

כ"ט ניסן תשפ"ה
27 אפריל 2025

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה), התשפ"ה-2025 – דברי הסבר

ביום 03.04.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה), התשפ"ה-2025, הכולל תיקונים במספר נושאים. להלן דברי הסבר להסדרים הכלולים בתיקון זה.

תיקונים הנוגעים לרישוי ברמה הארצית

רשות רישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות – תיקון סעיף 6ב לחוק

תכלית התיקון: לייעל את הליך הרישוי בכל הנוגע לתשתיות לאומיות תוך יצירת מדרג בין תשתיות לאומיות לגביהן תהיה קיימת סמכות מקבילה מלכתחילה לרשות הרישוי המקומית ולרשות הרישוי של הות"ל לבין תשתיות לאומיות לגביהן ניתן יהיה להעביר את הבקשה להיתר לרשות הרישוי של הות"ל רק ככל שרשות הרישוי המקומית לא תקבל החלטה בסד הזמנים שנקבע בחוק.

טרם התיקון לחוק

לרשות הרישוי של הות"ל היתה סמכות מקבילה לזו של רשות הרישוי המקומית ליתן היתר על פי התכניות הבאות:

- א. היתר על פי תכנית לתשתית לאומית.
- ב. היתר לתשתית לאומית על פי תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות שמצורף לה תשריט.
- ג. היתר על פי תכנית מתאר ארצית מפורטת לתקשורת שעניינה מיתקני שידור קטנים וזעירים.
- ד. עד 10 הרשאות בשנה לעבודות ומיתקנים הדרושים להולכה של חשמל, אם יושב ראש רשות החשמל אישר כי העבודות והמיתקנים שלגביהם הוגשה הבקשה להרשאה נדרשים לשם עמידה בתוכנית פיתוח כאמור בסעיף 19 לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996.
- ה. היתר על פי תמ"א 70/א כהגדרתה בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.
- ו. היתר לתשתית לאומית על פי תכנית מועדפת לדיור כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014.
- ז. היתר על פי תכנית לתשתית לאומית הכוללת הוראות לעניין בנייה למגורים, לשטחי ציבור, לתעסוקה, למסחר ולמלונאות בהתאם להוראת סעיף 76ב(1) לחוק.

לאחר התיקון לחוק

נוספה לרשות הרישוי של הות"ל סמכות מקבילה לזו של רשות רישוי מקומית ליתן היתר גם במקרים כדלקמן:

א. היתר למיזם תשתית חיוני כהגדרתו בחוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023 על פי תכנית מפורטת לתשתיות לאומית שאישרה ועדה מחוזית, ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה (רשימה של מיזמי התשתית החיוניים מתפרסמת ברשומות ובאתר האינטרנט של משרד האוצר).

ב. היתר לתשתית לאומית על פי תכנית מתאר ארצית מפורטת להקמת תשתית לאומית, שלא מצורף לה תשריט, ובלבד שהיא בתחום שטח המיועד לתשתית לאומית בתוכנית אחרת שלגביה קיימת סמכות רישוי לרשות רישוי ות"ל, והוגשה בקשה להיתר לגבי התשתית הלאומית האחרת שטרם ניתנה החלטה לגביה. לא תיתן רשות הרישוי היתר לפי פסקת משנה זו, אלא אם כן קבעה בהיתר לתשתית הלאומית על פי תכנית תשתית בלא תשריט, כי תנאי למימוש ההיתר על פי תכנית התשתית בלא תשריט יהיה מימוש התשתית בתכנית האחרת.

לשם הדוגמא: ניתן ליתן היתר למיתקן פוטו וולטאי מכח פרק המיתקנים הפוטו-וולטאים בתמ"א 1 (שאינו כולל תשריט) בתחום מחלף שאושר בתת"ל ובלבד שטרם ניתנה הרשאה למחלף ושיקבע בהיתר כי תנאי להקמת המיתקן הפוטו וולטאי יהיה הקמת המחלף.

ג. עד שמונה בקשות בשנה להיתר לביצוע והקמה של קווי תשתית תת-קרקעיים של מים או ביוב שעוברים ביותר ממרחב תכנון אחד – אם מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב אישר כי הם נדרשים לשם עמידה בתוכניות פיתוח למשק המים והביוב.

טרם התיקון לחוק

לרשות הרישוי של הות"ל היתה סמכות שניונית ליתן היתר על פי התכניות הבאות:

א. תכנית מתאר ארצית לפי סעיף 145(ח)(3) לחוק לקווי 161 ק"ו.

ב. תכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאישרה ועדה מחוזית לקווי תשתית או למיזם תשתית חיוני, כהגדרתם בחוק לקידום תשתיות לאומיות.

סמכות זו קמה אם חלפו 8 חודשים מהמועד שבו נקלטה בקשה להיתר ברשות רישוי מקומית או 12 חודשים אם הבקשה טעונה אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי או 3 חודשים אם מדובר בהרשאה לקו חשמל – וטרם ניתנה החלטה בקשר למתן ההיתר או ההרשאה.

