



5/7/2016

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

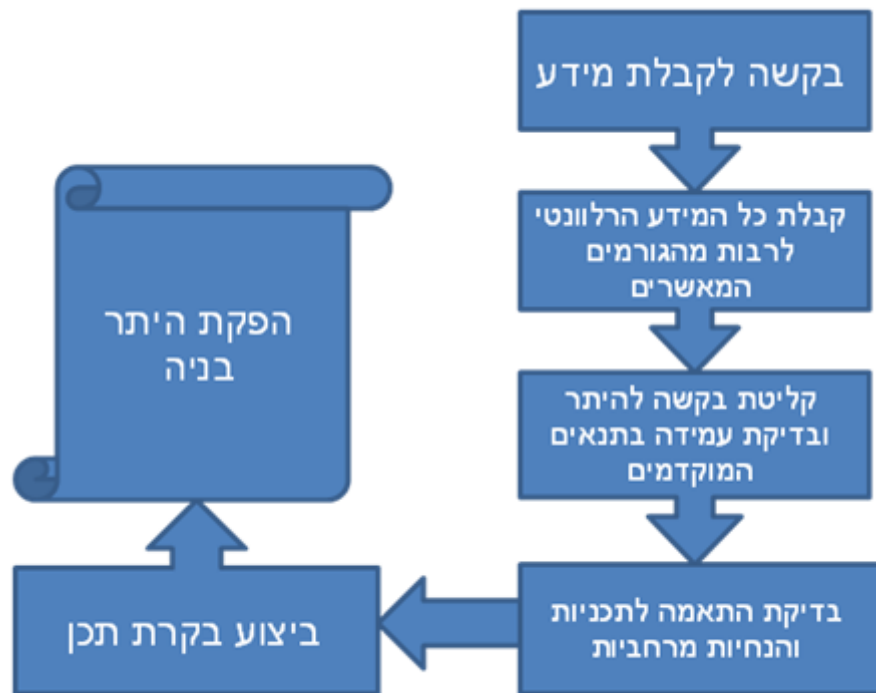
ביום 4.7.2016 פורסמו בקובץ התקנות, תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 ("תקנות הרישוי החדשות").

תקנות הרישוי החדשות מהוות אחד הנדבכים המשמעותיים של הרפורמה בתחום התכנון והבניה (תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965).

התקנות כוללות הוראות אשר מטרתן ייעול ושיפור תהליך רישוי הבנייה, בין היתר באמצעות הגשת בקשה להיתר, בדיקה והנפקת ההיתר במערכת מקוונת וכן כוללות הוראות בדבר שילוב בקרה על תכן וביצוע הבנייה (מכוני בקרה).

תקנות הרישוי החדשות מבקשות ליצור שינוי משמעות בהליך הבקשה להיתר, הן בהפיכתו להליך מקוון, הן במיסוד שלב המידע המוקדם להיתר אשר אמור להציב בפני המעוניין להגיש בקשה להיתר את כל המידע הרלוונטי עוד לפני הגשת הבקשה ולשים סוף למצב בו מבקש ההיתר נדרש לחזור פעם אחר פעם לתקן דרישות שונות מאת גורמים רבים והן בקציבת מועדים לכל אחד משלבי הבקשה עד לאישורה.

להלן תרשים זרימה אשר מציג בכלליות את הליך הרישוי אשר מוסדר בתקנות הרישוי החדשות:



רישוי מקוון

כאמור, השינוי המשמעותי הראשון בהליך הרישוי הוא מעבר הליך הרישוי כולו למערכת מקוונת. על פי התקנות כל בקשה, פניה, תשובה והחלטה תיערך באופן מקוון באמצעות מערכת המכונה "רישוי זמין".

דחינו, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות הרישוי החדשות יחלפו מהעולם ה"גרמושקות" המוכרות לכל הפועלים בתחום רישוי הבניה ומעתה ההליך יבוצע במלואו באופן מקוון.

