



שר הפנים  
Minister Of Interior  
وزير الداخلية

כ"ט בתמוז התשע"ד  
27 ביולי 2014

מתווה להפעלת סמכות שר הפנים

לפי סעיף 157א(ח) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סעיף 157א(ח)1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - החוק) קובע:

(ה) (1) שר הפנים רשאי לקבוע בצו<sup>1</sup>, לאחר החייעצות עם הוועדה 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 במישרין מהתכנית, וההתנגדות מתייחסת למקרקעין

שיש לו זכות ישירה בהם.

הסעיף האמור, נועד על מנת לאפשר, במקרים חריגים המצדיקים זאת, הקדמת חיבור לשמל, טלפון ומים בשטח שחלה עליו תוכנית מופקדת המתירה בנייה, במהלך תקופת הביניים שעד לאישורה של התכנית שלאחריהם יוצא היתר כנדרש.

השימוש בסמכות האמורה בידי שר הפנים הינו בגדר חריג לכלל שקבע המחוקק בסעיף 157א לפיו לא יינתן אישור לאספקת חשמל, טלפון ומים אלא לאחר קבלת אישור מאת הרשות המאשרת לפיו ניתן היתר לפי חוק התכנון והבניה לעבודות שלגביהן מבוקשת חיבור החשמל, המים או הטלפון. לפיכך, השימוש בסמכות זו נדרש שיעשה במשורה ובמקרים חריגים בלבד בכדי שלא לעקר את הכלל שקבע המחוקק ואת התכלית שעמדה ביסוד קביעתו, שעניינה אכיפת הוראות חוק התכנון והבניה ומניעת עידוד לעבריינות ופגיעה בשלטון החוק.

לאחר בחינה של הסוגיה, והתייעצות עם דרגי המקצוע במשרדי והמשנה ליועמ"ש לממשלה, מצאתי לנכון לקבוע מתווה שבמסגרתו ניתן יהיה לבחון הוצאת צו לפי הסעיף האמור בדבר אי תחולת הוראת סעיף 157א לחוק, בכל הנוגע לשטחים אשר לגביהם יתקיימו הוראות הסעיף ובכפוף לתנאים הבאים:

1. הוראות סעיף 157א יחולו על פי הצו אך ורק לגבי חיבור יחידות דיור שנבנו לפני יום כ"ט בתמוז תשע"ד (27 ביולי 2014).

2. אישור כאמור יינתן רק לשטח הכלול בתכנית מופקדת מפורטת שנעשתה ביוזמת המדינה, רשות המקומית או הוועדה המקומית והוגשה על ידי מי מביניהן, ואשר כוללת 50 יחידות דיור לפחות.

<sup>1</sup> 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.

3. אישור כאמור יינתן רק לאחר שתתקבל עמדת הוועדה המחוזית, כנדרש בהתאם לחובת ההתייעצות הקבועה לעניין זה, ביחס לתוכנית המופקדת, לרבות לגבי לוחות הזמנים הצפויים להמשך קידומה, וההשפעה האפשרית של ההתנגדויות שחוגשו לתוכנית על הבנייה נשוא החיבור המבוקש.

4. תנאים להגשת בקשה לחיבור יהיו, בין היתר:

א. הגשת התחייבות בכתב של המבקש להגיש בקשה להיתר בניה לא יאוחר משלושה חודשים לאחר אישור התכנית המופקדת ולהוציא היתר בניה למבנה, ככל שהדבר הינו בשליטתו, לא יאוחר מששה חודשים לאחר אישור התכנית המופקדת.

ב. הפקדת ערבות בנקאית בידי מבקש החיבור או מי מטעמו להבטחת הגשת הבקשה להיתר בניה כאמור בסעיף קטן (א) ולהבטחת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם על פי כל חיקוק, בגין יחידת הדיור שאליה מתייחסת בקשת החיבור; קביעת שיעורם של האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, תיעשה על פי אומדן שתקבע הועדה המקומית או הרשות המקומית, בהסתמך על חוות דעת שמאי מוסמך וגזבר הרשות המקומית או הוועדה המקומית, או בהסתמך על הליך אחר הנוהג בוועדה המקומית או הרשות המקומית לעניין קביעת שווי אגרות והיטלים ואשר יקבל את אישור משרד הפנים; לעניין זה יראו את התכנית שהופקדה כתכנית מאושרת ואת תאריך ההפקדה כתאריך אישור התכנית.

ג. הסכמת בעל הקרקע לבקשת החיבור.

ד. לא תתקבל בקשה ביחס למבנה שלגביו תלויים ועומדים צווים שיפוטיים או מנהליים להריסתו או למניעת שימוש בו.

5. נוסח הבקשה לחיבור יצורף כנספח לצו וייקבעו כללים פרוצדוראליים לענין אופן הגשת הבקשה, ובכלל זה לענין התחייבויות מבקש החיבור והמסמכים שיש לצרף לבקשה, ולענין הוכחת בעלות בקרקע נושא הבקשה.

