

הקדמה למהדורה הארבעים

חלפה תקופה ארוכה מאז עדכון המהדורה האחרונה של הספר ועד למהדורה הארבעים עתה. המדינה מצויה במשבר העמוק ביותר והאסון הכבד ביותר מהקמתה, אשר אירעו בשבעה באוקטובר 2023 והמלחמה שפרצה בעקבות הטבח הנורא שהתרחש ביישובי עוטף עזה וחטיפתם של מאות אזרחים על ידי ארגון טרור רצחני. ליבנו עם משפחות הנרצחים, ההרוגים, הפצועים והחטופים ואנו מתפללים לשחרור החטופים במהרה ולסיום המלחמה.

האירועים הקשים מנשוא גרמו והביאו לנזקים חסרי תקדים לכלכלת המדינה בכלל ולענף הבניה בפרט. נעשה ניסיון על ידי המחוקק והגורמים העוסקים ברגולציה של הענף לקצר ולפשט הליכי תכנון ובניה בדגש על אלה הנחוצים לביטחון התושבים, לטיפול ומתן מענה לצרכי אוכלוסיות שלמות אשר נעקרו מבתיהם תוך הסרת חסמים והקצאת משאבים מתאימים כולל הקמת מערכות כמו מנהלת "תקומה" אשר כל ייעודן לטפל בהשלכות הקשות והצרכים המיוחדים והרחופים האמורים.

מהדורה זו כוללת את כל השינויים בחקיקה כולל גם שינויים אחרים ובהם, בהרכבי מוסדות התכנון, הסמכויות ודרכי הפעולה של המוסדות, קיצור ופישוט הליכי רישוי והרחבת הפטורים הקיימים לבניה, עדכונים לתקנות התכנון והבניה וכמובן פסיקה חדשה בבתי המשפט המתיחסת לסוגיות השונות.

המלאכה עוד רבה ובימים אלה מקודמים תיקונים רבים נוספים אשר נכלול במהדורות הבאות ובאופן תדיר יותר בעריכה של הספר הדיגיטלי אשר ראה אור בימים אלה.

ברצוני להודות מאד לעו"ד אריאל אופק אשר בחריצות ובשקידה, על אף כל האירועים ושירות מילואים ארוך טרח ליווה את הכנת המהדורה, לעו"ד ג'אן עבד אל מלך ולכל מי שסייעו באיסוף החומר והכתיבה.

עו"ד איל ד. מאמו

התשפ"ד, אוגוסט 2024

הקדמה למהדורה העשרים ושתיים

דיני התכנון והבניה נמצאים עמנו זה כשמונים שנה, בפסיקת בתי המשפט בתקופה המנדטורית, שנלוותה לפקודת בנין ערים, 1936, ובפסיקה שנלוותה לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, על 65 תיקונים. במרוצת השנים נשתנו הנסיבות וצרכי החיים, וחקיקה ופסיקה שהיתה טובה לשעתה עבר זמנה. תפיסה חדשה של הנושא בכללותו, בעיקר בעקבות המהפך שגרם "חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו", וההשקפה הליברלית, המצמצמת כיום ביותר את יכולת השלטון להפקיע מקרקעים ללא תשלום של פיצויים ראויים, חייבו הוצאת פסיקה ישנה מהספר ופינוי מקומה לפסיקה חדשה. כן התחייב הדבר עקב העברת חלק גדול מענייני תכנון ובניה לבתי המשפט לעניינים מינהליים. לא למותר גם להזכיר את תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה, שהוחל ב-1.1.1996. כל אלה חייבו את עריכת המהדורה החדשה של הספר. במהדורה החדשה כלולות, כמובן, פסיקה וחקיקה שהתחדשו מאז צאת המהדורה הקודמת. כן כלולות בספר החלטות עקרוניות של ועדות הערר המחוזיות.

עשרים ושתיים מהדורות של הספר "דיני התכנון והבניה" ראו אור עד כה. הספר תפס מקומו בספריות של מוסדות התכנון לסוגיהם: עורכי-דין, מהנדסים, אדריכלים, קבלנים. כל אלו הרי חוברים יחדיו ליישום מערכות מורכבות של נורמות בנושאי תכנון והבניה על אתר מסויים, אשר מתבקשת בניה בו. מערכות אלו כוללות –

- * חוקים ותקנות בנושאי תכנון והבניה;
- * תכניות בנין ערים – הכוללות תכניות מיתאר, תכניות מפורטות, תכניות בינוי;
- * חוקים רלבנטיים מתחומי משפט אחרים, כגון חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה;
- * תקנות רלבנטיות מתחומי משפט אחרים, כגון תקנות הג"א;
- * הלכות פסוקות מרובות של בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים.

התקנות והצווים שובצו מיד לאחר סעיפי החוק מכוחם הותקנו. הפרשנות, המבוססת על עיקרי הפסיקה, מלווה את החקיקה השונים שבאותו ענין. מראי המקומות (של החקיקה והפסיקה) הובאו בגוף הטקסט, ליד המובאות עצמן, וזאת כדי להקל על המעיין.

עתה לפנינו שלושה כרכי עוקדן, הכוללים את החקיקה העניפה ואת הפסיקה המסועפת ברציפות עניינית סדורה, מלווה בפרשנות. שלושת הכרכים של מהדורה חדשה זו נותנים תמונה מקיפה לכל ענייני נדון.

בכרך הראשון נכלל חוק התכנון והבניה וכל תקנות התכנון והבניה, וכן תכנם של פסקי הדין בנושאי תכנון והבניה. בכרך השני הובא המשך סעיפי חוק התכנון והבניה וכן חוק בתי משפט לעניינים מינהליים; חוק המהנדסים והאדריכלים; חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות; דיני רכישה לצרכי ציבור – כולם כוללים תקנות, פסיקה ופרשנות; כן הובאו סעיפים מתוך חוקים רלבנטיים הקשורים בהוראות התכנון והבניה.

בכרך השלישי נכללו הכרזות שר הפנים על מרחבי תכנון, תקנות בנין ערים (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), וכן הוראות למיתקני תברואה (הל"ת) וחקיקה בעניין מקלטים. מפתח הפסיקה, רשימת תקנים וכן תוכן העניינים המפורט יקלו על איתור העניין המבוקש.

מפתח חקיקה מפורט ומפתח עניינים מקיף יצורפו לספר בעדכון 2004.

העריכה הצורנית מבדילה היטב בין גופי החומר השונים, כאשר החקיקה הראשית מובדלת בגופן האות מחקיקת המשנה, וכן הפרשנות לפי הפסיקה מובחנת גם היא על ידי גופן אות שונה ובסימון ברור לפני כל ענין. העיצוב הטיפוגרפי הייחודי והעכשווי מאירי עיניים ומטיבים עם המעיין.

הנני מביע תודתי לרעייתי חנה על עזרתה הרבה בעריכה של מהדורה רחבה זו.

ד"ר שמואל רויטל

ב"ה, ירושלים, תשרי התשס"ד, אוקטובר 2003