

## רמ"י ותכנון

### ייעול הליכי תכנון ורישוי בניה

#### מחליטים

כחלק מפעולות הממשלה להתמודדות עם משבר הדיור בישראל ובמטרה לייעל את שרשרת הייצור של הדירה ובכך להגדיל את היצע הדיור בהתאם למדיניות הממשלה:  
1. לתקן את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), בהתאם לעקרונות הבאים:  
**ייעול הליכי התכנון בוועדות מחוזיות:**

א. סעיף 62א(א) יתוקן כך שתכנית מפורטת העומדת בכל התנאים שלהלן, תהיה תכנית בסמכות ועדה מקומית:

- 1) התכנית כוללת הוספה של עד 15 יחידות דיור;
- 2) התכנית כוללת תוספת של עד 1,500 מ"ר למגורים;
- 3) אם כללה התכנית תוספת של ייעודים נלווים, התוספת לייעודים אלו לא עולה על 10% משטח התוספת למגורים.

ב. סעיף 62א(א1) יתוקן כך שתכנית מפורטת העומדת בכל התנאים שלהלן, תהיה תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית:

- 1) התכנית כוללת הוספה של עד 30 יחידות דיור;
- 2) התכנית כוללת תוספת של עד 3,000 מ"ר למגורים;
- 3) אם כללה התכנית תוספת של ייעודים נלווים, התוספת לייעודים אלו לא עולה על 10% משטח התוספת למגורים.

ג. סעיף 109א(ב) יתוקן כך שתכנית בסמכות ועדה מחוזית הכוללת מעל 100 יחידות דיור, שלא הוכרע לגביה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה, תועבר, לא יאוחר מ- 30 ימים, על ידי מזכיר הוועדה המחוזית לדיון בוועדת משנה של המועצה הארצית שמונתה לפי סעיף 6(ד) לחוק התכנון והבניה. יו"ר המועצה הארצית יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להותיר את התכנית בוועדה המחוזית.

**יש להתאים את המנגנון כך שיחול גם באזור יהודה ושומרון.**

#### האצת התכנון בקרקע פרטית:

ד. לתקן את סעיף 61א(ב1) (1) כך שלצורך קידום תכנית בקרקע פרטית שתיועד בעיקרה למגורים בעל עניין בקרקע ייחשב מי שיש לו לפחות 51% מהזכויות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית, בין אם בעצמו או יחד עם אחרים, לאחר שהשיג את הסכמתם כאשר אי הבעת התנגדות להגשת התכנית תיחשב כהסכמה לאחר 30 ימים מיום פרסום הודעה על הכוונה לתכנון, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- 1) פורסמה הודעה על הכוונה להגיש תכנית בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- 2) ניתנה לגבי התכנית חוות דעת של מתכנן המחוז הקובעת כי יש יתרון תכנוני בתכנית הכוללת גם את השטח של בעלי הזכויות שהביעו התנגדות.

#### האצת הליך הרישוי:

ה. לתקן את חוק התכנון והבניה, בנושא מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, בהתאם לעקרונות הבאים:

- 1) החל מיום 1 בינואר 2024, הוראות פרק ה' לעניין מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר יחולו בכל מרחבי התכנון של כלל הרשויות המקומיות.
- 2) הוראות פרק ה' לעניין מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, יחולו גם על הקמת מבנה ציבור, וללא צורך באישור מכון בקרה לבקרת תכן ובקרת ביצוע.
- 3) סמכות שניתנה בחוק התכנון והבניה או בתקנות לפיו או בהוראות תכנית, לרשות הרישוי, למהנדס הוועדה המקומית או לוועדה המקומית ביחס לשלב מתן היתר הבניה, וזו לא הופעלה על ידיהם בעת מסירת המידע למורשה להיתר, יהיה רשאי המורשה להיתר להפעיל את הסמכות האמורה כאילו ניתנה לו.

