

תיקון 101 לחוק התכנון והבניה-הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות



אילנה בראף-שניר, עו"ד

© כל הזכויות שמורות להררני, טויסטר ושות'
7553800 פקס: 03-7553801 www.htlaw.co.il

הוועדות המקומיות

תיקון 101 מגדיר ארבעה סוגים שונים של וועדות מקומיות:

- וועדה מקומית "רגילה".
- וועדה מקומית "עצמאית".
- וועדה מקומית "עצמאית מיוחדת".
- וועדה מקומית "עצמאית שיש לה תכנית כוללנית".

סיווג של וועדה מקומית

1. רמת המקצועיות.
2. סמכויות הולכות וגדלות.
3. הסמכויות הבסיסיות, כפי שהוגדרו בס' 62א(א) לחוק התו"ב נמצאות בידי כלל הוועדות המקומיות.
4. תוקף ההסמכה - עד 5 שנים, עם אופציה להארכה
5. קיימת סמכות לבטל ההסמכה

סמכויות וועדה מקומית "רגילה"

כלל הסמכויות המנויות בס' 62א(א), אשר הוגדר מחדש והורחב במסגרת תיקון 101 (8+12)

- {1} איחוד וחלוקה לפי סימן ז' וכן תכנית שהמגרשים בה בבעלות אדם יחיד והיא כוללת חלוקה, ובלבד שאין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- {2} הרחבת דרך בתוואי מאושר וכן הארכת דרך לצורך גישה למגרש או דרך סמוכים.
- {3} הגדלת שטחים לצורכי ציבור.

סמכויות וועדה מקומית "רגילה"

כלל הסמכויות המנויות בס' 62א(א), אשר הוגדר מחדש והורחב במסגרת תיקון 101 (8+12)

- {1} איחוד וחלוקה לפי סימן ז' וכן תכנית שהמגרשים בה בבעלות אדם יחיד והיא כוללת חלוקה, ובלבד שאין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- {2} הרחבת דרך בתוואי מאושר וכן הארכת דרך לצורך גישה למגרש או דרך סמוכים.
- {3} הגדלת שטחים לצורכי ציבור.





דרך קיימת

הרחבת דרך קיימת ✓




הארכת דרך קיימת ✓




סמכויות וועדה מקומית "רגילה"

כלל הסמכויות המנויות בס' 62א(א), אשר הוגדר מחדש והורחב במסגרת תיקון 101 (8+12)

- {1} איחוד וחלוקה לפי סימן ז' וכן תכנית שהמגרשים בה בבעלות אדם יחיד והיא כוללת חלוקה, ובלבד שאין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- {2} הרחבת דרך בתוואי מאושר וכן הארכת דרך לצורך גישה למגרש או דרך סמוכים.
- {3} הגדלת שטחים לצורכי ציבור.

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {4} קביעה או שינוי קווי בניין.
- {4א} קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות או שינויים, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר
- {5} שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.
- {6} שינוי חלוקת שטחי בניה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה.

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {7} קביעת גודל מגרש – בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.
- {8} הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- {9} כל עניין שניתן לבקש לגביו הקלה לפי סי' 147.
- {10} תחנות דלק – שינוי יעוד הקרקע מייעודי תעשייה, מסחר, חקלאות, משרדים ועוד.
- {11} ברשות עירונית המונה מעל 5000 תושבים - הוספת שימושים בייעוד למגורים, שטח עד 2500 מ"ר ליעודי מלונאות, משרדים ומסחר בחזית. מבלי לשנות את כלל השטחים (עד 25% שינוי).

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {12} הרחבת שטח יחיד עד ל-140 מ"ר, בדירה שבנייתה הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית.
- {13} קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של אתר לשימור.
- {14} במקרקעי ישראל ולמטרת דיוור בהישג יד: הגדלת שטח- מגורים-עד 20%; מסחר-25%; הוספת שימושי מסחר וקביעת הוראות לחנייה.
- {15} הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות- בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או כפל התכנית, לפי הגבוה.



