

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 *

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

"בטיחות הטיסה" – לרבות מניעת מפגעים הנגרמים עקב הטיסה;
"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, סיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הנודרים או תחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

"בנין חורג" – בנין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראותיה של תכנית או של תקנה אחרת לפי חוק זה החלות עליו, בין שניתנו לסוג מיוחד של בנינים ובין שהן חלות עליו בהיותו נמצא באזור או בשטח מיוחד, או שלא נתקיימה בו הוראה של היתר שניתן לבנייתו על-פי כל חוק הדין בתכנון ובבניה;

"בעל" – לרבות שוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר;

"דרך" – לרבות שפיות, תעלות חפירים למי-גשמים וכיוצא באלה, הן בצדי דרכים והן מתחת להן, עצים או משוכות בצדי דרכים, קירות תומכים של דרכים, גדרותיהן, מחסומיהן ומעקותיהן, ואין נפקא מינה אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרכבים, אם היא קיימת או מוצעת בתכנית, ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת אחת כאמור או ליותר;

"הקלה" – הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג;
"מוסד תכנון" – כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים;
"רשות מקומית" – עיריה או מועצה מקומית;

"שימוש חורג", בקרקע או בבנין – השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על-פי כל חוק הדין בתכנון ובבניה;
"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג'.

פרק ב': מוסדות תכנון

סימן א': המועצה הארצית

2. (א) תקום מועצה ארצית לתכנון ולבניה (להלן – המועצה הארצית) ליעץ לממשלה בכל הנוגע לקו הכללי בביצוע חוק זה, לרבות עניני חקיקה, ולמלא את יתר התפקידים המוטלים עליה בחוק זה ובכל דין אחר.

(ב) וזה הרכב המועצה הארצית:

- (1) שר הפנים או נציגו, והוא יהיה יושב ראש;
- (2) שבעה חברי הממשלה, שתחליט עליהם הממשלה מזמן לזמן, או נציגיהם;
- (3) בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה שימנהו שר הפנים;
- (4) בעל הכשרה מקצועית בעניני שיכון ובניה שימנהו שר השיכון;

* בתקבל בכנסת ביום י"ד בתמוז תשכ"ה (14 ביולי 1965); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בח"ח 548, תשכ"ג, עמ' 161.

- (5) בעל הכשרה מקצועית בענייני גנים ושמורות טבע שימנהו שר הפנים בהתייעצות עם מועצת הגנים הלאומיים ושמורות הטבע;
- (6) ראשי העיריות ירושלים, תל-אביב-יפו וחיפה;
- (7) ראש עירייה אחרת אחת, ראש מועצה מקומית אחת שאיננה מועצה אזורית וראש מועצה אזורית אחת; שר הפנים יקבע לענין זה את העירייה, המועצה המקומית והמועצה האזורית;
- (8) חבר אחד שימנה שר הפנים מתוך הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958¹;
- (9) נציגה אחת של ארגון נשים, והיא תתמנה על ידי שר הפנים בהמלצת ארגון ארצי של ארגוני נשים שהיא לדעת השר יציג ונוגע בדבר;
- (10) נציג הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל;
- (11) נציג המוסדות המיישבים שימנהו שר הפנים לפי המלצת הסוכנות היהודית לארץ-ישראל.
- (12) בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה שיתמנה על ידי שר הפנים.
- (ג) במקומו של ראש רשות מקומית כחבר המועצה הארצית יכול לבוא אחד מסגניו שימנה לכך.

3. מינוי חבר המועצה הארצית יפורסם ברשומות.

4. חבר המועצה שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסויימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שממלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר המועצה שקדם לו.

5. (א) שר הפנים ימנה מזכיר למועצה הארצית.

(ב) המועצה הארצית רשאית למנות לה יועצים מקצועיים.

6. (א) המועצה הארצית רשאית –

- (1) למנות מבין חבריה ועדות קבועות ועדות לענינים מסויימים ולקבוע להן את סמכויותיהן ותפקידיהן;
- (2) למנות לוועדות כאמור יועצים מקצועיים;
- (3) לאצול לוועדות כאמור מסמכויותיה, למעט כל סמכות בדבר תכנית מיתאר ארצית ובדבר הייעוץ בעניני החקיקה בשטח התכנון והבניה.
- (ב) היה חבר ועדה שנאצלה לה סמכות לפי סעיף זה חולק על החלטת הועדה, תעביר הועדה את ההחלטה, על-פי דרישתו, להכרעתה הסופית של המועצה.

סימן ב': ועדה מחוזית

7. (א) לכל מחוז תהיה ועדה מחוזית לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מחוזית), וזה הרכבה:

- (1) הממונה על המחוז – ובהיעדרו נציג אחר של שר הפנים – והוא יהיה יושב-ראש;
- (2) נציג שר השיכון;
- (3) נציג שר העבודה;

¹ ס"ח תשי"ח, עמ' 108.

- (4) נציג שר הבטחון;
- (5) נציג שר הבריאות;
- (6) נציג שר החקלאות;
- (7) נציג שר התחבורה;
- (8) נציג שר המשפטים;

- (9) בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון וכניה. שימנה שר הפנים;
- (10) חמישה חברים שימנה שר הפנים על-פי המלצות הרשויות המקומיות שבאותו מחוז;
- (11) חבר שאינו עובד המדינה או עובד רשות מקומית שבאותו מחוז. הבקי בענייני תכנון וכניה ושנתמנה על ידי שר הפנים.

(ב) הרשויות המקומיות שבמחוז רשאיות, תוך שלושים יום מיום שנדרשו לכך על-ידי שר הפנים או מטעמו, להגיש לשר הפנים את המלצותיהן על חמשת החברים כאמור בסעיף קטן (א) (10); לא עשו כן, רשאי השר למנות את כולם ללא המלצה.

מזכיר הועדה
ויועציה

8. (א) שר הפנים ימנה מזכיר לוועדה המחוזית.
- (ב) הועדה רשאית להתייעץ בעניין מסויים ביועץ מקצועי שתקבע, וכן רשאית היא, באישור שר הפנים, למנות לה יועץ מקצועי של קבע; שר הפנים יתן את האישור לאחר התייעצות עם השרים הנוגעים בדבר.

תקופת כהונה

9. (א) תקופת כהונתה של ועדה מחוזית תהיה ארבע שנים; אך אם לא נכנסה לתפקידה ועדה מחוזית חדשה תמשיך הועדה הקודמת ששה חדשים נוספים בכהונתה, ובתום התקופה של ששה חדשים תתחיל הועדה המחוזית החדשה לפעול בכל מספר של חברים שנתמנו עד אז.

(ב) שר רשאי בכל עת להחליף את נציגו בוועדה המחוזית.

- (ג) חבר ועדה מחוזית – שאינו נציג שר – שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסוימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שממלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר הועדה שקדם לו.

מחדס מקומי
בוועדה מחוזית

10. כל אימת שוועדה מחוזית דנה בתכנית שבתחום רשות מקומית, תזמין את מהנדס הרשות המקומית – אם ישנו – ואת נציגה לברא לפניה, ואם באו – תתן להם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בעניין.

אצילת סמכויות

11. (א) ועדה מחוזית רשאית לאצול מסמכויותיה לוועדת משנה שתבחר מבין חבריה, למעט כל סמכות בדבר הבניה על-ידי המדינה ומטעמה והסמכות בדבר התקנת תקנות לפי פרק י"א, ובכפוף לאמור בפרק זה דין החלטת ועדת המשנה כדין החלטת הועדה המחוזית.
- (ב) החלטותיה של ועדת המשנה יצורפו לפרוטוקול של ישיבת הועדה המחוזית, וכל חבר של הועדה המחוזית רשאי לדרוש, תוך שבוע ימים ממסירת הפרוטוקול לידו, שיתקיים דיון חוזר בעניין בוועדה המחוזית.

- (ג) סעיף קטן (ב) לא יחול על החלטות הטעונות אישור המועצה הארצית וכן על החלטות שמותר לערור עליהן לפני המועצה הארצית.

מרחב תכנון
מחוזי

12. (א) כל שטח במחוז שאיננו מרחב תכנון מקומי לפי סימן ג' או מרחב תכנון מיוחד לפי סימן ד', יהיה אף הוא מרחב תכנון מקומי, ולוועדה המחוזית של המחוז יהיו באותו שטח, בנוסף על סמכויותיה האחרות לפי חוק זה, כל הסמכויות שהיו לוועדה המקומית אילו הוכרז השטח מרחב תכנון מקומי.

(ב) שטח כאמור שביים תחילתו של חוק זה או בכל מועד שלאחר מכן נכלל בתחומה של רשות מקומית, לא יחולו עוד עליו הוראות סעיף קטן (א) בתום תקופה של חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה או מהיום שבו נכלל השטח בתחום רשות מקומית כאמור, הכל לפי המאוחר. שר הפנים רשאי, לגבי שטח פלוגי, להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.

סימן ג': ועדה מקומית

13. (א) שר הפנים, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הועדה המחוזית והרשות המקומית הנוגעת בדבר, רשאי להכריז בצו על שטח שבתחום מחוז אחד כעל מרחב תכנון מקומי (להלן – צו תכנון).

מרחב תכנון
מקומי

(ב) צו תכנון לגבי מרחב תכנון מקומי הכולל את השטח של מועצה אזורית לא יכלול גם שטחים של מועצה מקומית שאיננה מועצה אזורית או של עיריה.

14. צו תכנון יפרט את גבולותיו או את תחומו של המרחב; הוא יפורסם ברשומות על לוחות המודעות של כל רשות מקומית הנמצאת בתחומו של המרחב ובמשרדה של כל רשות מקומית כאמור.

תכנון ופרסומ
של צו תכנון

15. צו תכנון – תחילתו במועד שנקבע בו, ואם לא נקבע – ביום החמישה-עשר מיום פרסומו ברשומות.

תחילתו
של צו תכנון

16. שר הפנים רשאי לשנות את תחומו או את גבולותיו של מרחב תכנון מקומי באותם התנאים ובאותה דרך שבהם הוא רשאי להכריז עליו.

שינוי מרחב
תכנון

17. לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מקומית).

ועדה מקומית

18. (א) במרחב תכנון מקומי הכולל תחום רשות מקומית אחת בלבד, תהיה מועצה הרשות המקומית הועדה המקומית.

ועדה ברשות
מקומית אחת

(ב) נציגי שר הפנים, שר הבריאות ושר השיכון יוזמנו דרך קבע לדיוני הועדה המקומית ותהיה להם דעה מייעצת; לפי המלצת נציגי שר הפנים יזמין יושב ראש הועדה את נציגו של שר אחר שיש לו ענין בדבר הגדון בועדה.

(ג) נציגי שר הפנים, שר הבריאות ושר השיכון בועדה המקומית כאחד רשאים לערור על כל החלטה של הועדה המקומית לפני הועדה המחוזית, והיא רשאית לאשר את החלטה הועדה המקומית עם או בלי שינויים או לבטלה.

(ד) ועדה מקומית שהיא מועצת עיריה חקים ועדת משנה לתכנון ולבניה (להלן בסעיף זה – ועדת המשנה), וזה הרכבה:
(1) ראש העיריה או סגנו;

(2) במועצת עיריה שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד – לא יותר מששה חברי מועצה, ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד או יותר – לא יותר מעשרה חברי מועצה; ובלבד שאם קיימת במועצה ועדת הנהלה ולא כל הסיעות מיוצגות בה או אם סיעה או סיעות הצביעו בבחירת ראש העיריה נגדו, יהיה חלק הסיעות בועדת המשנה כחלקן במועצה ולא יפחת מנציג אחד.

(ה) נציגי שר הפנים, בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה, יוזמן דרך קבע לדיוני ועדת המשנה ותהיה לו דעה מייעצת.

(ו) בוועדה מקומית שהיא מועצת עירייה שמורים תפקידים וסמכויות אלה לוועדה המקומית ולה בלבד:

(1) החלטה על תכנית מיתאר מקומית, שינויה או ביטולה, והגשתה לאישור הוועדה המחוזית;

(2) שימוש בזכות הערר, במידה שהיא ניתנת לוועדה המקומית בקשר להחלטת הוועדה המחוזית;

(3) הפקעת מקרקעין וביצוע כל פעולה הכרוכה בהפקעה לפי חוק זה;

(4) דיון והחלטה בתביעות ופיצויים בהתאם לפרק ט';

(5) בדרך כלל כל תפקיד וכל סמכות שלא יוחדו לוועדת המשנה בסעיף קטן (ז).

(ז) ואלה התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית המסורים לוועדת המשנה:

(1) הכנת תכניות מפורטות וההחלטה עליהן;

(2) חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד';

(3) דיון והחלטה בבקשות לאישור שימוש חורג ומתן הקלה לפי סעיפים 146 ו-147;

(4) בקשה למתן צו הריסה לפי פרק י' וביצועה;

(5) דיון והחלטה בבקשות למתן היתרים לפי סעיף 145;

(6) הגשת תביעה, אזרחית לגביית רוחים מבניה בלתי חוקית כאמור בסעיף 219;

(ח) הסמכויות של הוועדה המקומית לפי סעיף 258 יהיו גם בידי ועדת המשנה.

(ט) החליטה ועדת המשנה בענין מן האמורים בפסקאות (1) עד (4) של סעיף קטן (ז), תצורף הודעה על ההחלטה לפרוטוקול של ישיבת הוועדה המקומית; כל חבר הוועדה המקומית רשאי לדרוש, תוך חמישה עשר יום ממסירת הפרוטוקול לידו, שההכרעה באותו ענין תועבר לוועדה המקומית, ומשעשה כן, יידון הענין בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית; לא היתה דרישה כאמור, רואים את החלטתה של ועדת המשנה לכל דבר כהחלטת הוועדה המקומית.

(י) החלטת ועדת המשנה בענין מן האמורים בפסקאות (5) ו-(6) של סעיף קטן (ז) ובסעיף קטן (ח) רואים אותה לכל דבר כהחלטת הוועדה המקומית.

ועדה במספר
רשויות מקומיות

19. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת (להלן – הרשויות המרחביות), יהיה הרכבה של הוועדה המקומית כזה:

(1) הממונה על המחוז או נציגו;

(2) שבעה חברים שימנה שר הפנים מתוך רשימת אנשים שהמליצו עליהם הרשויות המרחביות, בשים לב ככל האפשר לייצוג של כל הרשויות המרחביות ולמספר התושבים של כל אחת מהן, ובלבד שלא יתמנה עובד הרשויות הללו ושלאחת שנים מהממונים לא יהיו חברי המועצות של הרשויות המרחביות;

(3) נציג שר הפנים;

(4) נציג שר הבריאות;

(5) נציג שר השיכון;

(6) נציג הוועדה המחוזית;

ובלבד שלנציגי השרים תהא דעה מיעצת בלבד.

20. (א) במרחב תכנון מקומי שסעיף 18 חל עליו יהיה מזכיר הועדה המקומית מהנדס הרשות המקומית – אם ישנו, או נציגו.
(ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו תמנה הועדה המקומית את המזכיר.

מזכיר הועדה
המקומית

21. כהונתו של חבר הועדה המקומית שבתחומה נמצאות יותר מרשות מקומית אחת – למעט הממונה על המחוז ונציגו של שר – תחדל כתום ארבע שנים למיניו, אך לא לפני שימונה אחר במקומו או לפני שהוא עצמו ימונה שנית; אולם מי שמינה חבר ועדה מקומית כאמור רשאי להעביר אותו מכהונתו לפני תום אותה תקופה, אם ראה סיבה המצדיקה זאת, ובאותם התנאים ובאותה דרך שמינה אותו; חבר ועדה מקומית שנתמנה על-פי המלצת מועצת רשות מקומית רשאית המועצה הכאה אחריה להמליץ על מינוי חבר אחר שימונה במקומו.

תקופת כהונתם
של חברי הועדה
המקומית

22. הודעה על מינוי חבר ועדה מקומית שסעיף 21 דן בו, תפורסם ברשומות.

פרסום ברשומות

23. חבר ועדה מקומית במרחב תכנון פלוגי לא ישתתף בדיון בכל מוסד תכנון אחר בכל ענין שעליו דנה הועדה המקומית שהוא חבר בה, אלא במעמד מבקש, עורר או מתנגד, ולא יצביע באותו מוסד תכנון בשום ענין הנוגע לאותה ועדה.

פסלות
להשתתף בדיון

24. (א) בועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, ייכלל אומדן הכנסותיה והוצאותיה בתקציב אותה רשות מקומית.

תקציב

(ב) היה מרחב התכנון כולל תחום של כמה רשויות מקומיות תערוך הועדה המקומית בכל שנה הצעת תקציב המראה את אומדן הכנסותיה והוצאותיה, והועדה המקומית רשאית בתקציב כאמור להטיל על הרשויות המקומיות שבתחומה תשלומי כסף למימון התקציב, לפי מכסות שתקבע.

(ג) בתקנות מותר לקבוע מועד לעריכת התקציב.

(ד) התקציב יוגש לאישור שר הפנים ולא ישולם סכום מכספי הועדה המקומית אלא על-פי תקציב מאושר כאמור ולא תתחייב הועדה המקומית בשום התחייבות אלא לפיו או לפי החלטה שאושרה כאמור.

25. אגרות המשתלמות על-פי תקנות לפי חוק זה בקשר לקרקעות או בנינים שבתחום רשות מקומית פלוגית, ישולמו לקופת אותה רשות מקומית ויהיו חלק מהכנסותיה; אגרות כאמור בקשר לקרקעות ובנינים במקומות אחרים ישולמו לקופת הועדה המקומית ויהיו חלק מהכנסותיה.