עוד נקבע כי הבקשה תועבר רק לבקשת מגיש הבקשה להיתר ולאחר דיון מקדמי שתקיים רשות הרישוי של הות"ל על מנת להבין את פשר העיכוב במתן ההחלטה, אשר לאחריו היא תהיה רשאית להשיב את הבקשה לרשות הרישוי המקומית או לגורם המוסמך (ככל שמדובר בהרשאה לקו חשמל), אם מצאה שההחלטה בבקשה להיתר או להרשאה לא ניתנה מסיבות שאינן בשליטת רשות הרישוי המקומית או הגורם המוסמך כאמור, או אם מצאה כי הייתה הצדקה אחרת לעיכוב במתן החלטה בבקשה.

לאחר התיקון לחוק

לרשות הרישוי של הות"ל קיימת סמכות שניונית ליתן היתר על פי התכניות הבאות:

- א. היתר לתשתית לאומית על פי תכנית מיתאר ארצית מפורטת להקמת תשתית לאומית, שלא מצורף לה תשריט.
- ב. תכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאישרה ועדה מחוזית לקווי תשתית, כהגדרתם בחוק לקידום תשתיות לאומיות.

סמכות זו קמה אם חלפו **6 חודשים** מהמועד שבו **הוגשה**¹ בקשה להיתר ברשות רישוי מקומית או **9 חודשים** אם הבקשה טעונה אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי או **3 חודשים** אם מדובר בהרשאה לקו חשמל – וטרם ניתנה החלטה בקשר למתן ההיתר או ההרשאה.

הבקשה תועבר רק לבקשת מגיש הבקשה להיתר ולאחר דיון מקדמי שתקיים רשות הרישוי של הות"ל כאמור.

התיקון קיצר את התקופה, וגם קבע שהיא תימנה כבר מיום הגשת הבקשה להיתר ולא מיום קליטתה.

הרכב רשות הרישוי של הות"ל

לעניין מתן היתר על פי תת"ל - רשות הרישוי תהיה יושב ראש הוועדה לתשתיות ומתכנן הוועדה.

לעניין מתן היתר על פי יתר התכניות כמפורט לעיל – תכלול רשות הרישוי, נוסף על יושב ראש הוועדה לתשתיות ומתכנן הוועדה, גם את מהנדס הוועדה המקומית שבתחומה נמצא השטח הגדול ביותר בתחום הבקשה להיתר.

בכל הנוגע לסוגי היתרים אשר נדרשים, דרך כלל, להחלטת הוועדה המקומית – תידרש החלטת הוועדה לתשתיות (כך לשם הדוגמא בהיתר הכולל הקלה תדון הוועדה לתשתיות, או ועדת משנה שמונתה על ידה לעניין זה, ולא רשות הרישוי של הות"ל).

לגבי היתר שניתן על ידי רשות הרישוי של הות"ל יהיו למתכנן הוועדה לתשתיות הסמכויות של מהנדס הוועדה המקומית. בהתאם לכך, אישורים או תנאים הנדרשים לפי חוק, תקנות או הוראות תכנית, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, יינתנו ע"י מתכנן הוועדה לתשתיות (כך לדוגמא תעודת גמר ואישור תחילת עבודות ינתנו על ידי מתכנן הוועדה לתשתיות ולא ע"י מהנדס הוועדה המקומית).

על אלו היתרים יחול התיקון לחוק?

- הוראות התיקון יחולו על בקשות להיתר המוגשות ביום תחילתו של חוק זה - 3.4.2025 (להלן - יום התחילה), או לאחריו.
- ואולם אם הוגשה לפני יום התחילה בקשה להיתר –

¹ הגשת בקשה להיתר משמעותה הגשת הבקשה להיתר לפי התקנות, אף טרם קליטתה ועמידתה בתנאי הסף, ובלבד שלא נדחתה.

1. למיזם תשתית חיוני כמפורט לעיל - רשאי מגיש הבקשה להעבירה לרשות הרישוי של הות"ל, אם מיום התחילה חלפו התקופות כאמור בסעיף 6ב(1)(1) לחוק (חצי שנה, 9 חודשים או 3 חודשים מיום ההגשה, לפי העניין, כמפורט לעיל).
2. מכח תמ"א ללא תשריט בתחום תכנית אחרת שלגביה יש סמכות רישוי לרשות הרישוי של הות"ל כמפורט לעיל - רשאי מגיש הבקשה להעבירה לרשות הרישוי של הות"ל החל מיום התחילה (כלומר באופן מיידי).
- הועברו בקשות כאמור לרשות הרישוי של הות"ל, רשאית היא להמשיך לדון בה מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין.
3. מכח תמ"א מפורטת לתשתית לאומית בלא תשריט - יימנו התקופות כאמור בסעיף 6ב(1)(1) לחוק (חצי שנה, 9 חודשים או 3 חודשים מיום ההגשה, לפי העניין), מיום התחילה.
4. לעניין בקשה להיתר לקווי תשתית כהגדרתם בחוק תשתיות לאומיות לפי תכנית מפורטת לתשתיות לאומית שאישרה הוועדה המחוזית, שהוגשה או שנקלטה לפני יום התחילה, יחול מניין התקופות לפי אחת משתי החלופות הבאות, המוקדמת שביניהן:
 - א. התקופות לפי נוסח החוק הקודם שימנו ממועד קליטת הבקשה (שמונה חודשים, 12 חודשים או שלושה חודשים, לפי העניין).
 - ב. התקופות לפי תיקון החוק (חצי שנה, 9 חודשים או 3 חודשים מיום ההגשה, לפי העניין, כמפורט לעיל), שיימנו מיום התחילה.

