



מזכיר הממשלה

ירושלים, כ"ח באדר התש"ף
24 במרץ 2020

דחוף!
משאל טלפוני

אל: חברי הממשלה

שלום רב,

הנדון: תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 - משאל טלפוני

מצורפת הצעה בנושא שבנדון אשר שר האוצר מבקש להביאה להחלטת הממשלה.

בהתאם לסעיף 19(א) בתקנון לעבודת הממשלה אודה לכם אם תאשרו את **ההצעה בהקדם האפשרי** לטלפון 02-6705532.

בברכה,
צחי רוורמן
מזכיר הממשלה

העתקים: היועץ המשפטי לממשלה
ממלא מקום המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י מ :

א. מתוקף הסמכות הקבועה בסעיף 39 לחוק יסוד: הממשלה, להתקין תקנות שעת חירום (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 בנוסח שלהלן.

ב. בהתאם להוראות סעיף 39 האמור, להניח את התקנות על שולחן ועדת החוץ והביטחון של הכנסת סמוך ככל האפשר לאחר התקנתן.

ג. התקנות תיכנסנה לתוקפן עם פרסומן ברשומות.

תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיף 39 לחוק-יסוד הממשלה, מתקינה הממשלה תקנות שעת חירום אלה:

1. בתקנות שעת חירום אלה -

"חוק התכנון והבנייה" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור" - חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014;

"מוסד תכנון" - כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה לרבות ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה כמשמעותה בסעיף 12 לחוק התכנון והבנייה;

"השר" - שר האוצר;

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה;

"התקופה הקובעת" - התקופה שמיום י"ט באדר התש"ף (15 במרס 2020) עד תום תקופת תוקפן של תקנות שעת חירום אלה;

"תקנות רישוי בנייה" - תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

2. דחיית מועדים (א) בחישוב תקופות שנקבעו בהוראות החיקוקים כמפורט להלן, לא תבוא במניין התקופה הקובעת: תוקפות בענייני תכנון ובנייה

(1) חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו,
למעט הוראות אלה:

(א) סעיפים 6ב, 6ג(ב), 11ד, 48ב(ב), 48ג(ב), 48ה(א)
ו-53(ב) ו-108(ג), 157ב(ג), 261(ד)(3) ו-108(ה) ו-
266ה(ד);

(ב) פרק ה'3;

(ג) סימן ד' בפרק י';

(ד) תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה
ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018;

(ה) תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון
בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), התשס"ג-2003,
לעניין דרישה לקיום דיון חוזר לפי סעיפים 6(ב) או
11ד לחוק התכנון והבניה;

(ו) תקנות רישוי בנייה שאינן מנויות בפסקה (2);

(2) תקנות 46, 59 ו-60 לתקנות רישוי בנייה;

(3) חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור
למעט פרק ג'1;

(4) סעיפים 25, 25א, 26 ו-28 לחוק משק הגז הטבעי,
התשס"ב-2002 ותקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה
לרשת חלוקה), התשע"ז-2016.

(ב) בחישוב תקופת 30 הימים הקבועה בסעיף 108(ג) לחוק
התכנון והבניה יחולו ההוראות כמפורט להלן, לפי העניין, אם
מועד סיום התקופה האמורה חל בתקופה הקובעת:

(1) התכנס מוסד התכנון בתוך תקופת 30 הימים
האמורה – יחול האמור באותו סעיף;

(2) לא התכנס מוסד התכנון בתוך תקופת 30 הימים
האמורה, יראו את התכנית כמאושרת על ידו, בהתאם
להוראות הסעיף האמור, במועד שבו יתכנס לראשונה לאחר
התקופה האמורה.

(ג) תקנת משנה (א) תחול גם על תקופה שנקבעה בהחלטה של
מוסד תכנון שניתנה לפי דין, או בתכנית; נקבע בהחלטה של מוסד
תכנון שניתנה לפי דין, או בתכנית, מועד נקוב שחל במהלך
התקופה הקובעת, יידחה המועד האמור עד תום התקופה
הקובעת.

