



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

17 בנובמבר 2021

1464

י"ג בכסלו התשפ"ב

עמוד

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 ..... 158

## הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021

תיקון סעיף 1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

### דברי הסבר

את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שבו מצוי המבנה ולהוסיף בו שימושים לצורכי ציבור והוראות נוספות;

3. תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר – תכנית אשר מימושה יותנה בחיזוק המבנה הקיים, ובמסגרתה יהיה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש אחר, ולהוסיף שימושים לצורכי ציבור והוראות נוספות.

הוראות לגבי מסלולים אלה, היקף סמכותה של הוועדה המקומית ותנאים נוספים, נקבעו בסעיף 6א לחוק ובסימן ד'1 המוצע, כנוסחה המוצע בסעיפים 4 ו-6 להצעת החוק.

כמו כן, כדי לייעל ולזרז את מימושן של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיווק, מוצע להקנות לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף לתקנות שיוקנו על ידי שר הפנים לעניין זה. הוראות לעניין זה מוצעות בסעיף 1א145 לחוק, כנוסחה המוצע בסעיף 10 להצעת החוק.

נוסף על כך מוצע לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור לעיל. הוראות לעניין זה מוצעות בתוספת השלישית לחוק, כנוסחה המוצע בסעיף 13 להצעת החוק.

לעניין זה יובהר כי בשל הוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית האמורה לעיל, בנוגע לבקשות להיתרים שיוגשו מכוח תמ"א 38 עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022), והוראות נוספות שנוכרו באותה החלטה, הצעת חוק זו אינה מבקשת להשמיט את ההתייחסות בחוק או בחוקים אחרים, לתמ"א 38.

הנושא השני שבו עוסקת הצעת החוק, כאמור לעיל, הוא מתן סמכות למוסדות התכנון לקבוע הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי לרשות מקומית או למדינה. מוצע לקבוע הסדר ערכני ויעיל בנוגע לצורך שעלה בקביעת ייעוד ציבורי בחלק ממבנה שאינו מיועד לצורכי ציבור, זאת כדי לתת מענה לאתגרים וליעדים שבפניהם עומדים מוסדות התכנון, בשל מחסור בשטחי קרקע פנויים, לפעול ולאפשר את קידום הפיתוח, תוך הבטחת צורכי הציבור

כללי הצעת חוק זו באה לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק או חוק התכנון והבנייה), ולעגן בו שני נושאים מרכזיים: קביעת חלופה לתכנית המיתאר הארצית לחיווק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ומתן סמכות למוסדות התכנון לקבוע הוראה להקניית בעלות בחלק ציבורי לרשות מקומית או למדינה.

תכנית המיתאר הארצית לחיווק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן – תמ"א 38), נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיווק מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413 – תכן לעמידות ברעידות אדמה: הערכה ושיפור של עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה. בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, מיום ו' בחשוון התש"ף (5 בנובמבר 2019), נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022), ונקבעו הוראות מעבר והוראות נוספות. נוסף על כך, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 2(א) לחוק, המליצה המועצה הארצית לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהיו חלופה לתמ"א 38 ואשר במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם – הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, העדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי.

מוצע לעגן בהצעת חוק זו את ההסדרים הדרושים כדי לקדם ולאפשר חיווק מבנים בפני רעידות אדמה וזאת כחלופה לתמ"א 38. על פי המוצע יורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר, במסגרת התכניות שבסמכותן, תכניות בשלושה מסלולים:

1. תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש – תכנית אשר מימושה יותנה בהריסת מבנה קיים הטעון חיווק בפני רעידת אדמה, ובמסגרתה יהיה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שבו מצוי המבנה, ולהוסיף בו שימושים לצורכי ציבור והוראות נוספות;

2. תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק – תכנית אשר מימושה יותנה בחיווק מבנה קיים הטעון חיווק בפני רעידת אדמה, ובמסגרתה יהיה ניתן להגדיל

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ט, עמ' 81

(1) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי", "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ו"תכנית החיזוק (תמ"א 38)". המילים "תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – יימחק;

(2) אחרי ההגדרה "תכנית בסמכות ועדה מחוזית" יבוא:

"תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);".

2. בכותרת סימן ג' בפרק ג' לחוק העיקרי, אחרי "תכנית מיתאר מקומית" יבוא "ותכנית מפורטת".

תיקון כותרת סימן ג' לפרק ג'

3. כותרת סימן ד' בפרק ג' לחוק העיקרי – תימחק.

מחיקת כותרת סימן ד' לפרק ג'

4. בסעיף 62א לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 62א

(1) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (20) יבוא:

"(21) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, הוספת שימושים לצורכי ציבור הוספת שטחי שירות או קביעת הוראות לעניין חניה, בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד' 1; אושרה תכנית כאמור –

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיפים** פרק ג' לחוק קובע הוראות לגבי סוגי תכניות 2 ו-3 והוראות כלליות. סימן א' לפרק האמור – כותרתו "תכנית מיתאר ארצית", סימן ב' – כותרתו "תכנית מיתאר מחוזית", סימן ג' – כותרתו "תכנית מיתאר מקומית" וסימן ד' – כותרתו "תכנית מפורטת". מוצע לתקן את כותרת סימן ג' כך שתכלול את תכנית מיתאר מקומית והן תכנית מפורטת, ובהתאמה – למחוק את כותרת סימן ד', באופן שיהיה סימן אחד שיכלול את ההוראות הנוגעות לשני סוגי התכניות. זאת מכיוון שכבר היום הוראות סימן ג' כוללות, הלכה למעשה, התייחסות הן לתכנית מיתאר מקומית והן לתכנית מפורטת, כמו למשל סעיף 62א לחוק.

### סעיף 4 לפסקה (1)

סעיף 62א לחוק קובע אילו תכניות מיתאר מקומיות או תכניות מפורטות יהיו בסמכות ועדה מקומית (ראו גם הגדרת "תכנית בסמכות ועדה מקומית" בסעיף 1 לחוק).

מוצע להקנות סמכות, לכל ועדה מקומית, לאשר תכנית לעמידות בפני רעידות אדמה, לגבי מגרש שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א לחוק בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק (להלן – מבנה הטעון חיזוק), בשלושה מסלולים:

**בפסקה (21) המוצעת** – מוצע להסמיך את הוועדה לדון בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 70א לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק (להלן – תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש או מסלול הריסה ובנייה מחדש). והכול בהתאם להוראות סעיף 70ב ולסימן ד' בנוסחם המוצע בסעיף 6 האמור. במסלול זה, מוצע לתת סמכות לכל ועדה

הנדרשים, שימוקמו בתוך מבנה שאינו מיועד לשימוש ציבורי (מבנה שחיר). הסדר זה נדרש גם לצורך אישורן וקידומן של התכניות לעמידות בפני רעידות אדמה שבסמכות הוועדה המקומית במסלולים הנזכרים לעיל, שבמסגרתן תהיה נתונה לוועדה מקומית, על פי המוצע, הסמכות להוסיף שימושים לצורכי ציבור.

במסגרת ההסדר המוצע יהיו מוסמכים מוסדות התכנון, בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בלא צורך באישורה של תכנית נוספת ואשר כוללת ייעוד של חלק ממבנה לצורכי ציבור, לכלול הוראה כי אותו חלק המיועד לצורכי ציבור כאמור, לאחר שייבנה, יועבר לבעלות הרשות המקומית או המדינה, ויירשם על שמה, וזאת בכפוף למכלול התנאים המפורטים בהצעת החוק. ההוראות לעניין זה נקבעו בסימן 3' לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק.

**סעיף 1** ההגדרה "תכנית החיזוק (תמ"א 38)" שבסעיף 1 לחוק, מפנה להגדרה שבחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן – חוק הרשות להתחדשות עירונית). לנוכח ההצעה להרחיב את ההגדרה "תכנית חיזוק" בחוק הרשות להתחדשות עירונית (ראו סעיף 15 להצעת החוק), מוצע שלא להסתמך על הגדרה זו בחוק התכנון והבנייה, ולקבוע כי לעניין החוק האמור המונח "תכנית החיזוק (תמ"א 38)" יכלול רק את תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). שאר התכניות לעמידות בפני רעידות אדמה שאמורות להיות מסלול חלופי לתמ"א 38 על פי המוצע בהצעת חוק זו, מוגדרות בסימן ד' 1' בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק.

(א) לא תאושר, לפי סעיף קטן זה או סעיף קטן (א1), באותה תכנית או בתכנית אחרת, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, מעבר לאמור בסעיף 70ב(1);

(ב) לא תאושר לפי סעיף קטן זה, באותה תכנית או בתכנית אחרת, הוספת שטחי שירות מעבר לאמור בסעיף 70ב(2);

(22) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, הוספת שימושים לצורכי ציבור או קביעת הוראות לעניין חניה, בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיוק, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד'1; אושרה תכנית כאמור, לא תאושר, לפי סעיף קטן זה או סעיף קטן (א1), באותה תכנית או בתכנית אחרת, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, מעבר לאמור בסעיף 70א(1);

## ד ב ר י ה ס ב ר

אחרת, לפי סעיף קטן (א2)(1) או (2) או סעיף קטן (ג) של סעיף 62א, אם מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיפים קטנים אלה.

כמו כן, מוצע לקבוע גם לגבי תוספת שטחי שירות בתת-הקרקע, כי אם תאושר תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש לפי פסקה (21) המוצעת, לא תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית אחרת או במסגרת אותה תכנית, לפי סעיף 62א(א), הגדלה נוספת של שטחי שירות בתת-הקרקע, מעבר לשיעור המרבי שנקבע בסעיף 70ב(1) המוצע – פי שלושה משטח המגרש. מגבלה זו מכוונת, בין השאר, לסמכות להוסיף שטחי שירות בתת-הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15). כך שסמכות זו לא תהיה נוספת לסמכות האמורה לשיעור האמור בסעיף 70ב(1). עם זאת, הגבלה זו אינה תקפה לגבי תכנית לפי סעיף 62א(א1). (2א) או (ג). כך למשל, תוכל ועדה מקומית לאשר שטחי שירות בתת-הקרקע (במסגרת אותה תכנית או בתכנית אחרת), בלא מגבלת כמות, לפי סעיף 62א(א)(8).

עוד יובהר לעניין זה, כי בנוגע לתכניות מאושרות, שקדמו לתכנית שתאושר במסלול הריסה ובנייה מחדש לפי פסקה (21) המוצעת, קובע סעיף 70ב בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק, כי אם בתכנית כאמור אושרו שטחי בנייה שטרם מומשו, יובאו שטחים אלה במסגרת שטחי הבנייה שניתן לאשר במסלול זה, שכן לעניין שטחי הבנייה, נדרש סך שטחי הבנייה המותרים במגרש, מעל הקרקע, לפי כל תכנית, לא יעלו על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיוק (למעט שטחים לצורכי ציבור כאמור שהם נוספים על לשיעור זה). כך גם לעניין שטחי שירות בתת-הקרקע, נדרש ששטחי הבנייה כאמור, לפי כל תכנית, לא יעלו על פי שלושה משטח המגרש;

**בפסקה (22) המוצעת** – מוצע להסמיך את הוועדה לדון בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיוק, כהגדרתה בסעיף 70א לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק (להלן – תכנית במסלול חיוק או מסלול חיוק), והכול בהתאם להוראות סעיף 70 ולסימן ד'1 בנוסחה המוצע בסעיף 6 האמור. במסלול זה מוצע לתת סמכות לכל ועדה מקומית, בתכנית שבסמכותה החלה על מגרש שבו מצוי מבנה הטעון חיוק ואשר הוצאת היתר

מקומית, בתכנית שבסמכותה החלה על מגרש שבו מצוי מבנה הטעון חיוק ואשר הוצאת היתר מכוחה מותנית בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל הקרקע, כך שהשטח האמור לאחר הגדלתו לא יעלה על 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים במבנה הטעון חיוק מעל הקרקע, ונוסף על כך להגדיל את שטחי הבנייה למטרות שירות בתת-הקרקע בשיעור שלא יעלה על פי שלושה משטח המגרש. כמו כן מוצע לאפשר לוועדה המקומית להוסיף במגרש שימושים לצורכי ציבור מסוימים (שפורטו לעניין מסלול זה בסעיף 70ב(א)(3) המוצע) ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש, נוסף על הגדלת השטח שפורטה לעיל, לצורך שימושים אלה, בשיעור של עד 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל הקרקע (לאחר הגדלתו). עוד רשאית הוועדה המקומית במסגרת תכנית כאמור, לסטות מהוראות לעניין חניה, שנקבעו בתקנות לפי חוק התכנון והבנייה או בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת (ראו בהרחבה בדברי ההסבר לסעיף 70 המוצע בסעיף 6 להצעת החוק).

יובהר ויודגש לעניין מסלול זה, כי מכלול התנאים והמגבלות בנוגע לסמכות הוועדה המקומית בכל הנוגע לתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, ובכלל זה במסלול הריסה ובנייה מחדש, מפורטים בהרחבה בסימן ד'1 בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק ובסעיף 70ב שבו העוסק במסלול הריסה ובנייה מחדש, כך שיש לקרוא את הסמכות בפסקה (21) המוצעת, יחד עם הוראות סימן ד'1 כולו.

נוסף על כך מוצע לקבוע כי אם אושרה תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש לפי פסקה (21) המוצעת, לא תאושר באותה תכנית או בתכנית אחרת לפי סעיף 62א(א) או (א1) לחוק, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, מעל הקרקע, בשיעור העולה על הקבוע בסעיף 70ב(1) המוצע – 400%. כך אם תאושר תכנית במסלול זה אשר תמצה את מבסת ה-400% כאמור, לא תהיה רשאית הוועדה המקומית להוסיף שטחי בנייה במגרש, מעל הקרקע, מכוח סעיף 62א(א), ובכלל זה מכוח פסקאות (14), (16) או (17) שבו, או מכוח סעיף קטן 62א(א1), ובכלל זה מכוח פסקאות (1), (2) ו-(12) שבו. עם זאת, הגבלה זו אינה תקפה לגבי האפשרות להוסיף שטחי בנייה, במסגרת אותה תכנית, או בתכנית

23) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה או הוספת שימושים לצורכי ציבור, בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70ד, ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד'1;

24) קביעת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי לרשות המקומית, בהתאם להוראות סימן 3, לעניין חלק ציבורי המיועד לצורכי ציבור שנקבעו בידי הוועדה המקומית בתכנית לפי סעיף זה.";

## ד ב ר י ה ס ב ר

בנוגע לאפשרות להוסיף שטחי בנייה בתת-הקרקע מעבר למכסת ה-200% הנזכרת, יובהר כי מגבלה זו אינה תקפה לשטחי בנייה בתת-הקרקע, שכן היא מתייחסת לשטחי בנייה מעל הקרקע. לכן, הוועדה המקומית תהיה רשאית, במסגרת התכנית לפי פסקה (22) המוצעת, או בתכנית אחרת, להגדיל את שטחי הבנייה במגרש בתת-הקרקע, ובכלל זה למטרות שירות לפי הוראות אחרות שבסעיף 62א, ובכלל זה פסקה (15) שבסעיף קטן (א) או פסקה (8) שבסעיף קטן (1א), לפי העניין.

עוד יובהר לעניין זה, כי בנוגע לתכניות מאושרות, שקדמו לתכנית שתאושר במסלול חיוזוק לפי פסקה (22) המוצעת, קובע סעיף 70 בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק, כי אם בתכנית כאמור אושרו שטחי בנייה שטרם מומשו, יובאו שטחים אלה במכסת שטחי הבנייה שניתן לאשר במסלול זה, שכן לעניין שטחי הבנייה נדרש ששטחי הבנייה המותרים במגרש, מעל הקרקע, לפי כל תכנית, לא יעלו על 200% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיוזוק (למעט שטחים לצורכי ציבור כאמור שהם בנוסף על שיעור זה).

**בפסקה (23) המוצעת** – מוצע להסמיך את הוועדה לדון בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כהגדרתה בסעיף 70א לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק (להלן – תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר), והכול בהתאם להוראות סעיף 70ד ולסימן ד'1 בנוסחם המוצע בסעיף 6 האמור במסלול זה, מוצע לתת סמכות לכל ועדה מקומית, בתכנית שבסמכותה החלה הן על מגרש שמצוי בו מבנה הטעון חיוזוק והן על מגרש אחר שאין בו מבנה כאמור (להלן – המגרש האחר), להגדיל את שטחי הבנייה במגרש האחר בכפוף לחיוזוק המבנה הטעון חיוזוק, כולו, בפני רעידת אדמה והוספת מרחב מוגן דירתי לכל אחת מהדירות שבו (אלא אם כן ניתן לכך פטור לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן – חוק ההתגוננות האזרחית)). שיעור ההגדלה במגרש האחר, מעל הקרקע, לא יעלה על 100% מסך שטחי הבנייה הקיימים במבנה הטעון חיוזוק מעל הקרקע. נוסף על כך, רשאית הוועדה המקומית, במסגרת תכנית לפי פסקה

מכוחה מותנית בחיוזוק המבנה, כולו, בפני רעידת אדמה, להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל הקרקע, כך שהשטח האמור, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 200% מסך שטחי הבנייה הקיימים במבנה הטעון חיוזוק מעל הקרקע. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להוסיף במגרש שימושים לצורכי ציבור מסוימים (שפורטו לעניין מסלול זה בסעיף 70א(2) המוצע) ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלה בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש (לאחר הגדלתו). עוד רשאית הוועדה המקומית במסגרת תכנית כאמור, לסטות מהוראות לעניין חניה, שנקבעו בתקנות לפי חוק התכנון והבנייה או בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת (ראו בהרחבה בדברי ההסבר לסעיף 70 המוצע בסעיף 6 להצעת החוק).

יובהר ויודגש גם לעניין מסלול זה, כי מכלול התנאים והמגבלות בנוגע לסמכות הוועדה המקומית בכל הנוגע לתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, ובכלל זה במסלול חיוזוק, מפורטים בהרחבה בסימן ד'1 לחוק בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק ובסעיף 70ג שבו, שעוסק במסלול הריסה ובנייה מחדש, כך שיש לקרוא את הסמכות בפסקה (22) המוצעת יחד עם הוראות סימן ד'1 כולו.