מוסד רישוי ארצי - תיקון סעיפים 158 ו-158א לחוק

תכלית התיקון: לייעל את הליך הרישוי בכל הנוגע לבקשות להיתר הכוללות 80 יח"ד לפחות, תוך מתן האפשרות להעברת הבקשה להיתר מרשות הרישוי למוסד הרישוי הארצי, ככל שרשות הרישוי המקומית לא תקבל החלטה בסד הזמנים שנקבע בחוק אשר קוצר וכעת ימנה ממועד הגשת הבקשה ולא מקליטתה.

טרם התיקון לחוק

מבקש בקשה להיתר רשאי להגיש או לבקש להעביר, לפי העניין, בקשה להיתר הכוללת בנייה של 80 יחידות דיור לפחות למוסד רישוי ארצי, ולעניין סמכויות הרישוי לפי פרק ה' יראו את רשות הרישוי הארצית, את ועדת המשנה לפי סעיף 6(ה) לחוק ואת מהנדס מוסד הרישוי הארצי כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית או מהנדס הוועדה המקומית, בהתאמה ולפי העניין.

ואולם, לא תוגש בקשה לפי סעיף קטן זה למוסד רישוי ארצי אלא אם כן התקיימו שני התנאים הבאים:

1. חלפו **שמונה חודשים** מהמועד שבו **נקלטה** הבקשה ברשות הרישוי המקומית או **12**

חודשים אם הבקשה טעונה אישור של מוסד תכנון שאינו רשות רישוי וטרם ניתנה החלטה בבקשה.

2. לא הוגש ערר על אי מתן ההחלטה בהתאם להוראות סעיף 157 לחוק.

הבקשה תועבר רק לבקשת מגיש הבקשה להיתר ולאחר דיון מקדמי שיקיים מוסד הרישוי הארצי על מנת להבין את פשר העיכוב במתן ההחלטה, אשר לאחריו הוא יהיה רשאי להשיב את הבקשה לרשות הרישוי המקומית, אם מצא שההחלטה בבקשה להיתר או להרשאה לא ניתנה מסיבות שאינן בשליטת רשות הרישוי המקומית או הגורם המוסמך כאמור, או אם מצאה כי הייתה הצדקה אחרת לעיכוב במתן החלטה בבקשה.

לאחר התיקון לחוק

ניתן להעביר את הבקשה למוסד רישוי ארצי כאמור אם חלפו **שישה חודשים** מהמועד שבו **הוגשה**² הבקשה לרשות הרישוי המקומית, או **תשעה חודשים** – אם הבקשה טעונה אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי לפני מתן ההיתר, וטרם ניתנה החלטה על מתן היתר או החלטה שעניינה סירוב לבקשה להיתר.

התיקון קיצר אפוא את התקופה, וגם קבע שהיא תימנה מיום הגשת הבקשה להיתר ולא מיום קליטתה.

מאחר שאין הוראת מעבר, התיקון חל גם על בקשה להיתר שהוגשה קודם לתיקון החוק ומניין התקופות מתחיל להימנות ממועד הגשת הבקשה להיתר.

הרכב מוסד רישוי ארצי

יושב ראש ועדת המשנה כמשמעותה בסעיף 6(ה) לחוק ומהנדס מוסד רישוי ארצי (אדם בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון והבנייה שמינה מנהל מינהל התכנון לעניין פרק זה) יחדיו, יהיו רשות רישוי ארצית.

² ראו ה"ש 1.

בכל הנוגע לסוגי היתרים אשר נדרשים, דרך כלל, להחלטת הוועדה המקומית – תיִדרש החלטת ועדת המשנה כמשמעותה בסעיף 6(ה) לחוק (כך לשם הדוגמא בהיתר הכולל הקלה תדון ועדת המשנה ולא רשות הרישוי הארצית).

לגבי היתר שניתן על ידי מוסד רישוי ארצי יהיו למהנדס מוסד הרישוי הארצי הסמכויות של מהנדס הוועדה המקומית. בהתאם לכך, אישורים או תנאים הנדרשים לפי חוק, תקנות או הוראות תכנית, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, יינתנו ע"י מהנדס מוסד הרישוי הארצי (כך לדוגמא תעודת גמר ואישור תחילת עבודות יינתנו על ידי מהנדס מוסד הרישוי הארצי ולא ע"י מהנדס הוועדה המקומית).

מרחב תכנון מחוזי – תיקון סעיפים 12 ו-152(א)(3)(א) לחוק

תכלית התיקון: להעביר את סמכויות הרישוי במרחב תכנון מחוזי מרשות הרישוי המחוזית ולרכזן בידי מוסד רישוי ארצי, זאת נוכח מומחיותו בתחום הרישוי והמערך המקצועי שעומד לרשותו בעניין זה.