ו. לתקן את חוק התכנון והבניה ולקבוע כי על בקשה למתן היתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה (להלן – **הבקשה להיתר**), יחולו הוראות אלה:

- 1) שר הפנים יהיה רשאי להכריז בצו על רשות רישוי מקומית אשר אינה ממלאת את תפקידיה במתן היתרי בניה כראוי, כמפורט להלן:
- א) הכרזת שר הפנים לפי סעיף זה תיעשה לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ולאחר שניתנה הזדמנות לרשות הרישוי להביא את טענותיה בפני השר.
- ב) המלצתו של מנהל מינהל התכנון תתבסס, בין היתר, על הימשכות הליכי הרישוי בוועדה והיקף העררים שמוגשים כנגד החלטות הוועדה ומתקבלים.
- ג) מנהל מינהל התכנון יערוך בתוך 6 חודשים מיום תיקון החוק, בדיקה ראשונה ביחס לכלל רשויות הרישוי לעניין עמידתן באמות המידה שבסעיף קטן (2). בדיקה כאמור תיערך, לכל הפחות, מידי 24 חודשים.
- ד) מנהל מינהל התכנון יעביר את המלצתו לשר הפנים ביחס לרשויות הרישוי בתוך 45 ימים מתום התקופה לביצוע הבדיקה כאמור בפסקה (3).
- ה) הכרזת השר תעמוד בתוקף ל-24 חודשים מיום ההכרזה או לתקופה קצרה יותר, מנימוקים מיוחדים שיקבע שר הפנים.
- 2) על בקשה להיתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה בתחום מרחב התכנון של רשות רישוי מקומית שהוכרו לגביה כאמור בסעיף קטן (א), אשר כוללת בנייה של לפחות 40 יחידות דיור, יחולו ההוראות להלן:
- א) יו"ר ועדת המשנה למועצה הארצית שמונתה על פי סעיף 6(ה) לחוק התכנון והבניה (להלן – **ועדת המשנה**), ומתכנן ועדת המשנה, יחדיו, יהיו רשות רישוי ארצית בעלת סמכות מקבילה לרשות הרישוי המקומית, בבקשות למתן היתר בתחום מרחב התכנון של רשות רישוי מקומית (להלן – **רשות הרישוי הארצית**).
- ב) בבקשות הכוללות הקלה או שימוש חורג, ועדת המשנה תהיה בעלת סמכות מקבילה לוועדה המקומית.
- 3) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ב), על בקשה להיתר אשר כוללת בנייה של לפחות 40 יחידות דיור, ולא הוכרעה בתוך שנתיים מיום קליטתה ברשות הרישוי המקומית או בוועדה המקומית, לפי העניין, יחולו ההוראות להלן:
- א) מגיש הבקשה להיתר יהיה רשאי לבקש להעביר את הבקשה מרשות הרישוי המקומית או מהוועדה המקומית לרשות הרישוי הארצית או לוועדת המשנה, לפי העניין.
- ב) הוגשה בקשה כאמור, ומתקיימים בבקשה התנאים האמורים, יועבר הטיפול בהיתר לסמכות רשות הרישוי הארצית או ועדת המשנה, לפי העניין, והיא תהיה רשאית להמשיך בהליך הבקשה למתן ההיתר מהשלב שבו הגיעה רשות הרישוי המקומית או הוועדה המקומית, לפי העניין.
- האצת מימוש היתרי בניה:**
- ז. לתקן את סעיף 152 לחוק התכנון והבניה ולקבוע כי לוועדת הערר המחוזית תהיה הסמכות שלא לעכב היתר, כולו או חלקו, במידה ונושא הערר שהוגש אינו משפיע באופן משמעותי על היתר הבניה, כולו או חלקו, וזאת בהתאם לשיקול דעתה של ועדת הערר. בנוסף, ועדת הערר תהיה מוסמכת להורות על הפקדת ערבות בסכום שתקבע ועדת הערר בהתאם לשיקול דעתה, כתנאי למתן ההיתר, כולו או חלקו, כדי להבטיח את השבת המצב לקדמותו ככל שהערר יתקבל.
- ח. לתקן את סעיף 112 לחוק התכנון והבניה ולקבוע כי בעררים על תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת 30 יחידות דיור ומעלה, מגיש התכנית, מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה, ומי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב) יהיה רשאי לערור על הכרעת הוועדה רק ברשות יו"ר הוועדה המחוזית.
- ט. להטיל על שר הפנים לתקן את תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, כך שלוועדה הדנה בתכנית יהיה שיקול דעת האם לקבוע בתכנית את שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות המותרים.