זאת ועוד, מוצע לקבוע כי אם אושרה תכנית במסלול חיוזוק לפי פסקה (22) המוצעת, לא תאושר במסגרת אותה תכנית או במסגרת תכנית אחרת לפי סעיף 62א(א) או (1א) לחוק, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל הקרקע, בשיעור העולה על הקבוע בסעיף 70א(1) המוצע – 200%. כך, אם תאושר תכנית במסלול זה אשר תמצה את מכסת ה-200% כאמור, לא תהיה רשאית הוועדה המקומית להוסיף שטחי בנייה במגרש, מעל הקרקע, מכוח סעיף 62א(א), ובכלל זה מכוח פסקאות (14), (16) או (17) שבו, או מכוח סעיף קטן (1א), ובכלל זה מכוח פסקאות (1), (2) ו-(12) שבו. עם זאת, הגבלה זו אינה תקפה לגבי האפשרות להוסיף שטחי בנייה, במסגרת אותה תכנית, או בתכנית אחרת, לפי סעיף קטן (2א)(1) או (2) או סעיף קטן (ג) של סעיף 62א, אם מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיפים קטנים אלה.

- (2) בסעיף קטן (ד), במקום "ו-(17) שבו" יבוא "ו-(17) שבו; על אף האמור בסעיף קטן זה, במסגרת תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כאמור בסעיף קטן (א)-(21) ו-(23), ניתן לכלול עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)-(4) ו-(8) אף אם הם בסתירה לתכנית הכוללת";
- (3) אחרי סעיף קטן (ה) יבוא:

"ה(1) (1) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק, כאמור בפסקאות (21) ו-(22) של סעיף קטן (א), החלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) (בסעיף קטן זה – תכנית כוללת להתחדשות עירונית), לא תסתור את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, בעניינים המפורטים באותן פסקאות וכן בעניינים המפורטים בפסקאות (א)-(4) ו-(8) של סעיף קטן (א).

## ד ב ר י ה ס ב ר

הוספת שטחי בנייה במגרש אחר לפי פסקה (23) המוצעת, הם מסלולים חלופיים, כך שלא ניתן לאשר בתכנית לפי פסקאות אלה, הן תוספת של עד 100% מסך שטחי הבנייה בבניין הטעון חיווק, במגרש שבו מצוי הבניין כאמור, לפי פסקה (22), ובנוסף תוספת של עד 100% מסך שטחי הבנייה הקיימים בבניין הטעון חיווק, במגרש אחר, לפי פסקה (23). הבחירה בין החלופות תיעשה בידי הוועדה המקומית לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות העניין.

לעניין היחס שבין פסקאות (21) עד (23) המוצעות, לפסקאות אחרות שבסעיף קטן (א) או בסעיפים קטנים אחרים שבסעיף 62א לחוק, יחולו הכללים המקובלים לעניין זה, ולפיהם, ככלל, אם לא נאמר בחוק אחרת או שמשמע אחרת, הרי שאין כל מניעה לכלול במסגרת אותה תכנית, אף נושאים מכוח פסקאות אחרות. בהתאם תוסמך הוועדה המקומית לכלול באותה תכנית, הן את הנושאים לפי הפסקאות הנזכרות (כפי שפורטו בהרחבה בסימן ד' המוצע) והן נושאים נוספים, דוגמת גובה הבניין והוספת קומות לפי סעיף 62א(א)-(4), הוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)-(8), הוספת שימוש למטרת משרדים, מלונאות או חיות מסחרית בהתאם לסעיף 62א(א)-(11) וכיוצא בזה, אך לעניין פסקאות אחרות שמאפשרות תוספת שטחי בנייה, יחולו ההגבלות כפי שפורטו לעיל.

נוסף על פסקאות (21) עד (23) המוצעות לעניין שלושת המסלולים הנזכרים, מוצע להוסיף לסעיף 62א(א) לחוק את פסקה (24) המוצעת. פסקה זו עוסקת בקביעת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי המיועד לצורכי ציבור, לרשות מקומית, בבניין שאינו מיועד לצורכי ציבור, בהתאם למכלול ההוראות והתנאים שנקבעו לעניין זה בסימן 3' המוצע בסעיף 8 להצעת חוק זו. מוצע לתת לכל ועדה

(23) המוצעת, להוסיף במגרש האחר שימושים מסוימים לצורכי ציבור, אשר פורטו לעניין מסלול זה בסעיף 70ד(א) (2) המוצע, ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש האחר לצורך שימושים אלה, בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש (לאחר הגדלתו).

יובהר ויודגש גם לעניין מסלול זה, כי מכלול התנאים וההגבלות בנוגע לסמכות הוועדה המקומית בכל הנוגע לתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, ובכלל זה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, מפורטים בהרחבה בסימן ד' בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק ובסעיף 70ד שבו העוסק במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כך שיש לקרוא את הסמכות בפסקה (23) המוצעת, יחד עם הוראות סימן ד' כולו.

יוער לעניין מסלול זה, כי בשונה מפסקאות (21) ו-(22) המוצעות, שבהן מוצע לתחום באופן סופי את היקף הגדלת שטחי הבנייה במגרש, עד 400% במסלול הריסה ובנייה מחדש ועד 200% במסלול חיווק, כך שלא יהיה ניתן להוסיף שטחי בנייה מכוח פסקאות אחרות בסעיף 62א(א) או (א1), הרי שפסקה (23) המוצעת אינה שוללת את האפשרות להוספת שטחי בנייה נוספים מכוח פסקאות אחרות שבסעיף 62א כולו. כך למשל, יהיה ניתן לאשר בתכנית שטחי בנייה לפי פסקה (23) המוצעת אשר מימושם יותנה בחיווק הבניין הטעון חיווק (בהתאם להוראות סימן ד'1, ובכלל זה הוראות סעיף 70ד), ושטחי בנייה נוספים לפי פסקאות (14), (16) או (17) שבסעיף 62א(א), או לפי פסקאות (1), (2) או (12) שבסעיף 62א(א1).

עוד יובהר, כי לפי סעיף 70ד(ב) (1) לחוק בנוסחו המוצע בסעיף 6, מסלול החיווק לפי פסקה (22) המוצעת ומסלול

(2) לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית החלה על מרבית שטח מרחב התכנון של ועדה מקומית, עד תום שלוש שנים מיום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136). התשפ"ב–2021 (בסעיף קטן זה – המועד הקובע), יהיה ניתן להגיש תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חזיון, כאמור בסעיף קטן (א)(21) ו-(22), גם לוועדה המחוזית, ולא יראו את התכנית, אם הוגשה כאמור, כתכנית בסמכות ועדה מקומית, והכול כל עוד לא אושרה תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לפסקה (2)

סעיף 62א(ד) לחוק מסדיר את היחס שבין סמכותה של ועדה מקומית לאשר תכנית בסמכותה לבין ההוראות שנקבעו בתכנית כוללת כמשמעותה בסעיף 62א(ג) לחוק.

מוצע להסדיר את היחס כאמור גם בנוגע לפסקאות (21), (22) ו-(23) המוצעות. מוצע לקבוע כי תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש לפי פסקה (21) המוצעת, או תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר לפי פסקה (23) המוצעת, תוכל לסתור הוראות שנקבעו בתכנית הכוללת, ובכלל זה בנוגע להיקף שטחי הבנייה המרביים או הוספת השימושים לצורכי ציבור כאמור בפסקאות הנזכרות. נוסף על כך, מוצע לקבוע כי במסגרת תכנית לפי פסקה (21) או פסקה (23), ניתן לכלול גם עניינים נוספים לפי פסקאות (4א) ו-(8) שבסעיף 62א(א) שעוסקות בגובה המבנים, בתוספת קומות ותוספת יחידות דיור, גם בסתירה לקבוע בתכנית כוללת. הוראות אלה נדרשות, כדי לתמרץ חזיון מבנים במסלולים הנזכרים, גם אם מדובר בסטייה מהוראות תכנית כוללת. ויוער לעניין זה, כי גם היתרים מכוח תמ"א 38, אינם כפופים להוראות שנקבעו בתכנית כוללת.

לעומת זאת, בכל הנוגע לתכנית במסלול חזיון לפי פסקה (22) המוצעת, מוצע לקבוע כי תכנית כאמור תהיה כפופה להוראות תכנית כוללת, גם בנושאים המפורטים באותה פסקה וגם בנוגע לנושאים אחרים שפורטו בסעיף 62א(ד) סיפה, כך שבמסגרת תכנית כאמור לא יהיה ניתן לאשר שטחי בנייה, תוספת קומות או מספר יחידות דיור, בסתירה לקבוע בתכנית הכוללת. אבחנה זו נובעת, בין השאר, מהרצון לעודד יותר תכניות במסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חזיון, בשל העדיפות הברורה, בכלל ההיבטים, התכנוניים וההנדסיים, למסלול הריסה ובנייה מחדש. כך גם בנוגע למסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר לפי פסקה (23) המוצעת, מוצע לאפשר את הגדלת שטחי הבנייה במגרש האחר לפי פסקה זו גם אם יש בכך סתירה להוראות תכנית כוללת, במטרה לעודד גם תכניות במסלול זה, מסלול שעדיף אף הוא על פני מסלול חזיון לפי פסקה (22) המוצעת, הן בהיבטים ההנדסיים והן בהיבטים התכנוניים.

מקומית את הסמכות לקבוע הוראת הקניה כאמור בחלק ציבורי, ובלבד שמוזכר בחלק ציבורי שנקבע על ידי הוועדה המקומית בתכנית בסמכותה.

יובהר כי פסקה זו נדרשת, שכן הסמכות שקיימת היום בסעיף 62א(א1)(19), ולפיה ניתן לכלול בתכנית בסמכות ועדה מקומית הוראות "לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור", אינה מספקת, שכן הוראה בדבר הקניית הבעלות בחלק ציבורי לרשות המקומית בהתאם לסימן 3' המוצע, אינה בגדר הוראת הפקעה.

עוד יובהר כי פסקה (24) המוצעת, כשלעצמה, אינה נותנת בידי הוועדה המקומית סמכות תכנונית לקבוע ייעודים או שימושים לצורכי ציבור במגרשים שאינם מיועדים לצורכי ציבור סמכות לקבוע הוראה תכנונית כאמור, תהיה לפי הוראות סעיף 62א בכללותו, ולא מכוח פסקה (24) המוצעת. רק אם קיימת בידי הוועדה המקומית סמכות לקבוע שחלק ציבורי כאמור ייועד לצורכי ציבור (כהגדרתם בסעיף 62א(א)(3)), והיא אכן קבעה או מבקשת לקבוע הוראה כאמור בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בלא צורך באישור תכנית נוספת, בהתאם לסמכותה, היא תהיה רשאית להמשיך ולכלול בתכנית בסמכותה הוראה בדבר הקניית החלק הציבורי כאמור לרשות המקומית, בהתאם להוראות סימן 1' המוצע ולמכלול התנאים שנקבעו בו. משמעות הדברים היא, בין השאר, כי ועדה מקומית לא תהיה רשאית לקבוע הוראת הקניה לפי הוראות סימן 1' הנזכר, על חלק ציבורי שנקבע בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. כך גם לעניין היחס שבין הוראת פסקה (24) המוצעת והוראות סימן 3' לעניין הוראת הקניית חלק ציבורי, לבין הסמכות המוצעת בפסקאות (21) עד (23) המוצעות והוראות סימן 1' המוצע בנוגע להוספת שימושים לצורכי ציבור והגדלת שטחי הבנייה לצורך שימושים כאמור. סמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי כפופה הן להוראות סימן 1' ולסמכויות שנקבעו בו והן להוראת פסקה (24) המוצעת וסימן 3'.

(3) שר הפנים רשאי לדחות את המועד הקובע לתקופות שלא יעלו יחד על שנתיים, אם מצא כי הדחייה נדרשת לשם השלמת הפעולות להגשת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כאמור בפסקה (2); החליט שר הפנים כאמור, תפורסם הודעה על כך ברשומות ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון.

## ד ב ר י ה ס ב ר

בפסקה (2) של סעיף קטן (ה) המוצע, מוצע לקבוע כי ועדה מקומית שלא תגיש לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית עד תום שלוש שנים מיום תחילתו של החוק המוצע (להלן – המועד הקובע), תאבד את סמכותה הבלעדית לאשר תכנית לפי פסקאות (21) ו-(22) המוצעות, וזאת עד לאישורה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית. כך שיהיה ניתן, לפי בחירת מגיש התכנית, להגיש את התכנית לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית (להלן – סמכות מקבילה), ואם הוגשה לוועדה המחוזית, לא יראו אותה תכנית בסמכות ועדה מקומית. הוראה זו – בסמכות לעודד הגשת תכנית כוללת להתחדשות עירונית בפרק הזמן הנזכר, כך שלאחר הגשת תכנית כאמור, תוכל הוועדה המקומית לקבל החלטה מושכלת יותר באשר לתכנית נקודתית, בראיה מרחבית בשים לב לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית שהיא הגישה ולסיכול אפשרי להתחדשות עירונית במתחם.

יובהר כי על פי המוצע, לאחר אישורה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תחזור הסמכות לאשר תכנית לפי פסקאות (21) ו-(22) המוצעות, להיות בסמכותה הבלעדית של הוועדה המקומית, גם אם התכנית הכוללת להתחדשות עירונית לא הוגשה עד המועד הקובע. אם התכנית לפי פסקה (21) או (22) תוגש לוועדה המחוזית לאחר תום התקופה להגשת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כאמור לעיל, ותגיע לשלב החלטה להפקדה, לפני אישורה של התכנית הכוללת, תיוותר הסמכות לגבי אותה תכנית בידי הוועדה המחוזית, בהתאם להוראות סעיף 119א1 לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 7 להצעת חוק (ראו דברי הסבר לסעיף האמור).

בפסקה (3) של סעיף קטן (ה) המוצע, מוצע להסמיך את שר הפנים להאריך את התקופה להגשת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כאמור לעיל, בתקופה או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על שנתיים, אם מצא שהארכה נדרשת לשם השלמת הפעולות להגשת תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור. אם נקבעה הארכה כאמור, תיוותר הסמכות לאשר תכנית לפי פסקאות (21) ו-(22) גם בתקופה הנוספת, בידי הוועדה המקומית לבדה. מוצע לקבוע כי הודעה על החלטת שר הפנים כאמור, תפורסם ברשומות ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון.

עוד מוצע לקבוע, בפסקה (4) של סעיף קטן (ה) המוצע, כי אם תכנית כוללת להתחדשות עירונית תוגש עד המועד הקובע רק על שטחה של שכונה שלמה במרחב התכנון, ולא על כל שטח מרחב התכנון, תיוותר הסמכות

## לפסקה (3)

מוצע להוסיף לסעיף 62א את סעיף קטן (ה) שיסדיר את היחס שבין התכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש ותכנית במסלול חיזוק לבין תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק (להלן – תכנית כוללת להתחדשות עירונית).

כדי לתת לוועדה המקומית ראיית רוחב לגבי תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או במסלול חיזוק לפי פסקאות (21) ו-(22) המוצעות, וכדי להקטין את החשש שתכניות כאמור יסכלו התחדשות עירונית במתחם בסביבת המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיזוק, מוצע לקבוע, בפסקה (1) של סעיף קטן (ה) המוצע, כי תכנית לפי הפסקאות הנזכרות, לא תוכל לסתור את הוראותיה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית, כך שלאחר אישורה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תהיה סמכותה של הוועדה המקומית לפי הפסקאות האמורות כפופה להוראות שנקבעו בתכנית הכוללת בנוגע לשטחי בנייה, למספר יחידות הדיוור, לגובה המבנה ולמספר הקומות בו, ובאופן שבו סטייה מהוראות בנושאים אלה שנקבעו בתכנית הכוללת לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית.

יובהר, כי המגבלה כאמור – בנוגע לאפשרות לסטות בנושאים הנזכרים מהוראות התכנית הכוללת להתחדשות עירונית – תקפה אף בנוגע לתכנית שתקודם לפי סעיף 62א(9) שקובע כי נושא שניתן להתירו במסגרת בקשה להקלה, ניתן להסדירו בתכנית בסמכות מקומית. כך שגם עניינים שככלל ניתן להתירם במסגרת בקשה להקלה, לא יהיו ניתן להתירם בסטייה מתכנית כוללת להתחדשות עירונית, אם מדובר בנושאים הנזכרים (שטחי בנייה, גובה ומספר יחידות דיוור).

עוד יצוין כי הוראה דומה במהותה ובתכליתה, נקבעה בסעיף 62א(ד) בנוגע לתכנית כוללת ולאפשרות לסתור אותה בנושאים הנזכרים.

יוער כי בכל הנוגע לתכנית לפי פסקה (23) המוצעת – מסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר – לא תחול הכפיפות לתכנית כוללת להתחדשות עירונית, זאת בשל כך שבתכנית לפי פסקה (23), תוספת שטחי הבנייה בכפוף לחיזוק המבנה הטעון חיזוק, ניתנת במגרשים אחרים (ובמבנה הטעון חיזוק קיימת רק תוספת מרחב מוגן דירתי לפי הפסקה האמורה), ולכן החשש לסיכול התחדשות עירונית במתחם, נמוך בהרבה.



(4) על אף הוראות פסקה (2), לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית החלה על מרבית שטח מרחב התכנון כאמור באותה פסקה, עד המועד הקובע, אך הוגשה עד אותו מועד תכנית כאמור החלה על שכונה שבאותו מרחב תכנון, לא יהיה ניתן להגיש לוועדה המחוזית תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חזיון, לפי הפסקה האמורה, לגבי תחומה של אותה שכונה; לעניין זה, "שכונה" – כפי שתחליט הוועדה המחוזית לעניין זה.

(5) לעניין סעיף קטן זה, הוגשה תכנית כוללת להתחדשות עירונית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה.

(6) אישרה הוועדה המחוזית תכנית שהוגשה לה לפי פסקה (2), ונקבע בתכנית כאמור כי אין לשנותה בתכנית בסמכות ועדה מקומית, לא תדון ולא תאשר ועדה מקומית תכנית שבסמכותה אם היא משנה את התכנית האמורה.

5. בסעיף 64(ב) לחוק העיקרי, בהגדרה "תכנית כוללת להתחדשות עירונית", המילים "לפי תיקון סעיף 64 הוראות תכנית החזיון" – יימחקו, והסיפה מהמילה "ובלבד" – תימחק.
6. אחרי סעיף 70 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סימן ד'1

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 5** סעיף 64(ב) לחוק קובע הוראות לעניין הכנת תכנית כוללת להתחדשות עירונית. בסעיף האמור נכללת הגדרה ל"תכנית כוללת להתחדשות עירונית", אשר מפנה לתכנית החזיון (תמ"א 38). לשם החלטת המועצה הארצית על סיומה של תמ"א 38, כאמור לעיל בחלק הכללי של דברי ההסבר, ולנוכח ההסדר החלופי המוצע בהצעת חוק זו, מוצע שלא להפנות בהגדרה האמורה לתמ"א 38.