טרם התיקון לחוק

במרחב תכנון מחוזי (שטח שאינו במרחב תכנון מקומי ואינו מרחב תכנון מיוחד), היו הסמכויות כדלקמן:

1. כל סמכויות הוועדה המקומית למעט סמכויות רשות הרישוי – היו נתונות לוועדה המחוזית.
2. סמכויות רשות הרישוי – היו נתונות ליו"ר הוועדה המחוזית או מ"מ ולמתכנן המחוז.
3. תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי החוק יראו אותה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.
4. בכל מקום שיש זכות ערר על החלטת ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית (למעט ערר על תכנית כאמור בס"ק 3 שאז הערר מוגש לפי סעיף 110 לחוק למועצה הארצית) והחלטה ניתנה ע"י הוועדה המחוזית או רשות רישוי מחוזית – יוגש הערר לוועדת משנה של המועצה הארצית לפי סעיף 6(ג) לחוק.

לאחר התיקון לחוק

סמכויות רשות הרישוי עברו לרשות הרישוי הארצית; סמכויות הרישוי של ועדה מקומית עברו לוועדת המשנה לפי סעיף 6(ה) לחוק; סמכויות מהנדס הוועדה המקומית עברו למהנדס מוסד הרישוי הארצי. בנוסף נקבע כי ערר על החלטת רשות הרישוי הארצית יוגש לוועדת המשנה לפי סעיף 6(ה) לחוק. יצוין כי בהלימה נעשה גם תיקון לסעיף 152(א)(3)(א) לחוק אשר קבע כי ככל שוועדת הערר קיבלה ערר ורשות הרישוי המקומית לא נתנה את ההיתר במועד שנקבע, רשאי מבקש ההיתר לפנות לרשות הרישוי המחוזית על מנת שתיתן את ההיתר. לנוכח ביטולה של רשות הרישוי המחוזית, הועברה גם הסמכות לפי סעיף זה לרשות הרישוי הארצית.

על אלו היתרים יחול התיקון לחוק?

- התיקון יחול על בקשות להיתר שיוגשו במרחב תכנון מחוזי ביום התחילה - 3.4.2025 - או לאחריו.
- ואולם, ככל שהוגשה בקשה להיתר כאמור באותו סעיף קטן לפני יום התחילה, רשאי מגיש הבקשה להעבירה למוסד רישוי ארצי. ככל שהועברה בקשה כאמור, רשאי מוסד הרישוי הארצי להמשיך לדון בה מהשלב שאליו הגיע מוסד הרישוי המחוזי.

תיקונים בנוגע לסמכויות התכנון של הוועדות המקומיות

תכלית התיקון: תיקונים נקודתיים בסמכויות הוועדות המקומיות לאשר תכניות, תוך הרחבה מסוימת של הסמכויות ומתן מענה למצבים בהם צומצמה הסמכות בשל תיקונים אחרים לחוק (אף שלא היתה כוונה לכך).

תיקון סעיף 62א(א)(9) לחוק

טרם התיקון לחוק

סעיף 62א(א)(9) לחוק קובע כי לוועדה המקומית נתונה **סמכות לאשר בתכנית כל עניין שניתן לבקשו כהקלה**. בתיקון מס' 134 לחוק צומצמה באופן משמעותי סמכות הוועדה המקומית לאשר הקלות. בשל שינוי זה, הנוגע להליך הרישוי, צומצמה בהתאמה גם סמכות התכנון של הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(9) לחוק. זאת, על אף שמטרת תיקון מס' 134 היתה **ייעול הליכי הרישוי**, והתיקון לא נועד לצמצם את **סמכויות התכנון** של הוועדה המקומית. בנוסף, במסגרת תיקון מס' 134 האמור, נקבע "מנגנון גמישות" לפיו רשות רישוי תוכל לתת היתר בלא צורך בהליך של הקלה לגבי נושאים שיש בהם סטייה מתכנית אך השפעתם מעטה וזניחה. סעיף 62א(א)(9) לחוק לא כלל התייחסות לנושאים אלה, ולכן לוועדה המקומית לא היתה סמכות לאשר בתכנית נושאים מצומצמים אלה.

לאחר התיקון לחוק

תמצית התיקון: התיקון מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית את כל העניינים שניתן היה לאשר כהקלה טרם תיקון מס' 134 לחוק. בנוסף, התיקון מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית את הנושאים הנכללים ב"מנגנון הגמישות", כלומר את הנושאים שיש בהם סטייה מתכנית ורשות הרישוי מוסמכת לתת בהם היתר בלא צורך בהליך של הקלה.