2. להנחות את המנהל הכללי של מנהל התכנון להורות ללשכות התכנון המחוזיות כי במקרה של הגשת עקרונות לתכנית לבחינת לשכת התכנון המחוזית, יועלו העקרונות לאתר האינטרנט של מינהל התכנון בתוך 30 ימים מהגשתם.
- בסעיף זה- "עקרונות לתכנית" - קו כחול, ייעודי קרקע מבוקשים ושטחי בניה מבוקשים.

3. על מנת להסיר חסמים לקידום תכנון בקרקעות פרטיות מרובות בעלים, להטיל על שר הפנים לתקן את תקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. נערכה תכנית בקרקע פרטית מרובת בעלים על ידי יזם פרטי, חברה הממשלתית או משרד ממשלתי, תחול על בעל הזכות במקרקעין החובה לשלם ליזם פרטי או לחברה הממשלתית או למשרד ממשלתי, לפי העניין, את הוצאות עריכת התכנית.
- ב. הוצאות עריכת תכנית ביחס ליזם שחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992 חל עליו ייקבעו לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל על ידי אותו יזם.
- ג. הוצאות עריכת התכנית של יזם פרטי שיחולו על בעל הזכות במקרקעין ייקבעו על ידי שר הפנים, ויתבססו על תעריפי התכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- ד. חלוקת ההוצאות בין הבעלים תבצע על ידי הוועדה המקומית לפי שווים היחסי של מגרשיהם של הבעלים ביחס לשווי הכולל של התכנית, כמפורט בטבלת ההקצאה או בטבלת ההקצאה והאיזון, לפי העניין (להלן – **שיעור תשלומי הבעלים**).
- ה. ממועד קביעת הוצאות עריכת התכנית ועד למועד הוצאת היתר הבניה, יישאו תשלומי הבעלים בהפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 265א לחוק.
- ו. לא יינתן היתר בניה או אישור להקלה או לשימוש חורג למבקש ללא תשלום שיעור תשלומי הבעלים המוטל עליו.
- ז. ועדה מקומית תודיע בדואר רשום לכל אחד מבעלי המקרקעין שבמתחם התכנית, את שיעור תשלומי הבעלים המוטל עליו ושהתשלום נושא הצמדה עד למועד הוצאת היתר, וכי לא יינתן היתר בניה או פעולה אחרת לפי סעיף קטן (ו) ללא הסדרת התשלום.
- ח. ועדה מקומית תעביר את תקבול שגבתה מבעלי הקרקע מכוח סעיף זה לעורך התכנית עד תום 30 ימים מיום הגביה.

4. בהמשך לאמור בסעיף 28 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021, ולשם הגברת הוודאות בהליך התכנון והרישוי, לתקן את חוק התכנון והבניה כך שמוסד תכנון או רשות רישוי לא יהיו רשאים לקבוע תנאי או הוראה בתכנית או בהיתר או בכל דרך אחרת שמשמעותם חיוב יזם בביצוע או מימון עבודות פיתוח על חשבוננו, אלא אם נקבע החיוב במפורש בחוק. לעניין זה, "עבודות פיתוח" – כהגדרתם בסעיף 198א לפקודת העיריות.

5. להקים צוות בין-משרדי בראשות המנהל הכללי של מנהל התכנון, לבחינת הליך התכנון במוסדות התכנון ותכולות תכנית. הצוות יגיש את מסקנותיו לשר הפנים ולשר האוצר בתוך 180 ימים. בצוות יהיו חברים ראש מטה התכנון הלאומי, המנהל הכללי של משרד הפנים, והממונה על התקציבים, או מי מטעמם.