גביית האגרות

26. (א) מקרקעין שהופקעו על-ידי הועדה המקומית או שיש להקנותם לה בדרך אחרת מכוח חוק זה או על פיו יירשמו בסנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או על שם המדינה אם נקבע הדבר במפורש בתכנית או אם אין רשות מקומית כאמור.

תכנית מקרקעין

(ב) מי שמקרקעין מוקנים כאמור רשומים על-שמו יבצע כל עסקה בהם על-פי הוראות הועדה המקומית שניתנו בהתאם לחוק זה, ולא יבצע בהם כל עסקה אלא על פי הוראות כאמור.

27. (א) מתפקידה של הועדה המקומית ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.

ביצוע החוק
על-ידי הועדה
המקומית

(ב) מקום שקיימת ועדת משנה לתכנון ולכניה חייבים בביצוע כאמור גם הועדה המקומית וגם ועדת המשנה.

28. (א) הועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הועדה המקומית בחוק זה או על-פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים.

(ב) לא קיימה הועדה המקומית הוראה או דרישה של הועדה המחוזית מכוח חוק זה, לרבות הוראה בדבר עריכת תכניות והפקעת קרקעות או בנינים, תוך הזמן שקבעה הועדה המחוזית, רשאית הועדה המחוזית, באישור שר הפנים, לעשות בעצמה את כל הדרוש לכיצוע ההוראה או הדרישה על-חשבון הועדה המקומית ובמקומה ולגבות את ההוצאות ממנה; לענין זה יהיו לה כל הסמכויות של הועדה המקומית, ומה שתעשה יראו כאילו נעשה על-ידי הועדה המקומית.

(ג) לענין סעיף זה, דין ועדת המשנה לתכנון ולבניה כדין הועדה המקומית.

29. (א) ועדה מקומית שהיא מועצה מקומית, רשאית, במידה שקבע שר הפנים בתקנות, לאצול מסמכויותיה לועדת משנה שתיבחר מבין חבריה; אולם במועצה שקיימת בה ועדת הנהלה ולא כל הסיעות מיוצגות בה, או אם סיעה או סיעות הצביעו בבחירת ראש המועצה נגדו, יהיה חלק הסיעות האמורות בין חברי המועצה שבועדת המשנה כחלקן במועצה ולא יפחת מנציג אחד.

(ב) נציג שר הפנים בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה יוזמן דרך קבע לדיוני ועדת המשנה ותהיה לו דעה מיעצת.

(ג) החלטת ועדת המשנה לפי סעיף זה רואים אותה לכל דבר כהחלטת הועדה המקומית.

30. ועדה מקומית רשאית, בתנאים שייקבעו בתקנות, לאצול למהנדס רשות מקומית את הסמכות לחת היתרים התואמים את התכניות המפורטות ואת תכניות המיתאר החלות על המקום; הודעה על ההחלטה של המהנדס תצורף לפרוטוקול של ישיבת הועדה המקומית וכל חבר הועדה רשאי, תוך שבועה ימים ממסירת הפרוטוקול לידו, לדרוש שההכרעה באותו ענין תועבר לועדה המקומית; לא היתה דרישה כאמור, רואים את החלטת המהנדס לכל דבר כהחלטת הועדה המקומית.

31. ועדה מקומית תמציא מזמן לזמן לועדה המחוזית לפי דרישתה את הידיעות הדרושות, לדעת הועדה המחוזית, כדי לברר —

- (1) את צרכי מרחב התכנון לענין התווייתם והרחבתם של דרכים ושטחים פתוחים;
- (2) את צרכי מרחב התכנון בכל דבר אחר שבסמכות הועדה המקומית;
- (3) את כיוונו ואופיו המשוערים של פיתוח המרחב;
- (4) כל דבר הנוגע לתפקידה של הועדה המחוזית.

פיכנ ד': ועדה מיוחדת

32. (א) שר הפנים, על-פי המלצת שר השיכון, רשאי להכריז בצו כי שטח שבתחום מחוז אחד יהווה מרחב תכנון מיוחד, אם נתמלא אחד מאלה:

- (1) בשטח הנדון עוד אין ישוב והוא נועד להקמת ישוב חדש;
- (2) ביום תחילתו של חוק זה וערב פרסום הצו היו באותו שטח 75% לפחות מיחידות הדיור הקיימות והנמצאות בתהליך של בניה גם יחד, יחידות דיור שהוקמו או שהן מוקמות על ידי המדינה או מטעמה, וקיימה התייעצות בדבר מתן הצו עם הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח.

(ב) שר הפנים, על פי המלצת שר השיכון ובהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, רשאי להכריז בצו כי שטח שבתחום אותה רשות מקומית יהיה מרחב תכנון מיוחד, אם המדינה הכינה תכנית להקים בו שכונה חדשה שעל פיה 75% לפחות של כלל יחידות הדיור באותו שטח יוקמו על ידי המדינה או מטעמה.

(ג) סעיפים 14 עד 16 יחולו על תכנון של הצו, פרסומו, תחילתו ושינויו, בשינויים המחויבים לפי הענין, ושאר הוראות חוק זה יחולו במרחב תכנון מיוחד, ככל שאין בסימן זה או בסימן ה' לספק ג' הוראה מפורשת אחרת לאותו ענין.

(ד) בסעיף זה "יחידת דיור" – מערכת חדרים, על חדרי שירות שלה, הנוצרת למגורים של משפחה אחת.

33. (א) תקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר מחמש שנים מיום תחילתו.

תקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד

(ב) רשאי שר הפנים, בדרך האמורה בסעיף 32, להאריך תקפו של צו כאמור לתקופה נוספת שלא תעלה על חמש שנים, וכן רשאי שר הפנים, בהמלצת שר השיכון, לבטל צו כאמור.

34. לכל מרחב תכנון מיוחד תהיה ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה (להלן – ועדה מיוחדת), וזה הרכבה:

ועדה מיוחדת והרכבה

(1) שני נציגים של שר הפנים שאחד מהם יהיה יושב ראש ואחד מהם יהיה בעל הכשרה מקצועית בעניני תכנון ובניה;

(2) שני נציגים של שר השיכון, שאחד מהם יהיה בעל הכשרה מקצועית בעניני שיכון ובניה;

(3) נציג אחד של שר הבריאות;

(4) נציג אחד של שר המשפטים;

(5) נציג אחד של שר העבודה;

(6) נציג אחד של שר התחבורה;

(7) נציג אחד של שר הבטחון;

(8) שני נציגים של הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח שאליו מתייחס הדין.

35. שר השיכון ימנה מזכיר לוועדה המיוחדת.

מזכיר הוועדה

36. בתחום מרחב תכנון מיוחד יהיו כל הסמכויות והתפקידים אשר לוועדה מחוזית בידי הוועדה המיוחדת בלבד כאילו היה מרחב התכנון המיוחד מחוז, וכן יהיו לוועדה המיוחדת בארץ תו תחום כל הסמכויות אשר לוועדה מקומית כאילו היה מרחב תכנון מקומי סעיף 13 חל עליו; כל הוראה בחוק זה או על פיו המחייבת אישור הוועדה המחוזית לדבר שנעשה על ידי הוועדה המקומית לא תחול במרחב תכנון מיוחד.

הסמכויות והתפקידים

סימן ה': ועדה משותפת

37. שר הפנים, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית ומוסדות התכנון הנוגעים בדבר, רשאי, בצו, להקים ועדה משותפת לתכנון ולבניה ליותר ממחוז אחד או ליותר ממרחב תכנון אחד (להלן – ועדה משותפת).

הקמת ועדות משותפות

38. (א) שר הפנים יקבע את הרכבה של הוועדה המשותפת וימנה את חבריה לפי המלצת מוסדות התכנון הנוגעים בדבר.

הרכב של ועדות משותפות

(ב) לא המליצו מוסדות התכנון על הרכב אחד או על חברים מוסכמים או שלא המליצו כלל תוך המועד שהורה שר הפנים, רשאי השר לקבוע את ההרכב ולמנות את החברים.

(ג) שר הפנים רשאי למנות לוועדה משותפת חברים נוספים שמספרם לא יעלה על חמישית מכל חבריה.

39. לוועדה המשותפת יהיו בתחום שנקבע לה הסמכויות והתפקידים של ועדה מחוזית או של ועדה מקומית. הכל לפי הענין. שיוחזר לה בצו של שר הפנים, ורשאי שר הפנים בצו לאסור או להגביל את השימוש באותם סמכויות ותפקידים על ידי מוסדות התכנון הנוגעים בדבר.

40. כל צו לפי סימן זה יפורסם ברשומות.

סימן ו': חוראות כלליות

41. שום פעולה של מוסד תכנון לא תיפסל מחמת זה בלבד שבזמן עשייתה היה מקומו של חבר במוסד פנוי מכל סיבה שהיא.

42. המנין החוקי בישיבות של מוסדות התכנון הוא מחצית החברים.

43. היתה הצבעה בישיבת מוסד תכנון והיו הדעות שקולות בה, יהא ליושב ראש בישיבה הבאה קול נוסף באותו ענין.

44. ישיבות מוסדות התכנון יגוהלו על ידי היושב ראש שלהם, ובהיעדרו – על ידי מי שהמוסד יבחר מבין חבריו, והוא כשאין הוראה אחרת בחוק זה; שאר סדרי העבודה והדיונים של מוסד תכנון, לרבות העבודה והדיון בוועדת משנה שלו, ייקבעו על ידי המוסד עצמו במידה שלא נקבעו בחוק זה.

45. חברים של מוסד תכנון המכהנים מכוח מינוי – למעט הממונה על המחוז, נציגו של שר וחבר ועדה משותפת לפי סימן ה' שאיננו חבר ועדה מחוזית – רשאים להתפטר מכהונתם בהודעת התפטרות בכתב שימסרו ליושב ראש מוסד התכנון שבו הם מכהנים; תקפה של ההתפטרות הוא עם מסירת ההודעה.

46. חבר מוסד תכנון שהגיע לידיעתו במהלך דיוני המוסד או ועדת משנה שלו דבר שהמוסד או ועדת המשנה החליטו לשמור אותו בסוד – לא יגלו למי שאינו חייב לגלות לו את הדבר לפי כל דין.

47. (א) חבר במוסד תכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו או שותפו או על ידי קרוביהם, כל חלק או טובת הנאה בכל תכנית או ענין העומדים לדיון במוסד או בוועדה מועדותיו –

- (1) יודיע על כך ליושב ראש בכתב או בעל פה מיד לאחר שנודע לו כי התכנית או הענין האמורים עומדים לדיון; נמסרה ההודעה בעל-פה, תירשם בפרוטוקול הישיבה הקרובה של המוסד או הועדה;
- (2) לא יהיה נוכח בדיוני המוסד או הועדה באותם תכנית או ענין ולא יצביע בהחלטה על כל שאלה בקשר אליהם.

(ב) בסעיף זה, "קרוב" לאדם פלוני – כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג–

1963².

48. העובר על הוראות סעיף 47, דינו – מאסר שנה אחת או קנס חמשת אלפים לירות; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית או האזרחית של אדם על פי כל דין אחר.

² ס"ח תשכ"ג, עמ' 156.

פרק ג': תכניות

סימן א': תכנית מיתאר ארצית

49. תכנית המיתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר –

הוראות תכנית
מיתאר ארצית

(1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;

(2) אזורי תעשייה ושטחי הספקת מחצבים;

(3) התוויית רשת הדרכים הראשיות, קווי מסילות הברזל, קווי הספקה ארציים, נמלים, עורקי הספקת המים הארצית, סכרים, אנמי אגירה, תחנות כוח, רשת החשמל ושדות תעופה ודרכי הגישה האווירית אליהם, לרבות תחומי השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות הטיסה; אולם היא לא תקבע שדה תעופה אלא באישור שר התחבורה או שר הבטחון;

(4) הוראות בעניני שטחי נופש, ייעוד ושימור קרקע;

(5) הוראות בדבר שמירה על עתיקות, מקומות קדושים, ערכי נוף ושטחים שישארו בטבעם;

(6) מקומות למפעלים ולמטרות ציבוריים שיש להם חשיבות ארצית;

(7) תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסיה במדינה ושלבי פיתוחה ועיתויים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם;

ומותר שתקבע בה הוראות בענינים שיכולים להיות נושא לתכנית מיתאר מחוזית.

50. המועצה הארצית רשאית להורות על עריכת תכנית המיתאר הארצית חלקים חלקים לפי שטחים שונים של המדינה או לפי הענינים שהם נושא התכנית, ודין כל חלק כאמור כדין תכנית המיתאר הארצית.

תכנית חלקית

51. המועצה הארצית תפרסם בדרך הנראית לה את נושא התכנית שעומדים לערוך וכן תתן את ההוראות לעריכתה, והוראות אלה יבוצעו על ידי מי ששר הפנים מינה לכך או על ידי מי שזכה לכך במכרז שפירסם.

עריכת התכנית

52. נערכה תכנית מיתאר ארצית, תמסור המועצה הארצית העתק ממנה לוועדות מחוזיות, וכל ועדה מחוזית רשאית להגיש למועצה הארצית את הערותיה לתכנית תוך התקופה שתקבע המועצה.

מסירת העתק
לוועדות המחוזיות

53. המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הוועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או, לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה.

אישור תכנית

54. אישרה הממשלה את התכנית, תודיע על כך ברשומות; התכנית תפורסם בדרך ובמידה שתורה המועצה הארצית.

פרסום

סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית

55. המטרות של תכנית מיתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מיתאר מקומית, ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה.

מטרות התכנית

56. כל ועדה מחוזית תכין ותגיש לאישור המועצה הארצית תוך חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה תכנית מיתאר מחוזית, כפי שתפרט המועצה הארצית בהוראה; לא עשתה כן, רשאית המועצה הארצית להורות למי ששר הפנים ימנה לכך שיכין את התכנית.

57. הועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות בוועדות המקומיות שבמחוז, לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית, ובין השאר –

- (1) שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי;
- (2) שטחים חקלאיים;
- (3) אזורי תעשייה, לסוגיה השונים;
- (4) שטחי ייעור ועתיקות;
- (5) רשת מחוזית לתחבורה ולדרכים;
- (6) בתי קברות שישמשו יותר ממקום ישוב אחד;
- (7) שטחים מוקפאים שלא ייקבע להם ייעוד כל שהוא;
- (8) הוראות בדבר שמירה על חוף הים;
- (9) התנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.

58. (א) המועצה הארצית רשאית לחייב את הועדה המחוזית לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות שהועדה המחוזית רשאית לקבוע בתכנית לפי סימן זה, וכן הוראות בענינים שהמועצה הארצית מוסמכת להם לענין תכנית המיתאר הארצית.

(ב) לא קיימה הועדה המחוזית הוראה מהוראות המועצה הארצית לפי סימן זה, תוך הזמן שקבעה לה, רשאית המועצה הארצית להורות על ביצועה על ידי אדם ששר הפנים ימנה לכך.

59. מי שמונה על ידי שר הפנים על פי סעיפים 56 או 58 יהיו לו לענין המוטל עליו במינוי כל הסמכויות של הועדה המחוזית ומה שעשה יראו כאילו נעשה על ידי הועדה המחוזית.

60. הועדה המחוזית תגיש למועצה הארצית עם כל תכנית מיתאר מחוזית מסמכי סקר הדרושים להסברתה והבהרתה, ובהם מפה המראה את טיב הקרקעות שבתכנית לענין ניצולם למטרות חקלאיות והמאושרת על ידי מי ששר החקלאות מינה לכך.

סימן ג': תכנית מיתאר מקומית

61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:

- (1) פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
- (2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשייה ולמסחר;
- (3) שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית וכיוצא באלה;
- (4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי.

62. (א) במרחב תכנון מקומי שאין לו תכנית מיתאר מקומית, תכין הועדה המקומית תכנית כאמור ותגיש אותה לוועדה המחוזית להפקדה תוך שלוש שנים מיום תחילתו של חוק זה או מיום תחילתו של צו התכנון שבו הוכרו על המרחב, הכל לפי המאוחר יותר.

- (ב) כל ועדה מקומית רשאית להכין ולהגיש תכנית מיתאר כאמור, גם מיזמתה היא.
- (ג) הוועדה המחוזית תחליט בדבר אישורה של תכנית המיתאר המקומית תוך שנה מהיום שהוגשה לה; לא החליטה תוך אותו מועד, רשאית הוועדה המקומית להגיש למועצה הארצית לאישור, ולמועצה הארצית יהיו לענין זה כל הסמכויות של הוועדה המחוזית.
- (ד) ראתה המועצה הארצית הצדקה לעיכוב במתן ההחלטה של הוועדה המחוזית, תחזיר את התכנית לוועדה המחוזית שתחליט תוך שנה מיום החזרתה; לא החליטה הוועדה המחוזית תוך שנה כאמור, רואים את התכנית כאילו אושרה על ידי הוועדה המחוזית.
63. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

(1) תחיתם שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבנינים בתוך כל שטח, ובכלל זה קביעת –

[א] שטחי קרקע או בנינים שאין להשתמש בהם למטרה פלוגית או שאין להשתמש בהם אלא למטרה פלוגית;

[ב] מקומות למזבלות ולהרחקת אשפה, זבל ופסולת ולניצולם;

[ג] רשת ומיתקנים לאספקת מים, חשמל ושירותים אחרים כיוצא באלה;

[ד] קרקע לשטחים פתוחים – בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד – וקרקעות המיועדות להשתמר כטבען;

[ה] קרקע בשביל שדות תעופה, נמלים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים או שירותים ציבוריים אחרים;

[ו] קרקע לבתי קברות, לרבות הפסקת השימוש בבתי קברות קיימים;

[ז] קרקע שמותר בה לחצוב אבנים או לחרות עפר או חול או לייצר חצץ, התנאים שבהם יבוצעו פעולות אלה, וכן קרקע שבה אסור לבצע פעולות אלה;

[ח] איסורים, הגבלות או תנאים לפרסומת בקרקעות או בבנינים;

(2) התווייתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן, שינוין וכיטולן של דרכים קיימות;

(3) מירווחים וקווים, בדרכים, שמעבר להם לא יבלוט בנין;

(4) תנאים או הגבלות בדבר גודל השטח שמותר להקים עליו בנין, בדבר המירווח מסביב לכל בנין ובדבר גבהו, בטיחותו או לטיבו של בנין בכל אזור או מקום מסויים;

(5) צפיפות הבניה המותרת;

(6) תנאים או דרכים לכיצוע תכנית שיכון;

(7) תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית בכפוף להוראות סעיפים 147 עד 153;

(8) חיוב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם להעניק לבעלי קרקע או בנין גובלים או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;

- (9) הדרכים או השטחים הציבוריים שיש להקנותם למדינה או לרשות מקומית ושיירשמו על שמם, כאמור בסעיף 26;
- (10) השלבים שבהם יבוצעו הוראות שונות שבתכנית.

