

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן 1990-¹

מטרת החוק

(תיקון התשנ"א)

1. חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.

הגדרות ופרשנות

(תיקון התשנ"א)

2. (א) בחוק זה -

"חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965-;

"הועדה" - הועדה לבניה למגורים ולתעשייה שהוקמה לפי סעיף 3;

"המועצה הארצית" - לרבות ועדת משנה שלה שהיא תסמיך לענין חוק זה;

"תכנית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת כמשמעותן בחוק התכנון, לרבות שינוי לתכניות כאמור;

"מתכנן המחוז" - כמשמעותו בסעיף 8(א) לחוק התכנון;

"תעשייה" - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

(ב) לכל מונח בחוק זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק התכנון, זולת אם משתמע אחרת.

ועדה לבניה למגורים

(תיקונים: התשנ"א, התשנ"ג)

3. (א) בתחומי כל מחוז יוקמו ועדה או ועדות לבניה למגורים ולתעשייה, וזה הרכבן:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית או מי ששר הפנים מינה, והוא יהיה יושב ראש הועדה;

(2) ראש הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התכנית הנדונה, או אחד מסגניו שהוא יקבע, והוא יהיה ממלא מקומו של היושב-ראש בהעדרו;

(3) מתכנן המחוז או עובד לשכת תכנון מחוזית שמינה יושב ראש הועדה המחוזית;

(4) נציג שר הבינוי והשיכון;

(5) נציג שר המשפטים ;

(6) נציג שר התחבורה ;

(7) חבר מועצת הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התכנית הנדונה, שתבחר המועצה ; אולם אם הרשות המקומית נמצאת בתחום מרחב תכנון מקומי כאמור בסעיף 19 לחוק התכנון, יבוא במקום חבר המועצה, חבר הועדה המקומית שתבחר הועדה המקומית ;

(8) מהנדס הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התכנית הנדונה ;

(9) יושב ראש הועדה לשמירה על קרקע חקלאית או נציג אחר של שר הפנים בוועדה האמורה ;

(10) לענין תכנית הכוללת ייעוד שטח לתעשייה - נציג שר התעשייה והמסחר ;

(11) נציג השר לאיכות הסביבה.

(ב) לשכות התכנון המחוזיות והמקומיות הנוגעות בדבר יתנו לוועדות סיוע מינהלי ומקצועי.

סמכות ועדה ותוקף תכנית

(תיקונים : התשנ"א, התשנ"ב, התשנ"ה)

4. (א) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות שענינן הקמת 200 יחידות מגורים ומעלה בתחומים של עיריות ומועצות מקומיות, 1001- יחידות מגורים ומעלה בתחומים של מועצות אזוריות, בין אם התכניות כוללות מבנים למסחר ולשירותי ציבור הנלווים להן ובין אם לאו, ובלבד שבתכניות כאמור נקבעו הוראות המאפשרות מתן היתרי בניה לפיהן ללא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתרים, ושנכללו בהן התייחסויות להסדרת נושא סילוק שפכים ; תכניות כאמור יכול שיוגשו לוועדה או יועברו אליה ממוסד תכנון אחר, על ידי ועדה מקומית או רשות מקומית שבתחומן מיועדת התכנית או על ידי בעלי זכויות במקרקעין שהתכניות חלות עליהם ; ואולם בתכנית לאיחוד ולחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון, לא תדון הועדה, אלא אם כן ניתנה הסכמתם מראש של שלושה רבעים ממספר בעלי המגרשים שבתחום התכנית שהוגשה לוועדה, ואשר לגביהם נקבעו בתכנית הוראות לאיחוד ולחלוקה מחדש.

(1א) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר -

(1) אישור תכנית מפורטת שענינה הקמת מבנים לתעשייה והיא חלה בשטח שנועד לתעשייה בתכנית מיתאר בת תוקף ;

(2) אישור תכנית מיתאר שענינה ייעוד שטח לתעשייה לשם הרחבת אזור תעשייה קיים.

(2א) תכניות כאמור בסעיף קטן (1א) יכול שיוגשו לוועדה או שיועברו אליה ממוסד תכנון אחר, ומועדה מקומית או מרשות מקומית שלתחומן מיועדת התכנית או מבעלי זכויות במקרקעין שהתכניות חלות עליהן.