מידע נדרש להיתר

תקנות הרישוי החדשות מבקשות לשים דגש על שלב קבלת המידע הקודם להגשת בקשה להיתר בניה. בשלב זה יידרש להינתן מלוא המידע הנדרש להכנת ההיתר, מאת גורמים פנימיים ברשות הרישוי, ומגורמים מאשרים שמחוצה לה, ובכללם בעלי תשתיות שיש בידיהם מידע רלוונטי למקרקעין שלגביהם מבוקש המידע. בהליך הרישוי החדש, שלב קבלת המידע הוא השלב בו יבוצעו התיאומים הנדרשים בחוק או בתכניות עם הגורמים הרלבנטיים. התקנות קובעות, כי במידה ונקבעה בתכנית חובת היועצות יראו בפניה לקבלת מידע ובהעברת כל הנדרש לפיה כקיום חובת היועצות. בתמצית, הליך המידע המוקדם יקיים כדלקמן:

- הגשת בקשה לקבלת מידע
- בחינת מהנדס רשות הרישוי האם הבקשה לקבלת מידע עמדה בתנאים המקדמיים.
- פניית מהנדס רשות הרישוי לגופים הרלוונטיים לקבלת מידע ובהם: גורמים מאשרים, גופים לרבות בעלי תשתיות שיש בידיהם מידע לגבי מגבלות ותנאים הנוגעים למקרקעין ואשר נדרש תיאום או התייעצות עימם על פי דין, גורמים נוספים לפי שיקול דעת מהנדס רשות הרישוי ועוד.
- על הגורמים אליהם פנה מהנדס רשות הרישוי להשיב בתוך 15 ימים.
- על מהנדס רשות הרישוי למסור למבקש הבקשה להיתר את כל המידע הנדרש וזה שהתקבל, ובין היתר: התכניות החלות על המקרקעין, פירוט יעודים שימושים ושטחי בניה, הנחיות מרחביות כלליות ופרטניות, כל מידע שהתקבל מגורמים מאשרים וגורמים נוספים כאמור לעיל, תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר על פי דין ועוד.

ככלל, תוקף המידע שנמסר הוא לשנתיים.

במידה שלא נמסר המידע להיתר במלואו או בחלקו מהגורמים אליהם פנה מהנדס רשות

הרישוי, רשאי מבקש ההיתר להגיש בקשה להיתר ללא המידע, אך אין בכך כדי לגרוע מחובתו להגיש את הבקשה להיתר התואמת את הוראות הדין, דהיינו אי מסירת מידע מהותי לא תביא לכך שניתן יהיה בפועל להגיש בקשה להיתר בהתעלם ממידע זה.

להלן תרשים זרימה המציג את שלב מסירת המידע:



הגשת הבקשה להיתר ומתן ההיתר

תקנות הרישוי החדשות קובעות מהן הצרופות הנדרשות בעת הגשת בקשה להיתר והן קובעות מפורשות כי רשות הרישוי אינה רשאית לדרוש מסמכים נוספים מעבר לאלו המפורטים בתקנות.

לאחר הגשת בקשה להיתר על מהנדס רשות הרישוי לבדוק את עמידתה בתנאים המוקדמים (דהיינו צירוף הצרופות הנדרשות) בתוך 10 ימים. במידה ומהנדס רשות הרישוי לא השיב למגיש הבקשה בתקופה האמורה יראו את הבקשה כבקשה שנקלטה במערכת.

בתוך 45 ימים על מהנדס רשות הרישוי לבצע לבקשה להיתר בקרה מרחבית ובין היתר: התאמת לתכניות החלות במקרקעין, התאמת למידע המוקדם שנמסר ולהנחיות מרחביות ועוד. עד תום תקופה זו על רשות הרישוי להודיע למגיש הבקשה אם הבקשה עומדת בתנאי הבקרה המרחבית.

בניגוד למצב עד כה בו הבקשה למתן היתר היתה מאושרת ברשימה ארוכה של תנאים שכללו היוועצות, תאומים וקבלת אישורים, הרי בהליך הרישוי על פי התקנות החדשות, רשאית רשות הרישוי להתנות את מתן ההיתר בתנאים אלו בלבד: אישור מכון הבקרה, תשלומי אגרות והיטלים כנדרש בחוק והפקדת ערבות, אם מדובר בתוספת בניה.

במידה שלא תחליט רשות הרישוי בבקשה להיתר תוך 45 ימים יראו בבקשה כמסורבת.

