

## תזכיר חוק

### **(א) שם החוק המוצע**

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' \_\_\_), והוראת שעה, התשפ"ד-2023

### **(ב) מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים**

ביום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) החלה מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה שבמסגרתה נכנסו מעל 1,000 מחבלים ליישובים בדרום הארץ מהיבשה, מהאוויר ומהים וכן התבצע ירי מסיבי של אלפי רקטות לעבר שטח מדינת ישראל. בעקבות זאת, החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) על נקיטת פעולות צבאיות משמעותיות, בהתאם לסעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והוכרז בצה"ל על מבצע "חרבות ברזל". כמו כן, הכריז שר הביטחון על מצב מיוחד בעורף בהתאם לסמכות שר הביטחון לפי סעיף 9(ג) (בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, הכרזה שהורחבה לשטח המדינה כולה. הכרזת שר הביטחון אושרה על ידי ועדת החוץ והביטחון של הכנסת. במסגרת האירועים האמורים, צה"ל ערך גיוס מילואים רחב, לכל המערכים בצה"ל ובמערכת הביטחון.

מרחב עוטף עזה ואזורים נוספים במדינת ישראל הוכרזו כשטח צבאי סגור שהכניסה אליהם אסורה, וביישובים רבים בישראל התושבים התבקשו להתפנות מבתיהם נוכח האירועים. על רקע זאת, ועל מנת לתת מענה מהיר ויעיל, למפונים שפוננו מבתיהם, כך שניתן יהיה להקים עבורם יחידות דיור ומבני ציבור, בפטור מתכנית ומהיתר, מוצע, כהוראת שעה למשך שנה, לתקן את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק), ולהוסיף בו את סעיף 1266ה1, אשר יסמיך את שר הפנים ליתן צו עבור הקמת מבנים כאמור בפטור מתכנית ומהיתר, תוך קביעת כללים ותנאים להפעלת סמכות זו, כמוצע בתזכיר.

בנוסף, ולאור מצב הלחימה השורר, והצורך החיוני, להקל ולקצר, ככל הניתן, את ההליכים ואת לוחות הזמנים, בכל הנוגע לבניית מרחבים מוגנים, ולהסיר ככל האפשר חסמים הקשורים בכך, ובהמשך לפעולות שכבר ננקטו בהקשר זה (פטור מהיתר להקמת ממ"ד במבנים בבניה נמוכה או צמודת קרקע – בהתאם לקבוע בסימן ו'1 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, וקידום תיקון 1 לתמ"א 1/א/40 למיגון – הליך המצוי בעיצומו), מוצע, לבצע שני תיקונים בחוק, כהוראות קבועות, לפיהן, לא תקום עילת תביעה לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית, אשר מטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחבים מוגנים. כמו כן, מוצע לקבוע כי לא תקום חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית כאמור.

כמו כן, מוצע בטיוטת חוק זו תיקון נוסף לחוק, לעניין חובת פרסום הודעה על דבר הפקדת תכנית ובכלל זה חובת פרסום על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק. לאור מצב הלחימה, קיימים מצבים בהם הפרסום על גבי שלט איננו אפקטיבי דיו, לאור מיעוט התושבים המצויים בשטח התכנית. לפיכך, מוצע לתת סמכות נוספת ליושב ראש מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית, לקבוע דרכי פרסום נוספות על הקבוע בסעיף 89א, אם מצא שהדבר נדרש בשל כך שהפרסום על גבי שלט איננו מספיק בשל נוכחות דלילה של תושבים בשטח התכנית (זאת, בנוסף לסמכות הקיימת לו בסעיף 89א(ג) לחוק - לקבוע דרכי פרסום חלופיות לתכנית שפטר מפרסום על גבי שלט לפי סעיף 89א).

מוצע כי גם הוראה זו תהיה הוראה קבועה, כך שניתן יהיה לפעול לפיה גם בעתיד, ככל שיוכרז כל מצב מיוחד בעורף והתקיימו הנסיבות כאמור.

**השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.**

אין

## להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

### תזכיר חוק מטעם משרד הפנים:

#### תזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מס'...), והוראת שעה, התשפ"ד-2023

1. תיקון סעיף 89א
1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>1</sup>, (להלן החוק העיקרי), בסעיף 89א- (1) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ג1) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ג), יושב ראש מוסד התכנון המוסמך להחליט על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א), רשאי מטעמים שיירשמו, להורות על דרכי פרסום נוספות, אם מצא כי הפרסום לפי הוראות סעיפים קטנים (א) ו(ב), אינו יעיל דיו, בשל נוכחות מעטה של תושבים המצויים בשטח התכנית, עקב מצב מיוחד בעורף שהוכרז לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951."
- (2) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:
- "(ה) החלטת יושב ראש מוסד תכנון, לפי סעיף קטן (ג) או (ג1), תשלח למינהל התכנון, ותתפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון ושל מוסד התכנון."
2. הוספת סעיף 200א
2. אחרי סעיף 200 לחוק העיקרי יבוא:
- תכנית למרחב 200א לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תכנית, שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן, ליחידת דיור קיימת או למבנה ציבור קיים, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
3. תיקון סעיף 19 בתוספת השלישית
3. בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, אחרי "בשל בניית מרחב מוגן" יבוא "או בשל תכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת או למבנה ציבור קיים, והכל".
4. הוספת סעיף 1ה266 – הוראת שעה
4. בתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה (להלן – תקופת הוראת השעה), יקראו את החוק העיקרי, כך שאחרי סעיף 266ה בא:
- פטור לעבודות 1ה266 בסעיף זה - לצורך מי שפונה מביתו
- "המצב הבטחוני המיוחד" - המצב הביטחוני השורר במדינה, שבשלו הוכרז, ביום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023), מצב מיוחד בעורף כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;
- "מיתקני תשתית מקומיים" - מיתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנת תדלוק, וכן מיתקני תקשורת;
- "צורכי ציבור" - מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מיתקני תשתית מקומיים, או מרפאות.
- (א) נוכח שר הפנים כי קיים צורך בביצוע עבודות ושימושים, לצורך הסדרת מתחם מגורים עבור מי שפונו מביתם בשל המצב הבטחוני המיוחד, רשאי הוא, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, לקבוע בצו פטור מהיתר לפי פרק ה' או מתכנית, לעבודות או לשימושים הנדרשים לשם כך, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

<sup>1</sup> o"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- (1) העבודות ייעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה או בידי רשות מקומית בלבד;
- (2) העבודות והשימושים יהיו למטרות מגורים, או למטרות לצורכי ציבור שישמשו בעיקר את יחידות הדירור במתחם המגורים, ולמטרות אלו בלבד;
- (3) נקבעו בצו תנאים לביצוע העבודות והשימושים, ובכלל זה לעניין מקום ביצועם ותקופת ביצוע העבודות, ולעניין משך תוקפו ותחולתו של הצו;
- (4) התקבלה חוות דעת בכתב מאת מתכנן המחוז, לפיה, על פני הדברים, קיימת אפשרות סבירה, להסדרת העבודות כפי שיקבעו בצו לפי סעיף זה, בתכנית; חוות דעת מתכנן המחוז כאמור, תכלול התייחסות גם למידת התאמתה של תכנית כאמור, לתכניות מיתאר מחוזיות ולתכניות מיתאר ארציות;
- (5) יקבע בצו כי ככל שלא הוגשה תכנית הכוללת הוראת להסדרת העבודות כפי שנקבעו בצו, למוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתוך שלוש שנים ממועד תחילתו של הצו, יוחזר המצב לקדמותו ככל הניתן; לעניין פסקה זו, הוגשה תכנית כאמור ונדחתה על ידי מוסד התכנון המוסמך כאמור, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה.
- (6) יקבע בצו כי ככל שלא התקבלה החלטה על אישור תכנית, הכוללת הוראות להסדרת העבודות כפי שנקבעו בצו, בתוך חמש שנים ממועד תחילתו של הצו, יוחזר המצב לקדמותו ככל הניתן.
- (ב) על צו לפי סעיף קטן (א), יחולו הוראות סעיף 266ה(ג), (ד) ו(ה) לחוק העיקרי בשינויים המחויבים.
- (ג) צו לפי סעיף זה, יחול בתחום שטחו של ישוב, או בסמיכות אליו.
- (ד) צו לפי סעיף זה, לא יחול בסביבה החופית, בשמורת טבע או בגן לאומי.

(א) תחילתו של חוק זה ביום פרסומו (להלן – יום התחילה).

5.

