



תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד מעיין אזולאי

נבקש להביא לידיעתכם כי למיטב הידיעה הממשלה אישרה תקנות לשעת חירום הנוגעות לדחיית מועדים ותקופות בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר, (להלן: "תקנות החירום").

תכלית התקנות הינן בין היתר לצמצם את השפעת מצב החירום במדינה עקב השפעת נגיף הקורונה על הליכי התכנון והבניה, לפתור את אי הוודאות הנובעת מהמצב, למנוע נזק מתמשך לשוק התכנון והבניה גם לאחר תום מצב החירום, ולאפשר את המשך הליכי התכנון והרישוי שניתן לקיים בנסיבות העניין.

זאת, בין היתר על דרך של הארכה או "הקפאה" של מרבית המועדים הקבועים בחיקוקים הנוגעים לתכנון ובנייה המפורטים בתקנות החירום וכן בהחלטות "מוסדות התכנון", במשך ה"תקופה הקובעת" בתקנות החירום (מיום 15.3.2020 ועד תום 60 ימים ממועד פרסומן ברשומות) והקלה בתנאים למתן תעודת גמר בנסיבות המפורטות בתקנות החירום.

להלן עיקרי הוראות תקנות החירום:

• **דחיית מועדים ותקופות בענייני תכנון ובניה-**

בחישוב תקופות שנקבעו בהוראות חיקוקים המפורטים בתקנות החירום, לא תבוא במניין הימים "התקופה הקובעת" (התקופה שמיום 15.3.2020 ועד תום תקופת תוקפן של תקנות החירום).

בין החיקוקים שנכללו בהוראה זו -

א. חוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, למעט חריגים שפורטו בתקנות החירום. כדוגמא לחריגים נציין את תקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018, סימן ד' בפרק י' לחוק התו"ב העוסק באכיפה מנהלית ותקנות רישוי בנייה (למעט תקנות 46, 59 ו-60).

יודגש, כי ההוראה בדבר חישוב התקופות לא תחול על תכנית שיום תחילתה לפי סעיף 119(א) לחוק התו"ב, חל בתקופה שמיום 15.3.2020 ועד ליום תחילתן של תקנות החירום.

ב. חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור למעט פרק ג' 1.

ג. סעיפים 25, 26 ו-28 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ותקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), התשע"ז-2016.

ההוראה לפיה "התקופה הקובעת" לא תבוא במניין הימים, תחול גם על תקופה שנקבעה בהחלטה של מוסד תכנון שניתנה לפי דין או בתכנית (כהגדרת תכנית בחוק). במידה ונקבע בהחלטת מוסד תכנון כאמור, מועד נקוב שחל במהלך "התקופה הקובעת", יידחה המועד האמור עד תום "התקופה הקובעת".

"מוסד תכנון" הינו כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, קרי, כל רשות שיש לה סמכות בעניין תכניות או היתרים (כגון ועדה מקומית, ועדה מחוזית), לרבות ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

מכאן עולה בין היתר, כי המועדים להגשת התנגדויות לתכנית ולהיתרים וכן להגשת עררים על החלטות מוסדות תכנון כהגדרתם לעיל, יוארכו כמפורט לעיל.

- **קביעת הוראות לעניין חישוב תקופת 30 הימים הקבועה בסעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה, במקרה בו סיום התקופה האמורה חל ב"תקופה הקובעת" בתקנות החירום, שיאפשרו בנסיבות מסוימות דחייה במועד אישור התכנית שלא הוגשה לה התנגדות.**

כידוע, סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה קובע, בין היתר כי הופקדה תכנית ולא הוגשה התנגדות בתוך התקופה הקבועה בסעיף 102 לחוק, יראו את התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתום 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליט המוסד אחרת בתוך אותם 30 הימים.

תקנות החירום קובעות כי במקרה בו 30 הימים מסתיימים ב"תקופה הקובעת"- אם מוסד התכנון התכנס בתוך 30 הימים- יחול האמור בסעיף 108(ג) לחוק, ובמידה ולא התכנס בתקופה זו, יראו את התכנית כמאושרת על ידו בהתאם לסעיף זה, במועד שבו יתכנס לראשונה לאחר התקופה האמורה.

- **תיקון תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016- קביעת הוראת שעה בתקנות לתקופת תוקפן של תקנות החירום, שתכליתה להקל בתנאים למתן תעודת גמר ולאפשר לרשות הרישוי לא לעכב מתן תעודת גמר, בנסיבות בהם לא ניתן לקיים תנאי מהתנאים שנקבעו בהיתר הבניה להוצאת תעודת גמר ושאינו תנאי הנדרש לפי חיקוק ובלבד שאי קיומו לא פוגע ביציבות ובטיחות הבניין והציבור והבניין ראוי לשימוש. כן מוצע לאפשר לרשות הרישוי לא לדרוש ערבות בנקאית כאמור בתקנה 100(א), לשם הבטחת השלמת התנאי כאמור.**

הערת מערכת:

אנו תקווה כי הנושא יוסדר בהמשך בחקיקה דומה לחקיקה הקיימת לגבי פגרות והשבתה של מערכת בתי המשפט, שכן בשבועות האחרונים קיימת אי וודאות גדולה בתחום, גם תקנות אלו לא נותנות תשובות לכל השאלות שיעלו, כולל לגבי תוקף היתרים שניתנו, מועדים הנוגעים להפקעות על פי פקודות ועוד, ורצוי שהנושא יעוגן בחקיקה רגילה ולא למקרה נקודתי של שעת חירום. מערכת התכנון צריכה וודאות, קל וחומר נהלים של ועדות הערר השונות שהינן לכל הדעות גופים, בחלק מהנושאים, שיפטיים.