6. בהחלטה זו -

"בעל זכות במקרקעין" – בעל זכות במקרקעין במתחם האיחוד וחלוקה עליו נערכת התכנית; "יזם" – יוזם תכנית;

"קרקע מרובת בעלים" – כהגדרתה בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014;

"תכנית בקרקע פרטית" – תכנית בסמכות ועדה מקומית או בתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

## דברי הסבר

### רקע כללי, נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

שוק הדיור הוא אחד השווקים שהתמורות בו הן המשמעותיות ביותר עבור משקי הבית בישראל לאור היקף ההוצאה החודשית הממוצעת של משק בית על שירותי דיור אשר עומדת על כ-25 אחוזים מסך ההוצאה. בשנים האחרונות אנו עדים לעליות משמעותיות במחירי הדיור שבחלקן קשורות לצד ההיצע. מעבר לכך, קצב גידול האוכלוסייה בישראל מייצר צורך טבעי להגדלה מתמדת של היצע הדיור. לצורך הגדלת ההיצע יש לייצל את כלל השלבים בשרשרת הייצור של הדירה. החלטה זו כוללת צעדים לייצור הליכים בשלבי התכנון והרישוי, בהתאם למדיניות הממשלה.

## סעיף 1

### ייעול הליכי תכנון בוועדות המחוזיות:

הוועדות המחוזיות לתכנון והבניה הן הוועדות בהן מאושרות מרבית יחידות הדיור. כך למשל, בשנת 2021 אושרו בוועדות המחוזיות כ-82 אלף יחידות דיור מתוך כ-108 אלף יחידות דיור שאושרו בסך הכל, ובשנת 2022 אושרו בוועדות המחוזיות כ-106 אלף יחידות דיור מתוך כ-158 אלף יחידות דיור שאושרו בסך הכל. עם זאת, מניתוח סוג התכניות בהן עוסקות הוועדות המחוזיות, עולה כי חלק משמעותי מהתכניות הן תכניות שוליות הכוללות כמות קטנה של יחידות דיור – בשנת 2022, 70% מהתכניות שכללו תוספת של יח"ד, כללו פחות מ-20 יחידות דיור, והביאו רק ל-2% מיח"ד שאושרו בוועדות המחוזיות. עיסוק בתכניות אלה פוגע במיקוד הוועדות בתכניות בעלות משמעות לשוק הדיור. לאור זאת מוצע כי תכנית הכוללת תוספת של עד 15 יח"ד ועד 1,500 מ"ר למגורים תהיה תכנית בסמכות של כל ועדה מקומית, ותכנית הכוללת תוספת של עד 30 יח"ד ועד 3,000 מ"ר למגורים תהיה תכנית בסמכות של ועדה מקומית עצמאית (יצוין כי הדבר חל גם לגבי ועדה מרחבית שהיא למעשה ועדה מקומית לפי סעיף 19 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 להלן – **חוק התכנון והבניה**). תיקון זה תואם את מדיניות הממשלה לביזור סמכויות לשלטון המקומי. (יצוין כי במקרה של ועדה מקומית שאינה ממלאת את תפקידיה, סעיף 28ב לחוק התכנון והבניה מאפשר לשר הפנים להעביר את סמכויותיה לוועדה המחוזית, כך שאין חשש שלא יהיה ניתן לקדם תכניות אלה).

סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, מחייב כיום את הוועדה המחוזית להכריע בתכנית שבסמכותה תוך 18 חודשים ממועד הגשתה. אף על פי כן, כ-30% מהתכניות אינן מוכרעות על ידי הוועדה המחוזית בתקופה האמורה בסעיף. במקרה של אי-עמידה בזמן האמור החוק מאפשר למגיש התכנית לפנות למזכיר הוועדה המחוזית בבקשה כי יעביר את התכנית לוועדת המשנה של המועצה הארצית. למרות זאת, לא נעשה כיום שימוש במנגנון זה – הפעם האחרונה שהתכנסה ועדת המשנה לדין בנושא זה הייתה בשנת 2019, ובשנים 2017-2019 הגיעו לוועדה 4 תכניות בלבד. בכדי לאפשר מעבר של תכניות לוועדת המשנה, ללא צורך בבקשה יזומה של מגיש התכנית, אשר יזמים נמנעים ממנה, מוצע כי תכנית הכוללת מעל 100 יחידות דיור תועבר לוועדת המשנה ללא צורך בבקשת היזם, תוך מתן אפשרות ליו"ר המועצה הארצית להחליט מטעמים מיוחדים שלא להעביר את התכנית.

### האצת התכנון בקרקע פרטית:

גידול האוכלוסייה בישראל, יחד עם התמעטות משאב הקרקע, מייצרים אתגר משמעותי לשוק הדיור בישראל. באזור מרכז הארץ, חלק לא מבוטל מהקרקעות הפנויות המצויות במרקם העירוני או בסמוך לו, הן קרקעות בבעלות פרטית. מבחינה תכנונית, יש יתרון ניכר בתכנון של מתחמים גדולים הכוללים מספר רב של מגרשים, ולא בתכנון פרטני לכל מגרש. תכנון שכזה מאפשר ראייה רחבה ומתן מענה לצרכי ציבור ותשתיות שישירותו את כלל המגרשים במתחם.

לפי חוק התכנון והבניה, בתכנון בקרקע פרטית הכוללת ריבוי בעלים, נדרשת הסכמה של לפחות 75% מהבעלים. מאחר ובמקרים רבים מדובר במספר גדול של בעלים, יש קושי בהשגת רף ההסכמות הקבוע בחוק. לפיכך, לאור היתרונות התכנוניים והאינטרס הציבורי, ובהתחשב בכך שמדובר בתכנית שתעלה את שווי הקרקעות, מוצע להפחית את רף ההסכמה ל-51%. בכפוף לחוות דעת מתכנן המחוז לפיה קיים יתרון תכנוני בהרחבה של שטח התכנית. כמו כן, מוצע לראות את מי שלא התנגד באופן אקטיבי כמי שמסכים להגשת התכנית, בכפוף לפרסום בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

### האצת הליכי הרישוי:

הליכי הרישוי בישראל עודם ארוכים ביחס למצב הרצוי, ודורשים שיפור וטיוב שיביאו להפחתה בבירוקרטיה הכרוכה בהליך, ולקיצור משכי הזמן להוצאת היתרי בניה. בשנה שעברה פורסם דו"ח מבקר המדינה אשר מצביע על משכי הזמן להוצאת היתר: 319 ימים בהיתר ללא הקלות, ו-407 ימים בהיתר הכולל הקלות. יש לציין כי זמנים אלו כוללים היתרים גם 'פשוטים' שאינם כוללים תוספת יחידות דיור. בפועל, הוצאת היתר הכולל בניה חדשה למגורים מתארכת במקרים רבים לשנתיים ואף יותר. התארכות הליכי הרישוי מטילה עומס בירוקרטי רב על היזמים והקבלנים, מעלה את עלויות המימון וכך מהווה גורם נוסף לעליית מחירי הדיור.

חוק התכנון והבניה מאפשר מסלול רישוי מקביל למסלול הרגיל, במסגרתו אדריכל שמוסמך כמורשה להיתר יכול לתת היתר בניה במקום רשות הרישוי. מוצע לתקן את החוק ולהבהיר כי מסלול זה יחול בכל תחומי הרשויות המקומיות החל מינואר 2024. בנוסף לכך, מוצע לאפשר הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר גם עבור הקמת מבני ציבור, וכן להעניק למורשה להיתר סמכות או שיקול דעת בנושאים שלגביהם

