



רשומות

קובץ התקנות

20 בנובמבר 2023

10907

ז' בכסלו התשפ"ד

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד-2023 556

תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד-2023

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145א(ה) ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965'
(להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות
אלה:

חלק א': פרשנות, תחולה והוראות כלליות

סימן א': הגדרות

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"אישור זמני", "אישור קבוע", "אשרור מקוון", "בעל היתר", "בעל זכות במקרקעין",
"בעל שיטת הבנייה החדשה", "בעל תשתית", "גוף מוסמך", "היתר", "המהנדס",
"הממונה על שיטת בנייה חדשה", "ועדה מקומית", "חיוכים", "חתימה"
אלקטרונית מאושרת, "יום", "מודד מוסמך", "מעבדה מאושרת", "מפת מדידה"
להיתר, "מתכנן שלד הבניין", "קבלן", "פנקס המהנדסים והאדריכלים", "שיטת
בנייה חדשה" – כהגדרתם בתקנות רישוי בנייה;

"דוח עורך הבקשה" – דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה, אם
נערכו, בעקבות בקרת התכנן או הצהרה חתומה ביד עורך הבקשה כי לא נערכו
בבקשה שינויים בעקבות בקרת התכנן;

"מפקח" – מי שמתקיימים בו כל אלה:

(1) מונה למפקח מטעם בעל ההיתר;

(2) אינו האחראי לביצוע השלד ואינו הקבלן או מי מטעמו, אלא אם כן הקבלן
הוא בעל ההיתר;

(3) רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה אזרחית, באחד
מהמדורים האלה: מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבנייה, ביצוע ופיקוח;

"עורך הבקשה" – עורך הבקשה להיתר כאמור בתקנה 19(ב);

"עורך התוכנית לרישוי מהיר" – אדריכל רשוי הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים
בענף ארכיטקטורה, לפי סעיף 11 לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958²;

"תוכנית לרישוי מהיר" – כהגדרתה בסעיף 145א(א) לחוק;

"תוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה" – לרבות התנאים להפקדתה;

"תנאי הבקרה המרחבית" – התנאים המפורטים בתקנה 25;

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016³.

סימן ב': תחולה

תחולת תקנות
רישוי בנייה

2. על תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיפים 70 ו-70ד לחוק ועל הליך רישוי בנייה לפיה
יחולו הוראות תקנות אלה, ותקנות 4 עד 6, 9(ג), 18, 50 עד 51, 56 עד 58, 60 עד 66,
69 עד 101 ו-112 עד 119 לתקנות רישוי בנייה, ויראו כאילו בכל מקום, במקום "מידע"
להיתר" ייקרא "מידע לתוכנית לרישוי מהיר".

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 538.

² ס"ח התשי"ח, עמ' 108; התשפ"ב, עמ' 234.

³ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשפ"ג, עמ' 1073.

סימן ג': הוראות כלליות

3. (א) כל בקשה, פנייה, תשובה והחלטה לפי תקנות אלה תוגש או תימסר באופן הליכים דיגיטליים דיגיטלי.

(ב) נוסף על האמור בתקנת משנה (א), על בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר ומסירת מידע לתוכנית לרישוי מהיר לפי חלק ב', יחול סימן ב' בחלק א' בתקנות רישוי בנייה.

חלק ב': מידע לתוכנית לרישוי מהיר

סימן א': בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר

4. הרוצה להגיש תוכנית לרישוי מהיר, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר ויצוין בבקשתו אם המידע מבוקש לעניין תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 70ב או 70ד לחוק.

5. בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר תיערך בידי עורך תוכנית לרישוי מהיר ותכלול נתונים אלה:

(1) כתובתם ופרטי זיהויים של המקרקעין שלגביהם מבוקש המידע לתוכנית לרישוי מהיר;

(2) פרטי עורך התוכנית לרישוי מהיר;

(3) פרטי מבקש המידע לתוכנית לרישוי מהיר;

(4) פירוט מטרות התוכנית לרישוי מהיר, השימושים המוצעים ופרטי הבנייה המוצעת.

6. (א) לבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר יצורפו פרטים אלה:

(1) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעורבן לחצי השנה האחרונה, לכל היותר, ממועד הגשת בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר;

(2) קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל החזיתות בציון מועד הצילום.

(ב) עורך הבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר רשאי לצרף לבקשה –

(1) תשריט סכמטי המציג את הבנייה המבוקשת;

(2) בקשה לקבלת מידע בנושא מסוים הנוגע לתוכנית או לבקשה להיתר שיוגשו.

7. בעת הגשת הבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר, וכתנאי לקליטתה, יצרף המבקש אישור ששילם אגרה כאמור בתקנות התכנון והבנייה (מסירת מידע), התשמ"ט-1989.

8. בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר תיקלט במועד הגשתה בכפוף לכך ששולמה האגרה בעדה כאמור בתקנה 7.

9. במקרה של אי-התאמה בין פרטי המקרקעין במפת המדידה לבין פרטי המקרקעין כפי שפורטו בבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר, הבקשה תיקלט והמידע לגביה יימסר לפי פרטי המקרקעין שבמפת המדידה.

⁴ ק"ת התשמ"ט, עמ' 1263; התש"ן, עמ' 24.

10. (א) המהנדס יפנה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר ולבקשה להיתר שתוגש מכוחה מאת כל אלה:

(1) גורם מאשר;

(2) גוף נוסף, ובכלל זה בעל תשתית, שיש בידו מידע לעניין מגבלות ותנאים הנוגעים למקרקעין שלגביהם המידע מבוקש, אם נדרשים על פי תוכנית או חיקוק תיאום או התייעצות עימו;

(3) סומנו במפת המדידה עצים בוגרים – פקיד היערות.