תחילה ותחולה  
והוראות מעבר

(ב) הוראות סעיף 200א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו על תכנית כאמור באותו סעיף שמתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא הופקדה אחרי יום התחילה;

(2) היא תכנית מיתאר ארצית שאושרה אחרי יום התחילה.

(ג) הוראות סעיף 19(ב)(9) בתוספת השלישית לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 3 לחוק זה, יחולו על תכנית כאמור באותו סעיף, שאושרה אחרי יום התחילה.

(ד) על אף האמור בסעיף 4 לחוק זה, צו שניתן לפי סעיף 266ה1 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 4 לחוק זה, בתקופת הוראת השעה, ימשיך לעמוד בתוקפו, גם לאחר תום תקופת הוראת השעה, לתקופה שנקבעה בו.

## דברי הסבר

רקע - ביום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) החלה מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה שבמסגרתה נכנסו מעל 1,000 מחבלים ליישובים בדרום הארץ מהיבשה, מהאוויר ומהים וכן התבצע ירי מסיבי של אלפי רקטות לעבר שטח מדינת ישראל.

בעקבות זאת, החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) על נקיטת פעולות צבאיות משמעותיות, בהתאם לסעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והוכרז בצה"ל על מבצע "חרבות ברזל". כמו כן, הכריז שר הביטחון על מצב מיוחד בעורף בהתאם לסמכות שר הביטחון לפי סעיף 9(ב) לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, הכרזה שהורחבה לשטח המדינה כולה. הכרזת שר הביטחון אושרה על ידי ועדת החוץ והביטחון של הכנסת. במסגרת האירועים האמורים, צה"ל ערך גיוס מילואים רחב, לכל המערכים בצה"ל ובמערכת הביטחון.

על רקע מצב דברים זה, מוצע לבצע מספר תיקונים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מקצתן כהוראת שעה וחלקן כהוראה קבועה, כמפורט להלן.

### לסעיף 1 –

בסעיף 89א לחוק העיקרי, נקבעה חובת פרסום הודעה על דבר הפקדת תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות, על גבי שלט בתחום התכנית. בסעיף קטן (ג) לסעיף האמור, ניתנה ליושב ראש מוסד התכנון המוסמך להחליט על הפקדת תכנית כאמור, סמכות להורות מטעמים שירשמו ובכפוף לתקנות שיתקין שר הפנים, כי על תכנית מסוימת או על סוגי תכניות, לא יחולו ההוראות לעניין חובת הפרסום על גבי שלט כאמור בסעיפים קטנים (א) ו(ב) של הסעיף האמור, כולן או מקצתן.

בנוסף לסמכות לפטור מחובת הפרסום על גבי שלט כאמור, ובהמשך לה, ניתנה ליושב ראש מוסד התכנון, סמכות להורות על דרכי פרסום חלופיות, לתכנית אשר הופעלה לגביה הסמכות לפטור, באופן חלקי או מלא, מחובת הפרסום על גבי שלט.

מכאן כי לפי המצב החוקי הקיים, סמכותו של יושב ראש מוסד התכנון להורות על דרכי פרסום שלא נקבעו בחוק, חלה רק כדרכי פרסום חלופיות, לגבי תכנית שהוא פטר, באופן מלא או חלקי, מחובת הפרסום על גבי שלט הקבועה בסעיף 89א.

לעיתים, אין הצדקה לפטור מחובת הפרסום על גבי שלט כפי שנקבעה בסעיף, אלא שנדרש פרסום נוסף על הפרסום על גבי שלט, זאת בעיקר במצבים שבהם, יש נוכחות דלילה של תושבים בשטח התכנית, הנובעת מהמצב הבטחוני המתואר.

לפיכך, מוצע לתת ליושב ראש מוסד התכנון כאמור, סמכות להורות לגבי תכנית מסוימת או סוגי תכניות, על דרכי פרסום נוספות על הקבוע בסעיף, וזאת אם מצא, שבשל מצב מיוחד בעורף שהוכרז בשטח התכנית, קיימת באותו שטח, נוכחות מעטה ודלילה של תושבים, כך שהפרסום על גבי שלט בשטח התכנית איננו מספיק אפקטיבי.