64. הועדה המחוזית רשאית לחייב את הועדה המקומית לקבוע בתכנית מיתאר מקומית הוראות שהועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית לפי סימן זה, וכן הוראות בענינים שהועדה המחוזית מוסמכת להם לענין תכנית מיתאר מחוזית לפי סעיף 57.

65. הועדה המקומית תגיש לוועדה המחוזית עם כל תכנית מיתאר מקומית מסמכי סקר הדרושים להסברתה ובהם מפה המראה את טיב הקרקעות לענין ניצולם למטרות חקלאיות והמאפשרת על ידי מי ששר החקלאות מינה לכך, וכן כל תעודה אחרת שתדרוש הועדה המחוזית להבהרת התכנית.

סימן ד': תכנית מפורטת

66. (א) ועדה מקומית רשאית בכל עת להכין תכנית מפורטת לכל קרקע שבמרחב התכנון המקומי.

(ב) ראתה ועדה מחוזית צורך בעריכת תכנית מפורטת לקרקע בתחומי מרחב תכנון מקומי שלגביה הוגשה בקשה להיתר בהתאם להוראות פרק ה', תורה לוועדה המקומית להכין ולהגיש לה להפקדה במשך תקופה שתקבע ושלא תעלה על שנתיים, תכנית מפורטת לפי הוראותיה ולבצעה לכשתאושר; הוראה זו אינה גורעת מסמכות הועדה המחוזית לפי סעיף 28.

67. (א) ועדה מקומית רשאית לקבל, בשינויים או ללא שינויים, תכנית מפורטת לכל קרקע שבמרחב התכנון המקומי, שהוצעה לה על ידי בעלי הקרקע או על ידי מי שיש לו ענין בקרקע, או על ידי המדינה או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הקרקע, ורשאית היא לדחות תכנית שהוצעה לה כאמור.

(ב) הועדה המקומית תחליט בדבר קבלת תכנית מפורטת כאמור תוך ששה חדשים מיום הצעתה; לא תחליטה הועדה תוך אותו מועד, רשאי המציע להגיש את התכנית לוועדה המחוזית שיהיו לה לענין זה הסמכויות של הועדה המקומית.

(ג) הרואה עצמו נפגע על ידי דחיית תכנית מפורטת כאמור רשאי לערור לפני הועדה המחוזית תוך שלושים יום מיום שהודעה לו הדחיה.

68. תכנית מפורטת טעונה אישור הועדה המחוזית; אולם תכנית מפורטת החלה בשטח שאין בו תכנית מיתאר מקומית טעונה, עד לאישור תכנית המיתאר, אישור כאילו היא תכנית מיתאר מקומית.

69. כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:

(1) חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם;

(2) ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, מקומות לצרכי דת, סעד, בריאות, תרבות, מיקהל, נופש, ספורט ושטחי חניה, מקלטים ומחסנים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים;

(3) מקומות חניה באתרים שלידם מתרכזים כלי רכב ממונעים;

- (4) מיקום בנינים הנועדים לצרכים מיוחדים ותחיתם שטחים שבהם יחולו הגבלות מיוחדות;
- (5) שמירה על מקומות, מבנים ודברים אחרים שיש להם חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסתטית;
- (6) הריסתם ושיקומם של בנינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיוור מטעמי בריאות;
- (7) שיקומם של בנינים בשטחים מאוכלסים ביתר או בנויים בצפיפות יתר ושל שטחים שכל בניה נוספת בהם עלולה, לדעת הועדה המקומית, להביא לידי צפיפות יתירה של האוכלוסיה או של הבנינים, וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלה;
- (8) הקצאת קרקע לבעל קרקע או לבעל זכות בקרקע שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית;
- (9) מיקומם של בנינים, נפחם, גבהם, צורתם ומראם החיצוני;
- (10) נטיעת עצים והתקנת ספסלים ואבזרים כיוצא בהם בדרכים ובשטחים פתוחים;
- (11) מספר הבנינים שמותר להקים על מגרש, מספר הדירות בכל בנין ומספר החדרים בבנין או בדירה;
- (12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

תאמת מגרשים

70. (א) היו בתחום תכנית מפורטת קרקעות שאינן תואמות את תנאי התכנית בדבר השטח או הצורה של מגרשים, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות –

(1) המאפשרות להקנות לבעל קרקע כאמור, לפי דרישתו, קרקע הגובלת עם הקרקע שלו (להלן – קרקע משלימה), בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את תנאי התכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים וכן בתנאי שיתרת הקרקע הגובלת תתאם תנאים אלה;

(2) המסדירות את דרכי ההקניה של הקרקע המשלימה ואת רישום ההקניה בפנקס המקרקעין, בהתאם להוראות סימן ז', בשינויים המחוייבים, ובהתאם לתקנות.

(ב) מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעלה הקודם את שווייה של הקרקע המשלימה וכן יפצה אותו על כל נזק שנגרם ליתרת הקרקע הגובלת כתוצאה מההסדרה.

(ג) בסעיף זה, "בעל" – למעט שוכר.

סימן ה': תכנית מיוחדת

71. ועדה מיוחדת רשאית להכין בכל עת, למרחב התכנון המיוחד כולו או לכל חלק ממנו, תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, הכל כפי שתמצא לנכון; אולם כל תכנית שהיתה בת תוקף בתחומי מרחב התכנון המיוחד ערב תחילתו של הצו המכריז על מרחב התכנון המיוחד, תעמוד בתקפה אלא אם תשונה או תבוטל על ידי הועדה המיוחדת כפי שנקבע בחוק זה.

תכנית מיוחדת

72. תכנית מיתאר שהוכנה על ידי ועדה מיוחדת טעונה אישור שר הפנים, בהמלצת שר השיכון, ולענין זה יהיו לשר הפנים כל הסמכויות לפי סעיף 112; תכנית מיתאר כאמור לישוב חדש או שהוגשה עליה התנגדות כאמור בסעיף 100, לא תאושר אלא לאחר התייעצות עם המועצה הארצית.

אישור תכנית מיתאר מיוחדת

התנגדות וערר
לתכנית מפורטת
מיוחדת

73. התנגדות לתכנית מפורטת של ועדה מיוחדת תוגש לוועדה היא תדון ותכריע בה; על החלטת הוועדה בדבר דחיית ההתנגדות, קבלתה, אישור תכנית או דחייתה אפשר לערור לפני שר הפנים ושר השיכון כאחד או לפני נציגי שניהם כאחד במועדים ובדרך שייקבעו בתקנות, ויהיו להם לענין זה הסמכויות של המועצה הארצית לפי סעיף 116; ברשות הוועדה המיוחדת מותר לערור כאמור בפני המועצה הארצית במקום להגיש ערר בפני השרים.

ערר על
החלטות אחרות

74. בכל מקום שקיימת לפי חוק זה זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של ועדה מחוזית שסעיפים 72 ו-73 אינם חלים עליה, וההחלטה ניתנה על ידי ועדה מיוחדת, יוגש הערר לפני שר הפנים ושר השיכון כאחד, וכל אחד מהשרים רשאי לאצול מסמכותו לפי סעיף זה, הן בדרך כלל והן למקרה מסויים והן לסוג מסויים של מקרים, ובלבד שחבר הוועדה המיוחדת לא ידון ולא יכריע בערר כאמור.

דין תכנית
מיוחדת

75. בכפוף לאמור בסימן זה יחולו על תכנית של ועדה מיוחדת ההוראות החלות על תכנית שהוכנה על ידי ועדה מחוזית.

תקנות

76. שר הפנים, בהתייעצות עם שר השיכון, רשאי להתקין תקנות בענין הפעלת סמכויותיה של ועדה מיוחדת במידה שלא נקבעו הוראות לכך בחוק זה.

סימן ו': הוראות כלליות לתכניות

הודעה על
הכנת תכנית

77. החליטה ועדה מקומית להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, או החליטה ועדה מחוזית להכין שינוי תכניות כאמור, תפרסם הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, הכל לפי הענין, הודעה על כך ברשומות, במשרדי הרשויות המקומיות ובשני עתונים ירמיים, ותפרט בה את תחום התכנית או השינוי המוצעים.

היתרים וחלוקה
בתקופת בנייה

78. סורסמה ההודעה, רשאית הוועדה המחוזית, או הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, הכל לפי הענין, לקבוע, תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית או השינוי, ותקסם של תנאים אלה יהיה עד לקבלת התכנית, או עד להפקדתם או דחייתם של התכנית או השינוי, או עד שיבוטלו על ידי מי שקבעם, הכל לפי המועד המוקדם יותר.

פטור
מתשלומי חובה

79. הוגבלו זכויותיו של פלוני בקרקע מכוח סעיפים 77 או 78, רשאי שר האוצר לפטור, פטור מלא או חלקי, מתשלום כל מס המגיע לאוצר המדינה בקשר לאותה קרקע, או לדחות את מועדי תשלומי, ורשאית רשות מקומית לתת פטור מלא או חלקי מתשלום כל ארנונה, מס או תשלום חובה אחר המגיעים לה מפלוני או לדחות את מועד תשלומם, הכל במידה שהדבר נוגע לתקופה שבה הוגבלו הזכויות ובשים לב לקיפוח ההגאה בקרקע מכוח ההגבלות האמורות.

תפקידים מיוחדים
בקשר לבטיחות
הטיסה

80. המועצה הארצית תורה לוועדות המחוזיות לקבוע בתכניות המיתאר הוראות הדרושות, לדעת שר הבטחון או שר התחבורה, למען בטיחות הטיסה.

ייוזם תכנית
לבטיחות הטיסה

81. מי שהוסמך על ידי שר הבטחון או שר התחבורה רשאי להציע לכל מוסד תכנון תכנית, שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה, אם הדבר דרוש, לדעתו, למען בטיחות הטיסה; סמכות זו אינה גורעת מסמכות אחרת לפי חוק זה.

ערר על דחיית
תכנית בדבר
בטיחות הטיסה

82. (א) גדחתה הצעה לפי סעיף 81, רשאי המציע לערור על הדחיה בפני ועדה המורכבת משר הפנים, שר האוצר, שר הבטחון ושר התחבורה, והחלטת הוועדה תבוא במקום החלטת מוסד התכנון שדחתה את ההצעה.

(ב) הגשת הערר תובא, בדרך המניחה את דעתה של ועדת השרים, לידיעתם של בעלי הזכויות במקרקעין ושל מחזיקיהם העלולים להיפגע על ידי קבלת הערר, ותינתן להם הזדמנות נאותה להגיש את טענותיהם בכתב בפני הועדה או להשמיען בעל-פה בפני נציגי השרים שמהם מורכבת הועדה.

83. לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן – תחום התכנית). תשריט
 84. כל תכנית תציין את התאריך המשוער לביצועה, ואם יש צורך תקבע שלבים לביצוע והתאריכים לביצוע כל שלב. שלבי ביצוע
 85. תכנית – למעט תכנית מיתאר ארצית – שהוגשה למוסד תכנון המוסמך לאשרה, תופקד על ידי מוסד התכנון בדרך הקבועה בסימן זה, אולם תכנית שלא הוגשה לפי דרישת מוסד התכנון או שאינה מתאימה לדרישות אלה, רשאי הוא לדחותה בלי שתופקד. הפקדה
 86. לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית, רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים כפי שיוורה מוסד התכנון. שינויים לפני ההפקדה
 87. לא הכניסו מגישי התכנית את השינויים בתכנית תוך המועד הקבוע כפי שנדרשו לפי סעיף 86, רשאי מוסד התכנון אשר לו הוגשה התכנית לאישור להכניסם על חשבונם ובמקום; סמכות זו אינה גורעת מהסמכות לדחות תכנית לפי סעיף 85. שינויים מטעם המוסד המאשר
 88. תכנית מיתאר מחוזית תופקד במשרד הועדה המחוזית, במשרדי הנפות ובמשרד הפנים; כל תכנית אחרת תופקד במשרד הועדה המחוזית ובמשרד הועדה המקומית. מקום ההפקדה
 89. הודעה על הפקדת כל תכנית תפורסם ברשומות ובשני עתונים יומיים וכן במשרדי הרשויות המקומיות שמרחב התכנון שלהן כלול בתחום התכנית, ובאין רשות מקומית כאמור – במקום שנוהגים לפרסם בו הודעות שומביות לתחום התכנית. הודעה על הפקדת תכנית
 90. הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תפורסם כאמור בסעיף 89 ונוסף על כך במשרד הועדה המחוזית ובמשרד כל ועדה מקומית שבמחוז. הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית
 91. (א) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תימסר –
 - (1) לועדה המחוזית של כל מחוז הגובל מרחב תכנון מקומי הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית;
 - (2) לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב תכנון הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית.הודעה למוסדות תכנון ומשרדי ממשלה
 - (ב) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מקומית תימסר לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב התכנון שעליו חלה התכנית וכן לכל משרד ממשרדי הממשלה הנוגע בדבר ואינו מיוצג בוועדה המחוזית.
 - (ג) הודעה על הפקדת תכנית מפורטת תימסר לועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל קרקע שבתחום התכנית.
92. בהודעה על הפקדה יצויין מען להגשת התנגדויות לתכנית. המען להגשת התנגדות
93. שר הפנים רשאי להורות על מסירת הודעה בדבר הפקדתה של כל תכנית לגופים ציבוריים המטפלים בשמירת טבע ונוף, בעתיקות ובערכים היסטוריים, אסתיטיים וארכי-טקטוניים וכמו כן למוסדות דתיים ותרבותיים כלליים. חודעות הפקדה מיוחדות

הודעה על תכנית הנובעות לסיסה	94. הודעה על הפקדת תכנית שיש בה כדי להשפיע על הטיסה האזרחית או הצבאית תימסר גם למי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה או שר הבטחון, הכל לפי הענין.
מניעת טענות	95. טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך, לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו.
עיון בתכנית	96. כל מעונין בתכנית שהופקדה, רשאי לעיין בה במקום ההפקדה ללא תשלום.
תוקף זמני להוראות	97. הופקדו תכנית מיתאר מקומית, תכנית מפורטת או כל שינוי בהן ועוד לא ניתן תוקף להם – לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי מקרקעין בתחום התכנית או השינוי שלא בהתאם לתכנית או לשינוי, אלא באישור הועדה המחוזית.
הגבלת פעולות משך תקופת ההפקדה	98. הועדה המחוזית רשאית, אחרי הפקדת תכנית או שינוי לתכנית ועד למתן תוקף להם, לאסור מתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי מקרקעין בתחום התכנית או השינוי, או לקבוע חנאים למתן היתר כאמור.
מקומות קדושים והיסטוריים ובתמ"קברות	99. הוראה בתכנית מיתאר מחוזית או מקומית בדבר שמירת מקום קדוש או בדבר בתי קברות תיערך בהתייעצות עם שר הדתות; הוראה כאמור בדבר שמירה על בנינים או אתרים שיש להם חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית תיערך בהתייעצות עם שר החינוך והתרבות.
התנגדות	100. כל מעונין בקרקע, כבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית שהופקדה, רשאי להגיש התנגדות לתכנית, וכן רשאים להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה –
	(1) בתכנית מיתאר מחוזית –
	(א) ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כלול בתחום התכנית או גובל אותה;
	(ב) רשות מקומית, לרבות ועד מקומי כאמור בסעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות ³ שאזור שיפוטתה כלול בתחום התכנית או גובל אותה;
	(ג) גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;
	(2) בכל תכנית אחרת – מהנדס ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כלול בתחום התכנית או גובל אותה.
התנגדות מטעמי בטיחות הטיסה	101. (א) מי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה או שר הבטחון רשאי להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה אם מצא שיש בה השפעה על הטיסה האזרחית או הצבאית והגשת ההתנגדות דרושה למען בטיחות הטיסה.
	(ב) נדחתה התנגדות לפי סעיף זה, רשאי המתנגד, תוך חמישה-עשר יום מהיום שנמסרה לו הודעה על הדחיה, לערור על הדחיה בפני ועדת השרים כאמור בסעיף 82, והוראות אותו סעיף יחולו בשינויים המחוייבים לפי הענין.
תמועד להגשת התנגדות	102. התנגדות תוגש תוך חדשים מהיום שפורסמה ברשומות ההודעה על הפקדת התכנית הנדונה; אולם בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת רשאית הועדה המחוזית לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר שלא תעלה על ארבעה חדשים, הן במקרה מסויים והן בסוג של תכנית.

³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, תשכ"ה, עמ' 256.