דיור בהישג יד - התוספת ה-6

- דיור להשכרה
- לטווח ארוך-10 שנים לפחות
- תקופת השכירות ליחיד/משפחה- אפשרות ל-5 שנים לפחות
- דמי שכירות- מחירי שוק, לא ניתנים להיוון, צמודים למדד בלבד + העלאה שהשר אישר, ולא יותר מהעלאה אחת לשנה

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {12} הרחבת שטח יחיד עד ל-140 מ"ר, בדירה שבנייתה הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית.
- {13} קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של אתר לשימור.
- {14} במקרקעי ישראל ולמטרת דיוור בהישג יד: הגדלת שטח- מגורים-עד 20%; מסחר-25%; הוספת שימושי מסחר וקביעת הוראות לחנייה.
- {15} הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות- בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או כפל התכנית, לפי הגבוה.

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {16} הגדלת שטחים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובבנייה שאינה רוויה ברשות עירונית.
- {17} הגדלת שטח לבניה במועצות אזוריות (בשיעורים גבוהים יותר במחוזות צפון ודרום). (בשיעורים מופחתים)
- {18} הגדלת שטח למתקני תשתית מקומיים.
- {19} קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, זכות מעבר והפקעה לצורכי ציבור – לצורך מימוש תכנית.

”בנייה רוויה” –

בניין שבו יש לפחות 4 יחיד ויותר מ-2 קומות.

- הגדלת שטח מגורים בבניה רוויה ושטח שאינו למגורים – 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, לפי הקטן.
- הגדלת שטח מגורים בבנייה לא רוויה – 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, לפי הגדול, ושלא יעלה על 175 מ"ר.

סמכויות וועדה מקומית "רגילה" - המשך

- {16} הגדלת שטחים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובבנייה שאינה רוויה ברשות עירונית.
- {17} הגדלת שטח לבניה במועצות אזוריות (בשיעורים גבוהים יותר במחוזות צפון ודרום). (שיעורים מופחתים)
- {18} הגדלת שטח למתקני תשתית מקומיים.
- {19} קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, זכות מעבר והפקעה לצורכי ציבור – לצורך מימוש תכנית.

הסמכת וועדה מקומית "עצמאית"

- ס' 31(א)א – החל מה-1.8.2014 מוסמך שר האוצר להסמיך וועדה מקומית להיות "וועדה מקומית עצמאית".
- וועדה מקומית תוסמך כ"עצמאית" בהתקיים:
 - מערך מקצועי ויעיל לתכנון ולרישוי.
 - מערכת אכיפת חוקי התכנון והרישוי.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית"

○ סי 62א(א)

○ סי 62(א)(א1) לחוק.

○ סמכות לאשר תוספות כדלקמן:

○ {1} הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים

מיום תחילת התכנית שאישרה הועדה המחוזית (לפי אחת החלופות

שלהלן, לפי הגדול):

○ 30%-100%, בהתאם למספר הקומות (ככל שמספר הקומות גדל, אחוז

ההגדלה קטן).

