תוכן העניינים

לכרך הראשון

המספר מימין מציין את מספר סעיף החיקוק.
הריבוע ■ מציין את עיקרי ההלכה, בענין הנדון בסעיף החוק וההסברים לו.
המספר משמאל מציין את מספר העמוד בספר.

מבוא: עקרונות כלליים

א. החוקים והמגמות 3
ב. התכנון במקורות התלמוד 3
ג. עקרון האיזון 5
ד. תוכן החוק 6
1. מסגרת חקיקתית 6
2. הגבלות על זכויות הקנין 6
3. כללי רישוי 7
4. דיני עונשין 7
ה. דיני הנזיקין ודיני התכנון והבניה 7
תביעה אזרחית בנזיקין, בשל בניה שבנה שכן ללא היתר 12
עצם הקמתו של מבנה לא חוקי מהווה עילה בנזיקין, בנפרד מהעילה של מטרד 13
תביעה בגין עשיית עושר ולא במשפט 14
תביעה בנזיקין נגד מוסדות התכנון 15
תביעה פלילית ותביעת נזיקין 17
תביעה בנזיקין בשל התארכות פעולות התכנון 17
ו. תכנון וקניין 18א
הכרעת מוסדות התכנון בזכויות קניין . . 18א
הכנה דיון ואישור תכניות 18ב
איחוד וחלוקה של מקרקעין 18ג
רישוי בנייה 18ד
תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והיטל השבחה 18ט
מעמד ההכרעה בענייני קניין בהליך תכנוני והצעתנו 18יב
האם יוצר חוק התכנון והבניה זכויות קנייניות 19
הזדקקות למוסדות התכנון ברישום בית משותף 21
ז. דיני החוזים ודיני התכנון והבניה 22
חוזה שכלול בו תנאי בדבר בניה בלתי חוקית 22
הסתייעות בתקנות התכנון והבניה בפירוש חוזה 22
התייעצות מינהל מקרקעי ישראל עם מוסד תכנון לפני התקשרות בעיסקה . . . 23
ח. הוראות התכנון והבניה נועדו לקדם מטרות ציבוריות 23
ח1. על מוסדות התכנון לפעול בסבירות וביעילות 24א
ט. הוראות תכנון ובניה בתחומי יהודה ושומרון 24ב
תביעה בגין בניה בלתי חוקית עפ"י החוק הירדני 25
עתירות הנוגעות לתכנון ולבניה ביו"ש – בסמכות בג"צ בלבד 26
צו בדבר סילוק מבנים חדשים (הוראת שעה) (יהודה והשומרון) (מס' 1797), תשע"ח-2018 26
■ תנאים נדרשים להפעלת סמכויות אכיפה לפי הצו בדבר סילוק מבנים חדשים ביהודה ושומרון 26ה
י. חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו 26ו
יא. חוק התכנון והבניה וחוק רישוי עסקים . . . 27
יב. העברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות 28
יג. החלטה בכנסת הנוגדת פסיקת בית משפט 28א
■ תביעה בגין פיצוי על רשלנות בקשר למיזם בנייה "מחנה אלנבי" בירושלים 28ג
■ הצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע 2010 . . . . . 28ג
איזכורי התיקונים לחוק התכנון והבניה . . . 29

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965

פרק א': פרשנות

1. הגדרות 31
■ דרך משולבת 32
1א. פרסום בעתון 34
1ב. חובת פרסום הודעות באינטרנט 34א
1ג. אתר אינטרנט 34א

פרק ב': מוסדות תכנון

מבוא 35

סימן א': המועצה הארצית

2. מועצה ארצית 36ט
3. פרסום ברשומות 36י
4. מילוי מקומו של חבר מועצה שנעדר 36י
5. מזכיר המועצה הארצית ויועציה 36י
6. ועדות משנה 36יא
■ אבחנה בין אצילה לבין קביעת מנגנון ביצוע 36יא
■ זימון מתנגדים לדיון חוזר מכוח סעיף 6(ב) 36יב
■ המועצה הארצית מול ועדת המשנה שלה 37

סימן א'1: ועדה לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

6א. ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות 38א
6ב. תפקידי הועדה לתשתיות וסמכויותיה . . 38ב
■ סמכות הוועדה לתשתיות לאומיות 38ב3
6ג. ועדות משנה ותוקף החלטותיהן 39
6ד. ועדת משנה להשגות 39
6ה. יועץ סביבתי, מזכיר ויועצים אחרים . . . 40
6ו. מסירת החלטות הועדה לתשתיות 40

חוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג–2023

פרק א': מטרה והגדרות

1. מטרה 40א
2. הגדרות 40א

פרק ב': תיעדוף מיזמי תשתית

3. מתן עדיפות במענה לפניות שעניינן מיזמי תשתית חיוניים ומיזמי תשתית חיוניים מועדפים 40ד
4. מינוי גורם מרכז אצל הגורם המוסמך . . 40ד

פרק ג': מיפוי תשתיות

5. מאגר המיפוי והעברת מיפוי תשתיות למאגר המיפוי 40ה
6. העברת מידע נוסף למאגר המיפוי 40ו
7. העברת מידע שנאגר לפני יום התחילה למאגר המיפוי – הוראת מעבר 40ז

פרק ד': העתקת קווי תשתית

סימן א': העתקת קו תשתית שאינו ממופה

8. הגדרת קו תשתית שאינו ממופה 40ז
9. הודעת גוף מבצע על העתקת קו תשתית 40ח
10. הודעת התשובה של גוף התשתית 40ח
11. העתקת קו תשתית על ידי גוף התשתית 40ח
12. העתקת קו התשתית על ידי הגוף המבצע 40ח
13. העתקת קו תשתית הכרוכה במורכבות הנדסית חריגה 40ט
14. העתקת קו תשתית אל מחוץ לתחום התוכנית המאושרת 40ט

סימן ב': העתקת תשתית תקשורת פסיבית
15. הגדרות – סימן ב' 40י
16. בקשת גוף מבצע להעתקת תשתית פסיבית 40י
17. הודעת התשובה של הספק המורשה . . . 40י
18. מניעה להשלמת ההעתקה בטווח הזמן שקצב הגוף המבצע . . . . . 40י"א
19. דחיית מועד בידי הגוף המבצע. . . . . 40י"א
21. העתקת התשתית על ידי ספק מורשה . . 40י"ב
20. העתקת התשתית על ידי הגוף המבצע. . 40י"ב
22. תחולת הוראות . . . . . 40י"ג

סימן ג': עלויות העתקת קו תשתית ושדרוגו
23. עלויות העתקת קו תשתית . . . . . 40י"ג
24. שדרוג קו תשתית . . . . . 40י"ג

פרק ה': הסרת חסמים נוספים

25. הסכמת רשות מקרקעי ישראל להקמת מיזם תשתית . . . . . 40י"ד
26. איסור התניה . . . . . 40י"ד
27. מניעת דרישה לביצוע עבודות גישוש לגבי מיקום קו תשתית שנבדק בעבר. . . 40י"ד
28. מניעת דרישה לביצוע חיתוך בדיקה או חפירת בדיקה בשטח שנבדק בעבר . . 40טו

פרק ו': נוהל פנייה לגורם מוסמך או גוף תשתית

29. פרסום נוהל פנייה לגורם מוסמך 40טו
30. פרסום נוהל פנייה לגוף תשתית המקיים תיאום תשתיות 40טז

פרק ז': מיזמי תשתית חיוניים

סימן א': קביעת מיזמי תשתית חיוניים
31. פרסום רשימת מיזמי תשתית חיוניים . . 40טז

סימן ב': הסרת חסמים – רישוי עסקים
32. הגדרות – סימן ב' בפרק ז' . . . . . 40י"ז
33. הקמת ועדת השגות ותפקידיה . . . . . 40י"ז
34. הרכב ועדת ההשגות . . . . . 40י"ז
35. סדרי עבודת הוועדה . . . . . 40י"ח
36. תוקף החלטות הוועדה . . . . . 40י"ח
37. הגשת השגה. . . . . 40י"ח
38. סמכויות ועדת ההשגות . . . . . 40י"ט
39. פעולת רשות הרישוי המקומית בהתאם להחלטת ועדת ההשגות. . . . . 40י"ט

סימן ג': הסרת חסמים נוספים
40. תיאום באמצעות המערכת הלאומית לתיאום תשתיות 40כ
41. אישור הסדרי תנועה 40כ

פרק ח': מיזמי תשתית חיוניים מועדפים

סימן א': קביעת מיזמי תשתית חיוניים מועדפים ולוח זמנים לביצועם
42. קביעת רשימת מיזמי תשתית חיוניים מועדפים, פרסומה ועדכונה. 40כ
43. פרסום לוחות זמנים לביצוע מיזם תשתית חיוני מועדף 40כא

סימן ב': הסרת חסמים
44. תכנון העתקת קו תשתית לשם קידום מיזם תשתית חיוני מועדף. 40כא
45. מניעת רעש 40כב
46. צווים מינהליים. 40כב
47. עתיקות 40כג
תוספת (סעיף 31) 40כה