(ב) ראה המהנדס כי לצורך מסירת המידע לתוכנית לרישוי מהיר נדרש מידע גם מאת גורם נוסף אף שאישורו אינו נדרש לפי חיקוק או תוכנית, ובכלל זה מידע מאת בעלי תשתיות בדבר מיתקנים וקווי תשתית קיימים ומתוכננים, מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, ומגבלות הקשורות לתשתיות אלה, רשאי הוא לפנות אל הגורם הנוסף לצורך קבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר.

(ג) המהנדס יפנה בבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר מאת משרד הבריאות אם התקיים אחד מאלה:

(1) המידע מבוקש לגבי בניין מגורים שיכלול שימושים לצורכי ציבור;

(2) המידע מבוקש לגבי מקרקעין המצויים בתחום אזור מגן של קידוח כמשמעותם בתקנה 6 לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995.⁵

(ד) עורך הבקשה למידע רשאי לפנות בבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר מאת גורם מאשר או גוף אחר שהוא סבור כי קיים בידו מידע שיש בו כדי להשפיע על תכנון המבנה שאותו מבוקש לבנות בתוכנית לרישוי מהיר; עותק פנייה כאמור יועבר למהנדס.

(ה) לפנייה לפי תקנה זו תצורף הבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר והצורפות לה, ויצוין כי יש לראותה כבקשה לאישור, לתיאום או להיוועצות, לפי העניין, ותחול עליה תקנה 13.

(ו) מי שהופנתה אליו בקשה כאמור בתקנה זו, ישיב למהנדס בתוך חמישה עשר ימים ממועד הפנייה; לא השיב בתוך חמישה עשר ימים – ימסר המידע לתוכנית לרישוי מהיר בלא תגובתו ויפורטו במידע לתוכנית לרישוי מהיר כל הגורמים שלא מסרו מידע כאמור.

סימן ב': מסירת מידע לתוכנית לרישוי מהיר

11. (א) נקלטה בקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר, ימסור המהנדס את המידע על המקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה כמפורט להלן, לפי העניין, וככל שקיים בידיו, בתוך 30 ימים מיום קליטת הבקשה:

(1) פרטי התוכניות החלות על המקרקעין;

(2) פירוט הייעודים המאשרים בתוכניות החלות על המקרקעין;

(3) תשריטי חלוקה החלים על המקרקעין לפי סעיף 137 לחוק;

(4) התוכניות המופקדות החלות על המקרקעין;

מסירת המידע
לתוכנית לרישוי
מהיר

⁵ ק"ת התשנ"ה, עמ' 1759; התשע"א, עמ' 1368.

- (5) מגבלות להיתר החלות על המקרקעין לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק;
- (6) הנחיות מרחביות החלות על המקרקעין;
- (7) היתרים, הרשאות וכן הודעות על פי סעיף 261(ד) לחוק שניתנו בנוגע למקרקעין;
- (8) שטח הבנייה הכולל הקיים כדין של המבנה הטעון חיזוק בהתאם לסעיף 70ב(א)1 או 70ד(א)1 לחוק, לפי העניין;
- (9) מידע לתוכנית לרישוי מהיר שהתקבל לפי תקנה 10(ו);
- (10) מידע לתוכנית לרישוי מהיר בנושאי תברואה, דרכים, מדרכות, תנועה וחניה, ומגבלות סביבתיות אחרות;
- (11) חוות דעת מהנדס לעניין הוספת שימושים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 70(3) לחוק, ובכלל זה התייחסות למיקומם של השימושים לצורכי ציבור במבנה ביחס לחזית המבנה וביחס לקומת הכניסה;
- (12) מידע נוסף בנושאים שהתבקש המהנדס למסור כאמור בתקנה 6(ב)2 ככל שמצוי בידו;
- (13) הנחיות קיימות הנוגעות לתכנון המגרש אם הן כלולות במסמכי המדיניות שאושרו על ידי הוועדה.
- (ב) מצא המהנדס שבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר שנקלטה אינה עומדת בתקנות 5 או 6, ימסור המהנדס את המידע לתוכנית לרישוי מהיר כאמור בתקנת משנה (א), ככל האפשר, ויפרט מהו המידע שאין בידו למסור בשל הפרטים החסרים בבקשה לקבלת מידע לתוכנית לרישוי מהיר.
12. תוקף המידע להגשת תוכנית לרישוי מהיר הוא שלוש שנים מיום מסירתו למבקש תוקף המידע הבקשה.
13. לא נמסר מידע לתוכנית לרישוי מהיר, כולו או חלקו, במועד האמור בתקנה 11(א), רשאי מבקש הבקשה למידע לתוכנית לרישוי מהיר להגיש תוכנית לרישוי מהיר אף בלא מידע כאמור, אך אין בכך כדי לגרוע מחובתו להגיש את התוכנית לרישוי מהיר ואת הבקשה להיתר מכוחה, לעמוד בתנאים לקליטת התוכנית לרישוי מהיר והבקשה להיתר לפי תקנות אלה, לתאם את התשתיות הנוגעות לתוכנית לרישוי מהיר ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התוכנית וההנחיות המרחביות החלות על המקרקעין.
14. לא מסר המהנדס מידע לתוכנית לרישוי מהיר במועד האמור בתקנה 11(א), תוחזר למבקש האגרה ששילם כאמור בתקנה 7, למעט אם המידע לתוכנית לרישוי מהיר לא נמסר בשל כך שהבקשה לקבלת מידע אינה עומדת בתקנות 5 או 6, כאמור בתקנה 11(ב).