○ שטח השווה להכפלת שטח דירה ממוצע בתכנית במספר השווה ל-20% ממספר

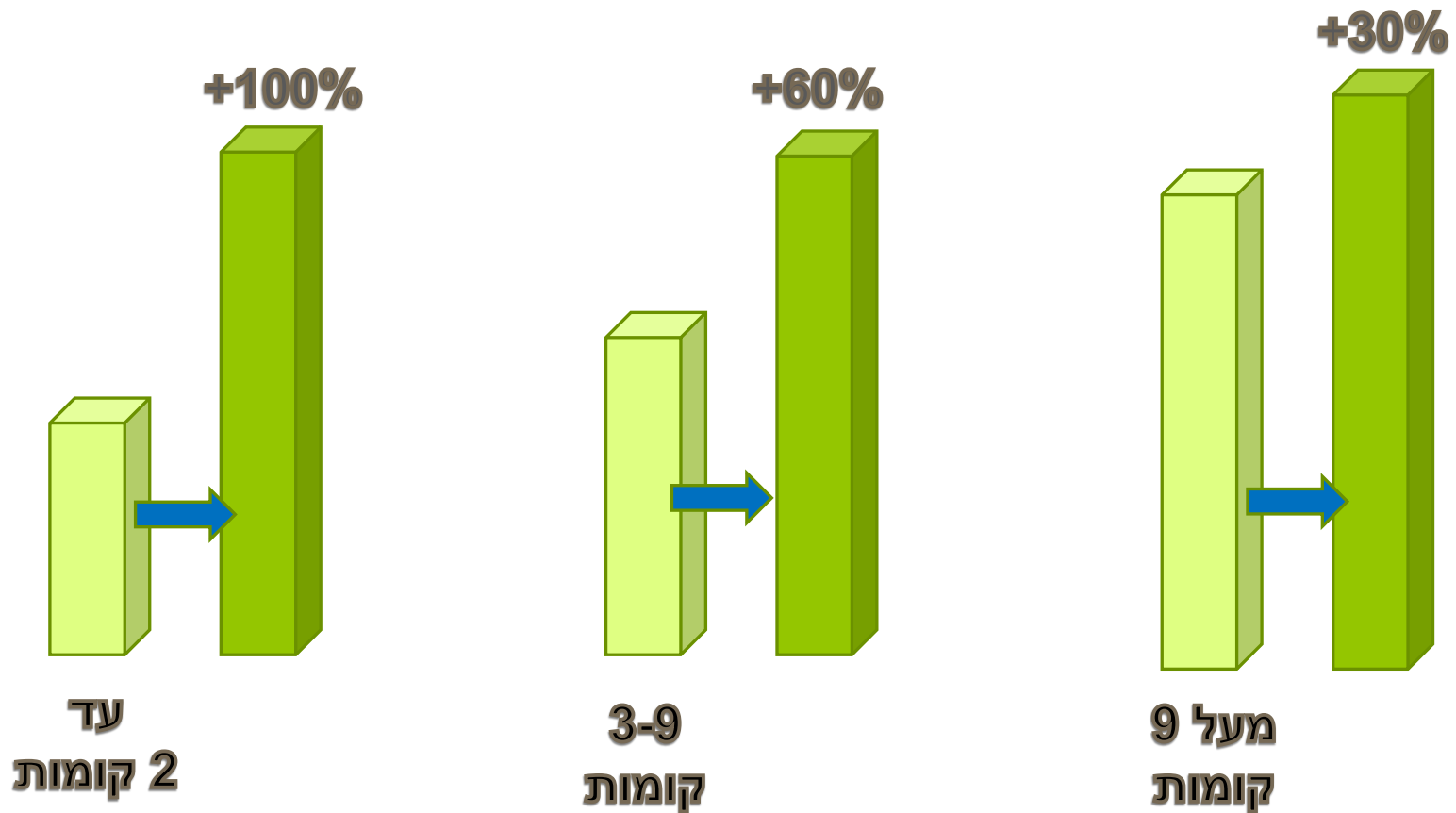
היחידות שאושרו בתכנית.

○ 15% משטח המגרש.

{ 1 } הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום תחילת התכנית:

- 30%-100%, בהתאם למספר הקומות

(ככל שמספר הקומות גדל, אחוז ההגדלה קטן).



סמכויות וועדה מקומית "עצמאית"

○ סי 62א(א)

○ סי 62(א)(א1) לחוק.

○ סמכות לאשר תוספות כדלקמן:

○ {1} הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים

מיום תחילת התכנית שאישרה הועדה המחוזית (לפי אחת החלופות

שלהלן, לפי הגדול):

○ 30%-100%, בהתאם למספר הקומות (ככל שמספר הקומות גדל, אחוז

ההגדלה קטן).

○ שטח השווה להכפלת שטח דירה ממוצע בתכנית במספר השווה ל-20% ממספר

היחידות שאושרו בתכנית.

○ 15% משטח המגרש.

{1} הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום תחילת התכנית :

- שטח השווה להכפלת שטח דירה ממוצע בתכנית, במספר השווה ל-20% ממספר היחידות שאושרו בתכנית.

שטח דירה ממוצע בתכנית = 120 מ"ר

X

20% מתוך 10 יח"ד שאושרו בתכנית = 2

=

מ"ר 240 = 120 * 2

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית"

- ס' 62א(א)
- ס' 62א(א)1 לחוק.
- סמכות לאשר תכניות המשנות תכנית שאישרה הוועדה המחוזית ברשות עירונית.
- סמכות לאשר תוספות כדלקמן:

○ { 1 } הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים

מיום תחילת התכנית (לפי אחת החלופות שלהלן, לפי הגדול):

○ 30%-100%, בהתאם למספר הקומות (ככל שמספר הקומות גדל, אחוז

ההגדלה קטן).