בנוסף, מוצע לקבוע, כי החלטת יושב ראש מוסד תכנון כאמור, להורות על דרכי פרסום חלופיות (לפי החוק התקף) או על דרכי פרסום נוספות (לפי החוק המוצע), תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון ושל מינהל התכנון.

מוצע לקבוע הוראות אלה, כהוראות קבועות, כך שניתן יהיה לפעול לפיהן, גם במצבי חירום בעתיד, ככל שיהיו, בכפוף לתנאים שנקבעו בחוק המוצע.

בסעיף 197 לחוק העיקרי, נקבעה זכות לפיצוי, בשל פגיעה במקרקעין, עקב אישור תכנית, בכפוף להוראות סעיף 200 לחוק העיקרי, שבו פורטו סייגים לזכות הפיצוי האמורה.

על רקע החשיבות העצומה בהקמת מרחבים מוגנים בעורף, ובפרט לעניין מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן למבני ציבור, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, על קידום תכנית מיתאר ארצית למיגון, אשר תחול בכל רחבי המדינה (להלן תמ"א למיגון). תמ"א זו, תתקן הלכה למעשה, את כלל התכניות המפורטות הקיימות, לעניין קווי בנין, תכנית וגובה, כך שלאחר אישורה, במקרים רבים, ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים, בפטור מהיתר בניה (בהתאם להוראת השעה הקבועה בסעיף 1' לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014), או בהליך של רישוי מקוצר (בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017 ותקנה 40 שם), או בהליך רישוי רגיל, והכל ללא צורך בהליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

ואולם, לפי המצב החוקי הקיים, קיים חשש, כי אישורה של תמ"א למיגון (או תכניות הדומות לה), עשוי להקים עילת תביעה לפי סעיף 197, ככל שתוכח ירידת ערך בשל הקמת המרחב המוגן עקב אישורה של התמ"א (בעיקר בשל האפשרות להקים את המרחב המוגן, בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה במגרש).

לעת הזאת, מצב הדברים המתואר, אף מהווה חסם לאישורה של תמ"א למיגון, זאת למרות הצורך הדחוף והחיוני באישורה.

לפיכך, מוצע לקבוע, כי פגיעה במקרקעין, עקב אישור תכנית, אשר מטרתה היחידה הינה קביעת הוראות המאפשרות הקמת מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת או למבנה ציבורי קיים (יחידת דיור קיימת או מבנה ציבורי קיים, לעת אישורה של תכנית כאמור), בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1965, לא תזכה בפיצוי לפי סעיף 197. הצעה זו, מגבילה את הפטור מפיצוי לפי סעיף 197, רק לתכנית שזו מטרתה היחידה, כך שהפטור המוצע לא יחול על תכנית הכוללת הוראות המאפשרות הקמת מרחב מוגן, לצד הוראות אחרות שאינן עוסקות במרחב מוגן, ולגביה, תיבחן הזכאות לפיצוי, על כלל מרכיביה, לפי החוק הקיים בלבד.

יצוין, כי לאור קביעותיו של בית המשפט העליון, באשר לתחולתו של סעיף 200 לחוק העיקרי, על פני הדברים, במרבית המקרים, גם לפי החוק הקיים, פגיעה הנובעת מתכנית להקמת מרחב מוגן, לא תזכה בפיצויים לפי סעיף 197, שכן היא נמנית עם ההוראות המפורטות בסעיף 200; ואין זה מן הצדק לשלם בגינה פיצויים, (רא' בהקשר זה, בין השאר, בע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ. אליהו טויטו ואחי' (להלן – עניין טויטו) בפסקאות 116-112 לפסק הדין); והפגיעה אינה עוברת את התחום הסביר, בשל העקרוניות שנקבעו בפסיקה (שם) ובכללם - חיוניות האינטרס הציבורי שבאה התכנית לקדם, היקף פריסתה של התכנית ופיזור הנזק, זאת למצער, ככל שהפגיעה איננה עוברת את סף ה-5% מערך הקרקע או הדירה - כפי שנפסק בעניין טויטו).

עם זאת, ולאור העובדה שאין אפשרות לשלול מקרים, שבהם הפגיעה עקב התמ"א למיגון, תחצה את רף ה-5%, כפי שאומץ בהלכת טויטו, וכדי לייצר ודאות ומניעת הליכים בהקשר זה, מוצע התיקון הנזכר.