3. תיקון תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) - הוראת שעה

בתקופת תוקפן של תקנות שעת חירום אלה, יראו כאילו בתקנות רישוי בנייה -

(1) בתקנה 97, אחרי תקנת משנה (ג) בא :

"(ד) על אף האמור בתקנת משנה (א), מצאה רשות רישוי כי נוכח התפשטות נגיף הקורונה החדש והצעדים שנקטו להתמודדות עם מצב זה, לא ניתן לקיים תנאי מן התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר או שייגרם עיכוב משמעותי במועד קיום התנאי האמור, והתנאי אינו תנאי הנדרש לפי חיקוק, רשאית רשות הרישוי לתת תעודת גמר גם אם לא התקיים אותו תנאי, ובלבד שמצאה כי אי קיום התנאי אינו פוגע ביציבות ובבטיחות הבניין, בבטיחות הציבור ובבטיחות המשתמש וכי המבנה ראוי לשימוש. ;

(2) בתקנה 99(א), אחרי פסקה (5) בא :

"(6) תנאי כאמור בתקנה 97(ד).";

(3) בתקנה 100, אחרי תקנה משנה (ד) בא :

"(ה) רשות רישוי רשאית שלא לדרוש ערבות כאמור בתקנת משנה (א) לשם הבטחת השלמת תנאי כאמור בתקנה 99(א)(6)."

4. סייג לתחולה

הוראות תקנה 2(א) לעניין חישוב התקופה שבסעיף 119(א) לחוק התכנון והבנייה לא יחולו על תכנית שיום תחילתה לפי אותו סעיף חל בתקופה שמיום י"ט באדר התש"ף (15 במרס 2020) עד יום תחילתן של תקנות שעת חירום אלה.

5. תוקף

תוקפן של תקנות שעת חירום אלה 60 ימים.

באדר התש"ף _____
(_____ במרס 2020)

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

דברי הסבר

רקע כללי

במסגרת המאמץ לצמצום התפשטות מגפת הקורונה בישראל צומצמה מאד הפעילות במשק, הן במגזר הפרטי והן במגזר הציבורי לרבות פעילות מוסדות התכנון וגופים נוספים הנוגעים לענייני תכנון ובנייה.

מנגד, ביצוע הבנייה על ידי קבלני הבניין ובעלי המקצוע הרבים העוסקים בתחום נמשך, בין היתר במטרה לצמצם את הפגיעה הכלכלית במשק ולקיים את שוק הנדל"ן, שהינו חיוני ליציבות המשק, ככל הניתן כסדרו.

מצב החירום האמור גורם לחוסר וודאות חמור בשוק הנדל"ן, שנובע בין היתר, מן הקושי הרב לנהל בתקופה זו את הליכי התכנון ורישוי הבנייה, ובכלל זה קידום תכניות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן - חוק התכנון) והחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן - חוק הותמ"ל), בדיקת בקשות להיתרים ומתן היתרים, בקרה על ביצוע בנייה ומתן תעודת גמר הנדרשת לצורך אכלוס הבניין.

הקושי בהשלמת ההליכים האמורים עשוי להוות מכשול ממשי בפני קיום משק חיוני זה הנוגע לנדל"ן ולענף הבניה. לאור האמור, התקנות מבקשות ככל הניתן, להעניק יציבות וודאות לשוק הנדל"ן, לקיימו כסדרו, ולצמצם את הפגיעה בשוק חיוני זה עקב מצב החירום. חשוב לציין במצב הדברים הנוכחי, מדובר בהליכים רבים ביותר המצויים בפני חוסר ודאות שעלול לגרום לדחייתן (בשל אי עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בדין) של אלפי תכניות, דחייה ביטול או עיכוב של אלפי בקשות להיתרים או החלטות של מוסד תכנון ורשות רישוי והתחלת המהלך התכנוני או הרישוי, מראשיתו על כל הכרוך בכך. מצב זה יוביל לעיכוב ממשי בהתחלות הבניה של מאות אלפי יחידות דיר, מבנים לצורכי ציבור, דרכים ופרויקטים חשובים אחרים.