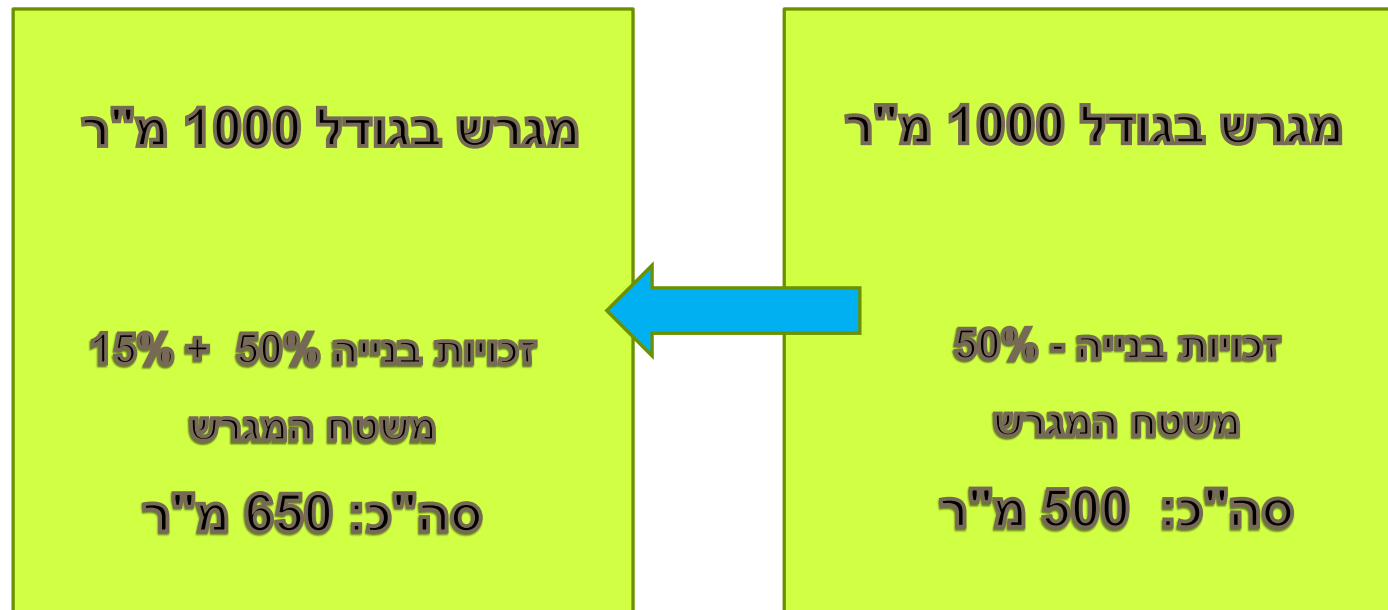
○ שטח השווה להכפלת שטח דירה ממוצע בתכנית במספר השווה ל-20% ממספר

היחידות שאושרו בתכנית.

○ 15% משטח המגרש.

{1} הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום תחילת התכנית:

- 15% משטח המגרש



סמכויות וועדה מקומית "עצמאית"

- ס' 62א(א)
- ס' 62א(א)1 לחוק.
- סמכות לאשר תכניות המשנות תכנית שאישרה הוועדה המחוזית ברשות עירונית.
- סמכות לאשר תוספות כדלקמן:

○ { 1 } הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שחלפו 5 שנים

מיום תחילת התכנית (לפי אחת החלופות שלהלן, לפי הגדול):

○ 30%-100%, בהתאם למספר הקומות (ככל שמספר הקומות גדל, אחוז

ההגדלה קטן).