חלק ג': הגשת תוכנית לרישוי מהיר והגשת בקשה להיתר לפיה

סימן א': תנאים להגשת תוכנית לרישוי מהיר ולהפקדתה

15. (א) בלי לגרוע מהוראות הדין בכל הנוגע להגשת תוכנית, עורך התוכנית לרישוי מהיר יגיש למוסד התכנון יחד עם התוכנית לרישוי מהיר את הפרטים והצורפות האלה:

- (1) בקשה להגיש את הבקשה להיתר לאחר שיוחלט על הפקדת התוכנית לרישוי מהיר, כאמור בסעיף 145א(ב) לחוק;

תנאים להפקדת
תוכנית לרישוי
מהיר

תנאי להגשת
הבקשה להיתר

- (2) מסמך רקע לבינוי שיכלול את הפרטים האלה:
- (א) העמדה ובינוי עקרוניים;
 - (ב) שימושים מבוקשים;
 - (ג) נפחי בנייה, גובה וחתך רחוב;
 - (ד) מספר יחידות הדיור המוצעות בתוכנית;
 - (ה) אם נמסר מידע כי נדרשים שימושים לצורכי ציבור – שטחי הבנייה שישמשו לצורכי ציבור;
 - (ו) פתרונות תנועה וחניה אפשריים;
 - (ז) תכנון עקרוני למפלס הרחוב ומערכות טכניות;
- (3) נסח רישום במרשם המקרקעין;
- (4) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודר מוסמך מעודכן לשנתיים האחרונות לכל היותר ממועד הגשת התוכנית לרישוי מהיר;
- (5) כתובתם ופרטי זהותם של המקרקעין שלגביהם מוצעת התוכנית לרישוי מהיר;
- (6) מספר הבקשה למידע לתוכנית לרישוי מהיר;
- (7) העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978⁶;
- (8) בתוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 70 לחוק, יצרף עורך התוכנית גם את המסמכים האלה:
- (א) חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית כאמור בסעיף 70(ב)(1) לחוק;
 - (ב) תוצאות סקר הנדסי כאמור בסעיף 70(ב)(2) לחוק.
- (ב) לא יראו תוכנית לרישוי מהיר כתוכנית שהוגשה, אלא אם כן צורפו כל הפרטים והצורפות כאמור בתקנה זו.
16. החליט מוסד תכנון להפקיד תוכנית לרישוי מהיר, הגשת הבקשה להיתר כמפורט בתקנות 17 עד 21 וקבלת הסכמת בעלי זכויות במקרקעין או מסירת הודעה לבעלי הזכויות האמורים כאמור בתקנה 22(א) עד (ה) יהיו תנאי להפקדת התוכנית לרישוי מהיר.
- סימן ב': הגשת בקשה להיתר**
17. נקבע בדין או בתוכנית לרישוי מהיר, שהוחלט להפקידה, או במידע לתוכנית לרישוי מהיר שנמסר כאמור בתקנה 11(א) כי הגשת מסמך, אישורו של מי שאינו מוסד תכנון, או תיאום או התייעצות עימו מהווים תנאי למתן היתר, יהיו הגשת המסמך, האישור, התיאום או ההתייעצות תנאי להגשת הבקשה להיתר, למעט אם נמסר במידע לתוכנית לרישוי מהיר כאמור בתקנה 11(א), כי הגשתם תהיה לעת בקרת התכן או לעת מתן אישור תחילת עבודות או לעת מתן תעודת גמר.

⁶ ס"ח התשל"ח, עמ' 76; התש"ע, עמ' 366.

- (1) התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה;
- (2) ההנחיות המרחביות, בכפוף להוראות התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה;
- (3) התנאים שפורטו במידע לתוכנית לרישוי מהיר, בכפוף להוראות התוכנית לרישוי שהוחלט להפקידה;
- (4) תכן הבנייה;
- (5) הוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין.

19. (א) מבקש הבקשה להיתר יהיה מגיש התוכנית לרישוי מהיר.
(ב) עורך הבקשה להיתר יהיה עורך התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה.
(ג) מבקש הבקשה להיתר ימנה –

- (1) מתכנן שלד הבניין;
- (2) מורשה נגישות אם נדרש לפי סעיף 31158 לחוק;
- (3) לבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה – ממונה על שיטת הבנייה החדשה; הממונה יהיה בעל כשירות כקבוע באישור הזמני.
- (ד) מבקש הבקשה להיתר רשאי למנות עורכי משנה נוספים לבקשה להיתר, כל אחד לגבי תחום אחר בעבודת הבנייה נושא התוכנית לרישוי מהיר המבוקשת, וכן רשאי הוא למנות עורך משנה לכמה תחומים בעבודת הבנייה.
- (ה) לא ישאר במכלול פעולות הבנייה כמתואר בבקשה, תחום שלגביו אין אדם שחתם על הבקשה להיתר כעורך הבקשה או כעורך משנה.

סימן ג': פרטים וצורפות לבקשה להיתר

20. (א) הבקשה להיתר תכלול את הפרטים והצורפות האלה:
- (1) אשרור מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה להיתר;
 - (2) העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים שמונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת או באשרור מקוון;
 - (3) תיאור העבודות והשימושים המבוקשים;
 - (4) קובץ תוכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות רישוי בנייה;
 - (5) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש וטבלה המסכמת את שטחי הבנייה;
 - (6) קובץ אשרור מקוון או אישור חתום בדבר הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לתוכנית הראשית או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 22(ג), וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהעדר מענו של בעל זכות במקרקעין, יצורף לתוכנית הראשית העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 22(ה);

