

**חוק תכנון ערים כפרים ובנינים**  
**חוק זמני מס' 79 לשנת 1966**

**- תוכן הענינים -**

עמוד	נושא	סעיף
4	שם החוק	.1
4	פירוש המונחים	.2
8		.3
<b><u>פרק ראשון: רשויות תכנון הערים והמבנה שלהן</u></b>		
8	תפקידי השר	.4
8	מועצת התכנון העליונה	.5
9	סמכות מועצת התכנון העליונה	.6
10	הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים	.7
10	הוועדה המחוזית לתכנון הערים, הכפרים והבנינים	.8
11	הוועדה המקומית לתכנון ערים	.9
13	ועדות התכנון המשותפות	.10
14	התייצבות בהליכים משפטיים	.11
14	רשויות התכנון הקיימות	.12
<b><u>פרק שני: מרחבי התכנון</u></b>		
14	הכרזת אזור כמרחב תכנון	.13
<b><u>פרק שלישי: תכניות התכנון</u></b>		
14	סקר תכנוני	.14
15	תכניות תכנון אזוריות	.15
17	פרסום תכניות תכנון אזוריות	.16
17	התנגדות לתכנית בינוי אזורית	.17
17	אישור תכנית בינוי אזורית והכנסה לתוקף	.18
18	תכניות תכנון מתאריות	.19
20	הפקדת תכנית תכנון מתארית	.20
20	ההתנגדויות לתכנית תכנון מתארית	.21
20	אישור זמני של תכניות תכנון מתאריות	.22
21	תכנית תכנון מפורטת	.23
22	אישור תכנית תכנון מפורטת והפקדתה להתנגדויות וביצועה	.24
23	תיקון תכנית תכנון	.25
23	אישור תכנית תכנון מתוקנת	.26
23	הוראות התכנון ותנאיו	.27
24	תכניות לחלוקת קרקעות	.28
25	אישור תכניות חלוקה	.29
25	תיקון תכנית חלוקה	.30
25	חובת תכנון של אזורים מסוימים על ידי הוועדה המקומית	.31
26	התקופה המרבית לשימוש חורג	.32
27		.33

**פרק רביעי: מרחבי התכנון והבנייה**

27	מתן רשיונות	.34
28	רשיון על פי תכנית שהופקדה	.א.34
28	בקשת רשיונות	.35
29	עררים	.36
30	הקלת מגבלות	.37
30	חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון	.א.37
32	עונשין	.ב.37
33	פעולות הפיקוח על הבינוי והבנייה וההתראות לביצוע	.38
36	המשך תוקף ההתראה	.39

**פרק חמישי: צווים ופיקוח על התראות בקשר לפיקוח על הבינוי**

37	שמירת העצים, הגנים, הפארקים ואדמות החורש	.40
38	הפיקוח על מודעות הפרסום	.41
38	שמירת יופי העיר וחזותה הנאה ומניעת נזקים ומפגעים	.42
39	מניעת זיהום והטיפול בפסולת ובמי הביוב	.43
39	הפיקוח על תנועת כלי רכב בדרכים	.44
40	הפיקוח על הרעש	.45

**פרק שישי: פיצוי כתוצאה מסירוב ליתן רשיון או ממתן רשיון בתנאים**

40	ההחלטה התכנונית	.46
40	פיצוי כתוצאה מהחלטה תכנונית	.47
40	המקרים בהם לא ישולם פיצוי	.48
42	לא ישולם פיצוי אם ניתנה רשות לסוג בינוי והשבחה השונים מהמבוקש	.49
42	תנאים כלליים לבקשת הפיצוי	.50
43	הפקעת קרקע במקום תשלום פיצוי	.51

**הפרק השביעי: אגרות התכנון**

43	הטלת אגרות תכנון כלליות ומיוחדות	.52
44	גביית אגרות התכנון הכלליות והמיוחדות	.53
45	אגרות השבחת מקרקעין	.54
45	רישום עסקה של העברת קרקע	.55

**פרק שמיני**

45	הפקעת קרקע	.56
46	החלפת קרקע	.57
46	הפקעת בעלות לצרכי דרכים, גנים, שטחים ציבוריים ומקומות מיוחדים לבתי ספר	.58
47	החזקה והשימוש בקרקע	.59

**פרק תשיעי: הוראות שונות**

47	סמכות כניסה לנכסים	.60
48	הקירות, הגדרות, העצים והגנים	.61
48	הוצאת הודעות ומסירתן	.62

עמוד	נושא	סעיף
49	הבנייה באדמות בעלות שיפוע חריף	.63
49	הקרקעות הגלויות, המבנים הארעיים, המבנים הרעועים ואלה המהווים מפגע תברואתי	.64
50	הסמכות לבקש מידע	.65
50	הטלת עונשים	.66
50	התקנת תקנות	.67
52	התקנות התקפות	.68
52	ביטולים	.69
52	הוראות שעה	.70
53	הממונים על ביצוע הוראות חוק זה	.71
53	<u>רשימת מרחבי תכנון קיימים עם תחילת תוקפו של חוק זה</u>	

**חוק זמני מס' 79 לשנת 1966**  
**חוק תכנון ערים כפרים ובנינים<sup>1</sup>**

**قانون مؤقت رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦**  
**قانون تنظيم المدن والقرى والابنية**

**שם החוק**

**סעיף 1 –** חוק זמני זה ייקרא "חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים לשנת 1996" וייכנס לתוקפו החל מיום פרסומו בעיתון הרשמי.

**פירוש המונחים**

**סעיף 2 –** המילים והביטויים להלן יקבלו את הפירושים הקבועים בסמוך להם, אלא אם משתמעת מהקשר הענין כוונה אחרת-:

1 – "נסיגה"<sup>2</sup> – המרחק הקיים בין הבנין לבין גבול המגרש עליו הוקם או יקום בנין, או בין הבנין לבין קו הדרך הסמוכה למגרש.

2 – "קרקע" – כל מקרקעין או נכסי דלא נידי לרבות "בנין" או "מבנה" כמשמעותו בסעיף קטן (12) של סעיף זה – וככל שהדבר נוגע להפקעת מקרקעין בהתאם לפרק התשיעי<sup>3</sup> של חוק זה, "קרקע" – לרבות ניצול הקרקע או ניצול פירותיה או זיקת ההנאה בקרקעות.

3 – "שימוש חורג" – (בנוגע לכל קרקע או בנין) השימוש בקרקע או בבנין למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש בהם על פי כל תכנית בינוי מאושרת או כל תקנון או צו או הודעה שנכנסו לתוקפם או נחשבו כאילו נכנסו לתוקפם – בהתאם לחוק זה או חוק קודם כלשהו החל או שיש לו השלכה על הקרקעות או הבנין הנ"ל או שהשימוש הינו בניגוד לכל רשיון שהוצא או נחשב שהוצא בהתאם לחוק זה או כל חוק קודם אחר.

4 – "העבודות ההנדסיות" – לרבות ייזום, תכנון והקמת דרכים צדדיות המחוברות לדרכים הראשיות וכן תכנון והקמת דרכים עיליות ומעברים תת-קרקעיים.

5 – "בעלי הזיכיונות החוקיים" – הם האנשים המוסמכים על פי כל חוק להקים את מסילות הברזל והחשמליות וכו' וכן קווי התחבורה היבשתית והימית והנמלים, הרציפים, מבודקי האוניות, מגדלי האור או כל שירות ציבורי העוסק באספקת חשמל וגז ובטורבינות, ולביטוי "הזיכיון החוקי" יהיה אותו הפירוש.

<sup>1</sup> פורסם בעיתון הרשמי הירדני, גליון מס' 1952 מיום 25.09.66, עמ' 1961.

התיקונים לחוק במסגרת החקיקה הירדנית הם כדלקמן:

חוק זמני מס' 13 לשנת 1967: פורסם בעיתון הרשמי הירדני, גליון מס' 1983 מיום 08.02.67, עמ' 199;

תיקון טעויות סופר: פורסם בעיתון הרשמי הירדני, גליון מס' 1971 מיום 15.12.66, עמ' 2628.

התרגום לשפה העברית נסמך בעיקרו על תרגומו של עו"ד סטיב ברמן, המובא בקובץ "דיני התכנון, הבניה והמקרקעין באזור יהודה והשומרון - הדין, תחיקת הבטחון והפסיקה", בעריכת רס"ן אהרון משניות. עדכון ועריכה: רס"ן ולדי בורודובסקי. למען הסר ספק, הערות השוליים לאורך מסמך זה אינן חלק מהוראות החוק.

<sup>2</sup> קיים הבדל בין המונחים "נסיגה" (الارتداد – אל-ארתדאד) ו"קו בנין" (خط البناء – ח'ט אל-בנא'), שפירושם אינו זהה, אף שבשימוש בשפה העברית משמעותם של שני המונחים כלולה בגדרי הביטוי "קו בנין".

<sup>3</sup> במקור, אמנם, נכתב "הפרק התשיעי", אך מעיון בהוראות החוק עולה, כי הכוונה היא, ככל הנראה, לפרק השמיני לחוק.

- 6 – המושג "בינווי" – יקבל את הפירוש שנקבע לו בסעיף קטן (4) של סעיף 34 של חוק זה – והוא כולל השבחה ופיתוח.
- 7 – "הקמה" או "בנייה" או "עבודות בנין" – ביחס לבנינים – הקמת הבנינים והכנסת שינויים בהם, הרחבתם והקמתם מחדש.
- 8 – "אזור"<sup>4</sup> – שטח אשר לו גבולות גיאוגרפיים או טופוגרפיים טבעיים ו/או שטח שחלה עליו תכנית בינוי כלכלית משותפת המתייחסת לבעיות דומות בעניני שטח אכלוס, יישוב, תיעוש, השקיה, כוח חשמלי או ענינים אחרים דומים; כמו כן הוא כולל את האזורים הכפריים בעלי תכנית אחידה לבינוי הכפר.
- 9 – "צו שמירת העצים" – כמשמעותו בסעיף 40 לחוק זה.
- 10 – "עירייה" – כוללת מועצת העירייה, מועצת עיר הבירה או המועצה הכפרית.
- 11 – "בנייה חורגת" – בנייה שלא בהתאם לכל תכנית בינוי שנקבעה או אושרה או כל תקנון, הוראות, צו או הודעה שנכנסו לתוקפם – או שנחשבו כאילו נכנסו לתוקפם או כל בנין שהושפע על ידי חריגה זו בהתאם לחוק זה, לרבות בנייה בסטייה מתנאי הרשיון שהוצא להקמתו כחוק.
- 12 – "בנין" או "מבנה" כוללים כל מבנה בין אם הוא עשוי מאבן, בטון או טיט, ברזל, עץ, או כל חומר אחר המשמש לצרכי בנייה; כולל החפירות, היסודות, הקירות, התקרות, הארובות, המרפסות, "הכרכובים", או כל בליטה או חלק מהבנין או כל דבר המחובר אליו או כל קיר, סכר מעפר, חומה, גדר או כל מבנה אחר התוחם או המקיף כל קרקע, כיכר או באר מים.
- 13 – "האחריות" – כוללת הסמכויות והחובות.
- 14 – "חלוקה" – (בנוגע לכל קרקע בבעלות משותפת למעט הבנינים המוקמים עליה) היא חלוקת "הקרקע" לשתי חלקות או יותר בין אם לצורך העברה, פרצלציה, מכירה, מתנה, ירושה, השכרה או לכל מטרה אחרת.
- 15 – "קו הבנין"<sup>5</sup> – בנוגע לכל דרך – הוא הקו שאסור לכל בית או מבנה לחרוג ממנו.
- 16 – "קו הדרך" – הקו המראה את גבול הדרך משני צידיה.
- 17 – "לשכה" – הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים שהוקמה לפי סעיף 7 לחוק זה.
- 18 – "הפרסומת והפרסום" – כל מילה, אות, דגם, סימן, לוח מודעות, מודעה, אמצעי או הודעה בין אם הם מוארים ובין אם לאו – למטרת פרסומת, פרסום או הכוונה. לרבות גדרות זמניים מעץ, קירות או מתקנים אחרים דומים, המשמשים או שניתן להשתמש בהם – לצורך הצגת חומר פרסום.
- 19 – "חקלאות" או "חקלאי" כוללים הגינות, מטעי הפירות, שדות לגידול דגנים, חוות לגידול והשבחת המקנה, כל בעל חיים המשמש לייצור מזון, צמר, עור, פרווה או המשמש לצרכי חקלאות. וכן השימוש בקרקע לגידול עשב ומרעה, לרבות השימוש בקרקע לייעור, אם הדבר חיוני לצורך העבודות החקלאיות האחרות בקרקע זו.

<sup>4</sup> המונח הנקוב בנוסח החוק הוא إقليم (אקלים), שתורגם עד כה כ"אזור". יש לשים לב, כי מונח נוסף – المنطقة (אל-מנטקה) – המופיע בסעיף 2(39), מתורגם אף הוא כ"אזור". בפועל, לאורך הוראות החוק לא נשמרת הבחנה חד-משמעית בין שני המונחים.

<sup>5</sup> ר' הערת השוליים 2 לעיל.

- 20 – "רשות דרכים" – היא משרד העבודות הציבוריות במקומות שהם מחוץ לגבולות העיריות והמועצות הכפריות ומובנה גם המועצות העירוניות והכפריות בתוך גבולותיהן.
- 21 – "דרך" – כל דרך, רחוב, סמטה, מבוא, דרך עפר, מעבר, דרך כרכרות, דרך להולכי רגל, רחבה, כיכר או גשר הן פרטיים והן ציבוריים, בין בשימוש ובין אם לאו, קיימים או נמצאים בתכנון לפי כל תכנית או תכנית בינוי. כמו כן, היא כוללת כל סוגי המחילות, התעלות, החפירות, מעברי מי גשמים, המעברים, המדרכות, איי-התנועה, הכיכרות בצמתים, הכיכרות והרחבות, העצים, הגינות, בצדי הדרך וקירות המגן, הגדרות, המחיצות, המעקות והתמרורים.
- 22 – "פעולת הפריסה מחדש של התושבים והתעשיות" ביחס לאזור בעל תכנון לקוי ו/או לאזור בעל תכנון ישן שאבד עליו הכלח, העתקת אזורים אלה לאזורים אחרים מתאימים, בין אזורים מפותחים כיום ובין אזורים חדשים שיתוכננו ויבנו כפרברי מגורים או כאזורים תעשייתיים לפי הענין, כולל הקמת השירותים הציבוריים ומקומות התפילה, פארקים וכו' וכן הכנת המקומות הדרושים לאנשים ולמקצועות השונים הנמצאים או הגרים באותו אזור או העובדים בו ושקיומם במקום נוגד את אופי תכנון ובינוי האזור האמור.
- 23 – "ועדה מחוזית לתכנון ערים" – היא ועדת תכנון הערים המוקמת בכל מחוז בהתאם לסעיף 8 של חוק זה.
- 24 – "ועדה מקומית לתכנון ערים" – היא הוועדה המוקמת לפי סעיף 9 של חוק זה וכוללת הכפרים.
- 25 – "ועדה משותפת לתכנון ערים" – היא ועדת תכנון הערים המוקמת לפי סעיף 10 לחוק זה.
- 26 – "הבעלים" – בכל הנוגע לכל בנין או קרקע שהם – הבעלים הרשומים, הבעלים הידועים, כל שותף בבעלות, הממונה על הקדש, השוכר לפי חוזה שכירות, הרשום במשרד רשם הקרקעות; ואם הבעלים נעדר או אין אפשרות לאתר אותו או את כתובתו – ייחשב כבעלים האדם המקבל את דמי השכירות, הכנסות או רנטה מהבנין או הקרקע או שהיה מקבל את דמי השכירות או ההכנסות אם היו מושכרים. הבעלים כוללים גם את המשלם מסים ותשלומים עבור הבנין או הקרקע בין אם הדבר נעשה על חשבונו הפרטי או בהיותו בא כוח או נאמן עבור אדם אחר. שלחה ועדת התכנון המחוזית זימון בכתב לדייר והדייר לא מסר את שם וכתובת הבעלים, ייחשב הדייר כבעלים. כמו כן ייחשב כבעלים מי שברשותו רשיון בנייה או כל רשיון אחר שניתן בהתאם לחוק זה בענין הבנין או הקרקע; אם נעדר בעל הרשיון או שלא ניתן לאתר, יכלול המונח "בעלים" את המהנדס, הבנאי, הקבלן וכל האנשים – וכן באי כוחם – שהקימו את הבנין כאמור, או שביצעו את העבודה נשוא הרשיון או את העבודה שהיה צורך להוציא רשיון עבורה וכן כל האנשים האחראים לכך; אך למעט פועל המועסק על ידי אדם או אנשים כאמור.
- 27 – "המושל" – כולל מושל המחוז.
- 28 – "מועצה" – היא מועצת התכנון העליונה שהוקמה לפי סעיף 5 לחוק זה.
- 29 – "תכנית תכנון אזורית" – כמשמעותה על פי סעיף 15 לחוק זה.
- 30 – "תכנית תכנון מאושרת" – כל תכנית תכנון שבתוקף או שתהיה בתוקף בהתאם להוראות חוק זה או בהתאם לחוק אחר שבוטל על ידי חוק זה.

- 31 – "תכנית תכנון מתארית"<sup>6</sup> – כמשמעותה על פי סעיף 19 לחוק זה.
- 32 – "תכנית תכנון מפורטת" – כמשמעותה על פי סעיף 23 לחוק זה.
- 33 – "המנהל" – מנהל הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים.
- 34 – "מיזם"<sup>7</sup> בינוי – הוא מיזם בנייה או עבודות הנדסיות המבוצעות בהתאם לתכנית תכנון.
- 35 – "אגרות התכנון הכלליות" – (לכיסוי) שכר טרחת משרד התכנון שליד הוועדה המקומית עבור כל ההוצאות והתשלומים הנזכרים בסעיף קטן (2) של סעיף 52 לחוק זה.
- 36 – "אגרות התכנון המיוחדות" – (לכיסוי) ההוצאות שנושאות בהן הוועדה המחוזית או המקומית בביצוע התכנון והנזכרות בסעיפים קטנים (3), (4) של סעיף 52 לחוק זה.
- 37 – "הקמת דרך" – לרבות כל עבודות העפר, היישור, הריצוף, הציפוי באספלט או בבטון, הגשרים, המעברים, קירות התמך, המדרכות, הרחבת הדרכים והשבחתן וכל הקשור בכך, כגון הקמה מחדש של מדרכות, שתילת עצים, התקנת תאורה ברחובות וספסלים בצדי הדרכים וניקוי חזיתות הבתים, הגגות וכל העניינים האחרים הבאים לשיפור הערים ולייפוי.
- 38 – "מחצבים" – כל המחצבים והחמרים, כולל שמנים מינרליים הנמצאים בבטן האדמה או מעל האדמה.
- 39 – "אזור"<sup>8</sup> – כל אזור<sup>9</sup> המסומן בתכנית תכנון בצבעים או בסימנים המייחדים אותו או בשניהם יחדיו, כדי לציין את סוג השימוש בקרקע ובבניינים בשטח זה, כמפורט בהוראות המיוחדות המצורפות לתכנית הבינוי.
- 40 – "מרחב תכנון"<sup>10</sup> – כל אזור<sup>11</sup> שהוגדר או נקבע או נחשב כאילו הוגדר או נקבע כמרחב התכנון בהתאם להוראות חיקוק קודם כלשהו או אזור שהוגדר או נקבע לפי צו, שהוצא על ידי השר, על פי החלטת מועצת התכנון העליונה ויפורסם בעיתון הרשמי לפי הוראות הפרק השני לחוק זה.
- 41 – "מרחב תכנון אזורי" – אזור שהשר הכריז עליו בעיתון הרשמי כמרחב תכנון לתחום בינוי אזורי.
- 42 – "תחום הקרקע הפנויה והמוגבלת" – שטח של קרקע שאין לפתחו או לבנות עליו בכל עת שהיא מסווג ככזה על פי תכנית תכנון מאושרת והמקיף את תחום העיר בשלמות או באופן חלקי.
- 43 – "השר" – ראש הממשלה לגבי עיריית הבירה ושר הפנים לעניינים העירוניים והכפריים לגבי עיריית ירושלים ושאר העיריות.

<sup>6</sup> המונח הנקוב הנוסח החוק, שנהוג לתרגמו כ"מתארי" או "כללי", הוא الهيكلي (אל-הייכלי), מן הלשון "היכל", שפירושו "שלד" / "מסגרת".

<sup>7</sup> המונח הנקוב בנוסח החוק הוא مشروع (משרוע), שפירושו "מיזם" / "פרויקט" / "תכנית" / "מפעל".  
<sup>8</sup> ר' הערת השוליים 4 לעיל.

<sup>9</sup> כאן חוזרת על עצמה המילה המוגדרת.

<sup>10</sup> אף שתרגום מדויק יותר יהיה "אזור תכנון" – منطقة تنظيم (מנטקת תנטיים), נבחר במסגרת התרגום המונח "מרחב תכנון".

<sup>11</sup> ר' הערת השוליים 4 לעיל. כאן מובא המונח הנקוב בסעיף 2(39).

**סעיף 3 –<sup>12</sup>** [תיקון: 1967] חוק זה יחול על כל סוגי השימוש בקרקעות ובבנינים ועל כל עבודת בינוי שתבוצע על ידי משרד ממשלתי, רשות מקומית, מוסד ציבורי או פרטי או כל אדם שהוא, כשקרקעות ובנינים אלה כבר כלולים במרחבי התכנון הקיימים או שייכללו במרחבי התכנון לפי חוק זה.

### פרק ראשון

#### רשויות תכנון הערים והמבנה שלהן<sup>13</sup>

#### תפקידי השר<sup>14</sup>

- סעיף 4 –** תפקידי השר, כוללים בין השאר, הבטחת קיומם, בכל חלקי הממלכה, של העניינים הבאים.
- א – תאום מימוש התכנון של כל הקרקעות בממלכה בצורה הטובה ביותר לטובת הציבור.
- ב – לוודא שמימוש התכנון של כל הקרקעות יהיה תואם לתכנית התכנון הכלכלית והממשלתית.
- ג – תכנון כל הערים והכפרים בהתאם למדיניות הסוציאלית של הממשלה והתפתחות החברה והתקדמותה.
- ד – פיקוח על ועדות תכנון הערים המקומיות והמחוזיות ועל הוועדות המשותפות לתכנון ערים, הכוונתן והדרכתן; וההבטחה שכל פעולותיהן והחלטותיהן תהיינה בהתאם לחוק.
- ה – הכרזה על מרחבי תכנון של הערים והכפרים, הרחבתם או ביטולם על פי המלצת מועצת התכנון העליונה.

#### מועצת התכנון העליונה

- סעיף 5 – 1 –** הרכב מועצת התכנון העליונה יהיה כדלקמן:<sup>15</sup>
- א – השר שישמש יו"ר המועצה.
- ב – ראש עיריית הבירה כבא כוח העיריות.
- ג – מנכ"ל משרד העבודות הציבוריות.
- ד – המזכיר הכללי של המועצה הירדנית לבינוי.
- ה – מנהל רשות השיכון.
- ו – מנהל תכנון הערים והכפרים.

