



תוכן עניינים

2..... טיוטת תקנות

- 2..... א. שם התקנות המוצעות
- 2..... ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן [למילוי רק בעת הפצה להערות הציבור]
- 2..... ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

3..... טיוטת תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ה-2025

- 3..... 1. הוספת תקנה 9א
- 3..... 2. תיקון תקנה 20
- 3..... 3. תיקון תקנה 42
- 3..... 4. תיקון תקנה 46
- 3..... 5. תיקון תקנה 59
- 3..... 6. תיקון תקנה 60
- 4..... 7. תיקון תקנה 71
- 4..... 8. תיקון תקנה 72
- 4..... 9. תיקון תקנה 76
- 4..... 10. תיקון תקנה 77
- 4..... 11. תיקון תקנה 78
- 5..... 12. תיקון תקנה 79
- 5..... 13. הוספת סימן ג'1
- 5..... "סימן ג'1 – סוגי עבודות שאינן טעונות אישור תחילת עבודה
- 6..... 14. הוספת תקנה 119א
- 6..... 15. תיקון תקנה 119ג
- 7..... 16. הוספת תקנה 119טו
- 8..... 17. תיקון תקנה 119יט
- 9..... 18. תיקון תקנה 119לא
- 9..... 19. תיקון תקנה 119לד
- 9..... 20. תיקון תקנה 119לה
- 9..... 21. תיקון תקנה 119לו
- 9..... 22. תחילה, תחולה והוראת מעבר
- 11..... דברי הסבר

טיוטת תקנות

א. שם התקנות המוצעות

תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025

ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן [למילוי רק בעת הפצה להערות הציבור]

בשנים האחרונות משרד הפנים ומינהל התכנון מובילים במקביל מספר מהלכים לייעול וטיוב של הליכי התכנון ורישוי הבנייה. אחד מאותם מהלכים הוא ביטול החלוקה, הן בתכנית והן בהיתר, בין שטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שירות ומעבר לחישוב שטחי הבנייה בשטח כולל בלבד. מוצע לתקן את כלל התקנות המתייחסות לחלוקה האמורה בין שטחי הבנייה, כך שהוראותיהן יאפשרו מעבר לתכנון ורישוי הבנייה בשטח כולל. בין היתר, מוצע לתקן גם את התקנות שבנדון, שעניינן הליך רישוי הבנייה, בכל אותן הוראות הנוגעות לשטחי הבנייה.

כמו כן, התקנות המוצעות עוסקות במספר נושאים נוספים:

- מוצעים שני תיקונים בנוגע להליך מתן אישור תחילת עבודות. האחד, הקניית הסמכות לתת אישור תחילת עבודות למהנדס במקום לרשות הרישוי (בהמשך לתיקון לחוק שבו נקבע כאמור) והשני במתן פטור מהצורך בקבלת אישור תחילת עבודות במקרים מסויימים. לעניין מתן הפטור, מוצע לקבוע הוראות ותנאים שבהתקיימם לא יידרש בעל ההיתר לקבל אישור תחילת עבודות על מנת להתחיל בביצוע העבודה לפי ההיתר.
- הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר. מוצע להגדיר מבנה ציבור בעל מורכבות תכן בנייה נמוכה שלגביו מורשה להיתר יהיה רשאי לתת היתר וכן לקבוע הוראות ותנאים שבהתקיימם סמכות הנתונה למהנדס, לרשות הרישוי או לוועדה המקומית תוקנה למורשה להיתר.
- בתקנות נקבע כי תוקף ההחלטה למתן היתר הוא שנתיים ותוקפו של היתר הבנייה הוא שלוש שנים מיום שניתן (או שש שנים במקרים מיוחדים). עוד נקבע בתקנות, ההליך הנדרש על מנת להאריך את תוקף ההחלטה ותוקף ההיתר. מטרת התיקון המוצע לפשט את התהליך ולקבוע כי תוקפה של החלטה לתת היתר בנייה יהיה מראש שלוש שנים ותוקפו של היתר בנייה יהיה מראש שש שנים (או תשע שנים במקרים מיוחדים) ולבטל את האפשרות הקיימת כיום לבקש את הארכת התוקף.

ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד הפנים:

טיוטת תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145, 145א, 157א, 157ב, 158מח(ד) ו-265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק) ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ולעניין תקנה 9 – בתוקף סמכותי לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. הוספת תקנה 9א בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016³ (להלן – התקנות העיקריות), אחרי תקנה 9 יבוא:

"בחינה תקופתית 9א. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025⁴ לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021⁵, תתבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן."

2. תיקון תקנה 20 בתקנה 20א) לתקנות העיקריות, אחרי פסקה (1) יבוא:

"(1א) התכניות החלות על המקרקעין, שהיתר מכוחן יינתן בשטח כולל כאמור בתקנה 2א לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992⁶;"

3. תיקון תקנה 42 בתקנה 42ד) לתקנות העיקריות, בפסקה (2) אחרי "פירוט תנאים" יבוא "לתחילת עבודה או".

4. תיקון תקנה 46 בתקנה 46 לתקנות העיקריות –

(1) בתקנת משנה א), במקום "שנתיים" יבוא "שלוש שנים";

(2) תקנות משנה ב) עד ד) – יימחקו.

5. תיקון תקנה 59 בתקנה 59 לתקנות העיקריות, בתקנת משנה א) –

(1) במקום "שלוש" יבוא "שש";

(2) במקום "שש" יבוא "תשע".

6. תיקון תקנה 60 בתקנה 60 לתקנות העיקריות –

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 208.

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשפ"ה, עמ' 1110.

⁴ **תקנות אלה**

⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

⁶ ק"ת התשנ"ב, עמ' 798; התשפ"ה, עמ' [יעודכן בפרסום].

(1) בכותרת, במקום "הארכת" יבוא "שינוי פרטי היתר";

(2) תקנות משנה (א) ו-(ב) – יימחקו;

(3) במקום תקנת משנה (ג) יבוא:

"(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין במהלך ביצוע העבודות, רשאית רשות הרישוי, לשנות את פרטי בעל ההיתר או בעל הזכויות, לפי הענין."

תיקון תקנה 71 7. בתקנה 71(א) לתקנות העיקריות, ברישה, במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".

תיקון תקנה 72 8. בתקנה 72 לתקנות העיקריות, אחרי "שיגישו" יבוא "למהנדס".

תיקון תקנה 76 9. בתקנה 76 לתקנות העיקריות -

(1) בכותרת, במקום האמור בה יבוא:

"הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה";

(2) בתקנת משנה (א) -

(א) ברישה -

(1) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

(2) במקום "להודעה" יבוא "לבקשה";

(ב) בפסקה (3), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

תיקון תקנה 77 10. בתקנה 77 לתקנות העיקריות -

(1) בכותרת, במקום "רשות הרישוי" יבוא "המהנדס";

(2) בתקנת משנה (א), במקום "רשות הרישוי תבדוק" יבוא "המהנדס יבדוק";

(3) בתקנת משנה (ב), במקום "רשות הרישוי" יבוא "המהנדס";

(4) בתקנת משנה (ג), במקום "החליטה רשות הרישוי" יבוא "החליט המהנדס";

תיקון תקנה 78 11. בתקנה 78 לתקנות העיקריות -

(1) בכותרת, במקום "רשות הרישוי" יבוא "המהנדס";

(2) בתקנת משנה (א), במקום "אישרה רשות הרישוי" יבוא "אישר המהנדס".

תיקון תקנה 79 12. בתקנה 79 לתקנות העיקריות -

(1) בתקנת משנה (א) -

(א) אחרי "תחילת עבודה" יבוא "או מסירת הודעה למהנדס הוועדה על תחילת עבודה כאמור בסימן ג'1";

(ב) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

(2) בתקנת משנה (ג) -

(א) במקום "רשות הרישוי תחליט" יבוא "המהנדס יחליט";

(ב) במקום "הודיעה רשות הרישוי על החלטתה" יבוא "הודיע המהנדס על החלטתו";

(3) בתקנת משנה (ד), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".