בנוסף, מצב החירום מקשה ומונע מהפרט, המושפע מהליכי התכנון או הרישוי, למצות את הזכויות המוקנות לו ובכלל זה הגשת התנגדות וערר, השתתפות בדיוני מוסד התכנון ועוד. הקושי בקיום הליכי שיתוף ציבור בתקופה זו מקשה על קיום מלא של הליכי התכנון והרישוי כסדרם.

יודגש כי הצורך בהתמודדות עם משבר הקורונה וההקפדה על הנחיות משרד הבריאות, אשר מתעדכנות מעת לעת, מקשה ביותר לקיים דיונים ולקבל החלטות במאות מוסדות תכנון (ועדות מקומיות, ועדות מחוזיות, ועדות ערר מחוזיות ומוסדות התכנון הארציים). אשר דנים באלפי תכניות בשנה, ואלפי החלטות והליכים העוסקים ברישוי הבניה.

מטרת התקנות לצמצם את השפעת מצב החירום האמור על הליכי התכנון והבנייה המתקיימים, למנוע ככל הניתן נזק מתמשך לשוק התכנון והבנייה, גם לאתר תום מצב החירום ולאפשר את המשך הליכי התכנון והרישוי שניתן לקיים בנסיבות העניין.

זאת, על דרך הארכת מרבית המועדים המפורטים בחיקוקים הנוגעים לתכנון ובנייה והחלטות מוסדות תכנון במשך תקופת שעת החירום (מיום 15.3.2020 ועד תום 60 ימים מיום פרסום

התקנות) – להלן התקופה הקובעת.

מטרות אלה, חיוניות על מנת למנוע פגיעה קשה בשוק הנדליין ובעקבות כך במשק כולו, ובכך הן עונות לדרישת השירותים החיוניים כנדרש בסעיף 39 לחוק יסוד הממשלה.

נוסח התקנות המוצע, "מקפיא" למעשה, את כלל התקופות המפורטות בחיקוקים הנוגעים לתכנון ובנייה כמפורט בתקנות אלה (למעט החריגים שפורטו בתקנות אשר לגביהם לא נמצאה הצדקה להקפאת התקופות כאמור), או בהחלטות מוסדות תכנון במשך תקופת תוקפן של תקנות אלה – החל מיום 15.3.20 ועד תום 60 יום ממועד פרסומן של תקנות אלה (להלן – התקופה הקובעת). כך גם לגבי מועדים שנקבעו בהחלטות על פי דין של מוסדות תכנון ובתכניות כמועד נקוב ליום מסוים שחל במהלך התקופה הקובעת, מוצע בתקנות אלה, כי המועד יידחה לתום התקופה הקובעת.

יודגש, כי בשל העובדה שמצב החירום בשל התפשטות מגפת הקורונה בישראל (ובכלל זה מגבלות והנחיות משרד הבריאות, אשר השפיעו על המשק כולו ועל מוסדות התכנון והציבור הרחב) החל למעשה לפני פרסומן של תקנות אלה, מוצע להחיל תקנות אלה החל מיום 15.3.20, כך שמיום זה, יוקפאו המועדים בתקופת הדחייה או יידחו, לפי הענין. חריג לכך, נוגע לתכנית שכבר נכנסה לתוקף, בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק, טרם פרסומן של תקנות אלה, ואין בתקנות אלה כדי לגרום לפקיעת תוקפה של תכנית כאמור.