**סעיף 6** מוצע להוסיף לפרק ג' לחוק את סימן ד'1 שעניינו תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה – שהוא השם הכולל לתכניות בכל אחד משלושת המסלולים: מסלול הריסה ובנייה מחדש, מסלול חזיון ומסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר. הסימן המוצע בא בהמשך להוספת פסקאות (21), (22) ו-(23) בסעיף 62(א), כמוצע בסעיף (1)4 להצעת החוק, כך שוועדה מקומית תהיה רשאית לאשר תכנית לעמידות מבנים בפני רעידת אדמה, באחד משלושת המסלולים. מטרת הסימן לפרט ולהשלים את הסמכות שנקבעה באותן פסקאות, בכל אחד מהמסלולים, לקבוע הוראות משותפות שתקפות בכל המסלולים או בחלק מהם, לקבוע הוראות נוספות כתנאי להפקדת תכנית בכל אחד מהמסלולים או כתנאי לאישורה וכן לקבוע תנאים נוספים שצריכים להתקיים לגבי תכנית כאמור או להיקבע בהוראות התכנית, הכול כפי שיפורט להלן.

לאשר תכנית לפי פסקאות (21) ו-(22) לגבי אותה שכונה בידי הוועדה המקומית לבדה. מוצע לקבוע, כי שטח שכונה לעניין זה, ייקבע על ידי הוועדה המחוזית.

בפסקה (5) של סעיף קטן (ה)1 המוצע, מוצע לקבוע כי אם הוגשה תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור, אך היא נדחתה על ידי הוועדה המחוזית, יראו אותה, ממועד הדחייה כאמור, כאילו לא הוגשה, כך שאם במועד זה או לאחריו חלף המועד הקובע להגשת התכנית ולא הוגשה תכנית כוללת להתחדשות עירונית חדשה עד למועד האמור, תאבד הוועדה המקומית את סמכותה הבלעדית לאשר תכנית לפי פסקאות (21) ו-(22) המוצעות, וזאת עד לאישורה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית.

יצוין כי הוראות דומות להוראות שבסעיף (ה)1(2) עד (5) המוצע, נקבעו בסעיף 62(א)ה) לחוק, בנוגע לתכנית כוללנית, לעניין תקופת הגשתה, משמעות אי הגשתה עד למועד הקובע, סמכות הארכת התקופה ומשמעות החלטה בדבר דחיית התכנית.

בפסקה (6) של סעיף קטן (ה)1 המוצע, מוצע לקבוע כי אם אישרה הוועדה המחוזית תכנית שהוגשה לה לפי הוראות סעיף 62(א)ה)1(2) המוצע (בשל כך שהוועדה המקומית לא הגישה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתוך התקופה שנקבעה לכך בסעיף זה), תוסמך הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית שאושרה על ידה, כי לא יהיה ניתן לשנותה, כולה או חלקה, במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

## ”סימן ד’1: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה

7א0. בפרק זה –

הגדרות

”יחידת דיוור” – כהגדרתה בסעיף 21158;

”מבנה הטעון חיווק” – בניין ש-80% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש למגורים ושמקיימים בו כל אלה:

- (1) ניתן היתר לבנייתו לפני יום י”ב בטבת התש”ם (1 בינואר 1980);
- (2) לא בוצעו בו עבודות חיווק בפני רעידת אדמה לפי תכנית החיווק (תמ”א 38) או לפי תכנית מפורטת שהוכנה לפי הוראותיה, או לפי תכנית אחרת או הוראות כל דין;
- (3) הוא בן שתי קומות מעל פני הקרקע, לפחות, וקיימות בו שתי יחידות דיוור, לפחות; לעניין זה, טובא בחשבון קומת עמודים, אך לא טובא בחשבון קומה עליונה ששטחה פחות ממחצית שטחה של הקומה שמתחתיה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

להגדרות ”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש”, ”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק” ו”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר” – מוצע להגדיר אילו תכניות מקומיות או מפורטות יראו אותן לעניין סימן ד’1 המוצע כתכניות בכל אחד משלושת המסלולים (ראו בהרחבה בדברי ההסבר לסעיפים 70 עד 77 המוצעים). נוסף על כך מוצע כי המונח ”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה” יכלול כל תכנית באחד המסלולים הנוכריים.

להגדרה ”תקן לעמידות מבנים בפני רעידת אדמה” – מוצע להגדיר את המונח האמור כתקן ישראלי כמשמעותו בסעיף 6 לחוק התקנים, התשי”ג-1953, שעניינו הערכה ושיפור של עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה, כפי שיהיה מעודכן במועד הגשת התכנית. ההגדרה המוצעת משמשת לתכנית במסלול חיווק ולתכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, שכן מימושה של תכנית כאמור, מותנה בחיווק המבנה הטעון חיווק בהתאם להוראות התקן.

להגדרה ”תעודת גמר” – מוצע להגדיר תעודת גמר כאישור מאת הרשות המאשרת (רשות הרישוי) שניתן לפי סעיף 157א לחוק, לאחר ששוכנעה שמתקיים האמור בסעיף קטן (וה) של אותו סעיף – כלומר לאחר ששוכנעה כי המבנה נבנה בהתאם להיתר הבנייה, למעט פרטים הטעונים השלמה אשר לא הושלמו במועד הגשת הבקשה לאישור, מטעמים שפורטו בבקשה, אך הוא ראוי לשימוש גם לפני השלמתם של אותם פרטים, והכול בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע”ו-2016.

## לסעיף 70א המוצע

מוצע לקבוע כמה הגדרות לצורך הסימן המוצע, כמפורט להלן:

להגדרה ”מבנה הטעון חיווק” – מוצע להגדיר מבנה הטעון חיווק כמבנה המשמש למגורים שניתן היתר לבנייתו לפני יום י”ב בטבת התש”ם (1 בינואר 1980), והוא בן שתי קומות לפחות מעל פני הקרקע. לעניין זה יראו מבנה כמשמש למגורים אם 80% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים של אותו מבנה, לרבות שטח המצוי בתת-הקרקע, משמש למגורים. יובהר לעניין זה, כי שטחי שירות המשמשים את דירות המגורים ייחשבו כשטחי בנייה המשמשים למגורים. לעניין חישוב מספר הקומות במבנה, כאמור לעיל, מוצע להביא בחשבון קומת עמודים וכן לקבוע כי קומה עליונה חלקית, ייחשב כקומה רק אם שטחה הוא מחצית לפחות משטח הקומה שמתחתיה. תנאי נוסף להיותו של מבנה ”מבנה הטעון חיווק” הוא שלא בוצעו במבנה כאמור עבודות חיווק בפני רעידת אדמה, לפי תמ”א 38 או לפי כל תכנית אחרת או כל דין. ההגדרה המוצעת משמשת בכל אחד משלושת המסלולים של תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, שכן רק בהינתן קיומו של מבנה הטעון חיווק כהגדרתו המוצעת, ניתן לאשר לגביו תכנית באחד משלושת המסלולים.

לעניין זה יובהר, כי בחישוב שטח הבנייה הקיים של המבנה הטעון חיווק לא יובאו בחשבון שטחי בנייה שנבנו שלא כדין, שכן מובן מאליו שאין מקום להתחשב בשטחי בנייה שנבנו שלא כדין.

”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה” – תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר;

”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק, שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש;

”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק, שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בכפוף לחיזוק המבנה כולו לפי תקן לעמידות בפני רעידת אדמה;

”תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר” – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק וכן על מגרש אחר המיועד לפי תכנית למגורים ושלא מצוי בו מבנה הטעון חיזוק, שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשה, במגרש האחר, רק בכפוף לחיזוק המבנה הטעון חיזוק, כולו, לפי תקן לעמידות בפני רעידת אדמה;

”תעודת גמר” – אישור שנתנה הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לאחר ששוכנעה כי מתקיים האמור בסעיף קטן (ה1) של אותו סעיף;

”תקן לעמידות בפני רעידת אדמה” – תקן כמשמעותו בסעיף 6 לחוק התקנים, התשי”ג-1953<sup>2</sup>, לעניין הערכה ושיפור של עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה, המעודכן למועד הגשת התכנית;

70. בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש רשאית הוועדה המקומית לכלול גם אחד או יותר מנושאים אלה:

תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף 70 המוצע

הסעיף המוצע עוסק בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש. סעיף זה מהווה המשך והשלמה לקבוע בפסקה (21) של סעיף 62א(א) לחוק, בנוסחה המוצע בסעיף (1)4 להצעת חוק, ולפיה תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש כהגדרתה המוצעת בסעיף 70א, שמתקיים בה האמור בסעיף 70ב ובשאר הוראות סימן ד'1, היא תכנית בסמכות ועדה מקומית.

לעניין זה יובהר כי בתקנות האמורות נקבעו ההוראות הנוגעות למתן תעודת גמר, וכי בהתאם לתקנה 98(ב), תעודת גמר מהווה גם אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק. ההגדרה המוצעת משמשת גם היא לתכנית במסלול חיזוק ובמסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כפי שיפורט להלן.

<sup>2</sup> ס”ח התשי”ג, עמ’ 30.

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש אחרי הגדלתו לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, מעל פני הקרקע, לא יעלה על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, מעל פני הקרקע; לעניין פסקה זו –

(א) שטח הבנייה לצורך מרחב מוגן ייכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

עוד יובהר, כי בחישוב שטחי הבנייה הקיימים, לעניין מסלול זה והמסלולים האחרים, לא יובאו בחשבון שטחי בנייה שנבנו שלא כדין, שכן מובן מאליו שאין מקום להתחשב בשטחי בנייה שנבנו שלא כדין.

נוסף על הסמכות להגדיל את שטחי הבנייה מעל הקרקע (עד פי ארבעה כאמור), מוצע לאפשר בסעיף 70ב(2) המוצע, להוסיף שטחי שירות בתת-הקרקע, ובלבד שמדובר בשטחי שירות המיועדים לשרת את השטחים העיקריים במגרש, ושסך שטחי השירות אחרי ההוספה לפי הסעיף האמור ולפי כל תכנית לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש.

ויובהר כי לעניין השיעור המרבי של השטח הכולל המותר לבנייה, הן מעל הקרקע (לפי סעיף 70ב(1)) והן בתת-קרקע (לפי סעיף 70ב(2)), יובאו בחשבון על פי נוסח הסעיף המוצע, גם הגדלות והוספות שנעשו בתכניות מאושרות שקדמו לתכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש. כך, אם אושרו בתכנית קודמת שטחי בנייה נוספים שטרם מומשו, יובאו שטחים אלה במסכת שטחי הבנייה שניתן לאשר במסלול זה, שכן לעניין שטחי הבנייה, נדרש לפי סעיף 70ב המוצע, שסך שטחי הבנייה המותרים במגרש, מעל הקרקע, לפי כל תכנית, לא יעלו על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וסך שטחי השירות בתת-הקרקע, לפי כל תכנית לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש.

בכל הנוגע ליחס שבין הסמכויות להוסיף שטחי בנייה בתכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש, לפי סעיף 70ב(1) ו-70ב(2) המוצע, לבין הסמכות להוסיף שטחי בנייה לפי הוראות אחרות בסעיף 62א(א)(21)א(ב), בנוסח המוצע מאוחרת לה, ראו סעיף 62א(א)(21)א(ב), וסך שטחי השירות בסעיף 70ב(1) להצעת החוק, ובדברי ההסבר לסעיף האמור;

– הוספת שימושים לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך שימושים כאמור – סעיף 70ב(3) המוצע עוסק בהוספת שימושים לצורכי ציבור ובהגדלת שטח הבנייה לצורך שימושים אלה. לנוכח המחסור הגובר בשטחי ציבור והצורך בעירוב שימושים שאינם ציבוריים (שימושים סחיריים) ושימושים ציבוריים, בייחוד בתכניות באזורים בנויים, מוצע לאפשר לוועדה מקומית, במסגרת תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש,

על פי סעיף 70ב המוצע, בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק, שנקבע בה כי ניתן לממש רק בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (ראו הגדרת "תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש"), רשאית הוועדה המקומית להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, להוסיף שימושים לצורכי ציבור ולסטוט מהוראות שנקבעו לפי החוק לעניין חנייה, הכול כמפורט להלן:

הוספת שטחי בנייה במגרש – סעיף 70ב(1) המוצע עוסק בהגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, ואילו סעיף 70ב(2) המוצע עוסק בהגדלת השטח בתת-הקרקע.

על פי המוצע בסעיף 70ב(1), במסלול זה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע, ובלבד שהשטח האמור אחרי הגדלתו לפי הסעיף המוצע ולפי כל תכנית, לא יעלה על פי ארבעה מהשטח הכולל הקיים במבנה הטעון חיזוק, מעל הקרקע.

לעניין זה, שטחי הבנייה הנוספים, מעל פני הקרקע, במסגרת ההגדלה לפי הסעיף האמור, כוללים הן שטחים עיקריים והן שטחי שירות (ראו הגדרת "שטח כולל המותר לבנייה" בסעיף 1 לחוק), ובכלל זה שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן. לכן, לא יהיה ניתן להוסיף לשטחי הבנייה כאמור, שטחי בנייה לצורך בניית מרחב מוגן לפי סעיף 151ג(ג) לחוק.

שטח הבנייה הקיים של המבנה הטעון חיזוק, שממנו נגזרת ההגדלה, כולל גם הוא הן שטחי שירות והן שטחים עיקריים, ובלבד שהם מצויים מעל הקרקע. כך לדוגמה, אם בבניין הטעון חיזוק, קיימים מעל הקרקע 250 מ"ה כולל שטחים המשמשים כשטחי שירות דוגמת חדר מדרגות, הרי שניתן לאשר בתכנית במסלול זה עד 1,000 מ"ר מעל הקרקע. עוד מוצע לקבוע כי בחישוב השטח האמור לא תובא בחשבון תוספת בנייה שבוצעה במבנה שההיתר לבנייתה ניתן אחרי יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005), שהוא המועד שבו אושרה תמ"א 38 שבה נקבע כי לא תאושר תוספת למבנה קיים, בלא חיזוק המבנה כולו.

יובהר כי חישוב שטחי הבנייה הקיימים בבניין הטעון חיזוק, בכל שלושת המסלולים, יכול שיסתמך על חישוב שטחי הבנייה כפי שפורטו בהיתר שניתן לבניית הבניין (או התוספת – אם ניתן היתר לבניית התוספת לפני יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005)), או שיחושב לפי תקנות

(ב) בחישוב שטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק לא תובא בחשבון תוספת בנייה למבנה שניתן היתר לבנייתה אחרי יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005);

(2) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד –

(א) ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות;

(ב) שסך שטחי השירות אחרי ההוספה לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש;

(3) הוספת שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור, וזאת נוסף על ההגדלה לפי פסקאות (1) ו-(2), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע לאחר הגדלתו לפי הפסקאות האמורות; בפסקה זו, "צורכי ציבור" – צורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שטחי חניה, מקלטים, מחסני חירום או מיתקני תשתית מקומיים;

(4) קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

הבנייה שישמשו לצורכי ציבור כאמור, רשאית הוועדה המקומית לקבוע בתכנית הוראה להקניית הבעלות בהם לרשות המקומית, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 61א(א)(24) לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 14(1) להצעת החוק, ובכפוף להוראות סימן ו' לפקדון ג' לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק;

– קביעת הוראות לעניין חניה – בשל הרצון לעודד תכניות במסלול הריסה ובנייה מחדש ועקב המחסור בשטחי חניה באזורים רבים, מוצע לאפשר לוועדה המקומית, במסגרת תכנית כאמור, לסטות מהוראות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או מהוראות שנקבעו בתכנית מיתאר מקומית או מפורטת לעניין חניה. הוראה זוהי קבועה בסעיף 62א(א)(14) ו-(1א)(2). ויובהר כי גם בסעיף המוצע הכוונה להפחתת מספר מקומות החניה מאלה הנדרשים לפי התקנות או התכניות כאמור, ולא לתוספת מקומות חניה על הקבוע בהן.

להוסיף במגרש שימושים לצורכי ציבור ואף להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים לצורכי ציבור כאמור, זאת נוסף על האפשרות להגדילו מעל הקרקע ובתת-הקרקע לפי פסקאות (1) ו-(2) של סעיף 70ב המוצע. לעניין מסלול זה, מוצע לקבוע כי צורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שטחי חניה, מקלטים, מחסני חירום או מיתקני תשתית מקומיים (הנכללים בין צורכי הציבור המפורטים בהגדרת "צורכי ציבור" שבסעיף 62א(א)(3)) ייחשבו צורכי ציבור לעניין זה, וכן להגביל את הגדלת שטח הבנייה לצורך שימושים שנוספו כאמור, כך שלא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע לפי התכנית (לאחר הגדלת שטחי הבנייה בתכנית לפי פסקאות (1) ו-(2) של סעיף 70ב). לעניין זה יובהר כי אין מניעה לקבוע כי חלק משטחי הבנייה לצורכי ציבור ישמשו לצורך ציבורי מסוים וחלק אחר לצורך ציבורי אחר, ובלבד שמדובר בצורכי ציבור כאמור לעיל וששטחם הכולל לא יעלה על 15% כאמור. עוד יובהר כי בנוגע לשטחי

70.ג. (א) בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק  
רשאית הוועדה המקומית לכלול גם אחד או יותר מנושאים  
אלה:

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש,  
מעל פני הקרקע, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה  
במגרש אחרי הגדלתו לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, מעל  
פני הקרקע, לא יעלה על 200% משטח הבנייה הכולל  
הקיים של המבנה הטעון חיווק, מעל פני הקרקע; לעניין  
פסקה זו יחולו הוראות פסקאות משנה (א) ו-(ב) של  
סעיף 70ב(1);

(2) הוספת שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש  
וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך  
השימושים הנוספים כאמור, וזאת נוסף על ההגדלה  
לפי פסקה (1), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה  
לצורך השימושים הנוספים כאמור לא יעלה על 10%  
מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני  
הקרקע לאחר הגדלתו לפי הפסקה האמורה; בפסקה  
זו, "צורכי ציבור" – גן ילדים, מרפאה או צורכי דת;

(3) קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות  
לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית  
מפורטת לעניין חניה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף 70 המוצע

הסעיף המוצע עוסק בתכנית לעמידות בפני רעידת  
אדמה במסלול חיווק. סעיף זה מהווה המשך והשלמה  
לקבוע בפסקה (22) של סעיף 62א(א) לחוק, כנוסחה המוצע  
בסעיף (14) להצעת חוק, ולפיה תכנית במסלול חיווק  
כהגדרתה המוצעת בסעיף 70א, שמתקיים בה האמור  
בסעיף 70 ובשאר הוראות סימן ד'1, היא תכנית בסמכות  
ועדה מקומית.