הוספת סימן ג'1 13. אחרי תקנה 79 לתקנות העיקריות יבוא :

"סימן ג'1 – סוגי עבודות שאינן טעונות אישור תחילת עבודה

הקמת בניין חדש 79א. (א) הקמת בנין חדש למגורים אינה טעונה למגורים אישור תחילת עבודות ולא יחולו לגביה תקנות 75 עד 78, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים :

(1) הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, הינו עד 42 מטרים;

(2) לפחות 80% משטחי הבניה שאושרו בהיתר מיועדים למגורים ובכלל זה שטחים למטרת שירות המשרתים את המגורים;

(3) ההיתר ניתן על ידי רשות הרישוי ולא על ידי מורשה להיתר;

(4) עורך הבקשה של ההיתר שניתן רשום
כמורשה להיתר בפנקס המורשים להיתר ;

(5) עורך הבקשה כאמור בפסקה (4)
הודיע למהנדס על כוונה להתחיל בביצוע
העבודות לפי ההיתר שניתן, לאחר שמצא כי
התקיימו כל התנאים לתחילת עבודות
שנקבעו בסימנים א' ו-ב' לחלק זה, במידע
להיתר או בהיתר ; ההודעה תימסר 5 ימים
לפחות לפני תחילת ביצוע העבודות ;

(6) המורשה להיתר צירף להודעה כאמור
בפסקה (5) את כל המסמכים המפורטים
בסעיפים 76(א)(1) עד (6) ;

(7) היה ההיתר מסוג ההיתרים שאינם
טעונים בקרת תכן ובקרת ביצוע במכון
בקרה כאמור בסעיף 158מח(2)(ב) לחוק,
יצורפו המסמכים המפורטים בתקנות
תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה
ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018⁷ ולא יצורפו
להודעה המסמכים המפורטים בסעיף
76(א)(2).

(ב) הודעה כאמור בתקנת משנה (א)(5) תהווה
אישור זמני לחיבור לתשתית לצורך ביצוע
העבודות."

הוספת תקנה 14. אחרי תקנה 119א לתקנות העיקריות יבוא :
119א

"מבנה ציבור 119א לעניין סעיף 158מח(ד) לחוק, יראו מבנה ציבור
שמורכבות תכן . ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מטרים רבועים או
הבנייה לגביו נמוכה תוספת למבנה ציבור ששטחה הכולל אינו עולה על
50 מטרים רבועים, כמבנה ציבור שהמורכבות של
תכן הבנייה לגביו נמוכה."

תיקון תקנה 119יג 15. בתקנה 119יג לתקנות העיקריות, בתקנת משנה (ב) -

⁷ ק"ת התשע"ח, עמ' 2074 ; התשפ"ד, עמ' 3500.

(1) בפסקה (2), בפסקת משנה (ב), בסופה יבוא :

"לעניין תכנית שאושרה לאחר יום כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023) ושטחי הבנייה בה נקבעו בשטח כולל או שנקבע בהוראותיה כי היתר מכוחה יינתן בשטח כולל או תכנית כאמור בתקנה 20(א)(א1) - יפורט השטח הכולל המותר לבנייה מעל ומתחת לקרקע."

(2) בפסקה (8), במקום "בנייה במרווח כאמור" יבוא "בנייה במרווח הטעונה אישור המהנדס כאמור בפרט 4.10";

(3) אחרי פסקה (9) יבוא :

"(10) פרטי חשבון בנק לצורך תשלום שומת המורשה להיתר כמשמעותה בסעיף 158נא(ז)(1) לחוק."

הוספת תקנה 119טו אחרי תקנה 119טו לתקנות העיקריות יבוא : 16.

