

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג



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

גרסת הדפסה 

### חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 150 והוראת שעה - חרבות ברזל), התשפ"ד-2023

#### מאת עו"ד צבי שוב, וגב' אדר אדרי, מתמחה

ביום 10.12.2023 אושר בכנסת תיקון מס' 150 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). בעקבות מלחמת חרבות ברזל, הכריז שר הבטחון על מצב מיוחד בהתאם לסמכותו ואושרו מספר תיקונים בחוק, כדי להקל ולקצר, ככל האפשר, את ההליכים ואת לוחות הזמנים בכל הנוגע להקמת מתחם, הקמת יחידות דיור ומבני ציבור למפונים שפונו מבתיהם.

בהתאם לעיקרי התיקון, הורחבה הגדרתו של "אזור עימות" כך שהחוק יחול על "מקום, או יישוב שנמצא כולו או חלקו" באזור העימות, קרי בטווח של 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה.

כמו כן, תיקון החוק נועד כדי לתת מענה מהיר ויעיל למפונים שפונו מבתיהם, כך שיהיה ניתן להקים בעבורם מתחם יחידות דיור ומבני ציבור בלוחות זמנים מהירים ככל האפשר. לכן התיקון קובע כי יתווסף סעיף 266, אשר יסמך את שר הפנים, לתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה, לתת צו בעבור הקמת מבנים כאמור בפטור מתוכנית ומהיתר (להלן: "הצו"), תוך קביעת כללים ותנאים להפעלת סמכות זו, כמפורט להלן:

1. שטח המתחם לא יעלה על 500 דונם ומספר יחידות הדיור במתחם לא יעלה על 500.
2. העבודות והשימושים יהיו למטרות מגורים למפונים, או לצורכי ציבור המשמשים בעיקר ובאופן ישיר את מתחם המגורים למפונים, ולמטרות אלה בלבד.

3. ביצוע העבודות ייעשה על ידי המדינה, או על ידי גוף הפועל מטעמה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה או על ידי רשות מקומית.
  4. הצו יפרט את המתחם שבו יותרו העבודות והשימושים כאמור, ויקבע תנאים לביצועם, ובכלל זה את התקופה לביצוע העבודות, ותקופת תוקפו של הצו, שיכול שתהיה לתקופות שונות לעניין הפטור מתוכנית ולעניין הפטור מהיתר. יובהר, כי אף על פי שהאפשרות להוצאת הצו נקבעה למשך שנה מיום תחילתו של החוק, הרי תקופת תוקפו יכול שתהיה מעבר לתקופה של שנה.
  5. השטח שלגביו ייתכן הצו הוא מקרקעי ישראל או מקרקעין בבעלות רשות מקומית או שניתנה הסכמת בעל הזכויות בהם לביצוע העבודות והשימושים כאמור לעיל.
  6. יש לקבל חוות דעת בכתב מאת מתכנן המחוז, אשר לפיה יש אפשרות סבירה להסדרת העבודות כפי שייקבעו בצו כאמור, בתכנית.
  7. לא יוקם במתחם יישוב חדש.
  8. הצו יחול בשטח המיועד לבינוי בתחום יישוב או בשטח צמוד ליישוב.
  9. הצו לא יחול בתחום הסביבה החופית, בתחום המיועד בתכנית לגן לאומי או לשמורת טבע, בתחום אתר לאומי או אתר הנצחה, כהגדרתם בחוק גנים לאומיים, או בתחום המיועד ליער בתכנית מתאר ארצית.
- כמו כן, על צו לפי סעיף 266 לחוק יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 266ה(ג) עד (ה) לחוק בשינויים המחויבים. הוראות אלה קובעות - כי לדיון במועצה הארצית, שיתקיים לפני מתן הצו, יוזמן ראש הרשות המקומית שבתחומה אמורות להתבצע העבודות כאמור ותינתן לו הזדמנות להשמיע את עמדתו בעניין; עוד קובעות ההוראות כי צו כאמור יפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים לפחות 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות או השימושים, תוך מתן סמכות לשר הפנים להורות, במקרים חריגים, על קיצור תקופה זו. עוד ההוראות קובעות כי ההודעה על מתן צו תישלח 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות או השימושים למי שנדרש לפי חוק אישורו לביצוע העבודות או השימושים האמורים, לגורמים המנויים בסעיף 119ב(9)(א) לחוק, ולרשות המקומית הנוגעת בדבר; וכן שביצוע העבודות או השימושים שיותרו בצו יהיה כפוף להוראות לפי חוק שעניינן תכן הבנייה.
- עוד קובע התיקון כי ביצוען של עבודות לפי הצו כאמור יחול עד תום התקופה שנקבע בצו, שלא תעלה על 6 חודשים מיום מתן הצו.
- לעניין צו הפוטר מהיתר, יובהר כי עם פקיעת הצו, יהיה נדרש להשיב את המצב לקדמותו, ככל האפשר.