומים שהכנסה אצלם ממכירה או מביצוע של יחידת עבודה היא הכנסה לפי ס' (1)2 לפמ"ה (לא חל דווקא על קבלן בניין) אשר בשנה מסוימת היו להם (או שהיו בביצועם) יח' עבודה בביצוע או קרקע שהיא מלאי עסקי.
- קיימים שני סוגי הוצאות לא ישירות משמעותיות בענף הבנייה :
  1. הוצאות מימון
  2. הוצאות לא מוגדרות/ לא ספציפיות- הוצאות הנהלה וכלליות.

#### יחס הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית יעשה ל :

- יח' עבודה ( מייחסים הנהלה וכלליות ומימון )
- קרקע (מייחסים רק מימון )
- הכנסות אחרות (מייחסים הנהלה וכלליות ומימון )

#### סעיף 18(ד)2 - נוסחאות ההעמסה (של העלויות)

- הוצאות הריבית וההנהו"כ מועמסות על פרויקטים באופן דומה זה לזה אך עם שני שינויים :
- החישוב לגבי הנהו"כ הוא על יתרות שוטפות (באותה שנה) ואילו החישוב לגבי ריבית הוא על יתרות מצטברות.

- בחישוב לגבי הריבית מכניסים את מרכיב הקרקע לנוסחת החישוב ואילו לגבי ההנהי"כ לא מכניסים את מרכיב הקרקע.

יש לציין, שלגבי קבלן מבצע, ברגע שעבר 25% גמר, אין רלוונטיות לסעיף 18(ד)- מכיוון שכל ההוצאות מרגע זה מותרות בשוטף. ההסבר הוא שבאומדן הרווח הוא מכניס את המימון והריבית שהועמסו לפי 18(ד) ואז הרווח להכרה, לפי שיעור ההתקדמות, קטן בגובה ההוצאות שהועמסו.

#### נוסחת ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות :

$$\frac{\text{עלויות שוטפות לפרויקט}}{\text{סך עלויות שוטפות לכל הפרויקטים} + \text{הכנסות אחרות}} * \text{הוצאות הנהי"כ} = \text{סכום הייחוס ליחידת עבודה}$$

#### נוסחת ייחוס הוצאות ריבית המועמסות "ליחידת עבודה" :

$$\frac{\text{סה"כ הוצאות מימון} * \text{עלויות מצטברות ליחידת עבודה}}{\text{הכנסות אחרות} + \text{עלויות מצטברות לרכישת קרקע} + \text{עלויות מצטברות לביצוע כל יחידות העבודה}} = \text{מימון המיוחס ליחידה}$$

#### נוסחת ייחוס הוצאות ריבית המועמסות לקרקעות :

$$\frac{\text{סה"כ הוצאות מצטברות לרכישת קרקעות עד תום שנת המס}}{\text{סך עלויות מצטברות לביצוע יחידות עבודה} + \text{סה"כ הוצאות מצטברות לרכישת קרקעות עד תום שנת המס} + \text{הכנסות אחרות}} * \text{הוצאות ריבית} = \text{מימון המיוחס לקרקע}$$

## חלק שני

### עסקת אקראי שטיבה מסחרי ותחולת סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

- עסקאות אקראי הן פעולות שאינן מתבצעות במסגרת פעילות קבועה ומתמשכת.
- המבחנים שאומצו לקביעת קיומה של פעילות עסקית הנם אותם מבחנים שבהם משתמשים בקביעת קיומה של עסקת אקראי שטיבה מסחרי, אבל היישום שלהם יעשה לגבי העסקאות הבדידה וות.

כלומר, מדובר בעסקה ללא מנגנון, וללא מחזוריות ושאינן לסממנים המסחריים של העסקה, הסיווג שלה היה שונה ונוטה לכיוון עסקה בעלת אופי הוני.

מבחנים לקיומה של עסקת אקראי :

1. פעולות שהבשילו את הנכס שעתיד להימכר
2. בקיאות ומומחיות
3. סגולות הנכס להיות נושא של עסקה מסחרית
4. תדירות ופעילות
5. צורת המימון
6. נסיבות הרכישה והמכירה ( זהו מבחן על )

## חלק שלישי

### הכנסות אינטגראליות ותחולת סעיף 85 לפקודת מס הכנסה על קבלן בונה ותחולת סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

#### הכנסה אינטגראלית

הכנסה אינטגראלית הנה תוצר לוואי שנוצר במהלך הפקת ההכנסה העיקרית. דוגמאות:

- השכרת דירות אשר מיועדות למכירה, וזאת לתקופות קצרות.
- קבלת ריבית מפיקדונות שמקורם במקדמות מלקוחות.