119טו

"בקשה להפעלת 119טו(א) בבקשה לקבלת הבהרות כאמור בתקנה סמכות 1. 119טו, מורשה להיתר רשאי לכלול בקשה להפעלת סמכות הנתונה בידי הוועדה המקומית, רשות הרישוי המקומית או המהנדס, לפי העניין, הנדרשת לו לשם הגשת הבקשה להיתר באחד או יותר מהנושאים הבאים (בתקנה זו – בקשה) :

(1) סמכות שנקבעה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983⁸, למעט הסמכות שנקבעה בתקנות 2ה לעניין מפרץ חניה בדרך סמוכה, 2ז ובפרטים 2(ב), 2א, 4, 7 לחלק א' לתוספת לתקנות האמורות; לבקשה לפי פסקה זו יצורפו הנתונים המפורטים בחלקים ב' עד ד' לתוספת לתקנות האמורות, הנדרשים לשם חישוב מספר מקומות החניה לפי סוג השימוש בקרקע;

(2) סמכות שנקבעה בפרט 4.10 בחלק ד' בתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר;

⁸ ק"ת התשמ"ג, עמ' 1737.

(3) סמכות בכל נושא בתחום המגרש הכלול בבקשה, שנקבעה בתכנית, אם לפי התכנית הפעלתה אינה טעונה פרסום לציבור או יידוע של בעלי זכויות במקרקעין במגרש שאינו כלול בבקשה; לבקשה לפי פסקה זו יצורף החלק הרלוונטי מתוך התכנית הראשית שלגביו מבוקשת הפעלת הסמכות;

(4) סמכות שנקבעה בתכנית, לעניין חיבור לתשתיות ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב או תקשורת וניתן אישור בעל התשתית לחיבור לתשתיות כאמור; לבקשה לפי פסקה זו יצורפו החלק הרלוונטי מתוך תכנית הפיתוח ואישור בעל התשתית כאמור.

(ב) כללה הבקשה את הצרופות כאמור בתקנת משנה (א), רשות הרישוי או המהנדס ישיבו לבקשה להפעלת סמכותם בתוך 10 ימים מיום שהוגשה והוועדה המקומית תשיב לבקשה להפעלת סמכותה בתוך 30 ימים מיום שהוגשה.

(ג) בתשובתם לבקשה, המהנדס, רשות הרישוי או הוועדה המקומית, לפי העניין, יפעילו את סמכותם וינמקו את תשובתם לבקשה ואינם רשאים לדרוש נתונים או מסמכים נוספים.

(ד) אם המהנדס, רשות הרישוי או הוועדה המקומית, לפי העניין, לא הפעילו את סמכותם כאמור בתקנת משנה (ג) במהלך התקופה כאמור בתקנת משנה (ב), יהיה רשאי המורשה להיתר להפעיל את הסמכות שהפעלתה התבקשה.

תיקון תקנה 119 יט 17. בתקנה 119 יט לתקנות העיקריות, אחרי תקנת משנה (ד) יבוא:

"(ה) לא נמסר פירוט החיובים, ישלם המורשה להיתר את היטל ההשבחה בהתאם לשומת המורשה להיתר לפרטי חשבון הבנק שנמסר לו כאמור בתקנה 119 יג(ב)(10)."