הסבר מפורט:

התיקון מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית את כל העניינים שניתן היה לאשר כהקלה טרם תיקון מס' 134 לחוק. סעיף 62א(א)(9) לחוק קובע כי לוועדה המקומית יש סמכות לאשר בתכנית "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151...". במסגרת התיקון תוקנו הוראות החוק בעניין הקלות (סעיפים 147 ו-151 לחוק), באופן שהרחיב בחזרה את סמכות הוועדה המקומית לאשר הקלות (כפי שהיה טרם תיקון מס' 134 לחוק), וזאת בנוגע לבניינים קיימים בלבד ובכפוף למגבלות נוספות שפורטו בסעיף 147(ב) לחוק. מגבלות אלה, לא יחולו לעניין סמכויות התכנון של הוועדה המקומית (סעיף 62א(א)(9)(ג) לחוק). בהתאם לכך, הסעיף המתוקן מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, כל עניין שניתן היה לאשר כהקלה טרם תיקון מס' 134 לחוק. נכון להיום, מדובר בנושאים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, וזאת עד לקביעת תקנות חדשות לפי סעיף 151(ב)(2) לחוק. בנוסף, הסעיף המתוקן מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית גם את הנושאים הנכללים ב"מנגנון הגמישות", כלומר את הנושאים לגביהם רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף שהם בסטייה מהוראות התכנית. נושאים אלה הוסדרו בתקנות מכוח סעיף 145(ב)(2) לחוק, ומפורטים בתקנה 6 לתקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג-2023.

תיקון סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) וסעיף 62א(א)(ג13)(א)(1) לחוק

טרם התיקון לחוק

סעיף 62א(א) לחוק קובע שני מסלולים עיקריים לאישור תכנית הכוללת הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים המיועדים למגורים. המסלול האחד נקבע בתיקון מס' 139 לחוק ("חלופת שקד"), במסגרתו נוספו סעיפים 62א(א)(21)-(24) לחוק (המפנים לסעיפים 70א-70ה לחוק), הקובעים את הסמכות בעניין **מגרש שנמצא בו מבנה הטעון חיזוק**. המסלול השני נקבע בתיקון מס' 143 לחוק, במסגרתו נוסף סעיף 62א(א)(ב13) לחוק, הקובע את הסמכות בעניין מגרש **שנמצא בו בניין שאינו מבנה הטעון חיזוק**. ככלל, השיעורים שנקבעו להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בנוגע **למבנים הטעונים חיזוק** (לפי חלופת שקד) גבוהים יותר מהשיעורים שנקבעו בנוגע **למבנים שאינם טעונים חיזוק** (לפי סעיף 62א(א)(ב13)). כך, בתכניות המציעות הריסה ובנייה מחדש, **במבנה הטעון חיזוק** - שיעור הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע הוא **400%** משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה, בעוד **שבמבנה שאינו טעון חיזוק** – שיעור ההגדלה הוא **100%** משטח הבנייה הכולל הקיים של הבניין או מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית. עם זאת, נטען כי במקרים מסוימים, בתכניות המציעות הריסה ובנייה מחדש, על אף השיעורים הנמוכים יותר שנקבעו בחוק, תוספת שטחי הבנייה האפשרית מכוח סעיף 62א(א)(ב13) לחוק גדולה יותר מהתוספת האפשרית מכוח סעיפים 62א(א)(21)-(24). זאת, מאחר שבחלופת שקד שיעור ההגדלה במבנה הטעון חיזוק נגזר **משטח הבניין הקיים בפועל במגרש**, בעוד שבפסקה (ב13) שיעור ההגדלה במבנה שאינו טעון חיזוק יכול להיגזר גם **מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית המאושרת**. מאחר שהכוונה היתה לאפשר תוספות בנייה גבוהה יותר במבנים הטעונים חיזוק, תוקן סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק.

לאחר התיקון לחוק

בהתאם לתיקון, הוראות סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק יחולו על **כל מגרש המיועד לבנייה למגורים**, בין אם נמצא בו מבנה שאינו טעון חיזוק (כפי שהיה לפני התיקון) ובין אם נמצא בו מבנה הטעון חיזוק (שעד לתיקון ניתן היה לאשר בו הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה במסלול של חלופת שקד בלבד). כלומר, התיקון מאפשר לקדם תכנית הכוללת הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה מכוח סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק גם במגרש שנמצא בו מבנה הטעון חיזוק. סמכות זו נועדה לתת מענה למצבים בהם תוספת שטחי הבנייה מכוח סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק, גדולה יותר מהתוספת מכוח סעיף 62א(א)(21) לחוק, כלומר במקרים בהם **100%** מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית המאושרת עולה על **400%** משטח הבנייה הכולל של הבניין הקיים.

תיקון דומה נעשה גם בסעיף 62א(א)(ג13)(א)(1), העוסק בתוספת שימושים ושטחי בנייה לצורכי ציבור, כך שיחול גם הוא על כל מגרש המיועד לבנייה למגורים, בין אם נמצא בו מבנה שאינו טעון חיזוק (כפי שהיה לפני התיקון) ובין אם נמצא בו מבנה הטעון חיזוק.