#### סעיף 85 לפקודה

קיימים שני עקרונות בדיני המס והם:

1. עיקרון המימוש: הכלל המשפטי במס הכנסה הוא שאין לחייב במס אדם אלא על רווח שמומש. המשמעות היא שיש לבצע שינוי משפטי במצבם הקנייני של הנכסים על מנת שיתקיים אירוע מס.
2. הכלל שאין אדם סוחר עם עצמו: הכלל נבחן בכפוף לעיקרון המימוש.

בפסק דין אנגלי - Sharkey (פסק דין הסוסים) נקבע ע"י בית המשפט שיש מושג של הכנסה רעיונית הנובעת מיכולת האדם לסחור עם עצמו. בפסה"ד הועברו סוסים מחוות הגידול של הנישום (שם הם היו מלאי) להשתתפות במרוצים שהיו מתחביבי אשת הנישום (ואז הם הפכו להיות רכוש קבוע).

סעיף 85 לפקודה קובע שיש לראות כהכנסה מעסק, מלאי עסקי כנמכר במחיר השווי במקרים הבאים:

- סעיף 85(א)(1) – מלאי עסקי השייך לעסק בעת שהופסק או שהועבר;
- סעיף 85(א)(2) – דן בשני מצבים:
  1. מלאי עסקי שהועבר מהעסק שלא בתמורה או שלא במורה מלאה או
  2. מלאי עסקי בעסק שהפכוהו לנכס קבוע באותו עסק.

סעיף 85(ג) קובע הגדרות לעניין הערכת שווי המלאי במקרים שהוזכרו לעיל:  
"מלאי עסקי": כל נכס הנמכר במהלך העסקים הרגיל ולא משנה אם הנכס הנמכר הנו מוצר מוגמר או חומר גלם או מלאי בתהליך.  
"עסק": ראו הגדרה שבסעיף 1 לפקודה.  
"סכום השווי" הסכום שהיה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון אלא אם שוכנע פקיד השומה שהמחיר שנקבע לא הושפע מקיומם יחסים מיוחדים בין הקונה והמוכר.

#### חשוב לזכור:

1. סעיף 85(א)(2) לא יחול במקרה של שינוי יעוד זמני אלא יחול אך ורק על שינוי יעוד קבוע.
2. סעיף 85 בכללותו חל על מכירת טובין ונכסים שונים אך אינו חל על מתן שירות.

## חלק רביעי

### הפסדים לפי סעיף 28 ו-92 לפקודת מ"ה והפסד הון ממימוש ערבות וסעיף 348. לחוק מיסוי מקרקעין

#### סעיף 28 לפקודה – קיזוז הפסדים

מבוא:

הרישא של סעיף 28 (א):

"הפסד שהיה לאדם בעסק או משלח יד בשנת מס ושאליו היה רווח היה נישום לפי פקודה זו, ניתן לקיזוז כנגד סך כל הכנסתו החייבת של אותו אדם ממקורות אחרים באותה שנת מס"

5 כל הזכויות שמורות לעו"ד עיקאב זחאלקה

## (ההדגשה שלי)

1. הסעיף עוסק בקיזוז של הפסדים **פירותיים** בלבד לדוגמא הפסדים מעסק או משלח יד.
2. **"אדם"** כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה. תחולת הסעיף הינה על יחיד וגם על חבר בני אדם כגון חברות.
3. קיזוז הפסדים בציר הזמן.  
**"שנת מס"** מוגדרת בסעיף 1 לפקודה. הכנסתו החייבת של נישום מחושבת לתקופה של שנת מס. חלוקה זו הנה שרירותית כך שיתכן שבשנה מסוימת היו לנישום רווח ובשנה העוקבת הפסד או להיפך. על כן נקבע העיקרון שהפסד יקוזז רק כנגד רווחים מהשנים הבאות (בכפוף לתנאים שילמדו) ושאינן לקוזז הפסד רטרואקטיבית.
4. חשוב לקבוע את **מקום תושבות** הנישום המבקש קיזוז הפסדים. שיטת המיסוי החלה על תושב ישראל הנה השיטה הפרסונאלית ועל תושב חוץ הנה השיטה הטריטוריאלית. על כן יהיה תושב ישראל זכאי לקוזז את הפסדיו שמקורם הן מישראל והן מחוצה לה ולגבי תושב חוץ, הוא יהיה זכאי לקוזז את הפסדיו שמקורם בישראל בלבד.
5. עיקרון המימוש וההכרה בהפסד:  
הפסד שניתן לקיזוז הנו הפסד שאילו היה רווח, היה נישום לפי עקרונות הפקודה. המשמעות היא שיש לבחון את ההפסד בכפוף לעיקרון המימוש (למעט חריגים כגון סעיף 85 לפקודה). לדוגמא, הפסד שנבע משערוך נכסים לא יחשב כהפסד בר קיזוז מאחר ולא ניתן למסות רווחי שיערוך.
6. **"מקורות אחרים"** הכוונה להכנסות פרוטיות אחרות ו/או רווחי הון למיניהם לרבות שבח מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (ראו סעיף 28 (י) לפקודה).  
חשוב לזכור **שסעיף 89(א)** לפקודה קובע ש: "דין תמורה כדין הכנסה לפי סעיף 2 ודין רווח הון כדין הכנסה חייבת ....."