על פי סעיף 70 המוצע, בתכנית מקומית או בתכנית  
מפורטת החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו  
מצוי מבנה הטעון חיווק, שנקבע בה כי ניתן לממשה רק  
בכפוף לחיווק המבנה כולו לפי תקן לעמידות בפני רעידת  
אדמה (ראו הגדרת "תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה  
במסלול חיווק"), רשאית הוועדה המקומית להגדיל את  
השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, להוסיף שימושים  
לצורכי ציבור ולסטות מהוראות שנקבעו לפי החוק לעניין  
חניה, הכול כמפורט להלן, בהתאם להוראות סעיף קטן (א)  
של הסעיף האמור:

כל תכנית, לא יעלה על פי שניים מהשטח הכולל הקיים  
במבנה הטעון חיווק, מעל הקרקע. ההוראות לחישוב שטחי  
הבנייה הנוספים, מעל פני הקרקע, במסגרת ההגדלה לפי  
הסעיף האמור, ושטח הבנייה הקיים של המבנה הטעון  
חיווק, שממנו נגזר שטח ההגדלה, דומות לאלה שבמסלול  
הריסה ובנייה מחדש, כמוסבר בדברי ההסבר לסעיף 70  
המוצע – שטח ההגדלה כולל גם שטחי שירות וגם שטחים  
עיקריים, ובכלל זה שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן (כך שלא  
ניתן להוסיף לשטחי הבנייה כאמור, שטחי בנייה לצורך  
בניית מרחב מוגן לפי סעיף 151(ג) לחוק); שטח הבנייה  
הקיים של המבנה הטעון חיווק שממנו נגזר שטח ההגדלה  
כולל גם הוא הן שטחי שירות והן שטחים עיקריים, ובלבד  
שהם מצויים מעל הקרקע, ולעניין זה לא תובא בחשבון  
תוספת בנייה שההיתר לבנייתה ניתן אחרי יום ט' באייר  
התשס"ה (18 במאי 2005).

גם במסלול זה, בדומה למסלול הריסה ובנייה מחדש,  
במסגרת היעור המרבי של השטח הכולל המותר לבנייה  
יובאו בחשבון הגדלות והוספות שאושרו בתכניות קודמות  
וטרם מומשו, ולעניין היחס שבין הסמכות להוסיף שטחי  
בנייה לפי סעיף 70א(1) במסגרת תכנית במסלול חיווק  
לבין הסמכות להוסיף שטחי בנייה לפי הוראות אחרות  
בסעיף 62א באותה תכנית או בתכנית מאוחרת לה, ראו  
סעיף 62א(22). בנוסחו המוצע בסעיף (14) להצעת החוק,  
ובדברי ההסבר לסעיף האמור.

– הוספת שטחי בנייה במגרש – סעיף 70א(1) המוצע  
עוסק בהגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל  
פני הקרקע. על פי המוצע בסעיף, במסלול זה ניתן להגדיל  
את השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע, ובלבד  
שהשטח האמור אחרי הגדלתו לפי הסעיף האמור ולפי

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו בכפוף להוראות אלה:

(1) מגיש התכנית הגיש לוועדה המקומית, יחד עם התכנית, חוות דעת מאת מהנדס הוועדה המקומית שניתנה בתוך שלוש השנים שקדמו להגשת התכנית, ולפיה יש עדיפות לפעול לגבי המבנה הטעון חיזוק על פי תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק ולא על פי תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, וזאת בהתחשב, בין השאר, במצבו של המבנה, בתקופה שחלפה ממועד הקמתו, וכן במאפייני המבנה, המגרש וסביבתו, ובכלל זה בחשיבותם האדריכלית או ההיסטורית; חוות דעת המהנדס לפי פסקה זו, תינתן בתוך 60 ימים ממועד פנייתו של מגיש התכנית למהנדס בבקשה לקבלת חוות דעת כאמור;

(2) נקבע בתכנית מרחב מוגן דירתי כמשמעותו לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951<sup>3</sup>, לכל יחידת דיוור, בשטח שלא יפחת מהשטח שנקבע לפי החוק האמור, אלא אם כן ניתן פטור לעניין זה לפי אותו חוק;

## ד ב ר י ה ס ב ר

הבנייה שישמשו לצורכי ציבור כאמור, הוראה להקניית הבעלות בהם לרשות המקומית, בהתאם לסמכותה בסעיף 61א(א)(24) לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 4(1) להצעת החוק, ובכפוף להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק;

– קביעת הוראות לעניין חניה – בדומה למוצע במסלול הריסה ובנייה מחדש, גם במסלול זה מוצע להסמיך את הוועדה המקומית לסטות מהוראות לעניין חניה שנקבעו בתקנות או שנקבעו בתכנית מיתאר מקומית או מפורטת לעניין זה.

בסעיף קטן (ב) של סעיף 70 המוצע, מוצע לקבוע הוראות נוספות שהתנאי לסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית במסלול חיזוק. בפסקה (1) של סעיף קטן (ב) האמור מוצע לקבוע, בשל העדיפות, ככלל, למסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק, כי תנאי להגשת תכנית לוועדה המקומית במסלול חיזוק, הוא צירוף של חוות דעת מאת מהנדס הוועדה המקומית, שניתנה בתוך שלוש השנים שקדמו להגשת התכנית, ולפיה יש עדיפות לפעול לגבי המבנה הטעון חיזוק, על פי תכנית במסלול חיזוק ולא על פי תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש, וזאת בהתחשב, בין השאר, במצבו של המבנה, בתקופה שחלפה ממועד הקמתו, וכן במאפייני המבנה, המגרש וסביבתו, ובכלל זה בחשיבותם האדריכלית או ההיסטורית. עוד מוצע לקבוע כי חוות דעת המהנדס כאמור, תינתן בתוך

יובהר כי בשונה ממסלול הריסה ובנייה מחדש, לגבי מסלול חיזוק לא נכללת סמכות הוועדה שטחי שירות בתת-הקרקע, אך במידת הצורך וככל שהדבר מעשי, רשאית הוועדה המקומית לאשר שטחי שירות בתת-הקרקע, בין השאר, לפי סעיף 62א(א)(15) או (1א)(8) לפי העניין, וזאת מעבר למגבלת השטח לפי סעיף 70א(1) המוצע (200%), שכן מגבלה זו תקפה רק לשטחי בנייה מעל הקרקע.

– הוספת שימושים לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך שימושים כאמור – גם במסלול זה, בדומה למסלול הריסה ובנייה מחדש, מוצע לאפשר לוועדה מקומית, בסעיף 70א(2), להוסיף במגרש שימושים לצורכי ציבור ואף להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים לצורכי ציבור כאמור, זאת נוסף על האפשרות להגדילו מעל הקרקע לפי פסקה (1) של סעיף 70א(א), ואולם במסלול זה רשימת צורכי הציבור מצומצמת יותר והיא כוללת גן ילדים, מרפאה או צורכי דת. גם תוספת השימושים ותוספת שטחי הבנייה לצורך שימושים אלה מוגבלת עד ל-10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע לאחר הגדלתו בתכנית לפי פסקה (1) כאמור. הסיבה לרשימה המצומצמת כאמור ואף להיקף הנמוך יותר של תוספת שטחי הבנייה לעומת מסלול הריסה ובנייה מחדש, קשורה בעיקר למורכבות שבהוספת שימושים כאמור במבנה קיים, ויובהר כי גם במסלול זה רשאית הוועדה המקומית לקבוע בתכנית, בנוגע לשטחי

<sup>3</sup> ס"ח התשי"א, עמ' 78.

3) נקבע בתכנית כי לא יינתן היתר מכוחה לביצוע עבודות שאינן טעונות בקרת תכן במכון בקרה לפי סעיף 145(ב3) או בקרת ביצוע במכון בקרה לפי סעיף 157ג, אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית יאשר בכתב כי עם השלמת ביצוע העבודות לפי ההיתר המבנה יהיה עמיד בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן לעמידות בפני רעידת אדמה, וכי לא תינתן תעודת גמר לגבי מבנה שביצעו בו עבודות לפי היתר כאמור אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית אישר בכתב כי המבנה עומד בתקן האמור; מהנדס הוועדה המקומית רשאי להסתייע בחוות דעת מהנדס מבנים, כהגדרתו בסעיף 1266ג, לשם מתן אישורים כאמור בפסקה זו.

770. (א) בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר רשאית הוועדה המקומית לכלול גם אחד או יותר מנושאים אלה:

תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר

## ד ב ר י ה ס ב ר

מהנדס מבנים, כהגדרתו בסעיף 1266ג לחוק, לשם מתן אישורים כאמור בפסקה זו.

### לסעיף 770 המוצע

הסעיף המוצע עוסק בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר. סעיף זה מהווה המשך והשלמה לקבוע בפסקה 23) של סעיף 62א(א) לחוק, כנוסחה המוצע בסעיף 14) להצעת חוק, ולפיה תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר כהגדרתה המוצעת בסעיף 770ג, שמתקיים בה האמור בסעיף 770 ובשאר הוראות סימן ד', היא תכנית בסמכות ועדה מקומית.

על פי סעיף 770 המוצע, בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת החלה על מגרש המיועד לפי תכנית למגורים שבו מצוי מבנה הטעון חיווק, וכן על מגרש אחר המיועד לפי תכנית למגורים ושלא מצוי בו מבנה הטעון חיווק (להלן – המגרש האחר), שנקבע בה כי ניתן לממשה במגרש האחר רק בכפוף לחיווק המבנה הטעון חיווק, כולו, לפי תקן לעמידות בפני רעידת אדמה (ראו הגדרת "תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר"). רשאית הוועדה המקומית להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש האחר ולהוסיף בו שימושים לצורכי ציבור, הכולל כמפורט להלן, בהתאם להוראות סעיף קטן (א) של הסעיף האמור.

הוספת שטחי בנייה במגרש האחר – על פי המוצע בסעיף 770ד(א)1) במסלול זה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע, במגרש האחר, ובלבד ששיעור ההגדלה לא יעלה על 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיווק, מעל הקרקע. כמוסבר בדברי

60 ימים ממועד פנייתו של מגיש התכנית למהנדס בבקשה לקבלת חוות דעת כאמור (לעניין זה ראו גם סעיף 170(2)א) בנוסחו המוצע, ולפיו תנאי להפקדת תכנית במסלול חיווק הוא שהוועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות הדעת כאמור כי אכן יש עדיפות לפעול במסלול חיווק).

בפסקה 2) של סעיף קטן (ב), מוצע לקבוע, כתנאי לתחולת הוראות הסעיף, כי יש לקבוע בתכנית מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור, קיימת או חדשה, אלא אם כן ניתן פטור מחובה זו לפי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית. ויובהר כי מרחבים מוגנים אלה ייכללו במסגרת ההגדלה לפי סעיף 170א(1) המוצע.

כמו כן, ובשל המורכבות ההנדסית הכרוכה בחיווק מבנה קיים, בייחוד אגב תוספת בנייה משמעותית כמוצע במסלול זה, מוצע, בפסקה 3) של סעיף קטן (ב), לחייב את מגיש התכנית לקבוע בהוראות התכנית במסלול זה, כי לא יינתן היתר מכוחה לביצוע עבודות אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית יאשר בכתב כי עם השלמת ביצוע העבודות לפי ההיתר, המבנה יהיה עמיד בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן לעמידות בפני רעידת אדמה, וכי לא תינתן תעודת גמר לגבי מבנה שביצעו בו עבודות לפי היתר כאמור אלא אם כן מהנדס הוועדה המקומית אישר בכתב כי בסיום העבודות המבנה עומד בתקן האמור. לעניין זה מוצע לקבוע כי אישורי המהנדס כאמור לא יידרש לגבי ביצוע עבודות הטעונות בקרת תכן במכון בקרה לפי סעיף 145(ב3) לחוק או בקרת ביצוע במכון בקרה לפי סעיף 157ג לחוק, שכן לגבי עבודות כאמור נבחנים ההיבטים ההנדסיים כאמור טרם מתן ההיתר וטרם מתן תעודת הגמה על ידי מכון הבקרה. עוד מוצע להבהיר לעניין זה, כי מהנדס הוועדה המקומית רשאי להסתייע בחוות דעת



(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא מצוי בו המבנה הטעון חיזוק (בסעיף זה – המגרש האחר), מעל פני הקרקע, ובלבד שהיקף ההגדלה במגרש האחר יהיה ביחס סביר להיקף העלויות לביצוע העבודות במבנה הטעון חיזוק המפורטות בסעיף קטן (ב)(3) ולא יעלה על 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, מעל פני הקרקע; לעניין פסקה זו יחולו הוראות פסקאות משנה (א) ו-(ב) של סעיף 70ב(1); כללה התכנית כמה מגרשים שבהם מבנים הטעונים חיזוק או כמה מגרשים אחרים, לא יעלה ההיקף של הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, לפי פסקה זו, בכל המגרשים האחרים יחד, על 100% מסך שטח הבנייה הכולל הקיים של כל המבנים הטעונים חיזוק כאמור;

(2) הוספת שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש האחר וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש לצורך השימושים הנוספים כאמור, וזאת נוסף על ההגדלה לפי פסקה (1), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור, במגרש האחר, לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש מעל פני הקרקע לאחר הגדלתו לפי הפסקה האמורה; בפסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – במגרש אחר שאין בו מבנה קיים – כהגדרתם בסעיף 70ב(3), ובמגרש שיש בו מבנה קיים – כהגדרתם בסעיף 70ג(א)(2).

## ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע להבהיר, כי אין מניעה לכלול במסגרת אותה תכנית, כמה מגרשים שבהם מצוי מבנה הטעון חיזוק, או כמה מגרשים אחרים שבהם יוגדל השטח הכולל המותר לבנייה בכפוף לביצוע עבודות החיזוק כאמור, ובלבד שסך הגדלת השטח, בכל המגרשים האחרים, לא יעלה על 100% מסך שטח הבנייה הכולל הקיים של כל המבנים הטעונים חיזוק כאמור, ושמימוש התכנית במגרשים האחרים יתאפשר רק לאחר ביצוע עבודות החיזוק בבניין שתמורת חיזוקו ניתנו הזכויות.

בכל הנוגע ליחס שבין סמכות זו לסמכות להוסיף שטחי בנייה לפי הוראות אחרות בסעיף 62א או לשטחי בנייה שהותרו בתכניות קודמות שטרם מומשו, יובהר כי במסלול זה (בשונה ממסלול הריסה ובנייה מחדש ומסלול חיזוק), אין מגבלה כאמור, שכן מדובר בשטחי בנייה במגרש אחר שניתן להתירם בתמורה לביצוע עבודות החיזוק במבנה הטעון חיזוק, וככאלה יש הצדקה להתירם אף נוסף על שטחי בנייה שאושרו בתכניות קודמות, או שניתן להתיר לפי פסקאות אחרות, שאינם מותנים בביצוע עבודות חיזוק כאמור. בהתאם, את שטחי הבנייה במגרש האחר שניתן לאפשר לפי סעיף מוצע זה, ניתן לאשר נוסף על שטחי בנייה שהותרו בו בתכניות קודמות אף אם טרם מומשו. כך גם

החסבר לסעיפים 70ב ו-70ג המוצעים, שטח ההגדלה לפי סעיף זה כולל הן שטחי שירות והן שטחים עיקריים, ובלבד שהם מצויים מעל הקרקע. כך גם לעניין חישוב שטח הבנייה הקיים של המבנה הטעון חיזוק, תחול ההוראה שנקבעה בסעיף 70ב המוצע, ולפיה לא תובא בחשבון לעניין זה תוספת בנייה שההיתר לבנייתה ניתן אחרי יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005).

נוסף על כך, ובלי לגרוע מהמגבלה כאמור, מוצע לקבוע כי הגדלת שטחי הבנייה במגרש האחר, שניתנת בתמורה לביצוע עבודות החיזוק במבנה הטעון חיזוק והעבודות הנלוות לכך (הוספת מרחב מוגן דירתי ועבודות נלוות נוספות במבנה הטעון חיזוק או במגרש שבו הוא מצוי, אם נקבעו בתכנית), תהיה ביחס סביר להיקף העלויות לביצוע העבודות כאמור, ובכללן רווח יזמי מקובל. מטרתה של הוראה זו להבטיח שהתמורה במגרש האחר תהיה ביחס הסביר הנדרש למימושן של תכניות כאמור ולא מעבר לכך. הוראה דומה קבועה היום בסעיף 62א(1)(12) לחוק. לעניין זה מוצע לקבוע בסעיף 70(3) המוצע, כי תונח לפני הוועדה המקומית חוות דעת שמאית המפרטת את היקף העלויות של ביצוע העבודות ואת שווי ההשבחה במגרש האחר, כתנאי להפקדת התכנית.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו בכפוף להוראות אלה:

(1) לא אושרה, לגבי המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיווק, תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק לפי סעיף 70ג;

(2) נקבעו בתכנית הוראות כאמור בסעיף 70ג(ב) ו־70ג(3);

(3) נקבעה בתכנית הוראה שלפיה יהיה ניתן לממש את הבנייה או תוספת השימושים במגרש האחר בהתאם להוראות סעיף קטן (א), רק לאחר קבלת תעודת גמר לעניין ביצוע העבודות כמפורט להלן במבנה הטעון חיווק;

(א) חיווק המבנה, כולו, לפי תקן לעמידות בפני רעידת אדמה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

המוצע בסעיף 1(4) להצעת החוק, ובכפוף להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק.

בסעיף קטן (ב) של סעיף 70ד המוצע, מוצע לקבוע הוראות נוספות שהן תנאי לסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר. בפסקה (1) של סעיף קטן (ב) מוצע לקבוע כי תנאי לאישור תכנית במסלול זה הוא כי לא אושרה לגבי המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיווק, תכנית במסלול חיווק. מטרת הוראה זו להבטיח שמסלול זה ומסלול חיווק יהיו מסלולים חלופיים, כך שלא ניתן לאשר, במסגרת תכנית אחת או בשתי תכניות, הן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במסלול חיווק, לפי סעיף 62א(א)22 וסעיף 70ג, בנוסח המוצע, והן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש אחר בכפוף לביצוע חיווק של אותו מבנה, לפי סעיף 62א(א)23 וסעיף 70ד בנוסח המוצע.

עוד מוצע לקבוע, בפסקה (2) של סעיף קטן (ב), כתנאי לתחולת הסעיף – כי נקבע בתכנית מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור במבנה הטעון חיווק אלא אם כן ניתן לכך פטור, כאמור בפסקה (2) של סעיף 70ג(ב). וכן כי נקבעו הוראות לעניין התניית מתן היתר ותעודת גמר באישור מאת מהנדס הוועדה המקומית, כאמור בפסקה (3) של הסעיף האמור. ויובהר לעניין זה כי שטחי בנייה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי לדירות במבנה הטעון חיווק, לא יקוּווּ מסך שטחי הבנייה שניתן לאשר במגרש האחר.