(1) בתכנית מיתאר מחוזית – לועדה המחוזית;

(2) בכל תכנית אחרת – למשרדי הועדה המקומית של מרחב התכנון המקומי שבו נמצא תחום התכנית.

עיון

בהתנגדויות

104. רשאי לעיין בהתנגדויות כל מי שעלול להיפגע על ידי קבלתן; אולם שר הפנים, בהתייעצות עם שר הבטחון, רשאי לקבוע בתקנות אם ובאיזו מידה תהא התנגדות לפי סעיף 101 פתוחה לעיון.

המחליטים
בהתנגדויות

105. המועצה הארצית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית מיתאר מחוזית; הועדה המחוזית תדון ותכריע בהתנגדויות לכל תכנית אחרת.

דיון והכרעה
בהתנגדות

106. מוסד התכנון שאליו הוגשו התנגדויות יעביר אותן בצירוף חוות דעתו למוסד התכנון המוסמך לדון ולהכריע בהן, ומוסד התכנון המוסמך כאמור רשאי לדחות כל התנגדות, או לקבלה, כולה או מקצתה, ולשנות את הוראות התכנית כפי שלדעתו קבלת ההתנגדות מחייבת; אך אם היתה קבלת ההתנגדות עלולה לדעתו לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע בהתנגדות לפני שנתן לאותו אדם הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו.

סובמית היוגנים
בהתנגדויות

107. (א) לדיון בהתנגדות יוזמנו המתנגד ומגיש התכנית, והדיון בהתנגדות יהיה בפומבי.
(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות שהתנגדויות או סוגים של התנגדויות יישמעו על ידי חוקר שימנה ושיקבע את סמכויותיו, וכן רשאי הוא לקבוע בתקנות סדרי דין אחרים בדבר הדיון בהתנגדויות.

הודעה על הכרעה

108. הודעה על הכרעה בדבר התנגדויות תינתן בכתב למתנגד ולמי שהשמיע טענות לפי סעיף 106.

אישור תכנית
מיתאר מקומית

109. החליטה ועדה מחוזית לאשר תכנית מיתאר מקומית, תודיע על כך לשר הפנים לפני מתן פרסום לאישור, והשר רשאי, תוך חמישה עשר יום ממסירת ההודעה, לדרוש מהועדה המחוזית לדון מחדש באישור התכנית, דרך כלל או בקשר להוראות מסוימות שיפרט בדרישה.

ערר על דחיית
תכנית מיתאר
מקומית

110. ועדה מקומית וכן חבר המועצה הארצית רשאים לערור בפני המועצה הארצית על דחיית תכנית מיתאר מקומית על ידי הועדה המחוזית.

דעה נפרדת לערר

111. חבר ועדה מחוזית רשאי לצרף דעה נפרדת מנומקת לבקשת הועדה לאישור תכנית מיתאר מחוזית וכן רשאי הוא לערור בפני המועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית לאשר תכנית מיתאר מקומית; הערר יוגש תוך חמישה עשר יום מתום התקופה לדרישת שר הפנים לדיון מחדש כאמור בסעיף 109, או, אם הוגשה דרישה כאמור, מהמועד שבו החליטה הועדה המחוזית שנית בדבר.

החלטת סופית
בתכנית מיתאר

112. המוסמך לאשר תכנית מיתאר רשאי, לפי ראות עיניו, לאשר את התכנית בלי שינויים או בשינויים הנובעים מהתנגדות או מדעה נפרדת שנתקבלו, או לדחות את התכנית.

הכרעה בתכנית
מפורטת

113. הועדה המחוזית רשאית, לפי ראות עיניה, לאשר תכנית מפורטת בלי שינויים או בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדות, או לדחותה.

ערר על דחיית
תכנית מפורטת

114. ועדה מקומית וכן חבר המועצה הארצית רשאים לערור לפני המועצה הארצית על דחיית תכנית מפורטת על ידי הועדה המחוזית, והחלטת המועצה הארצית היא סופית.

115. מי שהתנגדותו לתכנית מפורטת נדחתה וכן מי שהשמיע, לפי סעיף 106, טענה לדחיית התנגדות שנתקבלה, רשאים ברשות הועדה המחוזית, ובמועד ובדרך שנקבעו בתקנות, לערור על אישור התכנית בסני המועצה הארצית.
116. (א) המועצה הארצית בכואה להכריע בערר לפי סימן זה רשאית לקבלו, כולו או מקצתו, או לדחותו.
(ב) קיבלה המועצה הארצית ערר על אישור תכנית, רשאית היא לשנותה או לדחותה.
(ג) קיבלה המועצה הארצית ערר על דחיית תכנית, רשאית היא, במקומה של הועדה המחוזית, לאשר את התכנית שנדחתה, עם או בלי שינויים.
117. הודעה על אישור תכנית לפי סימן זה ועל דחייתה תינתן ותפורסם בדרך שנותנים ומפורסמים הודעה על הפקדת אותה תכנית, והיא תינתן למי שזכאי לקבל הודעה על הפקדה כאמור.
118. תכנית, לאחר שאושרה לפי סימן זה, תימצא –
(1) בתכנית מיתאר מחוזית – במשרד הפנים ובמשרד הועדה המחוזית;
(2) בתכנית מיתאר מקומית – במשרד הפנים, במשרד הועדה המחוזית, במשרד הנפה ובמשרד הועדה המקומית;
(3) בתכנית מפורטת – במשרד הועדה המחוזית ובמשרד הועדה המקומית.
119. תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה היא בתום חמישה עשר יום לאחר אישורה; אין חובה לפרסם את התכנית ברשומות.
- סימן ז': חלוקה חדשה**
120. בסימן זה, "מגרש" – לרבות דרך.
121. בתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –
(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;
(2) בדבר חלוקתם של מגרשים שאוחדו כאמור חלוקה חדשה בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).
122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;
(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;
(4) הועדה המחוזית תחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קירבת מקומו למגרש הקודם, ואין אחרי החלטה ולא כלום;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום.

123. הוסקה תכנית לחלוקה חדשה, יעביר יושב ראש הועדה המחוזית העתק ממנה ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, ורשם המקרקעין ירשום הערה על יד כל חלקה רשומה העשויה להיפגע על ידי התכנית.

רישום הערה
בפנקסי המקרקעין

124. תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית המפורטת שבה נכללה החלוקה.

תחילה

125. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של החלוקה החדשה, יעביר יושב ראש הועדה המחוזית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר העתק התכנית על תשריטיה כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית תוך חודשיים מהיום שהועבר אליו העתק התכנית כאמור; אולם אי שמירת המועדים האמורים לא תפגע בתקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

רישום חלוקה
בפנקסי המקרקעין

126. (א) שעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

השפעת חלוקה
חדשה על
שעבודים

(ב) היה השעבוד זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלקה שבמקום האחר, תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינוין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(ג) בסעיף זה, "שעבוד" – משכנתה וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, אישור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

127. (א) אוחדו מגרשים על פי תכנית מפורטת, שלא בהסכמת כל הבעלים, ולא חולקו שנית למגרשים נפרדים בין בעליהם, או חולקו כולם או מקצתם, למגרשים משותפים, זכאי בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית שתרכוש את חלקו במגרשים המאוחדים או המשותפים.

איחוד מגרשים
שלא בהסכמת
הבעלים

(ב) בעל מגרש שלא הסכים לאיחוד, רשאית הועדה המקומית, בהודעה, לקבוע לו מועד של ששה חדשים לפחות שבו עליו להגיש לה תביעה כאמור בסעיף קטן (א); לא הוגשה התביעה תוך המועד שנקבע, לא יהיה בעל המגרש רשאי עוד להגישו.

(ג) על רישום איחוד מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים יחולו הוראות סעיף 125, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(ד) איחוד מגרשים על פי תכנית מפורטת לא ישפיע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, או זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא באלה; אולם מותר לקבוע בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינוין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינוי כאמור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

128. הגיע לבעל מגרש תשלום מהועדה המקומית מכוח סעיף 122 או מכוח סעיף 127 והיה המגרש ממושכן במשכנתה, תפקיד הועדה המקומית את הסכום המגיע ממנה בבית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא המגרש, ובית המשפט יחליט למי ישולם הסכום בשים לב לזכויותיהם של בעל המגרש ושל בעל המשכנתה.

תבטח הזכויות
של בעל משכנתה

סימן ח': סולם העדיפויות של תכניות

129. תכנית מיתאר מקומית – כוחה יפה מתכנית מפורטת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר.
130. תכנית מיתאר מחוזית – כוחה יפה מתכנית מיתאר מקומית ומתכנית מפורטת אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר המחוזית.
131. תכנית המיתאר הארצית – כוחה יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר הארצית.
132. תקנות לפי פרק י"א – כוחן יפה מכוחה של תכנית, אם לא נאמר אחרת בתקנות; אולם אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן.

סימן ט': ביטול תכניות, שינוין והתלייתן

133. המועצה הארצית רשאית, לאחר שנתנה לועדה המחוזית הזדמנות להשמיע דעתה או על פי בקשתה של הועדה המחוזית, לבטל, להתלות או לשנות תכנית מיתאר מחוזית.
134. (א) הועדה המחוזית רשאית, באישור שר הפנים, לאחר שנתנה לועדה המקומית הזדמנות להשמיע דעתה, או על פי בקשת הועדה המקומית, לבטל, להתלות או לשנות כל תכנית מפורטת.
- (ב) הועדה המחוזית רשאית, על דעתה היא ולאחר התייעצות עם הועדה המקומית או על פי בקשת הועדה המקומית, לבטל, להתלות או לשנות –
- (1) תכנית מיתאר מקומית – באישור שר הפנים;
- (2) תכנית מיתאר מחוזית – באישור המועצה הארצית.

135. לפני שתחליט ועדה מחוזית לבטל, להתלות או לשנות תכנית מפורטת תתן גם ליוזם התכנית ככל האפשר הזדמנות להשמיע דעתו.
136. הוראות סימן ה' בדבר הפקדה, התנגדויות, אישור, ערר, מתן פרסום והודעות ותחילה, בקשר לתכניות, יחולו בשינויים המחייבים לפי הענין, על שינוי תכנית, ביטולה והתלייתה, אלא שאין חובה לצרף תשריט להחלטה על ביטול, שינוי או התלייה כאמור שאינם מחייבים שינוי של תשריט התכנית המקורית, אלא אם הועדה המחוזית החליטה על כך; שינוי תכנית, ביטולה או התלייתה, דינם לכל דבר מיום תחילתם כדינה של תכנית מיום תחילת תקפה.

פרק ד': חלוקה ואיחוד של קרקעות

137. בעל קרקע שחלה עליה תכנית שאושרה ושאוגנה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה קרקע; לא יינתן היתר לבניה על הקרקע כאמור אלא בהתאם לתשריט חלוקת קרקע (להלן בסימן זה – תשריט) שאושר או, באין תשריט כאמור, בהסכמת הועדה המחוזית.
138. תשריט יפרט באופן ברור את גבולות הקרקע, את גבולותיהן של החלקות המוצעות, את דרכי הגישה לכל חלקה, כפי שהן בתכנית שאושרה, וכל פרט שתדרוש הועדה המקומית כדי לאפשר לה לבדוק את התאמת החלוקה לתכנית שאושרה.
139. היתה בתשריט משום סטיה מתכנית שאושרה, לא תאשר הועדה המקומית את התשריט אלא בהסכמת הועדה המחוזית.

140. סירבה ועדה מקומית לאשר תשריט. רשאי בעל הקרקע, לא יאחר מחדשיים מהיום שבו נמסרה לו הודעה על הסירוב, לערור עליו לפני הועדה המחוזית, והחלטת הועדה המחוזית היא סופית.

ערר

141. רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין, על פי בקשת בעל הקרקע ולאחר תשלום האגרות שנקבעו לכך על פי כל חוק. תשריט הנושא עליו אישור יושב ראש הועדה המחוזית, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הועדה המקומית אישרה את התכנית, או שהועדה המחוזית אישרה את התשריט או הסכימה לו.

ירשום חלוקה
בפנקסי המקרקעין

142. כל עוד לא נרשם תשריט, רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, לבטל או לשנות אישור לתשריט או להתלותו, ובלבד שנתנה לבעל הקרקע הזדמנות נאותה להשיג מיע את טענותיו בפני הועדה המחוזית תוך חדשיים לאחר שניתנה לו הודעה על כך.

שינוי, ביטול או
החלייה של תשריט
חלוקת קרקע

143. לא תירשם חלוקת קרקע בפנקסי המקרקעין אלא על פי תשריט שאושר על פי סרק זה או על פי סימן ז' לפרק ג'; לא יינתן ססק-דין לחלוקת קרקע בין בעליה המשותפים אלא על פי תשריט ואישור כאמור, ולא יהא תוקף לכל רישום שנעשה בניגוד לסעיף זה לאחר תחילת חוק זה.

הגבלה על
חלוקת קרקע

144. הוראות סרק זה יחולו על איחוד חלקות ורישומן בפנקסי המקרקעין, בשינויים המחר-ייבים לפי הענין.

איחוד

פרק ח': רישוי

145. (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

עבודות
סענות היתר

(1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו – למעט תיקון סנימי שאיננו תיקון מבנה ושאינו נוגד את ההיתר לבנייתו;

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

(ב) הועדה המקומית לא תיתן את ההיתר, אלא אם העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין הנדונים.

(ג) נקבעו בתכנית החלה על קרקע או בנין שלבי ביצוע שונים, לא תיתן הועדה המקומית היתר לעבודה או לשימוש בהם אם העבודה או השימוש אינם תואמים את השלב שאליו הגיעו כביצוע התכנית, אלא בתנאים שנקבעו על ידי הועדה המחוזית לשם התאמת העבודה או השימוש לשלב שאליו הגיעו כביצוע התכנית.

146. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, רשאית להתיר שימוש חורג.

שימוש חורג

147. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145.

הקלות

148. היתר לשימוש חורג או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש.

שימוש חורג
והקלות – בתנאים

תנאים למתן חיתור
לשימוש חורג או
למתן חקלות

149. הועדה המקומית לא חתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה:

- (1) פורסמה, על חשבון המבקש, בשלושה עתונים יומיים הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת מועד סביר להגשת התנגדויות;
- (2) ההודעה הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות ובדרך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;
- (3) הועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום;
- (4) בהקלה או בשימוש חורג מתכנית המיתאר הארצית או מתכנית מיתאר מחוזית – נתקבל אישור המועצה הארצית.

הערות המהנדס
של הועדה
מקומית

150. הגישה ועדה מקומית לועדה המחוזית לאישור החלטה בדבר מתן הקלה, היתר לשימוש חורג או אישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית, רשאי המהנדס של אותה ועדה מקומית לצרף את הערותיו הוא להחלטה האמורה, לאחר שנתן הודעה על כך לועדה המקומית.

תנאים לאישור
על ידי הועדה
המחוזית

151. (א) לא תאשר ועדה מחוזית החלטה לתת הקלה או היתר לשימוש חורג אלא אם –

- (1) כל בעלי קרקע או בנין או מחזיקיהם, אשר לדעתה ייפגעו או עלולים להיפגע על ידי האישור, קיבלו על חשבון המבקש הודעה על הגשת הבקשה ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית;
- (2) אין בהקלה או בשימוש החורג סטיה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(ב) שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות מה ייחשב כסטיה ניכרת לענין סעיף זה.

152. הרואה עצמו נפגע על ידי סירוב הועדה המקומית לתת היתר לפי פרק זה או על ידי דחיית התנגדות לפי סעיף 149 (3), רשאי לערור לפני הועדה המחוזית תוך שלושים יום מהיום שבו הודע לו על הסירוב או הדחייה; החלטתה של הועדה המחוזית תבוא במקום החלטת הועדה המקומית ותהא סופית.

סדרי הערר

153. (א) לדיון בערר לפי פרק זה יוזמן העורר ונציג הועדה המקומית, ומשהתייצבו, יתקיים הדיון בפניהם, ורשאים הם להשמיע בפני הועדה המחוזית את טענותיהם.

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות את דרכי הגשת הערר ואת סדרי הדיון בו.

העברת תכרע
לועדה המחוזית

154. על פי דרישת חבר הועדה המקומית או נציגי השרים בועדה המקומית כאחד החולקים על החלטת הועדה לתת היתר לפי פרק זה או לא לתתו, תעביר הועדה המקומית את בקשת ההיתר לועדה המחוזית; הדרישה תוגש תוך שלושים יום מיום מתן ההחלטה של הועדה המקומית; החלטת הועדה המחוזית לתת את ההיתר או לא לתתו תבוא במקום החלטת הועדה המקומית ותהא סופית.

זכויות לפי
דינים אחרים

155. זכות ערר לפי פרק זה אינה גורעת מכל זכות של בעל זכות ערר לפי דין אחר.

הגבלות בקרקע
חקלאית ובמימי
החופים

156. (א) לא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת הראשונה.
(ב) לא יעשה אדם במימי החופים דבר הטעון היתר לפי פרק זה אלא בהתאם לאמור בתוספת השניה.

157. (א) לא החליטה הועדה המקומית בבקשה לתת היתר לפי פרק זה תוך ארבעה חדשים מיום הגשתה, רשאי המבקש להגיש את בקשתו לועדה המחוזית והיא תנהג כאילו הועברה ההכרעה באותה הבקשה אליה, או – אם ראתה שיש הצדקה לעיכוב במתן ההחלטה מצד הועדה המקומית – תחזיר את הדיון בבקשה לועדה המקומית שתחליט תוך ארבעה חדשים נוספים.

(ב) סעיף זה אינו גורע מהסמכויות לפי סעיף 28.