- תיקון תקנה 119 לא 18. בתקנה 119 לא לתקנות העיקריות, אחרי "רשות הרישוי" יבוא "או המהנדס".
- תיקון תקנה 119 לד 19. בתקנה 119 לד לתקנות העיקריות, בכותרת וברישה, במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".
- תיקון תקנה 119 לה 20. בתקנה 119 לה לתקנות העיקריות -
- (1) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";
- (2) במקום "רשות הרישוי רשאית" יבוא "המהנדס רשאי";
- (3) במקום "לה" יבוא "לו".
- תיקון תקנה 119 לו 21. בתקנה 119 לו לתקנות העיקריות -
- (1) בתקנת משנה (א) -
- (א) בפסקה (1), במקום "לרשות רישוי מקומית" יבוא "למהנדס";
- (ב) בפסקה (2), במקום "שנתנה רשות רישוי" יבוא "שנתן המהנדס";
- (2) בתקנת משנה (ה), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".
22. תחילה, תחולה והוראת מעבר
- (א) תחילתן של תקנות אלה, למעט תקנות 20(א), 46, 59, 60 ו-119(ב)(2) (ב) לתקנות העיקריות, כפי נוסחן בתקנות אלה, ביום ה' בתמוז התשפ"ה (1 ביולי 2025) (להלן – יום התחילה) והן יחולו, לעניין בקשה להפעלת סמכות, על בקשה כאמור שהוגשה ביום התחילה ולאחריו, אף אם המידע למורשה להיתר נמסר ערב יום התחילה.
- (ב) תחילתן של תקנות 20(א) ו-119(ב)(2) (ב) לתקנות העיקריות, כפי נוסחן בתקנות אלה, ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים (תיקון), התשפ"ה-2025⁹ והן יחולו על מידע להיתר שנמסר במועד האמור ולאחריו.
- (ג) תחילתן של תקנות 46, 59 ו-60 לתקנות העיקריות, כפי נוסחן בתקנות אלה, ביום כ"א באב התשפ"ה (15 באוגוסט 2025) (להלן – יום התחילה הנוסף) והן יחולו על:

⁹ יעודכן בפרסום

(1) לעניין החלטה לאשר בקשה להיתר – החלטה כאמור שהתקבלה
ביום התחילה הנוסף ולאחריו והחלטה כאמור שביום התחילה הנוסף
טרם חלפו שנתיים מיום שהתקבלה ;

(2) לעניין היתר - היתר שניתן ביום התחילה הנוסף ולאחריו והיתר
שביום התחילה הנוסף טרם חלפו שלוש שנים מיום שניתן.

(ד) לעניין היתר שביום התחילה הנוסף חלפו שלוש שנים או יותר מיום
שניתן – תמשיך לחול לגביו תקנה 60 לתקנות העיקריות, כפי נוסחה ערב יום
התחילה הנוסף.

_____ התשפ"ה (_____ 2025)

(חמ 5221-3)

משה ארבל
שר הפנים

דברי הסבר

תקנה 1

בהתאם להוראות סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021, מוצע לקבוע כי תיערך בחינה תקופתית ראשונה לתקנות אלה בתום 10 שנים מיום תחילתן.

תקנה 2

בתקנה 2א לתקנות חישוב שטחים נקבעו המקרים שבהם היתר בנייה יינתן בשטח כולל, ללא חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. על מנת להנגיש למבקש המידע את המידע בנוגע לאופן חישוב שטחי הבנייה בהיתר, מוצע לתקן את תקנה 20(א) ולקבוע כי המהנדס ימסור מידע בנוגע לתכניות שהיתר מכוחן יינתן בשטח כולל.

תקנה 2

מוצע לתקן את תקנה 42(ד)(2) ולקבוע כי רשות הרישוי יכולה לקבוע תנאי לתחילת עבודה גם אם אין אישור תחילת עבודה, לגבי אותם מקרים שבהם מוצע לתת פטור מקבלת אישור תחילת עבודה.

תקנה 4

תקנה 46 לתקנות רישוי הבניה מקנה למהנדס הוועדה, לבקשת מבקש ההיתר, סמכות להאריך את תוקף ההחלטה לאחר בקשה להיתר וקובעת כי עליו להחליט בבקשה בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו. ככל שהמהנדס לא משיב לבקשה בתקופה האמורה, ברירת המחדל היא שתוקף ההחלטה מוארך לשנה נוספת.