סימן ב': ועדה מחוזית
7. ועדה מחוזית 41
■ נציגי הרשויות המקומיות – נבחרי הרשות או עובדיה 41
■ מהו מחוז? 43
■ המחוזות הם 43
8. מתכנן מחוז, מזכיר ועדה מחוזית ויועצים 44
9. תקופת כהונה 44
10. מהנדס מקומי בועדה מחוזית 45
10א. בוטל 45
11. ועדת משנה להתנגדויות 45
■ ביטול החלטת ועדת המשנה לדחות התנגדות 45
11א. ועדת משנה לעררים 46
11א1. ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים . . 46
■ ועדות משנה 46א
11א2. ועדת משנה לתכניות מסוימות ביישובי מיעוטים 46ב
11א3. פקע 46ג
11א4. ועדת משנה להתחדשות עירונית התשע"ו 46ד
11א5. ועדת משנה של הוועדה המחוזית לעניין שמיעת טענות 46ה
11ב. ועדות משנה אחרות 46ה
11ג. משלוח ההחלטות של ועדות המשנה . . 46ה
11ד. החלטה פגומה – דיון במליאת הוועדה . 47
■ דיון חוזר בוועדה המחוזית 47
11ה. דין החלטת ועדת משנה 47
■ איחור במסירת ההחלטה של ועדת המשנה 48
■ הפגם שיכול להצדיק דיון חוזר . . 48
■ על מוסד התכנון לדון בתכנית אלטרנטיבית שמציע המתנגד לתכנית 48
■ חילופי גברי בישיבות ועדה 48א
■ ועדה מחוזית צריכה לנמק את החלטותיה 49
■ סמכותה של ועדה מחוזית לשנות החלטותיה 49
12. מרחב תכנון מחוזי 49
■ הוועדה המחוזית בתפקידי ועדה מקומית 50
■ הועדה המחוזית כגוף מינהלי וכגוף מעין שיפוטי 50
■ מחדל בפיקוח – עילה לתביעת נזיקין נגד הועדה המחוזית 53
12א. ועדת ערר 53
12ב. סמכויות ועדת הערר 54
■ האם ועדת הערר מוסמכת לדון בתכנית שפורסמה למתן תוקף ברשומות? 55
■ סמכות ועדת הערר לגבי היתר על פי תכנית שבהפקדה 57
■ סופיותה של החלטת ועדת הערר אינה חסינה מפני ביקורת שיפוטית 57
■ התערבות שיפוטית בהחלטת ועדת ערר לקבל החלטה שונה מהחלטת הוועדה המקומית 58
12ג. הקמת ועדות ערר נוספות 58א
12ד. סדרי דין 58א
תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר), התשנ"ו–1996 59
■ סמכותו של יו"ר ועדת הערר נרחבת 61
12ה. הוצאות ועדת הערר 62
■ החלטות עקרוניות של ועדות ערר 62א
■ קיום דיון חוזר בוועדת הערר . . . 62א

סימן ב'2: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה
[תיקון (76) התשס"ו]
12ו. ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה . . . 62ב
12ז. סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה 62ב
חוק משק הגז הטבעי:
45. סמכות ועדת הערר 63
53. פיצויים בעד נזק 63
12ח. תחולת הוראות על ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה 63

סימן ג': ועדה מקומית
13. מרחב תכנון מקומי 64
14. תכנו ופרסומו של צו תכנון 64
15. תחילתו של צו תכנון 64
16. שינוי מרחב תכנון 64
17. ועדה מקומית 64
■ שלושה סוגי ועדות מקומיות . . . 65
18. ועדה ברשות מקומית אחת 65
תקנות התכנון והבניה (כללים בדבר גמול והוצאות לנציג בעל דעה מייעצת), התשע"ו–2015 66

תקנות התכנון והבניה (סדר הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), התשס"ג–2003 67

■ דיון חוזר בוועדה המקומית 68א
■ האם יש זהות בין הרשות המקומית לבין הוועדה המקומית 68א
■ התנהגותם של חברי ועדת המשנה . . 70א
■ הוועדה המקומית – אישיות משפטית 70ב
19. ועדה במספר רשויות מקומיות 70ב
■ בחירת הנציגים בהתאם להרכב היחסי של הסיעות בועדה מקומית עפ"י ס' 19(א1) 73
■ מועד תחולת המינוי של חבר הוועדה המקומית 74
■ מינוי לפי סעיף 19 אינו טעון פרסום ברשומות 75
■ הועדה לתשתיות לאומיות בתפקידי ועדה מקומית 75
20. מהנדס ומזכיר הועדה המקומית 76
■ מהנדס הוועדה המקומית 76
5א. הזמנת חובה 76א
■ מעמדו העצמאי של מהנדס הוועדה המקומית לענין אחריות בנזיקין 76א
20א. מבקר הוועדה המקומית 77
20ב. יועץ משפטי של ועדה מקומית 77
21. תקופת כהונתו של חבר הוועדה המקומית 77
22. פרסום ברשומות 77
23. בוטל 77
24. תקציב 78
25. גביית האגרות 78
26. הקניית מקרקעין 78
27. ביצוע החוק על ידי הועדה המקומית . . . 78א
28. כפיית ביצוע על ידי הועדה המחוזית . . . 78א
■ ועדה מחוזית שחרגה מסמכותה . . 78ג
■ שיקול הדעת של מוסד התכנון באכיפת הוראות החוק 79

תקנות התכנון והבניה (דיווח על בניה שלא כדין), התשמ"ח–1987 80

28א. ועדה ממונה 80א
28ב. העברת סמכויות מוועדה מקומית לוועדה מחוזית 80א
29. בוטל 81
29א. אצילת סמכויות בועדה מקומית של רשות מרחבית 81

תקנות התכנון והבניה (אצילת סמכויות לועדת משנה מאת רשות מרחבית), התשנ"ט–1999 81

30. רשות רישוי 82
■ רשות רישוי מקומית – סמכויותיה ותפקידיה 82
31. המצאת מידע על ידי ועדה מקומית או מהנדס הוועדה 82ב
31א. הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת 82ב
31ב. מינוי מלווה מקצועי לוועדה מקומית . . 82ד
31ג. יחידת בקרה על ועדות מקומיות 83
31ד. הדרכה, הכוונה וסיוע לוועדות מקומיות . 83

סימן ד': ועדה מיוחדת

32. מרחב תכנון מיוחד 84
33. תקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד 84
33א. בוטל 84

צווי התכנון והבניה (הכרזות); צווי התכנון והבניה (הארכות תוקף) 86–5ח86

34. ועדה מיוחדת והרכבה 6ח86
35. מזכיר הועדה 87
36. הסמכויות והתפקידים 87
■ לא נדרש להכין תכנית מפורטת בטרם הקמת ועדה מיוחדת 88

סימן ה': ועדה משותפת

37. הקמת ועדות משותפות 88א
38. הרכבן של ועדות משותפות 88א
39. סמכויות הועדה המשותפת 88א
40. פרסום ברשומות 88א

צו התכנון והבניה (ועדה מקומית משותפת למתחם בז"ן), התש"ע–2010 . . 88א

■ קיומה של הוועדה המשותפת מותנה בקיומו של מרחב התכנון שהוועדה הופקדה עליו 89

סימן ו': הוראות כלליות

41. מקום פנוי במוסד 90
41א. מינוי נציגים מסוימים למוסד תכנון . . . 90

42. מנין חוקי 90
■ החלטה שהתקבלה בקוורום חסר . . 90א
43. דעות שקולות בהצבעה 90א
44. סדרי הדיון והעבודה 90א
44א. העדרות חבר מישיבות מוסד תכנון 90ב
44ב. חבר מוסד תכנון מקומי שהורשע או שהוגש נגדו כתב אישום 90ג
44ג. חבר מוסד תכנון שקיים לגביו ניגוד עניינים תדיר 90ד
44ד. בדיקת ניגוד עניינים של חבר מוסד תכנון מקומי ותוצאותיה 90ד
45. התפטרות חבר 91
46. שמירת סוד 91
47. ניגוד עניינים אישי בקשר לעניין מסוים . 91
■ חבר מועצת רשות מקומית שהוא אדריכל פרטי 93
47א. הימנעות מהשתתפות בדיון בשל קשר ליזם או נטילת חלק בהחלטה העולה לדיון 95
■ מניעת ניגוד עניינים מוסדי 96
■ התוצאה של הפרת ההוראות של סעיף 47א 97
48. בוטל 97
48א. ממלא מקום לחבר מוסד תכנון 98
48ב. אופן משלוח ההחלטות של מוסד התכנון והודעות מטעמו 98א
תקנות התכנון והבניה (משלוח הודעות והחלטות בדרך מקוונת), התשע"ז-2016 . . . . . 98ב
48ג. זכות עיון במסמכי מוסד תכנון 98ב1
48ד. חובת ניהול פרוטוקול ופרסומו 98ג
■ העדר תיעוד דיונים המהווה פגם מהותי 98ה
48ה. תחילת תוקפה של החלטת מוסד תכנון ופרסומה 98ה
48ו. דוח שנתי על פעולות מוסד תכנון 98ו
כללי פסיקה לגבי מוסדות התכנון:
■ האם יתערב בג"צ בדיונים ובהחלטות של מוסדות התכנון? . . . 99
■ תכנון שהושפע מכך שלרשות המקומית יש מקרקעין בשטח המתוכנן 101
■ האם יש פסול בתכנון של תכנית למגרש אחד בלבד? 101
■ שיקולי תכנון השלובים בשיקולים כלכליים פרטיים 102א
■ קידום תכנית שתכליתה מימונית/כלכלית 102א
■ התחשבות באוכלוסיה דתית כשיקול תכנון 103
■ על סמכויות מקבילות למוסדות התכנון ולמשרד ממשלתי 103
■ פעולותיה של ועדה בניגוד להוראות של תכנית 104
■ ועדות התכנון אינן כבולות להחלטותיהן הקודמות 104
■ הכשרת בניה בלתי חוקית 104א

פרק ג': תכניות

מבוא 105

סימן א': תכנית מיתאר ארצית

49. הוראות תכנית מיתאר ארצית 106ד
■ קביעת מקומות למפעלים בעלי חשיבות ארצית 106ד
■ הוראות תכנית המיתאר הארצית והוראות מקבילות בתכניות האחרות 106ה
■ סמכותה של המועצה הארצית לקבוע מקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם 108
■ תקיפת סבירותה של תכנית מיתאר ארצית 108
■ נפקותו של תנאי בתכנית מיתאר ארצית שתוכן תכנית מפורטת . . 109
50. תכנית חלקית 110
51. עריכת התכנית 110
51א. פקע 110א
52. מסירת העתק לועדות המחוזיות 110א
53. אישור תכנית 110א
53א. אישור תוכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות 110ב
54. פרסום 111
■ הולנת"ע 111
■ הסמכה בדיעבד 112
■ הולנת"ע איננה יכולה לחרוג מהוראותיה של תכנית מיתאר ארצית 113

סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית

55. מטרות התכנית 115
56. עריכת התכנית 115
■ תקופת הזמן להכנת התכנית . . . 115

57. הוראות התכנית 116
58. הוראות המועצה הארצית 116
59. סמכויות של ממונה לביצוע 116
60. בוטל 116