### שיטת קיזוז הפסדים שמקורם מעסק או משלח יד

קיזוז הפסדים שכאלה מתבצע בהתאם לשני מצבים:

- א. סעיף **28(א)** - קיזוז הפסדים מול כל הכנסה חייבת בשנת המס שבה נוצר ההפסד. מקור ההפסד הנו אך ורק מעסק או משלח יד.
- ב. סעיף **28(ב)** - קיזוז הפסדים מועברים שמקורם מעסק או משלח יד מול הכנסה חייבת בשנים הבאות מעסק או משלח יד לרבות רווח הון בעסק או במשלח יד וזקיפתם משנה לשנה. בנוסף, ניתן לקוזז כנגד הכנסה ממשכורת, בתנאים מגבילים, המנויים בסעיף וזאת רק לגבי הפסדים מעסק או משלח יד שנוצרו בשנת המס 2007 ואילך.  
התנאים שבסעיף לקיזוז האמור לעיל ממשכורת הם:
  1. לאותו אדם לא הייתה הכנסה מעסק או משלח יד בשנת הקיזוז.
  2. אותו אדם חדל לעסוק בעסק או משלח יד שאת ההפסד שהיה לו בו הוא מבקש לקוזז.
  3. מקור של ההפסד שהיה לאותו אדם אינו מחברת בית כמשמעותה בסעיף 64, מחברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64, או מחברה שקופה כהגדרתה בסעיף 64(א).**(ראו תיקון 154 לפקודה – תחולה מ- 01.01.2007)**

### חשוב לזכור:

- בכל מהלך של קיזוז הפסדים יש לבדוק את מקור ההפסד ואת הכנסה שכנגדה יקוזז.
- **סעיף 28(י)** קובע שהכנסה חייבת ורווח הון כוללים גם **שבח ממקרקעין**.
- **הפסד** מעסקת אקראי אינו ניתן לקיזוז כנגד הכנסה חייבת ממקור אחר לפי סעיף 28(א) ואינו ניתן להעברה לפי סעיף 28(ב). (**אבל שימו לב** לא להתבלבל: אם יש הכנסה מעסקת אקראי- כן ניתן לקוזז אותה **מהפסד שוטף** מעסק/ממשלח יד לפי 28(א) כי לפי

כל הזכויות שמורות לעו"ד עיקאב זחאלקה 6



- סעיף זה ניתן לקיזוז מול כל הכנסה - כולל הכנסה מעסקת אקראי וכולל גם הכנסות מחו"ל.
- הפסד מועבר מעסק או משלח יד לפי סעיף 28 (ב) אינו ניתן לקיזוז כנגד רווח מעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי.
  - יתרת הפסד מעסק או משלח יד שנותרה לאחר ישום סעיף 28(ב) ניתנת להעברה לשנים הבאות ללא מגבלת זמן.

### סדרי קיזוז של הפסדים

1. הפסד שוטף כאמור בסעיף 28(א) ניתן לקיזוז כנגד סוגי הכנסות ממקורות אחרים לפי הסדר שבחר הנישום. אותה קביעה תחול גם לעניין סעיף 28(ב).
2. נוצר לנישום הפסד שוטף מעסק או משלח יד ובאותה שנה היה לו גם הפסד מועבר מעסק או משלח יד, סדרי הקיזוז יעשו לפי בחירת הנישום. הוא יכול לבחור בסוג הפסד שירצה לקיזוז כנגדו בכפוף למגבלה שבסעיף 28 (ב).