נקבע בחוק, בתקנות או בתכנית, כי הם נתונים לשיקול דעת מהנדס הוועדה, רשות הרישוי או הוועדה המקומית, בשלב היתר הבניה, וזאת במקרה שהחלטתם בעניין זה לא נמסרה במידע למורשה להיתר. ישנן רשויות רישוי מקומיות בהן הליך הרישוי מתארך באופן משמעותי יותר ביחס למוצע. כדי להימנע מעיכוב מימוש של תכניות עם כמות משמעותית של יחידות דיור, מוצע להסמיך את שר הפנים להכריז על רשות רישוי מקומית אשר אינה ממלאת את תפקידיה במתן היתרי בניה כראוי, בכפוף להמלצת מנהל מינהל התכנון. הכרזה זו תעמוד בתוקף ל-24 חודשים מיום ההכרזה או לתקופה קצרה יותר, מנימוקים מיוחדים שיקבע שר הפנים.

ברשות רישוי מקומית שהוכרזו כך לגביה, תתאפשר הוצאת היתר בניה במתחמי בניה הכוללים מעל 40 יח"ד, במסגרת רשות רישוי ארצית אשר תתבסס על ועדת המשנה של המועצה הארצית, ותהווה סמכות רישוי מקבילה. לרשות הרישוי הארצית ניתן יהיה גם להעביר בקשות להיתר שעברו שנתיים מקליטתן וטרם אושרו וזאת גם ביחס לרשויות רישוי שלא הוכרזו ככאלה שאינן ממלאות את תפקידן כראוי לעניין היתרי בניה.

### **האצת מימוש היתרי בניה:**

סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי מרגע שהוגש ערר על היתר בניה, לא יינתן היתר עד למתן החלטה בוועדת הערר. הוראה זו ניתנת לפרשנות באשר לסמכותה של ועדת הערר להחליט כאמור, טרם ההכרעה בערר לגופו. הקפאה גורפת של מתן ההיתר בשל כל ערר שהוגש, עד להכרעה בערר שיכול ואף תאריך שנים ארוכות, לא תמיד מאזנת בצורה סבירה בין האינטרסים של מבקש ההיתר לבין העורר. לפיכך, מוצע להסדיר נושא זה ולקבוע כי לוועדת הערר יש סמכות להחליט, מטעמים שירשמו בהחלטתה, כי בנסיבות העניין אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, עד להכרעה בערר. החלטה מעין זו, יכול שתתקבל, בין השאר, אם ניתן להתיר חלק מהעבודות שהתבקשו בהיתר, שלגביהן לא נטענו טענות בערר, כך למשל לגבי עבודות חפירה או פיתוח שעה שהערר נסוב על מספר הקומות או מספר יחידות הדיור וכיו"ב, או במקרים אחרים בהתאם לשיקול דעתה של ועדת הערר בשים לב לנסיבות ולערר.

יצוין כי הוראה דומה קבועה כיום בסעיף 152(ב)(3) ביחס לתכניות חיזוק שונות, ואולם לאור העובדה שאין הצדקה שהערר יעכב את מימוש ההיתר בשים לב לנושא ההיתר, יש טעם להרחיב את ההסדר כך שיחול על כלל התכניות.

בנוסף, מוצע ליתן סמכות לוועדת הערר להורות על הפקדת ערבות כתנאי למתן ההיתר, כולו או חלקו בהתאם להחלטה לפי סעיף זה, כדי להבטיח את החזרת המצב לקדמותו ככל שהערר יתקבל. לעניין הגשת ערר על אישור או דחיית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, נקבע בחוק התכנון והבניה כי מגיש התכנית, מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה, ומי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב) רשאי לערור על הכרעת הוועדה רק ברשות יו"ר הוועדה המחוזית. מוצע להחיל תנאי זה גם על תכניות בסמכות מקומית הכוללות מעל 30 יח"ד.

תכנית מפורטת למגורים כוללת כיום, בין היתר, מספר יחידות דיור, קווי בניין, מספר קומות וחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות. מוצע להטיל על שר הפנים לתקן את תקנות חישוב שטחים באופן כזה שתכנית תוכל להיות 'נפחית', כלומר, שטחי הבניה יחושבו על בסיס קווי הבניין ומספר הקומות, באופן שיפשט את אופן חישוב השטחים, אשר משפיע על קביעת האגרות וההיטלים.

