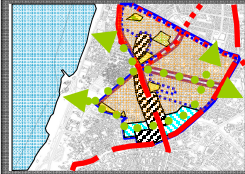




משרד הפנים
מינהל התכנון



הרפורמה בתחום התכנון

תזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מספר 90), התשס"ט - 2008

רקע:

- חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מבוסס על פקודת בניין ערים המנדטורית משנת 1936. החוק, בבסיסו, הוא חוק טוב היוצר מסגרת אפקטיבית לתכנון מתקדם.
- כ- 90 תיקונים הוכנסו לחוק עם הזמן, רובם נקודתיים, ודרכי יישומו עיוותו את כוונותיו הטובות והפרו את האיזונים הפנימיים.
- תיקון 43 (משנת 1995), שהביא לשינויים מהותיים בתהליכי התכנון, הוגדר מראש כשלב ביניים.
- עשור לאחר אישור תיקון 43, החל מינהל התכנון בקידום רפורמה מקיפה נוספת בדיני התכנון, בהנחיות ובנהלים.
- הרפורמה קודמה על ידי ועדת בין משרדית רחבה, שקיימה תהליך מורכב וארוך של דיונים והתייעצויות עם מומחים ומגוון גורמים רלוונטיים.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

מטרות הרפורמה:

- פישוט, ייעול וקיצור הליכי התכנון, מבלי לפגוע באיכות.
- התאמת כלי התכנון לתפישות של פיתוח בר-קיימא וחידוש עירוני.
- הגברת שקיפות הליכי התכנון.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

שלבי הרפורמה:

- **תיקון 76 לחוק (יוני 2006):** ביזור מובחן והדרגתי של סמכויות לוועדות מקומיות; הוספת סמכויות לכלל הוועדות המקומיות; חיזוק דרג מקצועי מקומי; שילוב הולקחש"פ במוסדות התכנון הארציים; הקמת ועדות ערר לפיצויים והיטלי השבחה.
- **תיקון 80 לחוק (אוקטובר 2007):** הגברת השקיפות, באמצעות חובת פרסום מסמכים וחובת ניהול ופרסום פרוטוקולים בכל מוסדות התכנון.
- **תיקון 86 לחוק (אוגוסט 2008):** הגברת השקיפות, באמצעות חובת פרסום באינטרנט של הודעות מכח החוק ושל מסמכי תכניות.
- **תיקון 88 לחוק (נובמבר 2008):** הוספת שצ"פים למטרות תכנית מתאר מקומית.
- **תיקון 89 לחוק (נובמבר 2008):** שמירה על עצים בוגרים באמצעים תכנוניים.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

שלבי הרפורמה:

- נושאים נוספים מקודמים ללא שינוי חקיקה, כגון: הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית כוללת, הידוק בקרה ומערך הדרכה לועדות מקומיות, פרסום יזום של מידע מטעם מינהל התכנון, פיתוח כלים לשיתוף ציבור בתכנון ועוד.
- בנובמבר 2008 הופץ תזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 90), המבוסס רובו ככולו על המלצות הצוות הבין משרדי לרפורמה בחוק.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכולת הרפורמה:

עיקרי תיקון 90:

תכניות: מיסוד תכנית מתאר מקומית כוללת והבחנה ברורה בינה לבין תכנית מפורטת.

ועדות מקומיות: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות לצד חיזוק מעמדן המקצועי.

תכנון וקניין: הגברת הוודאות וצמצום הקשר שבין שיקולי תכנון לבין שיקולי קניין, בעיקר בתכנון המתארי.

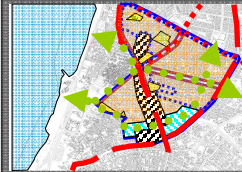
האחדה ופישוט הליכים: מסדרון תשתיות, ות"ל, ולקחש"פ, שימור אתרים.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכניות

תכנית מתאר מקומית כוללת ומעודכנת

- חזון עירוני: יתרון יחסי, מיתוג
- מסגרת אסטרטגית כוללת וברורה
- כלי לגיבוש הסכמה רחבה
- ראייה ארוכת טווח
- ודאות ושקיפות
- מנוף כלכלי וחברתי
- שתוף פעולה אזורי ומטרופוליני
- ייעול הליכי התכנון והפיתוח
- מסדרונות תשתית לטווח הארוך
- שטחי ציבור בנויים ופתוחים
- יישום מדיניות "יישוב בר קיימא"
- מחויבות ואחריות ההנהגה המקומית



רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכניות

קיים

אין כיום הפרדה, לא פורמאלית ולא מעשית,
בין תכנית מתאר לתכנית מפורטת.

