



נובמבר 2023

מעו"ד כן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

עם תחילתה של מלחמת 'חרבות ברזל', נערכו תיקוני חקיקה שונים אשר מטרתם להתמודד עם מצב החירום במדינה.

לתחום התכנון והבניה אספקטים משפטיים רבים, הן ביחס לדיני התכנון והבניה כשלעצמם והן בהליכים מול הרשויות המקומיות ובתי המשפט האזרחיים והמנהליים.

בגליון זה אנו מבקשים לרכז את דברי החקיקה הרלוונטיים לתקופת המלחמה בהתייחס לכל האלמנטים הרלוונטיים לתחום התכנון והבניה, ביחס לחקיקה הראשית, חקיקת המשנה והודעות שונות של מנהל התכנון, וועדות הערר ומועצת שמאי המקרקעין.

העדכונים כוללים גם תזכירי וטיוטות חוק שטרם אושרו, נכון למועד פרסום מזכר זה. שימו לב כי מדובר בתקציר בלבד וכי חלק מדברי החקיקה אינם פשוטים ועל כן מומלץ לבחון כל שאלה בפני עצמה ביחס לכל חוק רלוונטי.

בואו ימים שקטים.

חקיקה ראשית

א. חוק הארכת תקופות דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים

ובדיקות מיתקני גז, התשפ"ד – 2023 25.10.23

- החוק קובע הארכת תקופת תוקפם של אישורים רגולטוריים שונים (המפורטים בתוספות לחוק), שמועד פקיעתם חל בתוך התקופה הקובעת שחלה מיום 7.10.2023 ועד 7.1.2024.
- ארכת התוקף שנקבעה בחוק היא לתקופה של 3-4 חודשים, בהתאם לסוג האישור הרגולטורי, ובתנאים המפורטים בחוק.
- בכל הנוגע לענייני תכנון ובניה, החוק מפרט אישורים רגולטוריים שונים הניתנים להארכה בתנאים המפורטים, בהם, מידע להיתר שנמסר למבקש לפי סעיף 145(א); החלטה של רשות רישוי לפי סעיף 145(ב); החלטה של ועדה מקומית להתיר שימוש או שימוש חורג או לתת הקלה לפי סעיפים 146; 147, 147א, ו-151ב; מפת מדידה המוגשת במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה; מפת מדידה המוגשת במסגרת בקשה למידע להיתר ובקשה להיתר לפי תקנות רישוי בניה.
- החוק מסייג וקובע, כי רשות ציבורית רשאית להחליט מיוזמתה או לבקשת בעל האישור הרגולטורי, כי אישור מסוים יעמוד בתוקפו לתקופה קצרה יותר, ובלבד ששקלה את האפשרות של בעל האישור הרגולטורי לעמוד בתנאים לחידוש האישור ואת הנטל המוטל עליו בשל השפעת המצב הביטחוני המיוחד.
- ראש הממשלה רשאי להאריך את התקופה הקובעת בתקופות נוספות שלא יעלו על 3 חודשים כל אחת, נוכח נסיבות מצדיקות, ובלבד שמשך הארכה הכולל לא יעלה על 9 חודשים.

ב. חוק לדחיית הבחירות הכלליות לרשויות המקומיות, תשפ"ד-2023 24.10.23

- החוק קובע כי הבחירות לרשויות המקומיות ידחו ליום 30.1.2024.
- הממשלה רשאית לדחות את המועד החדש ליום 27.2.2024, אם נוכחה כי נתקיימו נסיבות מיוחדות המונעות את עריכת הבחירות במועד הנדחה.
- כל פעולה שנעשתה כדון ובמועדה לפני תחילתו של חוק זה, לקראת הבחירות שנועדו להתקיים במועד המקורי, לפי הוראה בחיקוק הנוגעת לבחירות לרשויות המקומיות ולכל עניין הכרוך בהן, תעמוד בתוקפה.

ג. חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד – 2023 18.10.23

- החוק קובע כי ניתן יהיה לדחות מועד של חיוב או מועד לביצוע פעולות שנקבע בחוזה שחל בתוך התקופה הקובעת שמיום 7.10.2023 ועד ליום 7.11.2023, למשך 30 ימים, וזאת ביחס לרשימה של זכאים לדחיית מועד המוגדרים בחוק, בהם, חיילים, שוטרים, סוהרים, כבאים, חטופים, נעדרים, מפונים, פצועים, ובתנאים המפורטים אף חברות שבעלי המניות בהם עונים להגדרות לעיל.
- האמור יחול גם ביחס למועד לעשיית פעולה שנקבע בפסק דין חלוט של בית המשפט או בהחלטה סופית של גוף או אדם אחר בעל סמכות שפיטה על פי דין, וכן ביחס למועדים לתשלום לרשות שחלים בתוך התקופה הקובעת.
- ניתן יהיה להאריך את התקופה הקובעת ולהאריך אף את תקופת הדחייה, בתנאים המפורטים בחוק.
- אין בהוראות החוק כדי לגרוע מהוראות לפי כל דין אחר המאפשרת דחיית מועדים.