<sup>12</sup> לסעיף זה אין כותרת שוליים.

<sup>13</sup> בהתאם לסעיף 3(א)1) לצו בדבר הקמת מינהל אזרחי (יהודה והשומרון) (מס' 947), התשמ"ב-1981 (להלן: צו מס' 947), לראש המינהל האזרחי מוקנות כל הסמכויות הקבועות בדיון, למעט סמכויות הקבועות בדברי חקיקה המפורטים בתוספת הראשונה (שהחוק אינו נמנה עליהם).

<sup>14</sup> בהתאם לסעיף 2(1) לצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), התשל"א-1971 (להלן: צו מס' 418), סמכות שניתנה בחוק לשר תהיה נתונה לממונה, קרי, בהתאם לסעיף 1 לצו מס' 418, למי שהתמנה על ידי מפקד כוחות צה"ל באזור (או, לאור הוראת סעיף 3(א)2) לצו מס' 947, על ידי ראש המינהל האזרחי) להיות ממונה לענין צו מס' 418. לתפקיד הממונה מונה בעבר קמ"ט פנים במינהל האזרחי. בהעדרו, ממלא ראש המינהל האזרחי את התפקיד האמור (ר' הערת השוליים 13 לעיל).

<sup>15</sup> בהתאם לסעיף 4(א) לצו מס' 418, מועצת התכנון העליונה מתמנה על ידי מפקד כוחות צה"ל באזור (או, לאור הוראת סעיף 3(א)2) לצו מס' 947, על ידי ראש המינהל האזרחי).



- ז – התובע הכללי.
  - ח – יו"ר ארגון המהנדסים.
  - ט – מנכ"ל משרד הבריאות.
- 2 – המנין החוקי למועצה זו יהיה חמישה חברים.<sup>16</sup> היו הדעות שקולות – יהיה ליו"ר קול נוסף או קול מכריע.<sup>17</sup>
- 3 – בהעדר היו"ר, יבחרו החברים אחד מתוכם שימש יו"ר המועצה.

### סמכות מועצת התכנון העליונה<sup>18</sup>

- סעיף 6 – תפקידי מועצת התכנון העליונה<sup>19</sup> כוללים, בין השאר: –
- א – הכרזה על מרחבי תכנון הערים, הרחבתם או שינויים.
  - ב – אישור תכניות התכנון האזוריות ותכניות התכנון המתאריות.
  - ג – הוצאת צו המבטל או המתקן רשיון כלשהו שהוצא על פי חוק זה, אם יתברר לה כי רשיון זה הוצא באופן בלתי חוקי וכי הוא סותר את תכניות הבינוי, התקנות, הצווים וההוראות.
  - ד – הוצאת צו המבטל או המתקן רשיון כלשהו שהוצא לבינוי קרקע, כפי שתראה לנכון וזאת במקרים הבאים: –
    - 1 – כאשר הרשיון קשור להקמת בנינים או לפעולות אחרות כלשהן, ובלבד שהדבר נעשה לפני תום פעולות אלה.
    - 2 – כאשר הרשיון קשור לשינוי שימוש הקרקע, ובלבד שהביטול או התיקון לא ישפיעו השפעה מכרעת על פעולות הקמת הבנין או על פעולה אחרת כלשהי. בוטל או תוקן רשיון כלשהו לבינוי קרקע מכוח צו שהוצא על פי סעיף זה, ותוך שלושה חודשים מיום שהודע על הצו, הוגשה לשר בקשה על ידי בעל זכות או טובת הנאה בקרקע המפרטת את ההוצאות שהוציא עקב התחלת בינוי הקרקע או את הנזקים שנגרמו לו עקב הביטול או התיקון, יורה השר לוועדת תכנון ערים לשלם לאדם או לאנשים כאמור פיצויים הוגנים עבור ההוצאות והנזקים האמורים. אולם לא ישולמו פיצויים בגין כל נזק שנגרם כתוצאה מירידת שווי ניצול הקרקע עקב הביטול או התיקון האמורים.
  - ה – דיון בכל ערעור שהוגש נגד החלטת הוועדה המחוזית על פי חוק זה.
  - ו – אישור התקנות והחוקים שיוכנו על ידי לשכת התכנון והנוגעים לעניני התכנון.
  - ז – מינוי מזכיר למועצה שיהיה אחראי לרשום פרוטוקול משיבות המועצה
- 
- <sup>16</sup> על אף האמור, קובע סעיף 3(א) לצו מס' 418, כי "הוועדות המנויות בצו [קרי, לרבות מועצת התכנון העליונה] יקבלו את החלטותיהם ברוב דעות של הנוכחים, ובלבד שמספר הנוכחים יהיה למעלה ממחצית הנמנים על הוועדה.
- <sup>17</sup> עקרון דומה קבוע בסעיף 3(ב) לצו מס' 418, לפיו "נערכה הצבעה והתברר כי דעות חברי הוועדה שקולות, יהא ליושב ראש הוועדה קול נוסף באותו ענין".
- <sup>18</sup> ר', בנוסף, סעיף 7 לצו מס' 418 המעניק סמכויות מיוחדות למועצת התכנון העליונה.
- <sup>19</sup> בהתאם לסעיף 7ג לצו מס' 418, מועצת התכנון העליונה הקימה מספר ועדות משנה, להן האצילה חלק ניכר מסמכויותיה.

ומהחלטותיה, ושמירתם.

### הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים

- סעיף 7 – 1** – תוקם לשכה בשם הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים, במשרד הפנים / לעניינים העירוניים והכפריים ויהיו לה הסמכויות הבאות: –
- א – ביצוע הסקר הפיזי והסקר החברתי הדרושים להגשמת מטרות תכנון הערים והכפרים.
- ב – הכנת תכניות תכנון אזוריות לכל מחוזות הממלכה.
- ג – הכנת תכניות תכנון מתאריות עבור הערים שאין להן תכניות כאלה.
- ד – מתן סיוע וההדרכה לרשויות המקומיות לתכנון ערים, לשם הכנסת שינויים בתכניות המתאריות שלהן בהתאם לתנאי התפתחות העיר או שינויים מכריעים אחרים, וכן בביצוע המיפוי הפיזי והחברתי הדרוש להן.
- ה – העמדת ידע טכני לרשות הוועדות המחוזיות המשותפות לתכנון ערים בכל הנוגע לפיקוח על התכנון והבינוי.
- ו – הכנת תקנונים לדוגמה המקיפים את כל ענייני תכנון הערים, הכפרים והבנייה כדי שישמשו בסיס להכנת תקנונים שייוחדו לתחומי מרחבי התכנון השונים בממלכה.
- 2 – א** – בראש לשכה זו יעמוד מומחה לתכנון ערים בעל ניסיון וידע רב בסוגיות של תכנון הערים, שייקרא להלן לצורך חוק זה "המנהל" והוא יועסק כיועץ טכני לענייני תכנון במשרד.
- ב – המנהל ייעץ לשר בכל הנוגע למינוי מומחי התכנון או המוסדות המייעצים ללשכה.

### 20 הוועדה המחוזית לתכנון הערים, הכפרים והבנינים

- סעיף 8 – 1** – בכל מחוז, תוקם ועדה שתיקרא בשם ועדה מחוזית לתכנון הערים, הכפרים והמבנים שהרכבה הוא כדלקמן: –
- א – הממונה או מושל המחוז, שישמש יו"ר הוועדה.
- ב – התובע הכללי ברבת עמון וירושלים והתובע המחוזי במרכזי הנפות.
- ג – נציג משרד העבודות הציבוריות בנפה או במחוז.
- ד – נציג הלשכה המרכזית לתכנון הערים והכפרים.
- ה – מנהל לשכת הבריאות בנפה או במחוז.
- ו – נציג ועדת התכנון המקומית, הנוגעת לענין הנדון.

<sup>20</sup> בהתאם לסעיף 2(2) לצו מס' 418, סמכות שניתנה בחוק לוועדה מחוזית לתכנון ערים, כפרים ובנינים תהיה נתונה למועצת התכנון העליונה. מועצת התכנון העליונה מפעילה כיום הן את סמכויותיה של מועצת התכנון העליונה והן את סמכויותיה של ועדה מחוזית; יחד עם זאת, מועצת התכנון העליונה האצילה חלק ניכר מסמכויותיה לוועדות משנה מטעמה (ר' הערת השוליים 19 לעיל).

- 2 – המנין החוקי בוועדה זו הוא ארבעה חברים.<sup>21</sup> היו הדעות שקולות יהא ליו"ר קול נוסף או קול מכריע.<sup>22</sup>
- 3 – תפקידי הוועדה המחוזית לתכנון הערים והכפרים הם כמפורט להלן:
- א – אישור תכניות תכנון מפורטות.
- ב – דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכניות תכנון האזוריות, המתאריות והמפורטות, אשר בתחומה, והגשת המלצותיה בנדון למועצת התכנון העליונה.
- ג – דיון בכל ערעור שיוגש לה על החלטות הוועדות המקומיות לתכנון ערים, הנמצאות בתחומה. החלטתה בנדון תהיה סופית. נחלקו שתי הוועדות בדעותיהן תהא לוועדה המקומית הזכות להביא את המחלוקת בפני מועצת התכנון העליונה אשר החלטתה בנדון תהיה סופית.
- ד – הוצאת צווים והתראות ביצוע כשהוועדה המחוזית מפעילה את סמכויות הוועדה המקומית על פי החוק.
- 4 – בנוסף לכל סמכויותיה ותפקידיה, נתונות לוועדה המחוזית כל הסמכויות והתפקידים של הוועדה המקומית – בקשר למרחב התכנון האזורי והכפרים הנמצאים במחוז בו הוקמה הוועדה המחוזית הנדונה.

### 23 הוועדה המקומית לתכנון ערים

- סעיף 9 – 1 – א – השר רשאי, בהתאם להמלצת מועצת התכנון העליונה ועל סמך הצעת המנהל, להוציא צו, על פי הוראות חוק זה, הקובע כי תחום של מרכז מחוז או נפה יהיה מרחב תכנון. עם מתן צו כאמור, תהא מועצת העירייה של אותו אזור, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה במרחב התכנון הנ"ל.
- ב – השר רשאי, בהתאם להמלצת מועצת התכנון העליונה ועל סמך הצעת המנהל, להוציא צו, על פי הוראות חוק זה, הקובע כי תחום אזור כלשהו – למעט תחומי אזורים של מרכזי המחוזות – ייחשב כמרחב תכנון. כלל אזור כאמור תחום של עירייה או חלק ממנו, תהא מועצת עירייה זו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה במרחב התכנון האמור, אלא אם קבע השר אחרת על פי בקשה שהגישה לו הוועדה המחוזית בנדון.
- ג – השר רשאי, על פי המלצת מועצת התכנון העליונה ועל סמך הצעת המנהל, להוציא צו, על פי הוראות חוק זה, הקובע כי יש לכלול בתוך מרחב תכנון כלשהו תחום של מועצה כפרית או חלק ממנו. המועצה הכפרית<sup>24</sup> תהא הוועדה המקומית לתכנון במרחב התכנון הנ"ל, אלא אם קבע השר אחרת, על פי בקשה בנדון שהגישה לו הוועדה המחוזית במרחב התכנון האמור.
- ד – א – הוציא השר צו, על פי הוראות חוק זה, הקובע כי מועצת העירייה לא תהווה ועדה מקומית לתכנון של מרחב התכנון כאמור – תוקם ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שזה הרכבה –

<sup>21</sup> ר' הערת השוליים 16 לעיל.

<sup>22</sup> ר' הערת השוליים 17 לעיל.

<sup>23</sup> ר' סעיף 2א לצו מס' 418 לענין מינוי "ועדות תכנון מיוחדות" וכן יתר סעיפי הצו העוסקים בוועדות מסוג זה.

<sup>24</sup> בהתאם לסעיף 4(2) לצו מס' 418, סמכות שניתנה בחוק למועצה כפרית תהיה נתונה לוועדת תכנון הכפרים.

- 1 – המושל המינהלי של האזור, שישמש יו"ר הוועדה.
- 2 – ראש העירייה.
- 3 – חבר שייקבע על ידי מועצת העירייה
- 4 – חבר שייקבע על ידי הוועדה המחוזית
- 5 – נציג משרד הבריאות
- 6 – מהנדס העיר (אם לעירייה יש מהנדס) או מהנדס לשכת התכנון.
- ב – הוציא השר צו, על פי הוראות חוק זה, הקובע כי מועצה כפרית לא תהווה ועדה מקומית לתכנון של מרחב התכנון כאמור – תוקם ועדת תכנון מקומית, שזה הרכבה –
- 1 – המושל המינהלי שישמש כיו"ר הוועדה
- 2 – ראש המועצה המקומית
- 3 – חבר שייקבע על ידי המועצה המקומית
- 4 – חבר שייקבע על ידי הוועדה המחוזית
- 5 – נציג משרד הבריאות
- 6 – מהנדס המועצה המקומית (אם יש למועצה מהנדס) או מהנדס לשכת התכנון.<sup>25</sup>
- ה – על אף האמור בחוק העיריות או בכל חוק אחר, יהיה המנין החוקי של הוועדה המקומית, מחצית מספר החברים בתוספת חבר אחד; היו הדעות שקולות יהיה ליו"ר קול נוסף או קול מכריע.<sup>26</sup>
- ו – אחד המהנדסים של העירייה או מהנדס הלשכה יתמנה מזכיר הוועדה ויהיה אחראי על רישום פרוטוקול ישיבות הוועדה והחלטותיה ושמירתו.
- 2 – הוועדה המקומית תנקוט בכל האמצעים הדרושים, בהתאם להוראות חוק זה, כדי להבטיח ביצוען וכיבוד הוראותיו של חוק זה או כל תכנית מאושרת או הוראות תקנון שפורסמו או שנחשבות כאילו פורסמו, על פי חוק זה.<sup>27</sup> חובות הוועדה כוללים, בין השאר, את העניינים הבאים
- א – הכנת תכניות התכנון המתאריות והתכניות המפורטות, ולצורך כך הן רשאיות לבקש סיוע טכני בנדון מלשכת התכנון.
- ב – אישור תכניות החלוקה בהתאם לתכניות תכנון מאושרות.

<sup>25</sup> במקור לא מופיע מספר הפסקה (6). עם זאת, מתוך השוואה למבנה סעיף 9(ד1)(א) ניתן להניח, כי מדובר בהשמטה מקרית.

<sup>26</sup> ר' הערות השוליים 16 ו-17 לעיל.

<sup>27</sup> בהתאם לסעיף 5 לצו מס' 418, "סמכות שנתנה בחוק לוועדת תכנון מקומית באזור תכנון עירוני תוסף לעמוד בתוקפה".

- ג – הוצאת רשיונות לבינוי ולבנייה בהתאם לחוק<sup>28</sup>
- ד – פיקוח על עבודות הבינוי והבנייה במרחב שלה כדי לוודא התאמתן לתנאים שנקבעו ברשיונות ולהוראות חוק זה.
- ה – הוצאת התראות ביצוע והבטחת ביצוען.
- ו – תכנון הקמת מבנים והריסתם, הרחבת הדרכים או התאמתן וכל יתר העניינים הקבועים בהוראות חוק זה.
- 3 – א – הייתה הוועדה המקומית של מרחב תכנון כלשהו על פי הוראות סעיף זה, מועצת העירייה או המועצה הכפרית הנמצאת באותו אזור – יהיו נתונות למועצה זו במרחב התכנון האמור כל הסמכויות המסורות לוועדה המקומית על פי חוק זה, והכספים או האגרות שיש לשלם לוועדה המקומית ישולמו לקופת העירייה או המועצה הכפרית וההוצאות הקשורות לאותו ענין יוצאו מקופה זו, וזאת אף אם חלק ממרחב התכנון הנ"ל נמצא מחוץ לתחום העירייה או המועצה הכפרית, בהתאם לנסיבות.
- ב – לא הייתה הוועדה המקומית מרחב תכנון כלשהו, המוקמת בהתאם לסעיף זה, מועצת העירייה או המועצה הכפרית הקיימות באותו אזור, רשאי השר להוציא הנחיות הקובעות את הדרך שראוי שהוועדה המקומית תנהג לפיה לשם הפעלת סמכויותיה על פי חוק זה; והשר רשאי באופן מיוחד ומבלי לפגוע באופיה הכללי של הסמכות הנ"ל – להוציא הנחיות הקובעות את צורת גביית הכספים והאגרות המגיעים לוועדה וצורת תשלום ההוצאות המוצאות על ידה ודרך קביעת הוראות לענין הבעלות על קרקע כלשהי שתירכש על ידה אגב הפעלת הסמכויות הנ"ל.
- 4 – השר רשאי, על פי המלצת מועצת התכנון העליונה, לנקוט באמצעים הדרושים לתכנון הכפרים שבהם אין מועצה כפרית, וקביעת הסידורים להבטחת תכנון זה.

### ועדות התכנון המשותפות

- סעיף 10 – 1 – השר רשאי להורות, על הקמת ועדה משותפת לתכנון ולבנייה, עבור אזור כלשהו, שתכלול שני מרחבי תכנון מקומיים או אזוריים או יותר, בהתאם להצעת המנהל; הרכב ועדה משותפת זו יהיה כדלקמן –
- א – בין חברי הוועדה המקומית המשותפת יהיה לפחות חבר אחד מכל ועדה מקומית שבאותו אזור, עבור כל אחד ממרחבי התכנון, בנוסף לאדם אחד או יותר בעלי מומחיות או ניסיון שימונו על ידי השר.
- ב – בין חברי הוועדה המחוזית המשותפת יהיה לפחות חבר אחד מכל ועדה מחוזית שבאותו אזור, עבור כל אחד ממרחבי התכנון, בנוסף לאדם אחד או יותר בעלי מומחיות או ניסיון שימונו על ידי השר.
- 2 – לוועדה משותפת נתונות כל הסמכויות והתפקידים של הוועדה המקומית ו/או המחוזית.
- 3 – השר ימנה את יו"ר הוועדה המשותפת בכל אחד משני המקרים האמורים.

<sup>28</sup> בוועדות התכנון המיוחדות (ר' הערת השוליים 23) נתונה סמכות רישוי הבנייה, בנוסף, גם לרשות רישוי מקומית (סעיף 2ב לצו מס' 418).

## התייצבות בהליכים המשפטיים

**סעיף 11 –** על אף האמור בכל חוק או בחיקוק אחר, רשאית כל ועדה מקומית או מחוזית להגיש תביעות ולהתייצב בפני כל בית משפט ולמנות אחד מפקידי הוועדה כנציגה בהליכים משפטיים כלשהם – בין אם מינוי כזה יהיה כללי ובין אם מיוחד, לגבי כל ההליכים או לגבי תביעה מסוימת – וכן למנות כנציגה, כל אדם אחר המתמנה כחוק על פי החלטת הוועדה הנדונה; וכל ההזמנות למשפט והצווים והמסמכים האחרים שיימסרו לפקיד האמור, ייחשבו כאילו נמסרו לוועדה המקומית או המחוזית.

## רשויות התכנון הקיימות

**סעיף 12 –** כל רשויות התכנון הפועלות בהתאם לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים משנת 1955, בעת תחילת תוקפו של חוק זה, ימשיכו לפעול עד שיוקמו מחדש בהתאם להוראות חוק זה.

## פרק שני

### מרחבי תכנון

#### הכרזת אזור כמרחב תכנון

- סעיף 13 – 1 –** השר רשאי לצוות, על סמך המלצת מועצת התכנון העליונה והצעת המנהל כבדון, כי אזור כלשהו ייחשב כמרחב תכנון; צו זה יפורסם בעיתון הרשמי ויוצג במשרדי ועדת התכנון המחוזית. כלל האזור תחום של עירייה או חלק ממנו או תחום של מועצה מקומית או חלק ממנו יפורסם הצו גם בלשכת מועצת העיר או המועצה המקומית. מועד תחילת תוקפו של הצו הוא בתום 15 יום מיום פרסומו בעיתון הרשמי אלא אם נקבע תאריך אחר.
- 2 –** המנהל יסמן על המפה את גבולות מרחב התכנון ויציין גבולות אלה בצו שניתן על פי סעיף קטן (1) של סעיף זה. המפה תוצג יחד עם הצו האמור.
- 3 –** על אף האמור בחוק זה, החל מתחילת תוקפו של חוק זה ייחשב כל מרחב תכנון הכלול בתוספת לחוק זה, או שהוכרז עליו קודם לכן בעיתון הרשמי ואינו כלול בתוספת האמורה, כמרחב תכנון שהכריז עליו השר בצו בהתאם לסעיף זה.
- 4 –** השר רשאי, על פי המלצת מועצת התכנון העליונה והצעת המנהל, לתקן או לבטל כל צו הכלול בתוספת האמורה. כמו כן הוא רשאי להרחיב או לתקן או לבטל כל מרחב תכנון שהוכרז עליו בהתאם להוראות פרק זה.

[תיקון:  
1967]

## פרק שלישי

### תכניות תכנון<sup>29</sup>

#### סקר תכנוני

- סעיף 14 – 1 –** טרם התחלת הכנתה של תכנית תכנון כלשהי, תוכן מפה טופוגרפית בסיסית לאזור וכן תיאור המצב הקיים של האזור. בסקר האמור ייכללו העניינים הבאים: –
- א – תיאור האתר (התנאים הטופוגרפיים והגיאולוגיים וכו').
- ב – האקלים (טמפרטורות, עננות, משקעים, רוחות ולחות).

<sup>29</sup> נוסח החוק מבחין בין "תכניות תכנון" לבין "תכניות בינוי". עם זאת, נראה, כי הבחנה זו אינה עקבית, כך ששני המונחים משמשים לעתים באותה משמעות.

- ג – תולדות התפתחות הבינוי באזור.
  - ד – השימוש בקרקעות (השימוש למגורים, מסחר, תעשייה, חקלאות וכו').
  - ה – הבעלות על הקרקעות.
  - ו – ערך הקרקעות.
  - ז – שירותים ציבוריים (מים, ביוב וחשמל).
  - ח – אמצעי התעבורה (הדרכים, מסילות הברזל, שדות התעופה, היקף התנועה וכו').
  - ט – התקשורת (טלגרף, טלפונים, אלחוט וכו').
  - י – המקומות הציבוריים (בתי ספר, מקומות תפילה, חנויות, בתי קולנוע, הפארקים ובנייני הממשלה).
  - כ – התושבים (המין, התפלגות התושבים לפי גיל, סוגי העבודה, התפלגות התושבים לפי ההכנסה).
  - ל – האוצרות הקיימים (הטבעיים, הכלכליים, האנושיים, בעלי החיים וכו').
  - מ – נושאים אחרים הקשורים לענין.
- 2 – הלשכה תבצע את כל עבודות המיפוי והסקרים הדרושים, אולם על ועדות התכנון המחוזיות והמקומיות לסייע בידה לעשות כן ולצורך כך יעמידו לרשותה כל מידע כפי שיידרשו וכן מודדים וכל סיוע אפשרי אחר.