תהליכי האישור זהים
(בסמכות הועדה המחוזית).

מסמכי התכניות זהים
(מרביית תכניות המתאר הן מפורטות).
הזמן הנדרש לאישורן של התכניות זהה
וארוך...

מוצע

הבחנה ברורה
בין:

תכנית מתאר מקומית
(בסמכות הועדה המחוזית)
לבין

תכנית מפורטת
(בסמכות הועדה המקומית).



תשריט מצוי

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכניות

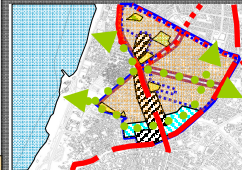
הבחנה ברורה בין סוגי תכניות

תכנית מתאר מקומית:

- ככלל, על כל שטח מרחב התכנון, הישוב או חלק משמעותי.
- ביזמה ציבורית.
- כוללת ובלתי מסוימת. קובעת מדיניות ויוצרת מסגרת תכנונית לישוב.
- לא כוללת חלוקה למגרשים ולא קובעת הוראות במגרש בודד.
- לא ניתן לתבוע מכוחה פיצויים על ירידת ערך או לגבות מכוחה היטלי השבחה.

תכנית מפורטת:

- עוסקת בפרטי המגרש הבודד.
- ביזמה ציבורית או פרטית.
- קובעת הוראות המאפשרות מתן היתרים והרשאות לביצוע.
- ניתן לתבוע מכוחה פיצויים על ירידת ערך ולגבות מכוחה היטלי השבחה.



פיצויים	סמכות	היקף	סימון	יזמה	פרוט	
אין	מחוזית	רחב	סכמטי	ציבורית	כללי	מתאר
יש	מקומית	ממוקד	מדויק	פרטית	מפורט	מפורטת

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

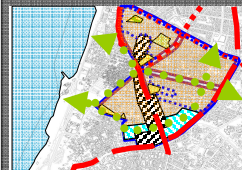
תכניות

תכנון מעודכן ותואם לצרכים

- חובת הכנת תכנית מתאר מקומית כוללת תוך שבע שנים מתיקון החוק (הוראת מעבר).
- חובת מעקב אחר יישום תכנית מתאר. הרחבה של תיקון 76.
- תכנית מפורטת תאושר סמוך למועד הביצוע. לא ישולמו פיצויים בגין פקיעתה (אם נקבע תוקף).

לקראת "תכנית אחת בוועדה אחת"

- תכנית מתאר מקומית בסמכות הועדה המחוזית.
- תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית שהוסמכה. אושר בתיקון 76.

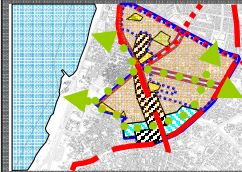


רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכניות

הוראות מעבר וגמישויות

- **הוראות מעבר:** שבע שנים מתיקון החוק ניתן יהיה ליזום גם תכניות מתאר מקומיות שלא עונות על תנאיו.
- **שינוי נקודתי למתאר:** ניתן יהיה ליזום תכנית מתאר על שטח קטן, רק באישור מראש של שר הפנים בהתייעצות עם מתכנן המחוז.
- **מתאר ומפורטת:** ניתן יהיה לקיים דיון מאוחד בתכנית מתאר ובתכנית מפורטת הנגזרת ממנה, בסמכות מחוזית (כדי לדון במפורטת במחוז, יידרש אישור שר הפנים, בהתייעצות עם מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית).