בהמשך לתיקון סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק, ועל מנת לאפשר תכנית לרישוי מהיר גם כאשר תקודם תכנית להריסה ובנייה מחדש במבנה הטעון חיזוק מכוח הסעיף האמור, תוקנה ההגדרה של "תכנית לרישוי מהיר" בסעיף 1א145 לחוק. בהתאם לתיקון זה תכנית לרישוי מהיר תכלול גם תכנית שקודמה במבנה הטעון חיזוק, לפי סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק. בנוסף, תוקן סעיף 19(ב)(10א)(ג) לתוספת השלישית לחוק, כך שהשיעור המופחת של היטל ההשבחה שנקבע בסעיף (רבע ההשבחה) יחול גם על תכנית שאושרה במבנה הטעון חיזוק מכוח סעיף 62א(א)(ב13)(א)(1) לחוק, וזאת לגבי חלק ההשבחה שניתן היה לאשר לפי חלופת שקד.

תיקון סעיף 62א(א)(16) לחוק

טרם התיקון לחוק

סעיף 62א(א)(16) לחוק קובע כי לוועדה המקומית נתונה סמכות לאשר בתכנית "הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית" בשיעור של עד 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. בהתאם לנוסח הסעיף טרם התיקון, סמכות זו חלה רק בנוגע למגרשים שאינם מיועדים למגורים.

בעבר הסעיף חל גם על מגרשים המיועדים למגורים, אך בתיקון מס' 143 לחוק שונה הסעיף כך שהסמכות לא תחול במגרשים שמיועדים למגורים. זאת, מאחר שסמכויות הוועדות המקומיות בנוגע להגדלת שטחי בנייה במגרשים המיועדים למגורים הורחבו, הן במסגרת תיקון מס' 139 (בעניין מגרש שנמצא בו מבנה הטעון חיזוק לפי סעיפים 62א(א)(21)-(24)), והן במסגרת תיקון מס' 143 (בעניין מגרש שאין בו מבנה הטעון חיזוק לפי סעיף 62א(א)(13)). בהתאם לכך, ועל בסיס ההנחה שסמכויות הוועדות המקומיות הורחבו בנוגע להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, צומצמה תחולת פסקה 16(א) כך שהוראותיה חלו רק על מגרש המיועד לבנייה שאינה למגורים. עם זאת, התברר כי נוצרו מצבים שבהם צומצמה סמכות הוועדה המקומית בעניין הגדלת שטחי בנייה וזאת, בשל התנאים שנקבעו להפעלת הסמכות לפי סעיף 62א(א)(13) לחוק (תנאים שעניינם הגבלת הסדרה של בנייה שלא כדין, פרק הזמן שחלף מאז אישור התכנית הקודמת, ועוד). בהתאם לכך, ומאחר שלא היתה כוונה לצמצם את סמכויות התכנון של הוועדה המקומית, נדרש תיקון לסעיף 62א(א)(16) לחוק.

לאחר התיקון לחוק

התיקון מחזיר את סמכות הוועדה המקומית לאשר הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה בתחום רשות עירונית במגרשים המיועדים למגורים מכוח סעיף 62א(א)(16) לחוק. הסמכות מכוח סעיף 62א(א)(16) לחוק תחול רק במקרים בהם לא חלים ההסדרים האחרים המאפשרים הגדלה משמעותית יותר של השטח הכולל המותר לבנייה (לפי סעיפים 62א(א)(21)-(24) או לפי סעיף 62א(א)(13)). היקף השטח הכולל המותר לבנייה שיהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר בתכנית פי סעיף זה יהיה כדלקמן:

בבנייה רוויה - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור שלא יעלה על 25% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 750 מ"ר, לפי הקטן. מדובר בהרחבה מסוימת של הסמכות ביחס לסמכות שהיתה נתונה לוועדה המקומית מכוח סעיף זה טרם תיקון מס' 143.

בבנייה שאינה רוויה – הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש כאמור או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה השטח המותר לבנייה לא יגדל ביותר מ-175 מ"ר. בעניין זה הסמכות נותרה כפי שהייתה טרם תיקון מס' 143.

הסעיף מגדיר "בנייה רוויה" כבנייה של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות (הגדרה זהה לזו שנכללה בסעיף טרם תיקון מס' 143 לחוק).

במסגרת התיקון הוסדר גם היחס בין תכנית לפי סעיף 62א(א)(16) ובין תכנית כוללת להתחדשות עירונית, והובהר כי תכנית לפי פסקה 16 לא תוכל לסתור תכנית כוללת להתחדשות עירונית. יוער כי היחס בין תכנית כוללנית ובין תכנית לפי פסקה 16 מוסדר כבר בחוק, וזאת במסגרת סעיף 62א(ד) לחוק, לפיו תכנית לפי פסקה 16 לא תסתור תכנית כוללנית.

הוראות מעבר

בסעיף 14(ה) לתיקון נקבעו הוראות מעבר לעניין תכניות שהוגשו לוועדה המחוזית לפני יום תחילתו של התיקון, ולפי הוראות התיקון, כפי שפורטו לעיל, הסמכות בעניין עברה לוועדה המקומית. בהתאם להוראות המעבר – אם הוועדה המחוזית כבר הפקידה את התכנית לפני יום התחילה, הסמכות בעניינה תישאר בידי הוועדה המחוזית, ואם הוועדה המחוזית טרם הפקידה את התכנית, התכנית תועבר לוועדה המקומית שתמשיך לדון בה מאותו שלב.