### תכניות תכנון אזוריות

- סעיף 15 – 1<sup>30</sup>** תכניות התכנון האזוריות, לרבות ההנחיות המיוחדות הקשורות אליהן, יוכנו על ידי הלשכה לפי הצורך. תכנית כאמור תהיה נתמכת על ידי דו"ח על הסקר, שיצורפו אליו המפות ואמצעי העזר האחרים הדרושים להצגת הקווים הכלליים של תכנית בינוי האזור הנדון ושל שלבי ביצועה. תכניות אלה יהוו את הבסיס עליו יושתתו התכניות המתאריות המקומיות. והן יכללו גם הוראות לגבי העניינים הבאים: –
- א – מיקום הערים והכפרים החדשים.
  - ב – הרחבת או הגבלת הצמיחה של הערים והכפרים הקיימים.
  - ג – תעשייה, לרבות בתי חרושת, מפעלים, מחסנים וחניונים לאחסון המכונות.
  - ד – המסחר והמינהל לרבות משרדים ציבוריים ופרטיים ומקומות החניה למכונות ומקורות חניה פרטיים בתחומי החלקות.
  - ה – אזורי המגורים לרבות הנחיות הנוגעות לשטחי החלקות, הצפיפות, קווי הבנין, האוורור, התאורה, ריכוז ומיקום הבנינים על הקרקע ביחס לארבע רוחות השמים.

<sup>30</sup> כך במקור. אין במקור סעיף קטן (2).

- ו – השירותים הציבוריים לרבות שווקים, חנויות, בתי ספר, מקומות התפילה, אולמות כינוס ציבוריים, התיאטראות, בתי הקולנוע והפארקים, ביחס למספר התושבים שיש לספק להם את השירותים.
- ז – המבנים והמיתקנים האחרים, לרבות הפיקוח על: –
- ראשית – השטח, הגבהים והמידות.
  - שנית – קווי הבנין, נסיגות ושטחי הקומות.
  - שלישית – ייעוד וטיב השימוש במבנים.
- רביעית – עיצוב, גוונים, וסוגים של חמרי הבנין שימשו בבנינים, בקירות ובגדרות.
- חמישית – מספר הבנינים שניתן להקים.
- שישית – העבודות הטעונות רשיון.
- שביעית – מספר דירות המגורים בכל בנין.
- שמינית – מספר החדרים בדירות או בבנין.
- תשיעית – התקנת מיכלים או בורות, לאיסוף מי הגשמים במבנים.
- עשירית – המקלטים נגד התקפות אוויר.
- אחד עשר – מקומות שייוחדו לחניית מכוניות.
- ח – שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים לרבות ייפוי האזור והקרקות החקלאיות, הגנים, החורשות, הפארקים, שמורות הטבע, שטחי אדמה פנויים, בתי הקברות, המחצבות והמכרות.
- ט – שמירת האתרים, המערות, הבנינים, המתקנים ומוצגים ארכיאולוגיים והעתיקות – בעלי ערך ארכיאולוגי, היסטורי או אדריכלי.
- י – אמצעי התחבורה לרבות הדרכים היבשתיות, מסילות הברזל, דרכי התחבורה הימית והאווירית והחניות הציבוריות למכוניות.
- כ – הדרכים, לרבות –
- ראשית – עתודות הקרקע וקביעת זכויות המעבר הציבוריות.
  - שנית – סגירה ושינוי של דרכים קיימות וביטול ושינוי זכויות המעבר הציבוריות והפרטיות.
  - שלישית – הקמת דרכים חדשות והכנסת שינויים בדרכים הקיימות.
  - רביעית – תוואי הדרכים ורוחבן, יישורן והקמתן ודרכי הגישה אליהן, והיציאה מהן (כולל הגבלת הגישה והיציאה), מצב הדרך וממדיה הכלליים בין אם המדובר בדרך חדשה ובין בדרך ישנה.



חמישית – העבודות הנוגעות להקמת דרך כלשהי ובשיפורה, כגון הקמת מדרכות, גשרים, מעברים ומעברי מי גשמים וכן גידור, מחסומים, מקלטים, תאורה, ספסלים, מטעים, שמירה על צמחים, השתילים ועצים הנמצאים על דרכים כאלה או בתחומן.

ל – תקשורת לרבות טלגרף, טלפון ואלחוט.

מ – שירותים ציבוריים לרבות שירותי מים, חשמל, קווי ביוב וניקוז, סילוק פסולת, משחטות, אנרגיה ותאורה.

### פרסום תכניות תכנון אזוריות

**סעיף 16 –** על המנהל, לאחר הוצאת הצו הקובע כי אזור מסוים הוא מרחב תכנון אזורי ולאחר התייעצות עם ועדות התכנון המחוזיות והמקומיות ותוך תקופה שאינה עולה על שנתיים מתאריך הצו האמור, להגיש לוועדת התכנון המחוזית הנוגעת בדבר, את תכניות התכנון האזוריות. תכנית כאמור שתופקד יחד עם ההנחיות המיוחדות שלה, במשרדי ועדת התכנון המחוזית. ומותר לציבור ולכל המעוניין לעיין בה ללא תשלום. דבר הפקדת תכנית תכנון כאמור יפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים. פרסום זה יוצג למשך חודשיים במשרדי ועדת התכנון המחוזית ובכל משרדי ועדות התכנון המקומיות.

### התנגדות לתכנית בינוי<sup>31</sup> אזורית

**סעיף 17 – 1 –** כל אדם, רשום או מוסד רשמי או פרטי שיש להם ענין בדבר, רשאים להגיש התנגדות לתכנית תכנון אזורית המופנית אל יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ערים, תוך חודשיים מתאריך הפקדת תכנית התכנון האזורית האמורה, או תוך תקופה אחרת שצוינה בהודעת ההפקדה. יש לתמוך את ההתנגדויות המוגשות, במידת האפשר, במפות להבהרה ובמסמכים להוכחה.

**2 –** ועדת תכנון הערים במחוז תדון בכל התנגדות שתוגש אליה והיא רשאית להזמין מתנגד או מתנגדים, לפי שיקול דעתה, לשם שמיעת טענותיהם, ולאחר מכן תגיש ועדת תכנון הערים במחוז את המלצותיה בענין התנגדויות אלה למועצת התכנון העליונה.

### אישור תכנית בינוי אזורית והכנסה לתוקף

**סעיף 18 – 1 –** מועצת התכנון העליונה תדון בהמלצות הוועדה המחוזית לתכנון ערים והיא רשאית לאשר את התכנית, עם או בלי תיקון, וליתן לה תוקף והחלטתה בנדון תהא סופית.

**2 –** אישרה מועצת התכנון העליונה תכנית תכנון אזורית ונתנה לה תוקף, תפורסם הודעה על כך בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותוצג במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובמשרדי הוועדות המקומיות לתכנון. תחילת תוקפה של התכנית – במועד שייקבע בהודעה. לא נקבע מועד לתחילת תוקף תכנית הבינוי, תיכנס התכנית לתוקפה בתום חמישה עשר יום מיום פרסומה בעיתון הרשמי.

**3 –** החליטה מועצת התכנון העליונה, לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המחוזית לתכנון, להכניס שינויים בתכנית תכנון אזורית, רשאית היא לשוב ולהודיע בעיתון הרשמי ובשני עיתונים יומיים על הפקדת התכנית למשך חודש אחד לקבלת התנגדויות. הודעת הפקדה זו תוצג במשרד הוועדה המחוזית לתכנון ובמשרדי הוועדות המקומיות לתכנון, ויחולו עליה כל ההליכים הקבועים בסעיף 17 דלעיל בענין הגשת ההתנגדויות והדיון בהן על ידי הוועדה המחוזית לתכנון, אשר צריכה להגיש

<sup>31</sup> כאן ואילך ר' הערת השוליים 29 לעיל.

את המלצותיה בענין ההתנגדויות המוגשות אליה.

- 4 – מועצת התכנון העליונה תדון בהמלצות הוועדה המחוזית לתכנון והיא רשאית לאשר את התכנית וליתן לה תוקף, עם או בלי תיקונים, והחלטתה בנדון תהא סופית. הודעה בדבר החלטתה זו, תפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותוצג במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובמשרדי וועדות התכנון והרשויות המקומיות. תחילת תוקפה של התכנית – במועד שייקבע על ידי השר. לא קבע השר מועד לתחילת תוקפה של תכנית הבינוי – תיכנס התכנית לתוקף בתום חמישה עשר יום מיום פרסום ההודעה בעיתון הרשמי.
- 5 – הוועדה המחוזית לתכנון ערים תעביר את החלטת מועצת התכנון עליונה לידי מגישי ההתנגדויות לתכנית הבינוי האזורית.

### תכניות תכנון מתאריות

- סעיף 19 – 1 – יוכנו תכניות תכנון מתאריות לערי הממלכה שיכללו הוראות וכן דיווח על הסקר התכנוני וכל הנסיבות האחרות שיראו באופן כללי את שימושי הקרקעות בתחום תכנית התכנון המתארית ואת אופן התפתחות המצב הכלכלי והחברתי ושלבי ביצוע מרכיבי הבינוי השונים.
- 2 – על תכנית תכנון מתארית להתייחס לענינים הבאים. –
- א – קביעת תוואי הדרכים והקמת דרכים חדשות וסלילת דרכים קיימות באותה שכונה, שינוי כיוון, הרחבתן, סגירתן וקביעת הקרקעות השמורות להן וזכויות המעבר הציבוריות, הקמת הדרכים, שיפורן והרחבתן, הכניסה אליהן והיציאה מהן והגבלתן, קביעת מהות הדרכים ומידותיהן הכלליות.
- ב – ביוב, לרבות הביוב הציבורי, בורות שפכים ומתקני הטיהור.
- ג – מפעל המים.
- ד – קביעת האזורים, האתרים או הבינונים בהם מותרות או אסורות מלאכות או תעשיות מסוימות ואשר נשמרים בשלמותם למגורים, לחקלאות, לייעור או למטרות אחרות.
- ה – קביעת תנאים ומגבלות בענין שטח הקרקע עליו מותר לבנות, המרווחים, קווי הבנין וכן גובה וסוג המבנים שמותר להקים בכל אחד מהאזורים או באזור מסוים.
- ו – קביעת הקרקעות המיועדות לשטחים הציבוריים והפרטיים והאזורים הטבעיים שיש לשמרם או המיועדים למטרות ציבוריות אחרות, ייפוי האזור וכן הקרקעות החקלאיות, אזורי הבר, הפארקים, הכיכרות, האחו, בתי הקברות, המחצבות והמכרות.
- ז – שמירת קרקע לצורך שדות התעופה, נמלים, מעגנים, תחנות הרכבת ותחנות האוטובוסים, חניונים, מקומות חניה, מבני הציבור, בתי הספר, בתי החולים או לכל שירותים ציבוריים אחרים.
- ח – המבנים והמתקנים האחרים לרבות הפיקוח על: –
- ראשית – השטח, הגבהים והמידות
- שנית – קווי הבנין, נסיגות ושטחי הקומות.

- שלישית – תכלית השימוש בבנין ומהות השימוש.
- רביעית – עיצוב, צבעים וסוגי חומרי הבנייה המשמשים בבנינים, בקירות ובגדרות.
- חמישית – מספר הבנינים שמותר להקים.
- שישית – העבודות שיש צורך לקבל עבורן רשיונות.
- שביעית – מספר דירות המגורים בכל בנין.
- שמינית – מספר החדרים המותר להיכלל בדירה או בבנין.
- תשיעית – התקנת בריכות או בורות לאיסוף מי הגשמים.
- עשירית – המקלטים נגד התקפות אוויר.
- אחד עשר – מקומות חניה פרטיים.
- שנים עשר – הגזוזטראות והמרפסות, הבליטות, המדרגות החיצוניות והגדרות.
- ט – התעשייה, לרבות בתי חרושת, בתי מלאכה, המחסנים, חניונים ומוסכים לתיקון מכוניות, סדנאות, נגריות, מפעלי מרצפות וכדומה.
- י – המסחר והמינהל, לרבות משרדים ציבוריים ופרטיים ומקומות החניה למכוניות בתחום החלקות.
- כ – אזורי המגורים, לרבות התקנות, ההוראות וההנחיות הנוגעות לשטח המגרש ומיקום הבנין עליו, הצפיפות, נסיגות, אורור ותאורה, ריכוז ומיקום הבנינים על המגרש ביחס לארבע רוחות השמיים.
- ל – המקומות הציבוריים, לרבות שווקים, חנויות, בתי ספר, מקומות תפילה, אולמות כינוס ציבוריים, תיאטראות, בתי שעשועים, בתי קולנוע ופארקים – כל אלה ביחס למספר התושבים שיש לספק להם שירותים אלה.
- מ – שמירת האתרים, המערות, הבנינים והממצאים הארכיאולוגיים, בעלי ערך היסטורי, ארכיאולוגי או אדריכלי.
- נ – חיוב בעל קרקע או מבנה להעניק לבעל קרקע או מבנה סמוכים או לשלטון מקומי, זכות מעבר לביוב או למעברי המים, או לצינורות המים או למעברי מי גשמים, או דרכים עיליות או מנהרות.
- ס – עררים המוגשים על ידי מי שנפגעו עקב סירוב הוועדה המקומית ליתן הסכמתה או המלצתה בענין כלשהו הטעון הסכמתה או המלצתה לפי חוק זה.
- ע – מתן אישור לחברות, לאגודות או לאיגודים, העוסקים בפרויקט או פרויקטים של שיכון והתנאים לפיהם יש לבצע את הפרויקטים הנ"ל.
- פ – הקצאת קרקעות לבתי קברות והפיקוח על בתי הקברות וסגירת בתי קברות קיימים.

- צ – רישום הקרקעות המוקצות לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למטרה אחרת כלשהי, על שם הממשלה או על שם מועצת עירייה או מועצה מקומית כלשהי או רשות מקומית אחרת כלשהי.
- ק – הריסת שכונות ישנות וצפופות או כאלה הסותרות את צרכי התכנון, ותכנון שכונות אלה מחדש ואופן הקמתן, תכנון, שיפורן וקביעת תנאים מיוחדים בדבר איסור הוצאת רשיונות בנייה באזורים אלה.

### הפקדת תכנית תכנון מתארית

**סעיף 20** ( תכנית תכנון מתארית תופקד, יחד עם ההנחיות המיוחדות הקשורות בה, על פי החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ועל סמך המלצת ועדה מקומית לתכנון ערים. הודעת ההפקדה תפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותוצג למשך חודשיים, ממועד הפרסום בעיתון הרשמי, במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ערים. הודעה על דבר ההפקדה, תימסר במידת האפשר, לבעלי הקרקעות הכלולות בתכנית.

### התנגדויות לתכנית תכנון מתארית

- סעיף 21** ( 1 – כל אדם, רשות או מוסד רשמי או פרטי שיש להם ענין בכך, רשאים להגיש הצעותיהם או התנגדותיהם בנוגע לתכנית התכנון המתארית כשהן מופנות ליו"ר ועדת התכנון המקומית, תוך חודשיים מתאריך פרסום דבר ההפקדה בעיתון הרשמי או תוך תקופה אחרת שצויינה בהודעת ההפקדה. יש לתמוך במידת האפשר את ההתנגדויות או ההצעות המוגשות במפות להבהרה ובמסמכים להוכחה.
- 2 – ועדת התכנון המקומית תדון בכל התנגדות שתוגש אליה ותגיש את המלצותיה בנדון, לוועדת התכנון המחוזית.
- 3 – ועדת התכנון המחוזית תדון בהתנגדויות שיוגשו עם המלצות ועדת התכנון המקומית לגביהן והיא רשאית להזמין ביזמתה, מתנגד או מתנגדים לפי שיקול דעתה לשם שמיעת טענותיהם ותשלח את ההתנגדויות וההצעות בצרוף דו"ח לגביהן אל מועצת התכנון העליונה. מועצת התכנון העליונה תדון בכל התנגדות לחוד, והמתנגד יקבל באמצעות הוועדה המקורית, תשובה בענין התנגדותו, הכוללת דחיית ההתנגדויות או ההצעות או הכנסת תיקון בתכנית התכנון, עקב הגשת ההתנגדות או ההצעה.
- 4 – מועצת התכנון העליונה רשאית, לפי שיקול דעתה, לאשר תכנית תכנון מתארית וליתן לה תוקף, עם או בלי תיקונים, והיא רשאית במקרה של תיקון, לפרסם שנית את התכנית לחודש ימים לשם קבלת התנגדויות והחלטתה בנדון תהיה סופית ותפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותוצג במשרדי הוועדות המחוזיות והמקומיות. תכנית התכנון תיחשב תקפה בתום 15 יום ממועד פרסום ההודעה בעיתון הרשמי.

### אישור זמני של תכניות תכנון מתאריות

- סעיף 22** – 1 – מועצת התכנון העליונה מוסמכת ליתן אישור זמני לתכנית תכנון מתארית, כולה או כל חלק ממנה אם יראה לה הדבר כמתאים. במקרה זה תיחשב תכנית תכנון כאמור, כולה או כל חלק ממנה שניתן לו אישור באופן זה, כתכנית תכנון מתארית שהוכנה ונכנסה לתוקפה בהתאם לסעיף קטן (4) של סעיף 21 של חוק זה ותפורסם הודעה בדבר האישור הזמני בעיתון הרשמי, והתכנית תיחשב כבת תוקף עם הפרסום.
- 2 – תוך שנה ממועד האישור הזמני של תכנית התכנון המתארית, תופקד תכנית המתאר בהתאם להוראות סעיף 20 של חוק זה ויחולו עליה כל ההליכים הקבועים בסעיף 21 לחוק, בכל הנוגע להגשת ההתנגדויות וההצעות והדיון בהן עד היכנס התכנית לתוקפה.

**תכנית תכנון מפורטת**

- סעיף 23 – 1 – לאחר אישור תכניות התכנון המתאריות לערים, תוכן תכנית תכנון מפורטת לחלקים השונים של תכניות התכנון המתאריות.
- 2 – לגבי הערים הקטנות או הכפרים, יש להכין תכנית תכנון מתארית מפורטת לערים ולכפרים אלה.
- 3 – א – הוועדה המקומית רשאית להכין, בכל עת, תכנית מפורטת עבור קרקע כלשהי הנמצאת במרחב התכנון שלה, או להחליט על אימוץ של כל תכנית המוצעת על ידי כל בעלי הקרקע האמורה או חלק מהם, עם או בלי תיקונה. תכנית כאמור לא תבוצע אלא לאחר שקיבלה את הסכמת הוועדה המחוזית שתהא רשאית לסרב לאשר את התכנית כל עוד לא יוכנסו בה שינויים ויתמלאו, בענין זה, התנאים הנראים לה.
- ב – התגלעו חילוקי דעות בין הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בקשר לכל תכנית מפורטת שהוגשה בהתאם לסעיף הקטן הקודם, תועבר התכנית למועצת התכנון העליונה, שהחלטתה בנדון תהא סופית.
- 4 – תכנית תכנון מפורטת תכלול, במידת הצורך, סקר תכנוני את כל התרשימים ותיאור אחר של המצב הקיים כפי שיידרשו.
- 5 – ניתן לכלול בתכנית תכנון מפורטת את כל הפרטים הכלולים בסעיף קטן (2) של סעיף 19 לחוק זה, כמו כן עליה לכלול באופן מיוחד הוראות לגבי העניינים הבאים: –
- א – קביעת מיקומם של החנויות, השווקים, בתי הספר, מקומות התפילה, אולמות כינוס ציבוריים, בתי הקולנוע והפארקים.
- ב – קביעת תוואי הדרכים, מקומות חניה למכוניות, מיקום תחנות הרכבת, האוטובוסים והמכוניות הציבוריות והפרטיות, והשירותים הציבוריים והפרטיים.
- ג – קביעת מיקום הבנינים, קווי הבנין, הנסיגות, הצורה, השטח המזערי של הקרקע ואורך החזית הקדמית ומקומות החניה בתוך החלקה ומקומות המבנים המיועדים לשימוש מיוחד.
- ד – קביעת האזורים שיש להטיל עליהם פיקוח ומגבלות מבחינה אדריכלית כגון עיצוב וצורה חיצונית לבנינים וסוגי החומרים המשמשים להקמתם.
- ה – קביעת האזורים האסורים בכל עת שהיא לבינוי ולבנייה.
- ו – קביעת המקומות המיועדים להפקעה כגון: –
- ראשית – קרקע כלשהי, שיועדה בתכנית לשימוש הממשלה, השלטון המקומי או לצרכי הציבור.
- שנית – קרקע כלשהי, הנמצאת באזור שנקבע בתכנית תכנון כוללת לבינוי מחדש או כל קרקע סמוכה לאזור זה, או כל אזור שיש צורך בחלוקתו מחדש.
- שלישית – קרקע אחרת כלשהי, שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ערים, יש ליטול בה חזקה מיידית, כדי להבטיח את השימוש בה

לצרכים הקבועים בתכנית.

6 – ניתן לקבוע בתכנית תכנון מפורטת אזור כלשהו, שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובאישור הוועדה המחוזית לתכנון, זקוק במלואו לתכנון או לתכנון מחדש לצרכים הבאים: –

א – תכנונו מחדש על בסיס חדש, עקב היות האזור מיושן או בעל תכנון גרוע.

ב – לצורך שינוי אזורי המגורים והתעשיות.

ג – לצורך הגשמת מטרה כלשהי שנקבעה בתכנית.

7 – לא תיועד בתכנית תכנון כל קרקע להפקעה, אם לדעת ועדת תכנון הערים המקומית וועדת התכנון המחוזית, הפקעה זו לא תבוצע תוך שבע שנים ממועד אישור תכנית זו.

8 – לא הפקיעה ועדת תכנון הערים המקומית תוך תקופת שבע שנים האמורה, חלקת קרקע המיועדת להפקעה, רשאי בעל הקרקע לפנות בכתב לוועדה המקומית לתכנון ערים ולדרוש להחזיר לו את הקרקע. במקרה כזה – תחדל הקרקע האמורה להיות ניתנת להפקעה אם הוועדה המקומית לא החזירה אותה לבעליה בתום שישה חודשים ממועד הפנייה האמורה.

**אישור תכנית תכנון מפורטת, הפקדתה להתנגדויות וביצועה**

סעיף 24 – 1 – לענין הפקדת התכנית להתנגדויות ינהגו אותם ההליכים הקבועים בסעיף 20 לחוק זה.

2 – כל בעלי הענין בקרקעות, בבניינים או בנכסים האחרים הכלולים בתכנית כלשהי בהתאם לסעיף 23 לחוק זה, בין בתורת בעלי הנכסים ובין באופן אחר – רשאים להגיש את התנגדויותיהם לתכנית במשרדי הוועדה המקומית תוך חודשיים ממועד פרסום ההודעה בעיתון הרשמי בדבר הפקדת התכנית הנ"ל או תוך התקופה שנקבעה במקרה מיוחד כלשהו על ידי הוועדה המחוזית.

3 – הוועדה המקומית תעביר את כל ההתנגדויות אל הוועדה המחוזית בצירוף דו"ח לגביהן, והוועדה המחוזית תדון בכל התנגדות בנפרד ותודיע למתנגד באמצעות הוועדה המקומית את עמדתה לגבי התנגדותו, שאפשר שתהא דחיית ההתנגדות או הכנסת שינוי בתכנית עקב הגשת ההתנגדות. הוועדה המחוזית רשאית במקרה זה לדרוש פרסום של הפקדת התכנית למשך חודש אחד.