לאחר החלטת רשות הרישוי, על מגיש הבקשה להעבירה לבקרת תכן במכון בקרה, אשר הינו גוף אשר תפקידו לבצע בקרת תכן לבקשה להיתר ולאחר מכן אף לקיים בקרה בשלב ביצוע העבודות. בשלב זה, ההוראות העוסקות במכוני הבקרה טרם נכנסו לתוקף ומועד תחילתן נדחה ליום 1.11.2016 [1].

לאחר השלמת בקרת התכן, מקום שהיא נדרשת, על עורך הבקשה להיתר להגיש את תוצאות הבקרה למהנדס רשות הרישוי ובתוך 10 ימים ממועד זה על רשות הרישוי להמציא למגיש הבקשה את פירוט החיובים (אגרות והיטלים) אשר הוא נדרש לשלם. לאחר ששולמו החיובים או ניתנו ערבויות להבטחת תשלומם על רשות הרישוי ליתן את ההיתר הבניה בתוך

על פי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, במקרה בו רשות הרישוי המקומית לא שלחה למבקש ההיתר את פירוט החיובים, כולם או חלקם, בתוך 15 ימי עבודה מיום ההחלטה על מתן היתר הבניה, תתן רשות הרישוי את ההיתר אף שלא שולמו החיובים. זאת, מבלי לגרוע מחבותו של בעל ההיתר בתשלום החיובים בהמשך.

רשות הרישוי רשאית להוסיף תנאים בהיתר בנושאים אלה בלבד: תנאים לאישור תחילת עבודות ולתעודת גמר שנועדו להבטיח שהן יבוצעו בהתאם להיתר ולדין ותנאים למהלך ביצוע העבודות והנחיות למכון הבקרה לבקרת ביצוע.

תעודת גמר

תקנות הרישוי החדשות מבטלות את האישורים המכונים טופס 4 (אישור חיבור לתשתיות) וטופס 5 (תעודת גמר) וקובעות כי עם סיום ביצוע העבודות יגיש האחראי לביקורת על ביצוע בקשה לתעודת גמר, וכלל שמולאו כל התנאים הנדרשים תפיק רשות הרישוי תוך 15 ימים תעודת גמר לבניין.

תחילה והוראות מעבר

תקנות הרישוי החדשות מבטלות את תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (תקנות הרישוי הקודמות), מלבד סעיף ההגדרות הכלול בהן וכן החלקים העוסקים באגרות הבניה ותכן הבניה. כמו כן מבטלות תקנות נוספות העוסקות בחיבור מבנה לתשתיות (טופס 4) ופיקוח עליון על הבניה, שכן נושאים אלו מוסדרים בתקנות הרישוי החדשות.

תחילתן של התקנות חודשיים ממועד פרסומן דהיינו מיום 3.9.2016 והן יחולו על בקשה למידע להיתר שהוגשה ממועד זה ועל בקשה להיתר שהוגשה על פי מידע כאמור. התקנות הקובעות מועדים למענה מצד רשות מקרקעי ישראל אשר יכנסו לתוקפן רק ארבע חודשים ממועד פרסומן, דהיינו מיום 3.11.2016.

עם זאת, ככל שמבקש ההיתר ביקש זאת ניתן לפעול על פי תקנות הרישוי החדשות כבר מיום פרסומן, דהיינו החל מעכשיו.

משרדנו ליווה את הליך התקנת התקנות והשתתף בדיונים בועדת המשנה לתקנות של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

[1] צו התכנון והבניה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק), תשע"ו-2015

מידע נוסף:

למידע נוסף אודות קבוצת תכנון ובניה במיתר, [לחץ כאן](#)

אנשי קשר:

תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה

טלפון: 03-6103190
דוא"ל: tamarm@meitar.com

נבהיר, כי הסקירה דלעיל נערכה בתמצית על מנת להציג את השינויים העיקריים בתקנות החדשות וכי התקנות החדשות כוללות הוראות נוספות שלא פורטו לעיל. המידע הכלול בתמצית זו נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי.



אודות מיתר / מרכז מדיה / עורכי דין

מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי-דין | אבא הילל סילבר 16 | רמת גן | 5250608 | ישראל | 03-6103100
להסרה מרשימת התפוצה | דווח כספאם