בפסקה (3) של סעיף קטן (ב) מוצע לדרוש כי בתכנית תיקבע הוראה ולפיה לא יהיה ניתן להוציא היתר מכוחה במגרש האחר, אלא לאחר מתן תעודת גמר על ביצוע עבודות החיווק במבנה הטעון חיווק, הוספת מרחב מוגן דירתי לכל דירה במבנה הטעון חיווק – אם לא ניתן פטור לגביו, וביצוע עבודות נלוות נוספות במבנה הטעון חיווק או במגרש שבו הוא מצוי, ככל שנקבעו בתכנית. מטרתה של הוראה זו היא להבטיח את סיום העבודות במבנה הטעון חיווק, טרם מתן ההיתר במגרש האחר.

רשאית הוועדה המקומית לאשר במסגרת אותה תכנית או בתכנית אחרת, הגדלה נוספת של שטחי הבנייה במגרש האחר לפי הוראות אחרות שבסעיף 62א (ראו עוד לעניין זה בסעיף 62א(א)23) המוצע ובדברי ההסבר לו;

– הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש האחר והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש האחר לצורך שימושים כאמור – גם במסלול זה, בדומה למסלול הריסה ובנייה מחדש ולמסלול חיווק, מוצע לאפשר לוועדה מקומית, בסעיף 70ד(א)2, להוסיף במגרש האחר שימושים לצורכי ציבור ואף להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים לצורכי ציבור כאמור (נוסף על האפשרות להגדילו לפי פסקה (1) של סעיף 70ד(א)1) בשיעור שלא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש האחר (לאחר הגדלתו לפי הפסקה האמורה). לעניין סוגי צורכי הציבור שניתן לקבוע במגרש האחר במסלול זה, מוצע לקבוע כי אם במגרש האחר קיים מבנה, תחול הרישימה המצומצמת שבמסלול חיווק (גן ילדים, מרפאה או צורכי דת), אך אם מדובר במגרש שאין בו מבנה קיים, תחול ההגדרה הרחבה לעניין זה במסלול הריסה ובנייה מחדש, זאת בשל המורכבות הגדולה יותר בהוספת שימושים לצורכי ציבורי במבנה קיים.

ויובהר כי בנוגע למצבים שבהם תאושר הגדלת השטח בכמה מגרשים אחרים (בכפוף לחיווק מבנה אחד הטעון חיווק או כמה מבנים), יהיה ניתן להוסיף במגרשים האחרים שימושים לצורכי ציבור ולהגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים כאמור, בכל מגרש אחר שהשטח בו הוגדל לפי סעיף 70ד המוצע, בהיקף שלא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש. לעניין סוג צורכי הציבור בכל מגרש אחר, תחול האבחנה האמורה – האם מצוי במגרש מבנה קיים או לא.

עוד יובהר כי גם במסלול זה רשאית הוועדה המקומית לקבוע בתכנית, בנוגע לשטחי הבנייה שימשו לצורכי ציבור כאמור, הוראה להקניית בעלות לרשות המקומית, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 61א(א)24 לחוק, בנוסחו

(ב) הוספת מרחב מוגן דירתי כאמור בפסקה (2);

(ג) ביצוע עבודות נלוות ככל שנקבעו בתכנית;

(4) נקבעה בתכנית הוראה שלפיה אם לא תינתן תעודת גמר כאמור בפסקה (3), לגבי המבנה הטעון חיוזוק, בתוך חמש שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה; ואולם רשאית הוועדה המקומית לקבוע בתכנית כי תהיה רשאית להאריך את התקופה האמורה בפסקה זו, לפני פקיעת התכנית, בהחלטה נוספת שתקבל לפי המלצת מהנדס הוועדה, והכול לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; אין בפקיעת תוקפה של תכנית מכוח הוראה כאמור בפסקה זו כדי לגרוע מתוקפם של היתרים שניתנו מכוחה טרם פקיעתה.

70ה. (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה תכלול את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר מכוחה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר.

קביעת הוראות  
מפורטות לצורך  
מתן היתר

(ב) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש ותכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיוזוק, יכול שיהיו תכנית לרישוי מהיר כאמור בסעיף 145א1.

170. בלי לגרוע מהוראות סעיף 61א(ג), לא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה או על אישורה, אלא אם כן מתקיים המפורט להלן, לפי העניין:

תנאים להפקדה

## ד ב ר י ה ס ב ר

כי תכנית שלא תכלול את כל ההוראות כאמור אינה בסמכות הוועדה המקומית, ומטרתה לייעל ככל הניתן את הליכי התכנון של תכניות כאמור.

סעיף 70ה(ב) המוצע מתייחס לתכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש ולתכנית במסלול חיוזוק, וקובע כי תכנית כאמור יכול שתהיה תכנית לרישוי מהיר כאמור בסעיף 145א1 לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 10 להצעת החוק, כלומר – תכנית שניתן להגיש בקשה להיתר מכוחה ואף להחליט על מתן היתר מכוחה, טרם תחילתה, והכול בכפוף להוראות הסעיף האמור ולתקנות שיוקנו מכוחו. יובהר כי בכל הנוגע לתכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, אפשרות זו אינה קיימת, זאת, בין השאר, בשל תחולתה של התכנית בשני מגרשים שונים או יותר והתננית האפשרות להוצאת ההיתר מכוחה במגרש האחר, בהשלמת ביצוע העבודות במבנה הטעון חיוזוק (ראו בהרחבה דברי הסבר לסעיף 10 להצעת החוק).

### לסעיף 170 המוצע

מוצע לקבוע בסעיף זה הוראות הנוגעות לשלב הדיון בוועדה המקומית בהחלטת הפקדה או החלטה לאשר תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, כמפורט להלן:

בפסקה (4) של סעיף קטן (ב) מוצע לדרוש כי בתכנית תיקבע הוראה ולפיה אם לא תינתן תעודת גמר על ביצוע העבודות במבנה הטעון חיוזוק, כמפורט בסעיף קטן (ב)3), בתוך חמש שנים מיום אישורה של התכנית, יפקע תוקפה, כך שלא יהיה ניתן להוציא היתר מכוחה במגרש האחר. לעניין זה מוצע לקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית, לפני פקיעת התכנית, בהחלטה, להאריך את תוקפה של התכנית בתקופה נוספת שלא תעלה על חמש שנים. מטרתה של הוראה זו לעודד ולזרז את חיוזוק המבנים שנכללו במסגרת תכנית במסלול זה, בפרק זמן תחום ומוגדר. נוסף על כך מוצע להבהיר כי במקרה שבו פקעה תכנית מכוח ההוראה כאמור, ימשיכו לעמוד בתוקפם היתרים שניתנו לפני פקיעת תוקפה של התכנית כאמור, לגבי המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיוזוק.

### לסעיף 70ה המוצע

סעיף 70ה(א) המוצע קובע כי תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה (תכנית בכל אחד משלושת המסלולים שפורטו בסעיפים 70ב, 70ג או 70ד), תכלול את כל ההוראות הנדרשות, כך שיהיה ניתן להוציא מכוחה היתר בלא צורך באישורה של תכנית נוספת. משמעותה של הוראה זו היא

(1) לעניין תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה הכוללת הוספת שימושים לצורכי ציבור לפי סעיפים 70ב(3), 70א(א) (2) או 70ד(א)(2) – הונחה לפנייה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, המתייחסת לסוג הצורך הציבורי הנדרש, לנחיצותו בשטח התכנית ובסביבתו ולהשתלבותו במבנה;

(2) לעניין תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק –

(א) הוועדה שוכנעה, על סמך חוות הדעת של מהנדס הוועדה שהוגשה לפי סעיף 70ג(ב)(1), כי יש עדיפות לפעול לגבי המבנה הטעון חיזוק על פי תכנית כאמור ולא על פי תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש;

(ב) אם התכנית חלה לגבי מבנה הטעון חיזוק שבו קיימת קומת עמודים, מלאה או חלקית – הונחה לפנייה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה המתייחסת לצורך לקבוע בתכנית, כתנאי למימושה, הוראות לעניין סגירת קומת העמודים, כולה או חלקה, לשם עמידות המבנה בפני רעידת אדמה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

במסלול חיזוק במצבים שיש היתכנות למסלול הריסה ובנייה מחדש, וזאת כאמור בשל היתרונות המשמעותיים במסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק.

חוות דעת נוספת מאת מהנדס הוועדה המקומית שמוצע לדרוש את הנחתה לפני הוועדה טרם החלטתה על הפקדה או אישור תכנית במסלול חיזוק, נוגעת לקומת עמודים מלאה או חלקית, אם היא קיימת במבנה הטעון חיזוק, ולשאלת הצורך לקבוע הוראות בתכנית לעניין סגירתה, כולה או חלקה, כתנאי למימושה. הוראה זו נדרשת בשל החשיבות מבחינה הנדסית לסגירת קומת העמודים במצבים מעין אלה, בייחוד בתכנית במסלול חיזוק, בשל תוספות הבנייה המשמעותית על גבי המבנה הטעון חיזוק. לעניין זה יובהר כי אם תיקבע בהוראות התכנית הוראה לגבי סגירת קומת העמודים, כולה או חלקה, יובאו שטחי בנייה אלה במכסת שטחי הבנייה שניתן לאשר לפי סעיף 70ג(א)(1) בנוסחו המוצע.

בפסקה (3) של סעיף 70 מוצע לקבוע, לעניין תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, כי לא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית כאמור או על אישורה אלא אם כן הונחה לפנייה חוות דעת שמאית המפרטת, מצד אחד את העלויות של ביצוע העבודות במבנה הטעון חיזוק (עבודות חיזוק המבנה, בניית מרחב מוגן דירתי, או כל עבודה אחרת במבנה הטעון חיזוק או במגרש שבו מצוי המבנה, שנקבעה בהוראות התכנית), ומצד שני את שווי ההשבחה במגרש האחר עקב התכנית המוצעת. הוראה זו נדרשת כדי שהוועדה תוכל לקבל

בפסקה (1) של סעיף 70 מוצע לקבוע כי הוועדה המקומית לא תקבל החלטה על הפקדת תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה או על אישורה, אם התכנית כאמור כוללת הוספת שימושים לצורכי ציבור לפי סעיפים 70ב(3), 70ג(א)(2) או 70ד(א)(2) המוצעים, אלא אם כן הונחה לפנייה חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית, המתייחסת לסוג הצורך הציבורי שמבוקש לקבוע בהוראות התכנית, לנחיצותו בשטח התכנית ובסביבתו ולהשתלבותו במבנה. הוראה זו, שמתייחסת כאמור לכל אחד משלושת המסלולים המוצעים בסימן ד'1, במקרה שבו התכנית באותו מסלול כוללת הוספת שימושים לצורכי ציבור כחלק מהמבנה (המבנה הטעון חיזוק – כשהמדובר בתכנית במסלול חיזוק או במסלול הריסה ובנייה מחדש, והמבנה במגרש האחר – כשהמדובר במסלול תוספת שטחי בנייה במגרש אחר), מטרתה להבטיח שהוועדה המקומית תקבל החלטה מושכלת המבוססת על צורך ציבורי ממש, ובמידת הצורך ייקבעו הוראות מתאימות לעניין השתלבותו של החלק הציבורי במבנה.

בפסקה (2) של סעיף 70 מוצע לקבוע, לעניין תכנית במסלול חיזוק, כי לא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית כאמור או על אישורה, אלא אם כן היא שוכנעה על סמך חוות דעת של מהנדס הוועדה, כי יש עדיפות לפעול לגבי המבנה הטעון חיזוק במסלול חיזוק ולא במסלול הריסה ובנייה מחדש. הוראה זו באה בהמשך להוראות סעיף 70ג(ב)(1), בנוסחו המוצע, ולפיה נדרש לצרף לתכנית במסלול חיזוק חוות דעת כאמור מאת מהנדס הוועדה, והיא נובעת מהצורך להבטיח שלא תאושר תכנית

(3) לעניין תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר – הונחה לפנייה חוות דעת שמאית, המפרטת את היקף העלויות לביצוע העבודות במבנה הטעון חיזוק, כאמור בסעיף 70ד(א)1, והמעריכה את שווי ההשקחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש האחר בהתאם להוראות אותו סעיף.

סייג לתחולה 170. הוראות סימן זה לא יחולו אם במועד הגשת התכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, כאמור בסימן זה, חלה על המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיזוק, תכנית כמפורט להלן או הופקדה תכנית כאמור:

(1) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק (תמ"א 38);

(2) תכנית הקובעת כי המגרש או המבנה הטעון חיזוק הוא אתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית.

7. בסעיף 119א1 לחוק העיקרי, במקום "62א(1)א(1) או (3) או (ג) יבוא "62א(1)א(1) תיקון סעיף 119א1 או (3), (ג) או (ה)1".

8. אחרי סעיף 119 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סימן 3

## ד ב ר י ה ס ב ר

מבנה או אתר לשימור. במצבים אלה, אין הצדקה לתת לגבי מבנה כאמור סמכות לוועדה המקומית.

**סעיף 7** סעיף 119א1 עניינו העברת הדיון למוסד תכנון אחר. מוצע לתקן את הסעיף האמור ולקבוע בו כי אם לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתוך שלוש שנים כאמור בסעיף 62א(ה)2 לחוק, כנוסחו המוצע בסעיף 4(3) להצעת החוק, והוגשה לוועדה המחוזית תכנית לפי אותו סעיף, אך בטרם הושלם הדיון בה אושרה תכנית כוללת להתחדשות עירונית כך שהסמכות לגבי אותה תכנית חזרה להיות בסמכות הוועדה המקומית בלבד, יחולו לגבי התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית כאמור הוראות סעיף 119א1, כלומר – אם הוועדה המחוזית טרם קיבלה החלטה להפקיד את התכנית, תועבר התכנית לוועדה המקומית, אך אם הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית טרם אישורה של התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כאמור, תמשיך ותהיה לה הסמכות לדון בתכנית שהוגשה לה.

**סעיף 8** על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כללי והערכות ארגון ה-OECD, בשנת 2050 מדינת ישראל צפויה להפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. ההפרדה בין מגרשים המיועדים למטרות שונות, ובייחוד הפרדתם של מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ממגרשים המיועדים למטרות אחרות, יוצרת קשיים בקידום בנייה רוויה באזורים דלים בקרקע ובעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית המהווים שיעור ניכר מהיקפי התכנון העתידיים למגורים.

החלטה מושכלת באשר להיקף הגדלת שטחי הבנייה הנדרש בתמורה לביצוע עבודות החיזוק כאמור, והיא בהמשך להוראה שבסעיף 70ד(א)1 המוצע, בדבר יחס סביר בין היקף ההגדלה לעלויות כאמור.

### לסעיף 170 המוצע

מוצע לקבוע בסעיף זה הוראות שעניינן סייג לאפשרות לאשר תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, בכל אחד מהמסלולים, לפי סימן ד' המוצע.

הסייג הראשון הוא במקרה שבו בעת הגשת התכנית לפי סימן ד' המוצע, חלה על המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיזוק, תכנית שאושרה או שהופקדה לפי הוראות תמ"א 38. הוראה זו מכוננת בעיקרה לתכניות שאושרו או שהופקדו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (בין שמדובר בתכנית שחלה על כל מרחב התכנון המקומי או על שטח משמעותי ממנו ובין שמדובר בתכנית נקודתית). שכן ההנחה היא שמוסד התכנון שאישר או שהפקיד את התכנית כאמור, בחן את התאמתה גם במגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיזוק, כך שאין הצדקה לתת סמכות לוועדה המקומית לאשר במגרש כאמור תכנית לפי סימן זה. לעניין זה יצוין כי תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לא יפקעו עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38, אלא אם כן נקבעה בהן הוראת פקיעה כאמור או שתוקפן הותנה בתוקפה של תמ"א 38.

סייג נוסף הוא במקרה שבו בעת הגשת התכנית לפי סימן ד' המוצע חלה על המגרש שבו מצוי המבנה הטעון חיזוק, תכנית שאושרה או שהופקדה, הקובעת כי המבנה הטעון חיזוק או המגרש שבו מצוי המבנה כאמור הוא

## ”סימן ו'3: תכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי

119ח. בסימן זה –

הגדרות

”חלק ציבורי” – חלק מבניין המיועד לצורכי ציבור וכן שטח שאינו בנוי בתחום המגרש שבו מצוי הבניין, המיועד לשרת את צורכי הציבור שלהם מיועד חלק הבניין כאמור;

”השבחה” – כהגדרתה בתוספת השלישית;

”צורכי ציבור” – כהגדרתם בסעיף 62א(א)(3);

”תעודת גמר” – כהגדרתה בסעיף 70א.

119ט. (א) בתכנית שמתקיימים בה התנאים המפורטים להלן, ניתן לקבוע הוראה שלפיה הבעלות בחלק ציבורי תוקנה לרשות המקומית שבתחומה הוא מצוי או למדינה (בסימן זה – הוראת הקניה), בכפוף להוראות סימן זה:

תכנית שניתן לקבוע בה הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי

### ד ב ר י ה ס ב ר

שביחס אליה נקבע ייעוד לצורכי ציבור, אך יכול שיכלול גם שטח נלווה, שאינו בנוי, בתחום המגרש שבו מצוי הבניין שבו החלק הציבורי, אשר מיועד לשרת את הצורך הציבורי שבבניין. כך למשל במקרה שבו יועדה קומה, או חלק מקומה, לצורך גן ילדים שתוקנה לרשות המקומית, יהיה ניתן לקבוע הוראת הקניה גם לגבי שטח במגרש אשר ישמש כחצר לגן הילדים. עוד מוצע לקבוע בהגדרה זו, שצורכי הציבור שביחס אליהם יהיה ניתן לקבוע הוראת הקניה, יהיו אלה המוגדרים בסעיף 62א(א)(3) לחוק.

#### לסעיף 119ט המוצע

מוצע לקבוע הוראה המעגנת את הסמכות של מוסד תכנון לקבוע בתכנית הוראת הקניה, ולפיה חלק ציבורי יוקנה לרשות המקומית או למדינה, ואת התנאים שצריכים להתקיים בתכנית כאמור, והכול בהתאם להוראות הסימן.

הסעיף מפרט את סוג התכניות שבהן יהיה ניתן לקבוע הוראת הקניה של החלק הציבורי. התכנית צריכה לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

התנאי הראשון – שמדובר בתכנית משביחה. כלומר שהתכנית מעלה את ערך הקרקע שלגביה נקבעה הוראת ההקניה. מוצע להבהיר כי ההשבחה כאמור תהיה לאחר הכללת הוראת ההקניה בתכנית והקניית החלק הציבורי בהתאם להוראות הסימן המוצע. לעניין זה מוצע לקבוע כי מוסד תכנון לא יפקיד תכנית שנכללה בה הוראת הקניה, אלא אם כן קבע שמאי מטעמו כי התכנית תביא להשבחת המקרקעין, וזאת לאחר שהביא בחשבון את הוראת ההקניה של החלק הציבורי בהתאם להוראות הסימן. תנאי זה נכון לנוכח מכלול ההסדרים המוצעים בסימן ו'3 המוצע.