- (7) נקבע בחיקוק או בתוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה כי –
 (א) אישורו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר – העתק אישור של אותו גורם;
 (ב) תיאום או התייעצות עם מי שאינו מוסד תכנון מהווים תנאי למתן היתר – חוות הדעת שנתן אותו גורם לפי תקנה 10(ו);
 (ג) פסקאות משנה (א) ו-(ב) לא יחולו על גורם מאשר לפי סעיף 158כא(א) לחוק;
 (8) העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתוכנית או בתוכנית לרישוי מהיר המופקדת, כי הגשתו היא תנאי למתן היתר;
 (9) קובץ חוות דעת סביבתית שאישר המהנדס, אם ניתנה החלטת הוועדה המקומית כי יש צורך בעריכת חוות דעת סביבתית במסגרת ההחלטה על הפקדת התוכנית;
 (10) בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה –
 (א) נספח שיפורט בו שם השיטה, מספר אישורה, תקופת תוקפה, מועד אישורה והיקף יישומה כפי שהחליט הגוף המוסמך;
 (ב) העתק תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה, ולפיו התכנון המוצע תואם את הכללים וההתניות שנכללו באישור הזמני או באישור הקבוע;
 (ג) העתק אישור בעל השיטה כי מסר לגוף המוסמך, על כוונתו להגיש את אותה תוכנית הראשית.
 (ב) לבקשת עורך הבקשה, המהנדס רשאי להתיר הגשת נספחים לבקשה בקנה מידה שונה מן האמור בתוספת הראשונה לתקנות רישוי בנייה.
 21. לא תדרוש הוועדה המקומית או רשות הרישוי מסמכים, פרטים וצורפות נוספים, מעבר למפורט בתקנות אלה.

דרישת מסמכים נוספים

סימן ד': הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין

22. (א) מגיש הבקשה להיתר יפנה לבעלי הזכויות במקרקעין לקבלת הסכמתם לבקשה להיתר.
 (ב) הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ד).
 (ג) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מגיש הבקשה להיתר הודעה בדבר הגשתה; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר, ואת ההחלטה להפקיד את התוכנית לרישוי מהיר או קישור למסמכים אלה, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך התקופה, להגשת התנגדות לתוכנית לרישוי מהיר כאמור בסעיף 102 לחוק וכתובת מוסד התכנון שהפקיד את התוכנית לרישוי מהיר, לשליחת התנגדות.
 (ד) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

(ה) בהעדר מען של בעל זכויות במקרקעין –

(1) יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו;

(2) יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף 1א לחוק, שיפורט בו עיקרי התוכנית לרישוי מהיר המופקדת, עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך התקופה להגשת התנגדות לתוכנית לרישוי מהיר ואופן הגשת התנגדות כאמור.

(ו) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ה), אם המקרקעין הם מקרקעי ישראל, תחול לעניין הסכמת רשות מקרקעי ישראל, תקנה 36(ה) לתקנות רישוי בנייה.

23. בעל זכות במקרקעין שקיבל הודעה על הגשת הבקשה להיתר לפי תקנה 22, רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, לא יאוחר מתום תקופת ההפקדה של התוכנית; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך תוכנית לרישוי מהיר.

24. (א) כללה הבקשה שיטת בנייה חדשה, יעביר המהנדס את הבקשה ואת המסמכים כאמור בתקנה 20(א)10 למשרד הבינוי והשיכון.
(ב) משרד הבינוי והשיכון יודיע למהנדס ולגוף המוסמך, בתוך חמישה ימים, אם המכסה של הבקשה מלאה ואין לאפשר שימוש בה בהיתר הבנייה.

חלק ד': החלטת הוועדה המקומית לתוכנית לרישוי מהיר ובקשה להיתר

סימן א': אופן הבקרה המרחבית

25. בתוך 45 ימים מתום תקופת הפקדת התוכנית לרישוי מהיר המהנדס יבדוק אם מתקיימים בבקשה להיתר התנאים המפורטים להלן ויעביר לוועדה המקומית את חוות דעתו בעניין:

(1) הבקשה להיתר כוללת את כל הפרטים והצטרפות כאמור בתקנה 20;

(2) הבקשה להיתר היא לפי התוכניות התקפות, התוכניות המופקדות, התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה;

(3) הבקשה להיתר תואמת את המידע לתוכנית לרישוי מהיר שנמסר, בכפוף לתוכנית לרישוי מהיר שהוחלט להפקידה;

(4) ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע לתוכנית לרישוי מהיר, אם לא שונו בתוכנית לרישוי מהיר או בהחלטה להפקידה;

(5) הצהרת עורך הבקשה ולפיה הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין אם נשלחה כאמור בתקנה 22;

(6) הבקשה תואמת הוראות אחרות לפי החוק, החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

26. (א) המהנדס רשאי, בכל עת ולא יאוחר מעשרה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית, לחוות את דעתו בדבר שינויים שיש לערוך בבקשה להיתר אם ראה שלא מתקיימים בה תנאי הבקרה המרחבית.

(ב) עורך הבקשה רשאי להגיש בקשה מתוקנת לפי השינויים שהתבקשו כאמור בתקנת משנה (א) עד חמישה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), המהנדס רשאי להתיר לעורך הבקשה להגיש תיקונים לבקשה במועד מאוחר יותר כפי שיורה, ובלבד שהבקשה המתוקנת תוגש טרם מועד הדיון בוועדה המקומית כאמור בתקנה 27.

(ד) המהנדס יעביר לוועדה המקומית את חוות דעתו בעניין התקיימות תנאי הבקרה המרחבית לא יאוחר ממועד הדיון בוועדה המקומית כאמור בתקנה 27.

סימן ב': החלטת הוועדה המקומית

27. (א) בתוך 45 ימים מתום המועד להגשת התנגדות לתוכנית לרישוי מהיר, הוועדה המקומית תדון ותחליט בתוכנית לרישוי מהיר ובבקשה להיתר שהוגשה בהתאמה לתוכנית האמורה.