יודגש, כי הפטור המוצע, עוסק בפגיעה עקיפה, ולא בפגיעה ישירה, שכן תכנית כאמור היא רק מאפשרת הקמת מרחב מוגן, ואין בה כדי לצמצם את אפשרויות הניצול של הקרקע או את המשטר החל עליה (ראו בהקשר זה, בפסקה 14 לפסק הדין בעניין טויטו). בהקשר זה יצוין, כי ההסדר החוקי הקיים בסעיף 197, לפיו גם פגיעה עקיפה, מזכה בפיצוי לפי סעיף 197, שלא במסגרת דיני מטרידים, הינו חריג עד מאוד. הסדר חריג זה, מהווה נטל משמעותי ולעיתים אף חסם על קידומי תכניות. הסדר זה ראוי לבחינה מחודשת, ומשרד הפנים הפיץ בעבר, מספר פעמים, הצעות חוק שביקשו לצמצם את הפיצוי בגין פגיעה עקיפה. מכל מקום, הצעת חוק זו, מבקשת רק לבטל את חובת הפיצוי עקב פגיעה עקיפה, בשל תכנית אשר מטרתה היחידה הינה הקמת מרחבים מוגנים, דוגמת תמ"א למיגון.

עוד יצוין, כי הקמת מרחב מוגן בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה במגרש,

מתאפשרת גם בהליך של הקלה לפי תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), תשפ"ג-2023. (יוער כי בהליך של הקלה כאמור, אף ניתן לאשר הקמת מרחב מוגן, עד קו בניין 0, תוצאה שלא מתאפשרת מכוח תמ"א למיגון). לאור העובדה שסעיף 197 לא מקנה זכאות לפיצוי עקב אישור הקלה, הרי שגם מטעם זה, אין בהצעת החוק כדי לגרוע מפיצוי שהפרט היה זכאי לקבל לפי הדין הקיים, שכן ככל שהקמת המרחב המוגן הייתה מתבקשת בדרך של בקשת הקלה, לא הייתה זכאות לפיצוי לפי סעיף 197, תהא ירידת הערך בשל הקמת המרחב המוגן אשר תהיה.

יובהר, כי הוראה זו, מוגבלת למרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות.

לאור הטעמים העומדים ביסודה של הצעה זו, מוצע לקבוע אותה כהוראה קבועה ולא כהוראת שעה.

### לסעיף 3 –

בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, נקבע פטור מהיטל השבחה לקמת מרחב מוגן או להקמת חדר עם שיפורי מיגון, אך הפטור כאמור, נקבע רק במימוש בדרך של היתר בניה (או הקמת מרחב מוגן בפטור מהיתר בניה) ולא במימוש בדרך של מכר.

אישור תמ"א למיגון (או תכניות דומות לה), עלול לייצר אי ודאות בנוגע לחבות בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר. על מנת להסיר חשש כאמור (חשש שעשוי להוות חסם נוסף לאישורה של תמ"א למיגון או תכניות דומות לה), מוצע להוסיף על ההוראה הקבועה בחוק, הוראה נוספת לפיה לא תהיה חבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית, שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות המאפשרות הקמת מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת או למבנה ציבורי קיים (וזאת גם אם אפשרות זו, איננה כרוכה בפרסום להערות הציבור, או אף בשיקול דעת תכנוני של הועדה המקומית, ואם אם מדובר בתכנית קונקרטית ונקודתית).

יובהר, כי הוראה זו, מוגבלת אף היא, למרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות (כפי שנקבע אף בחוק הקיים לעניין הפטור בדרך של הקמת מרחב מוגן או חדר הכולל שיפורי מיגון).

הצעה זו, משלימה את ההצעה הקודמת (סעיף 2), לעניין פטור מפיצוי לפי סעיף 197 על תכניות כאמור, ומטרתן של שתי ההצעות הינה להסיר חסמים הקשורים בקידום תכניות שמטרתן היחידה הינה הסדרת האפשרות להקמת מרחבים מוגנים, כך שמחד תכניות כאמור לא יזכו בפיצוי לפי סעיף 197, ומאידך לא יחייבו בהיטל השבחה אף במימוש בדרך של מכר.

לאור הטעמים העומדים ביסודה של הצעה זו, מוצע לקבוע גם אותה כהוראה קבועה ולא כהוראת שעה.