כחלק מההיערכות לתחזיות אלה, מוסדות התכנון מאפשרים כבר כיום ניצול יעיל יותר של המקרקעין בישראל באמצעות קביעת שימושים מעורבים באותו מבנה, כגון: צורכי ציבור, תעסוקה ומגורים.

לשם הסדרת הייעוד הציבורי בתכנית גם בהיבט הקנייני, מוצע בהצעת חוק זו להוסיף לחוק התכנון והבנייה את סימן ו'3 בפרק ג' ולקבוע בו אפשרות לכלול בתכנית הוראה בדבר הקניית בעלות בחלק ממבנה שימש לצורכי ציבור בתוך מבנה שעיקרו אינו משמש לצורכי ציבור, לרשות המקומית או למדינה, לפי הקבוע בהוראות התכנית (להלן – הוראת הקניה).

יצוין כי הצעה זו מבוססת בעיקרה על הצעת חוק שפורסמה בעבר, בסעיף 22 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019), התשע"ח–2018 (ראו הצ"ח התשע"ח, עמ' 420), והיא מתפרסמת כעת בכמה שינויים הנוגעים בעיקרם לשאלת עלויות הבנייה של החלק הציבורי וההסדרים הקשורים לעלויות אלה, שינויים הנובעים, בין השאר, מהדיונים שהתקיימו בנושא זה בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת במסגרת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית.

#### לסעיף 119 המוצע

מוצע לקבוע את ההגדרות הנדרשות לסימן ו'3 המוצע, ובכלל זה את ההגדרה ”חלק ציבורי” שהוא חלק מבניין או שטח מתוך הבניין שניתן לקבוע לגביו הוראות הקניה לרשות המקומית או למדינה. שטח כאמור יכול שיכלול קומה בבניין, כולה או חלקה, לרבות גג הבניין,

(1) התכנית תביא להשבחת המקרקעין שבשטחם מצוי החלק הציבורי גם לאחר קביעת הוראת ההקניה בתכנית, וזאת לפי חוות דעת של שמאי מקרקעין מטעם מוסד התכנון שהוגשה למוסד לפני הפקדת התכנית;

(2) התכנית כוללת את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר מכוחה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה; לעניין זה, יראו גם תכנית המתנה מתן היתר מכוחה באישור תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז', כתכנית הכוללת את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר מכוחה, כאמור;

(3) התכנית קובעת אחד מאלה:

(א) מוסיפה שטח בנייה למטרות עיקריות במגרש שבו מצוי החלק הציבורי (בסעיף זה – שטח בנייה נוסף);

(ב) משנה ייעוד של מגרש או מוסיפה שימוש בו (בסעיף זה – שינוי ייעוד);

(4) שטח החלק הציבורי הבנוי שמוקנה לרשות המקומית על פי התכנית אינו עולה על שיעורים אלה:

(א) בתכנית הקובעת שטח בנייה נוסף – 25% משטח הבנייה הנוסף;

(ב) בתכנית הקובעת שינוי ייעוד – 15% מהשטח שיייעודו שונה.

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בתקנות, לשנות את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (א)(4).

(ג) הוראות סעיף קטן (א)(3) ו-(4) לא יחולו על תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' ועל תכנית המתנה מתן היתר מכוחה בתכנית הכוללת הוראות כאמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

בתכנית אשר קובעת את מכלול ההוראות התכנוניות למתחם איחוד וחלוקה, אך מותירה את האיחוד והחלוקה לתכנית נוספת, הוראות לעניין הקניית החלק הציבורי לעת השלמת הבנייה.

התנאי השלישי – שמדובר בתכנית שהוסיפה למגרש שבו נקבע החלק הציבורי, שטח עיקרי מותר לבנייה מעבר לזה שהיה קבוע עובר לאישור התכנית החדשה (להלן – שטח בנייה נוסף), או ששינתה ייעוד של המגרש או הוסיפה שימוש שמותר לעשות בו (להלן – השטח ששונה ייעודו).

תנאי זה יחד עם התנאי הנוסף העוסק בשיעור השטח הציבורי המרבי וקובע כי שיעור החלק הציבורי לא יעלה על 25% משטח הבנייה הנוסף, או על 15% מהשטח ששונה

ומשמעותו שיהיה אפשר לקבוע הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי, רק בתכניות משיחות שיעלו את ערך הקרקע גם לאחר קביעת הוראת ההקניה;

התנאי השני – שמדובר בתכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, והיא מתייחסת לתאי שטח מוגדרים אשר יפורטו בתשריט המצורף לתכנית. לעניין תנאי זה מוצע לקבוע חריג, לעניין תכנית המתנה הוצאת היתר מכוחה באישור תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק (להלן – תכנית איחוד וחלוקה), כך שגם תכנית כאמור תיחשב כתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים בלא צורך בתכנית נוספת ויהיה ניתן לקבוע בה הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי. חריג זה נדרש כדי לאפשר לקבוע

מידע לצורך קבלת היתר במגרש שבו מצוי החלק הציבורי 119. (א) הוגשה בקשה לקבלת מידע להיותה, לפי סעיף 145(א1), לגבי מגרש שבו מצוי חלק ציבורי שנקבעה בענייני הוראת הקניה, כאמור בסעיף 119ט, יכלול המידע להיות פירוט לגבי השימוש המסוים שמבקשת הוועדה המקומית לעשות בחלק הציבורי לפי התכנית, וכן פירוט של דרישות מהנדס הוועדה המקומית לגבי החלק הציבורי כאמור.

(ב) הוגשה בקשה להיות לגבי מגרש כאמור בסעיף קטן (א), תמציא רשות הרישוי למבקש ההיתה, בתוך המועד הקבוע בסעיף 145(ב1), את פירוט העבודות שביצוען נדרש בחלק הציבורי לצורך קבלת תעודת גמר לחלקים האחרים בבניין; שר הפנים רשאי לקבוע הוראות לעניין העבודות שביצוען נדרש כאמור בסעיף קטן זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

שימסור המהנדס כאמור ובהתאם לדרישותיו כפי שנמסרו בשלב המידע להיותה.

נוסף על כך מוצע לקבוע כי אם הוגשה בקשה להיות לגבי מגרש כאמור, תמציא רשות הרישוי למבקש ההיתה, בתוך המועד הקבוע למתן החלטתה בבקשה בהתאם לסעיף 145(ב1) לחוק, את פירוט העבודות הנדרשות בחלק הציבורי בהתאם לשימוש שפורט במסגרת המידע להיותה כאמור.

לעניין זה יובהר כי הדרישה לפירוט השימוש המסוים בחלק הציבורי ולפירוט העבודות הנדרשות לשימוש זה, מכוונת לעבודות שקיים הכרח לבצען במסגרת הבקשה להיות לבניית החלקים האחרים במבנה (שאינם החלק הציבורי), ושיביצוען היא תנאי לקבלת תעודת גמר לגבי החלקים האחרים במבנה, כלומר – עבודות שלד ומעטפת ועבודות תשתית. עבודות אלה (להלן – עבודות מעטפת), הן חלק בלתי נפרד מההיתר למבנה כולו, וקיים הכרח להתירן ולבצען במסגרת אותו היתר, אך כל שאר העבודות בחלק הציבורי, שניתן להפרידן מהבקשה להיות ואף לתת תעודת גמר לחלקים האחרים בבניין, בלא השלמתן, אינן חובה לפרטן לפי הסעיף המוצע. עבודות אלה (להלן – עבודות גמר), אם יבוצעו על ידי אותו יזם, יבוצעו בהתאם להתקשרות שתיערך לעניין זה בין הרשות המקומית או המדינה, לפי העניין, לבין היזם, ככפוף להוראות כל דין, והצעת חוק זו אינה עוסקת בהן.

גם לעניין חישוב שומת ההשבחה (אם אין פטור מהיטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק), יובהר ויודגש כי בהתאם להצעת חוק זו, שלפיה החלק הציבורי יוקנה לרשות המקומית או למדינה עם השלמת הבנייה, בלא תמורה (כאמור, בנוגע לעבודות מעטפת בלבד), מובן כי לעת חישוב שומת ההשבחה, יש להביא עליויות אלה בחשבון כמו כל הוצאה אחרת ולקזון מבסיס ההשבחה. בעניין זה לא נדרש לקבוע כל הוראה בחוק, שכן מדובר בכללים שמאיים מקובלים המתחייבים גם מהוראות הדין הקיים, שכן כל הוצאה שעומדת בדרכו של

ייעודו, נועדו לתחום את שיעור הנטילה לצורכי ציבור לפי הסימן המוצע, במגרש מסוים.

יובהר כי אם התכנית תקבע שטח בנייה נוסף וגם תשנה ייעוד, יחולו הכללים האמורים לפי העניין, כך שהשטח המרבי שלגביו ניתן לקבוע הוראת הקניה, לא יעלה על 25% משטח הבנייה הנוסף ועל 15% מהשטח ששונה ייעודו, במצטבר.

עוד מוצע לתת לשר הפנים סמכות לשנות שיעורים אלה בתקנות, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

נוסף על כך מוצע לקבוע כי שני תנאים אלה – התנאי שלפיו על התכנית להוסיף שטח בנייה או לשנות ייעוד והתנאי לגבי שיעור השטח הציבורי – עד 25% משטח הבנייה הנוסף ועד 15% מהשטח ששונה ייעודו – לא יחולו על תכנית איחוד וחלוקה (או תכנית שנקבע בה כי לא ניתן להוציא היתר מכוחה אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה). שכן במצבים אלה ובשל החלוקה השוויונית בין כל בעלי הזכויות במתחם, נטילת החלק הציבורי היא מכל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה, ואין צורך והצדקה לקביעת התנאים ולהגבלת שיעור הנטילה כאמור.

### לסעיף 119 המוצע

מוצע לקבוע הוראות בנוגע לתכנית שנקבעה בה הוראת הקניה בהתאם להוראות סימן 3' המוצע, בנוגע לשלב מסירת המידע להיות ולשלב ההיתה. מוצע לקבוע כי אם הוגשה בקשה לקבלת מידע להיות כמשמעותו לפי סעיף 145(א1) לחוק, לגבי מגרש שנקבע בו חלק ציבורי, יכלול המידע להיות פירוט לגבי השימוש המסוים שאותו מבקשת הוועדה המקומית הנוגעת בדבר לעשות בחלק האמור (מבין השימושים המותרים לפי הקבוע בתכנית שבה נקבע החלק הציבורי) וכן פירוט של דרישות מהנדס הוועדה המקומית בנוגע לחלק האמור לצורך אותו שימוש. מטרתה של הוראה זו היא לאפשר למבקש ההיתר להכין את הבקשה להיות בהתאם לצורך הציבורי המסוים



119יא. ניתנה תעודת גמר לבניין שבו מצוי החלק הציבורי, תוקנה הבעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית שבתחומה הוא מצוי או למדינה, בהתאם לקבוע בתכנית, ותימסר לה החזקה ב.

119יב. חל שעבוד כהגדרתו בסעיף 126(ג) על בניין או על מגרש שבו מצוי החלק הציבורי, ערב הקניית הבעלות באותו חלק כאמור בסעיף 119יא, תוקנה הבעלות באותו חלק לרשות המקומית או למדינה, לפי הסעיף האמור, כשהיא נקייה מאותו שעבוד, והשעבוד ימשיך לחול על החלק בבניין או במגרש שאינו החלק הציבורי; לעניין זה יחולו הוראות סעיף 126(ב), בשינויים המחויבים.

## ד ב ר י ה ס ב ר

בבניין או במגרש שבו מצוי החלק הציבורי, להעביר את החלק הציבורי לחזקת הרשות כדי שהיא תוכל להשתמש בו בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית ובהיתר, וזאת גם בטרם רישום הזכויות במרשם המקרקעין. מוצע, כי המועד הקובע לעניין זה, יהיה השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר לבניין, וממועד זה תוקנה הבעלות בחלק הציבורי בהתאם להוראת ההקניה.

### לסעיף 119יב המוצע

מוצע לקבוע הוראות בנוגע להשפעת הקניית הבעלות בחלק הציבורי על שעבודים אם קיימים על המגרש או על הבניין טרם הקניית החלק הציבורי לרשות, בדומה לסעיף 126 לחוק הקובע הוראות לעניין שעבוד החל על קרקע שאושרה לגביה תכנית הכוללת חלוקת קרקע חדשה.

לעניין החלק הציבורי, מוצע לקבוע בסעיף המוצע, כי שעבוד (כהגדרתו בסעיף 126(ג)), שחל על המגרש ערב הקניית הבעלות בחלק הציבורי, ימשיך לחול על יתרת הזכויות במגרש או במבנה, אך החלק הציבורי שיועבר לרשות המקומית או למדינה יהיה נקי מכל שעבוד. לעניין זה יובהר כי לנוכח ההסדר המוצע, שלפיו האפשרות לקבוע חלק ציבורי קיימת רק אם התכנית, גם לאחר הקניית החלק הציבורי, היא משביחה, הרי שבעל השעבוד לא ייפגע מכך שהשעבוד לא יחול על החלק הציבורי. כמו כן, מוצע להחיל את סעיף 126(ב) כלשונו, לעניין הקניית בעלות בחלק הציבורי, ולקבוע כי זכות מעבר, זכות שאיבת מים, או זכות אחרת כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלק שבמקום האחר, ימשיכו לחול על הקרקע גם לאחר הקניית הבעלות, אלא אם כן נקבעו בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינוין, הכול כאמור באותו סעיף.

כל קונה סביר בדרך למימוש התכנית המשביחה, בהכרח משפיעה על שווי המגרש ובהתאם על ההשבחה הנובעת מהתכנית המשביחה. לפיכך, קביעת חלק ציבורי בתכנית והקנייתו בלא תמורה לרשות המקומית או למדינה בהתאם להוראות הסימן המוצע, בהכרח משפיעה על שווי המגרש ועל ההשבחה, וככזו היא טובא בחשבון בחישוב שומת ההשבחה.

עוד יובהר, כי האמור לעניין קיזוז עלויות הבנייה מבסיס ההשבחה כמו כל הוצאה אחרת, מכוון לעבודות מעטפת בלבד שהן העבודות שעומדות בדרך של כל קונה ומשפיעות בהכרח על שווי המגרש. אך עבודות גמר, ככל שיבוצעו יהיו בהתאם להתקשרות שתיערך לעניין זה בין הרשות המקומית או המדינה, לפי העניין. לבין היום בכפוף לכל דין, ועל כן אין כל מקום לקזז עלויות אלה מבסיס ההשבחה.

לפיכך, בהצעת חוק זו לא נכללו הוראות לעניין השפעת הוראת ההקניה על שומת ההשבחה.

יצוין כי תיקון משלים מוצע בסעיף 9 להצעת החוק, ובו מתוקן סעיף 145 לחוק כך שנעשית בו הפניה להוראות סעיף 119 בנוסחו המוצע לעניין בקשה לקבלת מידע להיתר ובקשה להיתר לגבי מגרש שבו מצוי חלק ציבורי.

### לסעיף 119יא המוצע

מוצע לקבוע הוראות בנוגע למועד שבו תוקנה הבעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית או למדינה (לפי הקבוע בהוראות התכנית) ותימסר לה החזקה בו, מכוח הוראות סימן ו' המוצע. הוראה זו נועדה לקבוע באופן מפורש את זכות הבעלות של הרשות בחלק הציבורי, וכחלק מזכות בעלות זו את חובת הבעלים של החלקים האחרים

119.יג. בעלות שהוקנתה בחלק ציבורי לפי סימן זה תירשם, בהתאם להוראות כל דין, בפנקסי המקרקעין, על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין או על שם המדינה, לפי העניין; שר המשפטים, בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע את אופן רישום הבעלות שהוקנתה לפי סימן זה ואת ההליכים בקשר לרישומה, וכן הוראות בדבר רישום הערות בפנקסי המקרקעין לעניין סימן זה וההליכים בקשר לרישומן.

שינוי ייעוד ושימוש חורג (א) הוקנתה בעלות בחלק ציבורי לפי סעיף 119א –

119ד.

(1) לא תאושר תכנית לשינוי ייעודו של החלק הציבורי לייעוד שאינו לצורכי ציבור, לפני תום 10 שנים לפחות ממועד הקניית הבעלות ובאישור מוסד התכנון המוסמך; בפסקה זו, "מוסד התכנון המוסמך" – מוסד התכנון שאישר את התכנית שבה נקבעה הוראת ההקניה, ואם הוועדה המקומית אישרה את התכנית – הוועדה המחוזית;

(2) לא יאושר שימוש חורג לפי סעיף 146 בחלק הציבורי, לשימוש שאינו לצורכי ציבור, אלא בחלוקה התקופה כאמור בפסקה (1) ובאישור הוועדה המחוזית.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' ועל תכנית המתנה מתן היתר מכוחה בתכנית הכוללת הוראות כאמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף 119א המוצע

שחלפו 10 שנים לפחות ממועד ההקניה כאמור בסעיף 119א המוצע. לאחר חלוף מועד זה, תכנית המשנה ייעוד כאמור תהיה טעונה את אישור מוסד התכנון שאישר את התכנית שבה נקבעה הוראת הקניה, ואם הוועדה המקומית אישרה את התכנית – יידרש אישור הוועדה המחוזית לתכנית שמשנה את הייעוד כאמור, גם אם לפי הוראות סעיף 62א התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית.

נוסף על כך, וכדי למנוע אפשרות שהחלק הציבורי ישמש לצרכים אחרים שאינם צורכי ציבור, בדרך של בקשה לשימוש חורג בסמכות הוועדה המקומית, מוצע לקבוע כי לא יאושר שימוש חורג בחלק הציבורי, לשימוש שאינו צורך ציבורי, אלא לאחר שחלפו 10 שנים לפחות ממועד ההקניה כאמור בסעיף 119א ובאישור הוועדה המחוזית.

מוצע לקבוע כי הוראות אלה המגבילות את האפשרות לשנות ייעוד בתכנית או לשנות שימוש בחלק הציבורי בדרך של שימוש חורג, לא יחולו אם הוראת ההקניה נקבעה בתכנית איחוד וחלוקה או בתכנית המתנה היתר מכוחה בתכנית איחוד וחלוקה, שכן במצבים אלה נטילת החלק הציבורי היא מכל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה, ואין הצדקה למגבלות האמורות.