תיקונים בנוגע להקלות

טרם תיקון החוק

תיקון מס' 134 לחוק יצר שינויים משמעותיים במנגנון ההקלות. טרם תיקון מס' 134 לחוק **מנגנון ההקלות היה רחב**. לוועדה המקומית היתה סמכות לאשר הקלה מתכנית בכל נושא, אלא אם כן נקבע בחוק או בתקנות כי נושא זה הוא בגדר סטייה ניכרת מתכנית. רשימת הנושאים שהם סטייה ניכרת מתכנית נקבעה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. בתיקון מס' 134 לחוק נקבע **מנגנון הקלות מצומצם**, לפיו לוועדה המקומית סמכות לאשר הקלה מתכנית רק בנושאים שנקבעו במפורש בתקנות, ובכל מקרה לא בנושאים של הוספת שטחי בנייה, יחידות דיור או קומות. בצד זאת, נקבע בחוק "**מנגנון גמישות**" לפיו רשות רישוי תוכל לתת היתר בלא צורך בהליך של הקלה לגבי נושאים שיש בהם סטייה מתכנית אך השפעתם מעטה וזניחה. הנושאים בהם ניתן לתת הקלה והנושאים הנכללים במנגנון הגמישות נקבעו בתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת מתכנית), התשפ"ג-2023.

ערב התיקון שבעניינו, על כל בקשה להקלה חל מנגנון ההקלות המצומצם, למעט סוגי ההקלות שנקבעו בצו של שר הפנים³ עליהן חל מנגנון ההקלות הרחב. ההקלות שנקבעו בצו הן הקלות שעניינן תוספות או שינויים בבניין קיים, שבנייתו הושלמה⁴ שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה, שהתבקשו מכוח תכנית שהוחלט להפקידה עד 01.01.2023.

לאחר התיקון לחוק

התיקון קובע שני הסדרים בנוגע להקלות:

הסדר אחד לפי סעיף 147(א) וסעיף 151(ב)(1) לחוק: על כל הקלה שאינה "לגבי בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הבקשה להקלה" יחול מנגנון ההקלות המצומצם. מנגנון ההקלות המצומצם יחול גם על הקלה לגבי בניין כאמור, אם היא כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש. במקרים אלה ניתן לאשר הקלה מתכנית רק בנושאים שנקבעו במפורש בתקנות לפי סעיף 151(ב)(1) לחוק, שהן תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת מתכנית), התשפ"ג-2023.

הסדר שני לפי סעיף 147(ב) וסעיף 151(ב)(2) לחוק: על כל הקלה "לגבי בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הגשת הבקשה להקלה", שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש, יחול מנגנון ההקלות הרחב. כלומר, במקרים אלה ניתן לאשר הקלה מתכנית בכל נושא, אלא אם כן נושא זה הוגדר כסטייה ניכרת מתכנית בחוק או בתקנות. התקנות הרלוונטיות לעניין זה הן תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, וזאת עד לקביעת תקנות אחרות מכוח סעיף 151(ב)(2) לחוק.

ההצדקה להסדר השני, כפי שעלתה בדיוני ועדת הפנים של הכנסת, היא שבמקרים בהם בעלי דירות מעוניינים לבצע שינויים מצומצמים בבניין הקיים, כגון הרחבת יחידות דיור או תוספות אחרות לבניין הקיים, נכון לאפשר להם לבצע זאת בהליך קצר יחסית של הקלה, ואין לדרוש מהם לפעול לאישור תכנית לצורך זה. בהמשך לכך, נקבע בחוק חריג להסדר השני, לפיו אם אושרה תכנית חדשה לבניין (לאחר יום 01.04.2025), שקבעה בנושא מסוים הוראות שמרחיבות את אפשרות ניצול המקרקעין ביחס לתכנית שמכוחה נבנה הבניין הקיים – לא ניתן יהיה לתת הקלה באותו נושא. לדוגמא, אם אושרה לאחר יום

³ מכוח הוראת המעבר המאפשרת לשר הפנים להתקין צווים בנוגע לסוגי הקלות עליהם ימשיך לחול מנגנון ההקלות הרחב. ראו סעיף 60(ג) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021.

⁴ ככלל, מועד השלמת הבנייה הוא המועד בו ניתנה תעודת גמר לבניין. בהתייחס למקרים בהם אוכלס בניין שלא ניתנה לו תעודת גמר, יהיה על הוועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו, ולתת מענה בהתאם לנסיבות העניין.

01.04.2025 תכנית חדשה, ששינתה את קווי הבניין ביחס לתכנית שמכוחה נבנה הבניין, תוך קביעת קווי בניין מצומצמים יותר (שמרחיבים את אפשרות הבנייה במגרש), לא תתאפשר הקלה בנושא קווי הבניין. חריג זה לא יחול אם מדובר בתכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח) לחוק.