גדעון סער  
שר הפנים



שר האוצר

**עדכון המתווה להפעלת סמכות שר האוצר  
לפי סעיף 157א(ח) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

1. ביום 27.7.14 פרסם שר הפנים דאז, מר גדעון סער, מתווה להפעלת סמכות שר הפנים לפי סעיף 157א(ח) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן-החוק).
2. בחלוף כשנתיים מפרסום המתווה, ולאחר בחינה מחודשת של הסוגיה, מצאתי כי הוא נדרש להבהרות בכמה עניינים. הבהרות אלה הינן על דעתו ובחשכתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

**להלן הבהרות הנדרשות:**

- א. **סעיף 2 למתווה קובע כי הצו יינתן רק לגבי שטח הכלול בתכנית מפורטת מופקדת (כנדרש בסעיף 157א(ח) לחוק).**

בעניין זה יש להבהיר במתווה כי תכנית המתנה הוצאת היתר בניה בתשריט חלוקה כמשמעותו בסעיף 137 לחוק, תיחשב כתכנית שניתן לאפשר חיבורי חשמל עם הפקדתה. עוד יש להבהיר כי תכנית המתנה הוצאת היתר בניה באישור תכנית איחוד וחלוקה, שאין בה קביעת או שינוי יעודים מהתכנית המאושרת, אלא שיוך קנייני ותשלומי איזון בלבד, תחשב כתכנית שניתן לאפשר חיבורי חשמל עם הפקדתה.

- ב. **סעיף 3 למתווה קובע כי הצו יינתן רק לאחר שתתקבל עמדת הוועדה המחוזית, כנדרש בהתאם לחובת ההתייעצות הקבועה לעניין זה, ביחס לתכנית המופקדת, לרבות לוחות הזמנים הצפויים להמשך קידומה, וההשפעה האפשרית של ההתנגדויות שהוגשו לתכנית על הבנייה נשוא החיבור המבוקש.**

- לעניין זה יש להבהיר כי כבר לעת הדיון בהפקדת התכנית תוכל הוועדה המחוזית להודיע כי היא מבקשת לשקול את עמדתה באשר לחיבור המבנים הכלולים בתכנית לחשמל. הודיעה כך הוועדה, תשקף זאת הודעת ההפקדה. העתק הודעת ההפקדה תועבר גם לחברת החשמל.
- פרסום זה יאפשר לכל מי שסבור כי אישור הצו יסכל את התנגדותו, לציין זאת במסגרת ההתנגדות שתוגש על ידו, על מנת להקל על עבודת הוועדה בזיהוי התנגדויות אלה, ובגיבוש המלצתה לפי סעיף 3 למתווה.

- בנוסף, יוכל מי שמתעתד להגיש בקשה לחיבור, לפנות לגורמים הרלבנטיים על מנת להיערך להגשת הבקשה ככל שהצו יחתם, ובכלל זה לוועדה המקומית לצורך השומה וקבלת חו"ד באשר לקיומם של צווים על המבנה.

יובהר שהפונה צריך להיות מודע לכך שלא יהיה בהיערכות זו כדי להשפיע על המלצת הוועדה או הרשות המאשרת ביחס לחיבור לחשמל לעת שידרשו לבקשה הפרטנית. כן יובהר שאין בהיעדר הפרסום בהודעת הפקדה או בהיעדר התייחסות לעניין בהחלטת ההפקדה, כדי לשלול את האפשרות ולפיה הוועדה המחוזית תעשה שימוש בסמכותה לפי סעיף 157א(ח) לחוק, במועד מאוחר יותר.

- מיד עם סיום התקופה להגשת ההתנגדויות, ועוד טרם שמיעתן, תוכל ועדת המשנה להתנגדויות להתכנס ולבחון את עמדתה ביחס לחיבורי החשמל, לרבות בהתייחס למניעה הנובעת מהתנגדות שהוגשה לתכנית. כך, תוכל הוועדה להעביר לשר את עמדתה באופן יעיל ומהיר, מה שיאפשר את חתימת הצו זמן קצר לאחר מכן ואת הגשתן של הבקשות הפרטניות לחיבור לחשמל מכוחו.




שר האוצר

ג. סעיף 14 למתווה קובע כי לא תתקבל בקשה ביחס למבנה שלגביו תלויים ועומדים צוים שיפוטיים או מנהליים להריסתו או למניעת שימוש בו.

יש למעט מקביעה זו צו שיפוטי שבית המשפט האריך את תמועד לביצועו לפי סעיף 207 לחוק, אשר לא יהיה בקיומו כדי למנוע הגשת בקשה כאמור.

ד. לאחר שהתברר כי חברת החשמל אינה מבצעת חיבורי חשמל, לאחר אישור התכנית, אף אם אישור הרשות המאשרת ניתן טרם אישור התכנית, תתוסף הבהרה במתווה ולפיה בהתאם לקבוע בצו, ניתן להתיר חיבור חשמל מכוחו של אישור שעמד בכל תנאי המתווה וניתן טרם נכנסה לתוקף התכנית.

  
משה כחלון  
שר האוצר