### לסעיף 4 –

על רקע המצב המלחמתי והאמור ברקע הדברים, מרחב עוטף עזה ואזורים נוספים במדינת ישראל הוכרזו כשטח צבאי סגור שהכניסה אליהם אסורה, וביישובים רבים בישראל התושבים התבקשו להתפנות מבתיהם נוכח האירועים.

על רקע זאת, ועל מנת לתת מענה מהיר ויעיל, למפונים שפנו מבתיהם, כך שניתן יהיה להקים עבורם יחידות דיור ומבני ציבור, בלוחות זמנים מהירים ככל הניתן, מוצע, כהוראת שעה למשך שנה, לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק), ולהוסיף בו את סעיף 1ה266, אשר יסמיך את שר הפנים ליתן צו עבור הקמת מבנים כאמור בפטור מתכנית ומהיתר, תוך קביעת כללים ותנאים להפעלת סמכות זו, כמפורט להלן.

יובהר כי סעיף 266ה הקיים בחוק העיקרי, לא נותן מענה לצורך הנזכר, שכן ככל שלא מדובר במבנים יבילים, ההנחה הינה שלא בהכרח, מדובר בעבודות זמניים כהוראת הסעיף הקיים, לפיכך יש צורך בסעיף החדש המוצע כהוראת שעה כאמור.

ואלה עיקרי התנאים שמוצע לקבוע, לשם הפעלת הסמכות ליתן צו כאמור -

- א. ביצוע העבודות יעשה ייעשה על ידי המדינה, או על ידי גוף הפועל מטעמה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה או על ידי רשות מקומית (הוראה דומה קיימת בסעיף 266ה(2)).
- ב. העבודות והשימושים יהיו למטרות מגורים למפונים, או למטרות צורכי ציבור בעיקר את מתחם המגורים למפונים, ולמטרות אלו בלבד. לעניין זה מוצע לקבוע כי סוג מבנה הציבור שניתן יהיה להקים לצורכי המפונים בפטור מתכנית ומהיתר מכוח הצו, יכלול מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מיתקני תשתית מקומיים, או מרפאות.
- ג. הצו יפרט את המתחם שבו יותרו העבודות והשימושים כאמור, ויקבע תנאים לביצועם, ובכלל זה את התקופה לביצוע העבודות, ותקופת תוקפו של הצו.
- ד. בשל כך שצו לפי הסעיף המוצע, מאפשר גם ביצוע עבודות והקמת מבנים שיכול ויישארו קבועים, מוצע לקבוע כי לא יינתן צו כאמור, אלא אם התקבלה חוות דעת בכתב מאת מתכנן המחוז, לפיה, על פני הדברים, קיימת אפשרות סבירה, להסדרת העבודות כפי שיקבעו בצו לפי סעיף זה, בתכנית. בכלל זה, תתייחס חוות הדעת גם למידת התאמתה של תכנית כאמור, לתכניות מיתאר מחוזיות ולתכניות מיתאר ארציות. חוות דעת כאמור. יובהר כי חוות דעת זו איננה בבחינת מסמך תכנוני אשר ניתן להסתמך עליו כי תאושר במתחם תכנית כאמור, והיא משמשת רק לצורך הפעלת הסמכות לי הסעיף המוצע.
- ה. על מנת לחייב את הכשרת העבודות והשימושים שהותרו בצו, במסגרת תכנית, מוצע לקבוע כי יקבע בצו כי ככל שלא הוגשה תכנית הכוללת הוראת להסדרת העבודות כפי שנקבעו בצו, למוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתוך שלוש שנים ממועד תחילתו של הצו, יוחזר המצב לקדמותו ככל הניתן (יובהר, כי ככל שהוגשה תכנית כאמור בתוך פרק הזמן הנזכר, רק לעניין חלק מהעבודות שהותרו בצו, הרי שהחלק שלגביו לא הוגשה התכנית בפרק הזמן הנזכר, יוחזר לקדמותו ככל הניתן); לעניין זה מוצע לקבוע, כי ככל הוגשה תכנית כאמור ונדחתה על ידי מוסד התכנון המוסמך כאמור, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה. כמו כן, מוצע לקבוע כי יקבע בצו כי ככל שלא התקבלה החלטה על אישור תכנית, הכוללת הוראות להסדרת העבודות כפי שנקבעו בצו, בתוך חמש שנים ממועד תחילתו של הצו, יוחזר המצב לקדמותו ככל הניתן (גם לעניין זה יובהר, כי ככל שאושרה תכנית כאמור בתוך פרק הזמן הנזכר, רק לעניין חלק מהעבודות שהותרו בצו, הרי שהחלק שלגביו לא אושרה התכנית, יוחזר לקדמותו ככל הניתן).
- ו. התקיימו ההוראות הקבועות בסעיף 266ה(ג) עד (ה). הוראות אלה קובעות, כי לדיון במועצה הארצית לפי סעיפים קטנים יוזמן ראש הרשות המקומית שבתחומה אמורות להתבצע העבודות כאמור ותינתן לו הזדמנות להשמיע את עמדתו בעניין; 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; כי ההודעה על מתן צו, תישלח למי שנדרש לפי חוק אישורו לביצוע העבודות או השימושים האמורים, לגורמים המנויים בסעיף 119ב(9)(א) לחוק העיקרי, ולרשות המקומית הנוגעת בדבר, 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות או השימושים. וכן שביצוע העבודות או השימושים שותרו בצו יהיה כפוף להוראות לפי חוק שעניינן תכן הבנייה.
- ז. הצו יינתן בשטח ישוב או בשטח הסמוך לישוב, זאת בשל הצורך לתחום את האפשרות למתן צו לפי הסעיף המוצע, להרחבת ישוב קיים או לפחות בסמיכות לישוב קיים, כך שלא תתאפשר הקמת מתחם במנותק מישוב קיים וללא זיקה אליו.
- ח. לא יינתן צו לפי הסעיף המוצע, בשטח המצוי בסביבה החופית, או בשמורת טבע או בגן לאומי.