החלטת הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית לרישוי מהיר ולמתן היתר בנייה מכוחה

(ב) הוועדה המקומית לא תאשר את התוכנית לרישוי מהיר אם החליטה שלא לאשר את הבקשה להיתר.

(ג) הוגשו התנגדויות לתוכנית לרישוי מהיר או לבקשה להיתר, תדון ותכריע הוועדה המקומית בכל ההתנגדויות שהוגשו במסגרת החלטתה כאמור בתקנת משנה (א).

(ד) בלי לגרוע מהוראות אחרות לפי החוק, החלטת הוועדה תישלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה, למגיש ההתנגדות לבקשה להיתר, אם הוגשה התנגדות, ויציגו בה המועדים להגשת ערר על ההחלטה בתוכנית ועל ההחלטה בבקשה להיתר ומענה של ועדת הערר.

28. (א) החליטה הוועדה המקומית לאשר את התוכנית לרישוי מהיר ואת הבקשה להיתר בתנאים, המהנדס יבדוק בתוך 30 ימים ממועד שהוגשו לו המסמכים או הפרטים שנכללו בהחלטת הוועדה אם הם עומדים בתנאים שנכללו בהחלטת הוועדה המקומית, ואם הוגש ערר לפי סעיפים 112 או 152 לחוק, בתוך 30 ימים מיום ההחלטה בערר.

בדיקת עמידה בתנאים שנכללו בהחלטת הוועדה המקומית

(ב) מצא המהנדס כי קוימו כל התנאים שנכללו בהחלטת הוועדה, ישלח הודעה על כך למגיש התוכנית ולעורך התוכנית לרישוי מהיר.

29. החליטה הוועדה המקומית לאשר את התוכנית לרישוי מהיר ואת הבקשה להיתר שהוגשה לפיה –

תנאים למתן תוקף לתוכנית

(1) לא תינתן הודעה על אישור התוכנית ולא יינתן היתר לפיה אלא לאחר מילוי תנאים אלה:

(א) קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 34;

(ב) אם הבקשה היא מסוג הבקשות שלגביהן הסמכות אינה נתונה לבקר מורשה או שאין במכון הבקרה בקר מורשה לעניין אותה סמכות – קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין;

(ג) אם הבקשה מסוג הבקשות שאינן בסמכות מכון בקרה, ונדרשו אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק – קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר כאמור, בצירוף הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 31(2);

(ד) אם הבקשה היא מכוח תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 70 לחוק, והעבודות הכלולות בה אינן טעונות בקרת תכן במכון בקרה לפי סעיף 145ב(3) לחוק או בקרת ביצוע במכון בקרה לפי סעיף 157 לחוק – הגשת נספח היציבות למהנדס וקבלת אישורו כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כאמור בסעיף 70ד(ב)(4) לחוק;

(ה) הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות רישוי בנייה, אם נדרש;

(ו) במקרקעי ישראל – קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 22(ו);

(2) לא יינתן היתר לפי תוכנית לרישוי מהיר אלא לאחר ששולמו כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת תשלומם.

30. (א) תוקפה של החלטה לאשר תוכנית לרישוי מהיר ובקשה להיתר שהוגשה לפיה הוא שלוש שנים מיום שהתקבלה.

תוקף החלטה לאשר
תוכנית לרישוי
מהיר ובקשה להיתר

(ב) אם הוגש ערר על ההחלטה לאשר את התוכנית או את הבקשה להיתר, התקופה שבהמלכה היה הערר תלוי ועומד לא תבוא במניינה של התקופה האמורה בתקנת משנה (א), זולת אם ועדת הערר החליטה שאין הצדקה לעכב את מתן ההיתר כאמור בסעיף 152(ב)(2) לחוק.

(ג) תוקפה של תוכנית לרישוי מהיר יפקע אם לא ניתן היתר מכוחה בחלוף התקופה האמורה בתקנה זו.

חלק ה': בקרת תכן

סימן א': בקשה להיתר שאינה בסמכות מכון בקרה

31. אם הבקשה מסוג הבקשות שאינן בסמכות מכון בקרה, לא יחולו עליה תקנות 50 ו-51 לתקנות רישוי בנייה ותקנות 33 ו-34, ויחולו הוראות אלה:

בקשה שלא
מבוקרת במכון
בקרה

(1) עורך הבקשה יגיש למהנדס כל אישור, תיאום או התייעצות הנדרשים לפי תקנה 29(ג1);

(2) עורך הבקשה יגיש דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה אם נערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או התייעצות כאמור בתקנה 29(ג1), או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים;

(3) המהנדס יאשר בתוך 30 ימים מיום הגשת המסמך האחרון הנדרש לפי פסקאות (1) ו-(2) כי הבקשה תואמת את הוראות התכן הקבועות בתקנות לפי חוק זה או שנמסרו במסגרת המידע לתוכנית לרישוי מהיר;

(4) התקבל דוח עורך הבקשה כאמור בפסקה (2), יבחן המהנדס בתוך המועד האמור בפסקה (3), אם השינויים המרחביים שנערכו בבקשה עומדים בתנאי החלטת הוועדה המקומית ותחול תקנה 35(ב) עד (ד) בשינויים המחויבים.

32. גורם מאשר שהופנתה אליו בקשה כאמור בתקנה 29(ג1) או (ג), ימסור את עמדתו לבקשה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הבקשה.