לאחר אישור הבקשה ברשות הרישוי נדרשים מבקש ההיתר ועורך הבקשה להשלים בין היתר הליך של בקרת תכן לרבות מינוי צוות יועצים והשלמת תכנון מפורט, התקשרות עם מכון בקרה או לחלופין קבלת אישור גורמים שונים, וכן תשלום אגרות והיטלים אשר לא אחת נדרש לשם כך מימון בנקאי מורכב. הניסיון מלמד כי לעתים התקופה הקצובה בתקנות אינה מספיקה להשלמת כלל התנאים לקבלת ההיתר ונדרש להאריכה. בפועל, החלטות רשויות הרישוי מוארכות על פי רוב לשלוש שנים ללא הפעלת שיקול דעת המהנדס ולמעשה מדובר בהליך פרוצדוראלי שאינו יעיל.

לאור האמור לעיל ועל מנת להקל על מבקשי ההיתרים ועל מהנדסי הוועדות ולצמצם את העומס הביורוקרטי, מוצע לקבוע מראש את תוקף החלטת רשות הרישוי לאחר בקשה להיתר בניה לשלוש שנים, במקום שנתיים עם אפשרות להארכה בשנה נוספת כפי שקבוע היום, וללא צורך בהגשת בקשה להארכה.

תקנות 5 ו-6

בתקנה 59 נקבע כי תוקף היתר בניה הוא שלוש שנים וכי רשות הרישוי רשאית לקבוע במקרים מסוימים תוקף ארוך יותר שלא יעלה על משש שנים.

בתקנה 60(א) נקבע כי מוסד התכנון שנתן את ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, רשאי להאריך את תוקף היתר הבניה לתקופה נוספת של עד שלוש שנים ובלבד שאין מניעה לפי כל דין.

במקרים רבים של היתרי בניה מורכבים תקופה של שלוש שנים אינה מספיקה לשם קבלת אישור תחילת עבודות, ביצוע העבודה וקבלת תעודת גמר, ולפיכך היתרים רבים מוארכים לבקשת בעל ההיתר וברוב מוחלט של המקרים הארכת ההיתר ניתנת, כך שלמעשה מדובר בהליך פרוצדוראלי מיותר. לפיכך מוצע מראש לקבוע כי תוקף היתר הבנייה יהיה שש שנים ורשות הרישוי רשאית לקבוע במקרים

מיוחדים תוקף ארוך יותר שלא יעלה על תשע שנים.

עוד מוצע, לתקן את תקנה 60(ג), המתייחסת לאפשרות של שינוי זהות בעל היתר בניה או בעל זכויות במקרקעין במקרה של הארכה או חידוש תוקף היתר. לאור השינוי המוצע בתקנה 59 וביטולה של תקנה 60(א), מוצע תיקון בתקנה 60(ג) כך שיובהר כי ניתן לשנות את פרטי בעל היתר הבנייה או בעל הזכויות במקרקעין במהלך ביצוע העבודות, ללא קשר להארכה או חידוש ההיתר.

תקנות 7, 8, 10 ו-11

הסמכות לתת אישור תחילת עבודה הועברה לפי החוק מרשות הרישוי למהנדס. לפיכך, מוצע לערוך את התיקונים המתאימים גם בתקנות אלה.

תקנה 9

מוצע לתקן את הכותרת לתקנה 76 בהתאם למהות הסעיף ולהבהיר כי מדובר בבקשה ולא בהודעה. בנוסף מוצע לתקן בכל מקום בהתאם להעברת הסמכות מרשות הרישוי למהנדס כפי שפורט לעיל.

תקנה 12

מוצע לתקן את תקנה 79 ולקבוע כי הגשת בקשה לביצוע היתר בשלבים תתאפשר גם במקרה בו לא ניתן אישור תחילת עבודה, ביחס לאותם מקרים שבהם ניתן פטור מקבלת אישור תחילת עבודה. כמו כן, מוצע לקבוע כי המהנדס הוא זה שיחליט בבקשה לביצוע היתר בשלבים.

