

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג

עו"ד על נדל"ן
שוב ושות' משרד עורכי דין

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

ON LINE עונוים ON LINE ON LINE ON LINE

גרסת הדפסה

עדכוני חקיקה לאור מלחמת "חרבות ברזל"

מאת עו"ד צבי שוב, גב' אדר אדרי וגב' הדר המאירי מתמחות

על רקע מצב המלחמה בו מצויה מדינת ישראל במסגרת המערכה "חרבות הברזל", ראינו לנכון לסקור בפניכם את עיקרי עדכוני חקיקת החירום בתחום הנדל"ן – חלקם שאושרו וחלקן מוצעות על שולחן הכנסת. שימת הלב כי מדובר בנושאים אקוטיים ובכללם פטור מהיתר בניה להקמת ממ"ד הן בבנייה נמוכה וצמודת קרקע והן בבנייה רוויה, מתן תעודת גמר לאכלוס מבנים, הארכת תוקף רישיון עסק והיתרי בניה וכיוצ"ב כפי שיפורט להלן.

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023

מטרתה של הוראת השעה המוצעת 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, והכל בתנאים המפורטים בטיטות התקנות.

בין היתר מוצע לקבוע את טיבם וסוגם של תנאים בהיתר שגם ללא מילויים רשאית רשות הרישוי להוציא תעודת גמר, וכן את התנאי המחייב את השלמת המבנה בהתאם להיתר בתוך שנה, אשר אם לא יקוים יפקע האישור. עוד מוצע להוסיף את מצבים לרשימת המקרים בהם רשות הרישוי רשאית להוציא תעודת גמר לפני השלמת כל תנאי ההיתר. כמו כן, להסמיך את רשות הרישוי שלא

לדרוש ערבות בנקאית להשלמת התנאים הטעונים השלמה, שברגיל נדרשת, במקרים בהם מוצאת תעודת גמר לפני השלמת כל תנאי ההיתר.

תזכיר חוק חוק הארכת תקופות (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים ועיצומים כספיים), התשפ"ד-2023

בתאריך 25.10.2023 אשרה הכנסת את חוק "הארכת תקופות" הקובע הארכה אוטומטית לאישורים רגולטוריים ובכללם רישיון עסק, והיתרי בניה.

כל עסק שיש בידו רישיון או היתר שתוקפם פג או עתיד לפוג בין התאריך 07.10.2023 ועד לתאריך 07.01.2024 (להלן: "התקופה הקובעת") - תוקפם יוארך אוטומטית ב-3 חודשים נוספים מהיום שקדם למועד הפקיעה המקורי (להלן: "תקופת ההארכה").

ההארכה חלה רטרואקטיבית על אותם עסקים שהרישיון או ההיתר שלהם פג בתקופה הרשומה לעיל, את הרישיון או ההיתר יראו, כאילו עמד בתוקף גם בתקופת ההארכה.

עם זאת, הארכה לא תחול על אישור רגולטורי אשר הותלה, בוטל או שהתקיים תנאי המפקיע את תוקפו ועל אישור רגולטורי שהרשות הציבורית החליטה שלא לחדשו לפני תום תקופת ההארכה.

ראש הממשלה מוסמך להאריך בצו הן את "תקופת ההארכה" והן את "תקופה הקובעת". את "תקופת הארכה" הוא רשאי להאריך בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 3 חודשים וזאת רק לרישיונות שהתוקף המקורי שלהם הוא מעל לשנה.

את "התקופה הקובעת" הוא רשאי להאריך, באישור הממשלה והוועדה בכנסת, בתקופות נוספות של עד 3 חודשים כל אחת, ובסך הכל עד 9 חודשים במצטבר.

כל מקרה נקודתי ייבחן לגופו בהתאם לחוק ולהוראת השעה לעיל אך בכלליות נציין כי הארכות האמורות רלוונטיות בי היתר למידע להיתר (סעיף 145 (א)), להחלטות רשות רישוי (סעיף 145 (ב)) להחלטת ועדה מקומית לאשר שימוש חורג והקלה, הארכת היתרי בניה.

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 38) (הרחבת בניה לשם הקמת מרחב מוגן בבית מורכב), התשפ"ד-2023

בתאריך 23.10.2023 הובאה הצעת לתיקון חוק המקרקעין העוסקת בהקלה משמעותית בהוצאת היתר לממ"ד.

