

ו' בניסן תשפ"ג
28 במרץ 2023

לכבוד
אדרי' יאשי סער
מנהל אגף בכיר
אגף רגולציה - מינהל התכנון

שלום רב,

הנדון: פקיעת הוראת השעה שנקבעה בתיקון 117 לחוק התכנון והבניה

עם מועד פקיעת תוקפה של הוראת השעה שנקבעה במסגרת תיקון 117 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), התבקשו לחוות דעתנו בנוגע לתחולת הוראת השעה האמורה ביחס לבקשות שהיו תלויות ועומדות ולא ניתן עדיין היתר בעניינן ביום 15.2.2023, הוא יום פקיעת הוראת השעה (להלן – מועד הפקיעה).

הוראת השעה קובעת כי בתקופת תוקפה יקראו את סעיף 147 לחוק, כך שתהיה כלולה בו סמכות לוועדה המקומית לתת הקלה לתוספת דירות בדרך של פיצול דירה קיימת בכפוף לתנאים שנקבעו בהוראת השעה. **המשמעות היא שעם פקיעת הוראת השעה פוקעת הסמכות הנתונה לוועדה המקומית לתת הקלה כאמור.** בהוראת השעה לא כלולה הוראת תחולה או הוראת מעבר כלשהי באשר לבקשות להקלה שהוגשו ערב מועד הפקיעה ולא ניתנה החלטת הוועדה המקומית בעניינן, עד למועד הפקיעה (זאת, בשונה מהוראות שעה אחרות, שכללו הוראות מעבר לעניין זה).

בהתאם, לעניין בקשות להקלה שהוגשו ערב מועד הפקיעה והחלטת הוועדה המקומית בעניינן לא התקבלה עד מועד הפקיעה, מובן כי לוועדה המקומית לא נתונה הסמכות להחליט לאשרן לאחר מועד הפקיעה (נפנה בעניין זה להחלטה בערר פת/1023/0322 שניתנה ביום 29.5.2022 בעניין דומה).

(בהקשר זה, נכון לציין כי במסגרת הצעת חוק ההסדרים לשנים 2023 ו-2024, הציעה הממשלה לחדש את הוראת השעה לתקופה נוספת. מובן שככל שהצעת החוק תאושר ותכנס לתוקפה, ניתן יהיה לפעול בהתאם לה, ולדון בבקשות אלה שלא התקבלה בהן החלטה, מבלי שנדרש יהיה להגישן מחדש).

שאלה נפרדת, נוגעת לבקשות להקלה שאושרו על ידי הוועדה המקומית טרם מועד הפקיעה, אך במועד הפקיעה עדיין לא ניתן היתר בעניינן. לעניין זה, אנו סבורים כי קיימות שתי דרכי פרשנות אפשריות, כיצד יש להשקיף על מתן היתר הכולל הקלה, בהמשך החלטת ועדה מקומית שאישרה את ההקלה כדין.

לפי פרשנות אחת, הסמכות "לתת הקלה" כפי שנקבע בהוראת השעה בחוק, היא סמכות לתת היתר הכולל הקלה, וסמכות זו לא מסתיימת בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את ההקלה, אלא מסתיימת רק בהוצאת ההיתר עצמו, שהינו סוף המעשה המנהלי, שניתן בסטייה מתכנית.

לפי דרך פרשות אחרת, יש להבחין בין החלטה של הוועדה המקומית לאשר את ההקלה לבין שלב מתן ההיתר ע"י רשות הרישוי המקומית. לפי פרשנות זו, אם החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להקלה התקבלה בתוך תקופת הוראת השעה, רשות הרישוי תהיה רשאית לתת היתר לפיה, גם לאחר פקיעת

תוקפה של הוראת השעה. ניתן למצוא לפרשנות זו תימוכין בלשון החוק, לרבות בהוראת השעה שפקעה, שהתייחסה לוועדה המקומית ולמתן ההקלה, ולא לרשות הרישוי ולהחלטה בבקשה להיתר או במתן ההיתר.

הננו סבורים כי כל עוד הסוגיה לא הוכרעה בערכאות המוסמכות לכך, לא ניתן לשלול את העמדה לפיה, ככל שהחלטה בבקשה להקלה התקבלה בוועדה המקומית טרם מועד הפקיעה, יכולה רשות הרישוי, בהמשך להחלטה זו, לתת את ההיתר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור, גם לאחר פקיעת הוראת השעה.

בברכה,


תדמור עזיון

תדמור עזיון, עו"ד

היועצת המשפטית

מנהל התכנון

העתקים:
מר רפי אלמליח – מנכ"ל מינהל התכנון
לשכה משפטית – מינהל התכנון
יושבי ראש ועדות ערר מחוזיות