### **סעיף 2**

כיום לעתים אדם המתעתד להגיש תכנית לוועדה מחוזית, נפגש טרם הגשתה עם לשכת התכנון המחוזית לצורך הצגת עקרונות התכנית ובחינת ההיתכנות לקידומה. בכדי להגביר את השקיפות ביחס לטיפול בתכניות טרם הגעתן לשלבים הסטטוטוריים הקבועים בחוק התכנון והבניה, מוצע להנחות שעקרונות תכנית המוגשים לבחינת לשכת התכנון המחוזית יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון תוך 30 ימים מיום שהוגשו ללשכת התכנון המחוזית.

### **סעיף 3**

תקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, מאפשרת לרשות מקומית לדרוש החזר הוצאות עריכת תכנית מבעלי הקרקע. על מנת לעודד יזמים לפעול לתכנון קרקעות פרטיות, מוצע לתקן את התקנה כך שגם יזם שאינו הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש החזר הוצאות עריכת תכנית. במידה והיזם הינו חברת ממשלתית או גוף ממשלתי, אזי הוא כפוף לחוק חובת המכרזים וניתן להסתמך על הוצאותיו בפועל לשם קביעת סכום ההוצאות עבור עריכת התכנית. במידה ואינו כפוף לחוק חובת המכרזים, הוצאות עריכת תכנית ייקבעו בצו על ידי שר הפנים, שייקבעו על בסיס תעריפי התכנון

של משרד הבינוי והשיכון. הועדה המקומית תגבה את התשלומים מבעלי הקרקעות ותעביר אותם ליזם התכנית.

#### **סעיף 4**

ועדות מקומית נוהגות להתנות את תמיכתן באישור תכנית או במתן היתרים בהקמתן של תשתיות ציבוריות על חשבוננו של היזם (להלן – מטלות ציבוריות) וזאת בנוסף לתשלום היטלים ואגרות הקבועים בחוק. ביצוע מטלות ציבוריות על ידי היזם נעשה לעיתים ללא תשלום מלא מאת הרשות המקומית שבאחריותה, בהתאם לדין, לבצע את המטלות הציבוריות. יצוין, שעל פי הדין הקיים היזם משלם אגרות והיטלים שנועדו למימון פיתוח ותשתיות ציבוריות.

כידוע, חיוב כספי שמטילה הרשות על האזרח, חייב להיות מכוח חוק או על פי. זאת, בין מכוח העיקרון הכללי של חוקיות המינהל ובין מכוח סעיף 1(א) לחוק יסוד: משק המדינה. מאחר שלא קיימת הוראת דין המסמיכה את הוועדה המקומית לחייב יזם בביצוע מטלות יזם על חשבוננו, הרי שאין היא רשאית לעשות כן.

מוצע לקבוע בחוק, כי ועדה מקומית לא תוכל לקבוע תנאי או הוראה בתכנית או בהיתר או בכל דרך אחרת שמשמעותם חיוב יזם בביצוע או מימון עבודות פיתוח על חשבוננו, אלא אם נקבע החיוב במפורש בחוק.

יצוין כי סעיף 198א לפקודת העיריות שחוקק בשנת 2015 קבע באופן מפורש שעבור ביצוע עבודות פיתוח שבאחריות העירייה באמצעות היזם, ישולם ליזם תמורה מלאה תוך אפשרות לביצוע התשלום בדרך של קיזוז אגרות והיטלים אותם חב היזם לעירייה

#### **סעיף 5**

הליך התכנון הוא הליך מורכב שבמהלך השנים התווספו לו רבדים רבים נוספים. במטרה לבחון צעדים לשיפור וייעול הליך התכנון, מוצע להקים צוות בין משרדי שייבחן את הליך התכנון ותכולותיו ויגיש את מסקנותיו.

#### **תקציב**

אין.

#### **השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם**

אין.

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין.

#### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024.