תקנה 12

בתיקון 143 לחוק נקבע כי שר הפנים רשאי לקבוע סוגי עבודות לגביהן לא יידרש אישור תחילת עבודות. לפיכך, מוצע להוסיף את סימן ג'1 ולקבוע כי הקמת בנין חדש למגורים שגובהו עד 42 מטרים, תהיה פטורה מקבלת אישור תחילת עבודות אם עורך הבקשה להיתר הוא מורשה להיתר ובהתקיים תנאים נוספים המפורטים בתקנה ובהם החובה למסור הודעה על כוונה להתחיל בביצוע העבודות בצירוף המסמכים הנוגעים לעניין כפי שפורטו בתקנה המוצעת.

תקנה 14

בתיקון 143 לחוק נקבע כי המורשה להיתר יהיה רשאי לתת היתר במבנה המשמש למבנה ציבור (או תוספת למבנה כאמור) שהוא אחד מאלה:

1. המבנה או התוספת למבנה נכללים בסוגי המבנים שיש להגיש לבקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה.

2. המבנה או התוספת למבנה הינם בעלי מורכבות תכן נמוכה כי שקבע שר הפנים.

בהתאם לכך מוצע לקבוע בתקנות כי מבנה ציבור שמורכבות תכן הבנייה לגביו היא נמוכה הוא מבנה ששטח הבנייה הכולל שלו אינו עולה על 100 מ"ר או הקמת תוספת למבנה כאמור ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר.

השטח המוצע הוא בהתאמה למידות הקבועות בתקנה 18(א), שעניינה מבנים שהיתר להקמתם אינו טעון היוועצות עם רשות הכבאות (הקמת מבנה חדש שלא יעלה על 100 מ"ר והקמת תוספת למבנה שלא תעלה על 50 מ"ר).

ההיגיון העומד בבסיס הצעה זו הוא שמדובר בבנייה בשטח קטן באופן יחסי למבנה ציבור ולפיכך מורכבות תכן הבנייה שלו היא נמוכה. עוד יצוין, כי מבנים אלה אינם טעונים בקרה במכון בקרה, נכון לעת

הזו.

תקנה 15

מוצע לתקן את תקנה 119(ב)(2) ולקבוע כי במסירת מידע להיתר למורשה להיתר לגבי תכנית בשטח כולל, יימסר מידע בדבר השטח הכולל המותר לבנייה מעל ומתחת לקרקע.

עוד מוצע, לתקן את תקנה 119(ב)(8), המתייחסת למידע שיימסר למורשה להיתר ביחס להוראות ותנאים שהמהנדס מוסמך לקבוע לפי כל דין לעניין ההיתר או ביצוע העבודה ומפרטת כדוגמה בנייה במרווח ותקן חניה. לאור תיקון המוצע לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, לפיו בהיתר שניתן על ידי מורשה להיתר, יידרש אישור המהנדס לצורך בנייה במרווח רק בבנייה מעבר לקו רחוב או גבול המגרש ולגבי אלמנטים בעלי השפעה על שכנים, גובלים ומרחב ציבורי, יש לתקן את תקנה 119(ב)(8) בהתאם.

תקנה 16

בתיקון 143 לחוק נקבע, כי מורשה להיתר רשאי להפעיל סמכות הנתונה לפי חוק זה או בהוראות תוכנית לוועדה המקומית, לרשות הרישוי המקומית או למהנדס הוועדה המקומית, ואשר נדרשת לו לשם הגשת הבקשה להיתר. כל זאת, בתנאי ששר הפנים קבע בתקנות שניתן להעביר למורשה להיתר את אותה סמכות וכן בתנאי שהמורשה להיתר פנה בבקשה להעברת סמכות ולא קיבל מענה בתוך התקופה שנקבעה בתקנות. בהתאם לסמכות שר הפנים, מוצע לקבוע את הסמכויות שניתן יהיה להעביר למורשה להיתר –

1. סמכות שניתנה לוועדה המקומית, לרשות הרישוי או למהנדס בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, למעט סמכויות מסויימות. הסמכויות שמוצע לאפשר להעביר למורשה נוגעות בעיקר לקביעת תקן החנייה, באותם מקרים שנקבע בתקנות טווח מסוים וזאת למעט נושאים המשפיעים על המרחב הציבורי שלא יועברו למורשה להיתר.