158. לא יינתן היתר לפי פרק זה לגבי קרקע או בנין שבתחום גן לאומי או שמורת טבע אלא לאחר שניתנה הודעה על הגשת הבקשה למתן ההיתר לרשות הגנים הלאומיים או לרשות שמורות הטבע, הכל לפי הענין, ולא יינתן היתר כאמור, על אף האמור בסעיפים 146 ו-147, אלא בהתאם לתכנית החלה במקום.

פרק ו': מיתקנים בטחוניים ומכשולי טיפח

159. בפרק זה –

"ועדה מחוזית" או "ועדה מקומית" – לרבות ועדה מיוחדת או ועדה משותפת, בכל מקום שניתנו להם לפי חוק זה הסמכויות של הועדה המחוזית או של הועדה המקומית, הכל לפי הענין;

"מיתקן בטחוני" – בנין, מחנה או דרך המוחזק או נודע להיות מוחזק בידי צבא-הגנה לישראל או בידי שלוחה אחרת של מערכת הבטחון שאושרה לצורך פרק זה על ידי שר הבטחון, למעט בנין, מחנה או דרך שאינו משמש למטרה בטחונית או שלא נועד לכך או ששר הבטחון או מי שהוסמך על ידיו הורה עליו שהוא פתוח לציבור.

160. על בקשה להיתר לפי פרק ה' במיתקן בטחוני יחולו, על אף האמור בחוק זה או בתקנות על פיו, הוראות אלה:

(1) הסמכות לתת את ההיתר תהיה בידי ועדת משנה של הועדה המחוזית, בהרכב של שלושה מחברי הועדה המחוזית (להלן – ועדה למיתקנים בטחוניים);

(2) שני חברים בועדה למיתקנים בטחוניים ימונו על ידי שר הפנים בהתייעצות עם שר הבטחון, ונציג שר הבטחון בועדה המחוזית יהיה החבר השלישי; שר הפנים בהתייעצות עם שר הבטחון ימנה את יושב ראש הועדה;

(3) הבקשה למתן ההיתר תכלול רק פרטים על איתורו של מקום המיתקן הבטחוני ופירוט המיגבלות שעומדים להטילן עקב הקמת המיתקן על אדם אחר, ויצורף לה תשריט המקום;

(4) לפי דרישת הועדה תימסר לה הודעה על סוג הייעוד הכללי של המיתקן הבטחוני; סוגי הייעוד הכללי ייקבעו על ידי מי שהוסמך לכך מטעם שר הבטחון;

(5) סעיפים 149 עד 154 לא יחולו.

161. היה המיתקן הבטחוני שבקשה לפי פרק ה' מתייחסת אליו בתחום עיריה או באזור מגורים שלא בתחום עיריה, יתחשב המבקש ככל האפשר בהנחיות הארכיטקטוניות של הועדה המחוזית וישמור על קו הבנין שנקבע על ידי הועדה המחוזית.

162. המנין החוקי בישיבת הועדה למיתקנים בטחוניים הוא שני חברים לפחות, שנציג שר הבטחון יהיה אחד מהם.

163. בענינים הנוגעים לטיסה האזרחית תזמין הועדה למיתקנים בטחוניים לפני החלטתה את מי שהוסמך לכך על ידי שר התחבורה בהתייעצות עם שר הבטחון.

קרקעות חקלאיות	164. התוספת הראשונה לחוק זה לא תחול לגבי מיתקנים בטחוניים; אולם בענינים הנוגעים לקרקע חקלאית תזמין הועדה למיתקנים בטחוניים לפני החלטתה את יושב ראש הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
תחולת פרק ז'	165. שימוש בסמכויות לפי פרק ז' לגבי מיתקן בטחוני טעון אישור הועדה למיתקנים בטחוניים.
ועדת ערר	166. (א) דחתה הועדה למיתקנים בטחוניים בקשה לפי סעיף 160, רשאי מי שהגיש אותה לערור, תוך חמישה עשר יום מהיום שהודעה לו הדחיה, על החלטת הועדה לפני ועדת משנה של המועצה הארצית, בהרכב של חמישה חברי המועצה הארצית (להלן – ועדת ערר למיתקנים בטחוניים).
	(ב) שר הפנים בהתייעצות עם שר הבטחון ימנה את חברי ועדת הערר למיתקנים בטחוניים.
	(ג) ועדת ערר למיתקנים בטחוניים רשאית לקבל את הערר או לאשר את ההחלטה שעוררים עליה, עם או בלי שינויים; לא קיבלה את הערר, כולו או מקצתו, רשאית היא לפי דרישת שר הבטחון לחזור ולדון בו.
דיון בערר בהרכב של שלושה	167. יושב ראש ועדת הערר למיתקנים בטחוניים רשאי להורות שבערר מסויים תהיה הועדה מורכבת משלושה חברים בלבד שיקבע.
היושב ראש	168. יושב ראש ועדת הערר למיתקנים בטחוניים ייבחר על ידי הועדה.
מנין חוקי של ועדת ערר	169. המנין החוקי בישיבות ועדת הערר למיתקנים בטחוניים הוא שלושה חברים, ובהרכב של שלושה – שני חברים.
סודיות הדיונים	170. חבר הועדה למיתקנים בטחוניים וחבר ועדת הערר למיתקנים בטחוניים לא ימסרו, על אף האמור בסעיף 46, כל ידיעה שהגיעה אליהם במהלך דיוני הועדה למי שאינו מוסמך לקבלה.
סדרי הדיון	171. הועדה למיתקנים בטחוניים וועדת הערר למיתקנים בטחוניים יקבעו בעצמם את סדרי הדיון ואת סדרי עבודתם במידה שלא נקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו.
פטור	172. מערכת הבטחון לא תודקק להיתר של הועדה למיתקנים בטחוניים או של כל מוסד תכנון אחר לגבי – (1) מיתקן בטחוני שאיתורו אושר מטעם אגף התכנון של משרד הפנים לפני תחילתו של חוק זה; (2) מיתקן בטחוני נוסף בתחום מיתקן בטחוני קיים, ובלבד שמחמת הקמת המיתקן הבטחוני הנוסף כאמור לא יוטלו מגבלות על אדם אחר, ולא יחולו שינויים במגבלות כאמור שהן קיימות, וייעודו הכללי של המיתקן הבטחוני הנוסף לא יהיה מסוג השונה מסוגו של המיתקן הבטחוני הקיים.
תקנות	173. שר הפנים, בהסכמת שר הבטחון, רשאי בתקנות לקבוע לגבי מיתקן בטחוני הוראות מיוחדות בכל הענינים שהוא רשאי להתקין להם תקנות על פי סעיף 265 וכן הוראות בדבר התנאים למתן הקלה או היתר לשימוש חורג לפי פרק ה'.
מניעת מכשולי טיסה	174. (א) מי שהוסמך על ידי שר הבטחון או שר התחבורה, הכל לפי הענין, רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולבצע בהם פעולה או לעשות בהם או מעליהם סידורים, לרבות תאורה, צביעה או סימון, הכל לשם מניעת מכשולי טיסה; אך לא ייכנס לבנין המשמש

למעשה בית מגורים ללא הסכמת תופשו אלא בשעות היום ולאחר שמסר לו הודעה בכתב שלוש ימים מראש.

(ב) המונע את מי שפועל מכוח סעיף קטן (א) מלמלא את תפקידו או להשתמש בסמכותו, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס 2500 לירות; הוראה זו אינה גורעת מאחריות סלילית לפי חוק אחר.

(ג) מי שהוסמך כאמור בסעיף קטן (א) רשאי להורות לבעל הקרקע או הבנין או למחזיק בהם לבצע את הפעולה או לעשות את הסידורים, הכל כאמור בסעיף קטן (א) וכי מועד ובתנאים שיקבע.

(ד) מי שניתנה לו הוראה לבצע פעולה או לעשות סידורים כאמור בסעיף קטן (ג) חייב בקיומה; קיים אותה, זכאי הוא לתשלום הוצאותיו מאוצר המדינה; הוראה זו אינה גורעת מאחריות לאי קיום החובה לפי כל חוק אחר.

(ה) הוראות סעיף זה אינן גורעות מכל חובה שהוטלה או שתוטל על בעל קרקע או בנין בהתאם לתנאי כל היתר לפי כל תיקון הדין בתכנון ובניה.

(ו) "מקרקעין", בסעיף זה – לרבות עגורן ומנוף שגבהם מעל ארבעה מטרים, אף אם אינם מחוברים לקרקע.

175. (א) הועדה למיתקנים בטחוניים רשאית, על פי דרישת שר הבטחון או סגנו, להורות לועדה המקומית, לועדה המחוזית או לועדה למימי חופין להכניס לתכנית הוראת שינוי, אם היא הכרחית לשם הבטחת פעולתו התקינה של מיתקן בטחוני, השימוש התקין בו, מניעת פגיעה בסודיותו או מניעת נזקי גוף או רכוש הצפויים מפעולתו או מהשימוש בו.

(ב) היתה הוראת השינוי לפי סעיף קטן (א) איסור התקנתו של מיתקן חשמלי כמשמעותו בחוק החשמל, תשי"ד–1954, של מיתקן אלקטרוני או של מיתקן אחר שייקבע בצו על ידי שר הדואר, הפסקת פעולתם או קביעת תנאים לשימוש בהם – יכול שתוגש הדרישה גם על ידי שר הדואר.

(ג) היתה הוראת השינוי איסור השימוש בבנין מגורים או הגבלתו של השימוש בו, וכתוצאה מהוראת השינוי כאמור עשוי להיפסק השימוש בבנין או עשויה לחול הגבלה ניכרת ומוחשית בשימוש בו, לא תבוצע מכוח הוראות סעיף זה בלבד הפסקת השימוש בבנין או ההגבלה בשימוש בו כאמור לגבי מי שמחזיק בבנין בזכות חוקית או בזכות שביטור, אלא לאחר שהועמד לרשותו של אותו מחזיק שיכון חלוף סביר או, אם רצה בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

(ד) החלו בהליכים משפטיים לשם הכרעה אם אמנם הועמד לרשות המחזיק בבנין כאמור בסעיף קטן (ג) דיור חלוף סביר או סכום הפיצויים הנאות תמורתו, אין בכך כדי לעכב את ביצוע הוראות השינוי לגבי אותו מחזיק.

(ה) הועדה למיתקנים בטחוניים תביא את הדרישה להוראת השינוי לידיעתם של בעלי הקרקעות והבנינים ושל בעלי זכות בהם אשר, לדעת הועדה, הם עלולים להיפגע על ידי הוראת השינוי, ובעל זכות כאמור רשאי, תוך עשרה ימים מהיום שהגיעה הוראת השינוי לידיעתו, להגיש התנגדות להוראה בפני הועדה בדרך שקבע שר הבטחון בהסכמת שר הפנים בתקנות.

(ו) הועדה למיתקנים בטחוניים רשאית לדחות את ההתנגדות או לקבלה, כולה או מקצתה, ולתת את הוראת השינוי, כפי שמחייבת, לדעתה, קבלת ההתנגדות; דחתה הועדה

הוראת שינוי

1 ס"ח תשי"א, עמ' 190.

את ההתנגדות, כולה או מקצתה, תעביר אותה לדיון ולהכרעה סופית בפני ועדת הערר למיתקנים בטחוניים.

(ז) בדיון בהתנגדות תונחה הועדה למיתקנים בטחוניים וועדת הערר למיתקנים בטחוניים על ידי השיקולים המפורטים בסעיף קטן (א).

(ח) על פי דרישת חבר הועדה למיתקנים בטחוניים החולק על החלטתה בדבר הוראות שינוי, תעביר הועדה את ההכרעה באותו ענין לוועדת הערר למיתקנים בטחוניים; הדרישה תוגש תוך חמישה עשר יום מיום מתן ההחלטה של הועדה למיתקנים בטחוניים, וההחלטה של ועדת הערר תבוא במקום ההחלטה של הועדה למיתקנים בטחוניים ותהא סופית.

(ט) עברו כל התקופות להגשת ההתנגדויות או להגשת דרישות להכרעה על ידי ועדת הערר למיתקנים בטחוניים או הוכרע בהן סופית, רואים את התכנית כאילו שונתה כדין על ידי הוראת השינוי והשינוי יקבל תוקף במועד שנקבע על ידי הועדה למיתקנים בטחוניים.

(י) הוראות סימן ט' לפרק ג' לא יחולו על תכנית ששונתה בדרך הוראת שינוי.

(יא) כל מקום שהוראת שינוי סותרת היתר לפי חוק זה, הוראת השינוי עדיפה וההיתר יתוקן, ישונה או יבוטל בהתאם.

(יב) "הוראת שינוי", בסעיף זה – לרבות הוראת בדבר –

(1) איסור הבניה או הגבלתה או קביעת תנאים לבניה;

(2) איסור השימוש בקרקע או בבנין או בחלק מהם או הגבלתו או קביעת תנאים לו.

176. מי שנפגע על ידי הוראה על פי סעיף 174 או על ידי הוראת שינוי כאמור בסעיף 175, יהיה זכאי לפיצויים מאוצר המדינה בהתאם להוראות פרק ט', בשינויים המחוייבים לפי הענין; לענין זה יראו הוראה שניתנה על פי הסעיפים האמורים כאילו נכללה בהוראות המנויות בסעיף 200.

177. הוגשה מטעם שר הבטחון התנגדות לתכנית בשל מיתקן בטחוני שהוא קיים, או שהקמתו אושרה והוא עלול להיפגע על-ידי התכנית, יחולו על ההתנגדות הוראות חוק זה בשינויים אלה:

(1) ההתנגדות תוגש לוועדה למיתקנים בטחוניים;

(2) בהתנגדות לתכנית מיתאר מחוזית תדון ותכריע ועדת הערר למיתקנים בטחוניים; בהתנגדות אחרת תדון ותכריע הועדה למיתקנים בטחוניים;

(3) ההתנגדות לא תהיה נתונה לעיון על פי סעיף 104;

(4) הועדה למיתקנים בטחוניים תודיע לוועדה המחוזית על הגשת ההתנגדות להכרעה בה.

פרק ז': שימוש חורג

178. מיום תחילת תקפה של תכנית רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, חייבת היא לפי דרישת הועדה המחוזית –

(1) לערוך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים לפי התכנית או שיש בהם לפיה שימוש חורג, וכן רשימת הקרקעות בתחום התכנית שיש בהן לפיה שימוש חורג;

(2) לקבוע את התקופה שבה מותר עוד להמשיך ולהשתמש בבנינים או בקרקעות כאמור שימוש חורג או שבה מותר לקיים בנינים כאמור בבנינים חורגים (להלן – תקופת מקסימום לחריגה).

פרטום הרשימה
אישורה

179. נערכה רשימת בנינים וקרקעות כאמור בסעיף 178, ינהגו בה, בשינויים המחוייבים לפי הענין, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחילת תקפה ולענין כל דבר אחר, ככתבנית מפורטת; ובכל הודעה על הפקדת הרשימה יאמר כי הועדה המקומית עומדת לקבוע את תקופת המקסימום לשימוש החורג בבנינים או בקרקעות שברשימה ולקיום בנין שברשימה כבנין חורג.

מבחנים לקביעת
תקופת המקסימום
לחריגה בבנינים

180. הועדה המקומית תקבע לכל בנין חורג לפי סעיף 178 את תקופת המקסימום, בשים לב לכל הנסיבות ובין השאר –

- (1) התקופה המשוערת להמשך קיומו של הבנין, למעשה, בשים לב לשנות קיומו שחלפו ולמצבו אותה שעה;
- (2) התקופה המשוערת להמשך קיומו היעיל של הבנין מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה;
- (3) מידתה ואפיה של החריגה;
- (4) אפיו הציבורי של הבנין.

מבחנים לתקופת
המקסימום לחריגה
בקרקעות

181. הועדה המקומית תקבע לכל קרקע שבה קיים שימוש חורג את תקופת המקסימום לחריגה, בשים לב לכל הנסיבות, ובין השאר מידתה ואפיה של החריגה.

אישור תקופת
המקסימום

182. קבעה הועדה המקומית, מכוח ספק זה, את תקופת המקסימום לחריגה של כל בנין או קרקע, ינהגו בקביעה זו, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחילת תקפה ולענין כל דבר אחר, ככתבנית מפורטת, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

הפסקת החריגה
בתום תקופת
המקסימום

183. לא יאוחר מתום תקופת המקסימום יפסק השימוש החורג בבנין, או ישונה הבנין עד שלא יהיה עוד חורג או ייהרס או יסולק; לא נעשה כן, רשאי בית משפט השלום, לפי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות על המשחמש בבנין או על בעל זכות בו לבצע את הדבר, הכל לפי הענין וכפי שנראה לבית המשפט צודק בנסיבותיו.

הפסקת החריגה
לפני תום תקופת
המקסימום

184. (א) הועדה המקומית רשאית, אם נראה לה הדבר דרוש לצרכי התכנון, להורות בכתב למשתמש בבנין או לבעל זכות בו להפסיק את השימוש החורג לפני תום תקופת המקסימום לחריגה של אותו בנין, או לשנות, להרוס או לסלק את הבנין החורג, הכל לפי הענין, לפני תום אותה תקופה.

(ב) הרואה את עצמו נפגע על ידי הוראת הועדה המקומית רשאי לערור עליה לפני הועדה המחוזית תוך תשעים יום ממסירתה לידי, והועדה המחוזית רשאית לקבל את הערר או לאשר את הוראת הועדה המקומית, עם או בלי שינויים.

(ג) בוצעה ההוראה, זכאי בעל הזכות בבנין לפיצויים מהועדה המקומית; אולם בחישוב הפיצויים יביאו בחשבון כי בתום תקופת המקסימום היה נפסק השימוש החורג בבנין או שהבנין היה טעון הריסה, סילוק או שינוי בלי תשלום פיצויים.