○ שטח השווה להכפלת שטח דירה ממוצע בתכנית במספר השווה ל-20% ממספר

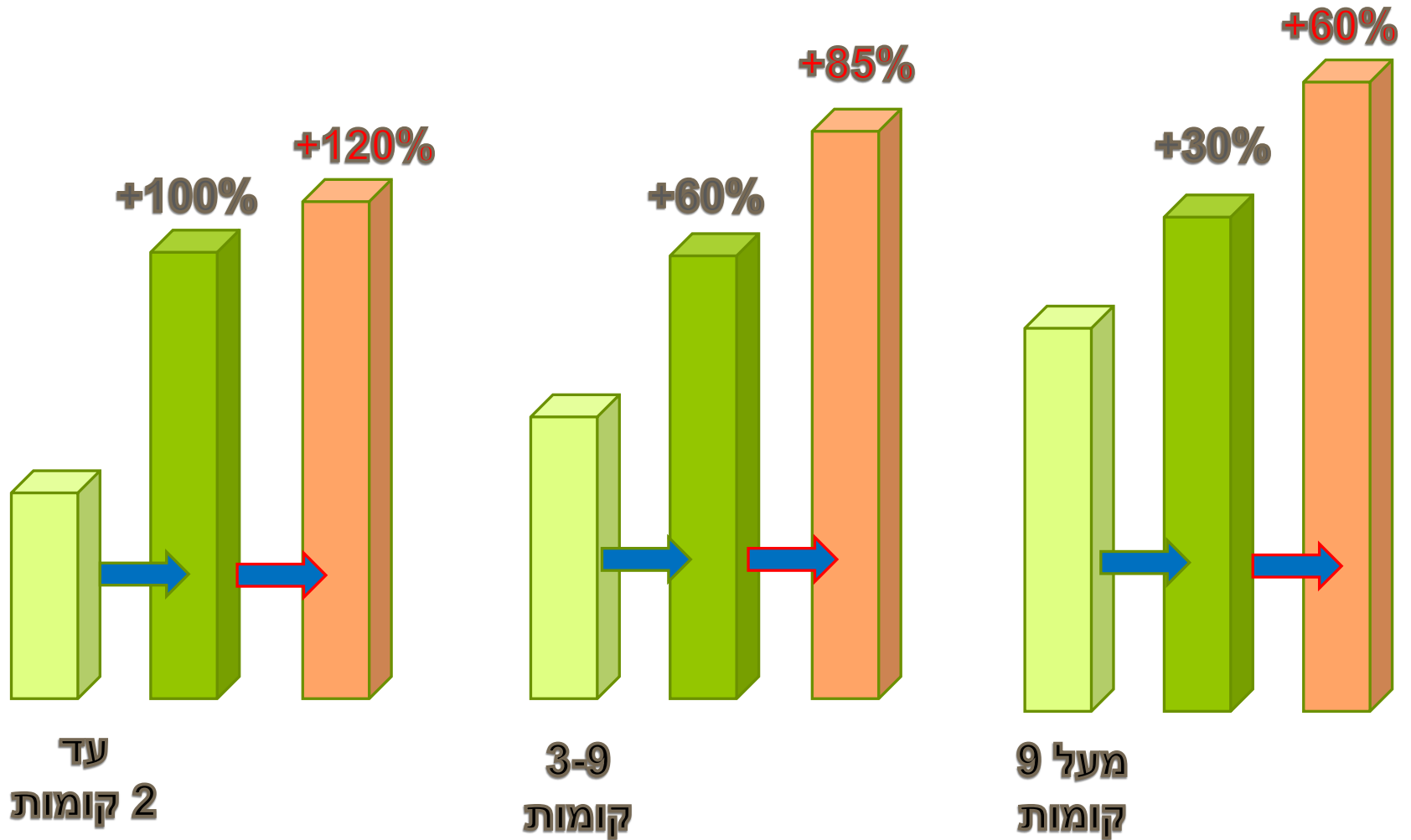
היחידות שאושרו בתכנית.

○ 15% משטח המגרש.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {2} בתכנית לדיור בהישג יד – הגדלת שטח כולל לבניה למגורים, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית, קביעת הוראות לעניין חניה, תוך סטייה מהוראות החוק או מהוראות תכנית מקומית או מפורטת.
- {3} הגדלת השטח הכולל לבניה לתעסוקה או מלונאות בתחום רשות עירונית, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית וחלפו 5 שנים מיום תחילתה.

בתכנית לדיור בהישג יד – הגדלת שטח כולל לבניה למגורים:



סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {2} בתכנית לדיור בהישג יד – הגדלת שטח כולל לבניה למגורים, קביעת הוראות לעניין חניה, תוך סטייה מהוראות החוק או מהוראות תכנית מקומית או מפורטת.
- {3} הגדלת השטח הכולל לבניה לתעסוקה או מלונאות בתחום רשות עירונית, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית וחלפו 5 שנים מיום תחילתה.

בשטח המיועד לתעסוקה או מלונאות –
הגדלת זכויות הבניה עד 40% מהמאושר
בתכנית.