לפי התיקון לחוק המקרקעין שפרסם שר המשפטים להערות הציבור, יופחת הרוב הנדרש להרחבת בנייה לשם הקמת מרחב מוגן בבית משותף מורכב - כלומר שבו מספר מבנים או אגפים - ל-60% מבעלי הדירות באותו אגף או מבנה בלבד וכן יהיה תקף גם בדירה שהיא חלק מבית מורכב.

נקבע, כי ייקבעו הסדרים ואיזונים, כדי למנוע פגיעה בזכויותיהם של בעלי הדירות באגפים או מבנים אחרים בבית המשותף בעקבות התיקון.

מטרת התיקון המוצע היא להקל על דיירי בנין מגורים שהוא בנין משותף מורכב, הרוצים למגן את דירתם באמצעות הרחבת בניה לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי, וכן למנוע פגיעה בזכויות בעלי הדירות.

התיקון קודם על ידי מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי) במשרד המשפטים בראשותה של עורכת דין כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה בשיתוף הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

על פי סעיף 59 לחוק המקרקעין, בית מורכב הוא בית משותף אשר מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים, שלכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים, ושקיימת בו אפשרות להרחבת הדירה במבנה או באגף במנותק משאר הכניסות או האגפים.

במצב זה, ניתן יהיה להתייחס לאותו מבנה או אגף כאילו הוא בית משותף נפרד, ולבעלי הדירות באותו מבנה או אגף כאילו הם כלל בעלי הדירות. זאת בשונה מהמצב הקיים היום, לפיו בבית מורכב יש צורך בהשגת הסכמות האחוזים הנדרשים מכלל בעלי הדירות בבית המשותף, המורכב ממספר אגפים או מבנים.

נוסף על כך, וכדי לשמר את זכויות כלל בעלי הדירות המצויות בבית המורכב כולו, מוצע להורות במסגרת התיקון, כי תנאי לאמור לעיל הוא שלא יהיה בהרחבת הדירה בבית מורכב לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי, כדי לפגוע בזכויות בעלי הדירות בכניסות או באגפים האחרים בבית המורכב.

תקנות התכנון והבניה (עבודות מבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד- 2023

ביום 25.10.2023 פורסמו תקנות הקובעות כי הקמת ממ"ד לכל יחידת דיור בבניה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע פטורה מהיתר וזאת בהתקיים התנאים הקובעים בתקנות מבחינת מידות הממ"ד ודרישות תכן הקשורים בכך. התקנות מסדירות את אופן הגשת הבקשה לביצוע העבודה במערכת המכוונת של הועדות המקומיות וקובעות ל"ז קצר יחסית לבדיקת ולטיפול הבקשה.

הודעה בדבר העברת תוכנית מתאר ארצית להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור תמ"א/40/א/1/1 – תוכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)

נמסרת בזה הודעה, כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.10.23 על העברת תמ"א/40/א/1/1 (להלן: "התוכנית") העוסקת במיגון של מבני מגורים ומוסדות הציבור בטווח של עד 9 ק"מ מגבול הצפון, להערות הועדות המחוזיות לפי סעיף 52 לחוק התכנון והבניה ולהשגות הציבור.

מטרת התכנית הינה, תיקון הוראות התוכנית העיקרית כך שתחול על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל חוק התכנון והבניה.

להלן לינקים להנחיות מועדות הערר במחוזות השונים פתיחה ומועדי הגשה:

ועדת ערר ת"א

הודעה ראשונה – https://www.gov.il/he/departments/news/tlv_secretary_security

הודעה שנייה – https://www.gov.il/he/departments/news/tlv_office_security

הודעה מעודכנת – https://www.gov.il/he/departments/news/tlv_openings

ועדת ערר מרכז

https://www.gov.il/he/departments/news/center_openings

ועדת ערר ירושלים

https://www.gov.il/he/departments/news/jerusalem_office_security

ועדת ערר חיפה

https://www.gov.il/he/departments/news/haifa_message_appeals

**המערכת מאחלת לכל האזרחים וחיילי צבא ההגנה לישראל
הצלחה רבה ותקווה לימים שקטים!**