מוצע לקבוע כי בעלות שהוקנתה בחלק ציבורי לפי הסימן המוצע, תירשם בהתאם להוראות כל דין בפנקסי המקרקעין, על שם הרשות המקומית או המדינה, לפי הקבוע בתכנית, אך כאמור לעיל הרישום אינו תנאי להעברת הבעלות, וזו עוברת עם מתן תעודת גמר, בהתאם לסעיף 119א המוצע. כמו כן, מוצע להסמיך את שר המשפטים, בהסכמת שר הפנים, לקבוע בתקנות הוראות לעניין אופן רישום הבעלות שהוקנתה לפי הסימן המוצע וההליכים בקשר לרישומה, וכן הוראות בדבר רישום הערות בפנקסי המקרקעין לעניין סימן זה וההליכים בקשר לרישומן.

### לסעיף 119ד המוצע

מוצע לקבוע הוראות לעניין האפשרות לשנות את הייעוד הציבורי בחלק הציבורי שהוקנה לרשות המקומית או למדינה לפי הוראות סימן ז' המוצע, שכן ההוראות שנקבעו בסעיף 195 לחוק בנוגע למצבים שבהם שונה ייעודם של מקרקעין שהופקעו, אינן חלות על הקניית חלק ציבורי לפי סימן זה.

לפי הסעיף המוצע, לא תאושר תכנית לשינוי ייעודו של החלק הציבורי, לשימוש שאינו ציבורי, אלא לאחר

119טו. הוראות בהסכם עם בעלי הדירות בבניין, לעניין זכויותיהם וחובותיהם ביחס לחלק ציבורי באותו בניין שהבעלות בו הוקנתה לפי סעיף 119יא, לא יהיה להן תוקף אם לא נקבעו בתקנון הבית המשותף כמשמעותו בסעיף 61 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>4</sup>.

119טז. אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהאפשרות להקנות בעלות בחלק ציבורי לרשות המקומית או למדינה מכוח הוראות אחרות לפי חוק זה, ואולם לא ייקבעו בתכנית הוראות להקניית הבעלות כאמור בחלק ציבורי שאינו בנוי במועד אישור התכנית, אלא בהתאם להוראות סימן זה.

תיקון סעיף 145

9. בסעיף 145 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (3א) יבוא:

"(4א) לעניין בקשה לקבלת מידע להיתר ובקשה להיתר, לגבי מגרש שבו מצוי חלק ציבורי שנקבעה בעניינו הוראה בתכנית על הקנייתו לרשות המקומית או למדינה, לפי סימן ו'3 לפרק ג', יחולו גם הוראות סעיף 119י."

## ד ב ר י ה ס ב ר

הבעלים המקורי – עד להשלמת הבנייה. מצב כזה אינו רצוי, והוא גם מעורר קשיים מעשיים, בין השאר בשל הקושי לייחד את החלק הציבורי במבנה לטובת הרשות הציבורית, טרם השלמת הבנייה.

**סעיף 9** בסעיף 145(א), (2א) ו-(3א) לחוק, נקבעו הוראות לעניין בקשה לקבלת מידע להיתר מסירת מידע להיתר והגשת בקשה להיתר. מוצע להוסיף את סעיף 145(4א) המוצע ולקבוע בו כי לעניין בקשה לקבלת מידע להיתר ובקשה להיתר, לגבי מגרש שבו מצוי חלק ציבורי שנקבעה בעניינו הוראת הקניה לפי סימן ו'3 המוצע, יחולו גם הוראות סעיף 119 המוצע, כנוסחו בסעיף 8 להצעת החוק. בסעיף זה נקבע כי אם הוגשה בקשה לקבלת מידע להיתר לגבי מגרש כאמור, יכלול המידע להיתר פירוט לגבי השימוש המסוים שמבקשת הוועדה המקומית הנוגעת בדבר לעשות בחלק הציבורי וכן פירוט של דרישות מהנדס הוועדה בנוגע לחלק כאמור, ואם הוגשה בקשה להיתר לגבי מגרש כאמור – תמציא רשות הרישוי למבקש ההיתר, בתוך המועד הקבוע למתן החלטתה בבקשה בהתאם לסעיף 145(ב1) לחוק, את פירוט העבודות הנדרשות בחלק הציבורי בהתאם לשימוש שפורט במסגרת המידע להיתר כאמור.

### לסעיף 119טו המוצע

לנוכח התוצאה של ההסדר המעוגן בסימן ו'3 המוצע, ולפיה הרשות המקומית או המדינה, יכול שתהיה בעלת זכויות בחלק ציבורי שהוא חלק מבית משותף, וכדי להגן על בעלי הזכויות בבית המשותף מהסכמים שאינם הוגנים, מוצע לקבוע כי הוראות שנכללו בהסכם עם בעלי הדירות בבניין בעניין זכויותיהם וחובותיהם לגבי חלק הציבורי שהוקנה לרשות מקומית או למדינה באותו בניין, ולא נקבעו בתקנון כאמור בסעיף 61 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 – יהיו בטלות.

### לסעיף 119טז המוצע

מוצע לקבוע כי אין בהוראות סימן ו'3 המוצע כדי לגרוע מהאפשרות להקנות בעלות בחלק ציבורי לרשות מקומית או למדינה מכוח הוראות אחרות בחוק התכנון והבנייה. עם זאת, מוצע לקבוע כי הקניית חלק ממקרקעין שאינם מבונים, לצורכי ציבור, תיעשה רק לפי הוראות הסימן המוצע ולא במסגרת הפקעה לפי פרק ח' לחוק או בדרך של איחוד וחלוקה בתכנית לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק. זאת במטרה למנוע מצב שבו קיימת בעלות משותפת (מושע) במקרקעין של הרשות הציבורית המפקיעה ושל

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 159.

"היתר תואם  
תכנית לעמידה  
בפני רעידת אדמה  
שהיא תכנית  
לרישוי מהיר

1א145. (א) על אף הוראות סעיף 145, הוגשה לוועדה המקומית תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש כאמור בסעיף 70ב או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיווק כאמור בסעיף 70ג, שמתקיימים בה התנאים שקבע שר הפנים לפי סעיף קטן (ג) (בסעיף זה – תכנית לרישוי מהיר), ניתן, אם ביקש זאת מגיש התכנית בעת הגשתה, להגיש לוועדה המקומית, לפני אישור התכנית, בקשה להיתר התואם את התכנית; הוגשה בקשה להיתר כאמור, תדון בה הוועדה המקומית במסגרת הדיון בתכנית, ותחליט, במקומה של רשות הרישוי, במסגרת ההחלטה על אישור התכנית, אם הבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בסעיף 145(ב) וכן על התנאים למתן ההיתר כאמור בסעיף 145(2ג) (בסעיף זה – החלטת הוועדה לעניין מתן ההיתר). והכול בהתאם להוראות שקבע שר הפנים לפי סעיף קטן (ג).

(ב) שר הפנים יקבע בתקנות הוראות לעניין תכנית לרישוי מהיר ולעניין מתן היתר מכוחה, ובכלל זה בעניינים כמפורט להלן:

(1) תנאים מקדמיים שעל התכנית לרישוי מהיר לעמוד בהם; בתקנות לפי פסקה זו רשאי השר לקבוע הוראות לעניין היקף השטח שעליו חלה התכנית והשימושים המותרים לפיה וכן לעניין החובה לקבוע בתכנית הוראות בדבר פקיעת תוקפה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

רשאי להגיש בקשה להיתר התואם את התכנית, טרם אישורה, ואם ייערכו שינויים בתכנית עד לאישורה, תעודכן הבקשה להיתר בהתאם לתקנות שיקבע שר הפנים לעניין זה. ועדה מקומית שהוגשה לה בקשה להיתר כאמור, תדון בבקשה במסגרת הדיון בתכנית, ותחליט, במסגרת אותה החלטה, הן לעניין אישור התכנית, והן לעניין התאמתה של הבקשה להיתר לתכנית ולהנחיות המרחביות כאמור בסעיף 145(ב) ולעניין התנאים למתן ההיתר כאמור בסעיף 145(2ג). החלטת הוועדה המקומית לעניין מתן ההיתר כאמור תבוא במקומה של החלטת רשות הרישוי בהתאם לסעיפים האמורים.

יובהר כי אם הוועדה המקומית תחליט לסרב למתן ההיתר (אף אם תחליט על אישור התכנית), תינתן למבקש ההיתר זכות ערר על החלטה זו, בהתאם לקבוע בסעיף 152(א)(1) לחוק.

עוד יובהר כי המסלול לרישוי מהיר אינו מוחל על תכנית במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בין השאר בשל תחולתה של התכנית בשני מגרשים שונים או יותר והתניית האפשרות להוצאת ההיתר מכוחה במגרש האחר, בהשלמת ביצוע העבודות במבנה הטעון חיווק.

**סעיפים** מוצע להוסיף לחוק את סעיף 1א145 ולקבוע 17 ו-11 בו הוראות לעניין היתר מכוח תכנית בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש לפי סעיף 70ב המוצע, כנוסחו בסעיף 6 להצעת החוק, ולעניין תכנית בפני רעידת אדמה במסלול חיווק לפי סעיף 70ג המוצע, כנוסחו באותו סעיף.

לגבי תכניות אלה מוצע לקבוע מסלול חדש ומהיר להגשת בקשה להיתר והחלטה למתן היתר. על פי המוצע, בתכניות אלה, שבסמכות הוועדה המקומית, יהיה רשאי מגיש התכנית להודיע, בעת הגשת התכנית, כי הוא מבקש להגיש בקשה להיתר מכוח התכנית לפני אישורה, והוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר במסגרת החלטתה לאשר את התכנית (להלן – תכנית לרישוי מהיר). והכול בהתאם לתנאים ולהוראות שיקבע שר הפנים בתקנות לעניין מסלול זה.

הסדר חדש זה, מטרתו לייעל את הליכי הרישוי ולקצור, ככל האפשר, בכל הנוגע לתכניות הנוכרות שהן תכניות נקודתיות בסמכות ועדה מקומית.

על פי המוצע בסעיף קטן (א) של סעיף 1א145 המוצע, מגיש תכנית שביקש זאת בשלב הגשת התכנית כאמור,

(2) מסמכים שיש להגישם עם הגשת התכנית לרישוי מהיר או אחרי הגשתה, לשם החלטת הוועדה לעניין מתן ההיתר;

(3) הוראות לעניין ההליכים לפי סעיף זה והמועדים להם, ובכלל זה בעניינים המפורטים בסעיף 145(א) ו-145(א3);

(4) הוראות לעניין הסכמת רשות מקרקעי ישראל במקרקעין שהם מקרקעי ישראל, שיחולו על אף האמור בסעיף 145א;

(5) הוראות לעניין תקופת תוקפה של החלטת הוועדה לעניין מתן היתר.

(ג) התנאים שנקבעו לפי סעיף קטן (ב)(1) ו-2), יראו אותם כתנאים להגשת התכנית לרישוי מהיר נוסף על התנאים שנקבעו לפי סעיף 145א1.

(ד) החליטה הוועדה המקומית על מתן היתר כאמור בסעיף קטן (א), יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב3) עד (ג1) ו-33) עד (ה) של סעיף 145, ואולם רשות הרישוי לא תיתן את ההיתר לפי הוראות הסעיפים הקטנים האמורים אלא לאחר תחילתה של התכנית לרישוי מהיר שאושרה כאמור בסעיף קטן (א) ושמוכחה ניתן ההיתר.

(ה) הוראות סעיף זה יחולו לעניין תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש או תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק, בין שההיתר הוא לעבודה או לשימוש בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיפים 70 או 70ג, לפי העניין, ובין שההיתר הוא לעבודה או לשימוש מכוון הוראות נוספות הנכללות בתכנית לפי סעיף 62א.

## ד ב ר י ה ס ב ר

מהסמכות הכללית של שר הפנים להתקין תקנות לפי סעיף 265 לחוק שיתייחסו באופן מיוחד לתכניות לרישוי מהיר ובכלל זה מהסמכות לפי פסקה (1) של הסעיף האמור לקבוע הוראות לעניין הנוהל בבקשות להיתרים, מהסמכות לפי פסקה (17) של אותו סעיף לקבוע את שיעורן של אגרות למתן היתרים, מהסמכות לפי פסקה (18) לקבוע הוראות לעניין דרכי עריכת תכניות והמסמכים שיש להמציא עם הגשתן ומהסמכות לפי פסקה (35) לקבוע הוראות לעניין סדרי עבודה ודיון של מוסד תכנון.

בהתאם, מוצע לקבוע, בסעיף 17 להצעת החוק, כי תקנות ראשונות כאמור יותקנו בתוך 60 ימים ממועד תחילתו של החוק המוצע, וכי תחילתו של סעיף 145א1 המוצע תיקבע על ידי שר הפנים, בצו, בהתאם למועד כניסתו לתוקף של תקנות כאמור. נוסף על כך מוצע להבהיר כי הסעיף יחול רק על תכנית שתוגש מיום תחילתם של הסעיף והתקנות מכוון.

כאמור, מסלול חדש זה אפשרי רק בכפוף להתקנתן של תקנות שיסדירו את מכלול ההיבטים הנוגעים לעניין. חובת התקנת התקנות קבועה בסעיף קטן (ב) של סעיף 145א1 המוצע, ובכלל זה: בנוגע לתנאים שצריכים להתקיים בתכניות כאמור כדי שיהיה ניתן לפעול לגביהן במסלול זה, דוגמת היקף שטחה של התכנית, מספר המגרשים הכלולים בה, סוגי השימושים שנקבעו בה והוראות פקיעה; מסמכים שיש להגיש בשלב הגשת התכנית או אחרי הגשתה; הוראות לעניין ההליכים במסלול זה והמועדים הנוגעים לעניין; הוראות לעניין הסכמת רשות מקרקעי ישראל, שיכול ויחולו על אף האמור בסעיף 145א לחוק, אם הסכמה כזו נדרשת בהתאם להוראות שנקבעו לפי הסעיף האמור; הוראות לעניין תקופת תוקפה של החלטה למתן היתר במסלול זה (תקופה שיכול שתהיה שונה מתקופה של החלטה למתן היתר לפי סעיף 145(ב1)) ועוד. יובהר לעניין זה כי אין בסמכות להתקנת תקנות כמוצע, כדי לגרוע

- תיקון סעיף 3א158 .11 בסעיף 3א158 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (א), אחרי "תכנית החיזוק" יבוא "תמ"א 38";
- (2) בסעיף קטן (ג), בהגדרה "עבודה ברכוש המשותף" ו"תכנית החיזוק", המילים "ותכנית החיזוק" – יימחקו, ובמקום "כמשמעותם" יבוא "כמשמעותה".
- תיקון סעיף 265 .12 בסעיף 265 לחוק העיקרי, אחרי פסקה (35) יבוא:
- "(36) הוראות לעניין תכנית הכוללת הוראה להקניית בעלות בחלק ציבורי כאמור בסימן ו' לפק ג'";
- תיקון התוספת השלישית .13 בתוספת השלישית לחוק העיקרי, בסעיף 19 –
- (1) בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (10) יבוא:

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 12** סעיף 265 לחוק עניינו "ביצוע ותקנות". מוצע לתקן את הסעיף האמור ולהסמיך את שר הפנים, בדרך האמורה באותו סעיף, לקבוע בתקנות הוראות לעניין תכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי כאמור בסימן ו' לפק ג', בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק.

**סעיף 13** התוספת השלישית לחוק קובעת הוראות לעניין היטל השבחה. סעיף 19 לתוספת האמורה קובע הוראות לעניין פטור מהיטל השבחה. בפסקה (10) של סעיף 19(ב) קבועות הוראות לעניין פטור מהיטל השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תמ"א 38, או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38. פטור מכוח תכנית שהוכנה לפי הוראות תמ"א 38, הוגבל בסעיף האמור, להשבחה שיהיה ניתן להתירה מכוח תמ"א 38.

לנוכח החלופות לתמ"א 38 המוצעות בהצעת חוק זו (בסעיף 6א21(א)(21), ו'25) ובסימן ד' 1' המוצעים בסעיפים 4 ו'6 להצעת החוק) בנוגע לתכניות לעמידות בפני רעידת אדמה, כמפורט לעיל, מוצע בסעיף 13(1) להצעת החוק, לקבוע בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית, בפסקה (10א), הוראות לעניין הפטור מהיטל השבחה בנוגע לתכניות כאמור.

בפסקת משנה (א) של פסקה (10א) המוצעת, מוצע לקבוע כי אם נקבעה בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, בכל אחד משלושת המסלולים – מסלול הריסה ובנייה מחדש, מסלול חיזוק או מסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר, הוספת שימושים לצורכי ציבור – ונקבעה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי לפי סימן ו' המוצע, כנוסחו בסעיף 8 להצעת החוק, יחול פטור משלום היטל השבחה כמפורט להלן:

– לעניין תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש שאושרה לפי סעיף 6א21(א)(21) וסעיף 70ב המוצעים, או תכנית במסלול חיזוק שאושרה לפי סעיף 6א21(א)(22) וסעיף 70ג המוצעים – מוצע לקבוע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש בדרך של קבלת היתר להרחבה של

בסעיף קטן (ג) של סעיף 145א המוצע, מוצע לקבוע כי תנאים שנקבעו לפי סעיף קטן (ב) בנוגע לתנאים מקדמיים שעל התכנית לרישוי מהיר לעמוד בהם, ובכלל זה לעניין היקף השטח שעליו חלה התכנית והשימושים המותרים לפיה וכן לעניין מסמכים שיש להגישם עם הגשת התכנית לרישוי מהיר, יראו אותם כתנאי סף שיש לעמוד בהם בעת הגשת תכנית כאמור, וזאת נוסף על התנאים שניתן לקובעם לפי סעיף 1א83 לחוק. משמעות הדברים היא, כי תכנית שיבושק להגישה במסלול תכנית לרישוי מהיר, לא תעמוד בתנאים שייקבעו בתקנות לעניין תכנית כאמור, לא יראו אותה כתכנית שהוגשה לוועדה המקומית ולא יתקיים בה דיון בוועדה, בשל אי-עמידתה בתנאי הסף.

כמו כן מוצע לקבוע, בסעיף קטן (ד) של סעיף 145א המוצע, כי גם במסלול של תכנית לרישוי מהיר, מתן ההיתר עצמו, יכול שיינתן רק אחרי כניסתה של התכנית לתוקף בהתאם לקבוע בסעיף 119(א). עוד מוצע להבהיר בסעיף קטן (ד) האמור, כי גם במסלול זה ההיתר עצמו ינתן על ידי רשות הרישוי, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 145(ב3) עד (ג1) ו'33(ג) עד (ה) לחוק. הסמכות המוקנית לוועדה המקומית במסלול זה היא רק להחליט במקום רשות הרישוי בבקשה להיתר (החלטה לפי סעיף 145(ב1)) וכן על התנאים למתן ההיתר (לפי סעיף 145(ג2)), אך משלב זה והלאה יחולו הכללים שחלים על כל בקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 145.