בשטח המיועד לתעסוקה, השטח הכולל לאחר
התוספת לא יעלה על 350% משטח המגרש.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {2} בתכנית לדיור בהישג יד – הגדלת שטח כולל לבניה למגורים, קביעת הוראות לעניין חניה, תוך סטייה מהוראות החוק או מהוראות תכנית מקומית או מפורטת.
- {3} הגדלת השטח הכולל לבניה לתעסוקה או מלונאות בתחום רשות עירונית, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית וחלפו 5 שנים מיום תחילתה.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {4} הוספת שטחי שירות למטרות העיקריות- עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית. הוראה זו לא תחול על מגרש שהוגדלו בו שטחי הבניה לפי פסקאות 1-3.
- {5} הגדלת שטחים לצרכי ציבור, גם על חשבון שטחים לצרכי ציבור אחרים.
- {6} הוספת שימושים לצרכי ציבור והגדלת שטחי הבניה.
- {7} הגדלת השטח הכולל לבנייה לחניון ציבורי.
- {8} הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת-קרקעיות בתחום רשות עירונית.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {9} שינוי מסוג ייעוד תעסוקה אחד לייעוד תעסוקה אחר או לייעוד מלונאות, וכן הוספת שימושי תעסוקה, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית.
- במועצה אזורית –
- לא ישונה ייעוד למשרדים ולא ייוסף שימוש זה, אלא אם נדרש למתן שירות לשימושי התעסוקה האחרים הקבועים בתכנית.
- לא ישונה ייעוד של קרקע לתעשייה עתירת ידע ולא ייוסף שימוש זה.
- {10} ברשות עירונית – במגרש המיועד לתעסוקה-הוספת שימוש מסחר, הנלווה לתעסוקה-עד 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה, בתכנית שאושרה ע"י ועדה מחוזית.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {11} במגרש לבניני ציבור - במקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית - **הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח לשימושים אלה**
- מותנה במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש.
- תוספת עד 20% מהשטח הכולל לבניית מבני ציבור.
- הסעיף לא חל על מבני ציבור שבנייתם מומשה לאחר אישור התכנית החדשה.
- בתחום מועצה אזורית – רק בשטח שאינו עולה על 3000 מ"ר.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית" - המשך

- {12} הוספת שימושים והגדלת שטח כולל במגרש שאינו מיועד למבני ציבור.
- מותנה במימוש יעדים ציבוריים (כגון חיזוק מבנים, שימור, פיתוח שפ"פ וקביעת זכות הנאה לציבור וכל יעד שיאשר שר האוצר).
- התוספת לא תעלה על 15% משטחי הבניה ותהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.
- התניית מימוש תוספת הבניה או השימושים במימוש היעדים הציבוריים.
- במועצה אזורית – חל רק בשטח שאינו עולה על 3000 מ"ר.

הסמכת וועדה מקומית "עצמאית מיוחדת"

- ס' 31א.
- שר האוצר רשאי להסמיך וועדה מקומית כ"וועדה מקומית עצמאית מיוחדת" אם נוכח כי:
- הוועדה מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון, רישוי ואכיפה של חוק התכנון והבניה – ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה הייחודיות.

סמכויות וועדה מקומית "עצמאית מיוחדת"

- ס' 62א(א) לחוק.
- ס' 62א(1א) לחוק.
- ס' 62א(2א) לחוק.
- סמכות לאשר תכניות במתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, גם אם התכנית חורגת מהסמכויות שהוגדרו לוועדה "עצמאית".

סמכויות וועדה עצמאית שיש לה תכנית מתאר כוללנית

- סעיף 62א(ג) לחוק.
- מאבדת את כל סמכויותיה כ"וועדה עצמאית" וכ"וועדה עצמאית מיוחדת".
- מקבלת לסמכותה את כל התכניות שתואמת את תכנית המתאר הכוללנית.
- {62א(א1)(2)} יכולה לאשר תכנית למגורים בשכירות ארוכת טווח שאיננה תואמת את התכנית הכוללנית.

