

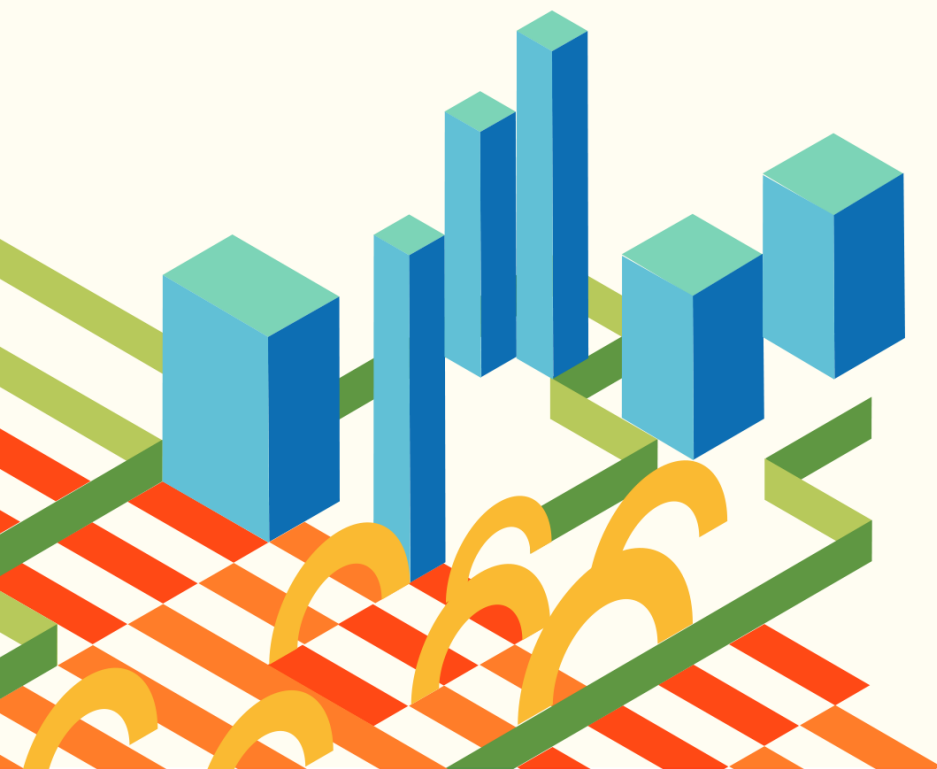
אגף תקנות והנחיות

התייעצות עם מהנדסי ועדות מקומיות 8.8.19

1. תיקונים לתקנות הפטור מהיתר

2. שינוי שימוש למטרת עסק

3. חתימה אלקטרונית – תיקון
לתקנות הרישוי



דרור לוינגר,
מנהל אגף תקנות והנחיות

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תיקונים

- **תיקון להגדרת מצללה (פרגולה) – הוספת סנטף:**
 - המצללה יכולה לכלול קירווי פלסטיק שקוף.
- **שינוי תנאים להקמת גדר – תקנה 5:**
 - לא בחזית הפונה לשטח ציבורי גם אם אינו פתוח.
 - לא בבתים משותפים.
- **שינוי תנאים להתקנת מחסום או שער – תקנה 10:**
 - עד גובה 1.5 מ' או גובה גדר הסמוכה לו, הגבוה מביניהם.
- **הרחבת הפטור להתקנת שלט – תקנה 14:**
 - התקנת שלט הצמוד כולו לבניין קיים – ללא מגבלת משקל ושטח השלט.
 - שלט בשטח העולה על 20 מ"ר נדרש לאישור מהנדס מבנים בדבר עיגון ויציבות.

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תיקונים

■ עבודות של חברות תשתית לפי סעיף 261(ד) לחוק בשטח מתקן תשתית קיים:

- מתקן או מבנה טכני, לרבות סככת להצללתו - בשטח עד 20 מ"ר וגובהו עד 4 מטרים. נדרשת הודעה 15 יום מראש בנוסף להודעה בדיעבד.
- שוחות ומשטחים – בשטח עד 40 מ"ר, גובה שוח מעל הקרקע עד 0.6 מ'.

- שינוי תנאים להצבת מבנים זמניים – תקנה 25:
- הפטור לא יחול בבית משותף, למעט אוהל או סככה.

- שינוי תנאים להצבת מחסן ליחידת דיור – תקנה 29:
- בבית משותף יוקם בשטח מקורה בלבד.

- נשמח להצעות נוספות להרחבת תקנות הפטור...