יודגש כי ישנה חשיבות בהקפאת המועדים כדי לאפשר לשוק להתאושש באופן מהיר לאחר החזרה לשגרה. המשך ספירת הימים צפוי "להחזיר אחורה" יזמים רבים, אשר כיום בשל המגבלות החלות על כוח העבודה אינם יכולים להשלימם. הליכי הרישוי והבניה קצובים בזמן, כאשר במידה ושלב אחד פג תוקפו יש לחזור לתחילת השרשרת. כך שאם יזם לא יצליח לבנות או לסיים את התכנון במועד שהוגדר, לאחר החזרה לשגרה שוק הנדליין לא יצליח להתאושש באופן מהיר ולהתניע את הפעילות מאותה נקודה. ללא השהיית המועדים צפויים עיכובים נוספים מעבר לאלו שנוצרו בעקבות המשבר דבר שעתיד להביא לצמצום משמעותי של היצע הדיור, לפגיעה ביזמים ולהכניס למיתון את שוק הנדליין. על כן, יש הכרח בקידום התקנות כעת מאחר והמצב כיום מוביל לחוסר ודאות אשר צפוי להיות הרסני לשוק הנדליין ויביא לפגיעה מיידית שלא ניתן יהיה לתקנה גם בסדרת החקיקה בעתיד.

משכך, לעמדת גורמי המקצוע במינהל התכנון, משרד האוצר ומטה הדיור, ככל שלא יוקפאו התקופות והמועדים כאמור, בכפוף לחריגים המאפשרים השלמת הליכי רישוי בנסיבות המתאימות, יקבעו למעשה עובדות בשטח ועלול להיווצר כאוס בעולם התכנון ובשוק הנדליין, שכן מצב החירום מקשה על הציבור לעמוד במועדים ובתקופות הקבועות.

יצוין, כי 'הקפאת' המועדים המוצעת בתקנות אלה, שהינה חיונית לשוק הנדליין וליציבות המשק כולו, וליצירת הוודאות ההכרחית בתחום התכנון והבניה, נדרשת לתקנות שעת חירום אלה, שכן בהוראות חוק התכנון והבניה, לא קיימת סמכות להתקנת תקנות שענינן עצירת תקופות או מועדים כוללת (לרבות בשלבי התכנון, הליכים הנוגעים לבקשות להקלה או לשימוש חורג, תוקף החלטת רשות רישוי לאשר בקשה להיתר ועוד) או דחיית מועד נקוב, כמוצע בתקנות אלה.

הקפאת המועדים המוצעת, אינה חלה על החלק הנוגע לאכיפה מנהלית בחוק התכנון והבנייה ועל החלק הנוגע לקרקע להשבה וסילוק יד בחוק הותמ"ל. זאת, בין השאר, משום חשיבותה של פעילות האכיפה ומאפייניה שאינם סובלים דיחוי.

לגבי חוק משק הגז הטבעי, הקפאת המועדים המוצעת, חלה על המועדים שנקבעו בסעיפי החוק או בתקנות מכוחם שחלים בתקופת הדחייה, הנוגעים לתכנית עבודה לרשת חלוקה של גז טבעי ולפיצויים בשל תכנית, שהם הליכים תכנוניים באופיים.

עוד יודגש, כי התקנות אינן מונעות ממוסד תכנון או מגורם כלשהו לבצע פעולה שהוא רשאי ויכול לעשותה, בין היתר הליכים בהם הבשילו התנאים לקבלת החלטה או הליכים לפי סעיף 266 ה' לחוק התכנון ובנייה, אלא מקפאות את המועדים לגבי סמכויות ופעולות שלא ניתן לבצען בעת הזו או שעשויות לפגוע באינטרס לגיטימי או בזכות של גורם אחר שלא ניתן להביאם לביטוי ראוי בעת הזו.

בנוסף להקפאת ודחיית המועדים המוצעת, מוצע לכלול בתקנות אלה, תיקון לתקנות רישוי בנייה, זאת על מנת לאפשר את השלמתם של הליכי רישוי בנייה הנדרשים לצורך אכלוס בניינים שבנייתם הושלמה או מצויה בשלבים סופיים לשם כך, מוצעת הקלה בנטל הרגולטורי הקיים מבלי שתהיה בכך פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין והמשתמשים בו. לשם כך, מוצע להקל בתנאים לצורך מתן תעודת גמר לבניין שבנייתו הסתיימה, במהלך תקופת החירום, ולאפשר איכלוס של מבנים שמלאכת בנייתם הושלמה. שכן, לשלב האיכלוס חשיבות ומשמעות כלכלית רבה בשוק הנדל"ן.