בסעיף קטן (ה) של סעיף 145א המוצע, מוצע להבהיר כי האפשרות לבקש היתר לפי תכנית לרישוי מהיר תחול על תכנית במסלול הריסה ובנייה מחדש או על תכנית במסלול חיזוק, לעניין כלל הוראות התכנית, ובכלל זה בנוגע לנרשאים נוספים שקבעה בה הוועדה המקומית לפי סעיף 6א2 על פסקאותיו השונות, דוגמת הוספת קומות, הוספת יחידות דיוור, הוראות לעניין בינוי ועיצוב, קווי בניין ועוד.

**סעיף 11** התיקונים המוצעים בסעיף זה באים בהמשך לתיקונים המוצעים בסעיף 1 לחוק לעניין הוספת הגדרה ל"תכנית החיזוק (תמ"א 38)".

”(א10) (א) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה, של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה כאמור בסימן ד'1 לפרק ג' שנקבעה בה הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי לרשות מקומית בהתאם להוראות סימן ו'3 לפרק ג' (בפסקה זו – הוראת הקנייה); פטור לפי פסקה זו יחול לגבי כלל ההשבחה הנובעת מתכנית כאמור גם אם היא נובעת מעניינים נוספים המפורטים בסעיף 62א(א) או (א1), שנכללו במסגרת אותה תכנית, ואולם במגרש אחר כמשמעותו בפסקה (1) של סעיף 70ד(א), לא יחול הפטור לפי פסקה זו על חלק ההשבחה ששיעורו שווה ליחס שבין שטחי הבנייה שנוספו למגרש האחר שלא לפי סעיף 70ד, לבין כלל השטח הכולל המותר לבנייה שנוסף במגרש האחר מכוח אותה תכנית.

(ב) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה, של דירת מגורים, במגרש שבו מצוי מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א, שניתן מכוח תכנית שנקבעה בה הוראת הקנייה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה שניתן לו היתר לפי תכנית כאמור בפסקת משנה (א).

## ד ב ר י ה ס ב ר

שבסעיף 62א, על שטחי בנייה אלה לא יחול הפטור הנוכח, ויחולו לגבי השבחה הנובעת משטחי בנייה אלה הכללים הרגילים הקבועים בתוספת השלישית. לכן, במצבים אלה שבהם נוספו שטחי בנייה במגרש האחר, הן לפי סעיף 62א(א)23) וסעיף 70ד והן מכוח פסקאות אחרות שבסעיף 62א, מוצע לקבוע כי הפטור מהיטל יחול רק לגבי חלק ההשבחה ששיעורו שווה ליחס שבין תוספת שטחי הבנייה לפי הפסקאות האחרות בסעיף 62א לבין סך השטח הכולל שנוסף בתכנית במגרש האחר. כך לדוגמה, אם נוספו לפי סעיף 62א(א)23) וסעיף 70ד, שטחי בנייה במגרש האחר בשטח של 100 מ"ר ולפי הוראות אחרות שבסעיף 62א נוספו במגרש האחר עוד 50 מ"ר, הרי שהפטור מהיטל ההשבחה יחול על שני שלישים מכלל ההשבחה (גם ההשבחה הנובעת מהוראות אחרות שאין עניינן תוספת שטחי בנייה), ואילו על השליש הנוסף יחולו הכללים הרגילים של התוספת השלישית לחוק – חבות מלאה בהיטל השבחה על כלל ההשבחה (גם זו הנובעת מהוראות אחרות שאין עניינן תוספת שטחי בנייה).

כאמור לעיל, ההסדרים האמורים יחולו אם נקבעה בתכנית לעמידות בפני רעידת אדמה הוראת הקנייה לגבי חלק ציבורי בהתאם לסימן ו'1 המוצע, לרשות המקומית. ויודגש כי הוראת הקנייה למדינה לפי הסימן המוצע, לא תקנה פטור מהיטל השבחה. ואולם אם לא נקבעה במסגרת תכנית כאמור הוראת הקנייה לגבי חלק ציבורי, יחול, במקום הפטור כאמור, היטל השבחה על החלק שהיה פטור אם נכללה בתכנית הוראה להקניית חלק ציבורי, בשיעור של רבע ההשבחה (ראו פסקת משנה (ג) של פסקה (א10) המוצעת). ויובהר כי על חלק ההשבחה שהייתה לגבי חבות מלאה בהיטל השבחה גם אם הייתה נקבעת בתכנית הוראת הקנייה, תחול חבות מלאה בהיטל גם במצבים אלה.

דירת מגורים או בנייתה של דירה כאמור, מכוח התכנית. יובהר כי הפטור יחול רק על מימוש בדרך של קבלת היתר ורק במימוש כאמור לקבלת היתר להרחבת דירת מגורים קיימת או בניית דירת מגורים חדשה, לרבות שטחי שירות שמשמשים את דירות המגורים. אך על השבחה הנובעת משימושים אחרים, דוגמת שטחי מסחר אם הותרו בתכנית, לא יחול הפטור. לעניין זה יצוין כי כך הוא הדין גם לפי הפטור הקבוע היום בסעיף 19(ב)10) ולא מוצע לשנותו בהקשר זה.

עוד מוצע להבהיר כי הפטור כאמור יחול גם אם נכללו בתכנית כאמור הוראות מכוח פסקאות אחרות של סעיף 62א לחוק, ובכלל זה תוספת קומות, יחידות דיוור, שינוי קווי בניין וכיוצא בהם. כך גם אם שטחי הבנייה – עד לתקרה שנקבעה בפסקאות ובסעיפים הנוכחים – אושרו בחלקם לפי פסקאות אחרות שבסעיף 62א, יחול הפטור כאמור.

– לעניין תכנית במסלול תוספת שטחי בנייה במגרש אחר שאושרה לפי סעיף 62א(א)23) וסעיף 70ד המוצעים – בדומה לתכניות במסלולים האחרים, מוצע לקבוע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש תכנית כאמור בדרך של קבלת היתר בנייה, הן לגבי העבודות במבנים הטעונים חיזוק, ובכלל זה תוספת מרחב מוגן דירתי לדירות הקיימות במבנים אלה (פטור שקיים גם לפי החוק בנוסחו היום בהתאם לסעיף 19(ב)9) לתוספת השלישית), והן לעניין המגרשים האחרים שבהם אושרה תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א(א)23) הנוכח, שמימושה הותנה בביצוע עבודות החיזוק כאמור. גם לעניין זה מובהר כי הפטור כאמור יחול גם אם נכללו בתכנית כאמור הוראות מכוח פסקאות אחרות שבסעיף 62א לחוק, ובכלל זה תוספת קומות, יחידות דיוור, שינוי קווי בניין וכיוצא בהם. ואולם אם נקבעו במסגרת התכנית שטחי בנייה נוספים שלא לפי סעיף 62א(א)23) וסעיף 70ד, אלא מכוח פסקאות אחרות

(ג) בתכנית כאמור בפסקאות משנה (א) או (ב), שלא נקבעה בה הוראת הקנייה, יחול על חלק ההשבחה שלגביו נקבע הפטור לפי אותן פסקאות משנה, היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה.  
(ד) הוראות פסקה זו, לא יחולו על תכנית במתחם פינוי ובינוי;

(2) בסעיף קטן (2ב)(1), אחרי "בפסקה (10)א" יבוא "או בפסקה (10)א(ג)".

14. בחוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008,<sup>5</sup> בסעיף 1 –

(1) בהגדרה "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", אחרי "כל אלה" יבוא "או החלטה לפי סעיף 145(ב) או 145א לחוק התכנון והבנייה כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בסעיף 145(ב) האמור";

(2) אחרי ההגדרה "מפקח" יבוא:

תיקון חוק  
המקרקעין (חיווק  
בתים משותפים  
מפני רעידות  
אדמה)

## ד ב ר י ה ס ב ר

שאם הוועדה המחוזית אישרה שטחי בנייה מעבר למכסה שנקבעה לגבי תכנית כאמור בסימן ד'1 המוצע, הרי שעל הפרש (היינו – על השבחה הנובעת מתוספת שטחי בנייה מעבר למכסה כאמור, ובכלל זה השבחה שנובעת מהוראות אחרות שנקבעו בתכנית ביחס לתוספת כאמור), תחול חבות מלאה בהיטל השבחה. יוער, כי הסדר דומה במהותו קבוע היום בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

בפסקת משנה (ה) של פסקה (10) המוצעת, מוצע לקבוע כי מכלול ההסדרים המוצעים לא יחולו על תכנית במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתו בסעיף 1 לחוק, שכן על תכניות לפינוי ובינוי חלים כללים אחרים לפי החוק.

**סעיף 14** חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – חוק חיווק

בתים משותפים), קובע, בסעיף 1 שבו, כי אם ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש משותף, לפי תכנית החיווק, ונדרשת לפי פרק 1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה, יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות החוק האמור.

"תכנית חיווק" לפי סעיף 1 לחוק האמור מוגדרת כ"תכנית מיתאר ארצית לחיווק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת", ואילו "היתר בנייה" מוגדר כ"היתר לפי חוק התכנון והבנייה או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים".

לעניין זה מוגדרת "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כ"החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:

(1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיווק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), ככל שנקבעו;

(2) מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

הסדר זה מאזן בין הרצון לעודד תכניות כאמור בדרך של פטור מהיטל השבחה, לבין צורכי הציבור ואחריות הרשות המקומית לספקם. ויובהר כי אין כל הכרח כי שווי החלק הציבורי שיוקנה לרשות בהתאם להוראת ההקנייה, יהיה שווה ערך לשיעור הפטור מהיטל או אף בקירוב לשיעור זה, שכן אין מדובר בתמורה להיטל השבחה, אלא בהסדר שקובע כי הפטור כאמור לא יחול אם לא נכללה במקרקעין הוראת הקנייה כאמור. הסדר זה אף צפוי להביא לכך שהוועדה המקומית תבחן היטב את הצורך בחלק הציבורי ונחיצותו (ואת בהמשך לחוות דעת מהנדס הוועדה כאמור בסעיף 170(1) המוצע בסעיף 6 להצעת החוק). שכן הוראת הקנייה החלק הציבורי תגרוור אחריה פטור מהיטל כמוצע.

לעניין המצב האמור שבו מוצע לקבוע ששיעור ההיטל יעמוד על רבע מההשבחה, מוצע, בסעיף 13(2) להצעת החוק, להחיל את ההסדר הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(2) לתוספת השלישית לחוק, ושלפיו מוקנית לרשות המקומית סמכות לקבוע, לעניין היתרים הניתנים בתחומה, כי לא תחול חובת תשלום היטל על החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו רבע ההשבחה, או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו שמינית ההשבחה, וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בפסקאות (2) ו(3) של סעיף 19(ב)(10)(2) האמור.

עוד מוצע להחיל את ההוראות המוצעות לעניין פטור מהיטל השבחה, גם לעניין תכנית שתאשר ועדה מחוזית, ולקבוע בפסקאות משנה (ב) עד (ג) של פסקה (10)א המוצעת כי במגרשים שבהם מצוי מבנה הטעון חיווק כהגדרתו המוצעת בסעיף 70א לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 6 להצעת החוק, יחול הפטור הנוכח – פטור מלא, אם נקבעה בתכנית הוראת הקנייה של חלק ציבורי, ופטור חלקי, אם לא נקבעה הוראה כאמור, במתן סמכות לפטור מלא כמוצע בתיקון לסעיף 19(ב)(1); ואולם הפטור על תכנית כאמור יחול רק על החלק שהיה פטור מהיטל, לפי פסקה (10)א, לו ניתן ההיתר לפי תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה, כך

<sup>5</sup> ס"ח התשס"ח עמ' 154, התשע"ח עמ' 957.



”מתחם פינוי ובינוי” – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע”ו-2016”;

(3) במקום ההגדרה ”תכנית החיזוק” יבוא:

”תכנית חיזוק” – כל אחת מאלה:

- (1) תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ”א 38), כפי שתהיה בתוקף מזמן לזמן;
- (2) תכנית שמטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לפי הוראות תכנית המיתאר הארצית האמורה בפסקה (1), הכוללת הוראות שמאפשרות מתן היתר מכוחה, לפי חוק התכנון והבנייה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, למעט תכנית כאמור החלה במתחם פינוי ובינוי;

## ד ב ר י ה ס ב ר

מכוחה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר. מדובר בתכניות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראותיה של תמ”א 38, ולפיו מוסד תכנון היה רשאי לאשר תכנית שמטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בסטייה מהוראות התמ”א 38 ובהתאמה לצורכי המרחב. יצוין כי התיקון בהקשר של תכניות כאמור הוא תיקון מבהיר בלבד, שכן גם היום הפרשנות הנוהגת של ההגדרה ”תכנית חיזוק” כוללת גם תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 של תמ”א 38 ורואים את ההסדרים הקניינים הקבועים בחוק כמתקיימים גם בהיתר מכוחן של תכניות כאמור;

– השלישית – תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק, כפי שהוא מוגדר בסעיף 1’ של פרק ג’ לחוק התכנון והבנייה, כנוסחו בסעיף 6 להצעת החוק, המתנה את מימושה בחיזוק המבנה בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזוק. תכניות אלה יכולות שיהיו תכניות לעמידות מפני רעידות אדמה כהגדרתן בסעיף 1’ האמור שיאשרו בוועדה המקומית, כפי שמוצע בהצעת חוק זו כחלופה לתמ”א 38, או תכניות דומות שיאשרו במוסד תכנון שאינו ועדה מקומית, ובלבד שמטרתן כאמור היא חיזוק המבנה.

יודגש כי לגבי תכניות מהסוג השני והשלישי, נוסף סייג שיראו אותן כ”תכנית חיזוק” לעניין חוק חיזוק בתים משותפים רק אם אינן חלות במתחם פינוי ובינוי שהוכרו לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית. זאת, כדי לייצר הבחנה ברורה בין ההסדרים הקנייניים שבחוק חיזוק בתים משותפים, החלים על עבודה ברכוש המשותף לפי תכנית החיזוק, לבין ההסדרים הקנייניים החלים על בתים משותפים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס”ו-2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי), החלים במתחמי פינוי ובינוי שיש בהם היקף גדול של יחידות דיור. סייג זה נדרש מכיוון שתכניות מהסוג השני והשלישי יכול שיהיו גם תכניות המאפשרות הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי, ואז מוצע להבהיר שיחולו לגביהן הוראות חוק פינוי ובינוי, לעניין ההסדרה הקניינית.

(3) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבנייה – מוסד התכנון החליט בהק”.

מוצע להתאים את ההגדרות למונח ”החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים” ולמונח ”תכנית חיזוק” לתיקונים המוצעים בהצעת חוק זו לחוק התכנון והבנייה.

בפסקה (1) מוצע לתקן את ההגדרה ”החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים” כך שנוסף על האמור בה כיום, יכלול המונח גם החלטה של רשות הרישוי בעניין אישור בקשה להיתר לפי סעיף 145(ב) או החלטה של ועדה מקומית לעניין מתן היתר מכוח תכנית לרישוי מהיר, לפי סעיף 145א לחוק התכנון והבנייה, כנוסחו המוצע בסעיף 10 להצעת החוק. כיום היתרים מכוח תמ”א 38 ניתנים בהליך דמוי הקלה, הכולל פרסום להתנגדויות הציבור ושיקול דעת רחב של הוועדה המקומית בשלב ההיתר. כאמור, עם פקיעתה של תמ”א 38 מוצע בהצעת חוק זו כי החלופה לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תהיה בדרך של תכניות בסמכות הוועדה המקומית שיכול שיהיו תכניות לרישוי מהיר, כך ששלב הפעלת שיקול הדעת עובר לשלב התכנון, ולא לשלב הרישוי. התיקון המוצע להגדרה ”החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים” נדרש מכיוון שהיתר בנייה מכוח תכניות לרישוי מהיר כאמור יכול שיהיה היתר תואם תכנית, קרי בלא הפעלת שיקול דעת תכנוני בשלב הרישוי, והחלטה על מתן היתר בתנאים יכול שתתקבל יחד עם אישורה של התכנית שמכוחה הוא ניתן.

בפסקה (2) מוצע לתקן את ההגדרה ”תכנית החיזוק” ולקבוע כי תכנית כאמור תהיה כל אחת משלוש התכניות האלה:

– הראשונה – תמ”א 38, כפי שקובעת ההגדרה בנוסחה הקיים היום;

– השנייה – תכנית שמטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה שאושרה לפי הוראותיה של תמ”א 38, ושכוללת הוראות של תכנית ברמה מפורטת המאפשרת הוצאת היתר

(3) תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזוק לפי תקן לעמידות בפני רעידת אדמה כהגדרתו בסעיף האמור למעט תכנית כאמור החלה במתחם לפינוי ובינוי.

15. תיקון חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016<sup>6</sup> –
- (1) בסעיף 1 –
- (א) בהגדרה "מיזם להתחדשות עירונית", המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (ב) בהגדרה "תכנית החיזוק (תמ"א 38)", המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (2) בסעיף קטן 4(ב), בפסקאות (2) ו-6), המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (3) בסעיף 13(ב)3), המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (4) בסעיף 16, בסעיף קטן (א)1) ובסעיף קטן (ב), המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (5) בסעיף 18 –
- (א) בכותרת השוליים, המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (ב) בסעיף קטן (א), ברישה, המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו;
- (6) בסעיף 19(ג), המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו.
16. בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998<sup>7</sup>, בסעיף 8(ב)2), בכל מקום, המילים "(תמ"א 38)" – יימחקו.
17. חובת התקנת תקנות ראשונות, תחילה ותחולה
- (א) תקנות לפי סעיף 145א1(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 8 לחוק זה, יותקנו בתוך 60 ימים מיום תחילתו של חוק זה.
- (ב) תחילתו של סעיף 145א1 לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 8 לחוק זה, במועד שיקבע השר בצו בהתאם למועד כניסתו לתוקף של תקנות כאמור בסעיף קטן (א), והוא יחול על תכנית כאמור באותו סעיף שהוגשה ביום תחילתו של הסעיף האמור או לאחריו.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיפים 15 ו-16 התיקונים המוצעים לחוק הרשות להתחדשות עירונית ולחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, נועדו להתאים את ההגדרה "תכנית החיזוק" שבחוקים האמורים להגדרה "תכנית חיזוק" שבחוק חיזוק בתים משותפים, כך שלא תתייחס אך ורק לתמ"א 38.

<sup>6</sup> ס"ח התשע"ו, עמ' 1234; התשע"ח, עמ' 987.

<sup>7</sup> ס"ח התשנ"ט, עמ' 2; התשע"ח, עמ' 230.