סימן ג': תכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת

61. מטרות התכנית 117
- מטרות התכנית 117
- תמ"א 35 – הוראות נוספות בנוגע לתכניות מקומיות 117
- מטרות לאומיות כלליות יכולות לבוא בחשבון 117
- תכנית המכריעה בין אינטרסים מנוגדים 118
- תביעה בנזיקין נגד מוסדות התכנון בגין העדר ניקוז 118

61א. תכנית בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית 118א

תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016 . . . . . 118ב
- יוזמה לעריכת תכנית שבאה מצד הציבור 118ב4
- מי הוא "מי שיש לו ענין בקרקע" 118ב4
- ההבדל בין "בעל עניין בקרקע" ל"בעל זכות במקרקעין" 118ד
- בחינת סמכות הוועדה המחוזית להגיש תכנית במקום הוועדה המקומית 118ה
- הודעה לבעלים בדבר הפעולות לגבי תכנית 119
- תכנית מיתאר מקומית שאין תחתיה תכנית מפורטת 119

61ב. הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות דעת 120

62. תכנית בסמכות ועדה מחוזית 120
- ביטול תכנית כשלא היה דיון מעמיק בה בוועדה המקומית 120א
- המלצות הוועדה המקומית – האם המלצות חיוביות בלבד? . . . 120ב
- ועדה מקומית שהשתמשה שלא כדין בתפקידי הוועדה המחוזית . . 121

62א. תכנית בסמכות ועדה מקומית 121

צו התכנון והבניה (צורכי ציבור נוספים), התשע"ו-2016 122
- תכנית מיתאר כוללנית תא/5000 . 122י

תוספת שישית (סעיף 62א) 122יג

תקנות התכנון והבניה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), תשפ"ה-2024 . . . . . 122כד

תקנות התכנון והבניה (דרכי פרסום הפקדת תכנית לפי סעיף 62א(א)(9)), התשנ"ז-1997 . . . . . 122כד5
- תכניות בסמכות ועדה מקומית . . 122כד5

62א1. תכנית כוללנית – מעקב אחר יישום ודיווח 122כד5

62א2. תכנית בסמכות ועדה מחוזית שהוראות התוספת השישית חלות עליה 123

62ב. בדיקה תכנונית מוקדמת 124א

תקנות התכנון והבניה (היוועצות בחבר ועדה וקבלת חוות דעת מקצועית ביחס לתכנית), התשס"ג-2003 124

63. הוראות בתכנית מיתאר מקומית 126
- הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת 127
- תכנית השוללת את הסמכות לתת הקלות 128
- הוראות בתכנית מיתאר מקומית המיועדות גם לציבור שמעבר לתחומה 128א
- עיכוב תכנון עקב העדר תכנון כולל 128א

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 129
- תיקון תקנות התקנת מקומות חניה, התשע"ו-2016 129

תוספת (תקנה 1)
חלק א': קביעת מקומות חניה – הוראות כלליות, תיקון התשע"ו 131
- מבקש היתר בניה שחוייב להשתתף בתשלום בגין חניון ציבורי 132

חלק ב': מקומות חניה לכלי רכב תיקון התשע"ו 132ב
- דרישה להוסיף מקומות חניה מעבר לקבוע בתקנות 138
- אישור מקומות חניה בהיתר בניה מחייב גם לאפשר גישה לרכב אליהם 138
- הוראות בתכנית יכולות להיות גמישות 139
- קביעת הוראות בדבר הוצאות התכנית, בתכנית מיתאר מקומית 141

63א. מעונות לחוסים 141

התוספת החמישית (תיקון (61))
התשס"ב (סעיף 63א) 142

63ב. הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים . . 142א
63ג. דיור בהישג יד 142ב
64. חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו 143
■ תמ"א 35 – ייזום תכניות ומסמכי מדיניות 144
65. בוטל 144

סימן ד': (בוטל)

66. בוטל 144א
67. בוטל 144א
68. בוטל 144א
69. הוראות תכנית מפורטת 144א
■ תכנית מפורטת שחסרים בה פרטי התכליות המותרות 146
■ היחס בין תכנית מתאר מקומית לתכנית מפורטת 146
■ תכנית מפורטת שכלולות בה הוראות לשינוי תכנית מיתאר מקומית 146א
■ סכנה של חוסר תיאום בין תכנית מיתאר מקומית לבין תכנית מפורטת 146א
■ סטיה מפרוגרמה לצרכי ציבור . . 146ב
■ התנאת שינוי תכנית בהעברת מקרקעין לרשות המקומית 147
■ תכניות בינוי ותכניות עיצוב ארכיטקטוני 147
■ חריגה מסמכות בתכנית בינוי . . . 150א
■ נושאים שאין מקומם בתכנית בינוי 150א
■ "תכנית בינוי" – פרשנות מורחבת או פרשנות מצומצמת 151
■ סטייה מהותית מנספח בינוי 151
■ מתן היתר בניה בלא אישור תכנית בינוי 151
■ תכנית בינוי – האם דרך חלופית לתכנית סטטוטורית? 152
■ סייגים להוראות בדבר הוצאות העריכה והביצוע של תכנית 152א
■ חלקה תלת ממדית 152א

תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת ממדי), התש"ף–2020 . . . . . 152ב

70. התאמת מגרשים 152ג
■ הוראות תכנית מפורטת מול הוראות פקודת העירויות 153
■ האם יכולות הוראות בתכנית ליצור זכות קנייינית? 154
■ תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (2022) – "חלופת שקד" לתמ"א 38 . . . . . 154א

סימן ד': תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה

70א. הגדרות – סימן ד' 154ב
70ב. תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש . . . 154ג
70ג. תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר 154ה
70ד. תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חיזוק 154ז
70ה. תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר 154ט
70ו. קביעת הוראות מפורטות לשם מתן היתר 154י
70ז. תנאים להפקדה 154יא
70ח. סייג לתחולה 154יב
70ט. דחיית תכנית 154יב

סימן ה': תכנית מיוחדת

71. תכנית מיוחדת 155
72. אישור תכנית מיתאר מיוחדת 155
73. התנגדות וערר לתכנית של ועדה מיוחדת 155

תקנות התכנון והבניה (ערר על החלטה בדבר תכנית מפורטת של ועדה מיוחדת בפני המועצה הארצית), התש"ל–1970 – התקנות בוטלו 156

74. ערר על החלטת אחרות 156

תקנות התכנון והבניה (ערר על החלטת ועדה מיוחדת בפני שרים), התש"ל–1970 156

75. דין תכנית מיוחדת 159
76. תקנות 159

סימן ה'1: תכנית לשימור אתרים

76א. תכנית לשימור אתרים 160

התוספת הרביעית לחוק (סעיף 76א)

1. הגדרות 160
2. תכנית לשימור 161
3. תכנית לשימור שהוצעה על ידי מעוניינים 161
■ שילוב הוראות שימור עם היתר לתוספות בניה 161
4. הוראות בשלב הביניים 161
■ הצטברות תקופת האיסורים וההגבלות בשל הכנת תכנית שימור 162
5. הודעה 162
6. שינויים על פי תכנית 162
7. שינוי או שימוש באתר שנועד לשימור . . 163
8. העדר מקור כספי למימון לפיצויים 163
9. פטור ממסים 164
10. ועדה לשימור 164
11. הזמנת משתתפים 164
12. רשימת אתרים לשימור 164
13. תפקידי ועדה לשימור 165
14. עבודות אחזקה 165
15. הפקעה ופיצויים 166
16. ערר 167
17. שמירת דינים 167
■ הוראות מקבילות בחוק בדבר שימור אתרים 168
■ שימור על ידי פירוק והרכבה מחדש במקום אחר 168

סימן ה'2: תכנית לתשתית לאומית

76ב. תכנית לתשתית לאומית 168א
76ב1. הוראות מיוחדות לעניין תשתית תיירות . . 168ב
76ג. הוראות מיוחדות לתכנית לתשתית לאומית 169
■ מעמדה של תכנית לתשתית לאומית 170ב
■ סבירותם של משכי הזמן הקשורים בתכנית לתשתית לאומית 170ב
76ג1. הוראות מיוחדות לעניין שינוי תוכנית לתשתית לאומית 170ב

סימן ה'3: תכנית למיתקן טעון היתר פליטה

76ד. הוראות מיוחדות לתכנית למיתקן טעון היתר 170ב2
חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008:
23. הוראות בענין תכנון ובניה 170ב2
24. התניית רשיונות או היתרים לפי חיקוק אחר 170ד
25. תוקף היתר פליטה וחידושו 170ה
26. שינויים בתנאים להיתר פליטה . . 170ה
■ היתר למאגר גז 170ו
■ חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב-1962 171

סימן ו': הוראות כלליות לתכניות

■ תכניות הן בגדר של חיקוקים . . . 172
■ הסכם דיפלומטי הנוגד תכנית . . 172
■ הפרשי זמן קצרים בין תכנית לתכנית 172א
■ תמ"א 35 – הוראות תכנון כלליות 172ב
■ על מוסד התכנון להביא בחשבון תשלום פיצויים לפני אישור תכנית 172ב
■ טענת טעות בתכנית 172ב
■ קביעת תחומי תכנית 172ג
77. הודעה על הכנת תכנית 172ד
■ פרסום דבר ההכנה של תכנית ערטילאית 173
■ מתן פרטים בדבר התכנית שבהכנה רצוי אך לא הכרחי 173
■ הודעה עפ"י הסעיף 77 לחוק – שלב הכרחי בעבר, שלב רשות כיום 174
■ אין צורך בפרסום לפי הס' 77 בדבר הכנת תכנית משלימה לתכנית שהופקדה 174
78. היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים . . 174
■ סעיף 78 אינו בא ליצור "יש מאין" סמכות להתרת בניה שלא על פי תכנית תקפה 175
■ התארכות תקופת ההכנה 175