ד.

חוק המקרקעין (תיקון מס' 37) התשפ"ד-2023 (ס"ח 3098 מיום 31.10.23)

תיקון סעיף 71ב, כך שיאפשר לבעלי דירות המתגוררים בבית משותף מורכב ומעוניינים להרחיב את דירתם לשם בניית מרחב מוגן דירתי או קומתי, להסתפק בגיוס רוב מופחת מקרב בעלי הדירות, וזאת בדרך של חישוב מספר הדירות הקיימות באגף אליו הם משתייכים, ומבלי לחשב את מספר הדירות המשתייכות לבית המשותף המורכב כולו. כמו כן, במסגרת התזכיר מוצע להורות על הסדר אשר ימנע פגיעה בבעלי הדירות באגף או במבנה אחר בבית המורכב.

ה.

תזכיר חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל)(החלטות מינהליות ופעולות מול רשות ציבורית, אומנה לילדים, תאגידים וגופים ציבוריים, בתי דין מינהליים ותכנון ובנייה), התשפ"ד-2023

- מדובר בתזכיר חוק שהסתיים המועד לקבלת הערות הציבור לגביו אולם נכון למועד פרסום שורות אלו, טרם אושר או פורסם החוק עצמו.
- על פי המוצע בתזכיר, ככלל, אם המועד לקבלת ההחלטה של הרשות הציבורית או לנקיטת הפעולה בידי האזרח מול הרשות הציבורית, חל בתקופה שמיום 7.10.2023 ועד יום 7.1.2024, תקופה המוגדרת בהצעת החוק כ"תקופה הקובעת", הוא יידחה בתקופה השווה למנין ימיה של התקופה הקובעת.
- בפרק ז' לתזכיר מוצע הסדר ייעודי בתחום התכנון והבניה שנועד להבטיח רצף תפקודי במוסדות התכנון השונה מההסדר הכללי המוצע בתזכיר, על פיו ככלל, התקופות והמועדים שנקבעו עבור מוסדות התכנון או בעלי תפקיד בהם בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965; חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 וחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ככלל לא יושהו או יוארכו, למעט התקופות שפורטו בתוספת הרביעית, שלגביהן, במהלך תקופת ההשהיה שתחילתה ביום 7.10.2023 וסיומה ביום 7.1.2024 ושאותה יוסמך שר הפנים להאריך, תהיה השהיה של תקופה זו.
- בהתאם לדברי ההסבר לתזכיר, משמעות הדברים היא, שהימים הנכללים בתקופה הקובעת לא יבואו במניין בחישוב התקופות לפי החיקוקים המנויים בתוספת הרביעית עבור גורמים פרטיים לשם הגשת התנגדויות או עררים וכיוצא בזה.

חקיקת משנה

ו.

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד – 26.10.23 2023

- התקנות קובעות כי לתקופה של שנה מיום 25.10.2023, יתווסף סימן ו' 1, שעניינו "מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע".
- בתנאים מסוימים המפורטים בתקנות, ניתן יהיה להקים בפטור מהיתר בניה, ממ"ד אחד ליחידת דיור שאין לה ממ"ד, וזאת אם יחידת הדיור מצויה במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע או אם מצויה במבנה צמוד קרקע שאין מעליו או מתחתיו יחידת דיור נוספת.
- לשם כך, יש להגיש בקשה מקוונת לביצוע העבודה, אשר תיבדק על ידי הרשות המוסמכת לכך בתוך 14 ימים ותודיע לבקשה על דחייתה או אישורה.
- על הבקשה המקוונת לכלול, בין היתר, אישור מהנדס, תוכניות אשר יכללו את תכנון תוספת הממ"ד לבניין הקיים, חתכים, חזיתות, נספח אדריכלי והנדסי וכל מסמך אחר שתדרוש הרשות המוסמכת.

ז. צו שר המשפטים לעבודת בתי המשפט במתכונת חירום. פורסם לראשונה ביום 7.10.23 והוארך מעת לעת.

הודעה אחרונה (מספר 5) מיום 26.10.23.

