

## עדכון פעילות תחום התכנון והבניה וענף הנדל"ן בצל הקורונה מזכר לקוחות – מרץ 2020

### לקוחות יקרים,

ביום 15.3.2020 החליט מינהל התכנון על **השהיית דיוני ועדות התכנון הארציות והמחוזיות** עד להודעה חדשה. כך גם **ועדות הערר לתכנון ולבניה** השהו את הדיונים נכון לשלב זה.

יחד עם זאת, לשכות הוועדות ממשיכות לעבוד במתכונת מצומצמת וניתן להמשיך ולהגיש עררים, בקשות וכיוצ"ב.

כמו-כן, קיים מענה חלקי במשרדי מינהל התכנון אשר נראה כי ממשיכים לתפקד באופן מצומצם, בכפוף להנחיות הממשלה ולתקנות שעת חרום.

בנוסף לאמור, הוחלט במינהל התכנון על **הקפאת מניין הימים לטיפול בהליכי רישוי**, כלומר ניתן להמשיך ולהגיש בקשות במערכת המקוונת, אך מניין הימים הוקפא. לפי מידע שנמסר למשרדנו ממנהל אגף מוסדות התכנון הארציים, בימים הקרובים צפויות להתפרסם תקנות אשר יקפאו את המועדים לעניין הגשת עררים. כמו-כן ובמקביל, מתקבלות החלטות פרטניות להארכת המועד להגשת עררים עד לסיומו של מצב החירום.

**הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה ממשיכות לפעול באופן חלקי**, בהתאם להנחיות המתפרסמות באופן פרטני. כך למשל, הוועדות המקומיות בת"א ובירושלים פועלות במתכונת מצומצמת.

לפי הודעה שפרסמה עיריית תל אביב ביום 17.3.2020, מחלקת הרישוי תמשיך לפעול באופן מצומצם, והתקשורת תיעשה באופן מקוון. בנוסף, צוין כי ועדת המשנה לרישוי תתקיים לראשונה גם היא באופן מקוון.

בהודעה שפרסמה עיריית ירושלים, צוין כי ועדות התכנון ימשיכו לפעול אך ללא הזמנת מתנגדים או גורמים חיצוניים, וכן כי הוגדרו 30% מעובדי אגף הרישוי כחיוניים, בעוד האגף יעשה כל מאמץ לטפל בפניות ובבקשות.

משרד הפנים מפרסם מדריכים מתעדכנים באשר להיערכויות הרשויות המקומיות בהתמודדות עם נגיף הקורונה, בהם הוגדרו עובדי ועדות הרישוי (מידענים, בוחני רישוי, בודקי טופס 4 ועובדים האחראיים על חישובי אגרות והיטלים) כחיוניים והם יפעלו בהתאם להנחיות הממשלה ותקנות שעת חירום. בנוסף, משרד הפנים הנחה כי על הרשויות להיערך גם להפעלתם של העובדים מרחוק.

**התחדשות עירונית** - בהתאם לתיקון מס' 6 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) התשס"ו - 2006 (להלן - "חוק פינוי בינוי"), נדרש לערוך כינוס של בעלי הדירות בטרם תחתם עסקת פינוי בינוי ראשונה. הוראות דומות נקבעו בחוק המקרקעין (חיזוק) תשס"ח - 2008 גם ביחס לעסקאות במסגרת תמ"א 38. לנוכח ההנחיות של משרד הבריאות והתקנות לשעת חרום, פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות ביום 17.3.2020, הנחיה ולפיה יש להימנע מעריכת כנסים לבעלי הדירות עד להודעה חדשה ומעודכנת. בימים אלו משרדנו עמל על מציאת פתרונות חלופיים באמצעים טכנולוגיים על מנת שניתן להעביר את מידע הנדרש לבעלי הדירות באופן שהדברים יגשימו את תכליות החוק.

**ענף הבינוי והתשתיות שהוגדר כחיוני** הוחרג ממרבית המגבלות שנקבעו במשק בתקנות שעת חירום שנכנסו לתוקפן הבוקר, 22.3.2020. תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה לשם צמצום התפשטות נגיף הקורונה החדש), התש"ף-2020, קובעות, בין היתר, את מספר העובדים המקסימלי המותר על-פי סיווג מקומות העבודה, משרדי ההמשלה, רשויות וכיוצ"ב במשק, **ומחריגות את העוסקים בעבודות בינוי ותשתית**. לגביהם נקבע כי מותרת **נוכחות מקסימלית של 100% ממצבת העובדים** (לגבי עבודות שאינן כוללות התקהלות במבנה סגור, ובכפוף למגבלות הקבועות בתקנות).

המציאות הנוכחית יוצרת מצב מעט אבסורדי בו ענף הבניה ממשיך לפעול אך התכנון והרישוי פועלים באופן מוגבל ביותר, כאשר התוצאה הישירה של העיכובים בהליכי התכנון והרישוי עלולה לייצר משבר חמור בהמשך, שיתבטא בעומס חריג על רשויות התכנון ובהתארכותם של הליכי התכנון. בסופו של דבר ובאופן טבעי, נראה שמצב זה עשוי לגרום עמו גם עיכובים רבים בהתחלות הבניה ולפגוע בענף הבניה בכללותו. מפרסומים בתקשורת עולה כי מינהל התכנון צפוי לפרסם תקנות חירום שאולי יעצרו במידת מה את המשבר האפשרי הצפוי. כאמור, אנו עוקבים מקרוב אחר הפרסומים ונוסיף לעדכנכם.

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

עו"ד **אבי פורטן**, שותף, ראש מחלקת תכנון ובניה (משותף) [avi@agmon-law.co.il](mailto:avi@agmon-law.co.il)  
 עו"ד **איל מאמו**, שותף, ראש מחלקת תכנון ובניה (משותף) [eyal@agmon-law.co.il](mailto:eyal@agmon-law.co.il)  
 עו"ד **ישי איציקוביץ**, שותף, ראש מחלקת התחדשות עירונית ועסקאות נדל"ן (משותף) [ishai@agmon-law.co.il](mailto:ishai@agmon-law.co.il)  
 עו"ד **ישראל עטר**, שותף, ראש מחלקת עסקאות נדל"ן (משותף) [Israel@agmon-law.co.il](mailto:Israel@agmon-law.co.il)