

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 - 2022

שינויים מבניים - בתחום הנדל"ן והתכנון והבניה - רישוי בניה

ביום 4 בנובמבר 2021 אושר בקריאה שניה ושלישית חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, המוכר כ'חוק ההסדרים'.

אנו מתכבדים להביא בפניכם תמצית המשמעויות האופרטיביות בתחום התכנון והבניה - בכל הנוגע לרישוי הבניה, מתוך החוק.

רישוי הבניה

א. תכניות בהן נקבעו תנאים למתן היתרים, הנוגעים לביצוע תשתיות או דרכים (שלביות ביצוע)

1. כיום, מוסד תכנון רשאי לאשר לרשות הרישוי לתת היתר בלא קיום התנאי שנקבע (למשל בלא ביצוע תשתית מסוימת, שלגביה נקבעה הוראת שלביות בתכנית), ובלבד ששוכנע שניתן להשיג את המטרות שלשמן נקבע התנאי, גם בלא בקיום התנאי. כעת, מתווספת גמישות מסוימת, כך שלגבי תשתיות ודרכים די להראות שניתן לתת את השירות התשתיתי באופן סביר. חידוש בעניין זה הוא, שאם דחה מוסד את התכנון את הבקשה לסטייה מהוראת השלביות, אזי ניתן יהיה לערור לוועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית.

ב. הקמת מעון יום לפעוטות בהליך מהיר

2. מעונות יום שבהם עד 6 פעוטות יהיו פטורים מהיתר לשימוש חורג או היתר להפעלת מעון יום, ואם ייעוד הקרקע הוא מגורים - יראו אותו כאילו הוא מאפשר שימוש למעון יום.

3. מעונות יום שבהם 7 עד 36 פעוטות - המעון יהיה פטור מהיתר לשימוש חורג, ובמקום זאת יידרש לקבל היתר להפעלת מעון לפי חוק התכנון והבניה. בקשה להיתר הפעלה תפורסם להתנגדויות, ומי שנפגע מהחלטת הוועדה המקומית לסרב לבקשה לתת היתר הפעלה או לדחות התנגדות – יכול לערור בפני ועדת הערר. קבלת היתר להפעלת מעון לא תיחשב להשבחה.

ג. רישוי באמצעות מורשה להיתר - החל מהמועד שבו יותקנו תקנות

4. "מורשה להיתר", כלומר מהנדס בעל תעודה מתאימה, יוגדר כ"מוסד תכנון".

5. מורשה להיתר רשאי להתיר שינויים בהיתר שניתן על ידי רשות רישוי, ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודות, לפי נושאים שייקבעו בתקנות.

6. מורשה להיתר רשאי לתת היתר בעצמו, במקום רשות הרישוי, אם מבוקשת הקמה של בניין מגורים (בהיקף מסוים) או מבוקשת תוספת בנייה שעיקרה הוא למגורים, ובלבד שההיתר אינו כולל הקלה או שימוש חורג.

7. מורשה להיתר רשאי לתת תעודת גמר במקרה שבו היתר ניתן על ידו או על ידי מורשה להיתר אחר.

8. רשות מקומית יכולה להחליט שבתחומה - לא יינתנו היתרים על ידי מורשה להיתר.

9. על היתר שנתן מורשה להיתר רשאית רשות הרישוי לערוך תוך 6 חודשים, ובמקרים מסוימים רשאית היא לערוך עד למועד מתן תעודת גמר.

ד. סטייה שהשפעתה היא מעטה וזניחה - החל משנת 2023

10. הכלל קובע, כי לא יינתן היתר שאינו תואם תכנית. יחד עם זאת, מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע בתקנות סטיות מתכנית שהשפעתן היא מעטה וזניחה, שלגביהן יהיה מותר לתת היתר בסטייה מתכנית.

ה. הקלות - החל משנת 2023

11. כיום קובע החוק שמותר לתת הקלה, ובלבד שהיא לא עולה כדי סטייה ניכרת, כאשר הקלה מוגדרת ככל סטייה מתכנית.

12. כעת מוצע, שהקלות יינתנו רק בנושאים ששר הפנים יקבע בתקנות, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית.

נציין, כי נכון למועד מזכר זה טרם פורסם נוסח החוק, וככל שיחולו שינויים במובא להלן בנוסח כפי שאושר אנו נעדכן את הדברים.



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovsky@goldfarb.com