

## פרק ט': תכנון ובנייה

תיקון חוק התכנון  
והבנייה

32. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>45</sup> (בפרק זה – חוק התכנון והבנייה) –

(1) בסעיף ו, אחרי ההגדרה "חוק שמאי מקרקעין" יבוא:

"חוק התקשורת" – חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982<sup>46</sup>;

### דברי הסבר

איחוד וחלוקה כאמור בסעיף ו' לפרק ג', או הפקעה כאמור בפרק ח' לחוק.

2. מוצע להרחיב את האפשרויות הקיימות כיום בחוק התכנון והבנייה לעירוב שימושים שונים בקרקע. כך למשל מוצע לקבוע כי ועדה מקומית עצמאית, בהגדרתה בחוק האמור, תהיה מוסמכת בתכנית, להוסיף שימוש בקרקע המיועדת לתעסוקה, לגני ילדים, לדיוור מוגן, לדיוור בהישג יד ולמעונות לסטודנטים, ובלבד שהקרקע המיועדת לתעסוקה אינה מיועדת לשימוש של תעשייה.

3. במטרה לייעל את שלב הרישוי בהליך התכנון, מוצע לקבוע כי אם הוגש ערר על החלטה של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר, וועדת הערר להיתרים קיבלה את הערר, יהיה מבקש ההיתר רשאי לפנות לרשות הרישוי המחוזית בבקשה להוצאת היתר.

זאת ועוד כדי לייעל את שלב הרישוי של תשתיות לאומיות וליצור בו אחידות מוצע לקבוע כי רשות הרישוי של הוועדה לתכנון ובנייה לתשתיות לאומיות, תהיה מוסמכת לדון בהוצאת היתרים מכוח תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות ובהוצאת היתר לתשתיות לאומיות מכוח תכנית שאושרה בוועדה למתחמים מועדפים לדיוור.

4. מוצע להרחיב את הפטורים מהיתר הקיימים בחוק התכנון והבנייה ולהעניק פטור לשני סוגי עבודות בתחום התקשורת. מוצע להעניק פטור מקבלת היתר לעבודות הנחת רשת כבלים אופטיים על גבי רשת חשמל עילית, שכן אין בעבודה זו משום שינוי מהותי מבחינה הנדסית, סביבתית וחזותית, וכן מאחר שהעבודות יבוצעו על ידי חברת החשמל, פטור זה יעודד את התחרות בשוק תשתיות התקשורת הנייחות ויסייע בין השאר גם לשיפור תשתיות אלה. כמו כן, כדי לאפשר עריכת שינויים בפסי התדרים שהוקצו לחברות סלולר בישראל בעבר לשם עמידה בתנאי ההוועדה העולמית של התדרים החלה באזורנו, דבר שיאפשר ניצול יעיל יותר של התדרים המשמשים לתקשורת סלולרית ושל מתן השירותים המתקדמים הניתנים באמצעותה, מוצע להעניק פטור זמני מקבלת היתר להחלפה של אנטנות סלולרית ולחיוק התרנים הנדרשים לשם כך.

סעיף 32 לפסקאות (1), (10), (12) ו-(13)

מוצע להוסיף לסעיף ההגדרות בחוק את ההגדרה לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, ובהתאמה לעדכן את סעיפים 202ב(א), 261(ד)(ט) ו-266ג(ב) לחוק התכנון והבנייה כנוסחם בפסקאות (7), (8) ו-(9) בהתאמה, שבהן מוזכר חוק זה.

פרק ט' מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה, כללי התשכ"ה-1965 (בפרק זה – חוק התכנון והבנייה), בהתאם למדיניות הממשלה בנושא תכנון ובנייה בעניינים שונים, ובין השאר בעניינים מרכזיים אלה:

1. במטרה לייעל את השימוש בקרקע בישראל, מוצע להרחיב את האפשרויות הקיימות לעירוב שימושים שונים בקרקע, ולעגן את הייעוד הציבורי של חלק מבניין בתכנית גם בהיבט הקנייני, כפי שיפורט להלן.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והערכות ארגון ה-OECD, בשנת 2050 מדינת ישראל צפויה להפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. לצפיפות הגוברת משמעותיות שונות ובהן הצורך לספק מלאי משמעותי של יחידות דיוור ובה בעת – לספק את מגוון צרכי הציבור הנדרשים לתושבים. משאבי הקרקע בישראל הם מוגבלים, ולכן יש לנצלם באופן היעיל ביותר. ההפרדה בין מגרשים המיועדים למטרות שונות, ובפרט הפרדתם של מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ממגרשים המיועדים למטרות אחרות, מקשה על הניצול היעיל של הקרקע. הפרדה זו יוצרת קשיים בעיקר בקידום בנייה רווייה באזורים דלים בקרקע ובעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית, המהווים שיעור ניכר מנהיקפי התכנון העתידיים למגורים. הפרדה כזו אף אינה רצויה מבחינה תכנונית.

נוכח הצפיפות הקיימת כבר היום וכחלק מההיערכות לתחזיות אלה, מוסדות התכנון מאפשרים כבר כיום ניצול יעיל יותר של המקרקעין בישראל באמצעות קביעת שימושים מעורבים באותו מבנה, כגון: צורכי ציבור תעסוקה ומגורים.

לצד הרחבת האפשרויות הקיימות לעירוב שימושים המוצעת בהצעת חוק זו, כפי שיפורט להלן בפסקה 2, מוצע בהצעת חוק זו לתקן את חוק התכנון והבנייה, ולקבוע בו אפשרות להקנות לרשות המקומית חלק ממבנה שישמש לצורכי ציבור בתוך מבנה המשמש גם למטרה אחרת (בפרק זה – חלק ציבורי), זאת לשם הסדרת הייעוד הציבורי בתכנית גם בהיבט הקנייני.

מוצע כי רשות מקומית שהוקנה לה חלק במבנה כאמור, תשלם לבעלים שבונה את המבנה או שמסב את השימוש בו, את עלויות הבנייה של חלק הציבורי שהוקנה לה, ותהיה פטורה מתשלום שוויו של השטח בחלק מהמבנה שהוקנה לה בדומה לדין הנוהג ביחס לתכניות איחוד וחלוקה.

יצוין כי ההקניה המוצעת בהצעת חוק זו אינה גורעת מאפשרות של רשות מקומית להקנות לרשותה נזקקעין לצורכי ציבור וזאת בין השאר בדרך של אישור תכנית

<sup>45</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ז, עמ' 884.

<sup>46</sup> ס"ח התשמ"ב, עמ' 218.

