

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נירית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	שמרית גיגי	אלון וילנר
יעל שפירא	יואב אינגבר	אופיר לוי
		שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | info@hs-law.org | www.hs-law.org

תאריך: 22 יוני, 2025

§

חוזר 15/25 (תכנון ובניה): הסמכת הוועדות המקומיות לתכנון ולרישוי בקשר לשיקום במקומות בהם נפגעו מבנים אגב המלחמה

בדיון שהתקיים בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת ישראל, נדונה הכוונה להרחיב את סמכויות הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), במטרה לאשר בטווחי זמן קצרים תכניות ל"שיקום ובנייה מהירה של מבנים ומתחמים שניזוקים בעקבות המבצע". הדיון הצית ויכוח בין הדוגלים בהסדרה תכנונית המוכתבת על ידי ועדה ארצית חזקה ומהירה (הותמ"ל), לבין המצדדים בכך שמי שיובילו את תוכנית השיקום והבניה יהיו הרשויות המקומיות. ממילא, הרחבת סמכויות הותמ"ל כרוכה בתיקוני חקיקה. מנגד, ניתן להסיט את תיקוני החקיקה לשם הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות בתחום אישור תכניות שיקום והתחדשות מבלי להמתין, כפי שנדרש היום, לאישור תכנית כוללת של התחדשות עירונית.

עמדת השלטון המקומי (הכולל עיריות, רשויות מקומיות ומועצות אזוריות) היא כי יש להעדיף את הוועדות המקומיות על פני הותמ"ל, בהיכרותה עם השטח ובמידע המצוי בידה תחת הסיסמא: "השלטון המקומי הוא הפתרון ולא הבעיה".

השלטון המקומי מציע כי תיקוני החקיקה יעשו על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות להפעיל שני מסלולים:

1. **מסלול פטור מהיתר**: בנייה חדשה של מבנה שנהרס תתבצע בהתאם להיתר הבנייה המקורי מכוחו נבנה המבנה, בתוספת ממ"דים אם לא היו במבנה במקור.
2. **מסלול מזורז תכנוני**: הסמכת הוועדות המקומיות לתכנון באותם מתחמים שנהרסו תכניות להתחדשות עירונית. כיום, נדרש אישור תכנית כוללת להתחדשות עירונית, טרם תכנון התחדשות עירונית במתחמים שונים בתחום הרשות. תיקון חקיקה שיבטל את הדרישה לאישור תכנית כוללת, יאפשר תכנון מהיר יותר של תכניות במתחמים שנהרסו.

בשנים האחרונות נוטה המדינה לפעול בדרך ריכוזית ולשם כך הוקמו ועדות מרכזיות מיוחדות אשר פועלות בין היתר לאישור מתחמי דיור ותעסוקה עצומים, תוך עקיפת מנגנוני הבקרה הנדרשים לתכנון

ארוך טווח. בין היתר הוקמה הותמ"ל והוצע כי תהפוך לועדה קבועה ולא זמנית. הפעלת הותמ"ל גם ברזולוציות קטנות של מתחמים שנפגעו בתוך יישובים, היא הרחבה משמעותית של כניסת השלטון המרכזי לתחום המוניציפאלי והקהילתי. אנו רואים בהתרחבות זו בעיתיות רבה שאינה עולה בקנה אחד עם הצורך הדחוף באישור תוכניות והיתרי בנייה לשיקום מבנים ומתחמים שנהרסו..

* האדריכל יונתן פרג'ון הוא עורך-דין במשרד אשר מלווה את לקוחות המשרד בתחומי המקרקעין והתכנון והבנייה. שימש בין היתר כמהנדס העיר אילת והמועצה אזורית חבל אילות.

*עו"ד חגי שבתאי עוסק בדיני תכנון ובניה, מקרקעי ישראל ואגודות שיתופיות.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.

- ניתן לעקוב אחרינו גם בפייסבוק וכן בערוצי ההרצאות של המשרד ביו טיוב (לרבות "המדרשה המקוונת").