תשובת גורם מאשר

סימן ב': בקרת תכן במכון בקרה

33. (א) החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 27 ונקבע לפי סעיף 145(ב3) לחוק או לפי סעיף 81(ו1) ו-10 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014,⁷ כי נדרש אישורו של מכון בקרה לבקשה להיתר כאמור, יתקשר מבקש הבקשה עם מכון בקרה ויגיש למכון הבקרה את הבקשה להיתר ואת כל המסמכים והצרופות הנדרשים לפי התקנות האמורות, וכן המסמכים שפורטו במסגרת המידע לתוכנית לרישוי מהיר ובהחלטת רשות הרישוי שיש להגישם למכון הבקרה.
- (ב) לא מונו עורכי משנה נוספים לבקשה לפי תקנה 19(ד), רשאי מגיש הבקשה למנות עורכי משנה לכל תחום הנדרש בבקשה להיתר טרם הגשתה למכון הבקרה, והודעה על מינויים תצורף לבקשה להיתר שתוגש למכון הבקרה.

חלק ו': תחילת התוכנית ומתן ההיתר

סימן א': בדיקת המהנדס

34. דוח עורך הבקשה
עורך הבקשה יגיש למהנדס את אישור מכון הבקרה כאמור בסעיף 145(ב3) לחוק, כי תוצאות הבקרה תקינות וכן את הבקשה להיתר ודוח עורך הבקשה.
35. בדיקת התאמה לתנאי החלטת הוועדה המקומית
(א) התקבל דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 34, יבחן המהנדס אם השינויים המרחביים שנערכו בבקשה עומדים בתנאי החלטת הוועדה המקומית.
- (ב) ראה המהנדס כי בשל השינויים שנערכו בבקשה היא אינה עומדת עוד בתנאי החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה, יודיע על כך לעורך הבקשה ולמבקש הבקשה בתוך 15 ימים מיום קבלת הדוח ויציין כי נדרש לתקן את הבקשה להיתר בהתאם לתנאי החלטת הוועדה המקומית.
- (ג) המהנדס רשאי לראות בבקשה שנערכו בה שינויים כבקשה העומדת בתנאי החלטת הוועדה המקומית, אם הם מסוג השינויים המפורטים בתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992.⁸
- (ד) לא הודיע המהנדס כאמור בתקנת משנה (ב) במועד האמור באותה תקנת משנה, יראו את הבקשה כעומדת בתנאי החלטת הוועדה המקומית.

סימן ב': תחילת התוכנית ופירוט החיובים

36. פרוטום הודעה על אישור התוכנית
הודעה על אישור התוכנית לפי סעיף 117 לחוק תפורסם לאחר שהתקיימו התנאים כאמור בתקנה 29(1) ולאחר שנמצא כי הבקשה עומדת בתנאי החלטת הוועדה המקומית כאמור בתקנה 35 או שניתן אישור המהנדס כאמור בתקנה 31(3), לפי העניין.
37. פירוט החיובים הנדרשים
הוועדה המקומית תשלח בתוך 10 ימים מיום תחילת התוכנית את פירוט החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

סימן ג': מתן ההיתר ותוקפו

38. מתן ההיתר
רשות הרישוי תיתן את ההיתר בתוך 5 ימים מיום ששולמו החיובים או ניתנו הערבויות להבטחת התשלומים כאמור בסעיף 145(ד1) לחוק או שחלף המועד האמור בתקנה 37 והוועדה המקומית לא שלחה למבקש את פירוט החיובים כאמור באותה תקנה, ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בתקנות אלה.
39. תוקפו של היתר הוא שש שנים ממועד מתן ההיתר.

⁷ ס"ח התשע"ד, עמ' 474; התשפ"ב, עמ' 234.

⁸ ק"ת התשנ"ב, עמ' 803.

חלק ז': פיקוח נוסף על ביצוע העבודות

40. חלק זה יחול על תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 70 לחוק. תחולה
41. בנייה או עבודה לפי תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 70 לחוק, שאינה טעונה בקרת ביצוע במכון בקרה לפי סעיף 157ג, תבוצע לאחר שבעל ההיתר מינה מפקח ומסר הודעה על כך לרשות הרישוי. מינוי מפקח
42. המפקח יבצע את הפעולות האלה לצורך פיקוח על ביצוע עבודות השלד והעבודות לחיזוק המבנה באמצעות בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית: תפקידי המפקח
- (1) יבדוק אם תוכניות העבודה בתחום האדריכלות והשלד מתאימות זו לזו ומתאימות להיתר;
 - (2) יבדוק אם תוכניות העבודה בתחום האדריכלות והשלד מעודכנות בהתאם למהלך ביצוע העבודות;
 - (3) יבדוק אם מצוי באתר הבנייה קובץ של תוכניות העבודה בתחום האדריכלות והשלד;
 - (4) יבדוק אם העבודות מבוצעות לפי תוכניות העבודה בתחום האדריכלות והשלד ולפי הנחיות שנותן מי שמבצע פיקוח עליון כאמור בסעיף ד' בחלק ח' לתקנות רישוי בנייה;
 - (5) יערך מעקב אחר תוצאות בדיקות מעבדה מאושרת הנדרשות לפי כל דין, שהועברו אליו מהקבלן או מהוראתו;
 - (6) התקבלה תוצאת בדיקת מעבדה שאינה תקינה, המפקח יבדוק אם מי שמבצע פיקוח עליון כאמור בסעיף ד' בחלק ח' לתקנות רישוי בנייה, נתן הנחיות לתיקון, באותו תחום שלגביו בוצעה הבדיקה האמורה, ובמידת הצורך יודיע לו כי עליו לתת הנחיות כאמור;
 - (7) יודיע למתכנן שלד הבניין על התקדמות שלבי הביצוע כאמור בתקנה 45(א).
43. המפקח יהיה נוכח באתר הבנייה במהלך ביצוע העבודות באופן הנדרש כדי לבצע את תפקידו כאמור בתקנה 42 וכן בכל שלב מהשלבים המפורטים בתקנה 45(א). נוכחות באתר הבנייה
44. (א) גילה המפקח, במסגרת תפקידו לפי תקנה 42, ליקוי, טעות או חריגה מתוכניות העבודה בתחום האדריכלות והשלד – סמכויות המפקח לעניין תיקון ליקויים
- (1) יודיע על כך לאחראי לביקורת על הביצוע;
 - (2) הוא רשאי להורות על ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך תיקון הליקוי, הטעות או החריגה כאמור ולקבוע מועדים לביצוע;
 - (3) הוא רשאי להורות על ביצוע בדיקות המעבדה הנדרשות בנסיבות העניין.
- (ב) הורה המפקח על ביצוע פעולות כאמור בתקנת משנה (א), יבדוק אם בוצעו הפעולות האמורות; לא בוצעו הפעולות שעליהן הורה המפקח או לא בוצעו במועד שעליו הורה, המפקח יודיע על כך למהנדס הוועדה ויוסיף את המלצתו לעניין הסיכונים הנשקפים כתוצאה מכך.
45. (א) המפקח ימסור לאחראי לביקורת על הביצוע דוח על ביצוע תפקידיו כאמור בתקנה 42, בגמר כל שלב מהשלבים האלה, אם השלבים קיימים במהלך ביצוע העבודות: דיווח של המפקח