■ החלטה לא מנומקת, שהחליטה הועדה המקומית, בדבר הכנת תכנית 176א
■ הטלת מגבלות על הציבור בלא קביעת תנאים 176א
■ מתן היתר בניה ללא אישור הוועדה המחוזית 176ב
■ הגבלת הוצאת היתר בנייה בתקופת הכנת תכנית 176ג
■ מתן היתרים לשימושים חורגים ולהקלות בתקופת הכנתה של תכנית 176ד
■ התיישנות תביעה כאשר פעולות מוסד התכנון התמשכו 176ד
■ שינוי, בניה אופקית במקום בניה אנכית שאושרה 177
79. פטור מתשלומי חובה 177
■ הרשות המקומית רשאית לתת פטור ואינה חייבת לתתו 177
80. תפקידים מיוחדים בקשר לבטיחות הטיסה 179
■ הוראות בדבר בטיחות הטיסה. . . 179
81. ייזום תכניות לבטיחות הטיסה 179
82. ערר על דחיית תכנית בדבר בטיחות הטיסה 180
■ ייזום תכניות לבטיחות הטיסה . . 180
83. תשריט 180
■ צרוף תשריטים לתכניות 180
■ השפעת אבדן התשריט על מתן היתרי בניה. 181
■ סתירה בין תקנון התכנית לבין התשריט 181

תקנות התכנון והבניה (סימון בתשריטים), התשמ"ט–1989 – התקנות בוטלו 182א

83א. מסמכי לוואי לתכנית 182א
■ מסמכי לוואי לתכנית 182א
83א1. מועד הגשת התכנית 182א
83ב. עריכת תסקיר השפעה על הסביבה 183
■ טענה בדבר פגיעה בשטחים פתוחים 183

תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשמ"ב–1982 – בוטלו, התשס"ג–2003 184

■ שיקול דעת המוסד התכנוני בהוראה על עריכת תסקיר השפעה על הסביבה 186
■ חלופות תכנוניות בתסקיר השפעה על הסביבה 187
■ היקף שיקול הדעת בדרישה להגשת תסקיר. 194
■ אי הכנת תסקיר לפני הפקדת תכנית 194א
83ג. שמירה על עצים בוגרים 194ג

פקודת היערות, 1926

■ פקודת היערות – דברי הסבר . . . 194ד
1. השם הקצר . . . 194ה
2. פירוש . . . 194ה
3. הגדרת אזורים שמורים ליערות . . . 194ו
4. אין להעביר כל זכות מבלי אשור . . . 194ו
5. מעשים שאסור לעשותם באזורים שמורים ליער . . . 194ז
6. צבירת עצי בערה . . . 194ז
7. כפרים הזקוקים לתוצרת יער, פרט לעצי בערה יפנו בבקשה כמותנה . . . 194ח
8. מיצוי תוצרת יער ע"י אנשים אחרים ולמטרות אחרות . . . 194ח
9. מי חייב לסייע בכבוי דליקות . . . 194ח
10. הוראות בנוגע לזכויות מרעה . . . 194ט
11. הוראות בנוגע למרעה בקר של זרים . . . 194ט
12. תוצרת יער שהוכחה עליה זכות בעלות פרטית . . . 194ט
13. אזורי יער סגורים . . . 194ט
14. הסמכות להכריז אילנות כאילנות מוגנים . . . 194י
15. איסור כריתה, העתקה או הובלה של אילן מוגן או עץ בוגר בלי רישיון . . . 194י
15א. תנאים למתן רישיון ותנאים ברישיון . . . 194יא
16. הגנה על אדמות יער פרטיות למטרות מיוחדות . . . 194יב
17. עבירות . . . 194יב
17א. אחריות נושא משרה . . . 194יד
18. תפיסת תוצרת יער חשודה וכו' . . . 194יד
19. הפקעת תוצרת יער וכו' והפקעת הרשיון או תעודת ההיתר . . . 194יד
20. מאסר אנשים חשודים . . . 194טו
21. על מי הראיה בנוגע להחזקת תוצרת יער . 194טו
22. דו"ח כתוב יקובל כחומר עדות . . . 194טו
23. הסמכות להמיר עונש עבירה בכופר-כסף . 194טו
24. סמכותו של בית המשפט לצוות לשלם פרס . . . 194טו
25. קביעת תחנה לתוצרת יער . . . 194טז
25א. פרסום ודיווח . . . 194טז
26. תקנות . . . 194טז
27. הוראה בנוגע לתקפם של אכרזות עפ"י סעיף 3 וצווים על פי סעיף 13 פק' 7 לש' 1942 . . . 195
28. עדיפות . . . 195
29. הגבלות לעניין הסמכת פקיד יערות . . . 195

תקנות התכנון והבנייה (תכנית הטעונה התייעצות עם פקיד היערות), התשע"ה-2015 . . . 196

84. שלבי ביצוע . . . 196א
■ ביטול החלטת מוסד תכנון להאריך תוקף תכנית שפקעה . . . 196ג
■ המועד לתחילת ביצוע תכנית . . . 197
■ פיצול של תכנון של גן לאומי . . 197
■ התחלת ביצוע התכנית בחלקה פלונית – טענת הפליה . . . 198
■ העדר ציון בתכנית בדבר תאריכים משוערים לביצועה . . . 198
■ לוח זמנים שנקבע בתכנית מחייב . . . 198
85. הפקדה . . . 199
■ איבחון בין התנאים להפקדת תכנית . . . 199
■ תקיפת החלטה בדבר הפקדת תכנית . . . 200
■ הפרת תנאים שהותנו להפקדת תכנית . . . 200א
■ דחיית הפקדת תכנית שאינה תואמת תכנון עתידי . . . 200א
■ הפקדת תכנית ללא הכנה כראוי . . 200ב
■ שימוע ציבורי לפני הפקדת תכנית . . . 200ב
■ אישור להפקדה בכפוף לשינויים מהותיים . . . 200ב

תקנות התכנון והבניה (כינוי תכניות), התשמ"ו-1985 . . . 201

תקנות התכנון והבניה (העתקים צילומיים צבעוניים של תשריטים), התשנ"א-1990 . . . 202

86. שינויים לפני הפקדה . . . 202
■ הארכת מועדים . . . 202א
86א. הפקדת תכנית מצומצמת . . . 202ב
87. בוטל . . . 203

88. מקום ההפקדה 203
89. הודעה על הפקדת תכנית 203
■ מטרת ההפקדה של תכנית 203
■ התוצאה של אי־פרסום כנדרש . . 204
■ טעות בפרסום של שם התכנית . . 204א
■ פרסום על לוחות המודעות בשכונות 204א
89א. פרסום ומסירה של הודעת הפקדה. 204ב

תקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכניות על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) התשס"ד–2004 205

■ ביטול תכנית שלא התקיימו בה ההוראות של הסעיף 89א. 206ג
90. הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית 206ג
91. הודעה למוסדות תכנון ומשרדי ממשלה 207
92. תוכן הודעת ההפקדה 207
■ אי פרסום מלא של כל הפרטים הנדרשים בסעיף 92 208
93. הודעות על הפקדה מיוחדת. 208
94. הודעה על תכניות הנוגעות לטיסה 208
95. מניעת טענות 208
96. עיון בתכנית. 208
96א. זכות עיון במסמכי מוסד תכנון וחובת פרסום באינטרנט. 208א
■ מסירת מידע אודות תכנית לפני הפקדתה. 208א
97. הוראות לגבי מתן היתר שלא עפ"י תכנית מופקדת. 209
■ הוראות חדשות לגבי היתרים בתקופת ההפקדה. 209
■ השפעת מתן היתר לשימוש חורג על התכנית המופקדת. 210
■ בקשה להיתר שאיננה תואמת תכנית מופקדת 210
■ העדר פטור מתשלומי חובה לגבי מקרקעין בתחום תכנית שהופקדה. 211
97א. היתר על־פי תכנית שהופקדה 212
98. הגבלת פעולות אחרי הפקדת תכנית . . . 212א
■ הגבלת הפעולות – במשך תקופת ההפקדה בלבד 213
■ זכות הערר על הגבלת הפעולות. . 214
■ נפקות פעולות בהסתמכות על תכנית בהפקדה, שלא אושרה . . 214
99. מקומות קדושים והיסטוריים ובתי־קברות 214א
■ פסיקת בית משפט לשינוי ייעוד לבית עלמין 214ב
100. התנגדות 215
■ שיתופו של הציבור בהתנגדויות לתכניות. 216
■ החובה לשמוע מתנגדים 216

צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), התשל"ד–1974. . . . 216א

צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), התשל"ט–1978. . . . 217

צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לענין הגשת התנגדות לתכנית), התשמ"ט–1989 217

צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין סעיף 100(3) לחוק, התשנ"ג–1993. 218

צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), התשס"א–2001. . . . 218

צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית) התשס"ב–2002, התשס"ה–2004. . . . . 218א
התשע"ה–2015, התשע"ז–2017. . . . . 218ב
■ העדר אפשרות להגיש התנגדות לתכנית מיתאר ארצית 219
■ שאלת זכות העמידה. 220
■ זכות הטיעון למתנגדים לתכנית שהופקדה. 222
■ ידיעה על הפקדת תכנית הינה מבחן אובייקטיבי. 222
101. התנגדות מטעמי בטיחות הטיסה 222
102. המועד להגשת התנגדות. 223
■ התנגדות שהוגשה באיחור, כשהתכנית שהופקדה בעבר היתה מטעה 223
■ התנגדות שהוגשה שלא במועד. . 224

103. מקום הגשת התנגדות 225
103א. הנמקת התנגדויות 225
104. עיון בהתנגדויות 225
105. המחליטים בהתנגדות 226
106. דיון והכרעה בהתנגדות 226
■ סמכותה של ועדת הערר להטיל הוצאות בשל ניהול הליכי סרק . . 226א
■ שינוי בהוראות תכנית בשל קבלת התנגדות 227
■ שינוי חלק של התכנית שלגביו לא הוגשה התנגדות 228
■ הנפגע איננו מי שמתנגד לתכנית אלא מי שמתנגד להתנגדות לתכנית 228
■ שמיעה מאוחרת של העלול להפגע מקבלת התנגדות 228
■ ההליך של "משמיע הטענות" לא נועד לשמיעה חוזרת של מתנגדים 229
107. שמיעת התנגדויות בפומבי 229
■ האם יש לקיים דיון פומבי גם במסקנות הוועדה לגבי התנגדויות 229
■ זכות טיעון נוספת 230
■ החלטת מוסד תכנון שניתנה לפני שמיעה פומבית של התנגדויות . . . 230
107א. מינוי חוקר 231
■ המועד להחלטת השר למנות חוקר 231
■ אי הודעה של השר בדבר החלטתו שלא למנות חוקר 231

תקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט-1989 232
■ האם דיון פנימי במוסד התכנון מחייב רישום בפרוטוקול על פי התקנה 17? 237
108. הכרעה בהתנגדות ואישור תכנית בהעדר התנגדות 238
■ האם חל על מוסד תכנון הכלל בדבר "גמר מלאכה" 239
■ גבולות השינויים האפשריים . . . 239
■ דחיית תכנית בהעדר התנגדויות; אישור תכנית בשינויים גם כשאין הם נובעים מהתנגדויות 240
■ דיון פנימי וסגור בהתנגדויות לתכנית 241
■ אישור תכנית בתנאים 241
■ ביטול תכנית שאושרה מחמת הפליה 241
■ עתירה נגד תכנית, שתכביד ביותר על העותרת 242
109. סמכויות השר 242א
■ אישור תכניות על ידי שר הפנים . . 242א
■ אישור תכנית ספציפית חלקית לפני אישור התכנית הכוללת . . . 243
■ היקף סמכותו שר הפנים 244
■ העברת סמכות האישור לשר אחר – מצומצמת או נרחבת 245
■ דין תכנית שלא אושרה ע"י שר הפנים 246
■ עתירה כנגד החלטת השר בדבר אישור או דחיית תכנית 246
■ איחור לפי סעיף 109(ב) לחוק לא יביא תמיד לאישור התכנית . 246א
109א. מועדים לסיום הטיפול בתכנית 246ב
■ הארכה בדיעבד לתוכנית שתוקפה פקע 247
■ ועדות להשלמת תכניות 248א
■ תוצאת אי מינוי של ועדה להשלמת תכניות 248ב
110. ערר בפני המועצה הארצית 249
■ מה הדין כאשר המועצה הארצית לא עמדה בלוח הזמנים 250
■ מתן רשות יו"ר הועדה המחוזית למתנגד לתכנית 250
111. ערר על החלטת ועדת הערר בפני הועדה המחוזית 252א
■ היקף סמכותה של ועדת הערר . . 252א
■ מתן רשות ערר מוגבלת 252ב
112. ערר בפני ועדת הערר 252ב
113-115. בוטל 254

תקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), התשל"ב-1972 254
פרק א': פרשנות 254
פרק ב': הערר 254
פרק ג': הוראות מיוחדות לבקשת רשות לערור 257
פרק ד': שונות 258

■ גישתו של מוסד תכנון במתן רשות לערור צריכה להיות ליברלית 258

116. סמכויות מוסד תכנון בערר 259

117. פרסום אישור תכנית ודחייתה 259
■ תמ"א 35 – אישור תכנון על פי חוק 259
■ שיהוי בעתירה על תכנית שאושרה 259
■ ביטול אישור של תכנית 260א
■ דחיית עתירה לבג"צ על תכנית שאושרה מחמת מניעות 260א
118. שמירת תכנית שאושרה ופרסומה 261
119. תחילתה של תכנית 261
■ תכנית לגבי מקרקעי יעוד 262
■ שעת מועד תחילתה של תכנית . . 262
119א. חובת מסירת מידע 262א
119א1. העברת הדיון למוסד תכנון אחר 262א

תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), התשמ"ט-1989 . . . . . 262א

■ ההסדר בדבר מסירת מידע על-ידי ועדה מקומית 264
■ השתק ומניעות (ESTOPPEL) בנושאי תכנון במשפט האנגלי . . 268א
■ פירוש הוראות בתכניות 268א
■ זכות יוצרים על תכניות 270ב
■ מסירת מידע אודות תכניות שהיו בעבר 270ב
■ מסירת מידע אודות תיקי בנין והיתרי בניה 271
■ אין להתנות מסירת שומת השבחה בתנאים 271
■ מסירת מידע תכנוני שגוי 271

סימן ו'1: תכנון דרכים ומסילות ברזל

119ב. הוראות מיוחדות לדרכים 272
119ג. תסקיר השפעה על הסביבה 274
■ תסקיר מקיף ולא תסקירים חלקיים 276
119ד. פיצויים 276א

סימן ו'2: מיתקני גז טבעי

119ה. מיתקן גז בלחץ נמוך מאד 277
26. הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד 277
119ו. רישוי מיתקני גז 277

תקנות התכנון והבניה (רישוי מיתקני גז טבעי), התשס"ג-2003 . . . . . 278.

תקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), התשס"ז-2006 296

119ז. ועדת המשנה לתכניות עבודה 296.טז
■ תכניות מתאר ארציות 296.טז1
■ תמ"א 1 . . . . . 296.טז1
■ תכנית מתאר ארצית לדרכים – תמ"א 3 . . . . . 296.טז2
■ תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו-וולטאיים – תמ"א 10/ד/10 . . . . . 296.טז3
■ תכנית מתאר לתיירות – תמ"א 12, שינוי מס' 1 – מלונאות 296.טז7
■ תכנית מתאר ארצית לחופים – תמ"א 13 . . . . . 296.טז9
■ תמ"א 13 – הכנרת וחופיה . . 296.טז9
■ תמ"א 13 – חוף הים התיכון . . 296.טז12
■ תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת . 296.טז16
■ תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק – תמ"א 18 . . . . . 296.טז19
■ תכנית מתאר ארצית ליער וייעור – תמ"א 22 . . . . . 296.טז24
■ תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל – תמ"א 23 . . . . . 296.טז27
■ תמ"א 31 . . . . . 296.טז29
■ תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור – תמ"א 35 . . . . . 296.טז29
■ תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 . . . . . 296.טז34
■ סעיף 10.1 לתמ"א 38 . . . . 296.טז34
■ עשור לתמ"א 38 – נקודת מפנה? 296.טז38א
■ תוקפם של מסמכי מדיניות של הרשות המקומית לעניין זכויות מכוח תמ"א 38 . . . . 296.טז38ג
■ מתן מלוא התמריצים במסגרת פרוייקט תמ"א 38 . . . . . 296.טז38ד
■ רישום זכויות בלשכת הרישום בהמשך לפרויקט תמ"א 38 . . 296.טז38ה
■ שיקול דעת של מוסד תכנון בבקשה למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 . . . . . 296.טז38ה
■ רשימת תמ"א והנושא שלהן . . 296.טז39

סימן ז': חלוקה חדשה

120. הגדרה 296יז
121. איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה 296יז
- דרישת בעלים שתוכן תכנית איחוד וחלוקה על מקרקעיהם . . . 296יח
- מתי קרקע נכנסת לתחום איחוד וחלוקה? 296יח1
- בתכנית איחוד וחלוקה החלוקה מחדש תיעשה בין כל הבעלים הקודמים 296יח1
- רכישת בעלות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בשטח שהוא חלק ממבנה הבנוי על מגרש בודד . . 296יח2
- הקצאת קרקע שהופקעה במסגרת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה – שחזור זכויות 296יח3
- הוספת הוראות בדבר איחוד וחלוקה כדי להבטיח חלוקה שוויונית של זכויות הפיתוח המוכרות במסגרת תכנית 297

122. חלוקה שלא בהסכמה 297
- ההוראות בדבר שווי המגרשים . . 298
- הזכות להפרשי שווי כזכות עצמאית 298
- השיטה העדיפה לביצוע הערכת שווי מקרקעין בטבלאות איזון . . 298ב
- ההתייחסות אל בניה בלתי חוקית בטבלאות איחוד וחלוקה 298ב
- מניעת כפל פיצוי 298ג
- זכות העירייה לקבל מגרשי תמורה בתכנית איחוד וחלוקה . . 298ג
- המועד לעריכת טבלת האיזון . . . 299
- מינוי בורר 299
- תכנית איחוד וחלוקה בשני מגרשים בלבד 299
- דרישה לכלול חלקה במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה 300
- אי קבלת תביעה בגין הפקעה מוסווית בתכנית איחוד וחלוקה – האם מחיקת התובענה או דחייתה 300ג
- דרך ההפקעה ודרך איחוד וחלוקה 300ד

123. רישום הערה בפנקסי המקרקעין 301
124. תחילה 301
125. רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית 301
- משך הזמן בין אישור תכנית לחלוקה חדשה לבין רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין 301
- אי עמידה בלוח הזמנים לרישום המקרקעין 302
- על מוסד התכנון חובה לפעול לרישום פרצליה. 303
- מתן היתרי בניה לאחר אישור התכנית ולפני רישום החלוקה . . 303

126. השפעת חלוקה חדשה על שעבודים . . . 303
127. איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים . 304
- הפקעה בדרך של איחוד וחלוקה. 304

128. הבטחת הזכויות של בעל משכנתה 304א

איזכורי תקנות בדבר תכניות לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים. 305

- איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים 305
- הסמכות להפקיע והסמכות לבצע חלוקה חדשה 306
- הגבלת האפשרות שהרשות המקומית תפריש לעצמה שטחים בתכנית לאיחוד וחלוקה 309
- תכנית מפורטת לחלוקה חדשה וכן לשינוי ייעוד 310
- שתי תכניות בזו אחר זו, הראשונה לקביעת יעודי הקרקע והשניה לחלוקה חדשה 313
- המועד לקביעת השווי לפי הסעיף 122 לחוק. 314
- תביעת דמי איזון כשנדונה תביעה לפיצויים 314
- השווי היחסי של מגרש והשווי הכולל של הקרקעות. 315
- תקיפת טבלת האיזון במהלך תביעה לתשלום דמי איזון 315
- הגדרתה המשפטית של טבלת האיזון 315
- דמי איזון עפ"י קביעת שווי בעבר. 316
- היתרי בניה בין אישור תכנית מפורטת לחלוקה חדשה לבין רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין 316

תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 316

■ התנהלות מגיש התכנית בחוסר תום לב 316ו

סימן ח': סולם העדיפויות של תכניות

129. תכנית מיתאר מקומית 317
130. תכנית מיתאר מחוזית 317
131. תכנית המיתאר הארצית 317
132. תקנות לפי החוק 317