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התקנת מיתקן פוטו-וולטאי על גבי מאגר מים

הפטור כיום מתייחס לגגות מבנים בלבד. מוצע לאפשר בפטור מהיתר: התקנת מתקן PV בהספק עד 16 MW, על פני המים או על דפנותיו של מאגר מים או בריכת דגים שהוקמו כדין, לרבות מתקנים נלווים הנדרשים להפעלת המתקן – (שנאי, מתקן ציפה, כבילה), לאחר קבלת אישור רשות המים או משרד החקלאות, לפי העניין.

הודעה תישלח לרשות הרישוי 45 ימים לפני ביצוע העבודה ולאחר ביצוע העבודה בצירוף האישורים הנדרשים ואישור מהנדס מבנים.



Source: Ciel & Terre



תקנות התכנון והבניה

(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תיקון

עבודות בשטח מבני תעשייה

תקנות הפטור הקיימות מתייחסות בעיקר לעבודות במבני מגורים.

למפעלי תעשייה יש מאפיינים ייחודיים:

1. צרכים משתנים בשוק התעשייה מצריכים ביצוע עבודות באופן שוטף לצורך התאמת פסי ייצור, הוספת מתקנים ומערכות בטווח זמן קצר ביותר.
2. קיימים שטחים לא מקורים במפעל תעשייה בהם מצויים מתקנים שונים ולכן שינוי שעשוי להיחשב כשינוי פנימי בבניין רגיל יהיה טעון היתר בשטח מפעל תעשייה.
3. קיימת רגולציה ענפה של רגולטורים רבים ברישוי עסקים בתחום התעשייה בהיבטי בטיחות, בריאות, סביבה, כיבוי אש.
4. לתוספות ושינויים קטנים בשטח מפעל קיים יש בד"כ השפעה מרחבית מעטה.

לאור האמור מוצע להוסיף פרק בתקנות הפטור לעניין עבודות במפעלי תעשייה. הפרק יכלול התייחסות להוספת מתקנים ומבנים טכניים, הקמת מחסנים, משטחי עבודה, גגונים וסככות הצללה, צנרת, תאי שירותים ומקלחות, גדרות, עבודות פיתוח, החלפת רכיבים קיימים ברכיבים דומים.

הפטור בכפוף להודעה מראש, קבלת אישורים נדרשים מגופים שונים ומסירת הודעה בדיעבד בצירוף מפת AS MADE.

הנוסח שיגובש יישלח להתייחסות.

תקנות התכנון והבניה

(שינוי שימוש למטרת עסק), התשע"ט – 2019

בשנת 2017 תוקן חוק התכנון והבניה ונוסף סעיף 145 לחוק:

(א) על אף האמור בחוק זה רשות הרישוי המקומית תיתן אישור לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק (בסעיף זה – אישור לשינוי שימוש), אם התקיימו כל אלה:

- (1) השימוש המבוקש למטרת עסק הותר בתכנית החלה על המגרש והוא תואם אותה ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש;
- (2) התכנית שלפיה מבוקש האישור לשינוי שימוש אושרה לאחר יום תחילתו של חוק זה כאמור בסעיף 279;
- (3) הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר;
- (4) הבקשה אינה למטרת מפעל לייצור תעשייתי;
- (5) השימוש המבוקש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו, או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.

(ב) ניתן אישור לשינוי שימוש, לא יידרש כל אישור נוסף של מכון בקרה ולא יהיה צורך בקבלת היתר נוסף על ההיתר הקיים.

(ג) (1) רשות הרישוי תחליט בבקשה לפי סעיף זה, לאחר שדנה בהערות שהוגשו לה לפי התקנות האמורות בסעיף קטן (ה), ככל שהוגשו, בתוך 30 ימי עבודה מיום שנקלטה;

(2) לא החליטה רשות הרישוי המקומית בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יראו זאת כסירוב לתת אישור ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר בתוך 15 ימים מתום התקופה האמורה; ועדת הערר תחליט בבקשה בתוך 30 ימים מהיום שהוגשה לה.

(ד) הרואה את עצמו נפגע מהחלטת רשות הרישוי המקומית לסרב לבקשה לפי סעיף זה או לדחות הערה שהוגשה לפי סעיף זה רשאי לערור לפני ועדת הערר בתוך 15 ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה; ועדת הערר תחליט בערר בתוך 30 ימים מיום הגשתו.

(ה) שר האוצר יקבע בתקנות הוראות בדבר אופן הגשת בקשה לאישור לשינוי שימוש ותנאים מוקדמים להגשתה, ובכלל זה הגשתה בדרך מקוונת, פרטי הבקשה, הסכמתם הנדרשת של בעלי הזכויות במקרקעין לגביהם הוגשה הבקשה, משלוח הודעות ושמיעת הערות בעלי זכויות כאמור שלא נתנו את הסכמתם לבקשה, וכן תקופת תוקפו המזערית של אישור לשינוי שימוש.