4 – הוועדה המחוזית רשאית, בתום התקופה שנקבעה להגשת ההתנגדות לתכנית המפורטת, להחליט על מתן תוקף לתכנית.

5 – החליטה הוועדה המחוזית ליתן תוקף לתכנית בהתאם לסעיף קטן (4) של סעיף זה, תפורסם הודעה על כך בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ובלשכת העירייה, אם התכנית כוללת תחום עירייה, או בלשכת המועצה המקומית אם התכנית כוללת אזור מועצה מקומית, או במקום שבו נהוג לתלות את ההודעות הציבוריות, אם התכנית אינה כוללת תחום עירייה או תחום מועצה מקומית. העתקים של התכנית והתשריטים כפי שאושרו על ידי הוועדה המחוזית יופקדו במשרדי הוועדה המקומית, שם ניתן לכל המעוניין לעיין בהם.

6 – תחילת תוקפה של התכנית הוא במועד שייקבע על ידי הוועדה המחוזית. לא קבעה הוועדה המחוזית מועד לתחילת תוקף התכנית, תיכנס התכנית לתוקפה בתום חמישה עשר יום ממועד פרסום המודעה בעיתון הרשמי על הפקדתה במשרדי הוועדה המקומית.

**תיקון תכנית תכנון**

- סעיף 25 – 1 –** ועדת התכנון המחוזית תבקש, על פי המלצת הוועדה המקומית, מהמנהל, לעיין מחדש בכל תכנית בינוי מתארית מאושרת, על מנת להכניס בה את התיקונים או התוספות הדרושים, אם ישנם, לפחות פעם אחת בכל עשר שנים. המנהל ידאג לביצוע הסקר הדרוש ויגיש דו"ח לוועדת התכנון המחוזית בענין השינויים או ההוספות שלדעתו יש להכניס לתכנית.
- 2 –** השתכנעה הוועדה המחוזית כי יש צורך להכין תכנית תכנון מפורטת באמצעות ועדה מקומית כלשהי עבור קרקע כלשהי הנמצאת במרחב התכנון, היא רשאית להטיל על הוועדה המקומית להכין תכנית זו ולהגישה אליה ולעשות את כל הדרוש לביצועה לאחר שתקבל את אישורה.
- 3 –** לא הגישה הוועדה המקומית תוך המועד שנקבע על ידי הוועדה המחוזית תכנית, לאחר שהוטל עליה לפי הוראות סעיף זה לעשות כן, רשאית הוועדה המחוזית, בהסכמת השר, להכין את התכנית המפורטת באמצעות לשכת התכנון הערים ותכנית כזו תיחשב לכל דבר וענין לפי חוק זה כתכנית מפורטת שהוכנה על ידי הוועדה המקומית.
- 4 –** הוועדה המחוזית תשלח העתקים מהתכנית שהוכנה על פי סעיף זה, לוועדה המקומית לשם הגשת הערותיה תוך חמישה עשר יום מיום קבלתה את העתקי התכנית, ולאחר מכן תועבר התכנית עם הערות הוועדה המקומית למועצת התכנון העליונה, המוסמכת לאשרה או לדחותה או לתקנה או לקבוע בה את התנאים שייראו כמתאימים לה.
- 5 –** אותם ההליכים הקבועים בסעיף 24 לחוק זה, יחולו בקשר להפקדה, לאישור ולביצוע התכנית.

**אישור תכנית תכנון מתוקנת**

- סעיף 26 –** עם אישור תיקון כל תכנית שהיא ולאחר הכנסת השינויים הדרושים, יינקטו כל אותם ההליכים הנוהגים לגבי אישור תכניות בינוי, מתאריות ומפורטות כגון פרסום, עיון בהתנגדויות ומתן תוקף לתכנית תכנון, לפי הענין.

**הוראות התכנון ותנאיו**

- סעיף 27 – א – 1 –** לכל תכנית תכנון יצורפו הוראות ותנאים אשר ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתכנית התכנון, ועליהם להתאים להוראות ולתקנונים הסטנדרטיים המאושרים.
- 2 –** ההוראות והתנאים יכללו כל ענין שנחשב כחיוני לשם הגשמת מטרות תכנית התכנון ועניני תכנון הערים, ובמיוחד את הענינים הבאים: –
- ראשית – המינהל וההליכים בפיקוח התכנוני.
- שנית – סיווג שימושי הקרקעות ודירוג האזורים של שימוש הקרקעות.
- שלישית – הרחובות וקווי הבנין.
- רביעית – גובה הבנינים.
- חמישית – מספר הקומות ושטח הקומה ביחס לשטח הקרקע.

- שישית – השטחים והמרווחים מסביב לבנינים והתאורה הטבעית.
- שביעית – חניות כלי הרכב ביחס לשטח הבנין ומהות השימוש בו.
- שמינית – סקר האוכלוסין והחלוקה או הפרצלציה.
- 3 – הקמת הבנינים, לרבות: –
- ראשית – הניהול וההליכים בפקוח על הבנייה.
- שנית – הדרישות לגבי השטחים הפנימיים, התאורה והאווורור.
- שלישית – החוזק והעמידה בתנאי האקלים והרטיבות.
- רביעית – הביוב, עניני התברואה, הבארות ובריכות לאיסוף מי גשמים.
- חמישית – התאמת הקרקעות, ייפוין וגינון.
- שישית – עמידות בפני שריפות.
- שביעית – הגזוזטראות, המרפסות, הבליטות והמדרגות החיצוניות.
- 4 – העבודות באתר הבנייה, לרבות: –
- ראשית – שמירה על חיי האנשים במשך עבודות הבנייה.
- שנית – שמירה על חיי הפועלים במשך עבודות הבנייה.
- שלישית – שמירה על המדרכות והרחובות.
- רביעית – פינוי ההריסות.

### תכניות לחלוקת קרקעות

- סעיף 28 – 1 – על אף האמור בכל חוק או חיקוק אחר, אף אדם אינו רשאי לחלק קרקע כלשהי או לרשום אצל רשם הקרקעות חלוקתה של קרקע כלשהי, הנמצאת במרחב התכנון, לחלקות ששטח כל אחת מהן פחות מעשרה דונם, אלא על פי תכנית חלוקה שאושרה על ידי הוועדה המקומית וכל חלוקת קרקע הנמצאת במרחב תכנון וכל רישום שיבוצע לגביה בניגוד להוראות סעיף זה, ייחשבו כבטלים, בין אם קיימת תכנית תכנון מאושרת ובין אם לאו, כל עוד האזור נחשב כמרחב תכנון; וכל ההחלטות הניתנות על ידי הוועדה המוסמכת בנדון נחשבות לסופיות ואין לערער עליהן בכל צורה שהיא.
- 2 – על כל תכנית חלוקה, בנוגע לקרקע הנמצאת במרחב תכנון, להתאים לתכנית התכנון המפורטת המאושרת לאותו אזור, ללא עוררין.
- 3 – על תכנית החלוקה יסומנו גבולות חלקת הקרקע, שעבורה הוכנה תכנית זו, וכן הדרכים המאושרות בתכנית התכנון המפורטת לאזור שבו נמצאת קרקע זו, והדרכים המוצעות וקווי הגובה וכל הענינים האחרים שתדרוש הוועדה המקומית לתכנון ערים, כדי להבטיח שתכנית החלוקה תתאים לתכנית הבינוי המפורטת המאושרת, לרבות כל הענינים הנזכרים בסעיף קטן (5) של סעיף 23 לחוק זה.
- 4 – הבעלים של קרקע כלשהי הנמצאת באזור שחלה עליו תכנית תכנון מאושרת רשאי



ויהיה חייב, אם כך נתבקש על ידי הוועדה המקומית בכתב, להגיש לוועדה, תוך הזמן הקבוע בהודעה, תכנית חלוקה לקרקע הנ"ל לשם אישורה. נמנע הבעלים של כל קרקע, מלבצע את בקשת הוועדה המקומית תוך הזמן הקבוע בהודעה, רשאית הוועדה לבקש ממי שתמצא לנכון, להכין את תכנית החלוקה הדרושה על חשבון הבעלים ותגבה את כל האגרות וההוצאות במקרה זה, באותה הדרך בה גובים את מסי העירייה.

- 5 – על כל חלקה שסומנה בתכנית חלוקה להימצא בצמוד לדרך מאושרת או לדרך מוצעת, הטעונה אישור הוועדה המקומית.
- 6 – על אף האמור בכל חוק אחר, אין לחלק קרקע בנויה או פנויה כלשהי, בצורה הסותרת את הוראות תכנון האזור שבו היא נמצאת.

### אישור תכניות חלוקה

- סעיף 29 – 1 – כל תכניות החלוקה יוגשו לאישור הוועדה המקומית לתכנון ערים.
- 2 – אישרה הוועדה המקומית תכנית חלוקה, תטביע בעמוד הראשון הודעה חתומה על ידי היו"ר המאשרת כי החלוקה היא בהתאם לתכנית התכנון המפורטת המאושרת שחלה על האזור בו נמצאת הקרקע הכלולה בתכנית החלוקה וכי הוועדה המקומית הסכימה לחלוקה. לאחר מכן על רשם הקרקעות לרשום על פי בקשת בעלי הקרקע, את החלוקה המאושרת, בפנקסי המקרקעין.

### תיקון תכניות חלוקה

- סעיף 30 – 1 – הוועדה המקומית לתכנון ערים רשאית לתקן או להפסיק לפעול על פי תכנית החלוקה או לבטלה, וזאת לאחר שהודיעה לבעלי קרקע הקשורה לכל תכנית חלוקה על רצונה לתקן או להפסיק לפעול לפי תכנית החלוקה האמורה או לבטלה, ולאחר שבחנה את ההתנגדויות שהגישו לה בעלי הקרקע תוך חודש ימים מהמועד שנמסרה להם ההודעה.
- 2 – תיקנה הוועדה המקומית לתכנון חלוקה או הפסיקה לפעול לפיה או ביטלה אותה בהתאם לסעיף קטן (1) לסעיף זה, עליה לשלוח לרשם הקרקעות הודעה בכתב על כך, חתומה על ידי יושב הראש שלה, ועל הרשם לעשות את הפעולות הדרושות לרישום ההגבלות המתחייבות מכך בפנקסי המקרקעין, עם קבלת ההודעה האמורה.
- 3 – נמצאו חלקת קרקע או חלקות קרקע בעלות צורה לא רגילה באופן שאינן ראויות להקים עליהן בנין מתאים או ששטחן פחות מהשטח המזערי המאושר, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתייחס לחלקות הקרקע הנ"ל כבלתי ראויות לבנייה, ולפעול בעצמה או ביחד עם הבעלים של החלקות הסמוכות, להכנת תכנית חלוקה לכל הקרקעות הנ"ל, בהתאם לתכנית חלוקה לכל הקרקעות הנ"ל, בהתאם לתכנית התכנון המפורטת המאושרת, ואחר כך יהיה על רשם הקרקעות, על פי בקשת הוועדה המקומית החתומה על ידי היו"ר או על פי בקשת הבעל או בעלי הקרקע, לרשום את החלוקה בפנקסי המקרקעין ולבטל בהם את הרישומים הישנים, אם יימצאו כאלה, וייערך הסדר בין הבעלים על פי החלוקה הנ"ל.

### חובת תכנון של אזורים מסוימים על ידי הוועדה המקומית

- סעיף 31 – 1 – הוועדה המקומית רשאית, מעת לעת, להחליט באישור הוועדה המחוזית על תכנון מחדש של אזור כלשהו שלא תוכנן בהתאם לתכנית מאושרת כלשהי החלה עליו, או על תכנון מחדש של אזור כלשהו שתוכנן למעשה בהתאם לתכנית תכנון מאושרת, אך תכנונו לא הוכן בהתאם לתיקון כלשהו ביחס לאזור הבינוי האמור או בהתאם לתכנית תכנון כלשהי שבאה במקומה. החליטה כך הוועדה המקומית, תכין תכנית

תכנון לאזור האמור הקובעת – בין היתר – הוראות בדבר הקצאת חלקות קרקע, (להלן: "החלקות החדשות"), לכל בעלי הקרקעות באזור הנ"ל בין בבעלות נפרדת ובין בבעלות משותפת (להלן: "החלקות המקוריות") שיהיו תואמות מבחינת צורתן, או מיקומן או שטחן או כל גורם אחר לתכנית התכנון המאושרת האמורה או לתיקון שהוכנס בה או לתכנית שבאה במקומה, לפי הענין. החלקות החדשות שיוקצו יהיו קרובות ככל האפשר למקום בו היו החלקות המקוריות של הבעלים להם הוקצו החלקות לפני שניטל מהן כל חלק, ובלבד ששיעור השטח שניטל מהן לכל מטרה שהיא בהתאם לדיני החלוקה וההפקעה לא יעלה על 30% משטחן, וכן שסך כל שטחן יהיה קרוב ככל האפשר לסך כל שטח החלקות החדשות המגיעות לבעלים שהוקצו להם חלקות חדשות בשם בעל או בעלי החלקות המקוריות שלהם הן הוקצו, וכן שיירשמו על שמו או על שם בפנקסי המקרקעין בנוסף לנטילה האמורה כדי לאפשר תכנון מחדש של האזור האמור.

2 – ההליכים הקבועים בסעיף 24 לחוק זה יחולו גם לגבי הגשת ההתנגדויות והדיון באישור התכנית והיכנסה לתוקף.

### התקופה המרבית לשימוש חורג

סעיף 32 – 1 – לאחר תחילת תוקפה של תכנית תכנון כלשהי, רשאית הוועדה המקומית, מעת לעת, והיא חייבת לעשות זאת על פי בקשת הוועדה המחוזית, להכין רשימה של כל הבניינים הנמצאים בתחום התכנית הנ"ל שהשימוש בהם הוא שימוש חורג או שנחשבים כבניינים חורגים, עקב מתן תוקף לתכנית, וכן לקבוע, על פי הוראות סעיף זה ובהסכמת הוועדה המחוזית, את התקופה המרבית (להלן: התקופה המרבית לשימוש חורג) שבה מותר יהיה להמשיך בשימוש חורג בבניינים אלה או להשאיר בניינים אלה כבניינים חורגים, לפי הענין, ובלבד שתקופה זו לא תעלה על 10 שנים.

2 – עם הכנת הרשימה האמורה, בסעיף קטן (1) לסעיף זה, תקבע הוועדה המקומית את התקופה המרבית לשימוש חורג לגבי כל בנין מהבניינים הנזכרים ברשימה, תוך התחשבות בכל הנסיבות, לרבות.

א – התקופה שבה ייתכן שהבנין ימשיך לעמוד בשים לב לגילו ולמצבו.

ב – התקופה שאפשר לנצל את הבנין מבחינה כלכלית וקבלת הכנסה ממנו.

ג – היקף השימוש החורג ומהותו.

3 – קבעה הוועדה במקומית, באישור ועדת התכנון המחוזית ועל פי הסמכות המסורה לה לפי סעיף קטן (2) של סעיף זה, את התקופה המרבית להמשך קיום כל אחד מהבניינים החורגים הנזכרים ברשימה, יחולו על הרשימה הנ"ל כל הכללים הנהוגים לגבי תכניות תכנון מפורטות, כגון לענין פרסום, דיון בהתנגדויות ומתן תוקף כאילו הייתה תכנית מפורטת. בכל הודעה שתפורסם יצוין כי ועדת התכנון המחוזית קבעה את התקופה המרבית לשימוש החורג לגבי הבניינים הכלולים ברשימה האמורה ובנוסף על כך על הוועדה המקומית להודיע בכתב לכל בעל נכס המוזכר ברשימה הנ"ל את המידע הקשור לנכסו.

4 – בתום התקופה המרבית שנקבעה לשימוש חורג, לגבי כל בנין מבין הבניינים שנקבעו על פי הוראות סעיף זה, ייפסק השימוש החורג ויוכנסו שינויים בבנין שמשתמשים בו שימוש חורג, באופן שהשימוש יהיה תואם להוראות התכנית או שהבנין ייהרס או יסולק, לפי הענין; ואין לשלם פיצוי לבעל הבנין מחמת הפסקת השימוש בו או שינוי או הריסתו או הרחקתו, לפי הענין

5 – על אף האמור בסעיף קטן (4) של סעיף זה, רשאית הוועדה המקומית, אם תראה את הדבר כחיוני ולאחר שתוסמך לכך על ידי הוועדה המחוזית, להורות בכתב לבעל נכס

לפני תום התקופה המרבית לשימוש חורג שנקבע לבנין האמור בהתאם להוראות סעיף קטן זה – להפסיק את השימוש החורג בבנין האמור ולשנותו, או להרסו או להרחיקו לפי הענין. מילא הבעלים אחר הדרישה הנ"ל, יהא זכאי לקבל פיצוי אולם יש לקחת בחשבון בעת קביעת גובה הפיצוי את המצב הקיים, לאמור – שממילא היה צורך לשנות את הבנין החורג או להרסו או להרחיקו, ללא פיצוי עד תום התקופה המרבית שנקבעה לשימוש חורג.

**סעיף 33 –** אסור<sup>33</sup> לבעלי המלאכה והתעשייה לעבוד במקצועם או במלאכתם מחוץ למקומות שנקבעו לשם כך, בהתאם לתכניות ולהוראות התכנון המאושרות.

### פרק רביעי

#### רשיונות התכנון והבנייה

#### מתן רשיונות

- סעיף 34 – 1 –** אסור<sup>34</sup> להתחיל בעבודה – בתוך מרחבי התכנון המוכרזים – שביצועה טעון רשיון ואסורים תכנונה או בינויה של קרקע כלשהי או עשיית שימוש בה הטעון קבלת רשיון, אלא לאחר שיתקבל רשיון עבור העבודה או התכנון או הבינוי או השימוש; ואין להוציא רשיון כזה אלא כשהוא תואם להוראות חוק זה ולתקנות שהותקנו על פי חוק זה, ולתכנית התכנון המתארית והמפורטת או לתכנית החלוקה ולכל ההוראות וההנחיות המהוות חלק בלתי נפרד מהן.
- 2 על בינוי קרקע או הקמת בנין בתוך אזור שהוכרז מרחב תכנון אך טרם אושרה עבורו תכנית בינוי, להיות כפופים לפיקוח זמני בכל הנוגע לתכנון ולבנייה ויש להבטיח על ידי פיקוח זה כי הבינוי או הקמת הבנין לא יסתרו, לדעת ועדת התכנון המחוזית, את הוראות ומטרות תכנית התכנון העומדת להיות מוחלת או שתוחל בעתיד.
- 3 על תכנון קרקע או הקמת בנין בתוך אזור שהוכרז מרחב תכנון אך לא אושרה עבורו תכנית בינוי, להיות כפופים לפיקוח זמני בכל הנוגע לתכנון ולבנייה, והוועדה המקומית רשאית להחליט בהסכמת הוועדה המחוזית שלא להעניק רשיון כלשהו לבינוי כלשהו באזור הנ"ל לתקופה שלא תעלה על שנה, בה יכינו עבורו רשויות התכנון המוסמכות את תכנית התכנון.
- 4 הביטוי "בינוי" בחוק זה, לרבות –
- א – הקמת בנין או הכנסת שינויים בו, הרחבתו, תיקונו או הריסתו.
- ב – השימוש בבנין ובקרקע למטרה שונה מהמטרות המותרות (בין על פי קביעה מפורשת ובין כתוצאה מכך שהבנין או הקרקע נמצאים באזור מיוחד) – על פי תכנית בינוי מאושרת הכוללת את הבנין או הקרקע ועל פי רשיון כלשהו שהוצא לגבי הבנין או הקרקע הנ"ל לרבות שינוי השימוש הקיים לבנין או לקרקע.
- ג – הנחת רשת ביוב, ניקוז וחפירת בורות ספיגה וסינון.
- ד – חפירות, הריסה ומילוי.
- ה – הקמת דרכים, קירות וגדרות וכל עבודה הנדסית ועבודת כרייה וכל עבודות

<sup>32</sup> לסעיף זה אין כותרת שוליים.

<sup>33</sup> הביטוי המופיע בחוק הוא لا يجوز (לא יגויז), קרי, לא מותר / אסור.

<sup>34</sup> ר' הערת השוליים 33 לעיל.

אחרות המבוצעות בבטן האדמה או מעליה.

- ו – כל פעולות הבנייה והעבודות הנוגעות לצורה החיצונית של הבנינים לרבות סיוד וצביעה.
  - ז – התקנת אמבטיה, בית שימוש, כיור, קערה או ביב שופכין בבנין קיים.
  - ח – התקנת מעליות חשמליות בבנינים קיימים.
  - ט – מיזוג אוויר והסקה.
  - י – השימוש בכל קרקע, דרך או כל חלק חיצוני של בנין לצורך פרסום.
- אולם הביטוי "בינוי" אינו כולל את הדברים הבאים: –
- א – עבודות אחזקה ושיפור שאינן מהוות בנייה, בתוך הבנין.
  - ב – ביצוע עבודות כלשהן מטעם רשות הדרכים המתחייבות לצורך אחזקה או השבחה של דרך כלשהי, אם עבודות אלה נעשות בגבולות אותה דרך.
  - ג – ביצוע עבודות כלשהן מטעם רשות מקומית או ממשלתית כלשהי, לצורך פיקוח, תיקון, חידוש רשת ביוב כלשהי, התקנת צינורות או כבלים תת-קרקעיים או מתקנים אחרים לרבות המעבר בתוך רחוב או קרקע כלשהם לצורך זה.
  - ד – השימוש בקרקע כלשהי למטרה חקלאית באזורים המיועדים לכך.

#### רשיון על-פי תכנית שהופקדה

- על אף האמור בסעיף 34 לחוק, רשאית ועדה מקומית לאחר קבלת אישור ועדה מחוזית להעניק רשיון על פי תכנית שהופקדה אף אם אינו בהתאם לתכנית בת תוקף, אם נתקיימו שניים אלה
- (א) **סעיף 34א**  
[תיקון: צו  
מס' 1224]
- (1) התכנית שבתוקף אושרה לפני היום הקובע.
- (2) לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה, או שבמתן הרשיון אין כדי להשפיע על החלטת הועדה לקבל התנגדות שהוגשה.
- (ב) הועדה המחוזית רשאית ליתן אישור כאמור לרשיון או למקום ובתנאים שתקבע.
- (ג) לענין הפרקים השישי השביעי והשמיני, יראו את יום מתן הרשיון לפי סעיף זה כיום תחילת תכנית לגבי המקרקעין לגביהם חל הרשיון.