הנפקות של אי הגשת תוכנית מתאר כוללנית

סעיף 62א(ה)

וועדה עצמאית או עצמאית מיוחדת שלא תגיש לוועדה
המחוזית תוכנית מתאר כוללנית-

- על רוב מתחם התכנון
- תוך 5 שנים ממועד הסמכתה

לא תוכל עוד לאשר תוכניות כוועדה עצמאית ועצמאית
מיוחדת

תכנית מתאר מקומית כוללנית

סי' 62א(ג)

- תפקידה – להתוות את כיווני ההתחדשות והפיתוח של היישוב לטווח ארוך (20 שנה).
- תורכב מעקרונות כלליים, הנחיות ומתווה לקבלת החלטות.
- תימנע, ככל הניתן, מהוראות נוקשות.
- הבחנה בין מסמכים משפטיים מחייבים לבין מסמכי תכנון מנחים.
- תמנע מהכללת הוראות המצמצמות את סמכויות הוועדה המקומית לפי חוק.

הכללת דירות קטנות בתכנית מגורים ס' 63ב

- בתכנית למגורים
- שכוללת **100 יחידות דיור** חדשות לפחות.
- בצפיפות של **7 יח"ד** לדונם לפחות
- **לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו "דירות קטנות" ששטחן הוא כפי שיקבע השר.**
- ניתן להקטין שיעור הדירות הקטנות, בהתקיים אחד משני תנאים- שעניינם מאפייני בינוי.
- לא ניתן לשנות הוראות אלה בתכנית או הקלה, אלא לאחר חלוף 7 שנים, או אם התקיים אחד מהתנאים לעיל.

בקרה ופיקוח

מלווה מקצועי

- ס' 31ב לחוק.
- השר רשאי למנות מלווה מקצועי לוועדה המקומית על מנת להבטיח את התנהלותה התקינה והמקצועית או לשם הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית.
- תקופת המינוי לא תעלה על שנתיים (ניתן להארכה לתקופות של שנתיים).
- כשירות המלווה המקצועי – הכשירות הנדרשת ממהנדס ועדה מקומית ע"פ ס' 19.
- הפעלת סמכויות מהנדס הוועדה טעונה אישור המלווה.
- המלווה יוזמן לכל דיון של הוועדה המקומית ולכל דיון שאליו נדרשת הזמנת מהנדס הוועדה.

יחידת בקרה

- ס' 31ג.
- היחידה תוקם בתוך משרד האוצר.
- תפקידה – לערוך בקרה על אופן פעילות הוועדות המקומיות לפי חוק התכנון והבניה.
- תגיש לשר האוצר דו"ח שנתי לעניין פעולותיה וממצאי הביקורת שערכה.

דו"ח שנתי

- ס' 148.
- על יו"ר המוסד מוטלת החובה לערוך דו"ח שנתי שיעסוק, בין השאר, בהיקף פעילותו ועמידתו במועדים המחייבים לפי החוק.
- הדו"ח יוגש לשר האוצר.
- הדו"ח יפורסם באתר האינטרנט של הוועדה בתוך שישה חודשים מתום כל שנה.

חובת מינוי יועץ משפטי לוועדה

- ס' 20 ב.
- בוועדה מקומית של רשות מקומית אחת – היועץ המשפטי של הרשות המקומית יהיה גם היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
- בוועדה מקומית שבמרחבה מספר רשויות מקומיות, מינוי היועץ המשפטי טעון אישור מליאת הוועדה ובהתאם לתנאי כשירות שייקבעו ע"י שר האוצר בהתייעצות עם שר המשפטים.

