

## השפעת מגפת הקורונה בתחום התכנון והבניה

מגפת הקורונה, וצמצום פעילות המשק בעקבותיה, משליכים גם על הפעילות בתחום התכנון והבניה.

בסקירה זו נפרט, בתמצית, את עיקרי השינויים וההתפתחויות שמגפת הקורונה כפתה בתחום דיני התכנון והבניה למן יום 15.3.2020 ואילך, הנוגעים בעיקר לפעילות מוסדות התכנון, להארכת מועדים לביצוע פעולות שונות בתחומי התכנון והבניה (לרבות בעררים), ולקבלת תעודת גמר.

כיום כבר ברור כי ההשלכות הכרוכות במגפת הקורונה גורמות להאטה משמעותית ביותר בפעילות מוסדות התכנון, אשר צפויה לגרום לעיכוב משמעותי בקידומם של הליכי תכנון ושל הליכי רישוי תלויים ועומדים, על כל המשתמע מכך.

בנוסף, כתוצאה מהקפאת המועדים בתחומי התכנון והבניה, עליה נעמוד בסקירה זו להלן, אנו צופים כי עם החזרה לשגרה יוצפו מוסדות התכנון וועדות הערר בבקשות, התנגדויות ועררים, אשר יכבידו על מוסדות התכנון ועל ועדות הערר. לכן קיימת אפשרות ממשית כי העיכובים בהליכי התכנון והרישוי, כמו גם בבירורם של עררים בתחום התכנון והבניה, ימשכו גם בטווח הזמן הבינוני.

מטבע הדברים, לעיכוב בהליכי תכנון ובהליכי רישוי עלולות להיות השפעות משמעותיות במגוון מישורים, כלכליים, משפטיים ומסחריים כאחד.

משכך, המלצתנו העקרונית היא שעל אף הקפאת המועדים שהוכרזה בתחום זה, וככל שהדבר מעשי, רצוי שלא לעכב הגשת בקשות ועררים ולהגישם כבר כעת, שכן הדבר עשוי להבטיח כי בקשות ועררים שיוגשו כעת, יטופלו מוקדם יותר עם חלוף המשבר והחזרה לשגרת פעילות תקינה.

כמו כן, ככל שהנסיבות אינן סובלות דיחוי וקיים הכרח חיוני לקדם את הליכי התכנון או הרישוי חרף המגבלות שהוכרזו על פעילות מוסדות התכנון והרישוי, אנו ממליצים לבחון את אפשרויות הפעולה באופן פרטני, באמצעות ייעוץ משפטי מתאים, שכן במקרים מסוימים ניתן לקדם הליכים על אף המגבלות הנוכחיות.

להלן יפורטו עיקרי השינויים בתחום דיני התכנון והבניה:

### פעילות מינהל התכנון

החל מיום 18.3.2020 מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות פועלות במתכונת חירום, ועל כן אין מתקיימת קבלת קהל. פגישות מקצועיות בין אנשי מקצוע לבין עובדי מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות מתאפשרות רק בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולאחר תיאום טלפוני. הגשת מסמכים אפשרית באמצעות דואר אלקטרוני, ובמקרים מסוימים - גם באופן פיסי. באתר מינהל התכנון מפורטים פרטי קשר עם הגורמים הרלבנטיים בכל אחת מלשכות התכנון, אשר שומרים על רציפות תפקודית, וכן פרטי קשר למקרים דחופים (<https://www.gov.il/he/departments/topics/corona-iplan>).

## פעילות ועדות הערר

בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועל פי תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה לשם צמצום התפשטות נגיף הקורונה החדש), התש"ף-2020, ועדות הערר המחוזיות יהיו סגורות לקבלת קהל, החל מיום 1.4.2020, זאת עד ליום 16.4.2020. במקרים דחופים ניתן להגיש בקשות בדואר אלקטרוני, בהתאם לפרטי הקשר עם ועדות הערר המצוינים באתר מינהל התכנון.

## קיום דיונים במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים

ביום 23.3.2020 פרסם מינהל התכנון הוראת נוהל שעניינה קיום דיונים במוסדות התכנון המחוזיים והארציים בהתאם להנחיות משרד הבריאות, הקובע את התנאים בהם ניתן יהיה לקיים דיונים במוסדות אלה.

בין היתר, הנוהל מאפשר השתתפות בדיון באמצעות "חיבור מרחוק", המוגדר בנוהל כחיבור דיגיטלי המאפשר "שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים למשתתפים".

בכל הנוגע לדיון בהתנגדויות נקבע, כי ניתן לקיים דיון בהתנגדויות ובלבד שהוגשו עד 5 כתבי התנגדות, וכל המתנגדים הסכימו בכתב לקיים הדיון חרף מגבלות המצב, בין בנוכחות פיזית ובין באמצעות חיבור מרחוק.

מניסיונו בהקשר זה עד כה עולה, כי על פי רוב שמיעת התנגדויות כאמור אפשרית רק באמצעות חיבור מרחוק, וכי די בסירוב של אחד המתנגדים לקיים הדיון בהתנגדויות, על מנת לסכל כליל את הדיון בהתנגדויות בכללותו.

## הארכת מועדים בתחום התכנון והבניה

ביום 14.3.2020 הודיע מינהל התכנון על עצירת המועדים לביצוע פעולות הקבועים בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, וזאת החל מיום 15.3.2020 ועד להחלטה אחרת.

