

א' ניסן, תש"פ

26 מרץ, 2020

**הנדון: תקנות שעת חירום (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020**

**רקע**

צמצום הפעילות במשק וההקפדה על הנחיות משרד הבריאות, אשר מתעדכנות מעת לעת, בשל מצב החירום השורר בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (להלן: "מצב החירום") מקשה על קיום דיונים וקבלת החלטות במוסדות תכנון כסדרם (ועדות מקומיות, ועדות מחוזיות, ועדות ערר מחוזיות ומוסדות התכנון הארציים) אשר דנים במהלך השנה באלפי תכניות, החלטות והליכים העוסקים ברישוי הבניה.

מצב החירום והנחיות משרד הבריאות, עלולים לפגוע באפשרות של הציבור הרחב להמשיך להיות שותף חשוב ומרכזי בהליכי התכנון, ולקחת חלק פעיל בהליכי התכנון.

על מנת שלא לפגוע ביכולת להשלים את ההליכים האמורים ולמנוע את דחייתן של תכניות (בשל אי עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בדיון) ולמנוע דחייה, ביטול או עיכוב של בקשות להיתרים או החלטות של מוסד תכנון ורשות רישוי, **התקינה הממשלה ביום 25.3.20 תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ – 2020 (להלן: "התקנות")**. זאת, במטרה לצמצם את השפעת מצב החירום האמור על הליכי התכנון והבנייה המתקיימים, למנוע ככל הניתן נזק מתמשך לשוק התכנון והבנייה, גם לאחר תום מצב החירום ולאפשר את המשך הליכי התכנון והרישוי שניתן לקיים בנסיבות העניין.

עיקרן של התקנות ב"הקפאת מועדים" שנקבעו בחקיקה או בתקנות ביחס להליכי אישורה של תכנית, התנגדויות, עררים והליכי רישוי. יחד עם זאת, התקנות אינן מחייבות כי בהכרח לא יתקיימו דיונים. יודגש, **כי התקנות אינן מונעות ממוסד תכנון או מגורם כלשהו לבצע פעולה שהוא רשאי ויכול לעשותה**, בין היתר, הליכים בהם הבשילו התנאים לקבלת החלטה. אלא הן מקפיאות את המועדים לגבי סמכויות ופעולות שלא ניתן לבצען בעת הזו או שעשויות לפגוע באינטרס לגיטימי או בזכות של גורם אחר שלא ניתן להביאם לביטוי ראוי בעת הזו.

**תוכן התקנות**

1. **התקנות "מקפאות" למעשה, את כלל התקופות המפורטות בחיקוקים הנוגעים לתכנון ובנייה כפי שמפורט בסעיף 2(א) לתקנות** (למעט החריגים שפורטו שם) וכן בהחלטות מוסדות תכנון החל מיום 15.3.2020 ועד לתום תקופת תוקפן של התקנות (ששים ימים) כלומר עד יום 24.5.2020.

לגבי תקנות רישוי בנייה, הסעיף חל ומקפא את המועדים שנקבעו לעניין תוקף החלטת רשות רישוי בבקשה להיתר, תוקף היתר ותוקף הארכת או חידוש היתר. יצוין, כי יתר המועדים לפי תקנות רישוי בנייה נדחו מכוח סמכות הקיימת בתקנות רישוי בנייה והודעה בנושא כבר פורסמה מטעם מינהל התכנון.

כידוע, תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר היא שנתיים מיום שהתקבלה ותוקפו של היתר הוא ל- 3 שנים (כאשר רשות הרישוי רשאית להאריך ב-3 שנים נוספות). התקנות מקפאות את תקופת החירום כך שהיא לא תבוא בחשבון, והמועדים האמורים (שנתיים ושלוש שנים) יוארכו. הקפאת מניין הימים גם בעניינים אלה תמנע את 'זריקת' הבקשה להיתר מהמערכת או את פקיעת ההיתר ותחסוך את המחיר הכבד של הצורך בהגשת הבקשה להיתר מחדש, דרישה שהיתה מחזירה את הפרוייקט תקופה משמעותית אחורה.

2. לגבי מועדים שנקבעו בהחלטות של מוסדות תכנון ובתכניות **כמועד נקוב ליום מסוים, קובעות התקנות, כי ככל שמועד זה חל במהלך התקופה האמורה, יידחה המועד לתום התקופה**, דהיינו עד ליום 24.5.20. חשוב לציין, כי דחיית המועדים לא תחול על תכנית שכבר נכנסה לתוקף לפני פרסום התקנות ולא תפגע בתוקפה. אולם, אם המועד להגשת ערר או בקשת רשות ערר על ההחלטה לאשר את התכנית חל במהלך התקופה, לא תבוא התקופה במניין הימים והמועד האחרון להגיש ערר או בקשה כאמור יידחה בהתאם.