(2) בסעיף 66 ב - ✓

(א) בסעיף קטן (ב) -

(1) ברישה, אחרי "להלן - תכנית לתשתית לאומית" יבוא "על פי תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות וכן לעניין מתן היתר לתשתית לאומית על פי תכנית מועדפת לדיור";

(2) אחרי פסקה (2) יבוא:

"בסעיף קטן זה -

"תכנית מיתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות" - תכנית מיתאר ארצית להקמת תשתית לאומית, הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או ביצוע עבודה לפיה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה;

"תכנית מועדפת לדיור" - בהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014";

(ב) בסעיף קטן (ג), במקום "מגיש תכנית לתשתית לאומית או מי שהוא הסמיך לעניין זה רשאי להגיש בקשה להיתר על פי תכנית לתשתית לאומית" יבוא "ניתן להגיש בקשה להיתר לפי תכנית כאמור בסעיף קטן (ב)";

(ג) בסעיף קטן (ד), ברישה, במקום "תכנית לתשתית לאומית" יבוא "תכנית כאמור בסעיף קטן (ב)";

(3) בסעיף 26(א), אחרי "או שיש להקנותם לה" יבוא "לפי סימן ד'1 לפרק ג' או" ואחרי "אם נקבע הדבר במפורש בתכנית" יבוא "לרבות בתכנית כאמור בסימן ד'1 לפרק ג'";

## דבריו הסבר

### לפסקה (2)

תכניות לתשתיות לאומיות המקודמות במוסד תכנון ארצי לתכניות לתשתיות לאומיות המקודמות בוות"ל, בכל הנוגע לסמכות בדבר הוצאת היתרים מכוון, מוצע כי גם לגבי תכנית לתשתית לאומית שאושרה כתכנית מיתאר ארצית הכוללת הוראות ברמה מפורטת ותשריט או תשתית לאומית שנכללה במסגרת תכנית שאושרה בוות"ל תינתן אפשרות להגיש בקשה להיתר מכוון, לרשות הרישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות.

בהתאמה לתיקון זה, מוצע להשוות בין התכניות כאמור גם לעניין שאר הוראות סעיף 66 האמור לרבות לעניין הרשאה שקבועה בסעיף קטן (ד) של סעיף זה.

### לפסקה (3)

סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה העוסק בהקניית מקרקעין קובע שמקרקעין שהוקנו או הופקעו לטובת הוועדה המקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית, ואם נקבע הדבר במפורש בתכנית - יירשמו על שם המדינה.

מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 26 האמור יחולו גם על תכנית המקנה חלק ציבורי כך שיהיה ניתן לרשום את החלק הציבורי שבה גם על שם הרשות או על שם המדינה, לפי העניין.

סימן א'1 בפרק ב' לחוק התכנון והבנייה מפרט את הרוב הוועדה לתכנון ובנייה לתשתיות לאומיות (בפרק זה - הוות"ל) וכן את סמכויותיה ואת סמכויות רשות הרישוי שלה, בין השאר לעניין מתן היתרים מכוח תכנית לתשתית לאומית.

תכנון מפורט של תשתיות לאומיות, המוגדרות בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, אינו מתבצע רק בוות"ל אלא גם במועצה הארצית לתכנון ובנייה ולעתים גם בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (בפרק זה - הותמ"ל), אשר הוקמה מכוחו של חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014. עם זאת, בשונה מתכנית לתשתית לאומית שלגביה קיימת אפשרות לבחור אם לבצע את הליך הרישוי בוות"ל או בוועדה המקומית וברשות הרישוי המקומית, הרי שהליך הרישוי של שתי תכניות אלה הוא בסמכות ועדה מקומית ורשות הרישוי המקומית.

לאור האמור, כדי לייעל את הליכי הרישוי לתשתיות לאומיות, מוצע לתקן את סעיף 66 לחוק התכנון והבנייה שבו תרתו תפקידי הוועדה לתשתיות וסמכויותיה, ולהשוות

<sup>47</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750.

(4) בסעיף 44(ב), אחרי "שבעה ימים לפחות לפני מועד הישיבה" יבוא "וברשות רישוי, שני ימים לפחות לפני מועד הישיבה";

(5) בסעיף 62א –

(א) בסעיף קטן (א1) –

(1) בפסקה (10), הסיפה, החל במילים "בתחום רשות עירונית" תסומן "(א)" ואחריה יבוא:

"(ב) בתחום רשות עירונית, למעט במגרש המיועד לתעשייה, לכל אחד מאלה:

(1) בית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012<sup>48</sup>;

(2) דיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית;

(3) מעונות לתלמידים הלומדים במוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958<sup>49</sup>; שר האוצר יקבע הוראות לעניין מנגנון לשמירה על הייעוד האמור בתוך חצי שנה מיום פרסומו של חוק התכנית הכלכלית לשנת 2019 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2019), התשע"ח-2018;

(ג) למעון יום או לגן ילדים, למעט במגרש המיועד לתעשייה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

מקומית עצמאית, כמשמעותה בסעיף 31 לחוק התכנון והבנייה. נכון להיום, ועדה מקומית עצמאית אינה מוסמכת לאשר הוספת שימושים בשטחים המיועדים לתעסוקה מלבד לשימושי תעסוקה אחרים או למסחר הנלווה לתעסוקה (בהתאם לפסקאות (9) ו-(10) שבסעיף קטן זה). ואם בכוונת יום להוסיף שימוש נוסף, עליו להגיש תכנית חדשה לוועדה המחוזית, הליך שלעתיים עלול להיות מורכב וארוך יותר.

לכן, מוצע להרחיב את סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית ולהוסיף לסעיף קטן (א1) תכנית נוספת שוועדה מקומית עצמאית תהיה מוסמכת להחליט על הפקדתן ולאשרן, כדלקמן:

(1) לפסקה (10) המוצעת

במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית (למעט בשטחי תעשייה), הוספה של השימושים האלה: מעון יום או גן ילדים, וברשות עירונית גם השימושים האלה: דיור מוגן, דיור להשכרה, וכן מעונות סטודנטים שלגביהם ייקבע בתקנות מנגנון לשמירה על אי-שינוי ייעודם, שילובם של שימושים אלה במגרש המיועד לתעסוקה יביא לניצול יעיל של השטח ויאפשר יצירת מרחב עירוני פעיל בכל שעות היום, הכולל שימושים נרחבים התומכים זה בזה באותו המתחם.

לפסקה (4)

סעיף 44 לחוק התכנון והבנייה מפרט את סדרי הדיון והעבודה של ישיבות מוסדות התכנון. בסעיף קטן (ב) נקבע כי מזכיר מוסד התכנון ישלח את סדר היום של ישיבותיו שבעה ימים לפחות לפני מועד הדיון לגורמים הרלוונטיים. ישיבות רשות הרישוי המוגדרת גם היא כמוסד תכנון, הכופות יותר ולרוב עוסקות בסוגיות נקודתיות בהיקף קטן משמעותית מושאר מוסדות התכנון, לכן, כדי לאפשר את ייעול הליכי הדיון ברשויות הרישוי השונות, מוצע לתקן את סעיף קטן (ב) ולקבוע כי מזכיר מוסד התכנון יהיה רשאי להפיץ את סדר היום לישיבות רשות הרישוי שני ימי עבודה לפחות לפני מועד הדיון, זאת במקום שבעה ימים כנדרש בחוק כיום. הסדר זה דומה להסדר שנקבע בסעיף 14 לתוספת השנייה לפקודת העיריות [נוסח חדש], שלפיו סדר יום של מליאת המועצה יופץ 48 שעות לפחות לפני ישיבת מליאת המועצה המקומית (למעט לפני ישיבות בנושא תקציב).

פסקה (5)

פסקת משנה (א)

סעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבנייה, מסדיר את הנושאים שניתן לכלול במסגרת תכנית שבסמכות ועדה

<sup>48</sup> ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

<sup>49</sup> ס"ח התשי"ח, עמ' 191.