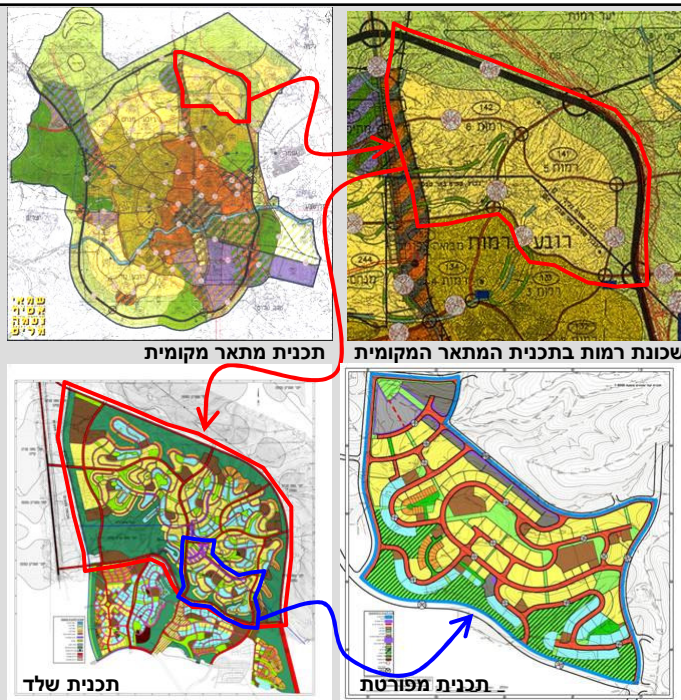
רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכניות

באר שבע

תכנית מתאר באר-שבע 2020
תכנון: אסיף – מליס

תכנון מפורט שכונת רמות:
תכנון: יחיאל קורין

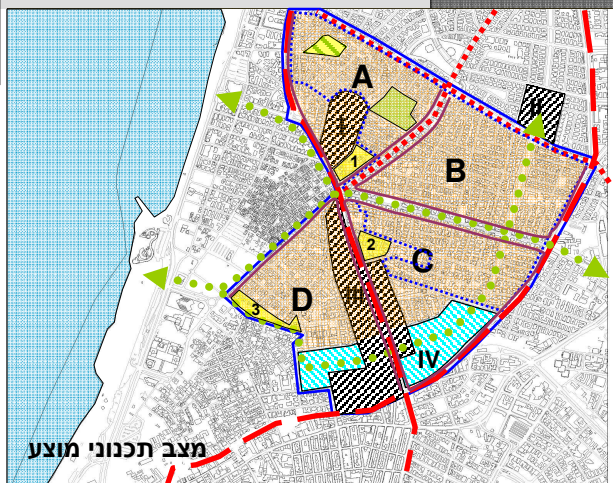
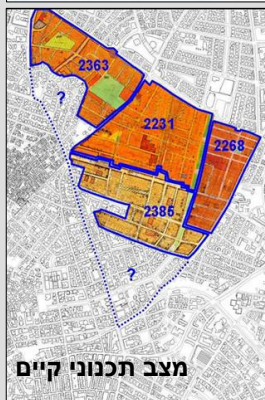
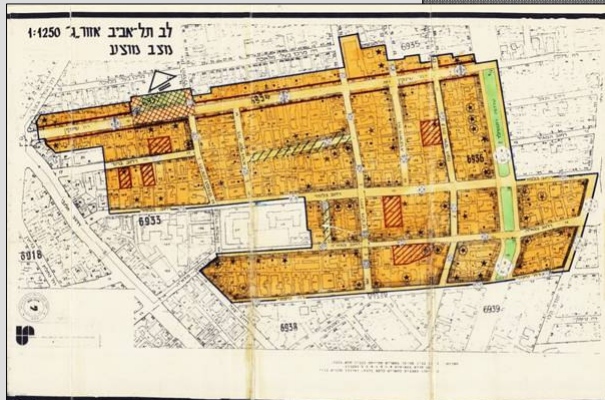
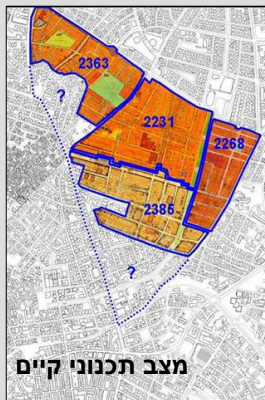


רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

הוראות תכניות "לב העיר" ת"א (מאושרות):

- 4 תכניות מתאר שסה"כ שטחן כ-800 דונם.
- התכניות כוללות הוראות של תכניות מפורטות (זכויות, מגרשים, בנינים לשימור, חניונים ת"ק, רח' משולבים...).
- משך תהליך אישורן כ-10-15 שנים (בסופו במסגרת ו"ל).