(3א) בתכנית כאמור בסעיף קטן (1א) לא תדון הועדה אלא אם כן התכנית נבדקה תחילה בידי צוות מייץ הכולל את מתכנן המחוז או נציגו, מהנדס הרשות המקומית שלתחומה מיועדת

התכנית הנדונה או נציגו, נציג משרד התעשייה והמסחר ונציג המשרד לאיכות הסביבה (להלן - הצוות). תוך עשרים ימים מיום שהתכנית הוגשה לבדיקתו, יחווה הצוות דעתו לועדה בדבר -

(1) התאמתה של התכנית המוצעת להוראות חוק זה;

(2) קיום צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או תסקיר מקוצר, או אי קיום צורך באחד משני התסקירים האמורים;

לא חיווה הצוות את דעתו בתוך המועד האמור, תוגש התכנית ישירות לועדה.

(4א) החליטה הועדה להורות על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה או על הכנת תסקיר מקוצר, תודיע למגיש התכנית על החלטתה תוך שלושה ימים, ולא תופקד תכנית לתעשייה לפי חוק זה אלא לאחר שהתסקיר הוכן והוגש בהתאם להחלטת הועדה.

(5א) לא תדון ועדה בתכנית אלא אם כן נבדקה בדיקה מוקדמת בידי מתכנן המחוז (להלן - המתכנן) ובידי מהנדס הועדה המקומית (להלן - המהנדס) או מי שהם הסמיכו לשם כך, והם העירו הערותיהם בכתב לתכנית בתוך 30 ימים מיום שהוגשה לבדיקתם; עם הגשת התכנית לבדיקת המתכנן והמהנדס, ימסור מגיש התכנית העתק מן התכנית לועדה המקומית; לא בדקו המתכנן והמהנדס את התכנית בתוך 30 ימים כאמור, או לא העירו הערותיהם, רשאי מגיש התכנית, להגישה לועדה גם ללא בדיקתם, וזו לא תסרב לדון בה רק מחמת הטעם שחסרות הערות המתכנן והמהנדס; הועדה תדון בתכנית ותחליט אם להפקידה אם לאו, בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לה, לאחר שנבדקה על ידי המתכנן ועל ידי המהנדס או לאחר חלוף 30 הימים האמורים, אם לא העירו הערותיהם לתכנית; הועדה תודיע למגיש התכנית על החלטתה תוך שבעה ימים ממועד ההחלטה.

(ב) הועברה לועדה תכנית ממוסד תכנון אחר, כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(2א), תמשיך הועדה לדון בה לפי הוראות חוק זה החל בשלב שאליה הגיעה התכנית באותו מוסד תכנון.

(ג) הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר תכניות כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(1א) במקום כל ועדה אחרת, לרבות ועדה מקומית וועדה לשמירה על קרקע חקלאית, בכפוף לאמור בסעיף (14) ו-(15).

(ד) הועדה רשאית להיעזר ביועצים מקצועיים, ככל שתמצא לנכון.

(ה) על אף האמור בחוק התכנון, כוחה של תכנית שאישרה הועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תכנית מיתאר ארצית שענינה קליטת עליה; חרגה תכנית לפי חוק זה מהוראות תכנית מיתאר ארצית אחרת לא תאושר אלא אם כן אושרה בידי המועצה הארצית; המועצה הארצית תתן החלטתה בתוך שלושים ימים מיום שהוגשה התכנית לאישורה.

(ו) הועדה רשאית לדון ולהחליט בדבר שינוי תכניות שאושרו על ידיה אף אם בשינוי התכנית לא התקיימו התנאים המוקדמים האמורים בסעיפים קטנים (א) או (א1), ובלבד שאין בשינוי כאמור כדי לשנות את התכנית באופן שאילו נכלל בה השינוי מלכתחילה לא ניתן היה לאשרה לפי חוק זה.

תחולת הוראות חוק התכנון והתאמתן

(תיקונים: התשנ"א, התשנ"ב)

5. הוראות חוק התכנון יחולו גם על פעולתה של הועדה, על הדיונים בה, על ההליכים לאישור תכנית שהוגשה לה או שהועברה אליה ועל תכנית שאישרה, הכל בשינויים הנובעים מחוק זה ובשינויים המפורטים להלן:

(1) הוראות סעיף 23 לחוק התכנון לא יחולו. ואולם אם היה חבר ועדה נציג של רשות מקומית, משרד או גוף אחר אשר יזמו תכנית פלונית שהובאה לדיון בפני הועדה, יהיה אותו חבר מנוע מלהצביע בקשר להתנגדויות שהוגשו לאותה תכנית;

(2) לא תחול חובת פרסום כאמור בסעיף 77 לחוק התכנון;

(3) פרסום בעתון של הודעה על הפקדת תכנית יהיה כאמור בסעיף 1א(א) לחוק התכנון, אך במקום "בשני עתונים" יבוא "בשלושה עתונים" ובמקום "שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ" יבוא "שלפחות שנים מהם הם עתונים נפוצים";