(2) אחרי פסקה (12) יבוא:

"(13) הוספת שימוש במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה ועדה מחוזית, למעון יום או לגן ילדים;

(14) שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לתעסוקה לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, לצורכי ציבור ובלבד שהשטח הכולל שייעודו שונה לצורכי ציבור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המיועד לתעסוקה בתכנית אחת שאישרה הוועדה המחוזית; בפסקה זו, "צורכי ציבור" - כהגדרתם בסעיף קטן (א), ובקרקע המיועדת לתעשייה - למעט מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות ושטחי נופש;

(15) קביעת הוראות לעניין הקניית חלק ציבורי לרשות מקומית בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג';

(ב) בסעיף קטן (ג), במקום "למעט סעיף קטן (א)(1)(2)" יבוא "למעט סעיף קטן (א)(2) ו-(15)";

~~(6) אחרי סעיף 70 יבוא:~~

**דברי הסבר**

בכללותו, ולא מכוח פסקה (15) המוצעת. רק אם קיימת בידי הוועדה המקומית העצמאית סמכות לקבוע ש"החלק הציבורי" ייועד לצורכי ציבור, והיא אכן תקבע הוראה בתכנית מפורטת בהתאם לסמכות זו, היא תוכל להמשיך ולכלול בתכנית בסמכותה הוראה בדבר הקניית החלק הציבורי כאמור לרשות המקומית, בהתאם להוראות סימן ד' המוצע.

**פסקת משנה (ב)**

בהמשך להוספת פסקה (15) המוצעת לסעיף קטן (א) של סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה, מוצע לתקן את סעיף קטן (ג) של סעיף 62א האמור סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה קובע כי אם אושרה תכנית כוללת כהגדרתה באותו סעיף קטן, לא יחולו לגבי אותה ועדה מקומית עצמאית שלגביה אושרה תכנית כוללת כאמור הוראות סעיפים קטנים (א) ו(א2) למעט סעיף קטן (א)(2), ויראו כל תכנית שאינה סותרת את התכנית הכוללת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לאמור בסעיף קטן (ד) של אותו סעיף).

מוצע לתקן סעיף קטן זה, ולקבוע שגם לאחר שתאושר תכנית כוללת כמשמעותה באותו סעיף, תמשיך ותחול לגבי ועדה מקומית עצמאית פסקה (15) המוצעת, כך שבכל המקרים שבהם הוועדה המקומית העצמאית מוסמכת לקבוע בתכנית שחלק ציבורי, ייועד לצורכי ציבור בהתאם לסמכותה לפי סעיפים קטנים (א) ו(ד). היא תוכל לקבוע ולהחיל לגבי החלק הציבורי כאמור הוראות בדבר הקנייתו לרשות המקומית בהתאם לקבוע בסימן ד' המוצע.

**פסקה (6)**

מוצע לתקן את פרק ג' לחוק התכנון והבנייה שעניינו תכנית, ובו להוסיף את סימן ד' שעניינו תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי.

**(2) לפסקה (13) המוצעת**

במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, הוספת שימוש של מעון יום או גן ילדים.

**(3) לפסקה (14) המוצעת**

שינוי ייעוד בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית משטח המיועד לתעסוקה לשטח לצורכי ציבור תוך הגבלת סך השטח שניתן לשנות את ייעודו לצורכי ציבור כאמור ל-20% מהשטח המיועד לתעסוקה בתכנית אחת שאישרה הוועדה המחוזית, זאת, בשל החשיבות בהקצאה של שטחים לצורכי ציבור עם זאת, מוצע לקבוע כי באזורי תעסוקה שבהם הקרקע מיועדת לתעשייה, תוכל הוועדה לאשר שינוי ייעוד לצרכים ציבוריים מצומצמים יותר שבהם הרגישות לחשיפה מזהמת של התעשייה גבוהה יותר. לפיכך לעניין זה, הוחרגו מההגדרה של "צורכי ציבור" מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות ושטחי נופש.

**(4) לפסקה (15) המוצעת**

מוצע לקבוע כי ועדה מקומית עצמאית תוסמך לכלול בתכנית בסמכותה גם הוראות בדבר הקניית החלק הציבורי לרשות המקומית בהתאם להוראות סימן ד' המוצע לפרק ג המוצע, יובהר כי פסקה זו נדרשת, שכן הסמכות שקיימת היום בסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה, נוגעת להפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ולא להקניית חלק ציבורי לרשות המקומית בהתאם לסימן ד' המוצע, אשר איננה בגדר הפקעה.

עוד יובהר כי אין בהוראות פסקה (15) האמורה כדי לתת בידי הוועדה המקומית העצמאית, סמכות תכנונית לקבוע ייעודים או שימושים לצורכי ציבור במגרשים שאינם מיועדים לצורכי ציבור סמכות לקבוע "עירוב שימושים" כאמור תיקבע לפי הוראות סעיף 62

## "סימן ד'1: תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי

	הגדרות	א.70. בסימן זה –
		"חלק ציבורי" – קומה אחת או יותר בבניין, כולה או חלקה, המיועדת לצורכי ציבור או שטח בתחום המגרש, שבו מצוי הבניין, המיועד לשרת את הצורך הציבורי שבבניין; לענין זה, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 62א(א)(3):
		"הבעלים" – הבעלים של המקרקעין שבשטחם מצוי החלק הציבורי:
תכנית שבה ניתן לקבוע הוראה המקנה חלק ציבורי	ב.70	בתכנית שבה מתקיימים שני אלה, ניתן לקבוע הוראה שלפיה הבעלות בחלק ציבורי, תוקנה לרשות המקומית שבתחומה הוא מצוי, בכפוף להוראות סעיף 70ג: (1) היא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודה לפיה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה; (2) היא קובעת אחד מאלה:
		(א) מוסיפה שטח כולל המותר לבנייה במגרש שבו מצוי הבניין (בסימן זה – שטח בנייה נוסף);
		(ב) משנה ייעוד של מגרש או מוסיפה שימוש בו (בסימן זה – שינוי ייעוד).
התנאים שיש לכלול בתכנית המקנה חלק ציבורי	ג.70	לא תיקבע בתכנית כאמור בסעיף 70ב, הוראה המקנה בעלות לרשות מקומית בחלק ציבורי המצוי בתחומה, אלא אם כן מתקיימים בתכנית תנאים אלה:

## דברי הסבר

בלא צורך באישור תכנית נוספת, לענין זה נדרש גם כי התכנית תהיה מוסימת ותתייחס לתאי שטח מוגדרים, אשר יפורטו בתשריט המצורף לתכנית. כך למשל, לא יחול ההסדר המוצע על תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), אשר אמנם ניתן להוציא מכוחה היתרים, אך היא אינה חלה על שטח מוגדר הקבוע בתשריט;

השני – שמדובר בתכנית שמוסיפה למגרש שבו נמצוי החלק הציבורי, שטח שמותר לבנייה מעבר לזה שהיה קבוע עובר לאישור התכנית החדשה (להלן – שטח בנייה נוסף) או ששינתה ייעוד של המגרש או הוסיפה שימוש שמותר לעשות בו. התנאי הקבוע בסעיף זה יחד עם התנאי הקבוע בסעיף 70ג המוצע, נועד להבטיח שהוראת הקנייה של חלק ציבורי במבנה תיקבע רק במקום שבו למעשה הושבח שווי המגרש, בין אם בדרך שהוספו למגרש זכויות בנייה ובין אם שונה הייעוד של המגרש מייעוד בעל שווי נמוך לייעוד סהיר בעל ערך כלכלי גבוה יותר.