תשריט: מצב קיים



תשריט: הצעה

אדריכל דודי גלור,
יועץ למינהל התכנון

תכולת הרפורמה:

עיקרי תיקון 90:

תכניות: מיסוד תכנית מתאר מקומית כוללת והבחנה ברורה בינה לבין תכנית מפורטת.

ועדות מקומיות: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות לצד חיזוק מעמדן המקצועי.

תכנון וקניין: הגברת הוודאות וצמצום הקשר שבין שיקולי תכנון לבין שיקולי קניין, בעיקר בתכנון המתארי.

האחדה ופישוט הליכים: מסדרון תשתיות, ות"ל, ולקחש"פ, שימור אתרים.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

ועדות מקומיות

ביזור מובחן של הסמכות לאשר תכניות מפורטות

- פישוט הליכים - "תכנית אחת בועדה אחת".
 - תמריץ לוועדות מקומיות להתמקצע ולהתייעל.
 - תמריץ לוועדות מקומיות ליזום תכניות מתאר כוללות.
- אושר בתיקון 76.

יישום

- אחת עשרה ועדות מקומיות הוסמכו: תל אביב, חולון, רמת גן, הרצליה, שוהם, להבים, עפולה, קריית טבעון, נתניה, נס ציונה, חיפה.
- 2 מהן - תכנית מתאר מאושרת מעודכנת.
- 4 מהן - תכנית מתאר בהכנה.
- 4 מהן - החלו בהכנת תכנית מתאר בעקבות ההסמכה.
- חלק מהועדות הוסמכו רק לאחר שדרוג מערך התכנון והאכיפה המקומי בהתאם לדרישות.
- נסקרה פעילות כ- 70 ועדות מקומיות ונשלחה אליהן רשימת החוסרים שאותרו בסקירה.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

ועדות מקומיות

חיזוק הדרג המקצועי בוועדות המקומיות

- חובת הגשת חוות דעת בכתב ומראש של מהנדס הועדה והיועץ המשפטי כי התכנית היא בסמכות מקומית. אושר בתיקון 76.
- חובת הגשת חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות נותנים מענה מספיק לצרכים. אושר בתיקון 76.
- הוספת נציג ארגוני הסביבה כנציג ציבור בעל דעה מייעצת.
- חיזוק מעמד הנציגים בעלי הדעה המייעצת - חובת רישום נוכחות ועמדה (גם אם נשלחה בכתב) בפרוטוקול הדין. הרחבת תיקון 80 לחוק.
- הגברת שקיפות המידע לנציגים בעלי הדעה המייעצת. הרחבת תיקון 80 לחוק.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

ועדות מקומיות

פעולות נוספות של מינהל התכנון

צוות "מקום":

צוות משותף לקידום הועדות המקומיות בישראל ולחיזוק התיאום בין נדבכי השירות התכנוני. בהשתתפות נציגי מינהל התכנון, לשכות התכנון המחוזיות, מהנדסי ועדות מקומיות, נציגים מקצועיים בעלי דעה מייעצת, המינהל לשלטון מקומי.

חברת בקרה:

מכרז בהכנה לחברת בקרה על פעילות הועדות המקומיות. נוסף על הבקרה השוטפת במסגרת יישום סעיף 109 ועל הבקרה במסגרת פרויקט הסמכת הועדות המקומיות.

סקר שירות:

מכרז בהכנה לחברה לעריכת סקרי שירות לקוחות בכלל מוסדות התכנון.

הדרכה:

תכנית הדרכה לראשי רשויות ולחברי הועדות המקומיות; הוצאה מחודשת של מדריך לחבר ועדה מקומית.

הקמת ועדות מקומיות לרשויות מעל 15,000:
פורסם מכרז לחברה מנהלת לתהליך.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכולת הרפורמה:

עיקרי תיקון 90:

תכניות: מיסוד תכנית מתאר מקומית כוללת והבחנה ברורה בינה לבין תכנית מפורטת.