■ עקרון סולם העדיפויות בפסיקת בית המשפט העליון 317

■ אי־התאמה בין שתי תכניות שמעמדן שווה 318

■ תחולה רטרואקטיבית של תכנית מתאר ארצית על מקרקעין שהוסדרו בהתאם לתכנית מפורטת קודמת 318א

סימן ט': ביטול תכניות, שינוין והתלייתן

133. סמכות מוסד תכנון 319
134. סמכות הועדה המחוזית 319
135. בוטל 319
136. בוטל 319

■ השיקולים לגבי התליית תכנית . . 320

■ שיקול־דעת להכין תכנית חדשה או לשנות תכנית קיימת 320

■ שינוי בתכנית אינו מחייב מלוא ההליכים הנדרשים בחוק לאישור תכנית 320

■ פסילת תכנית על־ידי בית המשפט 321

■ נטל הראיה 321

■ בטלות יחסית 321

הוצאת סדן

תוכן העניינים *
לכרך הראשון-המשך

פרק ד׳: חלוקה ואיחוד של קרקעות

137. תשריט חלוקת קרקע 322א
■ דין חתימתו של אחד הבעלים בלבד על בקשה לאיחוד או לחלוקה או על בקשה להיתר . . . 322א
138. פרטי התשריט 323
138א. תשריט הכולל מגרש תלת-ממדי 323
139. בוטל 323
140. ערר על תשריט חלוקה 324
141. רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין 324
142. שינוי, ביטול או התלייה של תשריט חלוקת קרקע 325
143. הגבלה על חלוקת קרקע 325
■ עיכובים באישור תשריט חלוקה . 325
144. איחוד 326
■ הרישום בלשכת רישום המקרקעין 327
■ התנאת תנאים לגבי בקשה לאיחוד חלקות 327
■ חלוקה עפ״י פרק ד׳ לחוק וחלוקה בהסדר זכויות במקרקעין 328

פרק ה׳: רישוי

■ מבוא להליך הרישוי 328א
■ תרשים: הבקשה להיתר והתכניות החלות על האזור 329
■ בקשות להיתרי בניה והתכניות החלות על האיזור 330
■ ייעודי קרקע שימושים ותכליות . . 330
■ הצגת הבעיה 330א
■ דוגמאות מחיי המעשה והפסיקה . 330ב
מתקני תקשורת סלולארית 330ב
ייעוד למסחר והיקף תכולתו . . . 330ד
היקף התחולה של ייעוד למגורים 330ה
מלונאות, דירות נופש 330ו
תעשייה 330ו
חקלאות ימית 330ח
מזנון 330ח
תחנות תדלוק וייעוד לבית אריזה, מלאכה ותעשייה עתירת ידע . . . 330ח
מסגרת הדין וחוק התכנון והבניה 330ט
סיכום 330יב
145. עבודות טעונות היתר 330יג
■ הוכחת קיומו של היתר בניה מוטלת על מי שטוען כי מבנה נבנה בהיתר 330יג
■ פיצול דירה ליחידות דיור נפרדות 330יג
■ חיבור מלאכותי של שמונה בניינים למבנה אחד 330יד1
■ עבודה אחרת ושימוש שנקבעו בתקנות כטעונים היתר 330יד1
■ בקשה לקבלת מידע 330יד2
תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ״ג-2023 . . . . . 330יד3
■ בקשות שבתחום סמכותה של רשות רישוי מקומית 330טז1
■ יש להתעלם מהיתר בניה שהורתו בחטא ולידתו בחטא . . . 330טז2
■ מירווח שיקול הדעת של רשות הרישוי המקומית 331
■ סמכות הוועדה המחוזית בהיתרי בניה תואמי תכנית 333
■ טענה נ׳ ועדה מקומית על שהתרשלה במתן היתר בניגוד לתב״ע 334
■ היתרי בניה הנוגדים הוראת תמ״א 36א בדבר מתקני שידור סלולריים 334ב
■ התערבות הוועדה המקומית בתכנון פנים 334ב
■ הוראות למניעת עיכובים 334ה
■ טענה שהופר הסכם בזה שהקבלן לא טרח להוציא היתר בניה 334ו
■ שינויים בהיתר 334ו
תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), התשנ״ח-1998 336
■ היתר לעבודות ולמיתקנים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל 362

* המספר מימין מציין את מספר סעיף החיקוק. הריבוע ■ מציין את עיקרי ההלכה, בענין הנדון בסעיף החוק וההסברים לו. המספר משמאל מציין את מספר העמוד בספר.

- התקנות החדשות בדבר הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל 362
- תכנית מפורטת והיתר בניה 364
- אישור בניה של גשר גדול ללא תכנית מפורטת 364ב
- שיקול של מניעת הפסדים למבקש ההיתר – שיקול זר 364ב
- עבודות הטעונות היתר 365
- "הקמתו של בנין" – מהי? 366
- מבנה שאיננו מחובר לקרקע. . . . 366
- בניה פעוטה 368
- מבנה זמני 368
- שיפוץ בנין 370
- היתר להנחת רשת כבלים לשידורי טלויזיה 370
- היתר להתקנת אנטנה 370
- הקמת דק הינה פעולה הטעונה היתר 372א
- "הצבת פרגוד" היא פעולה המצריכה היתר בנייה 372א
- התנאת מתן היתר בתנאי שלא ניתן לקיימו 372ב
- התנאה בתשלום "אגרת מבני ציבור" 372ב
- התנאת מתן היתר בניה בחתימה על כתב שיפוי. 372ב
- שימוש שאיננו בדיוק כהגדרת השימוש בתכנית 373
- קביעת מגבלות שימוש במסגרת היתר בניה 376
- תנאים בהיתר בניה המגבילים סחירות של נכס. 376א
- היתר לבניה שאיננו תואם הוראות תכנית או חיקוק 376א
- נוהג פסול איננו יכול להקנות זכות לקבל היתר בניה 376ב
- ביטול היתר כאשר רוכשי דירות עלולים להפגע 376ג
- הוועדה המחוזית איננה תחליף למוסדות התכנון המקומיים 376ג

תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967 . . . . . 376ד

- היתר בניה לדרך גישה לתחנת שאיבה. 376ד
- בניה ללא היתר התואמת תכנית. . 377
- היתר בניה לעבודות התקנת ביוב 379
- עבודות בהתאם לחוק המים 381
- בקשה להיתר עפ"י תמ"א 36, סימון טווחי בטיחות 381

תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר), התשנ"ב-1992 381

תוספת (תקנות 2 ו-3) – טופס 383
חלק א': הבקשה למידע 383
חלק ב': מידע הנמסר על ידי רשויות או גופים מוסמכים. 385
חלק ג': מידע הנמסר בידי הועדה המקומית או הרשות המקומית 386

145א. הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר. 386ג

145א1. היתר תואם תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה שהיא תכנית לרישוי מהיר 386ג

תקנות התכנון והבניה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023. . . . . 386ה

145ב. רישוי בדרך מקוצרת 388ב1

145ב1. הוראות מיוחדות לעניין הקמת מרחב מוגן בהליך רישוי בדרך מקוצרת. . . . 388ב3

תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017 . . . . . 388ב5

145ג. פטור מהיתר. 388ב10

- תקנות הפטור 388ב11

תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד 2014. . . . . 388ג

תוספת . . . . . 388ג'

145ד. הנחיות מרחביות. 388טו

145ה. אישור לשינוי שימוש שנקבע בהיתר. . . 388טז

תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), תשפ"ה-2025. . . . . 388טז1

תוספת (תקנה 3(18). 388טז6

- תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016 – דברי הסבר 388יז
- טבלה מסכמת: לוחות זמנים של הליך רישוי 388יח

תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016 . . . . . 388יט

■ זכות להגשת התנגדות להיתר בניה 388לב1

■ העדר זכות ערר על אי־קליטת בקשה להיתר בגין אי־עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים 388לב2

תוספת ראשונה 388סה

תוספת שנייה 388סז

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל–1970 ..... 390א

1. הגדרות 390ג
1א. אישור מוקדם של מפה 392
2. הגשת בקשה להיתר 392א
■ חוקיות דרישה ששכן יחתום על הבקשה להיתר 392א
2א. בעל זכות בנכס, שחתימתו דרושה 392ב
■ חתימה מטעם מינהל מקרקעי ישראל על בקשה להיתר בניה באדמות המינהל – תנאי למתן היתר 393
■ בעל זכות בנכס, שחתימתו דרושה 394
■ נציגות הבית המשותף אינה יכולה לחתום על בקשה להיתר בנייה .. 394א
■ חתימתו של בעל זכות בנכס על הבקשה להיתר צריך שתהיה מידתית 395
2ב. מתן הודעה לזכאים אחרים 396
2ג. דחיית ההחלטה בדבר מתן ההיתר 396
■ בקשה שרק חלק מהבעלים המשותפים חתמו עליה 396
■ בקשה להיתר בניה בבית משותף 399
■ תקנה 2ג. התנגדות של בעלים בנכס משותף לבקשה שהגיש אחד מהם 401
■ מניעת דיונים מקבילים בערכאה המינהלית ובערכאה האזרחית .. 402
■ הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית 402
■ צו הריסה בגין בניה ברכוש המשותף 404
■ הבעל הרשום דווקא ולא מי שיהיה זכאי לרישום 404
■ בקשה להיתר בניה על מקרקעין שהוצמדו לדירה 404
2ג1. הודעת מינהל מקרקעי ישראל בטרם מתן היתר 405
2ד. עורך הבקשה – מי הוא 405
2ה. חלוקת האחריות לעריכה 405
2ו. שינויים בתחום האחריות לעריכה 405
2ז. החלפת עורכי הבקשה 406
2ח. דרך מסירת הודעות 406
2ט. שמירת התחייבויות חוזיות 406
3. נספחים לבקשה להיתר 406
4. מפה מצבית 406
5. מפת איתור העבודה 407
6. תשריט סכימתי של שטחי הבניה. . 408
7. תכניות בניה 408
8. חזית לצד הרחוב 409
9. אופן ההגשה וההכנה של הנספחים לבקשה להיתר 409
10. נספחים לבקשה להיתר לשינוי פנימי בבנין או שינוי בשימושו . . 410
11. נספחים נוספים להבהרת בקשה להיתר 410
11א. נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש 410א
12. חובה להגיש מפה טופוגרפית בנכס בעל שיפוע 410ב
13. מפה טופוגרפית 411
13א. בקשה להיתר לשימוש חורג 411
14. נספחים במספר ובקנה־מידה שונים 411
15. בדיקת הבקשה על־ידי המהנדס 411
16. מתן היתר ותנאיו 412
■ סירוב לתת היתר בשל חשד לשימוש בלתי חוקי 412
■ סירוב לתת היתר בשל העדר תשתית פיתוח 412א
■ סמכות ועדת ערר להתלות היתר 412א
■ תנאים בהיתר בניה 413
■ התקנת דרך גישה במירווח צדדי 415
■ בקשה לבטל תנאי בהיתר בניה שהותנה ביוזמתו של מבקש ההיתר 415
■ מעמדן המשפטי של הנחיות פנימיות של מוסד תכנון 416
16א. פרוטוקול 416
16ב. חובת הנמקה 416
■ האם יש חובה לקיים את כל ההוראות הכלולות בהיתר הבניה . . 416א

