

## הקדמה למהדורה השלושים ושמונה

זמן רב מהרגיל חלף מהוצאתה לאור של המהדורה האחרונה. מדינת ישראל בדרך לסכב רביעי של בחירות והליכי החקיקה היו קפואים פרקי זמן לא מעטים, ואיטיים מהרגיל בפרקי זמן אחרים. גם מגיפת הקורונה השפיעה באופן מרחיק לכת על החקיקה והתקנות בהם הוקדשה תשומת לב מיוחדת להוראות השעה הנדרשות.

על אף קשיי התקופה המאוד מיוחדת בה אנו מצויים, נעשית עבודת תכנון עצומה ורבה בכל מוסדות התכנון ובמיוחד בוועדה לתשתיות לאומיות בתכניות המטרו, הרק"ל ותשתיות לאומיות אחרות. לעומת זאת עבודתה של הותמ"ל הופסקה בכל הקשור לתכניות חדשות בשל פקיעתו של החוק אף כי היא נמשכת באשר לתכניות שהחלו דרכן בטרם הפקיעה.

בכתי המשפט נפסקו לא מעט תקדימים מעניינים חדשים אותם כללנו במהדורה זו, ובימים אלה מונח תזכיר הצעת חוק לתיקון 128 לחוק אשר יש בו חשיבות מרובה לעניין התחדשות עירונית, הפרשות לצרכי ציבור בתלת מימד, תיקונים לעניין תביעות 197 והיטל השבחה, ואף מקודמות מספר הצעות חוק אחרות מעניינות כמו "רישוי עצמי". כל אלה, יש להניח יטופלו רק בחצי השני של שנת 2021 לאחר הבחירות שאנו מקווים שבאות עלינו לטובה וליציבות. תודה מיוחדת לעו"ד גל אוהב ציון ולמתמחה בר גלעד על עבודתם המסורה והשקידה על מהדורה זו.

עו"ד איל ד. מאמו

שבט התשפ"א, ינואר 2021

## הקדמה למהדורה השלושים ושבע

חלפה עוד שנה סוערת במיוחד בתחום התכנון והבניה והנדל"ן. בהמשך למגמת השנים האחרונות, שנת 2017 ומחצית 2018, הביאו עימן אין ספור שינויי חקיקה, תקנות ופסיקה רבה בתחום.

ממשלת ישראל, משרד האוצר ומטה הדיור ממשיכים בניסיונות הקדחתניים להאיץ את כל הליכי התכנון והרישוי להוספת כמויות גדולות של יחידות דיור, ובייחוד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, הכל תוך מטרה ברורה להפחתת מחירי הדיירות שרק האמירו בשנים האחרונות. בין השינויים המשמעותיים, ניתן לציין את העבודה העצומה שנעשתה השנה בותמ"ל לתכנון של עשרות אלפי יחידות דיור בכל הארץ.

בחוק התכנון והבניה נעשו מספר תיקונים, כשאחד מהתיקונים המשמעותיים ביותר הוא תיקון 116 לחוק, ששינה באופן מוחלט את פרק י': פיקוח, אכיפה ועונשין, ועורר עניין וביקורת רבה. טבלה להשוואה בין החוק בנוסחו הישן לבין החוק בנוסחו החדש, לרבות פרשנויות אשר יסייעו רבות בהתמצאות בהליכי האכיפה החדשים, מובאת כחלק מהערכון.

שינויים משמעותיים בתקנות התכנון והבניה נעשו בין היתר במסגרת תקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו, אשר יהווה חלק ממערכת הרישוי.

השנה היינו עדים גם למספר נכבד של תוכניות מתאר כוללניות שאושרו במספר רשויות, אשר לאחר אישורן יוכלו הוועדות המקומיות שיוסמכו לקבל את מלוא סמכויות התכנון וכן לקדם ולאשר תוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות התואמות את תוכנית המתאר.

תוכלו למצוא בעדכון פסיקות מעניינות וחדשניות בתחום.

תודתי הגדולה לעו"ד גל אוהב ציון שזהו העדכון השלישי שהוא עומל ושוקד על הוצאתו.

עו"ד איל ד. מאמו

תמוז התשע"ח, יוני 2018

## 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 החיקוקים השונים שבאותו ענין. מראי המקומות (של החקיקה והפסיקה) הובאו בגוף הטקסט, ליד המובאות עצמן, וזאת כדי להקל על המעיין.

עתה לפנינו שלושה כרכי עוקרן, הכוללים את החקיקה העניפה ואת הפסיקה המסועפת ברציפות עניינית סדורה, מלווה בפרשנות. שלושת הכרכים של מהדורה חדשה זו נותנים תמונה מקיפה לכל עניין 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 בנאיות; 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 הענין 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