ועדות מקומיות: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות לצד חיזוק מעמדן המקצועי.

תכנון וקניין: הגברת הוודאות וצמצום הקשר שבין שיקולי תכנון לבין שיקולי קניין, בעיקר בתכנון המתארי.

האחדה ופישוט הליכים: מסדרון תשתיות, ות"ל, ולקחש"פ, שימור אתרים.

רפורמה בחוק התכנון והבניה 2009

תכנון וקניין

סקר השוואתי בינלאומי:

פרופ' רחל אלתרמן

הדין הישראלי "סובל" מקיצוניות וחוסר איזון:

- נדיב מדי
- מגביל מדי

רפורמה בחוק התכנון והבניה 2009

המדינה	5.1 - הסדרים ישירים	
	זכות משפטית לפיצויים	לגבי "גובלים"
אנגליה	אין (להוציא "בגדר של הפקעה")	אין
אירלנד	יש - אך מוגבל	לגבי סמוכים - אין בכלל
צרפת	אין	אין כללי, מוגבל לנסיבה אחת ולא יישים
יוון	אין	אין
קפריסין	אין	אין
שבדיה	יש - אך מוגבל בזמן	לגבי סמוכים - יש הסדר חדש אך מוגבל במיסגרת דיני סביבה
גרמניה	יש - אך מוגבל בזמן וכמעט ללא יישום	לגבי סמוכים - אין בכלל
פולניה	יש - מוגבל מאוד בזמן	לגבי סמוכים - אין בכלל
ארה"ב	מוגבלת ו'נדילה' משפטית משום שמוכתבת ישירות מול פרשנות החוקה	לגבי סמוכים - אין בכלל
קנדה	אין	ככלל אין - אך יש חריגים מעטים בקרב המדינות
הולנד	יש - "מתערר" רק לאחרונה. חל גם על סמוכים	אין (גם לא מס רווחי הון על קרקע)

תכנון וקניין

- זכאות להגשת תביעה בגין תכנית מפורטת בלבד.
- פגיעה ישירה: רק לגבי הפחתת זכויות או שינוי מהותי ביכולת ניצול המקרקעין.
- פגיעה עקיפה: רק בהגבלה משמעותית על השימוש במקרקעין ולתקופה מוגבלת (אם טרם חלפו עשר שנים מיום תחילת התכנית הקודמת).
- הגדרת "גובלים": גבול משותף בלבד. החלק הבנוי הקרוב ביותר לגבול המשותף.
- ביטול סעיף 200 והחלפתו ב"זוטי דברים".
- תכנית מפורטת פוקעת - ללא אפשרות לתביעת פיצויים בגין הפגיעה.
- עיגון והסדרת אפשרות לשינוי התכנית הפוגעת בכדי לבטל או לצמצם את הפגיעה (הלכת קהתי), לרבות אפשרות לקיזוז תשלומי פיצויים והשבחה.
- נטרול אלמנט הציפיות מחישוב שווי מקרקעין.
- פיצויים בגין חובת ביצוע מטלות - בתנאי של הוכחת ביצוע בפועל.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

תכולת הרפורמה:

עיקרי תיקון 90:

- תכניות: מיסוד תכנית מתאר מקומית כוללת והבחנה ברורה בינה לבין תכנית מפורטת.
- ועדות מקומיות: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות לצד חיזוק מעמדן המקצועי.
- תכנון וקניין: הגברת הוודאות וצמצום הקשר שבין שיקולי תכנון לבין שיקולי קניין, בעיקר בתכנון המתארי.
- שכלול כלים והאחדת הליכים: מסדרון תשתיות, ות"ל, ולקחש"פ, שימור אתרים.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009

**שכלול כלים
והאחדת
הליכים**

הועדה לתשתיות לאומיות

- עיגון המצב הקיים בו יו"ר הות"ל הוא יו"ר המועצה הארצית ומתכנן הות"ל הוא עובד מינהל התכנון.
 - ביטול אוטומטי של הכרזה על ת"ל אם לא הועברה להערות תוך שנתיים (אפשרות הארכה עד 4 שנים).
 - מתן גמישות לות"ל לקבוע כי בתכנית מסוימת יינתנו היתרים על ידי רשות הרישוי המקומית.
 - מתן גמישות לות"ל להסתפק בהגשת חוות דעת סביבתית במקום תסקיר השפעה על הסביבה.
- (מסקנות מחמש שנות פעילות, שהוצגו למועצה הארצית בנובמבר 2007).