### לסעיף 70ג המוצע

לאחר שסעיף 70ב המוצע קבע את סוג התכנית שבה ניתן לקבוע את הוראת ההקניה של החלק הציבורי, מוצע

### לסעיף 70א המוצע

מוצע להוסיף את ההגדרה "חלק ציבורי" שיגדיר את השטח מתוך המבנה שניתן להקנות לרשות המקומית. שטח כאמור יכול לכלול אחת משתי אפשרויות – האחת, קומה במבנה, כולה או חלקה, שביחס אליה נקבע ייעוד לצורכי ציבור והשנייה – שטח בתחום המגרש המיועד לשרת את הצורך הציבורי שבקומה במבנה. כך למשל במקרה שבו יועדה הקומה לטובת גן ילדים, יהיה ניתן להקנות שטח במגרש לטובת גן הילדים אשר ישמש כחצר לגן הילדים. מוצע בהגדרה זו, שעורכי הציבור שביחס אליהם יהיה ניתן לקבוע הקניה לפי סימן ד'1 יהיו אלה המוגדרים בסעיף 62א(א)(3) ובכלל זה צרכים של חינוך, רווחה, דת ותרבות.

### לסעיף 70ב המוצע

מוצע להוסיף את סעיף 70ג המוצע שכותרתו "תכנית שבה ניתן לקבוע הוראה המקנה חלק ציבורי". סעיף זה מפרט את סוג התכניות שבהן יהיה ניתן לקבוע הוראת הקניה של החלק הציבורי. התכנית צריכה לעמוד בשני תנאים מצטברים: הראשון – שמדובר בתכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה או לבצע עבודה לפי התכנית שאינה נדרשת בהוצאת היתר לפי החוק וזאת

(1) שטח החלק הציבורי שמוקנה בתכנית לרשות המקומית לא יעלה על שיעורים אלה:

(א) בתכנית הקובעת שטח בנייה נוסף - 20% משטח הבנייה הנוסף;

(ב) בתכנית הקובעת שינוי ייעוד - השיעור שיקבע שר האוצר לפי סעיף 70ד.

(2) נקבע בתכנית כי לא ניתן לממש את שטח הבנייה הנוסף במגרש, כולו או חלקו, או את שינוי הייעוד בו, אלא בכפוף למימוש החלק הציבורי כולו.

70ד. שר האוצר בהסכמת שר המשפטים, רשאי בתקנות -

(1) לשנות את השיעור המרבי של שטח החלק הציבורי הקבוע בסעיף 70ג(1)(א);

(2) לקבוע את השיעור המרבי של שטח החלק הציבורי לעניין סעיף 70ג(1)(ב), בתנאים ובדרכים שיקבע.

70ה. (א) ניתן היתר בנייה במגרש הכולל חלק ציבורי יקבע שמאי מקרקעין שתמנה הוועדה המקומית שבתחומה הוא מצוי את שומת עלויות הבנייה של החלק הציבורי (בסימן זה - שומת עלויות בנייה) ויביאה לידיעת הבעלים.

(ב) שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים, רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין -

(1) אופן חישוב שומת עלויות הבנייה, לרבות פירוט מרכיבי הבנייה שיובאו בחשבון לעניין זה;

השיעור המרבי של שטח החלק הציבורי

עריכת שומה של עלויות הבנייה

## דברי הסבר

### לסעיף 70ה המוצע

מוצע להוסיף את סעיף 70ה המוצע שבו תורה "עריכת שומה של עלויות הבנייה" ובו לקבוע הוראות לעניין קביעת עלויות הבנייה של החלק הציבורי בידי שמאי מקרקעין שתמנה הוועדה המקומית. ההסדר המוצע דומה לזה הקיים בסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה הקובע שההשכחה תיקבע על ידי שמאי מקרקעין שמתמנה הוועדה המקומית.

המועד המוצע לקביעת עלויות הבנייה יהיה במועד מתן היתר הבנייה למבנה וזאת משום שמועד זה הוא שלב מתקדם שבו יש סבירות ממשית שאכן החלק הציבורי ייבנה וניתן להעריך בו את העלויות נוכח דרישות הבינוי שנקבעו בהיתר. קביעת שומת עלויות הבנייה במועד זה תאפשר לרשות המקומית, אם תרצה בכך, להקדים ולשלם חלק מעלויות בנייה אלה לבעלים גם בדרך של קיזום מהיטל השכחה שהבעלים חב בה, כמוצע בסעיף 70ז(ב) המוצע.

עוד מוצע בסעיף זה להסמיך את שר האוצר בהתייעצות עם שר המשפטים, לקבוע במידת הצורך בתקנות את אופן החישוב של שומת עלויות הבנייה ובכלל זה את מרכיבי הבנייה שיובאו בחשבון בעריכת השומה, וכן לקבוע הוראות הנוגעות למסירת מידע, בדומה לאלה

להוסיף את סעיף 70ג המוצע ובו לקבוע את התנאים שיש לכלול בתכנית המקנה חלק ציבורי. לעניין גודל השטח הציבורי שניתן להקנות בתכנית לטובת הרשות המקומית, מוצע שכאשר מדובר בתכנית הקובעת שטח בנייה נוסף, יעמוד הגודל המרבי של החלק שיוקנה על 20% משטח הבנייה הנוסף, עוד מוצע כי כאשר מדובר בתכנית המשנה ייעוד ויקבע שיעור החלק הציבורי המרבי על ידי שר האוצר כדי להתאימו לסוג הייעוד שנקבע או נוסף מתוך מגוון הייעודים הקיימים. קביעת השיעור המרבי נועדה להבטיח השכחה אשר תעודד את בעל המגרש להוציא את הקבוע בתכנית מהכוח אל הפועל.

### לסעיף 70ד המוצע

מוצע להסמיך את שר האוצר לשנות בתקנות את השיעור המרבי של שטח החלק הציבורי שיוקנה לרשות המקומית ואשר נקבע בסעיף 70ג(1)(א) המוצע בשיעור של 20% משטח הבנייה הנוסף. מכיוון ששיעור השטח של החלק הציבורי שניתן להקנות בתכנית המשנה ייעוד כאמור בסעיף 70ג(1)(ב) המוצע לא נקבע בחוק, מוצע להסמיך את שר האוצר לקבוע את השיעור המרבי כאמור וכן את התנאים לכך. קביעת התקנות כאמור תיעשה בהסכמת שר המשפטים.

(2) מסירתו של מידע הנדרש לצורך עריכת השומה, השמירה על סודיותו וכל הוראה אחרת לעניין האופן, התנאים והאגרה למימושה של הזכות לקבל פרטים לצורך עריכת השומה.