#### בקשת רשיונות

- על כל אדם המעוניין בתכנון או בבינוי קרקע כלשהי או בביצוע כל עבודות בנייה הטעונה קבלת רשיון, להגיש בקשה לקבלת רשיון לוועדת התכנון המקומית או ועדת התכנון המוסמכת בהתאם לתקנות, להוראות ולתנאים שנקבעו על פי חוק זה.
- (א) **סעיף 35 –**
- (ב) בקשה כאמור תהיה ערוכה בידי מהנדס, ואולם בקשה לגבי מבנה פשוט יכול שתהיה ערוכה גם על ידי הנדסאי שקיבל היתר לכך מהמנהל.
- [תיקון: צו  
מס' 1403]

לענין סעיף זה:

"הנדסאי" – מי שסיים לימודיו במוסד שהמנהל הכיר בו וקיבל תואר של הנדסאי בניין או הנדסאי אדריכלות.

"מבנה פשוט" – אחד מאלה:

1. מבנה בעל שלד לא טרומי המורכב מקירות, או מקירות ועמודים, ומתקרות שטוחות עם קורות או בלעדיהן, כאשר המרחק בין העמודים או בין הקורות, וכשאין עמודים או קורות בין הקירות, אינו עולה על ששה מטר, ואשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס העליון של הרצפה שעל פניה קרקע אינו עולה על אחד עשר וחצי מטר, לרבות מקלט למבנה כאמור, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התשל"א-1971, למעט מבנה מבטון דרוך, ומבנה מרחבי מכל סוג שהוא.
2. מבנה מקורה בעל קומה אחת, שגובהו עד 5 מטר מעל פני הקרקע ומפתחו אינו עולה על 12 מטר, להוציא מבנה שפועלים עליו כוחות דינמיים, ולמעט מבנה מבטון דרוך, מבנה בעל שלד מבטון טרום ומבנה מרחבי מכול סוג.
3. קיר תומך בגובה עד 2 מטר מעל המפלס הנמוך של פני הקרקע, הדרוש להקמת מבנה כאמור בפסקאות (1) או (2) בתחום המגרש שבו מוקם המבנה.
4. מעביר מים ומעבר להולכי רגל הקשורים למבנה כאמור בפסקאות (1) או (2).

## ערים

- סעיף 36 – 1**
- כל אדם שנגרם לו נזק כתוצאה ממתן רשיון לאחר, או מסירוב הוועדה המקומית להוציא רשיון בינוי או תכנון קרקע או ביצוע עבודת בנייה או אישור הדרוש על פי צו, תקנות, הוראות או תנאים כלשהם שנקבעו על פי חוק זה, או ממתן אישור שסויג בתנאים מסוימים, ולדעת המבקש או כל אדם אחר שנגרם לו נזק, יש בהחלטת הוועדה משום פגיעה בזכויותיו – יהא רשאי לבקש מהוועדה המקומית להעביר את הדיון בבקשתו לוועדת התכנון המחוזית וזאת תוך חודש ימים מיום קבלת הודעת הסירוב. לאחר מכן תועבר הבקשה לוועדה האמורה בצירוף הערות הוועדה המקומית. החלטת הוועדה המחוזית בענין זה תהא סופית ואינה ניתנת לערעור בכל צורה שהיא, כל עוד באה החלטת הוועדה המחוזית לתמוך בהחלטת הוועדה המקומית, נחלקו שתי הוועדות בדעותיהן, תהא הוועדה המקומית זכאית להביא את המחלוקת בפני מועצת התכנון העליונה תוך חודש ימים מיום קבלת החלטת הוועדה המחוזית, והחלטת מועצת התכנון העליונה תהיה סופית.
- 2**
- יו"ר הוועדה המקומית או שלושה מבין חבריה שאינם מסכימים להחלטת הוועדה המקומית בקשר לכל בקשה שהוגשה לקבלת רשיון – רשאים לבקש מהוועדה המקומית להעביר את הבקשה האמורה לוועדה המחוזית וזאת תוך ארבעה עשר יום ממועד החלטת הוועדה המקומית בנדון. החלטת הוועדה המחוזית בענין קבלת הבקשה, שהועברה אליה בדרך זו, או דחייתה, היא סופית ואינה ניתנת לערעור כלשהו.
- 3**
- הגיש אדם בקשה לוועדת התכנון המחוזית, במסגרת סמכויותיה, על מנת לקבל רשיון לבינוי או לתכנון קרקע או לביצוע עבודת בנייה או השגת אישור הדרוש על פי צו, תקנות, הוראות או תנאים כלשהם שהותקנו על פי חוק זה, וועדת התכנון המחוזית סירבה להעניק את הרשיון או את האישור הדרושים, או שסייגה רשיון או אישור כאמור בתנאים מסוימים ולדעת המבקש או כל אדם אחר שנגרם לו נזק, יש בהחלטת הוועדה משום פגיעה בזכויותיו – יהא אדם כאמור רשאי לבקש מהוועדה המחוזית, תוך חודש ימים ממועד שנמסרה לו הודעת סירובה, להעביר את בקשתו למועצת התכנון העליונה. הבקשה תועבר לאחר מכן למועצה האמורה בצירוף ההערות

הדרושות, והחלטתה בנדון תהא סופית ואינה ניתנת לערעור כלשהו.

### הקלת מגבלות

**סעיף 37 – [תיקון: 1967]**  
הייתה קרקע בעלת צורה לא רגילה או בעלת שיפוע חריף או הושפעה או ניזוקה כתוצאה מביצוע תכנית תכנון או תכנית בינוי או תכנון חדש, רשאית הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, להקל כל מגבלה המוטלת עליה בתנאי שלא תעלה הקלה זו על:

א – 5% למעט קו הבנין<sup>35</sup> שנקבע על פי תכנית תכנון כלשהי או על פי תקנות או צווים או הוראות שהוצאו או נחשבים כאילו הוצאו על פי חוק זה.

ב – 10% באישור הוועדה המחוזית.

### חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון

**סעיף 37א (א)** בסעיף זה –

”ספק” – מי שעיסוקו לספק חשמל או מים או לתת שירותי טלפון, לפי הענין.

(ב) (1) לא יתחיל ספק בעבודה להספקת חשמל לבנין או למקרקעין ולא יספק חשמל או מים לצורך בינוי, אלא לאחר שמבקש החשמל או המים המציא לו אישור מאת הוועדה המקומית.

(2) לא יספק ספק חשמל או מים לבנין ולא יתקין טלפון בבנין, אלא לאחר שמבקש החשמל, המים או חיבור הטלפון המציא לו אישור לכך מאת הוועדה המקומית.

(ג) (1) הוועדה המקומית תיתן אישור כאמור בסעיף קטן (ב) אם ניתן רשיון לפי החוק לעבודות שלגביהן מבוקש חיבור החשמל, המים או הטלפון, או שבהן נבנה הבנין שלגביו מבוקש החיבור, לפי הענין.

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשאית הוועדה המקומית, מטעם מיוחד ובאישור הוועדה המחוזית, לתת אישור לפי סעיף קטן (ב)(1), בתנאים שייראו לה, גם אם הרשיון שהחליטה הוועדה המקומית ליתן טרם ניתן.

(ד) (1) הוועדה המקומית רשאית לתת אישור לפי סעיף זה, אם שוכנעה כי המבנה נושא הבקשה נבנה בהתאם לרשיון לבינוי לפי החוק, למעט פרטים הטעונים השלמה אשר לא הושלמו במועד הגשת הבקשה מטעמים שפורטו על ידי מבקש הבקשה, אך המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמתם של אותם פרטים.

(2) לענין פסקה (1), ”מבנה ראוי לשימוש” – מבנה שנסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם, לרבות מערכות החשמל, המים והביוב בו והכנת חיבור המערכות האמורות לרשתות החשמל, המים והביוב השכונתיות והאזוריות; על אף האמור יכול שהעבודות המפורטות להלן, ואינן מבוצעות במבנה עצמו, טרם הושלמו, ובלבד שלדעת מהנדס הוועדה המקומית באי-ההשלמה לא נשקפת סכנה לבריאותם או לשלומם של המשתמשים במבנה, הנכנסים אליו או היוצאים ממנו, וניתן להשתמש במבנה למטרה שלשמה הוא נבנה באופן ראוי גם ללא השלמת העבודות כאמור:

(1) עבודות עפר;

<sup>35</sup> ר' הערת השוליים 2 לעיל.

(2) קירות תומכים ;

(3) ניקוז ;

(4) מערכת השקיה ;

(5) תאורה ;

(6) גינון ;

(7) גדרות ;

(8) ריצוף ;

(9) חניה.

(3) להבטחת השלמתן של העבודות על פי רשיון ותנאיו ימציא מבקש האישור ערבות בנקאית להנחת דעתה של הועדה המקומית בסכום שיקבע היועץ המשפטי של הועדה המקומית, בהתאם להיקף העבודה שלא הושלמה כנדרש על פי תנאי הרשיון.

(4) מבקש האישור לפי סעיף קטן זה ימלא את כל תנאי הרשיון לא יאוחר משנה מיום קבלת האישור.

(ה) (1) ראתה הועדה המקומית כי בנייתו של בנין או בנייתה של יחידה בתוכו בוצעו ללא רשיון לפי החוק או בסטייה מהוראות רשיון, רשאית היא להורות לספק למנוע או להפסיק מתן חשמל, מים או שירותי טלפון, לפי הענין, לאותו בנין או לאותה יחידה תוך פרק זמן קצוב.

(2) נתנה הועדה המקומית הוראה לפי פסקה (1), וההוראה לא קוימה תוך פרק הזמן שנקצב בהוראה, רשאית הועדה המקומית, או מי מטעמה, לנקוט בכל האמצעים הדרושים לכפיית קיומה, לרבות לניתוק חיבור חשמל, מים או טלפון, לפי הענין, ולחייב את המחזיק בבנין או ביחידה בתוכו ואת הספק, יחד ולחוד, בהוצאותיה בביצוע פעולות אלה.

(3) ראה ראש המינהל האזרחי כי הועדה המקומית אינה מפעילה את סמכויותיה לפי סעיף קטן זה, רשאים הוא או מי מטעמו, לאחר שהתרה בה בכתב, להפעיל את הסמכויות במקום הועדה המקומית ולחייב את הועדה המקומית, את המחזיק בבנין או ביחידה בתוכו ואת הספק, יחד ולחוד, בהוצאות ביצוע פעולות לפי פסקה זו.

(ו) (1) הרואה עצמו נפגע על ידי סירוב לתת אישור לפי סעיף זה או על ידי הוראה שניתנה לפי סעיף קטן (ה)(1), רשאי לערור על כך בפני הועדה המחוזית תוך חמישה עשר ימים מהיום שבו הודע לו על הסירוב או על ההוראה.

(2) הוראות סעיף 36 לחוק לא יחולו על הליכים לפי סעיף זה.

(ז) (1) ראש המינהל האזרחי רשאי לקבוע בכתב, כי הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, לא יחולו על מבנה פלוני, אף אם לא ניתן לגביו רשיון לבינוי לפי החוק, אם נוכח שקיימות נסיבות מיוחדות המחייבות זאת.

(2) ראש המינהל האזרחי רשאי לקבוע בתקנות, כי הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, לא יחולו על מבנים בשטח פלוני, אף אם לא ניתן לגביהם רשיון

לבינוי לפי החוק, אם נוכח שקיימות נסיבות מיוחדות המחייבות זאת.

- (3) קביעת ראש המינהל האזרחי לפי סעיף קטן זה תשמש אסמכתה מספקת עבור ספק להספקת חשמל, מים או שירותי טלפון, לפי הענין, למבנה.
- (4) אין בקביעת ראש המינהל האזרחי לפי סעיף קטן זה משום מתן רשיון לפי החוק או פטור מחובת רשיון שנדרש לפי החוק.

## עונשין

- (א) **סעיף 337** [תיקון: צו מס' 1585]<sup>36</sup>  
המבצע עבודה או בינוי הטעונים רשיון לפי הוראות החוק, ללא קבלת רשיון כאמור, או העושה שימוש בבנין שנבנה ללא רשיון כאמור, דינו – קנס או מאסר שנתיים, ובעבירה נמשכת – קנס נוסף או מאסר נוסף שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שנמסרה התראה להפסקת עבודה לפי סעיף 38 לחוק לאותה עבודה, אותו בינוי או אותו שימוש, לפי הענין.
- (ב) המבצע עבודה או בינוי או עושה שימוש בקרקע כלשהי, הטעונים רשיון לפי הוראות החוק, לאחר קבלת רשיון כאמור אך בניגוד לקבוע בו או שלא בהתאם לתנאיו או שלא בהתאם לתכנית תכנון מאושרת, דינו – מאסר שנה אחת, ובעבירה נמשכת – קנס נוסף לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שנמסרה התראה להפסקת עבודה לפי סעיף 38 לחוק לאותה עבודה, אותו בינוי או אותו שימוש, לפי הענין.
- (ג) על הוראות סעיף זה יחול צו בדבר העלאת קנסות שנקבעו בתחיקת בטחון (יהודה והשומרון) (מס' 845), התש"ס-1980, ולענין זה יראו את הקנסות הקבועים בסעיף זה, כאילו נקבעו בתחיקת בטחון.
- (ד) (1) בוצעו עבודה או בינוי או נעשה שימוש בקרקע או בבנין, בנסיבות ובדרך שיש בהם עבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ניתן להאשים בה אחד או יותר מאלה:  
(א) בעל הרשיון לביצוע העבודה או הבינוי או עשיית השימוש;  
(ב) מי שמוטלת עליו חובה להשיג רשיון כאמור מכוח חוק זה או תקנות שהותקנו על פיו או תכנית תכנון אזורית או מתארית או מפורטת או תכנית חלוקה וכל הוראה והנחיה המהווה חלק בלתי נפרד מהן;  
(ג) בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;  
(ד) מי שהחזק כבעלים של המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;

<sup>36</sup> סעיף 337 נחקק במסגרת צו מס' 1585. סעיף התחילה של צו מס' 1585, כפי שתוקן בצו 1598, קובע כדלקמן:

(א) תחילת תוקפו של צו זה ביום חתימתו.  
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יועמד אדם לדין בגין מעשה שימוש בבנין לפי סעיף 337(א) או (ב) לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מס' 79 לשנת 1966 (להלן: "החוק"), כנוסחו בסעיף 1 לצו זה, בהתקיים כל אלה:

(1) הבנין נבנה ושימוש בו החל לפני תחילת תוקפו של צו זה;  
(2) לא הומצאה ביחס לבנין, עבודה להקמתו או שימוש בו התראה לביצוע לפי סעיף 38 לחוק לפני תחילת תוקפו של צו זה; לענין זה, אין נפקא מינה אם בעת המצאת ההתראה החל שימוש בבנין אם לאו;

(3) לא נתווספה לבנין תוספת בנייה ללא רשיון לאחר תחילת תוקפו של צו זה.  
(ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מאחריות פלילית אחרת לפי כל דין או תחיקת בטחון.



- (ה) בבעלות משותפת במקרקעין – כל אחד מן השותפים בשעת ביצוע העבירה;
- (ו) המבצע בפועל את העבודה, הבינוי או השימוש במקרקעין;
- (ז) האחראי לעבודה, לבינוי או לשימוש במקרקעין, לרבות האדריכל, המהנדס המתכנן, המהנדס או ההנדסאי האחראים לביצוע, הקבלן הראשי וכן סוכניהם, אך למעט עובדים המועבדים על ידיהם;
- (ח) נעברה העבירה על ידי תאגיד – כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף – למעט שותף מוגבל – או פקיד באותו תאגיד ואחראי לענין הנדון.
- (2) נאשם אחד מהמפורטים בסעיף קטן (ד), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), תהא זו הגנה טובה, אם יוכיח שניים אלה:
- (א) העבירה נעברה שלא בידיעתו;
- (ב) הוא נקט בכל האמצעים הנאותים לקיום הוראות חוק זה והתקנות שהותקנו על פיו וכל הוראה והנחיה המהווה חלק בלתי נפרד מכל תכנית תכנון אזורית או מתארית או מפורטת או תכנית חלוקה, בכל הנוגע לעבודה או לבינוי או לשימוש הנדונים.

#### פעולות הפיקוח על הבינוי והבנייה וההתראות לביצוע

- סעיף 38 – 1 – (א)** הסתבר לוועדה המקומית או לוועדת התכנון המחוזית כי הבינוי של קרקע כלשהי או הבנייה של בנין כלשהו, נעשים ללא רשיון או בניגוד לקבוע ברשיון או בניגוד לתקנות ולצווים ולהוראות שבתוקף, או בניגוד לכל תכנית תכנון ו/או בינוי מאושרת, תוציא הוועדה הנוגעת בדבר, או היו"ר שלה או כל פקיד המוסמך לפעול בשמה, התראה לביצוע נגד הבעלים, המחזיק, הקבלן ומנהל העבודה;
- תיקון: צו מס' 1100** (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) מי שהוסמך על ידי ועדת התכנון הנוגעת בדבר יהיה רשאי להוציא התראה להפסקת עבודה לפני דיון בוועדה בנושא ההתראה;
- (ג) ההתראה להפסקת עבודה תעמוד בתוקפה שלושים יום מיום מסירתה;
- (ד) ועדת התכנון הנוגעת בדבר רשאית להאריך את תוקפה של ההתראה להפסקת עבודה וכן ליתן התראה לביצוע כאמור בסעיף קטן (א).
- 2 – [תיקון: 1967]** הוצא רשיון לבינוי קרקע או בנין על סמך נתונים שקריים ומטעים, רשאית ועדת התכנון שהוציאה את הרשיון להחליט על ביטולו, ובמקרה כזה ייחשבו כל בינוי או בנייה שנעשו על פי הרשיון שבוטל, כאילו נעשו ללא רשיון לצורך סעיף זה; הודעה בדבר החלטת הוועדה האמורה תישלח אל האדם שעל שמו הוצא הרשיון, והוראות סעיף זה יחולו בכל הנוגע לפעולות הדרושות לפיקוח על הבינוי והבנייה.
- 3 –** בהתראה, שהוצאה על פי סעיף זה, יצוינו סוג עבודת הבינוי שנעשתה ללא רשיון או בניגוד לרשיון או לתקנות או לצווים או להוראות או לתכניות הבינוי, וכן התנאים החלים בנדון. ואפשר שההתראה תציין, לפי הענין, את הפעולות שיש לנקוט בהן, תוך זמן קצוב שלא יעלה על 15 יום ממועד המסירה, לשם החזרת הקרקע למצב בו הייתה לפני פעולת הבינוי, או לשם הבטחת התאמת האמור לתקנות, לצווים, להוראות או לתנאים. על ההתראה לכלול באופן מיוחד דרישה להסרה או הריסה או שינוי של

הבנין או העבודות או להפסקת השימוש בקרקע האמורה ולהפסקת המשך פעולות הבינוי והקמת הבנין.

4 – הגיש בעל הרשיון, או האדם שנשלחה אליו ההתראה תוך התקופה הקבועה בהתראה, בקשה לקבלת רשות: –

א – להשארת הבינוי והבנייה והעבודות נשוא ההתראה במצבן ולרשיון.

ב – להמשך השימוש בקרקע נשוא ההתראה.

תדון הוועדה בבקשה המוגשת על יסוד התקנות והתחיקה ותכניות התכנון המאושרות ואם תחליט להעניק את ההיתר המבוקש, יבוטל ביצוע ההתראה הנ"ל, אולם הצו להפסקת עבודת הבנייה יעמוד בתוקפו, זולת אם החליטה הוועדה להוציא רשיון או להתיר את הבינוי.

5 – על אף האמור בכל חוק או תחיקה אחרת, על ועדת התכנון שהוציאה את ההתראה לביצוע, לפעול לסילוק ההפרה, לאחר תום התקופה הקבועה בהתראה, או לאחר מסירת החלטתה לדחות את הבקשה שהוגשה על פי סעיף קטן (4) דלעיל, והיא רשאית להיכנס לאתר בין אם באמצעות פועליה ובין אם על ידי קבלן, לצורך סילוק הפרות הבנייה ו/או התכנון, במקרים הבאים בהם: –

א – הייתה חריגה והפרת תכנית התכנון המאושרת והוראותיה ותנאיה ותקנות הבנייה.

ב – הייתה הפרת תנאי הרשיון בענין נסיגות הבנין, הצפיפות, הגובה ומספר הקומות.

ג – הייתה הפרת תנאי הרשיון בכל הנוגע לקווי הביוב והניקוז, לחפירת בורות סינון וספיגה, לאוורור ולתאורה.

ד – יסודות הבנין חלשים ויש חשש להתמוטטותו או להינזקותו.

ה – הבנייה היא בתחומי רכוש המדינה, העירייה או הרכוש הציבורי או שהשיגה את גבולם, או פוגעת בהם.

ו – הבנייה היא ללא רשיון אם היא סותרת את התקנות, ההוראות, התנאים ותכניות התכנון.

6 – ההתראה תיחשב סופית ואינה ניתנת לערעור בכל צורה שהיא.

7 – לא ביצע האדם שנשלחה כנגדו ההתראה את הפעולות שנדרשו בהתראה תוך המועד שנקבע רשאי יו"ר הוועדה המקומית או מושל הנפה או המחוז, לפי הענין, או כל מי שימנו לשם כך, להיכנס לקרקע הנדונה או לבנין הנדון ולבצע את תוכן ההתראה. וכל ההוצאות שהוצאו לשם כך, ייגבו מבעל הקרקע, בדרך בה נגבים המסים העירוניים או הממשלתיים.

8 – קבעה ההתראה כי יש להפסיק מיד את הבינוי או הקמת בנין כלשהו בקרקע כלשהי או אם קבעה שיש לנקוט צעדים בכל הנוגע לשימוש או לאי-שימוש בקרקע כלשהי, או בכל הנוגע לביצוע פעולה אחרת בקשר אליה או שביצועה הותר – תימסר ההתראה לבעל הקרקע העוסק בבינוי הקרקע או אל מנהל העבודה. הופר האמור בהתראה, ייחשב כל אחד מהם כעובר עבירה ויוטל עליו עונש, לאחר הרשעתו, בקנס שלא יפחת מ-100 דינאר ולא יעלה על 1000 דינאר ובהסרת הבנייה החורגת. בנסיבות של עבירה מתמשכת יוטל קנס שלא יפחת מ-25 דינאר לכל יום לאחר יום ההרשעה.