החוק קובע מגבלה כללית לסמכות הוועדה המקומית לאשר הקלה, שחלה בשני ההסדרים, לפיה לא ניתן לאשר הקלה מתכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית, שלא ניתן היה לאשרה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. מגבלה זו הייתה קבועה בחוק גם טרם התיקון.

בהמשך לתיקון זה, אשר קבע הסדר בחוק בעניין מנגנון ההקלות הרחב לגבי בניינים קיימים כאמור, בוטלה הוראת המעבר המאפשרת לשר הפנים להתקין צווים בנוגע לסוגי הקלות עליהם ימשיך לחול מנגנון ההקלות הרחב. בהתאם לכך, בוטל למעשה גם הצו שהותקן מכוח הוראת המעבר האמורה. סמכות השר להתקין צו להארכת תקופת הקלה נותרה לגבי הקלה שעניינה פיצול דירות בלבד (לפי סעיף 147ב(יד) לחוק).

תיקונים בתוספת השלישית לחוק

פטור מהיטל השבחה/ היטל השבחה מופחת למיתקני אנרגיה מתחדשת

תכלית התיקון: להעניק פטור מהיטל השבחה למיתקנים פוטו וולטאים ולמיתקני אגירת אנרגיה על מנת לעודד את הקמתם.

1. פטור מהיטל השבחה בשל הקמת מיתקן פוטו וולטאי לרבות בשילוב עם מיתקן אגירת אנרגיה קטן (בעל תכולת אנרגיה של עד 600 ק"ו שעה ושגודלו לא עולה על 5 מ"ר) וזאת בתנאים הבאים:
 - א. המיתקן הפוטו וולטאי מותקן על גג בניין
 - ב. החשמל המיוצא והאנרגיה המאוכסנת הם לשימוש עצמי של המשתמשים בניין
 - ג. מיתקן האגירה מחובר לאותו חיבור לחשמל שאליו מחובר המיתקן הפוטו וולטאי
 - ד. תכולת האנרגיה של מיתקן האגירה היא לכל היותר פי 6 מההספק המותקן של המיתקן הפוטו וולטאי.

תיקון זה נקבע כהוראת שעה עד ליום 31.12.2030.

2. הוענקה סמכות לרשות מקומית לקבוע כי תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של רבע מההשבחה או שיינתן פטור מהיטל השבחה בשל הקמת מיתקן לאגירת אנרגיה בתחומה, ורשאית היא לקבוע כאמור לגבי מיתקנים בגודל או בהספק מסוים.

ההחלטה תינתן ע"י מועצת הרשות לאחר שהונחה בפניה חו"ד של גזבר הרשות המקומית לעניין ההחלטה, ולאחר שהתקבלה היא תחול על כל תחום הרשות ולא ניתן יהיה לשנותה אלא בחלוף 3 שנים ממועד קבלתה.

החלטה כאמור תוכל להתקבל עד ליום 31.12.2029 בלבד.

3. הוארך הפטור מהיטל השבחה להקמת מיתקנים פוטו וולטאים על מאגרי מים, מאגרי קולחין, בריכת דגים, דרך, מחלף, קירוי של חניה ועל גג בניין עד ליום 31.12.2028.

הוספת ייעוד להיטל השבחה לטובת תחזוקה ארוכת טווח של מבני ציבור

תכלית התיקון: לקבוע את הסמכות להשתמש בכספי היטל השבחה לטובת תחזוקה ארוכת טווח של מבני ציבור, ואת התנאים להפעלת הסמכות.

טרם תיקון החוק

סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק קובע למה מיועדים הכספים שנגבו כהיטל השבחה. סעיף 13(א) לתוספת השלישית קובע כי ייעודים אלה כוללים כיסוי הוצאות להכנת תכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור והוצאות שימור אתר או הפקעתו. בנוסף, סעיף 13(ב) לחוק קובע כי הרשות המקומית רשאית להשתמש בכספים לטובת השקעה בחינוך, וזאת בכפוף לכל התנאים המפורטים בסעיף.

לאחר התיקון לחוק

התיקון מוסיף את סעיף 13ב לתוספת השלישית וקובע בו ייעוד נוסף לשימוש בכספי היטל ההשבחה לטובת תחזוקה ארוכת טווח של מבני ציבור. הסעיף קובע כי רשות מקומית רשאית לנהל קרן תחזוקה ארוכת טווח, לשם תחזוקה ארוכת טווח בנכסים ציבוריים שבבעלות הרשות המקומית, ולהעביר לה בכל שנת כספים עד 5% מתוך יתרת היטלי ההשבחה או עד 12 מיליון ₪ (לפי הנמוך). זאת, בכפוף לכל התנאים המפורטים בסעיף, ובכלל זאת, אישור בכתב של גזבר הרשות המקומית, החזקת כספי הקרן בחשבון בנק נפרד, וקבלת החלטה של המועצה ברוב חבריה לעניין הסכום שיוקצה לכל נכס בכל שנה.

הסעיף כולל הגדרות ל"תחזוקה ארוכת טווח", הכוללת "תחזוקת מנע" ו"תחזוקת שבר", ואינה כוללת "תחזוקה שוטפת".