- בהתאם לצו שר המשפטים לעבודת בתי המשפט במתכונת חירום, יחולו תקנות 3 עד 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאות לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א - 1991 (להלן: "התקנות") על כללי בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל. ההודעה האחרונה היא מיום 26.10.23 ומתייחסת לתקופה החל מיום 27/10/2023 עד ליום 3/11/2023.
- לפי תקנה 3(א) לתקנות, בתקופת תקפה של ההודעה יקוימו דיונים רק בענייני מעצר ושחרור בערובה; מעצר לפי חוק סמכויות שעת חירום (מעצרים), התשל"ט-1979; עתירות דחופות לבית המשפט הגבוה לצדק; עבירות לפי חיקוקים הנוגעים למצב החירום המיוחד; סעדים זמניים דחופים בעניינים אזרחיים; עניינים דחופים בהוצאה לפועל.
- לפי תקנה 3(ג) מועד דיון בעניין שאינו מן העניינים המפורטים בתקנת 3(א), שנקבע לתקופת תקפה של ההודעה בטל; מועד דיון לעניין כאמור ייקבע מחדש לאחר תום תקופת תקפה של ההודעה.
- על אף האמור בתקנת 3(א), רשאי נשיא בית משפט, מטעמים שיירשמו, לקבוע כי הליך מסוים הנמנה עם העניינים המפורטים בתקנת 3(א)(1) עד (5) לא יידון, או שהליך מסוים שאינו נמנה עמהם יידון.

ח. הודעת מנהל בתי המשפט בדבר סוגי העניינים שידונו בבתי המשפט לפי תקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א – 1991

- בנוסף על האמור בצו שר המשפטים, נקבעו בהודעה עניינים נוספים שישמעו בתקופת מצב החירום המיוחד.
- ביחס לבית המשפט העליון - ידונו הליכים דחופים המתבררים בפני דן יחיד, הליכי ערעור או ערר דחופים על החלטות שניתנו בבתי המשפט המחוזיים בעניינים שנקבע שיש לשמוע אותם בתקופת מצב החירום המיוחד.
- ביחס לבית המשפט המחוזי - בעניינים אזרחיים ידונו הליכי ערעור או ערר דחופים על החלטות שניתנו בבתי משפט השלום בעניינים שנקבע לגביהם שיש לשמוע אותם בתקופת מצב החירום המיוחד. בעניינים מינהליים ידונו בקשות לסעדים זמניים דחופים לפי חוק בית המשפט לעניינים מינהליים.
- ביחס לבתי משפט השלום, נוער, תעבורה, משפחה ועניינים מקומיים - ידונו עניינים פליליים המפורטים, וכן בקשות לצווים לפי סעיף 206, הליכים לפי פרק י' סימן ד' ו- ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ט. טיוטת תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023

מטרתה של הוראת השעה היא להקל על קבלת תעודת גמר לאור הקושי להשיג אישורים נדרשים בתקופה זו, והצורך באכלוס מבנים חדשים, הכוללים פתרונות מיגון בהתאם להוראות שנקבעו לפי חוק ההתגוננות האזרחית, בדרך של קביעת הוראת שעה לאפשר הוצאת תעודת גמר אף אם לא מולאו כל התנאים שנדרשו בהיתר לכך, ובלבד שהתנאי אינו נדרש לפי חיקוק, ואי קיומו אינו פוגע ביציבות ובבטיחות המבנה, בבטיחות הציבור ובבטיחות המשתמש ושהמבנה ראוי לשימוש. כן רשאית רשות הרישוי שלא לדרוש ערבות לשם הבטחת השלמת התנאים שלא מולאו.

הודעות ועדות ערר, מועצת השמאים ומינהל התכנון

ועדת הערר מחוז ירושלים (הודעה מיום 31.10.2023):

- לא תהיה קבלת קהל פרונטלית עד ליום חמישי 2.11.2023 כולל.
- עדת ערר מחוז ירושלים מתאימה עצמה להודעת שר המשפטים בדבר החלת תקנות 3 עד 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל(סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991.
- למעט אם נקבע אחרת בהחלטה מסוימת, מסמכים וכתבי בית דין שמועד הגשתם האחרון חל בין 8.10.2023 ועד תום התקופה עליה הודיע שר המשפטים כאמור, יוארכו ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד והתקופה עד תוקפה של ההודעה, לא תובא בחשבון במניין הימים.

יא. ועדת הערר מחוז תל אביב (הודעה מיום 23.10.2023):

- ועדת הערר מחוז תל אביב מתאימה עצמה להודעת שר המשפטים בדבר החלת תקנות 3 עד 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991.
- לפיכך, למעט אם נקבע אחרת בהחלטה מסוימת, מסמכים וכתבי בי דין שמועד הגשתם האחרון חל בין יום ראשון, כ"ג בתשרי, התשפ"ד (8 באוקטובר 2023) ועד תום התקופה עליה הודיע שר המשפטים כאמור, יוארכו ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד והתקופה עד תום תוקפה של ההודעה לא תובא בחשבון במניין הימים.
- דיוני ועדת הערר מתקיימים כרגיל, למעט אם ניתנה הודעה פרטנית בעניין.