170. על שומת עלויות בנייה יחולו הוראות לעניין שמאי מכריע, ערר וערעור כאמור בסעיף 14 לתוספת השלישית בשינויים אלה:

ערר וערעור על שומת עלויות בנייה

(1) בסעיף קטן (א), המילים "לפי סעיף 4" – יימחקו, במקום "החייב" יבוא "הבעלים"; המילים "על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה" – יימחקו;

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (1), במקום "החייב בהיטל רשאי אם אין הוא חולק על החיוב בשלעצמו" יבוא "הבעלים רשאי" ובמקום "החייב" יקראו "השומה";

(ב) בפסקה (2), במקום "לחייב בהיטל" יבוא "לבעלים";

(ג) בפסקה (3), במקום "החייב" יבוא "השומה";

(ד) בפסקה (4), במקום "החייב בהיטל" יבוא "הבעלים";

(3) בסעיף קטן (ה), במקום "מימוש הזכות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל" יקראו "רישום הבעלות בחלק הציבורי אם הרשות המקומית שילמה את עלויות הבנייה שקבעה בשומת עלויות הבנייה".

## ד ב ר י ה ס ב ר

בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה במחלוקת, על החלטת שמאי מכריע כאמור, רשאים הבעלים, הוועדה המקומית או הרשות המקומית שעל שמה תירשם הקומה שתיבנה, בתוך 45 ימים מיום שהומצאה להם החלטה כאמור, להגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

בנוסף, רשאי הבעלים בתוך 45 ימים כאמור להגיש ישירות ערר לפני ועדת הערר כאמור ועדת הערר רשאית במקרה זה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייצע לעניין הערר שהוגש לה.

ליושב ראש ועדת הערר או ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, לפי העניין, תהיה נתונה הסמכות להאריך את המועדים האמורים.

כמו כן מוצע לקבוע כי אין בקיומו של הליך תלוי ועומד לפי סעיף 14 לתוספת השלישית, כדי לעכב את רישום החלק הציבורי על שמה של הרשות, ובלבד שהרשות שילמה לבעלים את עלויות הבנייה שאינן שנויות במחלוקת, שהן עלויות הבנייה שקבע שמאי מטעמה בשומת עלויות הבנייה.

הקבועות לעניין היטל השבחה כאמור בסעיף 14 לתוספת השלישית.

### לסעיף 170 המוצע

מוצע להוסיף את סעיף 170 המוצע שכותרתו "ערר וערעור על שומת עלויות בנייה" ובו להסדיר את האפשרויות שעומדות לפני הבעלים, שמבקש לחלוק על קביעת השמאי מטעם הוועדה המקומית בדבר שיעור עלויות הבנייה שישולמו לו.

מוצע להחיל לענין זה את ההוראות שנקבעו ביחס להיטל השבחה בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה לעניין האפשרות לפנות לשמאי מכריע ולוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, וכן את האפשרות של יושב ראש ועדת הערר להאריך מועדים, וכך גם את ההוראה בדבר האפשרות להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים על קביעת ועדת הערר.

בהתאם למוצע, אם הבעלים יבקש לחלוק על שיעור עלויות הבנייה שקבע שמאי מטעם הוועדה המקומית, הוא רשאי בתוך 45 ימים מיום שקביעת שמאי הוועדה הובאה לידעתו, לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

<p>(א) הוקנתה הבעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית כאמור בסעיף 70ט, תשלם הרשות המקומית לבעלים בתוך 90 ימים את עלויות הבנייה לפי השיעור הקבוע בשומת עלויות הבנייה ואם נקבע שיעור אחר בהחלטה חלוטה לפי סעיף 170 – את עלויות הבנייה שנקבעו בהחלטה החלוטה.</p> <p>(ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), רשאית הרשות המקומית לשלם עד 50% מעלויות הבנייה לפני המועד הקבוע באותו סעיף קטן ולאחר מועד קביעת שומת עלויות הבנייה; תשלום כאמור יכול להיעשות גם בדרך של קיזוזו מהיטל השבחה שחב הבעלים לרשות המקומית לפי סעיף 196א.</p>	<p>170. תשלום עלויות הבנייה</p>
<p>(ג) שר האוצר רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין סעיף קטן (ב) בדבר הערובות שאותם תדרוש הרשות המקומית להבטחת מימוש הבנייה של החלק הציבורי, ולהשבת התשלום אם בניית החלק הציבורי לא מומשה, בתנאים ובמועדים שיקבע.</p>	
<p>(א) שונה מדד תשומות הבנייה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני מועד התשלום כאמור בסעיף 70ז(א). לעומת המדד כאמור שפורסם בסמוך לפני קביעת שיעור עלויות הבנייה כאמור באותו סעיף, ישתנה שיעור החיוב בעלויות הבנייה לפי שיעור שינוי המדד.</p> <p>(ב) לא שילמה רשות מקומית את עלויות הבנייה במועד כאמור בסעיף 70ז(א), ישולמו עלויות הבנייה בתוספת תשלומי פיגורים כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980<sup>51</sup>, סעיף 6 לחוק האמור לא יחול.</p>	<p>70ח. הצמדה ותשלומי פיגורים לעניין עלויות הבנייה</p>
<p>(א) בסעיף זה, "השלמת בנייה" – קבלת אישור מאת הרשות המאשרת שהבנייה הושלמה בהתאם להיתה, לפי סעיף 157א.</p>	<p>70ט. הקניית הבעלות בחלק הציבורי</p>

## דברי הסבר

### לסעיף 70ז המוצע

בשל פער הזמנים הצפוי בין מועד עריכת שומת עלויות הבנייה, לבין מועד תום הבנייה אשר ממנו נגזר מועד החיוב בתשלום, מוצע לקבוע כי סכום השומה יוצמד למדד תשומות הבנייה, באופן שישמור ככל האפשר על ערך התשלום שנקבע לביסוסי העלויות. עוד מוצע לקבוע כי בכל שהרשות המקומית לא תשלם את התשלום במועד שנקבע לכך בחוק, תחול לגבי ריבית פיגורים. הוראה זו נועדה לתמרץ את הרשויות המקומיות לעמוד במועדים לעניין תשלום עלויות הבנייה.

### לסעיף 70ט המוצע

מוצע לקבוע שלאחר השלמת הבנייה של החלק הציבורי תוקנה הבעלות בו לרשות המקומית והחוקה בחלק זה תימסר לה באותו מועד. הוראה זו נועדה לקבוע באופן מפורש את זכות הבעלות של הרשות המקומית בחלק הציבורי וחלק מוזכות זו את חובת הבעלים של הבניין להעביר את החלק הציבורי לחזקת הרשות המקומית כדי שזו תוכל להשתמש בו בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית.

### לסעיף 70ז המוצע

מוצע להוסיף את סעיף 70ז המוצע שעניינו תשלום עלויות הבנייה ובו לקבוע כלל שלפיו עלויות הבנייה ישולמו לבעלים בתוך 90 ימים נועת הקניית הבעלות בחלק הציבורי, שהוא מועד השלמת הבנייה. כמו כן מוצע לקבוע כי עלויות הבנייה שישולמו יהיו בהתאם לשומת עלויות הבנייה שנקבעה כאמור בסעיף 70ז המוצע, אלא אם כן שונתה השומה במסגרת הליכי הערעור הקבועים בהצעת החוק. על אף האמור, מוצע לאפשר לרשות המקומית לחרוג מן הכלל, ולשלם עד 50% מעלויות הבנייה במועד מוקדם יותר, לאחר שנערכה שומת עלויות הבנייה. במקרה זה, תהיה רשאית הרשות המקומית לקזז את סכום התשלום האמור מהיטל השבחה, ככל שהוטל במסגרת התכנית. כדי להבטיח את השבת התשלום האמור, ככל שלא ייבנה החלק הציבורי, מוצע לקבוע כי שר האוצר יהיה רשאי לקבוע הוראות לעניין ערובות והשבת התשלום. ככל מקרה, לא תשלם הרשות המקומית את 50% של יתרת התשלום עד לאחר השלמת הבנייה עצמה והקניית הבעלות.