(4) הודעה על הפקדת תכנית תימסר גם למי ששר הבטחון הסמיך לענין זה, והוא יהיה רשאי להביא לפני הועדה את עמדת מערכת הבטחון לגבי התכנית בענינים הנוגעים לה;

(5) על אף האמור בסעיף 102 לחוק התכנון, המועד להגשת התנגדויות לתכנית, יהיה בתוך 30 ימים מהמועד שבו פורסמה ההודעה בדבר ההפקדה בעתון נפוץ, לפי מועד הפרסום המאוחר מבין הפרסומים בעתונים, והסמכות של הועדה להאריך את המועד להגשת התנגדויות תהיה לתקופה שלא תעלה על 10 ימים נוספים;

(6) הוראת סעיף 106(א) לחוק התכנון לא תחול; אולם רשאית הועדה המקומית, אם תרצה בכך, להגיש הערות לתכנית בתוך 30 הימים האמורים בפסקה (5);

(7) הועדה תשמע התנגדויות בעצמה או באמצעות חוקר כמשמעותו בסעיף 107א לחוק התכנון, ותחליט בהן, וכן תחליט לאשר את התכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה, הכל תוך 20 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות כאמור בפסקה (5); מונה חוקר, או החליטה הועדה להורות על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה או על הכנת תסקיר מקוצר, יוארך המועד האמור בעשרה ימים. נכללו בתכנית הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים שלא בהסכמת בעלים, והוגשו התנגדויות לתכנית, תשמע הועדה את ההתנגדויות ותחליט בדבר התכנית כאמור, בתוך 60 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות כאמור בפסקה (5);

(8) הוראות סעיף 108(ג) לא יחולו; הופקדה תכנית ולא הוגשו התנגדות או הערות תוך המועד הקבוע בפסקאות (5) ו-6), יראו את התכנית כאילו אושרה בידי הועדה בתום 20 הימים האמורים בפסקה (6), זולת אם החליטה הועדה אחרת תוך התקופה האמורה; אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 109 לחוק התכנון בשינוי האמור בפסקה (9);

(א8) החליטה הועדה על הפקדת תכנית בתנאים, ולא מילא מגיש התכנית את התנאים שנדרש למלא בתוך 90 ימים מהמועד שנמסרה לו הודעה על החלטת הועדה, יראו את החלטת הועדה על ההפקדה כבטלה; ואולם, רשאית הועדה להאריך את המועד האמור, אם שוכנעה הועדה כי מגיש התכנית לא מילא את התנאים שנדרש למלא, מחמת נסיבות שאינן תלויות בו;

(9) לענין תכניות שהוגשו לפי חוק זה, בסעיף 109(א) לחוק התכנון במקום "90 ימים" יבוא "30 ימים" ובסעיף 109(ב) לחוק התכנון במקום "90 ימים" יבוא "14 ימים";

(10) הוראות הסעיפים 110, 111, 114 ו-115 לחוק התכנון לא יחולו;

(11) אושרה תכנית על ידי הועדה, או על ידי שר הפנים לפי פסקה (9), תפרסם הועדה הודעה על כך בעתונים כאמור בפסקה (3), ותחילתה של התכנית לענין מתן היתרים ולענין היטל השבחה לפי חוק התכנון תהא עם הפרסום הראשון של ההודעה בעתון;

(12) סמוך לאחר אישור התכנית תפורסם על כך הודעה ברשומות ומועד זה יהיה המועד הקובע לענין תביעה לפיצויים לפי סעיף 197(ב) לחוק התכנון;

(13) הוראות סימן ט' בפרק ג' לחוק התכנון לא יחולו;

(14) (א) חבר הועדה האמור בסעיף 3(9) רשאי, בתוך 10 ימים ממועד החלטת הועדה להפקיד תכנית, לדרוש הבאת התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, ומשעשה כן תדון הועדה האמורה בתכנית ותחליט לגביה בתוך 15 ימים; לא החליטה הועדה לשמירה על קרקע חקלאית בתוך המועד האמור, יראו את התכנית כמאושרת על ידה.

(ב) מי שרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, רשאי, תוך 15 ימים מיום שהודעה לו החליטה, לערור עליה לפני ועדת הערר האמורה בתוספת הראשונה לחוק התכנון, והיא תדון ותחליט בערר בתוך 15 ימים מיום שהוגש לה;

(15) על אף האמור בסעיפים 6, 7 ו-11 של התוספת הראשונה לחוק התכנון, ניתן לאשר תכנית למטרה לא חקלאית במידה שהדבר דרוש להשגת התכליות האמורות בסעיף 1;

(16) בכותרת תכנית יצויין כי היא אושרה לפי חוק זה וכי הוראות חוק זה חלות עליה.