לסעיף 5 -

מוצע לקבוע כי תחילתו של חוק זה מיום פרסומו (להלן - יום התחילה), תוך קביעת הוראות תחולה, לסעיפים 2 ו 31 להצעת החוק, והוראת מעבר לעניין סעיף 4, כדלקמן.

הוראת תחולה לסעיף 2 - פטור מפיצוי לפי סעיף 197, לתכנית להקמת מרחב מוגן כאמור באותו

סעיף. מוצע לקבוע כי הסדר זה, יחול רק על תכנית שהופקדה אחרי יום תחילת החוק, זאת לשם מתן אפשרות לציבור להגיש התנגדות לתכנית כאמור בסעיף 2 המוצע, בשים לב להסדר החדש שאינו מקנה זכות תביעה לתכנית כאמור.

עם זאת, מוצע לקבוע חריג לעניין תמ"א למיגון. מוצע לקבוע כי ההסדר החדש יחול על תמ"א זו, ככל שהיא אושרה אחרי תחילת החוק, וזאת גם אם היא הועברה להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, לפני יום תחילת החוק. חריג זה לעניין תמ"א למיגון, נובע מהדחיפות באישורה של התמ"א למיגון, ובשל כך שתמ"א זו מצויה כבר בעיצומו של ההליך להעברת הערות והשגות, תוך שדבר פרסום תזכיר זה יופץ אף הוא לציבור, ותינתן ארכה נוספת לציבור להגיש השגות לתמ"א, בשים לב להסדר המצע בתזכיר זה.

הוראת תחולה לסעיף 3 – פטור מהיטל השבחה, לתכנית להקמת מרחב מוגן כאמור באותו סעיף. מוצע לקבוע כי הסדר זה, יחול רק על תכנית שאושרה אחרי יום תחילת החוק, כך שאירוע המס לא התרחש, אך לעניין תכנית שאושרה לפני תחילתו של חוק זה, יחול ההסדר הקיים בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית, ולא ההסדר החדש, זאת בין אם שולם היטל בשל תכנית כאמור, בין אם לאו.

הוראת מעבר לסעיף 4 – צו לפטור מתכנית ומהיתר לפי סעיף 1ה266 לחוק העיקרי, להקמת מתחם מגורים ומבני ציבור למי שפונה מביתו עקב המצב הבטחוני המיוחד. בשל העובדה שהוספת סעיף 1ה266 לחוק העיקרי הינה הוראת שעה למשך שנה, יש צורך בהוראת מעבר, לפיה על צו שניתן במשך תקופת הוראת השעה, ימשיכו לחול הוראות הוראת השעה, גם לאחר תום התקופה כאמור.