אי-ביצוע
החפסקה
לפני המועד

185. לא קיים המשתמש בבנין או בעל הזכות בו את הוראת הועדה המקומית שניתנה לו לפי סעיף 184, לאחר שתמה תקופת הערר עליה או לאחר שאושרה ההוראה על ידי הועדה המחוזית, רשאי בית משפט השלום, על פי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות עליו לקיים את ההוראה.

186. לא קויים צו של בית המשפט לפי סעיפים 183 או 185 ואין עוד ערעור עליו, רשאי בית המשפט, כשהנסיבות מחייבות זאת, להטיל את ביצועו על הועדה המקומית, וכן רשאי בית המשפט להרשות את הועדה המקומית לגבות את הוצאות הביצוע ממי שחייב בקיום הצו, בדרך שגורים חוב אורחי; סעיף זה אינו גורע מסמכות בית המשפט לפי פקודת בזיון בית המשפט⁵, ומכל זכות לפיצויים לפי חוק זה.

187. היה הבנין החורג בית מגורים או שהשימוש החורג היה בבנין מגורים, לא ייפסק השימוש שבזכות חוקית או שבזכות שביושר מכוח הוראות פרק זה בלבד, אלא לאחר שהורעמד לבצלי הזכות שיכון חלוף סביר, או, אם רצו בכך, לאחר ששולמו להם או לזכותם פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

פרק ח': הפקעות

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שוקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין סעיף זה.

189. הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות איתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943⁶, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20 (2) (ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או הוכרו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

⁵ חוקי אי"י, כרך א', פרק כ"ג, עמ' 332.

⁶ ע"ר 1943, תוס' 1 מט' 1305, עמ' 32.

- (4) לענין סעיף 12 לסקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;
- (5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;
- (6) סעיף 21 לסקודה האמורה לא יחול.

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנחנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסיילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

חילופי קרקע

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להחיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

הסכם אינו
חיתר להריגה

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

דין רכוש שהופקע

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביורש במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

שיכון חלוף

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יתולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

דין מקרקעין
שנרכשו בתמורה

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר הפנים, בהת-ייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שווייה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלום הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

שינוי ייעוד
של רכוש מופקע
ללא תשלום

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לסקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

פרק מ': פיצויים

197. (א) נפגעו מקרקעין על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, אם היתה סיבה סבירה לכך, אף אם כבר עברה התקופה.

198. (א) הוגשה לוועדה המקומית תביעת פיצויים לפי פרק זה, תמסור דין וחשבון עליה לוועדה המחוזית, ואט לא הציעה לדחות את התביעה – גם אומדן הסכום המוצע לשלם פיצויים.

(ב) הועדה המחוזית רשאית לאשר את החלטת הועדה המקומית, לשנותה או להחזיר את הענין לדיון מחדש בוועדה המקומית.

199. לא נתקבלה תביעת הנפגע, כולה או מקצתה, יכריע בית המשפט בדבר, בכפוף להוראות סעיף 256.

200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

- (1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירוות מסכים לבנינים וכניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלים, גבהים, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
- (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
- (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
- (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יכלוט שום בנין;
- (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וצידום בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;
- (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;
- (11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

201. לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנשללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

אין פיצויים
למעשים שאחרי
הפקדת תכנית

202. מי שבתום תקופת המקסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינויו. הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

פרק י': עבירות ועונשין

203. בפרק זה –

הגדרות

“בית המשפט” – בית משפט השלום או בית משפט עירוני; אולם בית משפט עירוני לא יהיה רשאי להטיל קנס או מאסר אלא בגבולות סמכויותיו לפי סקודת בתי המשפט העירוניים⁷;

“עבודה בסטיה ניכרת מתנאי ההיתר” – אחת מאלה:

- (1) בניה שיש בה שינוי ממשי בייעוד ובשימוש של הבנין כפי שנקבע בהיתר, כגון הפיכת בנין או חלק ממנו שאינו מיועד למגורים – למקום מגורים;
- (2) סטיה מהחשובים הסטטיים שצורפו לבקשת ההיתר ונעשו תנאי בו;
- (3) בניה במיפרטים שלא בהתאם לתנאי ההיתר;
- (4) בניה של חדר מגורים שאינו מגיע לגובה שנקבע לכך בהיתר;
- (5) אי-הקמת מקלט או כור מים במקום שתנאי ההיתר מחייבים את הקמתם;
- (6) אי-הקמת חדרי מטבח, חדרי אמבטיה, חדרי מקלחות, בתי שימוש וחדרי שירות כיוצא באלה, במקום שתנאי ההיתר מחייבים את הקמתם, או התקנת מיתקני תברואה ומיתקנים אחרים בניגוד לתנאי ההיתר, בדרך העלולה לסכן את בריאות הציבור;
- (7) אי-הריסת מבנים קיימים בשטח הבניה, כשתנאי ההיתר מחייבים את ההריסה;
- (8) אי-קיום תנאי ההיתר להבטחת הבטיחות של העוברים ושבים ושל העובדים במקום הבניה וביצוע עבודות קרקע, בניגוד לתנאי ההיתר, אם יש בכך כדי לסכן את בטחון הציבור;
- (9) בניה מעבר לקווים שנקבעו בתנאי ההיתר כגבולות לבניה;
- (10) הוספת קומות, חדרים וחלקי בנין אחרים מעל המותר בתנאי ההיתר;
- (11) בניה שלא בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות מיוחדות שנקבעו בתנאי ההיתר מכוח תכנית לשם מתן צורה אחידה למקום מסוים;
- (12) אי-קיום תנאי ההיתר למניעת מטרדים הנגרמים על ידי רעש, ריח או עשן;
- (13) בניה בניגוד לתנאי ההיתר הבאים למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף;
- (14) אי-קיום תנאי ההיתר או בניה בניגוד לתנאי ההיתר שיש בהם משום הפרעה לתנועה או הגבלת שדה הראיה של הנהג בכלי רכב בדרך;
- (15) אי-קיום תנאי ההיתר בדבר מקומות חניה לכלי רכב.

⁷ חוקי אי-י, כרך ב', פרק צ"ז, עמ' 995.

204. (א) המבצע עבודה או משתמש במקרקעין בלא היתר כשביצוע העבודה או השימוש טעונים היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, דינו – קנס 2500 לירות או מאסר שנה אחת, ובעבירה נמשכת – קנס גוסף 500 לירות או מאסר גוסף שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שקיבל הנאשם הודעה בכתב מהועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(ב) המבצע עבודה בסטיה גיכרת מתנאי ההיתר כשביצוע העבודה טעון היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, דינו – קנס 1500 לירות או מאסר ששה חדשים, ובעבירה נמשכת – קנס גוסף 250 לירות לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שקיבל הנאשם הודעה בכתב מהועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(ג) המבצע עבודה או משתמש במקרקעין כשביצוע העבודה או השימוש טעונים היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו ואינו מקיים תנאי שהותנה בהיתר כאמור, דינו – קנס 750 לירות.

(ד) המשתמש בקרקע חקלאית בניגוד להוראות התוספת הראשונה, דינו – קנס 1500 לירות או מאסר ששה חדשים, ובעבירה נמשכת – קנס גוסף 250 לירות לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שקיבל הנאשם הודעה בכתב מהועדה המקומית על אותה עבירה או לאחר הרשעתו.

(ה) המשתמש שימוש חורג במקרקעין לאחר תום תקופת המקסימום שנקבעה בהתאם להוראות פרק ז', דינו – קנס 750 לירות.

אמצעים נוספים

205. הורשע אדם על עבירה לפי סעיף 204, רשאי בית המשפט, בשעת גזר הדין –

(1) לצוות שהבנין או אותו חלק ממנו שנבנו ללא היתר או בסטיה גיכרת מתנאיו ייהרס, יפורק או יסולק על ידי הנשפט או על ידי הועדה המקומית, אם ביקשו על כך הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, ולחייב את הנשפט בהוצאות הביצוע;

(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 את בטיחות הציבור;

(3) לתת לנשפט כל צו אחר שייראה לבית המשפט, בקשר לדרך או לבנין שבהם נעברה העבירה, לרבות צו לשינוי מבנה וצו סגירה.

206. הורשע אדם על עבירה בבנין לפי סעיף 204 ובתחילת ההליכים נגדו לפי אותו סעיף טרם נסתיימה הקמתו של אותו בנין, או שנסתיימה תוך ששה חדשים שלפני תחילת ההליכים, יתן בית המשפט צו כאמור בסעיף 205, וזולת אם הראה הנשפט טעם משכנע מדוע לא יינתן הצו.

207. בית המשפט רשאי, בזמן מתן צו לפי סעיפים 205 או 206 ובכל עת לאחר מכן, לקבוע את המועד לביצועו.

208. (א) בוצעה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהם עבירה לפי סעיף 204, ניתן להאשים בה אחד או יותר מאלה:

(1) בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש כאמור;

(2) מי שמוטלת עליו חובה להשיג היתר כאמור מכוח חוק זה או תקנה על פיו;

האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר

- (3) בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (4) מי שהוחזק כבעלים של המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (5) כבעלות משותפת במקרקעין – כל אחד מן השותפים בשעת ביצוע העבירה;
- (6) המבצע בפועל את העבודה;
- (7) המשתמש בפועל במקרקעין;
- (8) האחראי לעבודה או לשימוש, לרבות האדריכל, המהנדס המתכנן, המהנדס האחראי לביצוע, הקבלן הראשי וכן סוכניהם, אך למעט עובדים המועבדים על ידיהם.

(ב) נאשם אחד המפורטים בסעיף קטן (א) – למעט המהנדס האחראי לביצוע – בעבירה לפי סעיף 204, תהא זו הגנה טובה אם יוכיח אחד משני אלה:

- (1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;
- (2) הוא נקט בכל האמצעים הנאותים למנוע את ביצוע העבירה.

209. בוצעה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהן עבירה לפי סעיף 204, רשאים הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לדרוש בהודעה בכתב ממי שהוא אותה שעה בעל המקרקעין או המחזיק בהם, שימציאו להם את שמו ומענו של מבצע העבודה או של המשתמש במקרקעין כאמור; לא קיימו בעל המקרקעין או המחזיק בהם את הדרישה, יתנו את הדין על העבירה האמורה כאילו עברה.

אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק

210. נשפט שאיגו מקיים צו לפי סעיפים 205 או 206 תוך המועד שנקבע על ידי בית המשפט, דינו – קנס 10 000 לירות או מאסר שמונה עשר חודשים, וקנס נוסף 500 לירות או מאסר נוסף שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה בתום המועד שנקבע כאמור; הורשע אדם בעבירה לפי סעיף זה, יהיו לבית המשפט כל הסמכויות הנוספות שלפי סעיף 205.

אי-קיום צו בית המשפט

211. ציווה בית המשפט על הועדה המקומית לבצע פעולה פלוגית, רשאית היא ושלחיה להיכנס למקום שהצו נוגע לו לשם ביצוע הפעולה, ואם חייב בית המשפט את הנשפט בהורצאות הביצוע של הפעולה, רשאית הועדה המקומית לגבות בדרך שגובים חוב אורחי.

סמכויות הועדה המקומית

212. נעברה עבירה בבנין לפי פרק זה, ואילו הורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 205, רשאי הוא לצוות כן אף ללא הרשעה, ובלבד שחלה אחת הנסיבות האלה:

הריסת ללא הרשעה

- (1) אין למצוא את האדם שביצע את העבירה;
- (2) אי-אפשר או בלתי מעשי הוא למסור לו הזמנה לדין;
- (3) מי שהיה בעל הבנין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה איננו בעל הבנין עוד;
- (4) אין להוכיח מי ביצע את העבירה;
- (5) מי שביצע את העבירה מת או איננו בר-עונשין מסיבות שאין בהן כדי לעשות את פעולתו חוקית.

213. כצו לפי סעיף 212 רשאי בית המשפט, על פי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, להרשות את הועדה המקומית לבצע, ואם נהרס הבנין, כולו או מקצתו, רשאית הועדה המקומית לגבות את הוצאות הביצוע על ידי מכירת התמרים של הבנין שנהרס.

ביצוע על-ידי הועדה המקומית

214. המוסר למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, בידעו שהיא כרובת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, כמטרה להשיג את דחייתם או כמטרה כיוצאת באלה, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס 2500 לירות; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

215. הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 214 יהא האישור או ההיתר שהושג על ידי מסירת ההודעה הכרובת או המטעה שעליה הורשע – בטל מעיקרו, ואת התכנית או ההוראה שאושרו, או העבודה או השימוש שעליהם ניתן ההיתר, יראו כאילו בוצעו ללא אישור או ללא היתר, הכל לפי הענין.

216. (א) ניתן לאדם אישור או היתר לפי חוק זה על סמך פרטים בלתי נכונים ולא חל על המקרה סעיף 215, רשאית הועדה המקומית, לאחר שנתנה לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו, לבטל את האישור או ההיתר, הכל לפי הענין, אולם כשהיה האישור או ההיתר לענין בניה, לא תעשה כן אחרי שהחל אותו אדם בבניה.

(ב) דין החלטת הועדה המקומית לבטל אישור או היתר כאמור כדין החלטת סירוב לענין סעיף 152.

217. המונע את מי שפועל בשם מוסד תכנון או בתוקף תפקיד שהוטל עליו בדרך אחרת לפי חיקוק מלמלא תפקיד או מלהשתמש בסמכות לפי חוק זה או תקנה על פיו, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס 2500 לירות; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי חוק אחר.

218. בית המשפט יצווה על הנשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה ולחייב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר הקשורים בעבירה ושהנש-סט חייב בתשלומם אותה שעה מכוח חוק זה וטרם שילם אותם, ואם היתה העבירה בקשר לעבודה 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 חייב לצוות על תשלומו לפי סעיף זה.

219. הורשע אדם בעבירה לפי פרק זה, רשאית הועדה המקומית, בין שהוטל עליו בגזר הדין קנס או תשלום חובה ובין שלא הוטל, לתבוע מאותו אדם בדרך תביעה אזרחית –

(1) בעבירה בקשר לבניה הטעונה היתר לפי חוק זה – כפל שווי של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר, כשהם פנויים מכל תופש בהם;

(2) בעבירה בקשר לבניה שלא בהתאם להיתר או להוראה אחרת מכוח חוק זה – כפל ההפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שוויים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר או להוראה האמורה, כשהמבנה או התוספת פנויים מכל תופש;

אולם בתביעה כאמור תהא זו הגנה טובה אם יוכיח הנתבע שהרס, על פי צו בית המשפט או מרצונו הוא, את המבנה או את התוספת למבנה שביחס אליהם נעברה העבירה.

220. (א) ציווה בית המשפט לפי פרק זה על הריסת מבנה או תוספת מבנה שנתפשו על ידי אדם אחר בהסכמת הנשפט או בהסכמת אדם האחראי לפי חוק זה לביצוע העבירה, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל ולחייב בהוצאות המשפט ובסכומים האמורים בסעיף 218, לחייב את הנשפט, על פי בקשת התופש או הועדה המקומית, לתת לו דיור חלוף סביר או לשלם לו פיצויים כדי השגת דיור חלוף סביר, הכל כפי שייראה לבית המשפט, וזולת אם הוכיח הנשפט כי התופש תפס את המבנה או את התוספת שלא בתום לב.

- (ב) הוראות סעיף זה באות להוסיף על סמכויותיו של בית המשפט ועל זכויות האחרות של התופש לפי כל דין אחר ולא לגרוע מהן.
- (ג) בהליכים לפי סעיף זה רשאי בית המשפט לקבל ראיות אף אם לא היה רשאי לקבלן בהליכים רגילים.
221. (א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי פרק זה שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 205, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על יד רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- (ב) ציווה בית המשפט על הריסה לפי פרק זה, יורה בית המשפט שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור.
- (ג) בית המשפט רשאי להורות בכל עת לרשם המקרקעין למחוק הערה או צו שנרשמו לפי סעיף זה.
222. נצטווה אדם לשלם כל סכום לפי סעיף 218 גובים אותו בדרך שגובים קנס שהוטל על ידי בית המשפט.
223. כל קנס או תשלום חובה אחר שאדם שילם על פי פסק דין לפי פרק זה בקשר לעבירה שנעברה במרחב תכנון מקומי פלוגי, למעט פיצוי לפי סעיף 220, ישולם לועדה המקומית של אותו מרחב תכנון.
224. היה ליושב ראש הועדה המקומית, ובעירייה – גם ליושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או ליושב ראש הועדה המחוזית או למהנדס העיר, ובאין מהנדס עיר – למהנדס שהוסמך לכך על ידי יושב ראש הועדה המחוזית או על ידי יושב ראש הועדה המקומית, יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בניה בלי היתר לפי חוק זה או בסטיה ניכרת מתנאי ההיתר, הרי כל עוד לא הוגש לבית המשפט כתב אישום בדבר העבירה שבבניה זאת או בקשה להפסיקה לפי סעיף 239, רשאי הוא לצוות בכתב לכל אדם הנראה לו אחראי לפי סעיף 208 לביצוע העבירה ולכל עובד בשירותו של אותו אדם, להפסיק מיד, בבניה ללא היתר – את הבניה כולה, ובבניה בסטיה מתנאי ההיתר – את הבניה במידה שיש בה סטיה כאמור (להלן – צו הפסקה מינהלי).
225. הסמכות לתת צו הפסקה מינהלי ניתנת גם לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה, אם יש לו יסוד סביר להגיה כי מבצעים עבודת בנין בלי היתר לפי חוק זה.
226. (א) צו הפסקה מינהלי בטל בתום חמישה ימים מיום נתינתו, זולת אם לפני תום אותו מועד הוגשה לבית המשפט השלום המוסמך לדון בעבירה שבגללה ניתן הצו בקשה לאישורו והעתק ממנה הומצא למי שנגדו ניתן הצו בדרך שהומצא לו צו הפסקה המינהלי, או בדרך אחרת שיחליט עליה בית המשפט על פי בקשת מבקש האישור.
- (ב) לא יבוא במנין חמשת הימים כאמור יום שבת המשפט אינו מקיים בו ישיבה.
227. אישר בית המשפט את צו הפסקה המינהלי, עם שינויים או בלי שינויים, רואים אותו מאותו יום ואילך כצו הפסקה שיפוטי כמשמעותו בסעיף 241.
228. סירב בית המשפט לאשר צו הפסקה מינהלי, בטל הצו מיום החלטת בית המשפט.
229. דין החלטת בית המשפט לאשר או לא לאשר צו הפסקה מינהלי, לענין ערעור, כדין צו לפי סעיף 250.

