

**השפעות משבר הקורונה על תחום התכנון והבניה:  
הנחיות מינהל התכנון ותקנות שעת חירום  
עדכון לקוחות מיוחד**

**לקוחות יקרים,**

בימים האחרונים פרסם מינהל התכנון שורת הודעות והנחיות באשר לפעילות המתקיימת בעת המשבר הנוכחי.

לצד הפרסומים, אושרו תקנות שעת חרום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

בהמשך [למזכר הקודם שפורסם בענייני תכנון ובניה ונדל"ן](#), ריכזנו עבורכם סקירה תמציתית של ההנחיות והתקנות.

**אנו ממשיכים לעקוב מקרוב, לעדכן וללוות אתכם באופן שוטף  
נשמח לעמוד לרשותכם ולסייע בכל שאלה.**

**הודעות, הנחיות ונהלים שפורסמו על-ידי מינהל התכנון**

**ביום 25.3.2020 פרסם מינהל התכנון הודעה בדבר היערכות מערך התכנון והרישוי לתקופת משבר הקורונה.** במסמך זה פורטו הפעולות בהן נוקט מינהל התכנון, בשיתוף עם גורמי ממשלה נוספים, על-מנת ליתן מענה לצורך השעה. בין היתר, צוינו פרסום נוהל בדבר פעילות של ועדות התכנון, וכן אישורן של תקנות שעת חירום לדחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר (ר' פירוט להלן).

בנוסף, מפנה המסמך לתקנה 9(ג) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, אשר קובעת כי במקרה של אירוע המונע מרשות רישוי לטפל בבקשות לפי תקנות אלה במשך יום אחד או יותר (ברציפות), ולאחר שמנהל מינהל התכנון אישר, לא תובא תקופת האירוע במניין הימים לגביי אותן בקשות. מכוחה של תקנה זו ניתנה ביום 14.3.2020 הודעה ולפיה תקופה זו (מיום 15.3.2020) לא תובא במניין הימים הקבוע בתקנות, וזאת עד להודעה אחרת. בהמשך לכך, צוין כי בימים אלה בוחן מינהל התכנון האם נכון להחריג תקנות נוספות בתקנות הרישוי מהחלטה זו, וכן כי בכל הנוגע לתוקף החלטת רשות רישוי על מתן היתר וכן תוקף ההיתר, הוקפא מניין הימים באמצעות תקנות שעת החירום.

עוד צוין כי לבקשת מינהל התכנון יצאה הנחיה של משרד הפנים-מרכז השלטון המקומי-מרכז המועצות האזוריות, לכלול את עובדי רשות הרישוי (בודקי רישוי, מידענים, פקחים) ברשימת העובדים החיוניים.

באשר לפעילותם של עובדי מינהל התכנון, צוין כי היחידות המקצועיות במטה ובמחוזות יטפלו בהליכי התכנון והרישוי שבסמכותם תוך טיפול בפניות שיתקבלו בעצימות מופחתת.

**ביום 23.3.2020 פרסם מינהל התכנון נוהל פעילות של מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעת משבר הקורונה.**

לפי הנוהל, הדיונים במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים יתאפשרו בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם כי לא ינכחו (פיזית) מספר אנשים העולה על המספר המקסימלי בהתאם להנחיות משרד בריאות, וכי קיים מניין חוקי של חברי ועדה (כולל חברי ועדה השותפים לדיון באמצעות חיבור מרחוק). תנאי נוסף קובע כי ככל שזימון משתתפים נוספים אינו מחויב עפ"י חוק, יש לבחון עם הגורמים המוזמנים לסוג הדיון המבוקש, דרך כלל, ועם כל גורם רלוונטי אחר שהיה מוזמן לדיון בעת שגרה, את עמדתם ביחס לקיום הדיון והאפשרות כי ישתתפו בו בחיבור מרחוק.

בנוסף, נקבע כי סדר היום של הדיון יתפרסם לפי כל דין, תוך שיצוין בו כי קיימת אפשרות שהדיון ייערך באמצעות חיבור מרחוק, וכן כי נוהל זה יעמוד בתוקפו עד להודעה אחרת.

ביום 25 במרץ 2020 המליצה דלית זילבר, מנהלת מינהל התכנון, ליו"ר הוועדות המקומיות לבחון את העקרונות והתנאים שנקבעו בנוהל האמור, ואת התאמתם לדיונים השונים המתקיימים בוועדות המקומיות, בוועדות המשנה לתכנון ובניה וכן ברשות הרישוי.

**בנוסף להודעות שפרסם מינהל התכנון, פורסמו הודעות על-ידי לשכות התכנון המחוזיות בדבר פעילותן במתכונת חירום, וכן פרטי הקשר של הגורמים הרלוונטיים הזמינים בימים אלו.**

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

**ביום 25.3.2020 אושרו תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, שעניינן בהקפאה ודחייה של מועדים בענייני תכנון ובניה, וכן במתן סמכויות לרשות הרישוי להקל בתנאים לתעודת גמר. בתמצית, קובעות התקנות כי בחישוב תקופות שנקבעו בהוראות החיקוקים שפורטו בתקנות, לא תבוא במניין הימים "התקופה הקובעת", שהוגדרה החל מיום י"ט באדר התש"ף, 15.3.2020, ועד תום תקופת תוקפן של תקנות אלו, שיעמדו בתוקפן למשך 60 ימים, קרי עד ליום 24.5.2020.**