ייזום תכנית מתאר מקומית

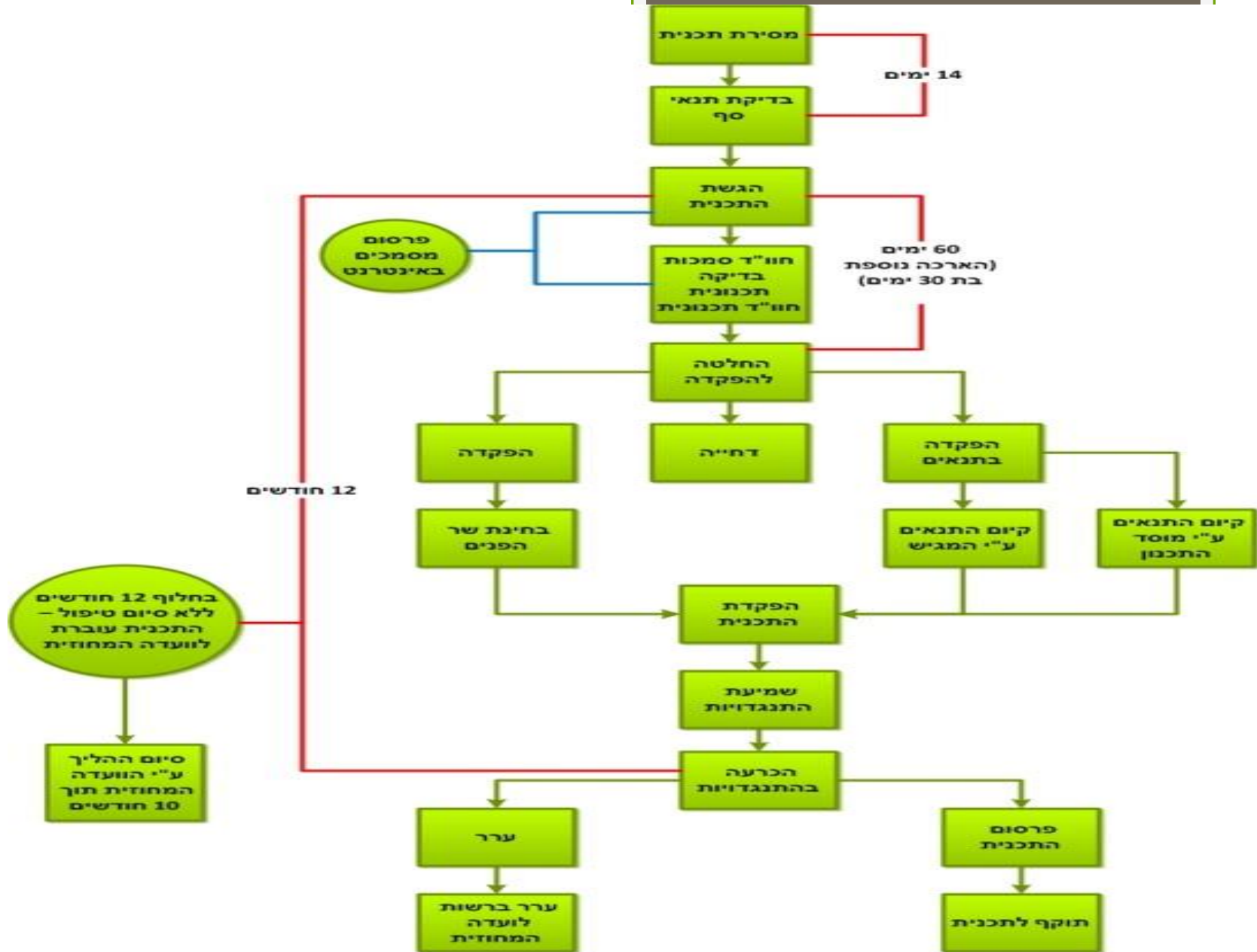
ס' 61א(ב), (ב1)

- הזכאים להכין תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגישה לוועדה המקומית:
 - משרד ממשלתי.
 - רשות שהוקמה לפי חוק.
 - חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא פיתוח מבנים ותשתיות.
 - ועדה או רשות מקומית.
 - בעל קרקע
- בעל עניין בקרקע (לפי הגדרת ס' 61א(ב)-(ב2) והחל מיום (1.2.2015)

ייזום תכנית מתאר מקומית - המשך

- "בעל עניין בקרקע", לרבות:
- בעל זכות בחלק מסוים בקרקע הנכללת בתכנית, בשיעור של 75% או יותר, והתכנית אינה פוגעת בחלק מסוים אחר שבה אין למגיש זכות.
- פגיעה – כמשמעותה לפי פרק ט' (ס' 197) או כאשר עליית שווי הקרקע של האחר הינה בשיעור נמוך יותר מזו של מגיש התכנית.
- לעניין בית משותף – בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י שר המשפטים ושר האוצר ובלבד שהתכנית לא פוגעת במקרקעין של בעל זכות אחר.
- הקביעה על התקיימות התנאים – ע"י היועץ המשפטי של הוועדה.

תהליך אישור תכנית בוועדה המקומית



תודה על ההקשבה!

אילנה בראף-שניר, עו"ד.

הררי, טויסטר ושות' - עורכי דין

בית ב.ס.ר 1 דרך בן גוריון 2 רמת גן, 52573

טלפון: **03-7553800** פקס: 03-7553801

דואר אלקטרוני: htlaw@htlaw.co.il