(ו) על אף הוראות פרק זה, על אישור לשינוי שימוש לפי סעיף זה, יחולו הוראות סעיף זה בלבד ולא יראו בשינוי שימוש כאמור שימוש חורג.

תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשע"ט – 2019

תקנות מוצעות בהתאם לסעיף 145 לחוק, בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ה)
145ה(ה) שר האוצר יקבע בתקנות הוראות בדבר אופן הגשת בקשה לאישור לשינוי שימוש ותנאים מוקדמים להגשתה, ובכלל זה הגשתה בדרך מקוונת, פרטי הבקשה, הסכמתם הנדרשת של בעלי הזכויות במקרקעין לגביהם הוגשה הבקשה, משלוח הודעות ושמיעת הערות בעלי זכויות כאמור שלא נתנו את הסכמתם לבקשה, וכן תקופת תוקפו המזערית של אישור לשינוי שימוש.

נוסח התקנות גובש בשנים 2017-2018 ועודכן לאחרונה לאור הערות הציבור. כעת מתגבש נוסח מעודכן לתקנות המובא בפניכם בהדגשת התיקונים ביחס לנוסח הקודם.



תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשע"ט – 2019

עיקרי ההליך

- הליך מקוון מול רשות הרישוי – **לא יהיה ברישוי זמין בשנים הקרובות.**
- ~~חובה להגיש בקשה לקבלת מידע (המהנדס ימסור את המידע בהתאם לתקנות הרישוי).~~ **אין חובה להגיש בקשה למידע. ההליך אינו הליך של היתר בנייה.**
- הגשת בקשה לשינוי שימוש - ע"י עורך בקשה ותכלול פרטים וצורפות בהתאם למוצע בתקנות. **אין צורך בהגשת מפת מדידה אלא תרשים מתאר בלבד.**
- הסכמה ומשלוח הודעה לבעלי זכויות במקרקעין – הסדר זהה להסדר הקיים בבקשה להיתר.
- בדיקת תנאים מוקדמים – בידי המהנדס בתוך 10 ימים לצורך קליטתה.

תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשע"ט – 2019

עיקרי ההליך

- **בדיקת התאמת הבקשה בהתאם להוראות סעיף 145 לחוק (לרבות הכרעה בהערות בעלי זכויות במקרקעין) – בתוך 30 ימים מקליטת הבקשה:**

1. השימוש המבוקש למטרת עסק הותר בתכנית החלה על המגרש והוא תואם אותה ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש.
2. התכנית שלפיה מבוקש האישור לשינוי שימוש אושרה לאחר יום תחילתו של החוק כאמור בסעיף 279 לחוק.
3. הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר.
4. הבקשה אינה למטרת מפעל לייצור תעשייתי.
5. השימוש המבוקש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו, או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.

תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשע"ט – 2019

עיקרי ההליך

■ רשות רישוי רשאית לסרב לבקשה בשל הסיבות הבאות:

1. הבקשה אינה עומדת בתנאי בדיקת ההתאמה.
2. רשות הרישוי קיבלה הערה של בעל זכות במקרקעין לבקשה ובשל קבלת ההערה 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.~~ **מסגרת שיקול הדעת הינה לפי הוראות סעיף 145 לחוק.**

■ תוקף האישור

- ככלל האישור יינתן לצמיתות.
- רשות הרישוי רשאית מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, לקבוע את תקופת תוקפו של האישור שלא תפחת מחמש שנים.
- רשות הרישוי רשאית להאריך או לחדש את האישור.

חתימה אלקטרונית - תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון), התשע"ט – 2019

רקע

- תיקון לחוק חתימה אלקטרונית :
 1. שינוי המצב החוקי – אין חובה לחתימה אלקטרונית מאושרת.
 2. יש לקבוע את מאפייני החתימה לפי תכלית דרישת החתימה בחיקוק והנסיבות.
- התמיכה בסרגל הכלים ברישוי זמין
- הפחתת נטל רגולטורי

התיקון המוצע לתקנות

- הגשת מפת מדידה – דרך ממשק מפ"י או חתימה אלקט' מאושרת של מודד
- הגשת בקשה להיתר – לא תידרש חתימה אלקט' מאושרת של עורך הבקשה
- על קובץ ההיתר – מהנדס ויו"ר חותמים חתימה אלקט' מאושרת. גורמים נוספים לא יידרשו לחתום על ההיתר (עורך הבקשה, עורכי משנה)
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות – לא תידרש חתימה אלקט' מאושרת של אחראי לביקורת על הביצוע

תופץ הנחייה מסודרת המסכמת את נושא החתימות בהליך רישוי בנייה

תודה על ההקשבה !