[תיקון  
טעות:  
1966]

[תיקון:  
צו מס' 814]

- 9 – בכפוף לאמור בסעיף הקטן הקודם, ההתראה לביצוע תפסיק את המשך פעולות הבנייה ותבוצע מיד באמצעות המשטרה.
- (9א) **[תיקון: צו מס' 1446]**  
נמשכו פעולות הבניה בניגוד להתראה להפסקת עבודה שהוצאה לפי סעיף 38(1), בלי רשיון לבניה לפי חוק זה או בסטיה מרשיון או מתכנית, ויש בסטיה משום סכנת נפשות, רשאי יו"ר הוועדה המקומית או המיוחדת, לפי הענין, לצוות על מי שניתנה לו ההתראה להפסקת עבודה או למי שההתראה היתה יכולה להנתן לו להרוס מה שנבנה אחרי מתן ההתראה להפסקת עבודה ובניגוד לה.
- (9ב) מי שניתן לו צו לפי סעיף קטן (9א) יבצעו מיד; לא עשה כן, רשאי יו"ר הוועדה המקומית או המיוחדת, לפי הענין, על ידי עובדיו או שליחיו, להרוס כל אשר נבנה לאחר מסירת ההתראה להפסקת עבודה על חשבוננו של מי שהוצא נגדו הצו; לכיסוי הוצאות ההריסה מותר אף למכור את החומרים של המבנים שנהרסו.
- (9ג) **[תיקון טעות: התשנ"ה]**  
ההריסה לפי סעיף (9ב) אינה פוטרת את החייב בהריסה מאחריות פלילית, כקבוע בסעיף קטן (8), בגין אי קיום ההתראה להפסקת עבודה.
- 10 – הוצאה התראה לאדם כלשהו, שבזמן הוצאת ההתראה, היה הבעלים של הקרקע נשוא ההתראה, אולם, האדם האמור לא ביצע את ההתראה תוך המועד שנקבע, יוטל עליו קנס, עם הרשעתו, בסכום שלא יפחת מ-100 דינאר ולא יעלה על 1000 דינאר, ויחויב להרחיק או להרוס כל מה שנקבע להרחקה או להריסה על פי התראה. בנסיבות של עבירה מתמשכת לאחר מתן פסק דין, יוטל עליו קנס שלא יפחת מ-25 דינאר לכל יום לאחר יום מתן פסק הדין או מאסר לתקופה שלא תפחת מחודש ימים או שני העונשים כאחד.
- 11 – הסתבר כי האדם שמבוצעים נגדו ההליכים הכלולים בהתראה לפי סעיף זה, חדל להיות בעל הקרקע הרשום לפני תום התקופה הקבועה בהתראה, והוא הודיע על כך בכתב לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית, עד שלושה ימים לפני תום התקופה המצוינת בהתראה, לפי הענין, יהא אותו אדם זכאי לבקש מבית המשפט להזמין את האדם שהנכס עבר לבעלותו.
- 12 – הסתבר כי לא בוצעו עדיין הפעולות הנדרשות בהתראה ועלה בידי הבעלים המקוריים להוכיח כי האחראי לאי-הביצוע, כולו או בחלקו הוא הבעלים החדשים וכי הוא העמידו על מצב הדברים, תוסב ההפרה כלפי הבעלים החדשים שייחשבו כאילו ההתראה לביצוע הופנתה אליהם.
- 13 – כל מי שניזוק כתוצאה מאי-הוצאת התראה לביצוע לאדם מפר על פי חוק זה, רשאי לבקש מהוועדה המקומית להוציא התראה, כאמור, ואם לא תוציא הוועדה המקומית את ההתראה תוך עשרה ימים, זכאי ניזוק כאמור לבקש מהוועדה המחוזית להוציא התראה כאמור אשר תיחשב כאילו הוצאה מטעם הוועדה המקומית ויחולו עליה כל הליכי הביצוע הקבועים בחוק זה.
- (14) **[תיקון: צו מס' 1043]**  
בית המשפט רשאי, בנוסף לכל עונש, לצוות על הנשפט בפניו, בעבירה על חוק זה, לשלם את האגרה או תשלום החובה האחר הקשורים בעבירה ושהנשפט חייב בתשלום אותה שעה מכוח חוק זה וטרם שילם אותם, ואם היתה העבירה בקשר לעבודת פיתוח או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה – אותן אגרות או תשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו מכוח חוק זה אותה שעה אילו ניתן ההיתר; בית המשפט רשאי גם לחייב את הנשפט בתשלום נוסף שלא יעלה על הסכום שהוא רשאי לצוות על תשלומו לפי סעיף זה.
- (15) **[תיקון: צו מס' 1043]**  
הורשע אדם בעבירה לפי חוק זה רשאי בית המשפט, אם נתבקש לעשות כן, להטיל

עליו בנוסף לכל עונש גם את הקנסות הבאים :

- (א) בעבירה בקשר לבניה הטעונה היתר לפי חוק זה – כפל שוויו של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר.
- (ב) בעבירה בקשר לבניה בסטיה מהיתר או מתכנית או בניגוד להוראה אחרת מכוח חוק זה – כפל ההפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שווים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית, או להוראה האחרת.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו אם הוכח לבית המשפט כי, לפני מתן גזר הדין, הרס הנשפט את המבנה או את התוספת למבנה שלגביהם נעברה העבירה. בית המשפט רשאי לדחות את מתן גזר הדין למועד שיקבע כדי לאפשר לנשפט לבצע את ההריסה.
- (ד) לעניין סעיף זה, "שווי המבנה או התוספת" – שוויים כשהם פנויים.
- (א) (16) [תיקון: צו מס' 1585; צו מס' 1598]
- הורשע אדם על עבירה לפי חוק זה, רשאי בית המשפט, בשעת גזר הדין –
- (1) לצוות שהבנין או אותו חלק ממנו שנבנו ללא רשיון או בניגוד לקבוע ברשיון ייהרס, יפורק או יסולק על ידי הנשפט;
- (2) לצוות שאף אותו חלק מהבנין שלא נבנה כאמור בפסקה (1), ייהרס, יפורק או יסולק, אם יש בביצוע צו לפי פסקה (1) בלבד כדי לסכן את הנפש או בטיחות הציבור;
- (3) אם היתה העבירה לפי סעיף 37ב(ב) – לצוות על הנשפט להפסיק את העבודה, הבינוי או השימוש בקרקע, לפי הענין, שבניגוד לקבוע ברשיון.
- (ב) בית המשפט רשאי, בזמן מתן צו לפי סעיף קטן (א) ובכל עת לאחר מכן, לקבוע את המועד לביצועו.
- (ג) (1) נשפט שאינו מקיים צו לפי סעיף קטן (א) בתוך המועד שקבע בית המשפט, דינו – מאסר חמש שנים, ואם נמשכה העבירה אחרי תום המועד האמור, דינו – קנס לכל יום של עבירה.
- (2) על הוראות סעיף קטן זה יחול צו בדבר העלאת קנסות שנקבעו בתחיקת בטחון (יהודה והשומרון) (מס' 845), התש"ס-1980, ולענין זה יראו את הקנס הקבוע בסעיף קטן זה, כאילו נקבע בתחיקת בטחון.
- (17) [תיקון: צו מס' 1585]
- אין בסמכויות בית המשפט בהליך שיפוטי לפי סעיף זה כדי לגרוע מסמכות כל רשות מוסמכת להפעיל סמכויותיה לפי סעיף זה, ובכלל זה להוציא התראה לביצוע או לממש התראה כאמור, או לעכב הפעלת סמכות כאמור.

### המשך תוקף ההתראה

סעיף 39 – 1 – קיום וביצוע האמור בהתראה בקשר, בין היתר: –

א – להריסה או לשינוי בבנין או עבודות כלשהן.

ב – להפסקת שימוש כלשהו בקרקע.

- ג – לדרישות אחרות כלשהן הנזכרות בהתראה.
- לא יבטלו את תוקף ההתראה –
- 2 – הוקם מחדש בנין שנהרס או שונה בהתאם לאמור בהתראה שהוצאה לגביו, תהיה ההתראה בתוקף לגבי הבנין או העבודות החדשות האמורות.
- 3 – **[תיקון: צו מס' 814]** שב אדם וביצע פעולות בנינו של קרקע או תיקון בנין או הקים מחדש מתקנים שנהרסו או שונו לשם ביצוע ההוראות הכלולות בהתראה, בלי לכבד את ההוראות שהביאו להריסת או שינוי הבנין המקורי – יענש, כשיורשע, בהטלת קנס שלא יעלה על 1000 דינאר ולא יפחת מ-100 דינאר ובקנס נוסף שלא יפחת מ-25 דינאר לכל יום, לאחר מתן פסק הדין, בו אין מבוצעות הפעולות שנדרשו בהתראה ויינקטו נגדו אותם הליכים הנדרשים בסעיף הקודם.

### פרק חמישי

#### צווים ופיקוח על התראות בקשר לפיקוח על הבינו

##### שמירת העצים, הגנים, הפארקים ואדמות החורש

- סעיף 40 – 1 – הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון רשאיות במסגרת סמכויותיהן, לפי הענין, בשיתוף עם משרד החקלאות, אם ימצאו לנכון, לצורך השמירה על העצים, הגנים, הפארקים, אדמות החורש והאדמות המיוערות, להוציא צו, שייקרא בחוק זה, צו השמירה על העצים והפרחים בקשר לכל נטיעות נוי או אדמות חורש או אדמות מיוערות – כמפורט בצו – הנטועים בצדי הדרכים, בפארקים, בגנים או בכל מקום, ובאופן מיוחד יכול הצו לקבוע הוראות לגבי כל אחד מהענינים הבאים: –
- א – איסור עקירת העצים או הפרחים והשמדתם (למעט יוצאים מהכלל שצוינו בצו האמור) אלא בהסכמת ועדת התכנון המוסמכת, אולם מותר לוועדות התכנון המוסמכות להעניק רשיונות לעקירת העצים בתנאים שייקבעו.
- ב – לנטוע מחדש כל חלק מאזור מיוער, שעציו נעקרו על פי היתר.
- ג – אופן יישום וביצוע כל ענין מהענינים הנזכרים בפרק הרביעי של חוק זה.
- ד – תשלום הפיצויים המחויבים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ערים או ועדת התכנון המחוזית – כל אחת בתחומה – למעט המקרים הנזכרים בצו, עבור כל פיצוי המגיע לו עקב הסירוב למתן הרשיון המבוקש בהתאם לצו או מתן הרשיון בתנאים שנקבעו.
- 2 – לפני הוצאת צו השמירה על העצים או נטיעות הנוי, יינקטו ההליכים הבאים: –
- א – פרסום הודעה למשך חודש ימים לבעלי הקרקע ולמחזיקים בה הנוגעים בדבר, שהצו נוגע להם.
- ב – בחינת ההתנגדויות והבקשות המוגשות, בקשר לצו המוצע, לבעלים ולמחזיקי הקרקע שהצו מתייחס אליה.
- ג – מסירת העתקים מהצו, עם תחילת תוקפו, לבעלים ולמחזיקי הקרקע נשוא הצו.
- 3 – הסתבר לוועדת התכנון המוסמכת, כי יש צורך במתן תוקף מיידי לצו השמירה על

העצים או נטיעות נוי, תהא הוועדה רשאית להוציא את הצו האמור כצו זמני בלי להיות קשורה בהליכים הנזכרים בסעיף קטן (2) של סעיף זה, בכל הנוגע לדיון בהתנגדויות ובבקשות. תוקפו של הצו הזמני יפקע בתום שישה חודשים מיום הוצאתו, אלא אם הוצא מחדש קודם לכן כצו קבוע, עם או בלי תיקון, לאחר ביצוע ההליכים הדרושים בסעיף קטן (2) הנ"ל.

4 – צו השמירה לא יחול על עצים הרוסים או מתים או שקיומם מהווה סכנה.

5 – הפר אדם את הצו לשמירת העצים או התרשל בביצועו, ייחשב כאילו עבר עבירה וייענש עם הרשעתו, בקנס שלא יפחת מחמישה דינרים ולא יעלה על מאה דינר, ובנסיבות של עבירה מתמשכת, יוטל עליו קנס נוסף שלא יפחת משלושה דינרים לכל יום לאחר מתן פסק הדין.

### הפיקוח על מודעות הפרסום

סעיף 41 – 1 – הוועדה המקומית או המחוזית, לפי הענין, רשאיות להוציא הנחיות, בהתאם לאמור בסעיף זה, לשם הגבלה והסדרה של הצגת מודעות, אמצעי הפרסום וחומר הפרסום, וניתן לקבוע בהנחיות אלה הוראות בענינים שלהלן: –

א – קביעת מידות, סוגים וצורות של המודעות ואמצעי הפרסום, מקומות הצגתם ואופן ביצוע האמור.

ב – נוהל הגשת בקשות לקבלת רשיון.

ג – קביעת טופס לרשיון ודרך הוצאתו.

ד – האצלת סמכות לוועדת התכנון המוסמכת או ליו"ר שלה או לאחד הפקידים המוסמכים, להסיר את המודעות ואמצעי הפרסום המוצגים בניגוד להנחיות הרשיון ותנאיו.

ה – מתן הוראות בקשר למודעות ואמצעי הפרסום הקיימים, לפני הוצאת הנחיות אלה, הקוצבות תקופה להמשך הצגתם והשימוש בהם.

ו – הנחיות אלה יפורסמו בעיתון הרשמי.

2 – פרסם אדם, לרבות חברה או מוסד, פרסום כלשהו, ללא רשיון או בניגוד לרשיון ולהנחיות, ייחשב כאילו עבר עבירה ויוטל עליו, עם הרשעתו, קנס שלא יעלה על מאה דינר ולא יפחת מחמישה דינרים ובנסיבות של עבירה מתמשכת, יוטל עליו קנס נוסף שלא יפחת משלושה דינרים ולא יעלה על עשרה דינרים לכל יום לאחר מתן פסק הדין.

3 – כדי לקיים את כוונת סעיף קטן (2) של סעיף זה, ייחשב האדם כאילו פרסם מודעות ופרסומת.

א – אם הוא הבעלים או המחזיק של הקרקע או הבנין.

ב – הפרסומת והמודעה באו לפרסם את סחורותיו, מסחרו, עבודתו או את מקצועו או כל דבר אחר.

### שמירה על יופי העיר וחזותה הנאה ומניעת נזקים ומפגעים

סעיף 42 – 1 – הוועדה המקומית, או היו"ר שלה, אם הוסמך לכך על ידה, רשאים לשלוח התראת ביצוע לבעלים או למחזיק נכס כלשהו, בה יתבקש לבצע את הדברים הבאים, על חשבונו הפרטי: –

- א – לצבוע בצבע שמן או בצבע אחר או בצבע אחר או בסיד צבעוני או לא צבעוני, או לנקות את החזיתות והקירות החיצוניים של בנין כלשהו, המהווה חלק מנכס הנראה בעיני הוועדה המקומית כבעל חזות גרועה או כמכער את השכונה, הרחוב או העיר וכי הוא זקוק לצביעה, לסיוד, לניקוי, להשבחה, או
- ב – להסיר כל בנין זמני, שייראה על ידי הוועדה המקומית כמכער את הסביבה או את המראה הכללי, או
- ג – להרוס מבנה או השטח הסובב אותו, אם לפי דעת הוועדה המקומית הוא בעל מראה דוחה ומכוער.
- ד – להסיר את המפגעים או הכיעור שגורמת לסביבה, גינה או חצר פרטית.
- ה – להסיר מהנכס, מנוע או מכונית עזובה או הריסות שבנכס, גרוטאות, עצי הסקה או צריפים במגרשים הפתוחים לצידי הדרכים.

2 – הוצאה התראה לבעלים או למחזיק, על פי סעיף זה, והבעלים או המחזיק לא מילאו אחר ההתראה תוך הזמן שנקבע בה – רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודה על חשבונו בדרך שתיראה לה כמתאימה ולגבות את ההוצאות שהוצאו לשם כך ו/או לקנוס אדם זה, עם הרשעתו, בקנס שלא יעלה על עשרים דינר ולחייבו בביצוע האמור בהתראה תוך זמן סביר שייקבע על ידי בית המשפט, ובנסיבות של עבירה מתמשכת לאחר מתן פסק הדין, להטיל עליו קנס שלא יפחת מחמישה דינרים לכל יום לאחר מתן פסק הדין.

#### מניעת הזיהום והטיפול בפסולת ובמי הביוב

- סעיף 43 – 1 – הסתבר לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית, כל אחת בתחום סמכויותיה, כי שפיכה, איסוף או העברת פסולת ומי ביוב ממקומות המגורים, מבתי החרושת, מכלאות, אורוות או מקומות אחרים, גורמים או עלולים לגרום מפגעים או נזקים לאותו אזור או עלולים לזהם את החופים והמעיינות והמים הגלויים ומי התהום, לרבות הנהרות והאגמים – רשאית הוועדה למסור התראה לאדם האחראי לכך להסיר את המפגע או למנוע את הנזק תוך התקופה שנקבעה בהתראה; בהתראה כאמור יצוינו הצעדים שיש לנקוט בהם למניעת הנזקים והמפגעים בעתיד ולפיקוח על כך.
- 2 – הוצאה התראה בהתאם לסעיף זה, יינקטו אותם ההליכים הנזכרים בסעיף קטן (2) של סעיף 42 דלעיל.

#### הפיקוח על תנועת כלי רכב בדרכים

- סעיף 44 – 1 – אם הסתבר לוועדה המקומית או לוועדת התכנון המחוזית, כי התנועה באזור כלשהו, זקוקה לתכנית הנדסית לשם שיפורה, יהיו הוועדות רשאיות להכינה בעצמן או לבקש מהמנהל להכין או לסייע בהכנת תכנית כזו.
- 2 – התכנית הנדסית האמורה תוכן בשיתוף פעולה עם לשכת התנועה והיא יכולה להכיל את המרכיבים הדרושים לשיפור התנועה כגון: שינוי תנועת המכוניות לכיוון אחד, התקנת תאורה מיוחדת ומקומות חניה, התקנת ציוד והתקנת מדחנים לחניית המכוניות ואיי תנועה, הגבלת המהירות, איסור העמדת מכוניות ואיסור או הגבלת השימוש בצופר וכו'.
- 3 – אישרה ועדת התכנון המקומית תכנית הנדסית כאמור, תוציא צו בדבר מתן תוקף, שיפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים.

- 4 ועדות התכנון המוסמכות, רשאיות להוציא הנחיות להבטחת ביצוע התכנית, והנחיות כאלה יכולות לכלול הטלת עונשים וקנסות במקרים של רשלנות או הפרה.

### הפיקוח על הרעש

- 1 **סעיף 45** – הסתבר לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית, כי קיים מטרד ציבורי בתחומי העיר, כתוצאה מהפעלת מפעל תעשייתי או מסחרי או מסגריה או נגריה או מוסך או כתוצאה מהפצת פרסומת מסחרית, ממוסיקה או מכל מקור אחר – תהא הוועדה רשאית להוציא התראה לבעלים או למחזיק בקרקע או בבנין או לכל אדם אחר הגורם את הרעש, בה היא דורשת למנוע את הרעש ולנקוט בצעדים המחויבים להפסקתו ולמניעת חידושו.
- 2 הוצאה הודעה בהתאם לסעיף זה, יינקטו לגביה אותם ההליכים הנזכרים בסעיף קטן (2) של סעיף 42 של חוק זה.

### פרק שישי

#### פיצוי כתוצאה מסירוב ליתן רשיון או ממתן רשיון בתנאים

#### ההחלטה התכנונית

- **סעיף 46** – הביטוי "החלטה תכנונית" יקבל בפרק זה את הפירושים כדלקמן:–
- 1 במקרה של הגשת בקשה לקבלת רשיון לוועדת התכנון המחוזית, יתפרש הביטוי "החלטה תכנונית" כהחלטת מועצת התכנון העליונה הדנה בערעור.
- 2 במקרה של חילוקי דעות בין הוועדה המקומית לבין הוועדה המחוזית, יתפרש הביטוי "החלטה תכנונית" כהחלטת מועצת התכנון העליונה כשהחלטתה בנדון היא סופית.
- 3 במקרה של הגשת בקשה לקבלת רשיון לוועדת התכנון המקומית, יתפרש הביטוי "החלטה תכנונית" כהחלטת ועדת התכנון המחוזית בערעור על החלטת הוועדה המקומית.

#### הפיצוי כתוצאה מהחלטה תכנונית

- 1 **סעיף 47** – קבעה ההחלטה התכנונית הנזכרת בסעיף הקודם, שיש לסרב ליתן רשיון או שיש להעניק רשיון מסויג בתנאים, והסתבר כי מידת התועלת שהאדם יכול להפיק מהקרקע, שלגביה ניתנה ההחלטה התכנונית, היא פחותה ממה שהיה אילו הוענק הרשיון ללא תנאים או הוענק בתנאים – תהיה ועדת התכנון הנוגעת בדבר רשאית לשלם לאותו אדם פיצוי, שייקבע בהתאם להוראות חוק ההפקעות התקף, ששיעורו יהיה כשווי ההפרש בין שני הערכים.
- 2 היו הסירוב לרישוי או מתן רשיון בתנאים, לטובת אדם מסוים ועל פי בקשתו, ישלם אותו אדם את סכום הפיצוי. סירב אדם כאמור לשלם את הפיצוי הדרוש, לא תטופל בקשתו ולא תיענה.

#### המקרים בהם לא ישולם פיצוי

- 1 **סעיף 48** – לא ישולם פיצוי במקרים הבאים:–
- א – במקרה של סירוב רישוי בנוגע להכנסת שינוי יסודי בשימוש של הבנינים והקרקעות.



- ב – במקרה של סירוב רישוי לבינוי קרקע, שעל פי תכנית בינוי מאושרת כלשהי, נקבעה לגביה התלייה זמנית, לשם תכנונה – ובלבד שאחד מנימוקי ההחלטה בקשר לפיצוי מצביע על כך כי הבינוי המבוקש בא טרם זמנו, מבחינת אחד העניינים המפורט להלן, או שניהם:
- ראשית: זכות קדימה לבינוי על פי תכנית הבינוי המאושרת של האזור בו נמצאת הקרקע.
- שנית: המחסור הקיים בכבישים והספקת המים ושירותי הביוב הציבוריים ופרק הזמן בו יהא ניתן כנראה לתקן מחסור זה.
- ג – במקרה של סירוב הרישוי לבינוי קרקע, כתוצאה מהסיבות הבאות כולן או חלקן:
- ראשית: אם הקרקע אינה ראויה לסוג הבינוי המבוקש כיוון שהיא נתונה לסכנת שיטפון או מפולת.
- שנית: אם בינוי הקרקע יעמיס על הרשויות הציבוריות הוצאות גדולות להבטחתם והקמתם של הדרכים, וקווי המים והתקנת רשת הביוב הציבורי או כל שירותים ציבוריים אחרים, כתוצאה ממצבה הטופוגרפי של הקרקע או אחר.
- שלישית: אם בינוי הקרקע יפריע או יזיק לעתיקות או לנוף הטבעי או לשמירתם.
- ד – במקרים של קביעת הוראות לגבי העניינים הבאים עם מתן הרשיון לבינוי הקרקע:
- ראשית: מספר הבניינים, סידורם או כיוונם על קרקע כלשהי.
- שנית: המידות ושטח הקומה והגובה והעישוב והבנייה והמראה החיצוני לכל בנין שהוא והחומרים שישמשו בבנין.
- שלישית: אופן תכנון הקרקע למטרת הבינוי לרבות הבטחת חניית מכוניות, טעינתן ופריקתן ותדלוקן.
- רביעית: סוג השימוש בבנין או בקרקע כלשהם.
- חמישית: קביעה או תכנון של דרכי גישה כלשהם כדי להתחבר לכבישים או החומרים שישמשו לכך או המגבלות שיוטלו על אותם הנתיבים והמעברים או דרכי הגישה.
- ה – במקרה של קביעת תנאים, לפיהם ניתן רשיון לעבודות חציבה, כרייה, הריסה ומילוי או לכל סוג של חפירות.
- ו – במקרה שהחלטה תכנונית כלשהי ניתנה על פי התקנות והצווים וההנחיות שבתוקף, לשם קביעה והגדרה של העניינים הבאים:
- ראשית: צורת ההצגה של דברי הפרסומת והפרסום.
- שנית: שמירת הקרקעות העזובות או הנטושות או שאינן בשימוש.