הודעה כללית נוספת גם לענין מועדי קבלת קהל במחוז תל אביב מעודכנת ליום 1.11.23.

יב. ועדת הערר מחוז תל אביב ערר השבחה ופיצויים (הודעה מיום 1.11.2023):

- ועדת הערר מחוז תל אביב מתאימה עצמה להודעת שר המשפטים בדבר החלת תקנות 3 עד 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991.
- לפיכך, למעט אם נקבע אחרת בהחלטה מסוימת, מסמכים וכתבי בי דין שמועד הגשתם האחרון חל בין יום ראשון, כ"ג בתשרי, התשפ"ד (8 באוקטובר 2023) ועד תום התקופה עליה הודיע שר המשפטים כאמור, יוארכו ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד והתקופה עד תום תוקפה של ההודעה לא תובא בחשבון במניין הימים.
- דיוני ועדת הערר מתקיימים כרגיל, למעט אם ניתנה הודעה פרטנית בעניין.

יג. ועדת ערר מחוז מרכז (הודעה מיום 30.10.2023)

- עקב קשיים בפתחת משרדי ועדת הערר, לא תהיה קבלת קהל פרונטלית במשרדי ועדת הערר עד ליום 2.11.2023.
- בקשות ופניות ניתן להגיש באמצעות דוא"ל של המזכירות שכתובתן מפורטות באתר מינהל התכנון.
- ועדת הערר מחוז מרכז מתאימה עצמה בדבר החלת תקנות 3 עד 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991.
- למעט אם נקבע אחרת בהחלטה מסוימת, מסמכים וכתבי בי דין שמועד הגשתם האחרון חל בין יום 8 באוקטובר 2023 ועד 2 בנובמבר 2023 כאמור, יוארכו ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד.
- דיוני ועדת הערר מתקיימים כרגיל, למעט אם ניתנה הודעה פרטנית בעניין.

י.ד. ועדת ערר מחוז חיפה

- עררים שהמועד האחרון להגשתם חל בין יום 08.10.2023 ועד ליום 02.11.2023, המועד להגשתם יוארך ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד, והתקופה האמורה לא תובא בחשבון במניין הימים להגשתם.
- דיוני ועדת הערר מתקיימים כרגיל, למעט אם ניתנה הודעה פרטנית בעניין.

טו. הודעה בדבר הארכת המועדים הנקובים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 – מלחמת חרבות ברזל (פורסם ביום 16.10.2023)

- תקנה 22 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 (להלן – "התקנות") קובעת כי "השמאי המכריע רשאי להאריך כל מועד הקבוע בתקנות אלה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו".
- לנוכח הכרזת ממשלת ישראל על מצב מיוחד בעורף החל מיום 7/10/2023, החליטו כלל השמאים המכריעים המכהנים להאריך את המועדים הקבועים בתקנות בהליכים המתנהלים בפניהם כך שהתקופה עד תום ההכרזה על מצב מיוחד בעורף לא תובא בחשבון במניין הימים.
- כל שמאי מכריע שיבחר לחרוג מהחלטה זו לעניין תיק מסוים, יודיע על כך בהודעה נפרדת לצדדים המעורבים בתיק.

טז. הודעה בדבר מתן ארכה להגשת בקשות למינוי שמאי מכריע – מלחמת חרבות ברזל (פורסם ביום 16.10.2023)

- סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע כדלקמן: "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו".
- לנוכח הכרזת ממשלת ישראל על מצב מיוחד בעורף החל מיום 7/10/2023, החליטה יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, עו"ד יעל קוטיק, להאריך את התקופות לעניין הגשת בקשות למינוי שמאי מכריע, כך שהתקופה עד תום ההכרזה על מצב מיוחד בעורף לא תובא בחשבון במניין הימים להגשת בקשה על מינוי שמאי מכריע.

יז. הודעה בדבר מניין הימים במערכת רישוי זמין (פורסם ביום 8.10.2023)

מינהל התכנון אישר מכוח סעיף 9(ג) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו - 2016, באשר לבקשות המוגשות במערכת רישוי זמין, כי התקופה החל מיום 8.10.2023 ועד להודעה אחרת לא תובא במניין הימים.

**בברכת ימים שקטים יותר,
מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.). להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com