# טיוטת תקנות

#### שם התקנות המוצעות

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025

#### מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן [למילוי רק בעת הפצה להערות הציבור]

בשל המצב הביטחוני השורר ברחבי הארץ מאז תחילת מבצע "עם כלביא", ועל מנת לתת מענה מהיר ככל הניתן לצורך במבני מגורים הכוללים מרחבים מוגנים תקניים, מוצע לקבוע הוראה שעה המחייבת מתן תעודת גמר למבני מגורים חדשים, אף אם לא הושלמו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, וזאת במקרים העונים על התנאים המפורטים בתקנות המוצעות.

#### להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד הפנים:

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | בתוקף סמכותי לפי סעיפים 157א ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965[[1]](#footnote-1) (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה: |
|  |  |  |
| הוראת שעה |  | בתקופה של 90 יום מיום תחילתן של תקנות אלה, יראו כאילו בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, בתקנה 99, אחרי תקנת משנה (א) בא: |
|  |  | (א1) | על אף האמור בתקנת משנה (א), רשות הרישוי תיתן תעודת גמר למבנה חדש המיועד למגורים, אף אם לא הושלמו כל תנאי ההיתר במועד הגשת הבקשה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: |
|  |  |  | (1) | הפרטים והתנאים שלא הושלמו אינם פוגמים ביציבות ובטיחות המבנה, ובבטיחות המשתמש; |
|  |  |  | (2) | המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמת הפרטים והתנאים שלא הושלמו, ובכלל זה הוא מחובר לחשמל, מים וביוב; |
|  |  |  | (3) | הפרטים והתנאים שלא הושלמו הם אחד או יותר מן המפורטים בתקנת משנה (א)(1), (2) ו-(4); |
|  |  |  | (4) | אם ניתנה המלצת מכון בקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה, כאמור בתקנה 95(א)(4), הפרטים האמורים עונים על האמור בפסקאות (1) עד (3). |
|  |  |  | בתקנה זו, "מיועד למגורים" – אם לפחות 80% משטחי הבנייה במבנה מיועדים למגורים, ובכלל זה שטחי שירות המשרתים את המגורים. |

\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ התשפ"ה (\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025)

[תאריך עברי] ([תאריך לועזי])

(חמ \_\_\_\_\_-3)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

משה ארבל

שר הפנים

דברי הסבר

ביום כ"ג בסיוון התשפ"ה (13 ביוני 2025) פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" והוכרז מצב מיוחד בעורף בכל רחבי המדינה. בסמוך לאחר תחילת המבצע, החלה איראן במתקפות ירי טילים על האוכלוסייה האזרחית, שהובילו לפגיעות משמעותיות באזורי מגורים ובחיי אדם.

בשל המצב הביטחוני השורר ברחבי הארץ כאמור, ועל מנת לתת מענה מהיר ככל הניתן לצורך במבני מגורים חדשים הכוללים מרחבים מוגנים תקניים, מוצע לקבוע הוראה שעה ל-90 ימים, המחייבת מתן תעודת גמר למבנים חדשים המיועדים למגורים, אף אם לא הושלמו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, וזאת במקרים העונים על התנאים המפורטים בהוראת השעה. בהתאם לתנאים המוצעים בהוראת השעה, חובת מתן תעודת גמר תחול במקרים בהם התנאים והפרטים שלא הושלמו אינם משפיעים על יציבות ובטיחות המבנה, המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמתם ובכלל זה הוא מחובר לתשתיות מים חשמל וביוב, והתנאים והפרטים שלא הושלמו הם מהתנאים המפורטים בתקנה 99(א) פסקאות (1), (2) ו-(4). בנוסף, מוצע לקבוע כי אם ניתנה המלצת מכון בקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה, כאמור בתקנה 95 (א)(4), הפרטים הטעונים השלמה עונים אף הם על האמור בפסקאות (1) עד (3) להוראת השעה המוצעת. כן מוצע להגדיר בהוראת השעה כי בתקנה זו, מבנה חדש "מיועד למגורים" אם לפחות 80% משטחי הבנייה במבנה מיועדים למגורים, ובכלל זה שטחי שירות המשרתים את המגורים. יוער כי מדובר בהגדרה מבהירה בלבד, מאחר שזו הפרשנות המקובלת למונח "מיועד למגורים".

יצוין כי הוראת השעה המוצעת נועדה לקבוע חובת מתן תעודת גמר, בהתייחס למבני מגורים ובהתקיים התנאים המנויים בה, וזאת בניגוד לתקנה 99(א) לתקנות הרישוי, אשר מותירה נושא זה לשיקול הדעת של רשות הרישוי. עוד יצוין כי הוראת השעה המוצעת משתלבת בהוראות תקנות הרישוי. בהתאם לכך, תחול תקנה 99(ב) לתקנות הרישוי, לפיה במקרה בו ניתנה תעודת גמר לפני השלמת כל התנאים והפרטים, יש לקבוע בה את המועד להשלמת הפרטים והתנאים. בנוסף, תחול הוראת תקנה 100 לתקנות הרישוי, הקובעת חובת המצאת ערבות בנקאית לשם הבטחת מילוי התנאים והפרטים הטעונים השלמה.

1. ס"ח התשכ"ה עמ' 307 [↑](#footnote-ref-1)