■ הנמקת החלטות בהתנגדויות . . . 416א
■ זכות הטיעון לגבי החלטה של הוועדה המקומית בענין היתר. . . 416ב
17. חובת קיום הוראות התוספת השניה 416ב
17א. הוראות לעניין אתר 416ב
18. היתר ועתקיו 417
■ מסירת ההיתר למבקש 417
19. אגרות 418
19א. הצמדה למדד 418
■ היתר בניה שהותנה בתשלום שאינו קבוע בחוק 418
20. תוקפם של החלטה לתת היתר ושל היתר 418א
20א. חידוש היתר 418א
■ במצבי שינוי שם הבעלים ידון מוסד התכנון בשינוי השם בלבד 419
■ חידוש היתר שפקע 419
■ תוקפם של החלטה לתת היתר ושל היתר וכן חידוש היתר – התקנות החדשות 420
■ חידוש היתר לאחר אישור הקלה 420
20א1. תצהיר על גמר עבודות של מקלט 421
■ מקלטים ומרחבים מוגנים 421
20ב. התרת שינויים בהיתר בידי המהנדס 421
21. תעודת גמר 422
21א. ערבות לביצוע תנאי ההיתר להוספה, שינוי או תיקון בנין קיים 422
■ תעודת גמר ואישורי חשמל, מים וטלפון 423
22. היתרי בניה לבנינים מסויימים . . 423
23. בוטלה 423
24. בוטלה 423
25. בוטלה 424
26. הוראות מעבר 424
27. השם 424

תוספת ראשונה (טפסים) 425

תוספת שניה
חלק א: מיתקני תברואה 439
חלק ב: גדלם איוורם ותאורתם של חלקי בנין 443
■ העדר הוראה בתכנית בדבר הגובה המרבי של חדר בדירה . . . 444
חלק ג: בטיחות אש בבניינים 457
חלק ד: בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב 471
חלק ה: שלד בנין ובידוד התרמי והאקוסטי של הבנין 474א
■ אסון ורסאי – שיטת פל-קל 475
■ אין בהעברת תפקידי הפיקוח לאחרים כדי לשחרר את האחראי העליון על הפיקוח מאחריותו . . . 475
חלק ו: בטל 479
חלק ז: הוראות מיוחדות בנוגע לבנין גבוה, לבנין רב קומות ולבניינים אחרים 480
חלק ח: התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי 502
■ נגישות נכים למקלט דו-תכליתי 511
■ בתי שימוש מיוחדים במבנה בית-ספר 519
חלק ח1: פ׳ א׳: בניין ציבורי חדש . . . 524/1
פ׳ ב׳: נגישות בנייני מגורים . . 525
חלק ט: מבוטל 533
חלק י: התקנת מיתקני תקשורת 533
חלק יא: הסקה בדירה 545
חלק יב: הסקה מרכזית בבניינים 547
חלק יג: התקנת תיבות מכתבים 547
חלק יד: מיון בניינים למטרות מסוימות ושימוש בחמרי בניה 548
חלק טו: יציבות הבנין 549
חלק טז: בטל 568
חלק יז: בטל 568
חלק יח: בריכות למי שתיה 589
חלק יט: מבנים יבילים-ארעיים 622א
חלק כ: אספקת גז בבנינים 623
חלק כא: בריכות שחיה 624/1
חלק כב: הגנת מבנים מפני גז ראדון 624/18

תוספת שלישית
חישוב שטחי בניה ושיעורי אגרות למתן היתר 625

תוספת רביעית
תצהיר של האחראי לביצוע השלד 631

תוספת חמישית
חלק א: הגדרות 638א
חלק ב: אמצעי יציאה מהבניין 638ב
חלק ג: הגנה מפני נפילה 638ז
חלק ד: יציבות אתרים 638ח
חלק ה: הגנה מפני אש 638יא
חלק ו: מערכות חשמל 638יב

חלק ז: מערכות אוורור ומיזוג אוויר . . 638ג
חלק ח: מיתקני תברואה 638ג
חלק ט: סידורים מיוחדים לנכים 638יד
חלק י: דרכי גישה, הכוונה וחניות . . . 638טו
חלק יא: תנאים לביקורי לילה באתר . . 638טו
חלק יב: תכנית בטיחות 638טז

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (הוראת שעה)
התשס"ב-2002 639

תקנות בדבר בקשה להיתר תנאיו ואגרות (הוראת שעה) התשס"ה-2005 640

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2), התשס"ה-2005 640

תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט-1968 – בוטלו . . . 640
התשס"ג-2003 . . . . . 640א

■ "סגירת חורף" מכוח תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) 640ג

תוספת ראשונה (תקנות 4 ו-6) 642

תוספת שנייה (תקנה 4(ד)) 642א

תקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה לצרכי מרעה בקרקע חקלאית באזורים כפריים ותנאיו), התשס"א-2001 644

תקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה לצורך הקמת מיתקן שהייה למסתננים ותנאיו) (הוראת שעה), התשע"ב-2012 . . . . . 644ג

תקנות הנפט (הרשאה לסטייה מהוראות חוק התכנון והבניה), התשע"ב-2012 . . . . . 644ז

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 . . . . . 644יא

■ הכללת כל השטחים המקורים בחישוב אחוזי הבניה 646א
■ שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות 650
■ "הוספת שטחי שירות תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה" 652
■ חישוב אחוזי בניה בבקשה לתוספת בניה לאחר התקנת תקנות תשנ"ב-1992 652
■ יש לחשב שטח אוהל במסגרת שטחי הבניה בבקשה להיתר 652
■ אחוזי בניה בבית משותף 653
■ אחוזי בניה הם חלק אינטגרלי מזכויות הבעלים על המקרקעין . 654
■ העברת זכויות בניה מנכס לנכס . 655
■ הכללת שטח המרתף באחוזי הבניה 655
■ אחוזי בניה כפונקציה של רוחב הרחוב 656
■ קיזוז אחוזי בניה 657
■ הוספת אחוזי בניה בתכנית חדשה אינה מוסיפה על מספר הקומות 657
■ "גן העיר" 657

תקנות התכנון והבניה (התקנת תרנים לאנטנות טלויזיה ורדיו), התשכ"ז-1967 – בוטלו 658

תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992 659

■ שינויים בהיתר 659
■ הקשר בין חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 – לחוק התכנון והבניה 661
■ חזרת ועדה מקומית מהחלטתה לתת היתר בניה 661
■ האם ביד ועדה מקומית לבטל היתר בניה שניתן? 664
■ שימוש חורג מהיתר – עבירה פלילית 664
■ "דרך היין" – התיישבות בודדים . . 664א
146. שימוש חורג 665
■ שימושים חורגים והקלות 665
■ פרמטרים לשיקול דעת בבקשה לאישור שימוש חורג 666
■ בקשה לשינוי השימוש, כפי שפורט בהיתר הבניה, לפני התחלת השימוש בפועל 666א
■ שימוש חורג מהיתר הבניה 666ב1
■ יתרונות השימוש בהליך "שימוש חורג" בתיקון נקודתי לתכנית . . 666ד
■ שימוש חורג כשמו כן הוא, צריך להיות חורג 666ו

- ערבות להבטחת שימוש חורג באופן זמני 666ח
- שימוש חורג בנכס בהיקף גדול מאד 667
- שימוש חורג בממדים יוצאי דופן 667
- בקשה להיתר הכוללת גם בקשה לשימוש חורג 668
- שימוש שלא בהתאם להוראות תכנית כשלמעשה משתמשים באיזור בשימוש כזה 668א
- שימוש חורג – פעוטון באיזור מגורים 668ב
- מרפאת שיניים בדירת מגורים . . 668ב
- מזנון בבנין לתעורוכות ולקונגרסים – שימוש חורג? 669
- קאנטרי קלאב בשטח ציבורי פתוח 669
- מקוה טהרה במקום שייעודו בית כנסת 669
- בקשה להיתר לשימוש חורג כשבעבר ניתנו היתרים שלא כדין 670
- טענת הפליה באישור שימושים חורגים 670
- טענת ועדה מקומית שהיתר שהיא נתנה בעבר לא היה חוקי 670
- שתי קבוצות הוראות בנוגע לשימוש חורג 671
- שימוש חורג שנוצר עקב תכנית חדשה 672
- שימוש רב תכליתי במבני ציבור . 672
- עסק בהיתר לשימוש חורג 672
- מגבלות בהתרת שימוש חורג או הקלה 673
- בקשה לשימוש חורג יחד עם בקשה להקלה 674
- שימוש החורג חריגה קלה 675
- שיקולים כלכליים בהתרת שימוש חורג 675