תחת ההוראה המקפיה או דוחה מועדים, נכללו החיקוקים הבאים (והחריגים להם, ראו ת' 2 לתקנות החירום):

1. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, למעט חריגים מסוימים שפורטו בתקנות החירום.
  2. תקנות 46, 59 ו-60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016.
  3. החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, למעט פרק ג'1 העוסק בקרקע להשבה וסילוק יד.
  4. סעיפים 25, 25א, 26 ו-28 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, העוסקים בתכנית עבודה לרשת חלוקה, הקמת מתקן גז בלחץ נמוך וזכאות לפיצויים בשל תכנית; ותקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), תשע"ז-2016.
- ההוראה ה"מקפיה/ דוחה מועדים" חלה גם על תקופה שנקבעה ע"י מוסדות התכנון (ת' 2(ג) לתקנות שעת חירום)

1. באשר לתקופה שנקבעה בהחלטה של מוסד תכנון שניתנה לפי דין או בתכנית (כהגדרת תכנית בחוק), ה"תקופה הקובעת" לא תבוא במניין הימים.
2. במידה ונקבע בהחלטת מוסד תכנון כאמור, מועד נקוב שחל במהלך "התקופה הקובעת", יידחה המועד עד תום "התקופה הקובעת".

**לגבי ס' 108(ג) לחוק, נקבעה הוראה מיוחדת (ת' 2(ב) לתקנות):**

סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, כי הופקדה תכנית ולא הוגשה התנגדות בתוך התקופה הקבועה בסעיף 102 לחוק, יראו את התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתום 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליט מוסד התכנון המוסמך אחרת בתוך אותם 30 הימים. במקרה בו 30 הימים מסתיימים ב"תקופה הקובעת" - אם מוסד התכנון התכנס בתוך 30 הימים - יחול האמור בסעיף 108(ג) לחוק. אולם ככל שלא התכנס בתקופה זו, יראו את התכנית כמאושרת, במועד שבו יתכנס לראשונה לאחר התקופה הקובעת.

**כך גם לגבי לס' 119 לחוק, נקבעה בתקנות הוראה מיוחדת (ראו ת' 4 לתקנות החירום) לפיה "הקפאת" מניין הימים לא תחול על תכנית שיום תחילתה לפי סעיף 119(א) לחוק התו"ב, חל בתקופה שמיום 15.3.2020 ועד ליום תחילתן של תקנות החירום (25.3.20); כלומר: תכנית שנכנסה כבר לתוקף בתקופה שבין 15.3.20 ועד 25.3.20 בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב (15 ימים מיום פרסומה ברשומות) – הינה תכנית תקפה ותקנות שעת החירום אינן גורמות לפקיעת תוקפה.**

בנוסף, קובעות התקנות **הקלות מסוימות באשר לקבלת תעודת גמר** (ראו תקנה 3 לתקנות החירום). תקנות החירום מתקנות את תקנות הרישוי כך שכל עוד תקנות החירום בתוקף, יכולה רשות הרישוי להקל בתנאים למתן תעודת גמר, בכפוף לתנאים ולסייגים שנקבעו בתקנות שעת חירום.

באשר לתוקפם של אישורים רגולטוריים, ראו קישור לעדכון נוסף שפרסם משרדנו בנושא תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף. תקנות אלו קובעות הארכה רוחבית ואוטומטית של תוקף אישורים רגולטוריים שעתידיים לפקוע בתקופה הקרובה.

### מכתב לשרים וליועץ המשפטי לממשלה בדבר חשיבות ענף התכנון והבניה:

**מנהלי מחלקת תכנון ובניה ונדל"ן במשרדנו, עורכי הדין אבי פורטן ואיל מאמו** יזמו והובילו פנייה דחופה לשר האוצר, שר הכלכלה, ליועץ המשפטי לממשלה ולבכירים נוספים, יחד עם מספר עורכי דין מובילים וותיקים בתחום התכנון והבניה, באשר לחשיבותו המרכזית של תחום התכנון והבניה שהינו מנוע כלכלי-חברתי חיוני ומהותי ביותר לחברה הישראלית, למשק ולכלכלה. במכתב צוין כי עצירת עבודתם של מוסדות התכנון תייצר ואקום תכנוני, תביא לקיפאון בבניה ובפיתוח ותגרום לקריסת התחום, וכן לנזקים ולמחדלים חמורים בכלל התחומים הנגזרים. על בסיס זה, התבקשו ממקבלי ההחלטות לוודא כי תימשך פעילות מיטבית וסדירה של כלל מוסדות ומערכות התכנון באופן מקוון ובכל האמצעים הטכנולוגיים הזמינים.

מזכר לקוחות זה אינו מהווה ייעוץ משפטי ומוגש כשירות לקהל לקוחותינו. נשמח לסייע וליועץ בכל שאלה שמתעוררת.

### **נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה:**

**עו"ד אבי פורטן, ראש מחלקת תכנון ובניה (משותף)**  
[avi@agmon-law.co.il](mailto:avi@agmon-law.co.il)



**עו"ד איל מאמו, ראש מחלקת תכנון ובניה (משותף)**  
[eyal@agmon-law.co.il](mailto:eyal@agmon-law.co.il)