שלישית: רשת הביוב והניקוז והטיפול בפסולת.

רביעית: התנועה בדרכים.

חמישית: הרעש בתוך הערים.

ז – אם אחת הסיבות לסירוב מתן הרשיון לבינוי והשבחת קרקע כלשהי, הייתה נעוצה בכך שהקרקע מתוכננת כאזור חקלאי, או כמגורים או כאדמת בור או כשמורת טבע, ובלבד שיינתן רשיון אם הבינוי או ההשבחה האמורים נחשבים למתאימים לשימוש שאושר עבור הקרקע (כגון מבנים לצרכי החקלאות ומגורים לחקלאים) או לשימוש בקרקע וניצולה באופן מוגבל (כגון מבנים למגורים בשיעור של מבנה אחד בממוצע, לכל עשרה דונם קרקע לפחות).

ח – אם פסק דין כלשהו מונע או מגביל עבודות בנייה, תוכן תכנית תכנון המתיישבת עם פסק הדין.

2 – לצורך סעיף זה, אם ניתן הרשיון בכפוף לתנאים המונעים בינוי חלק מסוים של הקרקע, תיחשב ההחלטה התכנונית לצורך סעיף זה, כהחלטת סירוב למתן רשיון, עבור החלק הנ"ל של הקרקע בלבד.

### לא ישולם פיצוי אם ניתנה רשות לסוג בינוי והשבחה השונים מהמבוקש

סעיף 49 – 1 – לא ישולמו פיצויים על פי פרק זה בשל מתן החלטה תכנונית המסרבת לבינוי קרקע כלשהי, בלי להתחשב בסירוב זה, אם ניתן להוציא רשיון לסוג בינוי אחר מהמבוקש לגבי כל הקרקע או חלק ממנה בלבד.

2 – אם נדרש פיצוי על פי פרק זה עבור זכות ההנאה מהקרקע, ייחשב הרשיון לבינוי, שסעיף זה דן בו, כקיים ביחס לקרקע זו או לכל חלק ממנה, אם יסתבר כי ישנם רשיון או התחייבות מטעם ועדות התכנון המוסמכות, למתן רשיון לסוג אחר של בינוי לקרקע האמורה או לכל חלק ממנה שאינו כפוף לתנאים, פרט לאלה הנזכרים בסעיפים קטנים (א)-(ד) של סעיף 48 של חוק זה, ובלבד שהרשיון או ההתחייבות למתן רשיון כבר ניתנו, לפני שהוועדה נתנה החלטתה בענין הבינוי המבוקש.

3 – הוראות סעיף זה יחולו על כל בינוי בעל צביון מגורים או מסחרי או תעשייתי או לגבי חנויות או משרדים או בתי מלון, או מוסכים או תחנות גז ובנוזין וכו' או בתי קולנוע או מקומות הבידור או מבני התעשייה (כולל מחסנים) או כל צירוף של מי מהם.

### תנאים כלליים לבקשת הפיצוי

סעיף 50 – 1 – לא ישולם פיצוי אלא אם הוגשה בקשה לכך בזמן הקבוע בהתאם להוראות סעיף זה ועל גבי הטפסים הקבועים לכך.

2 – אין לדון בבקשה לפיצויים על פי פרק זה אלא אם הוגשה על ידי הניזוק תוך שלושה חודשים מיום שנמסרה לו ההחלטה התכנונית. אולם השר וועדות התכנון הנוגעות בדבר רשאים, במקרים מיוחדים, לפני תום שלושת החדשים, להאריך את התקופה להגשת בקשות לפיצויים, בחודש נוסף לכל היותר.

3 – המבקש פיצויים, חייב לתמוך את בקשתו, בראיות לביסוס בקשתו ובכל מידע אחר, שענינם – הקשר של המבקש אל הקרקע נשוא הבקשה לפיצויים והקשר של אחרים אליה.

4 – לא הושגה הסכמה לגבי סכום הפיצויים שיש לשלמו לפי הוראות פרק זה, ייקבע הסכום בהתאם להוראות חוק ההפקעות התקף.

## הפקעת הקרקע במקום תשלום פיצוי

**סעיף 51 –** אושרה בקשה לפיצויים, על פי הוראות פרק זה, בקשר לקרקע כלשהי, רשאים השר או ועדות התכנון הנוגעות בדבר, תוך חודש ממועד אישור הפיצוי, ובמקום לשלם את שווי הפיצוי – לבקש בכתב מהאדם שאושרו לו הפיצויים לרכוש את הקרקע האמורה בדרך של הפקעה לצרכי ציבור, בהתאם להוראות חוק ההפקעה, כששומת הקרקע, שנדרשת הפקעתה, תיערך בהתאם להוראות החוק הנ"ל, תוך שימת לב להוראות הנזכרות בפרק השמיני של חוק זה.

### הפרק השביעי

#### אגרות התכנון

#### הטלת אגרות תכנון כלליות ומיוחדות

- סעיף 52 – 1 –** מועצת התכנון העליונה, לאחר התייעצות עם ועדות התכנון הנוגעות בדבר, רשאית להטיל אגרות תכנון כלליות על מרחב תכנון כלשהו או על חלק כלשהו ממרחב זה. החלטה על כך תפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותכלול ציון ברור של גבולות האזור עליו הוחלט להטיל את אגרות התכנון הכלליות. כמו כן, תכלול ההחלטה את שיעור האגרות המאושרות על בסיס השומה של ערך הקרקע לאחר תכנונה או על פי בסיס אחר שייקבע בצו.
- 2 –** אגרות התכנון הכלליות יוטלו לכיסוי ההוצאות שהוצאו או שעומדים להוציא לצורך הכנת התכניות וביצוען, עבור האזור שעליו הוטלו האגרות, כולל הניהול, הפיקוח והביצוע של הוראות חוק באזור האמור, וכן לכיסוי כל ההוצאות הטכניות והמינהליות שהוצאו או ההוצאות הצפויות לשם כך. האגרות האמורות ייגבו מכל בעלי הקרקעות באזור בו הוטלו אגרות התכנון הכלליות.
- 3 –** ועדת התכנון המחוזית וועדת התכנון המקומית רשאיות, בכל זמן שהוא, להחליט על הטלת אגרות תכנון מיוחדות על כל מרחב תכנון השייך להן או חלק ממנו. החלטה על הטלת אגרות כאמור טעונה אישור של מועצת התכנון העליונה, והיא תפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים ותכלול ציון ברור של גבולות האזור עליו הוחלט להטיל את אגרות התכנון המיוחדות. כמו כן, תכלול ההחלטה את שיעור האגרות המאושרות על בסיס השומה של ערך הקרקע או על פי בסיס אחר שייקבע בצו.
- 4 –** אגרות התכנון המיוחדות יוטלו לכיסוי ההוצאות שהוצאו או שעומדים להוציא לצרכי ההכנה והביצוע והפיקוח על תכניות התכנון ו/או הבינוי ולשם ביצוע הוראות חוק זה, ובאופן מיוחד בכל הנוגע בעבודות ובעניינים הבאים:
- א –** הקמת דרכים ושיפורן, כולל מעברים להולכי רגל ומדרכות והרחבת הדרכים ושיפורן וכל הקשור בכך, כגון הקמתן מחדש של מדרכות, נטיעת עצים, תאורה ברחובות, ספסלים על צדי הדרכים וכל דבר נוסף לשיפור הערים ולייפויין.
- ב –** הפקעת הקרקעות והנכסים והפקעת זכויות השימוש וזיקת ההנאה מהם.
- ג –** תכנון והקמה של חופי הרחצה ותכנון והקמה של הפארקים ומגרשי הספורט, הכיכרות ומגרשי משחקים לילדים.
- ד –** תכנון, הקמה ונטיעת הגנים הציבוריים ואחזקתם.
- ה –** נקיטת אמצעים למניעת סחף הקרקע בסביבת אזורי הבנייה.

[תיקון: צו  
מס' 1537;  
תיקון  
טעות:  
התשס"ז]

- ו – פיקוח על שמורות הטבע והכלול בהם, נטיעתם, אחזקתם והשמירה עליהם.
- ז – הריסתם והקמתם מחדש ותכנונם מחדש של אזורים מבונוים המוגדרים על פי תכניות בינוי ו/או תכניות תכנון מאושרות, כבלתי ראויים או כבלתי מתאימים למגורים, או לכל שימוש אחר.
- ח – הריסתו והקמתו מחדש של כל בנין או מבנה, כולל הגדרות, הביוב, רשת המים, מסילות הברזל, קווי החשמל והטלפון.
- ט – הקמת רשת ביוב, סילוק פסולת, היגיינה וכל ענייני תברואה אחרים.
- י – כל ענין אחר שנקבע על ידי תכנית תכנון ו/או תכנית בינוי וכל ענין אחר, שייחשב על ידי ועדת התכנון הנוגעת בדבר כענין המשפר את הסביבה ואת תנאי המגורים הכלליים של האזור או של התושבים.
- 5 – ועדת התכנון הנוגעת בדבר רשאית לקחת בחשבון, בזמן קביעת גובה האגרות, שעל בעל קרקע כלשהו לשלם על פי סעיף זה, את שטח חלקת הקרקע שבבעלותו, את אורך החזית הקדמית וכל גורם אחר שלדעתה יש לו קשר לנושא.
- 6 – מועצת התכנון העליונה, וכן ועדת התכנון המחוזית או הוועדה המקומית לתכנון, רשאיות לקבל החלטה בענין העלאת שיעור אגרות התכנון הכלליות או המיוחדות לפי הענין, או להפחיתם אם תראה זאת לנכון, והחלטה זו תפורסם בעיתון הרשמי ובשני עיתונים מקומיים.
- 7 – אגרות התכנון הכלליות והמיוחדות ייגבו מן הבעלים. המונח "בעלים", לגבי סעיף זה, פירושו, האדם המקבל בעת הטלת אגרות התכנון הכלליות או אגרות התכנון המיוחדות את שכר הדירה, ההכנסה או התוצרת של הקרקע או הנכס, בין אם לחשבונו הפרטי ובין אם כבא כוח או אפוטרופוס של כל אדם אחר, וכן האדם שהיה מקבל שכר דירה או הכנסה מהקרקע, לו הייתה מושכרת, בין אם הוא נחשב לבעליה הידוע או שהוא בעליה הרשום ובין אם לאו, כולל את השותף והממונה על ההקדש.
- 8 – אגרות התכנון יושלמו עד לאחד בדצמבר של השנה בה הוטלו אגרות אלה. אם יחול פיגור בתשלום האגרות לאחר המועד הנ"ל, תהיה מועצת התכנון העליונה, או ועדות התכנון המחוזיות וועדת התכנון המקומית, רשאיות להטיל קנס שלא יעלה על 10% מסכום האגרות שלא שולמו. אם למרות כך לא שולמו האגרות, בשנה שאחריה יוכפל הקנס ל-20% מסכום האגרות המגיעות.

### גביית אגרות התכנון הכלליות והמיוחדות

- סעיף 53 – 1 – מועצת התכנון העליונה או ועדת התכנון המוסמכת או היו"ר או כל אדם שיוסמך לכך על ידם, ימסרו הודעה לכל בעל נכס שהוטלו עליו אגרות תכנון כלליות או מיוחדות, בה יצוין סכום האגרות המוטל עליו ויחויב באותה הודעה לשלם את האגרות האמורות תוך שלושים יום מתאריך קבלת ההודעה. לא היה ניתן להעביר לו הודעה בכתב, תימסר לו ההודעה באמצעות מודעה בעיתון מקומי ובמקומות המיועדים להודעות במרכז המועצה או הוועדה המוסמכת.
- 2 – אגרות התכנון ישולמו בתשלום אחד או בתשלומים, ובלבד שלא יתעכב סילוקן לאחר הזמן הקבוע בסעיף קטן (8) של סעיף 52 לחוק זה.
- 3 – לא שולמו אגרות התכנון תוך הזמן הקבוע:
- א – ייגבו האגרות באותה דרך בה נגבים מסי העירייה, המועצות הכפריות והממשלה, לפי הענין.

ב – לא הייתה במקום האמור מועצה עירונית או מועצה כפרית, ייגבו אגרות התכנון ואגרות ההשבחה באותה דרך בה נגבים מסי הבנייה והקרקעות בתוך תחומי העיריות וכל מס אחר באזורים הכפריים.

4 – אגרות התכנון הכלליות יישמרו כפקדון בקופת הממשלה על שם מועצת התכנון העליונה או ועדת תכנון הערים המחוזית או המקומית, וזאת, לזכות חשבון הוועדה שנשאה בהוצאות, ואגרות התכנון המיוחדות ישולמו לקופת ועדת התכנון המקומית שבמרחב התכנון שלה מצוי האזור עליו הוטלו אגרות התכנון המיוחדות.  
[תיקון: צו מס' 1537; תיקון טעות: התשס"ז]

### אגרות השבחת מקרקעין

1 – **סעיף 54 –** במקרה של עלייה במחיר קרקע פנויה, הנמצאת במרחב תכנון, כתוצאה מהימצאותה בשכנות לאתר (שייקרא להלן: האתר), שנבחר כדי שהממשלה או שהעירייה, יעשו לבינויו ולהשבחתו או כדי שרשות ציבורית אחרת, מוסד, איגודים או אגודות וכו', יעשו לבינויו ולהשבחתו – תהא חובת תשלום אגרות השבחה על קרקע זו.

2 – אגרות ההשבחה, ייגבו על בסיס ההפרש בין מחיר הקרקע האמורה והמחיר שהיה צפוי לקרקע, לו נמכרה ברצון הבעלים במצבה, ערב בחירת האתר לצורך בינוי.

3 – אגרות השבחת מקרקעין ייגבו בשיעור של 20% מסכום ההפרש האמור אם הקרקע נמצאת במרחק שאינו עולה על חמש מאות מטר מהאתר האמור ושיעור של 10% מסכום ההפרש אם נמצאת הקרקע במרחק העולה על חמש מאות מטר מהאתר האמור אך אינו עולה על אלף מטר.

4 – הייתה קרקע שהוטלו עליה אגרות ההשבחה, בתחום מרחב תכנון העירייה או העיר, ישולמו אגרות ההשבחה האמורות לקופת העירייה; הייתה הקרקע האמורה מחוץ לגבולות מרחב תכנון העיר ישולמו האגרות לקופת הממשלה כפקדון על שם מועצת התכנון העליונה או הוועדה המחוזית לתכנון ערים.

5 – אגרות ההשבחה יוצאו לכיסוי הוצאות ההפקעה, תשלום הפיצויים והוצאות ביצוען של תכניות התכנון ו/או הבינוי – אם יימצאו כאלה בתחום מרחב התכנון הנוגע בדבר.

### רישום עסקה של העברת קרקע

1 – **סעיף 55 –** לא<sup>37</sup> תירשם עסקה כלשהי, שענינה העברה ורישום של נכסי דלא נידי כלשהם, בפנקס רישום ממשלתי כלשהו, כל עוד לא ימצאו הבעלים אישור על סילוק כל אגרות התכנון הכלליות ואגרות התכנון המיוחדות ואגרות השבחת המקרקעין, המתייחסות לנכסי דלא נידי האמורים.

2 – לא<sup>38</sup> יוצא רשיון בינוי לקרקע כלשהי ולא יוצא רשיון לבנייה עליה, כל עוד לא שולמו כל אגרות התכנון הכלליות והמיוחדות ואגרות ההשבחה, המוטלות על הקרקע.

### פרק שמיני

#### הפקעת קרקע

1 – **סעיף 56 –** יועדה קרקע כלשהי להפקעה לפי תכנית תכנון מאושרת, רשאיות מועצת התכנון העליונה או ועדת התכנון המחוזית או הוועדה המקומית, לפי הענין, להגיש בקשה להפקעתה בהתאם להוראות הנזכרות בחוק ההפקעות שבתוקף, בהיותה חיונית

<sup>37</sup> ר' הערת השוליים 33 לעיל.

<sup>38</sup> ר' הערת השוליים 33 לעיל.

## לצרכי הציבור.

- 2 – מועצת התכנון העליונה רשאית, עם הכרזה על אזור מסוים כמרחב תכנון על פי חוק זה ולפני הכנת תכנית בינוי לאזור זה או במהלכה, להגיש בקשה להפקעת קרקע, שתיראה לה כחיונית לצרכי הציבור, בהתאם להוראות הקבועות בחוק ההפקעות שבתוקף.
- 3 – על אף האמור בחוק הפקעת הקרקעות לצרכי הציבור או בכל חוק אחר, ניתן להפקיע קרקע כלשהי, שנועדה להפקעה על פי תכנית תכנון ו/או תכנית בינוי, במחיר המקובל במועד תחילת תוקפו של הצו, המכריז על אותו אזור כעל מרחב תכנון.
- 4 – ועדות התכנון המחוזית והמקומית, רשאיות, בהסכמת מועצת התכנון העליונה, להפקיע קרקעות או נכסים כלשהם לשם תכנון מחדש של חלק כלשהו ממרחב התכנון, להקמה ולבינוי של שיכונים עממיים.
- 5 – ניתן להפקיע חלקים של קרקעות שאינם ראויים בשלמותם או בחלקם לבנייה על מנת לצרפם לקרקעות סמוכות, כדי שלאחר מיוזגן יהיו תואמות מבחינת שטחן וצורתן למה שנדרש בתכנית, וניתן לרשום אותם על שם בעל החלקה הסמוכה אליה צורפו, לאחר ששילם את הפיצוי שיש לשלמו לבעלים באופן שהוועדה המוסמכת תראה כהולם.

**החלפת קרקע**

- סעיף 57 –** על אף האמור בסעיף הקודם, תהא למועצת התכנון העליונה ולוועדות התכנון המחוזיות והמקומיות הנוגעות בדבר, הסמכות להגיע לידי הסכם עם בעל כל קרקע, שבעלותו בה הופקעה באופן האמור להעביר לבעלותו קרקע אחרת, בין אם היא נמצאת באזור בו הופקעה הקרקע שבעלותו ובין אם לאו, בתמורה לכל הזכויות הנובעות מהפקעת הקרקע או מכירתה וזאת במקום תשלום במזומן של מחיר הקרקע לבעלים, ובמקרה של הפקעת קרקע שבעלות מספר באי כוח או מספר בעלים סמוכים זה לזה, תהא למועצת התכנון העליונה ולוועדות התכנון הנוגעות בדבר, הסמכות להגיע לידי הסכם עם הבעלים האמורים, להעביר אליהם, או לכל אחד בנפרד או במשותף את הבעלות על קרקע אחרת, בין אם היא נמצאת באזור האמור ובין אם לאו, במקום לשלם להם במזומנים את מחיר הקרקע; עם השגת הסכם כאמור, רשאיות מועצת התכנון העליונה וועדות התכנון הנוגעות בדבר, לחלק מחדש כל קרקע, שאין צורך להפקיעה עבור תכנית הבינוי בין הבעלים האמורים, כולם או מקצתם, בין אם קרקע זו נמצאת בתחום תכנית הבינוי המאושרת ובין אם לאו.

**הפקעת בעלות לצרכי דרכים, גנים, שטחים ציבוריים ומקומות מיוחדים לבתי ספר**

- סעיף 58 –** 1 – על אף האמור בכל חוק אחר, תהיה למועצת התכנון העליונה ולוועדות התכנון המחוזיות והמקומיות הסמכות להפקיע כל קרקע הכלולה בתכנית תכנון מאושרת החיונית לפתיחה, להקמה, לשינוי או להרחבה של כל דרך, רחוב, כיכר, גן, שטח ציבורי או מקום חניה ציבורי – ללא תשלום פיצויים עבורה, בתנאי שלא יעלה שטח הקרקע המופקעת או סך כל הקרקעות על 30% משטח הקרקע בשלמותה, וכן שלא יעלה אחוז זה בכל זמן שהוא, כתוצאה משינוי או הרחבת כיכר או דרך. מועצת התכנון העליונה וועדות התכנון המחוזיות והמקומיות הנוגעות בדבר, רשאיות, לאחר שנתנו לבעלים שהות של חודש אחד על ידי הודעה בכתב, לתפוס חזקה מידית בקרקע האמורה או במקבץ קרקעות, אשר שטחן הכולל לא יעלה על 30% מהשטח הכולל כפי שצוין, למטרות שפורטו על ידי הוועדה הנוגעת בדבר, תוך התחשבות בכל תנאי הענין. אם נלקח באיזה זמן שהוא, שטח העולה על 30% משטח הקרקע, ישולם פיצוי לבעליו עבור השטח העולה על אחוז זה.
- 2 – על אף האמור בכל חוק אחר, יש לוועדות התכנון המחוזיות והמקומיות, בהסכמת מועצת התכנון העליונה, הסמכות לתכנן או להרחיב כל רחוב, דרך, מעבר או מדרגות

מצד אחד.

**השימוש בקרקע**

- סעיף 59 – 1 – [תיקון טעות: 1966]**
- הופקעה קרקע בכפייה או על פי הסכם למטרות הנזכרות בפסקה (ו) של סעיף קטן (5) של סעיף 23, רשאיות מועצת התכנון העליונה והוועדות המחוזיות להשתמש בה בדרך של מכירתה או השכרתה לכל רשות מקומית או ממשלתית או לכל מוסד אחר או לכל אדם אחר לצורך בינויה.
- א – 2 – מועצת התכנון העליונה וועדות התכנון המחוזית והמקומית רשאיות להקים דרך כלשהי ולבצע בקרקעות הסמוכות לאותה דרך את כל העבודות הכרוכות בכך או חלק מהן.
- ב – מועצת התכנון העליונה וועדות התכנון המחוזית והמקומית, לפי הענין, רשאיות להסיט או להעביר דרך קיימת או להכריז על ביטול כל הזכויות הציבוריות בקשר למעבר בדרך זו, החל ממועד הסטתה או סגירתה, ובלבד שוועדות התכנון הנוגעות בדבר ימצאו לפני כן דרכים או מעברים לשימוש, במקום אלה שהוסטו או בוטלו.
- ג – מועצת התכנון העליונה וועדות התכנון המחוזית והמקומית, לפי הענין, רשאיות להשתמש בכל קרקע שאין בה עוד צורך עבור דרך מסוימת, בצורה שתיראה להן, ובלבד שייקחו בחשבון את מצב חלקות הקרקע הסמוכות לפני הסטת הדרך או סגירתה ואחריה. כמו כן, רשאיות, אם יראו זאת לנכון, למכור שאריות שנותרו מהדרכים לבעלים שיכולים לנצלם, תמורת מחיר מקובל וצודק, ולהחזיר את תמורתן לבעל הקרקע המקורי, אם הוא מוסיף להיות בעל הקרקע באותה עת, ואם הקרקע שהיוותה דרך הופקעה ממנו ללא תשלום – וזאת לאחר ניכוי 25% מתמורת המכירה נטו, עבור הוצאות מנהליות.