2. סמכות שניתנה למהנדס בפרט 4.10 בחלק ד' לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, לאשר בנייה במרווח בהיתר שניתן על ידי מורשה להיתר, שהיא אחד מאלה: בנייה מעבר לקו רחוב או גבול המגרש, שלט ניצב למבנה, סוכך או גגון בולט (אם אורך הבליטה מקו הבניין עולה על מחצית המרווח), פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש וכן תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות.

3. סמכות שניתנה לוועדה המקומית, לרשות הרישוי או למהנדס בתכנית, בתחומי המגרש נשוא הבקשה, ובתנאי שהפעלת הסמכות אינה טעונה פרסום לציבור או יידוע בעלי זכויות. זאת, על מנת שלא תינתן למורשה סמכות בנושא שיש לו השפעה מהותית על המרחב שמחוץ למגרש נשוא ההיתר ועל הציבור.

4. סמכות שניתנה לוועדה המקומית, לרשות רישוי או למהנדס בתכנית, בתחומי המגרש נשוא הבקשה, בנושאים הקשורים לחיבור המבנה לתשתיות מסויימות ובתנאי שניתן אישור של בעל התשתית.

בנוסף, מוצע לקבוע הוראות בנוגע להליך הגשת הבקשה להפעלת הסמכות.

בין היתר, מוצע כי המורשה להיתר יהיה רשאי להגיש בקשה להפעלת סמכות בכל עת, כחלק מבקשה

לקבלת הבהרות למידע.

אם מדובר בסמכות שניתנה למהנדס או לרשות הרישוי, מוצע לקבוע כי המענה יינתן בתוך 10 ימי עבודה מיום שהוגשה בקשה להפעלת הסמכות, בדומה למועד שנקבע למתן מענה להבהרה. אם מדובר בסמכות שניתנה לוועדה המקומית, מוצע לקבוע כי המענה יינתן בתוך 30 ימי עבודה על מנת לאפשר זמן סביר לוועדה המקומית להתכנס ולהפעיל את סמכותה לפי הבקשה שהוגשה. עוד מוצע לקבוע, בהתאם להוראות החוק, כי אם הוגשה בקשה להפעלת סמכות, ולא הופעלה הסמכות בפרק הזמן הקבוע בתקנות, המורשה להיתר יהיה רשאי להפעיל את אותה סמכות.

תקנה 17

סעיף 158 נא(ז) לחוק קובע כי במסלול מורשה להיתר, במידה ולא נמסרה שומת השבחה על ידי הוועדה המקומית ושובר לתשלומה, על המורשה להיתר לפנות לשמאי מטעמו, לשלם את השומה ולהעביר עותק לוועדה.

התיקון המוצע הוא למעשה הסדרה של הליך תשלום השומה על ידי המורשה להיתר. במידה ולא נמסרה שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית אזי גם לא נמסר שובר לתשלום, כך שלמעשה אין למורשה להיתר ערוץ ישיר לתשלום השומה העצמית. לפיכך מוצע לקבוע כי הוועדה המקומית תפרסם באתר האינטרנט שלה מספר חשבון לתשלום שומה עצמית על ידי מורשה להיתר.

תקנות 18 עד 21

מוצע לערוך את התיקונים הנדרשים הנובעים מהעברת הסמכות לתת אישור תחילת עבודות מרשות הרישוי למהנדס.

תקנה 22

מוצע לקבוע הוראת תחילה ותחולה כך שתחילתן של התקנות יהיה ביום 1.7.2025, למעט התקנות הנוגעות למעבר לחישוב שטחי הבנייה בשטח כולל, שלגביהן תחילת התקנות תהיה עם תחילתו של התיקון לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992, במסגרתו נקבעו ההוראות הבסיסיות בנוגע למתן היתר בנייה בשטח כולל.