תכניות תשתית

- הרחבת הוראות החוק המיוחדות ל"תכנית דרך" לכלל התכניות לקווים ולמסדרונות תשתית (תשתית קווית ארצית או תכנית הכוללת יותר מקו תשתית אחד).
- תכנית לקווי תשתית תוכל להיות תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת (לצרכי התשתית בלבד).
- הבהרת הגדרת "מתקן דרך" כך שתחייב הרשאה לצורך הקמת תחנות גדולות לתחבורה ציבורית.

רפורמה בחוק
התכנון והבינה 2009

**שכלול כלים
והאחדת
הליכים**

קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (תוספת ראשונה)

- מניעת כפל דיונים במוסדות התכנון הארציים. אושר בתיקון 76.
- התאמת מנגנון ההכרזה על קרקע חקלאית למדיניות התכנון - הכרזה על ידי המועצה הארצית, בהתייעצות עם הולקחש"פ.
- הוספת "שטח ישוב כפרי" לסמכות הולקחש"פ, לאור שיטת סימון שטחים אלה בתמ"מ החדשים (למשל תמ"מ 9/2).
- מתן גמישות לולקחש"פ לפטור תכניות או אזורים מסוימים, שאין בהם משום השפעה מהותית על המצב התכנוני או על הסביבה, מהצורך באישורה. השוואת הוראות החוק ביחס לולחוף.
- הרחבת זכות הערר גם למקרה של אישור תכנית על ידי הולקחש"פ ולחבר הועדה. השוואת הוראות החוק ביחס לולחוף.
- ביטול ועדת הערר המיוחדת - עררים יידונו במועצה הארצית. השוואת הוראות החוק ביחס לולחוף.

רפורמה בחוק
התכנון והבינה 2009

שכלול כלים

והאחדת

הליכים

שימור אתרים (התוספת הרביעית)

- העברת חובות וסמכויות ועדת השימור לוועדה המקומית.
- חובת הכנת רשימת שימור מקומית, על בסיס סקר מקצועי ובהתייעצות עם מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- חובת שקיפות רשימת השימור המקומית לציבור.
- רשימת השימור כבסיס מידע לקבלת החלטות - חוות דעת יועץ שימור מקצועי ומהנדס הוועדה כתנאי לדין בתכנית או בבקשה להיתר החלות על אתר הכלול ברשימה.
- ביטול ההוראות המיוחדות בדבר תכנית שימור.
- התניית תשלום הפיצויים בהוכחת ביצוע מטלות כגון שימור.

רפורמה בחוק

התכנון והבניה 2009

תכולת הרפורמה:

עיקרי תיקון 90:

תכניות: מיסוד תכנית מתאר מקומית כוללת והבחנה ברורה בינה לבין תכנית מפורטת.

ועדות מקומיות: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות לצד חיזוק מעמדן המקצועי.

תכנון וקניין: הגברת הבהירות החוקית, תוך צמצום הקשר שבין הליכי התכנון לבין שיקולי קניין, בדגש על התכנון המתארי.

שכלול כלים והאחדת הליכים: מסדרון תשתיות, ות"ל, ולקחש"פ, שימור אתרים.

רפורמה בחוק

התכנון והבניה 2009

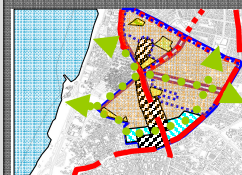
לוח הזמנים לקידום תיקון 90

- קבלת התייחסויות עד מרץ 2009.
- תיאום ניסוח משפטי במהלך מרץ 2009.
- אישור ועדת שרים עד מאי 2009.
- קריאה ראשונה בכנסת עד יוני 2009.

רפורמה בחוק
התכנון והבניה 2009



משרד הפנים
מינהל התכנון



הרפורמה בתחום התכנון

תזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מספר 90), התשס"ט - 2008