בתקנות רישוי בנייה בנוסחן כיום נקבע, כי ניתן לתת תעודת גמר רק אם התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, למעט חריגים שנקבעו בתקנות. לאור מצב החירום, ייתכן שקיומם של תנאים מסוימים שנקבעו בהיתר, יתעכב במשך זמן משמעותי, בפרט בשל הצורך באישורים מגורמים שונים שהפעילות של חלקם מושבתת במהלך תקופת מצב החירום.

חלק מהתנאים שנקבעים בהיתר, הינם תנאים פרוצדורליים במהותם שאי קיומם אינו פוגע ביציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמש או הציבור, ולכן קיימת הצדקה לאפשר לרשות רישוי, לפי שיקול דעתה, שלא לעכב את מתן תעודת הגמר לבניין, המהווה תנאי לאכלוס הבניין, גם אם לא התקיים תנאי כאמור ובלבד שהתנאי לא נקבע בחיקוק והמבנה ראוי לשימוש, ואי קיום התנאי אינו פוגע בטיחות הציבור או המשתמש.

במצבים אלה, תידרש השלמת התנאי לאחר מתן תעודת הגמר אך לא תהיה חובה לדרוש ערבות בנקאית לצורך הבטחת השלמת התנאי לאחר מתן תעודת גמר.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

כמפורט בדברי ההסבר.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

אין

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתה של היועצת המשפטית מצורפת להצעה להחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי: 07 חקיקה ממשלתית.

תחום פעולה עיקרי: 09 אחר

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ח באדר התש"ף
24 במרץ 2020

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

תקנות שעת חירום (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

מטרת התקנות המוצעות הינה לצמצם את השפעת מצב החירום האמור על הליכי התכנון והבנייה המתקיימים, לייצר ודאות בשוק הנדל"ן במהלך תקופת החירום ולאחריה, למנוע ככל הניתן נזק מתמשך לשוק הנדל"ן גם לאחר תום מצב החירום ולאפשר את המשך הליכי התכנון והרישוי שניתן לקיים בנסיבות העניין.

מטרות אלה, חיוניות על מנת למנוע פגיעה קשה בשוק הנדל"ן ובעקבות כך במשק כולו, ובכך הן עונות לדרישת השירותים החיוניים כנדרש בסעיף 39 לחוק יסוד הממשלה.

נוסח התקנות המוצע עונה למטרה האמורה באמצעים העיקריים הבאים – הקפאת דחיית מועדים שנקבעו בענייני תכנון ובנייה כמפורט בתקנות, ומתן סמכות לרשות רישוי להקל בתנאים למתן תעודת גמר.

התקנות קובעות למעשה הקפאה או דחייה של המועדים המפורטים בחיקוקים הנוגעים לתכנון ובנייה כמפורט בתקנות המוצעות או מועדים שנקבעו בהחלטות מוסדות תכנון, במשך התקופה הקובעת כהגדרתה בתקנות אלה (שהינה מיום ה- 15.3.20 ועד תום 60 יום ממועד פרסום התקנות ברשומות). יודגש, כי בשל העובדה שמצב החירום בשל התפשטות מגפת הקורונה בישראל (ובכלל זה מגבלות והנחיות משרד הבריאות, אשר השפיעו על המשק כולו ועל מוסדות התכנון והציבור הרחב) החל למעשה לפני פרסומן של תקנות אלה, מוצע להחיל תקנות אלה החל מיום ה-15.3.20, כך שמיום זו, יוקפאו המועדים בתקופת הדחייה או יידחו, לפי העניין, בכפוף לחריג הנוגע לתכנית שכבר נכנסה לתוקף בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק, טרם פרסומן של תקנות אלה, ואין בתקנות אלה כדי לגרום לפקיעת תוקפה של תכנית כאמור.