<sup>51</sup> ס"ח התש"ם, עמ' 46.

(ב) הושלמה בנייתו של חלק ציבורי, תוקנה הבעלות בו לרשות המקומית ותימסר לה החזקה בו.

(ג) נקבעה הוראה מפורשת בתכנית, ולפיה תוקנה הבעלות בחלק ציבורי למדינה כאמור בסעיף 26(א), תוקנה הבעלות בחלק הציבורי למדינה ותימסר לה החזקה בו עם השלמת הבנייה; שר האוצר רשאי לקבוע הוראות נוספות לעניין תחולת סימן זה על הקניית הבעלות כאמור.

על הקניית הבעלות לפי סעיף 70ט יחולו הוראות סעיף 126, ואולם במקום סעיף קטן (א) יקראו:

"(א) שעבוד שהיה חל על בניין או על מגרש ערב הקניית הבעלות בחלק הציבורי כאמור בסעיף 70ט, תוקנה הבעלות כאמור לרשות המקומית כשהיא נקייה מהשעבוד והוא ימשיך לחול על החלק במגרש או בבניין שאינו החלק הציבורי"

(א) לא ירשם חלק ציבורי על שם הרשות המקומית בפנקסי המקרקעין, אלא לאחר ששילמה לבעלים את עלויות הבנייה לפי הוראות סעיפים 70 ו-70ח.

(ב) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע בתקנות את אופן רישום הבעלות שהוקנתה לפי סימן זה, ואת ההליכים בקשר לרישומה, וכן הוראות בדבר רישום הערות בפנקסי המקרקעין לעניין סימן זה וההליכים בקשר לרישומן."

(7) בסעיף 145, אחרי סעיף קטן (ו) יבוא:

השפעת הקניית הבעלות בחלק הציבורי על שעבדים

רישום בעלות בחלק ציבורי בפנקסי המקרקעין

## דברי הסבר

כמו כן, מוצע להחיל את סעיף קטן (ב) של סעיף 126 שלשוננו, לעניין הקניית בעלות בחלק הציבורי, ולקבוע כי זכות מעבר, זכות שאיבת מים, או זכות אחר כיוצא באלה שאינן נתונות להעברה לחלקה שבמקום האחה ימשיכו לחול על הקרקע גם לאחר הקניית הבעלות, אלא אם כן נקבעו בתכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינוי, הכול כאמור באותה פסקה.

### לסעיף 70 המוצע

בדומה לרישום עסקאות בפנקסי המקרקעין המותנות בהצגת אישורי תשלום מסים והיטלים, מוצע, שרישום החלק הציבורי על שם הרשות המקומית יותנה בתשלום עלויות הבנייה שנקבעו בסעיף 70 המוצע. שר האוצר בהסכמת שר המשפטים יהיה רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין רישום הבעלות בבניין בפנקסי המקרקעין וכן הוראות לעניין הליכים נוספים הקשורים לרישום כאמור, וכן הוראות לעניין רישום הערות אחרות בפנקסי המקרקעין.

לפסקה (7)

סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה מפרט את סוגי העבודות שבשלהן נדרש להגיש בקשה להיתר והתנאים לאישורה, וכן מקרים הפטורים מהיתר.

בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע שככל שנקבעה בתכנית הוראה מפורשת בדבר הקניית החלק הציבורי למדינה כפי שניתן לקבוע כיום לפי סעיף 26(א) לחוק, אזי הבעלות והחזקה תועבר למדינה. שר האוצר יהיה רשאי לקבוע תקנות להסדרת הקניית הבעלות על שם המדינה.

### לסעיף 70 המוצע

סעיף 126 לחוק קובע הוראות לעניין תוקפו של שעבוד החל על קרקע, שאושרה לגביה תכנית הכוללת חלוקת קרקע חרשה. לעניין זה, נקבע בסעיף כי שעבוד שהיה קיים על חלקה ערב תחילת תוקפה של התכנית החדשה, ילך אחרי בעליה ויירשם על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

מוצע להחיל את סעיף 126 האמור על הקניית בעלות בחלק ציבורי, בכפוף להחלפת סעיף קטן (א), וקביעת הוראה דומה במהותה תחתיה, לעניין שעבוד החל על זכויותיו של בעל קרקע במגרש שבו הוקצה חלק ציבורי לרשות המקומית בהתאם להוראות פרק זה. על פי המוצע, שעבוד שחל על המגרש ערב הקניית הבעלות, ימשיך לחול על יתרת הזכויות במגרש, שכן הוא ילך אחר בעל הזכויות. בהתאם לסעיף קטן (ג) של סעיף 126, יקראו שעבוד לעניין זה גם כמשכנתה, שכירות, זכויות נוספות המפורטות בסעיף.

"(1) (1) הקמה של רשת כבלים אופטיים על גבי רשת חשמל עילית של בעל רישיון ספק שירות חיוני, המבוצעת בידי בעל רישיון ספק שירות חיוני, פטורה מהיתר לפי סעיף 145.

(2) פטור לפי פסקה (1) יחול כל עוד רשת החשמל העילית, שעל גביה הוקמה רשת הכבלים האופטיים, לא הוטמנה.

(3) בסעיף קטן זה –

"ספק שירות חיוני" – בהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;<sup>52</sup>

"רשת חשמל עילית" – מיתקנים עיליים להולכה, חלוקה ואספקה של חשמל, לרבות עמודים למתח נמוך, גבוה, עליון ועל-עליון, וכן הציוד והאבזורים המותקנים עליהם והמחברים אליהם לצורכי רשת החשמל, תחנות השנאה זעירות, ארגוני חלוקת חשמל לסוגיהם וכן החיבורים אליהם, למעט חיבורים עיליים לבתים;

"רשת כבלים אופטיים" – רשת כבלים אופטיים או כל חלק ממנה, לרבות תיבות חיבורים או ארונות תקשורת, שגודלם אינו עולה על 80 x 40 x 50 סנטימטרים, המשמשת או המיועדת לשמש לאספקת שירותי בזק, בהגדרתם בחוק התקשורת.<sup>53</sup>

(8) בסעיף 151, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(4ב) שימוש חורג בחלק הציבורי כמשמעותו בסעיף 7א, ייחשב כסטייה ניכרת לענין סעיף זה";

## ד ב ר י ה ס ב ר

הממשלה להרחיב את התחרות על ידי הקמת מיזם להנחת רשת תקשורת על גבי תשתיות החשמל.

מוצע כי הפטור יינתן לעבודות הנחה של תשתיות התקשורת על גבי רשת חשמל עילית קיימת, ולכן לא יהיה בכך שינוי מהותי מבחינה הנדסית, סביבתית וחזותית. כמו כן, מוצע להעניק את הפטור רק כאשר העבודות יבוצעו על ידי עובדי חברת החשמל (המוגדר "ספק שירות חיוני" בחוק החשמל, התשנ"ו-1996), ועל כן אין בהן כל השפעה על חזוקה או מדיניותה של רשת החשמל.