משמעות ההודעה היא שהתקופה שתחילתה ביום 15.3.2020 ואילך לא תבוא במניין הימים הקבוע, למשל, למתן מידע תכנוני להיתר, לטיפול ולדיון בבקשה להיתר, למתן תשובות או אישורים של גורם מאשר, וכיוצא באלה מועדים הקבועים בתקנות רישוי בניה. הודעת מינהל התכנון לא חלה על מועדים מכח תקנות 46, 59 ו-60, שעניינן תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר, תוקפו של היתר וכן חידוש או הארכה של היתר, לגביהן נקבע הסדר שונה, כמפורט להלן.

בהמשך להודעת מינהל התכנון, וכצעד משלים לה, ביום 25.3.2020 נכנסו לתוקף תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

התקנות למעשה "מקפאות" את מרבית המועדים לביצוע פעולות שונות, הקבועים בדיני התכנון ובניה או בהחלטות של מוסדות התכנון (לרבות ועדות ערר לפיצויים והיטלי השבחה), וזאת לתקופה שתחילתה ביום 15.3.2020 וסיומה (בשלב זה) ביום 24.5.2020 (**להלן - "התקופה הקובעת"**).

על פי התקנות, הקפאת המועדים תחול ביחס לכל מועד הקבוע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שהותקנו מכחו; בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014; בתקנות 46, 59 ו-60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016; בסעיפים 25, 25א, 26 ו-28 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002; וכן בתקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), התשע"ז-2016, והכל - למעט מועדים שהוחרגו במפורש מתחולת התקנות.

### להלן מספר דוגמאות שימושיות בנוגע למשמעותן של התקנות:

- מניין הימים להגשת התנגדות לתכנית שפורסמה להפקדה **לאחר** יום 15.3.2020 יחל רק בתום התקופה הקובעת, היינו ביום 24.5.2020.
- מניין הימים להגשת התנגדות לתכנית שפורסמה להפקדה **לפני** יום 15.3.2020 יוקפא למשך התקופה הקובעת, ויימשך רק לאחר סיומה.
- מניין הימים להגשת ערר על שומת היטל השבחה שנשלחה **לפני** יום 15.3.2020 יוקפא למשך התקופה הקובעת, ויימשך רק לאחר סיומה.
- כאשר ועדת ערר האריכה מועד להגשת ערר, והמועד הנדחה חל **לאחר** יום 15.3.2020, אזי המועד להגשת הערר יידחה עד לתום התקופה הקובעת, כלומר - עד ליום 24.5.2020.
- בתקופת תוקפו של היתר בניה, לא תובא במניין הימים התקופה הקובעת, וכך גם בנוגע לתקופת תוקפה של החלטה המאשרת מתן היתר בניה.

יושם אל לב, כי התקנות החרגו במפורש מתחולתן מועדים מסוימים, ובהם - בין היתר - מועדים הקבועים בסעיפים 216-233 לחוק התכנון והבניה, שעניינם אכיפה מינהלית של עבירות בתחום התכנון והבניה; מועדים הנוגעים לפעילות הוועדה לתשתיות לאומיות; מועדים שונים הנוגעים להתנהלות הפנימית של מוסדות התכנון וללוח הזמנים לפרסום החלטותיהם לציבור; מועדים מסוימים הקשורים לביצוע עבודות מכח סעיף 261 לחוק (הרשאה לביצוע דרך או מתקן תשתית); מועדים הקבועים בפרק ה(3) לחוק התכנון והבניה, הנוגע למכוני בקרה; מועדים הקבועים בפרק ג1 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, שעניינו הסדרת הזמינות של מתחם מועדף לדיור ושל מתחמי תכניות רחבות היקף לדיור. פירוט של כלל הוראות החוק לגביהן המועדים לא הוקפאו מצוי בסעיף 2(א) לתקנות.

בנוסף, התקנות אינן עוצרות את מניין הימים מכח סעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה לכניסתן לתוקף של תכניות שפורסמו כדין, אינן מונעות ממוסדות התכנון לקבל החלטות במקרים בהם נסתיימו ההליכים הרלבנטיים, או לבצע כל פעולה אחרת שניתן לבצעה, וכן אינן מונעות כשלעצמן קיום דיונים במוסדות התכנון.

### **הסמכת רשויות רישוי בקשר עם מתן תעודות גמר**

לפי סעיף 3 לתקנות שעת חירום האמורות, רשות רישוי תהא מוסמכת ליתן תעודת גמר, אף אם חלק מן התנאים הקבועים לכך לא התקיימו, ובלבד שאין מדובר בתנאים הקבועים בחוק או בתנאים הנובעים מדרישות בטיחותיות.

אין מדובר בפטור מוחלט, שכן בעל היתר הבניה יידרש להשלים את התנאי החסר לאחר מתן תעודת הגמר, לכשיתאפשר לעשות זאת, אולם רשות הרישוי אינה חייבת להתנות מתן תעודת הגמר בהפקדת ערבות להשלמת התנאי.

כמו תמיד, נשמח לעמוד לרשותכם בכל עניין הקשור בתחומי התכנון והבניה, בפרט בתקופה מאתגרת זו.

### **למידע נוסף ויצירת קשר:**

**שי גימלשטיין, שותף**

**מחלקת ליטיגציה**

טל: 03-5670772

[ShayG@s-horowitz.co.il](mailto:ShayG@s-horowitz.co.il)