יצוין, כי 'הקפאת' המועדים המוצעת בתקנות אלה, שהינה חיונית לשוק הנדל"ן וליציבות המשק כולו, וליצירת הודאות ההכרחית בתחום התכנון והבניה, ולמניעת דחייתן של אלפי תכניות ובקשות להיתרים, נדרשת לתקנות שעת חירום אלה, שכן בהוראות חוק התכנון והבניה, לא קיימת סמכות להתקנת תקנות שענינן עצירת מועדים כוללת (לרבות בשלבי התכנון, הליכים הנוגעים לבקשות להקלה או לשימוש חורג, תוקף החלטת רשות רישוי לאשר בקשה להיתר ועוד) או דחיית מועד נקוב, כמוצע בתקנות אלה.

יודגש כי הקפאת המועדים המוצעת, אינה חלה על החלק הנוגע לאכיפה מנהלית בחוק התכנון והבניה

ועל החלק הנוגע לקרקע להשבה וסילוק יד בחוק הותמ"ל. זאת, בין השאר, משום חשיבותה של פעילות האכיפה ומאפייניה שאינם סובלים דיחוי.

לגבי חוק משק הגז הטבעי, הקפאת המועדים המוצעת, חלה על המועדים שנקבעו בסעיפי החוק או בתקנות מכוחם שחלים בתקופה הקובעת, הנוגעים לתכנית עבודה לרשת חלוקה של גז טבעי ולפיצויים בשל תכנית.

בנוסף להקפאת ודחיית המועדים המוצעת, מוצע לכלול בתקנות אלה, תיקון לתקנות רישוי בנייה, זאת על מנת להקל בתנאים לצורך מתן תעודת גמר לבניין שבנייתו הסתיימה, במהלך תקופת החירום. בתקנות רישוי בנייה בנוסחן כיום נקבע, כי ניתן לתת תעודת גמר רק אם התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, למעט חריגים שנקבעו בתקנות. לאור מצב החירום, ייתכן שקיומם של תנאים מסוימים שנקבעו בהיתר, יתעכב במשך זמן משמעותי, בפרט בשל הצורך באישורים מגורמים שונים שהפעילות של חלקם מושבתת במהלך תקופת מצב החירום.

חלק מהתנאים שנקבעים בהיתר, הינם תנאים פרוצדורליים במהותם שאי קיומם אינו פוגע ביציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמש או הציבור, ולכן קיימת הצדקה לאפשר לרשות רישוי, לפי שיקול דעתה, שלא לעכב את מתן תעודת הגמר לבניין, המהווה תנאי לאכלוס הבניין, גם אם לא התקיים תנאי כאמור ובלבד שהתנאי לא נקבע בחיקוק והמבנה ראוי לשימוש ואי קיום התנאי אינו פוגע בטיחות הציבור או המשתמש.

במצבים אלה, תידרש השלמת התנאי לאחר מתן תעודת הגמר אך לא תהיה חובה לדרוש ערבות בנקאית לצורך הבטחת השלמת התנאי לאחר מתן תעודת גמר.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

בהתאם לסעיף 39(א) לחוק-יסוד: הממשלה (להלן - חוק היסוד), במצב חירום רשאית הממשלה להתקין תקנות שעת חירום כדי להגן על המדינה, ביטחון הציבור וקיום האספקה והשירותים החיוניים. על אף שהסמכות להתקין תקנות שעת-חירום מנוסחת בלשון רחבה ומקנה לממשלה שיקול דעת רחב, הפסיקה פירשה את הסמכות על דרך הצמצום (ראו בג"ץ 6971/98 יוסף י' פריצקי עו"ד נ' ממשלת ישראל, נג' (1) 763 (1999), ובג"ץ 2994/90 ח"כ אברהם פורז נ' ממשלת ישראל, מד' (3) 317 (1990)).

החובה לנהוג בריסון עצמי בהתקנת תקנות שעת חירום אף נובעת מהיותה של הממשלה ממשלת מעבר,