תוקף תכנית

[תיקונים: התשנ"א, התשנ"ב, התשנ"ד², התשנ"ד (מס' 2), התשנ"ה, התשנ"ה (מס' 2)]

6. (א) תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה או עד ליום ל' בניסן התשנ"ה (30 באפריל 1995), הכל לפי התאריך המאוחר יותר; יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית, ובתכניות שהגישו משרדי הממשלה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע של 20 אחוזים מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

(ב) חלף המועד שנקבע כאמור בסעיף קטן (א), ימסור יושב ראש הועדה המחוזית לועדה המחוזית הודעה על מצב ביצועה.

(ג) לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה.

(ד) בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שבתחום התכנית לא יהא זכאי לתבוע פיצויים כלשהם בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה - כאמור בסעיף קטן (ג).

(ה) בוטלה או הותלתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - פיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו לזכאי להם, בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה מיום תשלומם עד החזרתם בפועל; שונתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) - יחול סעיף קטן זה, בשינויים המתחייבים ממהות השינוי שהוכנס בתכנית, ופיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו באופן יחסי לשינוי; היתה מחלוקת בדבר הזכאות להחזר תשלום כאמור או בדבר הסכום שיש להחזיר יחולו הוראות סעיף 198 לחוק בשינויים המחוייבים.

תיקון חוק התכנון והבניה

7. בחוק התכנון, בסעיף 48א(א), במקום "ממלא מקום" יבוא "ממלא מקום אחד או יותר, ואולם בישיבת מוסד תכנון ייצג אותו ממלא מקום אחד בלבד".

ביטול חוק התיאום המודולרי

8. חוק התיאום המודולרי, התשל"ג1972 - בטל.

ביצוע ותקנות

(תיקון התשנ"א)

9. שר הפנים³ ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו ולרבות תקנות בדבר הכנת תסקירים מקוצרים להשפעה על הסביבה שיצורפו לתכניות במקרים שיידרשו לפי כל דין.

תוקף

[תיקונים: התשנ"ב, התשנ"ג, התשנ"ד, התשנ"ד (מס' 2), התשנ"ה]

10. תקפו של חוק זה, למעט סעיף זה וסעיפים 6, 7 ו-8 יפקע ביום ל' בניסן התשנ"ה (30 באפריל 1995), ואולם לגבי תכנית שהוחל בדיון בה לפני כן לפי חוק זה, ימשיכו לחול הוראות חוק זה בכל הנוגע להליכי אישורה.

אריה דרעי

יצחק שמיר

שר הפנים

ראש הממשלה

דב שילנסקי

חיים הרצוג

יושב ראש הכנסת

נשיא המדינה

¹ ס"ח 1323, התשי"ן (20.7.1990), עמ' 166.
תיקונים:

ס"ח 1330, התשנ"א (30.9.1990), עמ' 8 ;

ס"ח 1391, התשנ"ב (25.3.1992), עמ' 158 (התיקון לא יחול על תכניות שהוחלט להפקידן לפי החוק העיקרי כנוסחו לפני תחילתו של תיקון זה) ;

ס"ח 1406, התשנ"ג (7.1.1993), עמ' 20 ;

ס"ח 1437, התשנ"ד (31.10.1993), עמ' 8 ;

ס"ח 1465, התשנ"ד (9.6.1994), עמ' 146 [התשנ"ד (מס' 2)] ;

ס"ח 1488, התשנ"ה (25.11.1994), עמ' 18 (ראה הוראות תחילה וקיום תוקף בחוק המתקן) ;

ס"ח 1544, התשנ"ה (24.8.1995), עמ' 484 [התשנ"ה (מס' 2)].

² תיקון התשנ"ד (שלוש שנים במקום שנתיים) לא יחול על תכניות שלגביהן קבעה הועדה המחוזית הנוגעת בדבר, לפני תחילת התיקון, כי פקע תקפו לפי סעיף 6(ג) לחוק.

³ סמכות שר הפנים עפ"י חוק זה, למעט הסמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי, הואצלה למנהל הכללי של משרד הפנים. [י"פ 3786, התשי"ן (29.7.1990), עמ' 3460]. הודעה זוהי על האצלת הסמכות פורסמה בי"פ 4181, התשנ"ד (6.1.1994), עמ' 1467.