לאור כל האמור מוצע לקבוע כי הנחת רשת כבלים אופטיים על גבי רשת חשמל עילית קיימת, לרבות התקנת תיבות חיבורים וארונות תקשורת, תהיה פטורה מקבלת היתר בנייה והרשאה מהוועדה המקומית וממהנדס הוועדה המקומית, בהתאמה. כמו כן, מוצע לקבוע כי פטור כאמור יחול כל עוד רשת החשמל העילית, שעל גביה הוקמה רשת הכבלים האופטיים, לא הוטמנה.

לפסקה (8)

מוצע לתקן את סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה שבוטלתו "סטייה ניכרת" ובו להוסיף את סעיף קטן (4ב) המוצע כדי לעודד את השימוש בחלק הציבורי למטרה שיועדה בתכנית, וכדי למנוע אפשרות של חלק זה ישמש לצרכים אחרים שלא הותרו בתכנית, בדרך של בקשה לשימוש חורג. לפיכך מוצע לקבוע בסעיף 151(4ב) המוצע כי שימוש חורג בחלק הציבורי ייחשב כסטייה ניכרת ומשכך

סעיף קטן (ו) של סעיף 145 האמור מתייחס לסוגים של עבודות ומיתקנים הדרושים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל, וקובע כי ניתן להקים את הסוגים כאמור בדרך של הרשאה, במקום בהיתר.

מוצע להוסיף את סעיף קטן (11) ולקבוע כי הקמה של רשת כבלים אופטיים על גבי רשת חשמל עילית קיימת תהיה פטורה מקבלת היתר וזאת כל עוד רשת החשמל האמורה לא הוטמנה. יצוין כי סעיף 261(ג) לחוק התכנון והבנייה, קובע פטור מקבלת היתר על הקמה של רשת תקשורת תת-קרקעית, החל בין השאה על הקמה של רשת כבלים אופטיים על גבי רשת חשמל תת-קרקעית.

כיום, קיים צורך ממשי בפרישת תשתיות תקשורת מתקדמות רחבות פס, באמצעות כבלים אופטיים על גבי רשתות החשמל הקיימות. מחקרים של הבנק העולמי מראים כי פרישת תשתיות כאמור מביאות לגידול בתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג), גידול בפרייה ולעלייה במדדים סוציו-אקונומיים נוספים בעבור כלל המשק.

בישראל, שוק תשתיות התקשורת הנייחות מאופיין בחסמי כניסה מבניים בעקבות הצורך בהשקעות בסדרי גודל משמעותיים, זמן החזר השקעה ארוך וכן הצורך בקבלת היתרים מגופי תכנון ורגולציה שונים. בשל כך השוק מאופיין במונופול המחזיק בנתח שוק של כ-70%. העדר תחרות מספקת בתחום פוגעת בתמריץ של המונופול לשדרג את התשתיות התקשורת הנייחות, בשנת 2010 ביקשה

<sup>52</sup> ס"ח התשנ"ו, עמ' 208.

(9) בסעיף 152(א), אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) הוגש ערר על החלטת רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר וקבלה ועדת הערר את הערה רשאי מבקש ההיתר לפנות לרשות הרישוי המחוזית כמשמעותה בסעיף 12 לשם הוצאת ההיתר. אלא אם כן קבעה ועדת הערר שאין מקום לפנות לרשות הרישוי המחוזית באותו מקרה";

(10) בסעיף 202ב(א), בהגדרה "בעל רישיון", המילים "המילים" (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 – יימחקו;

(11) בסעיף 265, אחרי פסקה (35) יבוא:

"(36) הוראות לעניין תכנית הכוללת הוראה המקנה חלק ציבורי כאמור בסימן ד'1 לפרק ג'";

(12) בסעיף 261(ד)(1)(ט), המילים "המילים" (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 – יימחקו;

(13) בסעיף 266ג(ב), בכל מקום, במקום "לחוק הבזק, התשמ"ב-1982" יבוא "לחוק התקשורת";

(14) אחרי סעיף 266ג יבוא:

"פטור להחלפה של מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית",  
11266. (א) בסעיף זה, "מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית",  
"בעל רישיון" – כהגדרתם בסעיף 202ב(א).  
(ב) החלפת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית שהוקם בהיתר לפי חוק זה, לרבות חיזוק תורן וביצוע העבודות הנדרשות לכך (בסעיף זה – העבודה), פטורה מהיתר לפי סעיף 145, אם מתקיימים לגביה כל אלה:

## דברי הסבר

### לפסקה (14)

מוצע להוסיף את סעיף 11266 המוצע שכותרתו "פטור להחלפה של מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית". מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית המוגדר בסעיף 202ב(א) לחוק התכנון והבנייה הוא מיתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, ומשמש או מיועד לשמש למתן שירותים סלולריים, לרבות אנטנה, משדה תורן או כל מכשיר עזר אחר הנועד לתמוך בתפעול המיתקן. "בעל רישיון" המוגדר גם הוא באותו סעיף הוא מי שקיבל רישיון להעניק שירותי רדיו טלפון נייד (בפרק זה – המפעול הסלולרי או חברות הסלולר).

שוק הסלולר מאופיין בגידול תכופ ומשמעותי של כ-70% בשנה, הן בהיקף השימוש והן בסוגי השימוש שצרכנים מבקשים לעשות באמצעות הרשת הסלולרית, לרבות הפצת תכנים, ושימוש ביישומים סלולריים במסגרת ערים חכמות, תחבורה חכמה ושירותי בריאות. רוחב הפס הממוצע שהמפעיל הסלולרי יכול להעמיד לשימוש הצרכנים, המשפיע על כמות המידע שניתן להעביר בתדר, הוא נמוך בישראל בהשוואה עולמית, ומגביל את יכולתה של רשת הסלולר להציע ללקוחותיה קצב גלישה גבוה ושירותים מתקדמים. כמו כן, החלפת התדרים של

השימוש בו למטרות שלא נקבעו בתכנית יהיה אסור אלא אם כן תתוקן התכנית באופן שיאפשר את השימוש.

### לפסקה (9)

סעיף 152(א) לחוק התכנון והבנייה קובע, בין השאר, כי ניתן להגיש ערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית, לסרב לתת היתר ואולם אם קיבלה ועדת הערר את הערה אין לה למעשה את היכולת לתת היתר בנייה. לפיכך, כדי למנוע מצב שבו ההיתר לא ניתן, על אף החלטת ועדת הערר לקבל ערר שהוגש על סירוב לתת היתר מוצע לקבוע כי במקרים שבהם קיבלה ועדת הערר להיתרים ערר על סירוב לתת היתר מבקש ההיתר יהיה רשאי לפנות גם לרשות הרישוי המחוזית לשם הוצאת היתר הבנייה, אלא אם כן קבעה ועדת הערר בהחלטתה כי אין לפנות לרשות הרישוי המחוזית.

### לפסקה (11)

מוצע לתקן את סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה שכותרתו "ביצוע ותקנות" ובו להסמיך את שר האוצר לקבוע תקנות לעניין יישום הוראות סימן ד'1 המוצע ככל שיהיה בכך צורך וזאת לצד הסמכות להתקין תקנות הקיימות בסימן עצמו בנוגע לנושאים מסוימים המפורטים בו.