רישום בפנקסי
מקרקעין

גביית הקנס הנוסף

תשלום קנסות
לועדה המקומית

הפסקת ביניים
מינהלית

הפסקת בניה על
ידי קצין משטרה

בקשת אישור
צו הפסקה מינהלי

אישור צו
הפסקה מינהלי

סירוב לאשר צו
הפסקה מינהלי

ערעור בעניני צו
הפסקה מינהלי

(1) את המקרקעין שעליהם הוא חל;

(2) את העובדה שהעבודה או חלק ממנה בוצעה ללא היתר או באיזו מידה יש בהם משום הפרת תנאי ההיתר;

(3) את החלק שבוצע מתוך העבודה שיש להפסיקה;

(4) את הוראת סעיף 236 בדבר הזכות לבקש ביטול הצו, ואת המועד והמקום להגשת הבקשה לביטול הצו.

231. נמשכו פעולות הכניה בניגוד לצו הפסקה מינהלי בלי היתר לכניה באותו מקום לפי חוק זה, או בסתיה ניכרת מתנאי ההיתר שיש בה משום סכנת נפשות, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית לצוות על מי שניתן לו צו ההפסקה המינהלי או על מי שהצו היה יכול להינתן לו, להרוס מה שנבנה אחרי מתן צו ההפסקה המינהלי ובניגוד לו.

232. מי שניתן לו צו לפי סעיף 231 יבצעו מיד; לא עשה כן, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית לבצע את ההריסה במקומו ועל חשבונו של אותו אדם, והוא רשאי להסמך לכך את יושב ראש הועדה המקומית, או את מהנדס העיר, או, באין מהנדס עיר מהנדס שהוסמך למתן צווי הפסקה מינהליים; לכיסוי הוצאות ההריסה מותר, בין השאר, למכור את החמרים של המבנים שנהרסו.

233. הריסה לפי סעיף 232 אינה פוטרת את החייב בהריסה מאחריות לאי־קיום צו ההפסקה המינהלי.

234. סמכויות שניתנו בפרק זה לרשות מינהלית אינן גורעות מסמכויות בית המשפט לפי חוק זה.

235. צו הפסקה מינהלי יעמוד בתקפו עד שיבוטל מכוח סעיפים 226 או 228 או על ידי מי שנתן את הצו או על ידי יושב ראש הועדה המחוזית, או על ידי בית המשפט בהליכים לפי סעיף 236.

236. הרואה עצמו נפגע על ידי צו הפסקה מינהלי, רשאי להגיש לבית משפט השלום המוסמך לדון בעבירה שבגללה ניתן הצו בקשה לביטול הצו; הגשת הבקשה אינה מתלה את תקפו של הצו, ולענין ערעור על החלטת של בית המשפט בבקשה כאמור, דינה כדין צו לפי סעיף 250.

237. מי שאינו מקיים צו הפסקה מינהלי שהומצא לו, דינו – קנס 10 000 לירות, וכן קנס נוסף 500 לירות או מאסר שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי המצאת הצו.

238. צו הפסקה מינהלי שבוטל באחת הדרכים האמורות בסעיף 235 ושנקבע כי לא היה מקום לנתינתו מלכתחילה – מי שנגרם לו נזק על ידי זכאי לתשלום פיצויים מאת הועדה המקומית, אם הצו ניתן על ידי יושב ראש הועדה המקומית או מהנדס שהוסמך על ידי או על ידי מהנדס העיר, או, בעיריה, על ידי יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ובניה, והוא יהיה זכאי לפיצויים מאוצר המדינה אם צו כאמור ניתן על ידי אדם אחר; אולם לא ישולמו פיצויים מחמת זה בלבד שהיה סגם במינויו או בהסמכתו של האדם שנתן את הצו, אם נת־קיימו בצו יתר התנאים לנתינתו.

239. נעשתה עבודה, או השתמשו במקרקעין, בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה לפי סעיף 204, בין שהוגש על העבירה כתב אישום לבית המשפט ובין שטרם הוגש, רשאי בית המשפט לצוות על הנאשם, או על מי שנראה לבית המשפט אחראי לכיצוע העבירה, ועל כל

מי שעובד בשירותם – להפסיק את העבודה או את השימוש, ותקפו של הצו יהיה עד לכיטולו או שינויו על ידי בית המשפט בפסק דינו.

240. מי שאינו מקיים צו שניתן לפי סעיף 239 ושהוצא לו, דינו – קנס 10 000 לירות, וכן קנס 500 לירות או מאסר שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי המצאת הצו.

אי קיום צו
הפסקה שיפוטית

241. נמשכו פעולות הבניה בניגוד לצו הפסקה מינהלי או בניגוד לצו שניתן לפי סעיף 239 (להלן – צו הפסקה שיפוטית), בלי היתר לפי חוק זה או בסטיה ניכרת מתנאי ההיתר, רשאי בית המשפט, לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או נציגו או הועדה המקומית, ואם ראה שמן הצדק לעשות כן, לצוות שכל מבנה או כל חלק ממנו שהוקמו בניגוד להוראות צו ההפסקה המינהלי או השיפוטית ייהרסו מיד (להלן – צו הריסה שיפוטית).

הריסה על אי-קיום
צו ביניים

242. ביצועו של צו הריסה שיפוטית יטיל בית המשפט על האדם הנראה לו אחראי לפי פרק זה לביצוע העבירה שבבניה, אם אותו אדם והמבקש הסכימו לכך; באין הסכמה, וכן במקרה שאותו אדם לא ביצע את צו ההריסה, יחולו הוראות אלה:

ביצוע צו
הריסה שיפוטית

(1) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי הועדה המקומית, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו עליה;

(2) הוגשה הבקשה לצו ההריסה על ידי היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, יטיל בית המשפט את ביצוע הצו על יושב ראש הועדה המחוזית.

243. צו הריסה שיפוטית יכול להינתן בין שהוגש כתב אישום בשל עבירה לפי סעיף 240 ובין שלא הוגש.

צו הריסה
שיפוטית – מתי

244. צו הריסה שיפוטית לא יינתן אלא לאחר שניתנה לנוגע בדבר הזדמנות נאותה להשמיע את דבריו, זולת אם ראה בית המשפט כי יש לתת את הצו לאלתר, בלי לתת הזדמנות להשמיע טענות כאמור, כדי למנוע את גמר פעולות הבניה בניגוד לצו ההפסקה המינהלי או השיפוטית ואת תפישת המבנה.

דיון בצו
הריסה שיפוטית

245. הוראות סעיפים 211 ו-213 בדבר גביית הוצאות הריסה יחולו על הריסה לפי סעיף 241, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

גביית הוצאות

246. נעשו במקום פלוני פעולות הכנה לבניה, והיה לבית משפט השלום יסוד סביר להניח כי עומדים לבצע בו בניה בלי היתר לפי חוק זה, אך טרם התחילו בה, רשאי הוא, לפי בקשתם של יושב ראש הועדה המחוזית, של יושב ראש הועדה המקומית, ובעיריה – יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או של היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות על כל אחד מהמנויים בסעיף 208 להימנע מבניה באותו מקום כל עוד לא ניתן לו היתר כדין (להלן – צו מניעת בניה); בית המשפט רשאי לתת צו כאמור ככפוף לתנאים שימצא לנכון בנסיבות הענין.

צו זמני
למניעת בניה

247. (א) בית המשפט הנותן צו מניעת בניה רשאי גם להורות בו שכל מה שייכנה בניגוד להוראות הצו ייהרס מיד על ידי יושב ראש הועדה המקומית או, בעיריה, יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה – אם הם הגישו את הבקשה למתן הצו, או על ידי יושב ראש הועדה המחוזית בכל מקרה אחר.

כפיית צו
מניעת בניה

(ב) בית המשפט יאשר באותו צו בדרך שימצא לנכון מהו המבנה או המבנים שבמקום הנדון או יאשר שאין בו מבנה, וכל מבנה או חלק ממנו שיימצא באותו מקום בניגוד לאמור באישור או בנוסף על כך, יראו אותו כאילו נבנה בניגוד לצו.

(ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מכל דרך הוכחה אחרת.

248. (א) סמכות לתת צו מניעת בניה אינה גורעת מסמכות אחרת לפי חוק זה או לפי כל דין אחר.
- (ב) אין בהגשת ערעור על מתן צו מניעת בניה להתלות את תקפו של צו כאמור, אולם רשאי בית המשפט שלערעור להורות הוראה אחרת לגבי ההריסה.
249. מי שאינו מקיים צו מניעת בניה שהומצא לו, דינו – קנס 10 000 לירות, וכן קנס 500 לירות או מאסר שבועה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי מסירת הצו.
250. בעל דין בבית המשפט, בעל מקרקעין שהם נושא ההליכים בבית המשפט או – בהליכים לפי סעיף 212 – גם שוכרם של המקרקעין לתקופה כל שהיא, הרואים את עצמם נפגעים על ידי צו בית המשפט לפי פרק זה או על ידי אי-מתן צו כאמור, רשאים, בדרך ובמועד שמערערים על פסק דין של בית המשפט בסלילים, לערער על הצו או על דחיית הבקשה למתן הצו, הכל לפי הענין, לפני בית המשפט המחוזי, והוא רשאי לקבל את הערעור או לדחותו או להחזיר את הדיון לבית המשפט שעל החלטתו מערערים, או לתת כל צו שבית המשפט כאמור היה רשאי לתת.
251. שום דבר בסעיף 250 לא יתפרש כבא לגרוע מזכות ערעור על חרשאה או זיכוי בעבירה לפי פרק זה.
252. המבצע עבודות בניה על-פי היתר שהשיג במסירת ידיעות שהוא ידע, או שהיה לו יסוד להניח, שהן כוזבות, רואים אותו, לענין מתן צו הפסקה שיפוטי, כאילו ביצע את עבודת הבניה ללא היתר.
253. נעברה עבירה לפי פרק זה על ידי תאגיד –
- (1) רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס שלא יעלה על כפל שיעור הקנס שהיה רשאי להטילו אילו לא סעיף זה;
 - (2) יואשם בעבירה גם כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף – למעט שותף מוגבל – או סקיד באותו תאגיד ואחראי לענין הנדון, אם לא הוכיחו שהעבירה נעברה שלא בידיעתם או שנקטו כל האמצעים הסבירים להבטחת שמירתו של חוק זה.
254. מי שאינו מקיים צו הפסקה שיפוטי, או צו הפסקה מינהלי, רשאי שוטר לעצרו, ללא צו מעצר מבית המשפט, וסעיפים 8 עד 14 ו-25 עד 28 לפקודת הפרוצידורה הפלילית (מעצר וחילופים) * יחולו על מעצר זה; סמכות זו אינה גורעת מסמכויות אחרות למעצר לפי כל דין.
255. שום דבר בפרק זה לא יתפרש כאילו בא לגרוע מסמכותו של בית המשפט, לפי פקודת בזיון בית המשפט, ובצווים של בית המשפט העירוני יהיו לבית משפט השלום כל הסמכויות לפי הפקודה האמורה כאילו ניתנו צווים אלה על ידי בית משפט השלום; אך לא ישא אדם באחריות גם לפי חוק זה וגם לפי פקודת בזיון בית המשפט.

פרק י"א : שונות

256. מקום שנתגלעו סכסוכי ממון עקב ביצוע חוק זה, מותר לצדדים גם להסכים להכרעת הסכסוך בדרך של בוררות, ופקודת הבוררות * תחול.

* חוקי אי"י, כרך א', פרק ל"ג, עמ' 431.

* חוקי אי"י, כרך א', פרק ר"ו, עמ' 35.

257. מי שהורשה לכך על-ידי הועדה המקומית או על-ידי הועדה המחוזית רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולסקור, למדוד ולבדוק אותם ולעשות בהם כל פעולה הדרושה לביצוע חוק זה והתקנות לפיו, ובין השאר לצורך עריכתה וכיצועה של תכנית; אך לא ייכנס לבנין המשמש למעשה בית מגורים ללא הסכמת תופשו אלא בשעות היום ולאחר שמסר לו, ככל האפשר 24 שעות מראש, הודעה על כך בכתב, ולא ייכנס למקרקעין שבהחזקת צבא-הגנה לישראל או שלוחה אחרת של מערכת הבטחון שאושרה על-ידי שר הבטחון אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הבטחון.

ייצוג ועדה
מקומית לפני
בית המשפט

258. ועדה מקומית רשאית לפתוח בהליכים ולהתייצב לפני בית משפט בכל הליך באמצעות עובד שהרשתה לכך, ומסירת הזמנה, הודעה, צו או מסמך אחר בהליכים כאמור לידי אותו עובד תהא מסירה כדין לועדה המקומית; ההרשאה יכולה להיות כללית או לענין מיוחד.

תחולה על המדינה
בדרך כלל

259. (א) חוק זה מחייב גם את המדינה, אולם לא יחולו עליה הוראות סרק יי, פרט לסעיף 239; הוראה זו אינה גורעת מאחריותו הפלילית של אדם אחר.

(ב) המדינה פטורה מתשלום אגרה לגבי בניה לצרכי שירות ציבורי.

(ג) בית המשפט לא יתן צו נגד המדינה לפי סעיף 239 אלא לאחר שנתן ליועץ המשפטי לממשלה או לנציגו הזדמנות להשמיע את טענותיו.

עדיפות בדיון
בבקשות המדינה

260. מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה ושל כל רשות שהוקמה בחוק לפני שידון ויכריע בבקשות אחרות.

כנישים ודרכים

261. (א) תכנית שאין בה אלא הוראות בדבר התוויות דרכים או תיקון התוואי של דרכים והנוגעת ליותר ממרחב תכנון מקומי אחד, רשאי שר העבודה להגישה לועדה המחוזית, עשה כן – יודיע עליה לכל ועדה מקומית שבמרחבה עובר התוואי.

(ב) הועדה המחוזית תנהג בתכנית כאמור, בדרך שהיא נהגת בתכניות מסורטות שנתקבלו על ידי הועדה המקומית והוגשו לאישור, ובלבד שגם הועדות המקומיות שבמרחבן עובר תוואי הדרך רשאיות להגיש התנגדות לתכנית ושהתקופה להגשת ההתנגדות שלהן לא תסתיים לפני תום שלושה חדשים מהיום שבו ניתנה להם הודעה על ידי שר העבודה על הגשת התכנית.

(ג) סירבה הועדה המחוזית לאשר תכנית כפי שהוצעה לה על-ידי שר העבודה, רשאי אף הוא לערור על הסירוב, וסעיף 114 יחול בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(ד) על אף האמור בסעיף 145 מותרת התווייתה של דרך, סלילתה או סגירתה, הכל על ידי המדינה או מטעמה, אם נעשו בהתאם לתכנית מאושרת ולאחר שניתנה הודעה על כך לרשות המקומית ולועדה המקומית הנוגעות בדבר.

ביטול ושינוי
תחומי מרחב
תכנון ומחוז

262. ביטול של מחוז או של מרחב תכנון מקומי ושינוי גבולותיהם לא יפגעו בתקפן של תכניות ושל תקנות אחרות שהותקנו לאותו מחוז או מרחב תכנון או לחלק ממנו, והן ישארו בתקפן באותו תחום שבו חלו לפני כן, בשינויים המחוייבים לפי הענין, עד שיבוטלו או ישונו על ידי תכניות או תקנות אחרות, מכוח חוק זה.

הסכם ביצוע עם
המדינה או עם
רשות מקומית

263. ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל יותר מרשות מקומית אחת רשאית, באישור הועדה המחוזית, לבוא לידי הסכם עם המדינה או עם רשות מקומית שבתחומה נמצא מרחב התכנון, שלפיו ישרתו עובדים של הרשות המקומית או של המדינה גם את הועדה המקומית.

וירועמדו נכסים של המדינה או של הרשות המקומית לרשות הועדה המקומית למילוי תפקידיה, הכל בתמורה ולפי תנאים שייקבעו בהסכם; בביצוע תפקידיה של הועדה המקומית יהיו עובדים כאמור כסופים להוראותיה בלבד.

264. על אף האמור בכל חוק לא יינתנו סמכויות הממשלה לפי חוק זה לאצילה אלא לועדה של שרים בלבד.

265. שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, ואם התקנות מתייחסות למחוז או למרחב תכנון מקומי מסויים – גם עם הועדה המחוזית או הועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכל לפי הענין – בכל הנוגע לביצוע חוק זה, ובין השאר בענינים אלה:

- (1) הנהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים וכן תקופת תקפם של היתרים, חידושם וביטולם;
- (2) קביעת תנאים להיתרים הבאים להבטיח ביצוע יעיל של חוק זה;
- (3) הסקדת תשריטים, חתכים, שרטוטים וחישובים סטטיים ומתן כל ידיעה אחרת הדרושים לועדה המקומית בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה;
- (4) הקמת מבנים ארעיים, השימוש בהם ומועד פירוקם;
- (5) רחבון של דרכים, התווייתן וסלילתן;
- (6) גבהם, גדלם ונפחם המינימלי של חדרים ושל דירות, ובדרך כלל – דרכי בנייתם של בנינים, תיקונם ושינוים;
- (7) מראם החיצוני של בנינים, יציבותם, שמירתם מפני אש או חדירת רעש, איוורורם, ניקוזם וכיובם, מיתקני התברואה שלהם, תאורחם, הספקת המים בהם וצינורות לקווי טלפון;
- (8) הסדרת דרכי החימום והספקת הגז, במקום שמתקנים אותם;
- (9) דרכי הביצוע של צווים שניתנו על פי פרק י' להריסת מבנים או חלק מהם;
- (10) בנינים המשמשים דרך קבע לאסיפות;
- (11) התקנתם של מקורות חניה ואיסכון לכלי רכב בקרבם של בנינים, הגישה למקומות אלה והיציאה מהם;
- (12) בטיחותם של תופשי בנינים ושל המשתמשים בהם או המזדמנים אליהם;
- (13) בטיחות הציבור והעובדים בעת ביצוע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה;
- (14) ערימת חמרים ופסולת בדרכים ובקרקעות ופינויים מאלה;
- (15) הזמנים והדרכים שבהם יש לבצע עבודה הטעונה היתר לפי חוק זה או שבהם מותר שימוש חורג לפי חוק זה, הכל כדי למנוע מיטרד, מהשכנים ומהציבור;

- (16) כללים שלפיהם תקבע ועדה מקומית תקופת מקסימום כאמור בפרק ז';
- (17) שיעורן של אגרות למתן היתרים, אישורים ותעודות לפי חוק זה וכיוצא באלה, הנסיבות שבהן משתלם סקדון על חשבון האגרות ומתן פטור מחשלומו;
- (18) דרכי עריכתן של תכניות מיתאר ושל תכניות מפורטות בכל שלביהן והמסמכים, התעודות האחרות והידיעות שיש להמציא עם תכנית;
- (19) דרכי הביצוע של תכניות;
- (20) שיטת החישוב, לענין תכניות מיתאר, של יכולת קליטת האוכלוסיה בשטחים הנכללים בתכניות כאמור;
- (21) דרכי ההקניה של קרקע משלימה לפי סעיף 70 ודרכי רישום ההקניה בפנקסי המקרקעין;
- (22) הטפסים וסדרי הנוהל בכל הליך לפי חוק זה והתקנות על פיו, למעט הליך בבית משפט או בבוררות ולרבות –
- (א) הליך למתן אישור על ידי הועדה המחוזית;
- (ב) דיון בהתנגדות או ערר המוגשים לוועדה זו;
- (ג) תביעת פיצויים לפני הועדה המקומית בעד נזק שנגרם על ידי תכנית;
- (23) מניעת הביצוע של עבודה או שימוש במקרקעין, ללא היתר או שלא בהתאם להיתר;
- (24) בדיקת חמרים המשמשים או שנועדו לשמש לבנין, בין שנקבע להם תקן רשמי ובין שלא נקבע, וכן בדיקת הקרקע לביסוס המבנים;
- (25) הסדרת זכויותיהם וחובותיהם של בעלים, שוכרים ותושבים בני-מצרא במקרקעין, בדבר התקנתם של קירות משותפים, קירות חיצוניים ויסודותיהם של קירות אלה, תיקונם, החזקתם וניקיונם, וכן קביעת דרכי הברור של חילוקי דעות בדבר זכויות וחובות אלה;
- (26) דרכי מסירתם של הודעות, מסמכים ותעודות אחרות לפי חוק זה או התקנות על פיו, למעט הודעות ומסמכים בהליכים משפטיים;
- (27) הריסתם וסילוקם של בנינים שהם רעי מראה ושאינן להם תועבים זולת המדינה;
- (28) הסדרת הקשר בין הועדה המחוזית והועדה המקומית להבטחת קיום הוראות הועדה המחוזית לפי חוק זה;
- (29) גביית ההוצאות של כל עבודה שהתקנות על פי חוק זה מחייבות או מתירות את עשייתה.

266. שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות, עבודה או שימוש שיהיו באזורים כפריים כפי שיוגדרו באותן התקנות, פטורים מהיתר לפי פרק ה'; הפטור יכול להיות ללא תנאי או בכפוף לתנאים שייקבעו בתקנות כאמור.

פטור באזורים
כפריים

267. שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות, למדינה כולה או לכל חלק ממנה, מיסרטים לסוגים של בנינים; נקבעו המיסרטים, מי שמבקש היתר בניה

בניה לפי מיסרטים

לפי המיפרט יהיה פטור מלמסור לועדה המקומית פרטים על הבניה במידה שהם נקבעו במיפרט ואין סתירה ביניהם לבין כל תכנית החלה על המקום.

268. שר המשפטים רשאי להתקין תקנות סדרי דין להליכים לפי חוק זה ובין השאר גם הוראות בדבר מתן צווים על פי המבקש בלבד; הוראה זו אינה גורעת מסמכותו של שר המשפטים לפי חוקק אחר.

269. שר הפנים רשאי לאצול לאחר מסמכויותיו לפי חוק זה, למעט הסמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי, אולם מי שרואה את עצמו נפגע על ידי פעולה שנעשתה לגבי בלבד, מכוח אצילת סמכות כאמור, רשאי לערור לפני שר הפנים.

פרק י"ב: ביטולים וחוראות מעבר

270. (א) פקודת בנין ערים, 1936¹⁰ (להלן – הפקודה), בטלה, למעט הפסוק האחרון של סעיף 27, סעיף 32 וכן, במידת הדרוש לביצוע סעיפים אלה, גם סעיפים 37 ו-39.

(ב) ימשיכו לנהוג לפי הסעיפים האמורים לפקודה גם לגבי תכניות שאושרו לפי חוק זה.

271. שטח תכנון עיר שהוכרו עליו לפי סעיף 10 לפקודה ושהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה, רואים אותו מיום תחילתו של חוק זה כמרחב תכנון מקומי שהוכרו עליו לפי סעיפים 13 ו-14 לחוק זה; שטח תכנון גלילי שהוכרו כאמור – רואים אותו כמרחב תכנון מקומי שסעיף 12 לחוק זה חל עליו.

272. ענין שערב תחילתו של חוק זה היה תלוי ועומד לפני ועדה מקומית או ועדה מחוזית לפי הפקודה, רואים אותו מיום תחילתו של חוק זה כתלוי ועומד לפני הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי חוק זה, הכל לפי הענין.

273. רואים כתקנות, כתכנית מיתאר מקומית או כתכנית מפורטת שהותקנו או שאושרו לפי חוק זה, הכל לפי הענין, חוקי עזר, תקנות, תכניות מיתאר ותכניות בנין ערים מפורטות, שהיו בתוקף ערב תחילתו של חוק זה מכוח הפקודה, ואין נפקא מינה אם המדובר בתקנות בנות פועל תחיקתי או באחרות.

274. תכניות מיתאר ותכניות מפורטות שנקבעו בהן הוראות שאי אפשר היה לקבוע לפי הפקודה, אך אפשר היה לקבוע אותן אילו בשעה שנקבעו היה חוק זה בתקפו – רואים אותן כאילו נקבעו ביום תחילת חוק זה, ויעמדו בתקפן במשך שלוש שנים מתחילת חוק זה, אם לא יבוטלו או ישונו לפני כן מכוח חוק זה.

275. (א) כל הליך שהיה ערב תחילתו של חוק זה תלוי ועומד בפני מוסד תכנון, ימשיכו לספל בו מיום תחילת חוק זה לפי חוק זה.

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות בכל ענין אחר הנוגע לשינויים הנובעים מביטול הפקודה וכן הוראות משלימות כדי להבטיח רציפות התכנון והפיקוח על הבניה, והוראות אלה יעמדו בתקפן עד שיבוטלו או ישונו על ידי מוסד תכנון מכוח סמכותו באותו ענין לפי חוק זה.

276. במידה שביטול מחוץ או שטח תכנון עיר כאמור בפקודה, או שינוי גבולותיהם, לפני תחילתו של חוק זה, לא פגעו בתקפם של תכניות בנין ערים, תקנות, חוקי עזר וצווים, לפני תחילת חוק זה.

¹⁰ ע"ר 1936, תוס' 1 מס' 589, עמ' 153.

שהותקנו לפי הפקודה לאותו מחוז או שטח בנין ערים והם נשארו בתקפם באותו תחום, בשינויים המחוייבים לפי הענין. עד לביטולם או שינויים על ידי חוק עזר, תקנה, צו או תכנית בנין ערים מכוח הפקודה – הם יוסיפו לעמוד בתקפם עד שיבוטלו או ישונו מכוח הסמכויות לפי חוק זה.

277. הוראות פרק י' יחולו, מיום תחילתו של חוק זה, גם לגבי תכנית בנין ערים לפי הפקודה שנשארה בתקפה מכוח חוק זה; אולם שימוש חורג שהיה קיים ביום 24.3.1938 ושהמשיכו בו, מכוח התנאי המגביל לסעיף 11 (ג) לפקודה, עד יום תחילתו של חוק זה, מותר להמשיך בו גם לאחר מכן, עד שיחול שינוי בבעלות או בהחזקה של הקרקע או הבנין.

278. הוראות פרק זה באות להוסיף על פקודת הפרשנות¹¹ ולא לגרוע ממנה.

279. תחילתו של חוק זה היא בתום ששה חדשים מיום פרסומו ברשומות.

280. על אף האמור בסעיף 2 (ד) לחוק המעבר, תש"ט–1949¹², יפורסם חוק זה ברשומות תוך חודש מיום קבלתו בכנסת.

הנסקף
שימוש חורג

פרשנות

תחילה

פרסום

התוספת הראשונה

(סעיף 156 (א))

1. תוקם ליד המועצה הארצית ועדה של אחד עשר להיות ועדה לשמירה על קרקע חקלאית (בתוספת זו – הועדה).

הועדה

2. ואלה יהיו חברי הועדה:

חבר הועדה

(1) שני נציגים של שר הפנים;

(2) שני נציגים של שר החקלאות;

(3) נציג שר השיכון;

(4) נציג שר הבטחון;

(5) נציג המוסדות המיישבים שימנה שר הפנים לפי המלצת הסוכנות היהודית לארץ ישראל;

(6) נציג המועצה הארצית שימנה שר הפנים לפי המלצתה;

(7) נציג הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים;

(8) שני נציגי החקלאים שימנה שר הפנים.

3. שר הפנים ימנה אחד מנציגיו בוועדה להיות יושב ראש בה.

יושב ראש הועדה

4. הועדה תקבע בעצמה את סדרי עבודתה ודיוניה, לרבות המנין החוקי שלה, במידה שלא גקבעו בחוק זה או בהחלטת המועצה הארצית.

הנחל

5. הועדה רשאית להכריז בהודעה ברשומות – על יסוד חוות דעת של ועדת מומחים שנתמנתה לענין זה על ידי שר החקלאות בהודעה ברשומות – כי קרקע פלוגית תהא קרקע חקלאית לענין חוק זה (להלן – קרקע חקלאית).

הכרזה על
קרקע חקלאית

¹¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, תשי"ד, עמ' 2.

¹² ט"ח תשי"ט, עמ' 1.

6. לא תאושר תכנית החלה על קרקע חקלאית, אלא אם אושרה התכנית על-ידי הועדה או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר שאושרה על ידי הועדה.
7. (א) לא יינתן על ידי ועדה מקומית או מחוזית היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה.
- (ב) "מטרה לא חקלאית", בסעיף זה – בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
8. היתה קביעת מקומם של מפעלים, מוסדות או מיתקנים כאזור שנקבע בתכנית כאזור חקלאי, או בכל מקום אחר שתכנית אינה חלה בו, טעונה היתר או הסכמה לפי חוק זה, לא יינתן ההיתר או ההסכמה אלא בהסכמת הועדה; הוראה זו אינה חלה על מיתקני מים, ביוב, גיקוז וחשמל.
9. הועדה תודיע לוועדה המחוזית תוך שלושה חדשים על אישור או הסכמה לפי סעיפים 6, 7 או 8 או על סירובה לתת אותם.
10. הועדה תבדוק את התכניות החלות על קרקע חקלאית שאושרו לפני שהוכרזה כקרקע חקלאית, במידה שלא נעשו באותה קרקע, אגב ביצוע התכנית, עבודות בניה או עבודות אחרות שניתן עליהן היתר לפי החוק, ורשאית היא ליזום התליית תכנית כאמור, שינויה או ביטולה.
11. לא תשתמש הועדה בסמכות לפי חוק זה, אלא במידה שהדבר דרוש לשם שמירה על הייעוד של הקרקע החקלאית וניצולה החקלאי.
12. (א) המועצה הארצית תמנה מבין חבריה ועדת ערר של חמישה לענין תוספת זו.
- (ב) הרואה את עצמו נפגע על-ידי סירוב הועדה לתת אישור לפי סעיפים 6 או 16 או לתת את הסכמתה לפי סעיפים 7 או 8, רשאי לערור על הסירוב לפני ועדת הערר.
- (ג) לא הודיעה הועדה על החלטתה תוך שלושה חדשים כאמור בסעיף 9, רשאי מי שרואה את עצמו נפגע על ידי כך להביא את הענין במישרין בפני ועדת הערר.
- (ד) לוועדת הערר יהיו לענין סעיף זה כל הסמכויות של הועדה לפי התוספת הזאת.
- (ה) אין אחרי החלטה ועדת הערר ולא כלום.
13. שר הפנים, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות את סדרי הדין של ועדת הערר.
14. סעיף 7 יחול גם על המדינה, אולם בערר לפי סעיף 12 כשהעורר הוא אחד ממוסדות המדינה, תכריע הממשלה, אחרי התייעצות עם המועצה הארצית, במקום ועדת הערר.
15. הוראות תוספת זו אינן גורעות מהגבלות על הבניה או על השימוש בקרקע שבחוק זה ושכלל דין אחר, ולא יהיה במתן אישור על-ידי הועדה משום חיוב לתת אישור על פי החוק.
16. תוך תקופה של שנתיים מיום תחילת חוק זה לא ייקבע ייעודה של קרקע שטרם נקבע לה ייעוד, ולא ישונה ייעודה החקלאי של קרקע שנקבע בתכנית מאושרת, אלא באישור הועדה.

תוספת שניה

(סעיף 156 (ב))

1. תוקם ליד המועצה הארצית ועדה של חמישה להיות ועדה למימי החופין. הועדה למימי חופין
2. (א) שר הפנים ימנה לוועדה למימי חופין שני חברים, בהם אחד בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובניה ואחד נציג הרשויות המקומיות; שר התחבורה ימנה שני נציגים, מהם אחד בעל הכשרה מקצועית בעניינים ימיים; שר הבטחון ימנה נציג אחד. חבר הכנסת
- (ב) ענין התלוי ועומד בפני הועדה רשאי כל חבר בוועדה להביאו בפני המועצה הארצית להכרעתה בהתאם להוראות סעיף 114, בשינויים המחוייבים לפי הענין. חבר הכנסת למימי חופין
3. הועדה למימי חופין רשאית להכין בכל עת תכנית מיתאר למימי החופין או לחלק מהם, וכן רשאית היא לזווג תיקון, התליה או ביטול של תכנית כאמור או להטיל את הכנתה על ועדה מחוזית או מקומית. חבר הכנסת למימי חופין
4. לא תאושר תכנית החלה על מימי חופין או חלק מהם אלא אם אושרה תחילה על ידי הועדה למימי חופין או היא תכנית מסודרת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר שאושרה על ידי הועדה. סיג לאישור תכנית
5. לא יינתן על ידי ועדה מקומית או מחוזית היתר לבניה או לפעולה אחרת הטעונה היתר לפי חוק זה לגבי מימי חופין אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 4 או אם הסכימה לכך הועדה למימי חופין. סיג למתן היתרים
6. הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הועדה למימי חופין לפי סעיפים 4 או 5, או חבר הועדה, רשאים לערור עליה לפני ועדת ערר למימי חופין תוך שלושים יום מהיום שבו נמסרה להם הודעה על ההחלטה. ערר
7. ועדת הערר למימי חופין תהיה של חמישה מהם נציגי שר הפנים, שר התחבורה ושר הבטחון, לכל שר נציג אחד, וכן שני חברים אחרים שימונו על ידי המועצה הארצית, ובלבד שחבר הועדה למימי חופין לא יהא חבר בוועדת הערר. חבר הכנסת ועדת הערר
8. ועדת הערר רשאית לאשר את החלטות הועדה למימי חופין, עם או בלי שינויים, או לדחות את הערר, וכן להחזיר את הענין לוועדה למימי חופין לדיון מחדש. סמכויות ועדת הערר

חיים משה שפירא
שר הפנים

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

תיקון טעויות דפוס

- בחוק סדר הדין הפלילי, ס"ח 458, תשכ"ה, עמ' 161, בסעיף 202, במקום "פסיק" צ"ל "יפטיק".
בחוק הביטוח הלאומי (תיקון מס' 12), ס"ח 461, תשכ"ה, עמ' 208, בסעיף 14, במקום "יבא" צ"ל "יבוא", ובמקום "לסי" צ"ל "לפי".
בחוק לתיקון מקורות בתי הדואר (מס' 6), ס"ח 463, תשכ"ה, עמ' 234, בסעיף 15 (סעיף 79 לסקודה), במקום "להשתמש" צ"ל "להשתמש".