### חריגים "לחובת הניצול"

- סעיף 28 (ג):
- אין חובה לנצל קיזוז הפסד כנגד הכנסות שיעור המס החל עליהם אינו עולה על 20% ושנבעו מ:
- רווח הון שהוא סכום אינפלציוני
  - כל רווח הון אחר
  - הכנסה מריבית
  - הכנסה מדיבידנד

בחר הנישום לנצל את החריג שבסעיף 28 (ג), יתרת ההפסד אינה "הולכת לאיבוד" והיא תועבר לשנים הבאות.

### שיטת קיזוז הפסד פאסיבי משכירות - סעיף 28 (ח):

- הסעיף קובע שיטת קיזוז של הפסד מועבר שנבע מהשכרת בניין. התנאים הם:
- ההפסד השוטף הינו הפסד פאסיבי שמקורו בסעיף 6(2) לפקודה.
  - ההפסד השוטף ניתן לקיזוז כנגד הכנסות פאסיביות מאותו מקור (כלומר 6(2)) ולא דווקא מאותו בניין.
  - הפסד פאסיבי מועבר שמקורו מהשכרת בניין ניתן לקיזוז אך ורק כנגד הכנסות מאותו בניין בלבד.
  - "הכנסתו מאותו בניין" כוללת גם רווח הון ממכירת אותו בניין בלבד.

### סעיף 92 לפקודת מס הכנסה - קיזוז הפסדי הון

#### נוסח סעיף 92:

"(א)

- (1) סכום הפסד הון שהיה לאדם בשנת מס פלונית ואילו היה ריווח הון היה מתחייב עליו במס, יקוזז תחילה כנגד ריווח ההון הריאלי וכל שקל חדש של היתרה יקוזז כנגד שלושה וחצי שקלים חדשים של סכום אינפלציוני חייב ..... לעניין זה רואים שבח הפסד כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963, כאילו היו ריווח הון או הפסד הון, לפי העניין;
- (2) על אף האמור בפסקה (1), סכום הפסד הון שהיה לאדם בשנת מס פלונית ממכירת ניירות ערך זרים כהגדרתם בסעיף 16ה יקוזז רק כנגד ריווח הון ממכירת ניירות ערך זרים.
- (3) היה לאדם הפסד הון ממכירת נכס מחוץ לישראל, ושאלו היה ריווח הון מתחייב עליו במס בישראל, יחולו עליו הוראות פסקה (1), ואולם הפסד הון מנכס כאמור יקוזז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל.

## חלק שביעי

### חובת הגשת דו"ח וחובת דיווח על תכנוני מס חייבי דיווח

#### קביעת פעולות החייבות בדיווח

- סעיף 131(ז) קובע כי "שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע פעולות שהן תכנון מס החייב בדיווח, אופן הדיווח והיקפו; בסעיף קטן זה, "פעולה" – לרבות עסקה ומכירה ולרבות אם חלות לגביהן הוראות חוק מיסוי מקרקעין".
- ביום 25.12.06 פורסמו התקנות בקובץ התקנות, והן חלות על פעולות שתבצענה בשנות המס 2007, 2008, 2009. (תקנה 5).

#### דוגמאות הרלוונטיות לעסקאות מקרקעין

- (1) מכירת מוצר גמור כדוגמת משרד, דירת מגורים וכו', בדרך של מכירת קרקע מחד, והתקשרות בעסקה למתן שירותי בניה, מאידך.
  - בעל קרקע, קבלן ויזם, שערכו ביניהם הסכם משותף להקמת פרויקט בניה ובמקביל חתמו במישרין ובעקיפין על הסכמים נפרדים למכירת קרקע ולהזמנת שירותי בניה, או כל הסכם אחר מול הצרכן הסופי, ידווחו על הסכמי השיתוף.
  - חובת הדיווח חלה על בעל הקרקע, הקבלן והיזם בשנה בה הייתה ההתקשרות.
- (2) כל פעולה/התקשרות (לרבות הלוואה, מתן שירותי בנייה), אשר התמורה בגינה מחושבת על-פי התמורה ממכירת המקרקעין.
  - העושה פעולה או המתקשר בחוזה למתן שירותי בנייה או מימון עם בעל הקרקע, ושהתמורה עבור שירותי הבנייה או המימון הניתנים על-ידו, מחושבת על-פי התמורה ממכירת המקרקעין, ידווח על עצם ההתקשרות.
  - חובת הדיווח חלה על בעל הקרקע, ועל נותן שירותי הבנייה/ המימון בשנה בה הייתה ההתקשרות.