- (1) בגמר ביצוע עבודות חפירה לחיזוק היסודות;
 - (2) בגמר ביצוע אלמנט חיזוק יסוד ראשי;
 - (3) בגמר ביצוע עבודות האיטום בתת-הקרקע;
 - (4) בגמר ההכנות לביצוע עבודות החיזוק בקומת הקרקע;
 - (5) בגמר ביצוע עבודות החיזוק בקומת הקרקע;
 - (6) בגמר ההכנות לביצוע עבודות החיזוק של אלמנט ראשי בקומה טיפוסית;
 - (7) בגמר ביצוע אלמנט חיזוק ראשי בקומה טיפוסית;
 - (8) בגמר הקמת השלד, ובכלל זה גמר העבודות לחיזוק המבנה.
- (ב) עם סיום ביצוע עבודות השלד והעבודות לחיזוק המבנה ימסור המפקח לאחראי לביקורת על הביצוע חוות דעת מסכמת שתכלול פירוט בדבר ממצאי בדיקתו בביצוע תפקידיו כאמור בתקנה 42, ובכלל זה פירוט הליקויים, אם נמצאו.

חלק ח': תחילה ותחולה

46. תחילתן של תקנות אלה חודשיים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה), והן יחולו על בקשה למידע לתוכנית לרישוי מהיר שהוגשה ביום התחילה או לאחריו, ועל תוכנית לרישוי מהיר ובקשה להיתר לפיה שיוגשו לפי מידע כאמור.
47. בתקופה שעד תום ארבע שנים מיום התחילה יראו כאילו אחרי חלק ו' נאמר:

”חלק ו' 1: החלטה בבקשה להיתר ברשות הרישוי

סימן א': תחולה

- 39א. חלק זה יחול על תוכנית לרישוי מהיר שהוגשה בתקופת תוקפו של חלק זה ועל בקשה להיתר שהוגשה מכוחה, במקום תקנה 23, חלק ד' ותקנה 37, אם פורסמה הודעת הוועדה המקומית כאמור בתקנה 39ג.
- 39ב. הוועדה המקומית רשאית, בתוך חודשיים מתחילת תקנות אלה, לקבוע שבמרחב התכנון שלה רשות הרישוי היא שתדון ותחליט בבקשה להיתר שהוגשה מכוח התוכנית לרישוי מהיר, כאמור בסעיף 145א(ג) לחוק.
- 39ג. החליטה הוועדה המקומית כאמור בתקנה 39ב, תפרסם הודעה בדבר החלטתה ברשומות, בעיתון כמשמעותו בסעיף וא לחוק, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובמשרדי הוועדה המקומית.

סימן ב': מידע, מסירת הודעות והתנגדות בעל

זכות במקרקעין

- 39ד. המהנדס יכלול במידע הנמסר כאמור בתקנה 11(א), גם מידע בדבר ההחלטה שהתקבלה כאמור בתקנה 39ב.
- 39ה. החליטה הוועדה המקומית לאשר תוכנית לרישוי מהיר, תשלח הוועדה הודעה בדבר החלטתה כאמור לכל בעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתוכנית.

התנגדות בעל זכות 139. בעל זכות במקרקעין רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום שהוועדה המקומית מסרה לו הודעה בדבר החלטתה לאשר את התוכנית לרישוי מהיר; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה.

סימן ג': אופן הבקרה המרחבית

בדיקת התאמת הבקשה 139. המהנדס יבדוק, בתוך 45 ימים מיום שמולאו התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה לאשר את התוכנית, אם מתקיימים התנאים האלה (להלן – תנאי הבקרה המרחבית):

(1) הבקשה להיתר היא לפי התוכניות התקפות, התוכניות המופקדות, התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט לאשרה;

(2) הבקשה להיתר תואמת את המידע לתוכנית לרישוי מהיר שנמסר, בכפוף להוראות התוכנית לרישוי מהיר שהוחלט לאשרה;

(3) ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע לתוכנית לרישוי מהיר, אם לא שונו בתוכנית לרישוי מהיר;

(4) הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין, אם נשלחה כאמור בתקנה 22;

(5) הבקשה תואמת הוראות אחרות לפי החוק, החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

עריכת שינויים בבקשה 39. (א) המהנדס רשאי, בכל עת ולא יאוחר מעשרה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית, לחוות את דעתו בדבר שינויים שיש לערוך בבקשה להיתר אם ראה שלא מתקיימים בה תנאי הבדיקה המרחבית.