3. התקנות כוללות גם תיקון לתקנות רישוי בנייה, **המאפשר לרשות רישוי, לפי שיקול דעתה, שלא לעכב את מתן תעודת הגמר לבניין, המהווה תנאי לאכלוס הבניין, גם אם לא התקיים תנאי מהתנאים שנקבעו למתן תעודת גמר ובלבד שהתנאי לא נקבע בחיקוק והמבנה ראוי לשימוש, ואי קיום התנאי אינו פוגע בבטיחות הציבור או המשתמש. במצבים אלה, תידרש השלמת התנאי לאחר מתן תעודת הגמר אך לא תהיה חובה לדרוש ערבות בנקאית לצורך הבטחת השלמת התנאי לאחר מתן תעודת גמר.**

**נושאים שנקבע בתקנות שלא תהיה לגביהם דחיית מועדים:**

1. החלק הנוגע לאכיפה מנהלית לפי סימן ד' לפרק י' בחוק התכנון והבנייה. החרגה זו נועדה על מנת לאפשר אכיפה נגד עבירות בניה חדשות ובמיוחד כאלו אשר בוצעו תוך ניצול של מצב החירום השורר כיום.
2. החלק הנוגע לקרקע להשבה וסילוק יד בפרק ג1 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (הותמ"ל).
3. החלק הנוגע למכוני בקרה שהוגדרו כגופים חיוניים והם פועלים כסדרם, כך שאין הצדקה לדחיית המועדים לגביהם.
4. סעיפים שונים בחוק התכנון והבנייה הכוללים מועדים שלא נמצאה הצדקה לדחות אותם, בשל פעילותם של מוסדות התכנון והגופים האחרים הרלוונטיים, ויכולתם לפעול במסגרת המועדים שנקבעו. כגון, תקופות שנקבעו לצורך ביצוע פעולות מסוימות של מוסד התכנון וחברי מוסד התכנון הנוגעות לסדרי הדיון; דיווח על התוויית דרך או הקמת קו תשתית תת קרקעי; הליך של מתן הרשאה להקמת מבנה דרך; משלוח הודעה על מתן צו הקובע פטור מהיתר או מתכנית למיזם בעל חשיבות לאומית.

**דוגמאות להמחשה של תוצאת הקפאת התקופות**

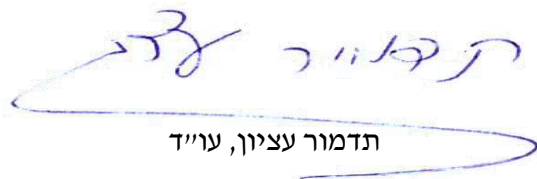
החוק קובע כי התנגדות לתכנית יכול שתוגש בתוך 60 ימים ממועד הפקדתה, עם אפשרות להארכה של מוסד התכנון בחודש אחד בלבד. הקפאת המועד תאפשר לציבור להגיש את התנגדותו במועד מאוחר יותר ובלי לספור את התקופה שנקבעה בתקנות במניין 60 הימים.

דוגמה זו רלבנטית גם לאפשרות להגיש ערר על החלטה של מוסד תכנון לאשר או לדחות תכנית, כאשר החוק קובע סד זמנים להגשת ערר על החלטה זו והקפאת מניין הימים תאריך את המועד האמור, כך שהתקופה האמורה לא תספר.

במסגרת הליך רישוי בנייה, החוק קובע כי לבקשה למתן היתר להקלה או לשימוש חורג, ניתן להגיש התנגדות בתוך 15 יום ממועד הפרסום. הקפאת המועדים תאפשר הזדמנות ראויה למתנגדים לפעול להגשת התנגדות. הדבר נכון גם לגבי הגשת ערר על החלטת רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר. יצוין כי בתקופה בה ניתן להגיש ערר, וככל שהוגש - עד לקבלת החלטה בו, **לא ניתן ליתן היתר**.

לסיום נחזור ונבהיר כי תקנות אלו אינן מונעות את התכנסותו של מוסד התכנון, ככל שהנחיות משרד הבריאות והוראות הדין מאפשרות זאת. בהקשר זה יצוין כי ביום 23.3.2020 הוציא מינהל התכנון נוהל לגבי פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים. מצ"ב קישור להנחייה:

[https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/iplan\\_doc2/he/Procedure\\_National\\_District\\_Planning\\_Institutions\\_Corona\\_Crisis.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/iplan_doc2/he/Procedure_National_District_Planning_Institutions_Corona_Crisis.pdf)



תדמור עציון, עו"ד

היועצת המשפטית למינהל התכנון

העתקים:

גב' דלית זילבר, מנכ"לית מינהל התכנון

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

מר זאב ביילסקי, ראש מטה הדיור במשרד האוצר

מר דניאל מלצר, אגף תקציבים במשרד האוצר

יו"ר ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית

יושבי ראש ועדות הערר המחוזיות

יושבי ראש ועדות מקומיות

מהנדסי הערים



רשומות

# קובץ התקנות

25 במרס 2020

8417

כ"ט באדר התש"ף

עמוד

תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 ..... 882

תיקון עקיף:

תיקון תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) – הוראת שעה



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

בתוקף סמכותה לפי סעיף 39 לחוק-יסוד הממשלה<sup>1</sup>, מתקינה הממשלה תקנות שעת חירום אלה:

הגדרות

1. בתקנות שעת חירום אלה:

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;  
"חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור" – חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014<sup>3</sup>;  
"מוסד תכנון" – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה לרבות ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה כמשמעותה בסעיף 112 לחוק התכנון והבנייה;  
"השר" – שר האוצר;

"תכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה;  
"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום י"ט באדר התש"ף (15 במרס 2020) עד תום תקופת תוקפן של תקנות שעת חירום אלה;  
"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016<sup>4</sup>.