(1) העבודה מבוצעת בידי בעל רישיון, לאחר שקיבל, ממי שהוסמך לכך לפי פקודת הטלגרף האלחוטי [נוסח חדש], התשל"ב-1972<sup>53</sup>, הוראה בדבר עריכת שינוי בתדרים שהוקצו לו לפי אותה פקודה;

(2) העבודה לא יוצרת עליה בטווח הבטיחות לבריאות הציבור שאושר למיתקן הקיים בידי הממונה על הקרינה לפי סעיפים 6 או 7 לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006<sup>54</sup>;

(3) שטחו של המיתקן לאחר ביצוע העבודה לא יעלה על שטח המיתקן שנקבע בהיתר; לעניין זה, שטחם של רכיבים שחוברו לתורן לשם חיזוקו בלבד, לא יובא בחשבון בחישוב שטח המיתקן;

(4) גובהו של תורן שחזק לא יעלה על הגובה שנקבע לתורן בהיתר;

(5) גובהו של תורן שהוחלף לא יעלה על הגובה שנקבע לתורן בהיתר ובכל מקרה לא יעלה על 18 מטרים;

(6) חוזק תורן באמצעות מוטות אלכסוניים המחברים את התורן לגג המבנה שעליו הוא מוצב או לקרקע – לא יעלה גובה נקודת החיבור של האלכסון עם התורן, על שליש מגובהו של התורן או על שישה מטרים מבסיס התורן, לפי הנמוך מביניהם;

## דברי הסבר

פטור נהיה בניה להחלפה של מיתקן (בכלל זה כאמור אנטנה, משרד, תורן, או כל מכשיר עזר אחר הנועד לתמוך בתפעול המיתקן) או לחיזוק של תורן שהוקם בהיתר שנעשה במסגרת ההחלפה כאמור, בכפוף לעמידה בין השאר בתנאים האלה: העבודה מבוצעת בידי בעל רישיון, לאחר שקיבל הוראה מהגורם המוסמך במשרד התקשורת בהתאם לפקודת הטלגרף האלחוטי לעריכת שינוי בתדרים שהוקצו לו; העבודה אינה יוצרת עליה בטווח הבטיחות שאושרו למיתקן הקיים בידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה; גובהו של התורן לאחר ההחלפה או החיזוק לא יעלה על גובה התורן כפי שנקבע בהיתר שניתן להקמת המיתקן; נקבע בהיתר שניתן להקמת המיתקן תנאים לעניין חוות ומראה המיתקן, כגון צבע התורן ועיצובו, ימשיכו התנאים לחול לגבי המיתקן גם לאחר ההחלפה או החיזוק.

כמו כן מוצע לקבוע כי הודעה על ביצוע העבודה תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור הממונה על הקרינה; אם כללה העבודה חיזוק או החלפה של תורן שגובהו עולה על 3 מטרים, מוצע לקבוע כי יצורף להודעה אישור מהגורם המבנים

נדרשת כדי לעמוד בהודעת התדרים העולמית בידי ה-ITU (איגוד הבזק הבין-לאומי) החלה באזורנו, הקובעת את תחומי תדרי הרדיו לפי שימושים ושירותים שונים, לאור כל אלה, בכוננת הגורם המוסמך לפי פקודת הטלגרף האלחוטי [נוסח חדש], התשל"ב-1972 (בפרק זה – פקודת הטלגרף האלחוטי), להורות לחברות הסלולר לערוך שינויים לרבות להחליף את פסי התדרים שהוקצו להן בעבר, בכדי שיהיה ניתן להקצות תדרים אלה מחדש בהתאם לצרכים הרלוונטיים כיום וכדי לעמוד בהודעת התדרים העולמית החלה באזורנו, החלפת תדרי רדיו לחברות הסלולר מהווה מהלך הנדסי מורכב, המחייב החלפה של מיתקני השידור לתקשורת בשיטה התאית, קרי האנטנות והציוד נלווה, וכן מצריכה לעתים גם חיזוק והחלפה של תרנים, באלפי אתרי סלולר ברחבי הארץ.

במצב החוקי הקיים, פעולות אלה מחייבות קבלת היתר בניה חדש, בטרם תבוצע החלפה, לאור מספר האתרים הרב, וכדי לאפשר החלפה בלוחות הזמנים הרלוונטיים לייעול השימוש בתחומי התדרים המפונים, ואספקת שירותי תקשורת מתקדמים, מוצע לקבוע כי יינתן

<sup>53</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 25, עמ' 505.

<sup>54</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 158.

- (7) חוזק תורן באמצעות יציקת בטון – לא תחרוג היציקה משטח המיתקן שנקבע בהיתר, וגובהה לא יעלה על 150 סנטימטר מפני הקרקע, ובמיתקן המוצב על גג מבנה – 50 סנטימטרים מבסיס התורן;
- (8) הוראות שנקבעו בהיתר לעניין חזותו ומראהו החיצוני של המיתקן, יחולו גם לגבי ביצוע העבודה.
- (ג) 15 ימים לפני תחילת ביצועה של העבודה תימסר לרשות המקומית ולוועדה המקומית הודעה על ביצועה.
- (ד) 45 ימים מתום ביצועה של העבודה תימסר לוועדה המקומית הודעה על סיום ביצועה ויצורף לה אישור הממונה על הקרינה כאמור בסעיף קטן (ב)2; חוזק או הוחלף תורן שגובהו עולה על 3 מטרים, יצורפו להודעה גם אישורים אלה:
- (1) אישור של מהנדס המכנים שתכנן את העבודה, בדבר עיגון התורן ויציבותו;
- (2) אישור של מהנדס מכנים, שאינו מהנדס כאמור בפסקה (1), הבקיא בבקרת תכן ובבקרת ביצוע של עבודה כאמור על כך שביצע בקרת תכן ובקרת ביצוע לעבודה.
- בסעיף קטן זה, "מהנדס מכנים" – מהנדס רשוי הרשום במדור להנדסת מכנים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים.
- (ה) הודעות כאמור בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) ואישורים כאמור בסעיף קטן (ד) יימסרו לפי הנוסחים שיפורסמו באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

33. תחילתו של פרק זה ביום פרסומו.
34. סעיף 266ג לחוק התכנון והבנייה כנוסחו בסעיף 32(14) לחוק זה, יעמוד בתוקפו שלוש שנים מיום פרסומו של חוק זה, שר האוצר בהתייעצות עם שר התקשורת רשאי להאריך את תקופת תוקפו של הסעיף האמור בשתי תקופות נוספות בנות שנה כל אחת.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 34 מוצע לקבוע כי סעיף 266ג המוצע שכותרתו "פטור להחלפה של מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית", ייקבע במסגרת הוראת שעה ויהיה בתוקף שלוש שנים מיום פרסומו. עוד מוצע כי את הוראת השעה יהיה ניתן להאריך בהתייעצות עם שר התקשורת, בשתי תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. זאת, מאחר שהפטור ניתן למטרת ייעול השימוש בתדרים וזירוז הוצאתו לפועל של החלפת המיתקנים שנגזרת משינויים בהקצאות התדרים כפי שפורט בדברי ההסבר לפסקה זו, ואינו מיועד להוות פטור כללי וקבוע בחוק התכנון והבנייה.
33. הוראות פרק זה נועדו לייעל את הליכי התכנון והבנייה ולכן תחילתן נדרשת באופן מיידי, ביום פרסומו של חוק זה, ולא ביום 1 בינואר 2019 שהוא יום התחילה של חוק זה.