(ב) בבקשה להיתר לתוספת לבניין קיים, שהוגשה לפי תוכנית לפי סעיף 70 לחוק, רשאי המהנדס להורות על שינוי, תיקונו או הריסתו של חלק מבניין קיים בתנאי שהחלק שלגביו לא מבוקש ההיתר יותאם לתנאי הבקרה המרחבית ולתקנות תכנון הבניין, ובלבד שקיים קשר בין החלק האמור ובין העבודה נושא ההיתר.

(ג) עורך הבקשה רשאי להגיש בקשה מתוקנת לפי השינויים שהתבקשו כאמור בתקנות משנה (א) או (ב) עד חמישה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית.

(ד) על אף האמור בתקנות משנה (ג), המהנדס רשאי להתיר לעורך הבקשה להגיש תיקונים לבקשה בכל עת, ובלבד שהבקשה המתוקנת תוגש בתוך תקופת הבקרה המרחבית וטרם מתן החלטת רשות הרישוי בבקשה.

סימן ד': החלטת רשות הרישוי

39ט. (א) בתוך 45 ימי הבקרה המרחבית, תחליט רשות הרישוי אם הבקשה להיתר עומדת בתנאי הבקרה המרחבית או אם לדחותה לפי תקנה 39א; ההחלטה תישלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה, למגיש ההתנגדות לבקשה, אם הוגשה התנגדות, ואם החליטה לאשר את הבקשה – תשלח את החלטתה גם לגורם מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית שאישורו, תיאום או התייעצות עימו הם תנאי למתן היתר לפי תוכנית או לפי כל דין, או לגוף נוסף שהופנתה אליו בקשה לקבלת מידע להיתר לפי תקנה 10(ב) או (ד), זולת אם ביקש גוף כאמור שלא לקבל את ההחלטה.

(ב) בהחלטה לאשר בקשה להיתר תבהיר רשות הרישוי כי היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

(1) קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 34;

(2) אם הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן הסמכות אינה נתונה לבקר מורשה או שאין במכון הבקרה בקר מורשה לעניין אותה סמכות – קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין;

(3) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

(4) הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות רישוי בנייה, אם נדרש;

(5) במקרקעי ישראל – קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 22(1).

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב)1, אם הבקשה היא מסוג הבקשות שאינן בסמכות מכון בקרה, ונדרשו אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, תציין זאת רשות הרישוי בהחלטתה וכן תבהיר כי היתר הבנייה יינתן רק לאחר מילוי כל אלה:

(1) קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר כאמור;

(2) הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 31(2);

(3) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

(ד) נוסף על האמור בסעיף 145(ג2) לחוק, רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה –

(1) דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע;

(2) פירוט תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה שנועדו להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו לפי ההיתר ולפי כל דין, ויהיו תנאים בהיתר;

(3) פירוט תנאים למהלך ביצוע העבודה נושא ההיתר וכן עמדת מכון הבקרה לבדיקתם, ובכלל זה הריסתו של בניין שיש לו קשר עם העבודה המוצעת, תאשר ויהיו תנאים בהיתר;

(4) פירוט תנאים למתן תעודת גמר, שיהיו תנאים בהיתר.

139. (א) הגיש בעל זכות במקרקעין כאמור בתקנה 139 התנגדות, תבחן רשות הרישוי את ההתנגדות ותכריע בה בתוך תקופת הבקרה המרחבית.

(ב) הכריעה רשות הרישוי בהתנגדות שהוגשה, תשלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה ולמגיש ההתנגדות החלטה מנומקת בתוך ארבעים וחמישה ימים ממועד קליטת הבקשה.

139א. (א) רשות הרישוי תחליט לדחות את הבקשה להיתר בשל אחד או יותר מאלה:

החלטת רשות רישוי לדחות בקשה להיתר

(1) הבקשה אינה עומדת בתנאי הבקרה המרחבית;

(2) רשות הרישוי קיבלה התנגדות של בעל זכות במקרקעין לבקשה ובשל קבלת ההתנגדות לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה;

(3) רשות הרישוי קיבלה את עמדתו של גורם מאשר או גוף נוסף ולפיה לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

(ב) רשות הרישוי תשלח למבקש הבקשה להיתר ולעורך הבקשה, החלטה מנומקת בדבר דחיית הבקשה, בתוך 45 ימי הבקרה המרחבית; העתק ההחלטה יישלח למגיש התנגדות לבקשה ולגורם מאשר אם החליטה לדחות את הבקשה בשל הסיבות המנויות בתקנת משנה (א)(3).

139ב. החלטת רשות הרישוי תונחה משיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות התוכניות החלות, התוכנית לרישוי מהיר שאושרה, החוק והתקנות לפיו ולפי אלה בלבד, ויצוין בה המועד להגשת ערר על ההחלטה ומענה של ועדת הערר.

שיקולים להחלטת רשות הרישוי

139ג. (א) תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שלוש שנים מיום שהתקבלה, ואם הוגש ערר בעניינה – התקופה שבמהלכה היה הערר תלוי ועומד לא יבואו במניינה, אלא אם כן ועדת הערר החליטה שאין לעכב את מתן ההיתר כאמור בסעיף 152(ב)(2) לחוק.

תוקף החלטת רשות הרישוי

(ב) תוקפה של תוכנית לרישוי מהיר יפקע אם לא ניתן
היתר מכוחה בחלוף התקופה הקבועה בתקנה זו.

פירוט התשלומים 39ד.רשות הרישוי תשלח, לא יאוחר מ־10 ימים מיום תחילת
הנדרשים את פירוט החיובים לפי סעיף 145(ד) לחוק.

כ"ח בחשוון התשפ"ד (12 בנובמבר 2023)
(חמ 6526-3)

משה ארבל
שר הפנים