2. (א) בחישוב תקופות שנקבעו בהוראות החיקוקים כמפורט להלן, לא תבוא במניין התקופה הקובעת:

דחיית מועדים ותקופות בענייני תכנון ובנייה

(1) חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו, למעט הוראות אלה:

(א) סעיפים 6ב, 6ג(ב), 111, 248ב(ב), 48ג(ב), 48ה(א) ו-53(ב) ו-108(ג), 157ב(ג), 261(ד) ו-266ה(ד);

(ב) פרק ה'3;

(ג) סימן ד' בפרק י';

(ד) תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018<sup>5</sup>;

(ה) תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), התשס"ג-2003<sup>6</sup>, לענין דרישה לקיום דיון חוזר לפי סעיפים 6(ב) או 111 לחוק התכנון והבנייה;

(1) תקנות רישוי בנייה שאינן מנויות בפסקה (2);

(2) תקנות 46, 59 ו-60 לתקנות רישוי בנייה;

(3) חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור למעט פרק ג'1;

(4) סעיפים 25, 25א, 26 ו-28 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002<sup>7</sup>, ותקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), התשע"ז-2016<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 158.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>3</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750.

<sup>4</sup> ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

<sup>5</sup> ק"ת התשע"ח, עמ' 2074.

<sup>6</sup> ק"ת התשס"ג, עמ' 959.

<sup>7</sup> ס"ח התשס"ב, עמ' 55.

<sup>8</sup> ק"ת התשע"ז, עמ' 194.

(ב) בחישוב תקופת 30 הימים הקבועה בסעיף 108(ג) לחוק התכנון והבנייה יחולו ההוראות כמפורט להלן, לפי העניין, אם מועד סיום התקופה האמורה חל בתקופה הקובעת:

(1) התכנס מוסד התכנון בתוך תקופת 30 הימים האמורה – יחול האמור באותו סעיף;

(2) לא התכנס מוסד התכנון בתוך תקופת 30 הימים האמורה, יראו את התכנית כמאושרת על ידו, בהתאם להוראות הסעיף האמור, במועד שבו יתכנס לראשונה לאחר התקופה האמורה.

(ג) תקנת משנה (א) תחול גם על תקופה שנקבעה בהחלטה של מוסד תכנון שניתנה לפי דין או בתכנית; נקבע בהחלטה של מוסד תכנון שניתנה לפי דין או בתכנית מועד נקוב שחל במהלך התקופה הקובעת, יידחה המועד האמור עד תום התקופה הקובעת.

3. בתקופת תוקפן של תקנות שעת חירום אלה, יראו כאילו בתקנות רישוי בנייה –

תיקון תקנות  
התכנון והבנייה  
(רישוי בנייה) –  
הוראת שעה

(1) בתקנה 97, אחרי תקנת משנה (ג) בא:

”(ד) על אף האמור בתקנת משנה (א), מצאה רשות רישוי כי נוכח התפשטות נגיף הקורונה החדש והצעדים שנקטו להתמודדות עם מצב זה, לא ניתן לקיים תנאי מן התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר או שייגרם עיכוב משמעותי במועד קיום התנאי האמור, והתנאי אינו תנאי הנדרש לפי חיקוק, רשאית רשות הרישוי לתת תעודת גמר גם אם לא התקיים אותו תנאי, ובלבד שמצאה כי אי-קיום התנאי אינו פוגע ביציבות ובבטיחות הבניין, בבטיחות הציבור ובבטיחות המשתמש וכי המבנה ראוי לשימוש.”;

(2) בתקנה 99(א), אחרי פסקה (5) בא:

”(6) תנאי כאמור בתקנה 97(ד).”;

(3) בתקנה 100, אחרי תקנת משנה (ד) בא:

”(ה) רשות רישוי רשאית שלא לדרוש ערבות כאמור בתקנת משנה (א) לשם הבטחת השלמת תנאי כאמור בתקנה 99(א)(6).”

4. הוראות תקנה 2(א) לעניין חישוב התקופה שבסעיף 119(א) לחוק התכנון והבנייה לא יחולו על תכנית שיום תחילתה לפי אותו סעיף חל בתקופה שמיום י”ט באדר התש”ף (15 במרס 2020) עד יום תחילתן של תקנות שעת חירום אלה.

5. תוקפן של תקנות שעת חירום אלה 60 ימים.

כ”ט באדר התש”ף (25 במרס 2020)  
(חמ 6004-3)

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

<sup>9</sup> י”פ התש”ף, עמ’ 3378.



משרד המשפטים

وزارة العدل  
MINISTRY OF JUSTICE

19:10

25/03/20

ISSN 0334-7014

סודר במח' רשומות, משרד המשפטים, והודפס במדפיס הממשלתי