**פרק תשיעי****הוראות שונות****סמכות כניסה לנכסים**

- סעיף 60 – 1 –** למועצת התכנון העליונה ולוועדות התכנון המחוזיות והמקומיות, הסמכות להיכנס בכל זמן שהוא, לאחר תחילת תוקפה של תכנית תכנון ו/או תכנית בינוי, לקרקע המיועדת לדרך או שהיא חיונית להרחבה או להסטת דרך קיימת, וכן להקים בה או להרשות להניח בה קווי ביוב או רשת מים או קווי חשמל או קווי טלפון, וזאת לאחר מתן הודעה של 15 יום לבעל הקרקע.
- 2 – כל אדם המוסמך מטעם רשות תכנון, רשאי להיכנס בכל עת לקרקע כלשהי, לשם מדידתה או הערכת מחירה בקשר עם העניינים הבאים:
- א – הכנה, אישור, עשייה או שינוי של תכנית תכנון כלשהי שיש לה קשר עם קרקע זו, בהתאם לאמור בפרק השלישי של חוק זה, כולל עבודות המדידה.
- ב – כל בקשה שהוגשה על פי הפרק הרביעי של חוק זה, או על פי כל צו, תקנה או הנחיות שהוצאו על פי חוק זה, על מנת לקבל רשיון, הסכמה או החלטה בענין הקרקע הנ"ל או כל קרקע אחרת.
- ג – כל החלטה שנתקבלה על ידי רשות התכנון להוצאת כל הודעה, צו או התראה בהתאם להוראות הפרק החמישי של חוק זה, או על פי כל צו או תקנה

שהוצאו על פי חוק זה.

- ד – כל בקשה לפיצויים שישולמו מטעם רשות התכנון על פי חוק זה.
- 3 – על האדם המוסמך להיכנס לקרקע כלשהי על פי סעיף זה, להציג תעודת מינוי, אם יתבקש לעשות כן, ואין הוא רשאי להיכנס לכל בית או מקום מגורים תפוסים ללא הסכמת הדייר, אלא אם כן נשלחה הודעה בכתב לאותו הדייר, לפחות עשרים וארבע שעות קודם לכניסה, בה נקבע מועד הכניסה המבוקש.
- 4 – כל אדם המעכב במתכוון את האדם המוסמך, מלבצע את עבודתו שהוסמך לבצעה על פי סעיף זה, יוטל עליו, עם הרשעתו, קנס בסכום שאינו עולה על 25 דינר.
- 5 – הורשה אדם להיכנס לבית חרושת, מפעל או סדנה, בהתאם להוראות סעיף זה והוא העביר לאדם אחר ידיעות סודיות, שהשיג אותן בזמן היותו בבית החרושת, המפעל או הסדנה, בקשר לכל פעולה מסחרית או תעשייתית הקשורה באותו בית חרושת, סדנה או מפעל, והעברת הידיעות כאמור לא הייתה קשורה במהות הפעולה שלשמה הוא הורשה להיכנס לנכס, יהיה צפוי עם הרשעתו, לקנס בסכום שאינו עולה על מאה וחמישים דינר או למאסר לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים או לשני העונשים כאחד.
- 6 – הסמכויות לביצוע פעולות סקר בקרקע, הנתונות על פי סעיף זה, כוללות סמכות לקדיחה, חפירה וכרייה כדי לאמת את טיב שכבת הקרקע התחתונה או את הימצאותם של מחצבים, או מי תהום בקרקע זה.
- 7 – אם ניזוקה הקרקע כתוצאה מהפעולות האמורות בסעיף קטן (6) של סעיף זה, על רשות התכנון הנוגעת בדבר, כשתתבקש לכך, לשלם פיצוי צודק לבעלים או למחזיק בקרקע.

### הקירות, הגדרות, העצים והגנים

- סעיף 61 – 1 – לרשויות התכנון הסמכות להוציא צו לבעלי הקרקעות הנמצאות משני צדי הדרך המוקמת, והמחייב אותם בהקמת קירות או גדרות על גבולות קרקעות אלו, וכן לקבוע את גובה אותם הקירות או הגדרות והחומרים שיש להשתמש בהם לשם הקמתם ואת אופן הקמתם, וכן בנטיעה ובגיזום של צמחים ושיחים, השמירה עליהם והקמה או הסרה של מכשולים אחרים החוסמים קו ראייה בין קו הבנין וקו הדרך.
- 2 – על כל הבעלים שקיבלו צו על פי סעיף זה, להקים את הקיר או הגדרות כפי שהוטל עליהם, תוך המועד הקבוע באותו הצו או להסיר את המכשול שזכר בצו ולבצע את הדרוש על פי הצו מכל ההיבטים האחרים. לא מילאו הבעלים אחר הוראות הצו בתוך הזמן הקבוע בו, תהא רשות התכנון הנוגעת בדבר, רשאית לנקוט בצעדים הדרושים לביצוע העבודות הקבועות בצו ולגבות את ההוצאות מאותם הבעלים, בדרך בה נגבים מסי הממשלה והעירייה.
- 3 – מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (2) של סעיף זה, כל מי שהתרשל או עבר על ההוראה בקשר לביצוע הצו, יוטל עליו קנס, עם הרשעתו, בסכום שאינו עולה על 25 דינר.

### הוצאת הודעות ומסירתן

- סעיף 62 – 1 – כל התראה, הודעה, צו או מסמך אחר, שחוק זה מחייב או מסמך למסור אותם, ייחשבו שנמסרו כדין ובצורה חוקית אם:
- א – נמסרו לאדם שהוצאה עבורו ההתראה, ההודעה, הצו או המסמך האחר.



- ב – הושארו במקום מגורי אותו האדם או במקום אחר שידוע שהוא מתגורר בו, ואם מסר האדם את כתובתו, תישלח ההודעה לאותה כתובת.
- ג – נשלחו בדואר רשום לכתובת של מגוריו של אותו האדם או למקום הידוע כמקום מגוריו האחרון; ואם מסר אותו אדם את כתובתו – במשלוח לאותה כתובת.
- ד – נמסרו לראש הלשכה, המזכיר, רשם החברה או במשרדה הראשי הידוע, אם היה הנמען חברה או אחד העובדים בה, או שנשלח בדואר רשום על שם מנהל החברה או הרשם שלה או המזכיר שלה.
- 2 – הוצאו התראה, הודעה, צו או מסמך כלשהם לאדם כלשהו, בעל ענין בנכס ולא אותו אדם זה לאחר חקירה במשך זמן סביר או ששמו אינו מוכר, או אם הוצאו הודעה, התראה או צו או מסמך או הודעה כלשהם לכל אדם, בהיותו מחזיק בנכס הנ"ל – אזי ייחשבו שנמסרו כהלכה וכדין, אם:
- א – נמסרו או נשלחו בדואר באופן המתואר בפסקאות (א), (ב), (ג) בסעיף קטן (1) של סעיף זה, ובלבד שהופנו אל אותו אדם, בין אם בשמו ובין בציון המילה "הבעלים" או המחזיק" של הנכס האמור.
- ב – נשלחו בדואר רשום אל אותו נכס ולא חזר אל הרשות שנשלח ממנה, או שנמסרו לאדם כלשהו הנמצא באותו נכס או שנתלה במקום בולט של אותו נכס, ובלבד שהופנו באופן האמור בפסקה הקודמת של סעיף קטן זה והוכח שנשלחו אליהם.
- 3 – אם הוצאה הודעה או מסמך אל כל בעלי הענין בקרקע כלשהי או אל כל מחזיקי הנכסים הנמצאים בקרקע זו, מפני שהסתבר כי חלק מאותה קרקע אינה תפוסה, ייחשבו ההודעה, ההתראה, הצו או המסמך כאילו הוצאו בצורה נכונה אל כל בעלי הענין בקרקע ואל כל מחזיקי הנכסים הנמצאים באותה חלקה (למעט אדם שמסר כתובת אחרת לשם קבלת הודעות), אם הופנו בכתובת "אל הבעלים" או "אל המחזיקים" (של אותה חלקת קרקע) ונתלו בה במקום בולט.
- 4 – העתק ההודעה, הצו או המסמך יישלח אל מנהל הקרקעות והמדידות או אל רשם הקרקעות באותה נפה, אם ייחשב הדבר כמתאים, שתוכנו יירשם במרשם המקרקעין.

### הבנייה באדמות בעלות שיפוע חריף

- סעיף 63 – אסורה<sup>39</sup> הבנייה על הקרקעות בעלות שיפוע חריף, המועדות להתמוטטות או להיסחף או בקרקעות אשר נקבעו על ידי תכניות התכנון המפורטות ו/או הבינוי – והסירוב למתן רשיון באזורים כאמור ייחשב כסופי ואינו ניתן לערעור בכל צורה שהיא.

### הקרקעות הגלויות, המבנים הארעיים, המבנים הרעועים ואלה המהווים מפגע תברואתי

- סעיף 64 – 1 – רשויות התכנון הנוגעות בדבר, רשאיות להוציא צו לבעל הנכס להסיר על חשבונו, תוך הזמן הקבוע בצו, כל מבנים ארעיים, רעועים, מסוכנים או המהווים מפגע תברואתי, בין אם במקור הוקמו מבנים אלה ברשיון ובין אם לאו. לא הסיר את המבנה האמור תוך הזמן הקבוע בצו, תהיה רשות התכנון הנוגעת בדבר, רשאית להסיר את המבנה האמור על חשבון הבעלים ולא ישולם פיצוי כלשהו בשל כך.
- 2 – לא יושארו קרקעות הסמוכות לרחובות הראשיים כשהן גלויות, וועדות התכנון רשאיות לחייב את בעליהן, לגדרן תוך הזמן שייקבע לכך. לא בוצע האמור תוך הזמן

<sup>39</sup> ר' הערת השוליים 33 לעיל.

הקבוע, רשאית ועדת התכנון המוסמכת, לפי הענין, לגדרן על חשבונם. כמו כן, לא יוקמו על קרקעות גלויות, כל בנינים ארעיים או מתקנים הפוגעים במראה הכללי ולא ייעשה שימוש בקרקעות אלה להקמת מחלבות, מפעלים או מוסכים או לשימוש לקיוסקים, דוכנים, עצי הסקה, צריפים וכו'. ועדות התכנון רשאיות להסיר כל מבנה כאמור על חשבון בעליהם אם לא עשו זאת בעצמם תוך הזמן שנקבע לכך ולגבות מהם ההוצאות, באופן בו נגבים מסי העיריות וכספיהן והם לא יהיו זכאים לבקש פיצוי כלשהו על כך.

### הסמכות לבקש מידע

**סעיף 65 –** רשויות התכנון הנוגעות בדבר, רשאיות, על מנת לאפשר להן להוציא כל צו או התראה או הודעה או מסמך אחר בהתאם לסמכויות המסורות להן על פי חוק זה, לדרוש מכל בעלים או מחזיק של נכס כלשהו ומכל אדם המקבל בין במישרין ובין בעקיפין, דמי שכירות בגין נכס כלשהו, להודיע להן בכתב על מהות ענינו באותו הנכס ואת שמו וכתובתו של כל אדם שלפי ידיעתו יש לו ענין בנכס, בין בתורת בעלים, בעל משכנתא, שוכר או בכל צורה אחרת. נתבקש אדם למסור מידע כאמור על פי סעיף זה והתרשל או הזניח הגשת מידע זה, או שנתן מידע מטעה, יוטל עליו, עם הרשעתו, קנס שאינו עולה על עשרה דינרים.

### הטלת עונשים

**סעיף 66 –** הוטל עונש על פי הוראות חוק זה, לא יחולו הוראות סעיף 100 של חוק העונשין משנת 1961.<sup>40</sup>

### התקנת תקנות

**סעיף 67 –** מועצת השרים, בהמלצת מועצת התכנון העליונה, תתקין תקנות לכל או לחלק ממרחבי התכנון לשם ביצוע הוראות חוק זה ובמיוחד בכל הנוגע באחד מהענינים הבאים:

- 1 – הגשת בקשות לרשיונות והענקתם, תקופת תוקפם, חידושם וביטולם.
- 2 – הוספת תנאים מיוחדים לרשיון כלשהו.
- 3 – העבודות המבוצעות בבנינים או בקרקעות שבקשר אליהן, הוגשו בקשות לקבלת רשיון או לשימוש באותם הבנינים והקרקעות, וכן הפקדת מפות, סקיצות וצילומי העבודות שעומדים לבצע, יחד עם החישובים הטכניים הקשורים בהן וכל מידע, שהוועדה המחוזית או המקומית, תבקש לספק לה בכל בנוגע לעבודה או לשימוש שעומדים לעשות.
- 4 – הקמת בנינים ארעיים, השימוש בהם, הריסתם והסרתם.
- 5 – רוחב הדרך ותכנונה, הכנת תרשימיה וסלילתה.
- 6 – החומרים שמשמשים בהם להקמת בנינים, צורת הבנייה, התיקון או ביצוע שינויים בבנינים, צורתם החיצונית, חוזקם ועמידתם בפני אש, אמצעי האוורור והנחת רשת ביוב, דרכי תכנונם והרכבתם, הבטחת תנאים התברואתיים, התאורה, החימום והחיבור לרשת המים ואופן הנחת רשת זו וחיבור הביוב לרשת הביוב הציבורית דרך

<sup>40</sup> הכוונה כאן, כפי הנראה, לסעיף 100 לחוק הפלילי הירדני, מס' 16 לשנת 1960, הקובע כדלקמן:

"(1) אם התחשב בית המשפט בנסיבות המקלות לטובת מי שביצע עוון, רשאי הוא להוריד את העונש לגבולו המזערי כמפורט בסעיפים 21 ו-22 לפחות.

(2) ורשאי הוא להמיר מאסר בקנס או להמיר את העונש בגין עוון בעונש בגין חטא, למעט במקרה של הישנות.

(3) על ההחלטה להתחשב בנסיבות המקלות להיות מנומקת בפירוט הן לגבי פשעים והן לגבי עוונות".

## הנכסים הסמוכים.

- 7 שלומם של העובדים או המשתמשים בבנינים וכל האנשים הבאים אליהם.
- 8 הריסת הבנינים שהוקמו בניגוד להוראות חוק זה או לכל תכנית בינוי, הנחיות, צווים או רשיונות שהוצאו או שניתנו או שנחשבים כאילו הוצאו או כאילו ניתנו על פי חוק זה וכן הריסת מבנים מסוכנים.
- 9 מבני כינוסים ציבוריים ומקומות הבידור ובתי הקולנוע.
- 10 הכנת רחבות ומקומות חניה וחניונים למכוניות בסמוך לבנינים וכן הכניסה אליהם והיציאה מהם.
- 11 ריכוז ההריסות, החומרים והערימות על הדרכים והקרקעות והסרתם מהם.
- 12 שלום הציבור, הפועלים והעובדים בעבודות הנוגעות לדרכים ולבנייה.
- 13 גיל, אופן וסוג המבנים והקרקעות והשימוש בהם.
- 14 הענינים והעבודות שיש לשלם עבורם אגרות, סכום האגרות ונסיבות בהם יש להפקיד פקדון עבור בקשות לרשיון, סכום הפקדון והנסיבות בהן יחולטו פקדונות אלה.
- 15 הכנת כל תכנית וביצועה, על כל הענינים הנובעים מכך.
- 16 טפסים ותוכן של ההודעות, או הודעות ההתנגדות, לכל תכנית או תכנית בינוי.
- 17 הטפסים שיש להשתמש בהם והכללים שיש לפעול לפיהם לשם הגשת התביעות בקשר לנוזקים, שנגרמו לנכסים, כתוצאה מכל תכנית או תכנית בינוי.
- 18 הענינים הדרושים לשם הבטחת אי ביצוע כל עבודות או שימוש המחייבים קבלת רשיון, בטרם קבלת רשיון כזה, או בניגוד לתנאים שנקבעו ברשיון.
- 19 בדיקה וניסוי של החומרים שהשתמשו בהם להקמת כל בנין או שעומדים להשתמש בהם להקמתו.
- 20 הסדרת הזכויות והחובות ההדדיות בין הבעלים של נכסים סמוכים או בין שוכרים או מחזיקי הנכסים הנמצאים באותו האזור, בכל הנוגע להקמת קירות משותפים, קירות חיפויים, החומרים המשמשים להקמתם, והיסודות של קירות אלה, תיקונם, אחזקתם, סידורם ודרכי ההכרעה בחילוקי הדעות ובסכסוכים הנובעים מזכויות וחובות אלה.
- 21 הענינים החיוניים לשם הסדרת הגבולות וצירוף החלקות כדי להפכן לראויות לבנייה או לשם תכנון הדרכים.
- 22 קביעת גובה הפיצויים, אם הפיצוי משולם לבעלים של חלקה כלשהי, הנמצאת באזור שתוכנן מחדש על ידי הוועדה המקומית או המחוזית, בשל הקצאת חלקה אחרת לאותם בעלים במקום חלקתם המקורית, וכן קביעת האדם או האנשים החייבים בתשלום הפיצוי האמור או כל חלק ממנו לאותם הבעלים וכן מינוי האדם או האנשים או הגוף אשר צריכים להכריע בענינים אלה.
- 23 הריסה והסרה של שכונות, שתכנון מיושן או שהן מטות ליפול והקמת שכונות חדשות במקומן.

- 24 – הריסה והסרה של הבניינים עזובים ובעלי חזות לא נאה.
- 25 – הכנת מקלטים להגנה מפני הפצצות אוויר.
- 26 – הפקעה ותכנון של קרקעות ונכסים להקמת מבני מגורים עממיים, ניהולם, אחזקתם או מכירתם וקביעת מחירם ואופן חישוב הפחת.
- 27 – כל תקנה שתותקן על פי חוק זה, יכול שתכלול הטלת קנס שאינו עולה על מאתיים דינר או עונש מאסר שאינו עולה על שלושה חודשים או שני העונשים כאחד, עבור כל הפרה של הוראות אותה תקנה.

### התקנות התקפות

- 1 – **סעיף 68** – כל התקנות שהוצאו על פי חוקי תכנון ערים שהיו בתוקף לפני חקיקת חוק זה וכן כל התכניות שהוכנו על פי תקנות אלה, יהיו בנות תוקף עם תחילת תוקפו של חוק זה כאילו הוצאו כדין ועל פי הוראות חוק זה.
- 2 – פורסמה הודעה על הפקדת תכנית בעיתון הרשמי לפני תחילת תוקפו של חוק זה בהתאם לכל חוק קודם, תיחשב התנגדות לאותה התכנית, שהוגשה לפני תחילתו של חוק זה או אחריה, אך לפני שנסתיימה תקופת הגשת ההתנגדויות שנקבעה באותה הודעה, כאילו הוגשה תוך המועד הקבוע לכך, אף אם לא נקבע בתקנות, על פי החוק הקודם מועד להגשת ההתנגדויות לתכנית כאמור.

### ביטולים

- **סעיף 69** – חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 31 לשנת 1955 – בטל; ובלבד שכל התכניות שהוכנו וכל הרשיונות שהוצאו על פי החוק הנ"ל יהיו בני תוקף ויחולו עליהם הוראות חוק זה כאילו הוכנו או הוצאו על פיו.<sup>41</sup>

### הוראות שעה

- 1 – **סעיף 70** – הוכנו עובר לתחילת תוקפו של חוק זה, תכנית, תיקון לתכנית או שהוחלט על הפסקת תהליך ההכנה של תכנית כלשהי, או על ביטול תכנית כלשהי, אולם לא פורסמה הודעה על הפקדת תכנית הנ"ל, התיקון, ההפסקה או הביטול האמורים בהתאם להוראות חוק תכנון ערים – יופקדו התכנית הנ"ל, התיקון, ההפסקה או הביטול האמורים ותפורסם הודעה בדבר הפקדה זו על פי הוראות חוק זה, כאילו הוכנו והוחלט לגבי התכנית, תיקונה או הפסקת עריכתה של התכנית או ביטולה לפי הוראות חוק זה. במקרה כזה ייחשבו התכנית, התיקון, הפסקת תהליך התכנון או הביטול האמורים כאילו הוכנו והוחלט לגביהם בהתאם להוראות חוק זה ויחולו עליהם, לפיכך, הוראות חוק זה.
- 2 – הופקדו עובר לתחילתו של חוק זה, תכנית, תיקון לתכנית וכל החלטה להפסקת תהליך התכנון שלה או לביטולה, ופורסמה הודעה בדבר הפקדה זו, אולם התכנית, התיקון, הפסקת התהליך או הביטול לא קיבלו תוקף על פי הוראות חוק תכנון ערים – יחולו אותן ההוראות – על אף ביטולן – על התכנית, התיקון, הפסקת התהליך או הביטול האמורים עד שיקבלו תוקף על פי הוראות אלה ולאחר מכן ייחשבו כאילו קיבלו תוקף על פי חוק זה ויחולו עליהם לפיכך הוראות חוק זה.

<sup>41</sup> הוראה ברוח האמור בסיפה של סעיף 69 נקבעה גם בסעיף 6 לצו מס' 418, לפיו "תכניות שאושרו ורשיונות שהוצאו לפני תחילת תוקפו של הצו הזה יוסיפו לעמוד בתוקפם".

הממונים על ביצוע

סעיף 71 – ראש הממשלה והשרים – כל אחד בתחום סמכויותיו – ממונים על ביצוע הוראות חוק זה.

חסין בן טלאל

10/9/1966

רשימת מרחבי התכנון הקיימים עם תחילת תוקפו של חוק זה

<u>תאריך הפרסום</u>	<u>מספר העיתון הרשמי</u>	<u>מרחב התכנון</u>
1.11.29	246 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	ירושלים
30.7.36	615 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	חברון
1.11.53	1162	
24.6.37	701 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	אל בירה
24.6.37	701 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	רמאללה
10.4.62	1609	
27.1.39	859 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	מרחב אזור ירושלים
4.9.41	1129 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	
8.2.40	984 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	מרחב אזור שכם
4.9.41	1129 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	
22.7.43	1278 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	בית לחם
22.7.43	1278 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	בית ג'אלא
1.2.45	1389 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	טול כרם
18.10.45	1446 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	גינין
29.11.45	1457 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	שכם
10.1.46	1467 (עיתון רשמי פלשתינה-א"י)	יריחו
1.11.53	1162	
10.12.61	1585	
16.11.49	1001	ג'רש
16.11.49	1001	עגילון
16.11.49	1001	כפר נגה
16.3.50	1013	אל מפרק

1.6.50	1025	אל כרכ
1.8.50	1029	א-טפילה
1.5.56	1272	חלחול
2.5.53	1141	דיר דבואן
17.3.56	1265	גיפנא
16.2.56	1262	ענבתא
16.5.53	1143	בית סאחור
17.10.53	1160	אלחדר
16.2.56	1262	יעבד
16.2.56	1262	טובאס
16.2.56	1262	סלפית
8.4.56	1262	קלקיליה
2.2.57	1267	עקבה
16.9.57	1317	
16.3.58	1349	בדיא
15.5.58	1374	דיר אבו סעיד
1.5.58	1381	
1.7.58	1379	ענגירה
2.8.58	1388	עין גינה
10.9.59	1393	נאבי א-סיר
2.8.58	1393	שונה הצפונית
2.8.58	1394	שונה הדרומית
16.4.59	1420	עמאן
25.7.59	1432	זרקא'
10.12.61	1585	ביר זית
25.9.61	1638	עימא