147. הקלות 676

- אין סמכות לתת הקלה הסוטה מתקנות 676א
- הקלה לפי סעיף 147(ח) לחוק. . . 676ב
- החלטה של ועדה מקומית במסגרת שיקול-דעת שניתן לה בתקנון התכנית 678
- ההקלה – במירווח שבין הוראות התכנית לבין האיסורים שבתקנות 678
- ביקורת בג"צ על ההסדר שבחוק בדבר הקלות 679
- הקלה בבית שנבנה ללא היתר . . 679
- סירוב לבקשה להקלה בשל חריגות בניה של אחר 679
- היתר בניה בהקלה, כאשר נדרש היה אישור הועדה המחוזית, והוא ניתן ללא האישור 680
- הקלה מתכנית שהותלתה 680
- הקלה לגבי מרפסות 681
- הקלה לצורך מיצוי אחוזי בניה . . 681
- ניוד זכויות בניה בתכנית נפחית . 681
- בקשה להנחת תשתית תקשורת טעונה היתר הקלה 682
- ריבוי של הקלות כשלעצמו אינו מהווה סטיה ניכרת 682
- תכנית המגבילה סמכותה של ועדה מקומית לתת הקלה 682

147א. היתר להגדלת שימוש למגורים או תוספת שימושים אחרים למגורים – הוראת שעה 682ב

147ב. הקלה לפיצול דירות 682ד

148. שימוש חורג והקלה בתנאים 683

149. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות 683

- העדר הסכמת שכן, הנדרשת בתכנית, היא במסגרת הקלה . . . 684א
- עיון בבקשת היתר בניה 684א

תקנות התכנון והבניה (פטור סוגי בקשות מתחולת סעיף 149 לחוק), התשנ"ו-1996 685

- מתן הקלה ללא פרסום בעתונות כנדרש 686
- עקרון הבטלות היחסית 687
- מתן היתר לשימוש חורג ללא הודעה לבעלים 688
- שמיעת הצדדים לפני החלטות הוועדה המקומית 688
- זכות התנגדות של זוגות שזכו במחיר למשתכן 689
- אין להקדים מאוחר למוקדם 689
- הקלה או שינוי תכנית 690
- סירוב לאשר הקלה כשאושרו הקלות במצבים דומים 690
- היקף הבעלים והמחזיקים שיש למסור להם הודעות 691
- טענות בדבר הפרת הוראות החוק לאחר אישור הקלה 691

■ מגבלות שימוש מפורטות בהיתר בניה 692
150. בוטל 692
151. סטיה ניכרת 693
■ ישום "הקלת כחלון" 694
■ סטיה ניכרת 694ד

תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (בוטלו) 695

■ פירוש "אופיה של הסביבה הקרובה" 695
■ אולם שמחות באזור מלאכה ותעשיה 696
■ נגריה בבית מגורים 696א
■ עסק לפירוק חלפים ולמחזור בקרקע בייעוד חקלאי 696ב
■ נסיגה מגבול המגרש כאשר הבית הסמוך התקרב שלא כדין אל הגבול 697
■ שילוב הוראות התקנות בקשר למרווחים 698
■ עיגול כלפי מעלה בשבר עשרוני מעל לתוספת 20% 700
■ הקווים המאפיינים פיצול דירה לשתי דירות 700א
■ הקלה בפיצול דירה גדולה 701
■ היתר בניה בהעדר תכנית מפורטת 702.
■ אין צורך להציג הצדקה תכנונית בבקשה לתוספת אחוזי בניה מכוח סעיף 9 703
■ עקרון הבטלות היחסית במצבי סטיה ניכרת 704
■ עסק שאינו תואם במדויק את הוראות תכנית המיתאר 704א
151א. פקע 704א
151ב. היתר להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים 704ב1
152. ערר והשגה 704ג
■ ועדה מקומית אינה רשאית להוציא היתר בניה במסגרת התקופה להגשת ערר 704ה
■ עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים איננה יכולה להוות תחליף לערר 705
■ ערר על החלטה לתת היתר 705
■ פס"ד ארנון עזרא נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון והבניה 706ב1
■ לא ניתן לערור כנגד היתר בנייה בשלב חידוש ההיתר 706ב1
■ הגשת ערר ע"י חברי ועדה מקומית 706ג
153. סדרי הערר 706ג
■ אי עמידה של הוועדה בלוח הזמנים 706ד

תקנות התכנון והבניה (הגשת ערר על סירוב לתת היתר או דחיית התנגדות והדיון בו), התשכ"ו-1966 (בוטלו) 706ה

154. בוטל 706ה
155. זכויות לפי דינים אחרים 706ה
156. הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית 707

התוספת הראשונה לחוק (סעיף 156(א))

■ תמ"א 35 – אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים 707
1. הועדה 707
■ שטחים פתוחים 707
■ הקמת תחנת דלק בשטח פתוח .. 708
2. הרכב הועדה 709
3. בוטל 710
4. הנוהל 710

נוהל סדר עבודה ודיונים של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים 710

5. הכרזה על קרקע חקלאית 715
■ הכרזה על קרקע כקרקע חקלאית איננה מזכה בעליה בפיצויים ... 716
6. הגבלת אישור תכנית 716ב
7. הגבלות בשימוש בקרקע לא חקלאית .. 716ב
■ גידול בעלי חיים לכל מטרה מהווה שימוש חקלאי 717
■ בית אריזה למיון ביצים אינו מהווה שימוש חקלאי 717
■ מבנה לצרכים חקלאיים כמרכז אחסון ארצי 717
■ היתר בניה על קרקע חקלאית ללא אישור ולקחש"פ 718

■ שימוש החורג מהכרזת ולק"ח איננו בגדר של שימוש חורג מתכנית . . 718
■ תחולת סעיף 7 בקרקעות שייעודן החקלאי שונה במסגרת תכנית לייעוד אחר 718א
8. הגבלות על קביעת מפעלים 718ב
■ אישור או הסכמה של הוועדה . . . 718ב
■ שימושים לא חקלאיים בקרקע חקלאית 719
■ השפעת ההכרזה על תכניות שקדמו לחוק 721
9. תכנית הטעונה אישור הועדה 722
10. בדיקת תכניות קיימות 723
11. הגבלת השימוש בסמכויות הועדה 723
■ היקף סמכויות הוועדה 723
11א. תכנית לדרכים 724
12. ועדת ערר 725
13. סדרי הדין בועדת ערר 725

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת ערר לענין קרקע חקלאית), התשכ"ט-1968 725

■ ועדת הערר היא בגדר של "מוסד תכנון" 728
■ הדיון בפני ועדת הערר 728
14. דין המדינה 729
15. שמירת דינים וסמכויות אחרות 729
16. הוראות מעבר 729

התוספת השניה לחוק (סעיף 156(ב))

1. הגדרות 730
2. הועדה לשמירת הסביבה החופית 730
3. הרכב הועדה 730
4. סייג לאישור תכנית, היתר לשימוש חורג והקלה 730א
■ פגם בהחלטת הולחו"ף לאשר תוכנית 730ב
5. סייג למתן היתרים 730ב
6. תכנית הטעונה אישור הועדה 730ב
7. סמכויות הועדה 730ג
8. ערר 730ג
9. סמכויות המועצה הארצית בערר 730ג
10. שמירת דינים וסמכויות 730ג
11. הוראת מעבר 730ד
12. סייג לתחולה 730ד
13. אי־תחולה על תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומית 730ד
■ בניה בקו ה־100 מטר מחוף הים . . 730ד

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת הערר למימי חופין), התש"ל-1969 . . . 731

■ סתירה בין תכנית למימי חופין לבין תכנית מיתאר מקומית 733
■ איסור קיומן של דירות מגורים בשטח המיועד למלונות 733
■ איסור גידור ובניה על שטח המיועד לכלל הציבור 734א
157. מועד להכרעה בבקשות 734א
■ על הוועדה המקומית להחליט במועד גם כשההחלטה היא שלילית 734ד
157א. הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון . . . 735
■ תנאים להספקת חשמל ומים (טופס 4) 738

צו התכנון והבניה (אי תחולת סעיף 157א על מכון לטיהור שפכים בערערה בנגב), התשס"ו-2005 . . . . . 738ה

צו התכנון והבניה (אי־תחולת הוראות סעיף 157א לחוק בשטח תחנת שאיבה לביוב בערערה בנגב), התשס"ו-2006 . . 738ו

צו התכנון והבניה (אי תחולת הוראות סעיף 157א בשטח מאגר לכיש – קולחי לכיש עציון), התשס"ח-2008 . . . . . 738ו

צו התכנון והבנייה (אי־תחולת סעיף 157א(ח) לחוק) (הוראת שעה), התשע"ז-2016 739

■ ניתוק חשמל, מים וטלפון בבניה שלא ניתן לגביה טופס 4 739

תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 740

■ הסמכות לנתק תשתיות של בית מגורים בהעדר טופס 4 744
■ התניית ההספקה של חשמל, מים וטלפון במתן היתר בניה לבנין . . 747
157ב. אישור תחילת עבודה 748
157ג. בקרת ביצוע על ידי מכון בקרה. 749
158. בוטל 749
158א. חובת התקנת מעליות וגנרטורים 749
■ התקנת מעלית כאשר יש מתנגד להתקנתה. 751

תקנות התכנון והבניה (פטור מחובת התקנת מנגנון פיקוד שבת במעלית) . . 751

■ בנין גבוה ובנין רב־קומות 752
158א1. הצמדת מקומות חניה 753

תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה) התשנ"ו-1996 753

158א2. בתי שימוש המיועדים לנשים 755
158א3. בוטל 755

פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבנינים ציבוריים

158ב. הגדרות 756א
158ב1. תחולת הפרק. 756א

תקנות התכנון והבניה (בנינים ציבוריים), התשמ"א-1981 . . . . . 756א

158ג. סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי קיים 757
158ד. ערעור 757
158ה. ביטול רשיון עסק. 758
158ו. מתן היתר לבנין ציבורי 758

פרק ה'1א: נגישות לאנשים עם מוגבלות

158ו1. נגישות מקום ציבורי חדש 758א

תקנות התכנון והבנייה (ביצוע התאמות נגישות למוסד חינוך חדש), תשע"ט-2018 . . . . . 758ד1

158ו2. שטח משותף בבנין מגורים חדש 758ה
158ו3. אישור מורשה נגישות 758ז
158ו4. תוקף היתר מוסד חינוך 758ז
הוראת מעבר לענין מורשה לנגישות מבנים 758ח

פרק ה'2: רישוי בדרך מקוצרת

158ז-158יב בוטלו 759

הוצאת סדן