

הנחיות מעבר לתהליכי הרישוי ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבניה

החל מיום 3.4.16 או פרסום תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, לפי המוקדם, יש לפעול בהתאם להוראות תיקון מס' 101 בכל הנוגע לתהליכי הרישוי החדשים וחלה חובת הגשת כל הליכי הרישוי באמצעות המערכת המקוונת.

להלן מספר הנחיות ועדכונים לקראת תחילת העבודה לפי תהליכי הרישוי החדשים והמערכת המקוונת, ועד אשר תבצע התממשקות מלאה בין מערכת "רישוי זמין" לבין רשויות הרישוי. נבקש להבהיר כי במהלך 2016 ינתן מענה טכנולוגי להליכים ותהליכי עבודה נוספים באמצעות מערכת רישוי זמין.

1. תהליך מידע להיתר

החל מיום 3.4.16 נכנס תהליך המידע לתוקף באופן מלא ומחייב לרבות שימוש במערכת "רישוי זמין" של מנהל התכנון. לפיכך, **כל בקשה למידע שתוגש ממועד זה ואילך מחויבת בהגשה בדרך מקוונת באמצעות מערכת רישוי זמין. אין לקבל בקשה למידע להיתר בדרך אחרת.**

תכולת תיק המידע:

תיק המידע צריך בין היתר לכלול את רשימת המסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה להיתר כולל דרישות לנספחים לבקרת תכן (בהעדר מכון בקרה בשלב זה) ודרישות למסמכים ואישורים לשלבי הביצוע.

על הוועדה המקומית לבצע תיאום תשתיות מקומיות כחלק מתיק המידע להיתר. לצורך איסוף מידע בעניין תשתיות בזק/הוט/פרטנר/סלקום על הרשות המקומית לתאם ישירות מול גורמים אלו לקבלת מידע רלוונטי לבקשה למידע.

יודגש כי החל מיום 3.4.16 תכנס לתוקף הוראת סעיף 145(ג2) לחוק לפיה:

"רשות רישוי מקומית לא תתנה תנאים למתן היתר אלא אם כן התקיים אחד מאלה:

- (1) התנאי פורט במידע להיתר;
- (2) התנאי נדרש במפורש לפי חוק זה, לפי חיקוק אחר או לפי תכנית;
- (3) התנאי נדרש, במקרים חריגים, למניעת סיכון ממשי לציבור או לבריאותו, או למניעת מפגע סביבתי חמור, ובלבד שלא ניתן היה לדעת על הסיכון או המפגע האמור בעת מסירת המידע להיתר."

לפיכך יש לפרט את כל התנאים במסגרת המידע להיתר ולהבהיר כי הם מהווים תנאי להגשת בקשה להיתר.

בקשה להיתר המבוססת על מידע בתוקף שהופק ונמסר לפני ה-3/4/2016:

- א. על כל ועדה מקומית להגדיר עמוד ייעודי באתר הוועדה המפרט את המסמכים והדרישות להגשת בקשה להיתר לפי סוגי בקשות שונים¹. בנוסף לכך, בעמוד ייעודי זה יש לפרט האם נדרשים אישורים מגורמים מאשרים לשלב הגשת בקשה להיתר, או לשלב בקרת תכן לגופה של בקשה². **לצורך היערכות מיטבית יש להשלים עבודה זו עד ליום 3.4.16.**
- ב. מערכת רישוי זמין תיידע את עורך הבקשה כי עליו לבדוק באתר הוועדה המקומית בטרם הגשת בקשה להיתר על מנת לוודא אילו מסמכים ואישורים נדרשים כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.
- ג. במעמד קבלת בקשה להיתר שהוגשה במערכת לצורך בדיקת תנאים מוקדמים, רשות הרישוי תבדוק את המסמכים שהוגשו על פי הדרישות באתר הוועדה. במידה והבקשה אינה עומדת בתנאי הסף – לא תיקלט הבקשה, ויפורט מה נדרש לצרף בהגשה חוזרת.

¹ לדוגמה: מגורים צמודי קרקע, בנייה רוויה, מבני ציבור וכד'.

² בשלב בקרת התכן ניתן לדרוש אישורים מאת ארבעת הגורמים המאשרים במכון הבקרה בלבד: כבאות, פקע"ר, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

הליך מידע מפורט:

- א. הליך זה אינו קיים בשלב זה במערכת רישוי זמין של מנהל התכנון ולכן יש לבקש את אישורם של הגורמים שביקשו מידע מפורט כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- ב. כאשר מדובר על תיק מידע להיתר שנמסר לפני ה- 3.4.16 ואינו כולל התייחסות של גורמים מאשרים לפי חוק, תקנות או הוראות אחרות, על רשות הרישוי לציין בעמוד הייעודי באתר האינטרנט מאילו גורמים נדרשים אישורים **כתנאי להגשת בקשה להיתר**.

2. רשות מקרקעי ישראל

במערכת רישוי זמין קיים ממשק ראשוני עם רשות מקרקעי ישראל בשלב המידע להיתר. על פי ממשק זה, מערכת רישוי זמין מקבלת חיווי מקוון מרשות מקרקעי ישראל לגבי הצורך בקבלת אישורה כתנאי להגשת בקשה להיתר (כן או לא).

במקרה שרשות מקרקעי ישראל הינה בעלת הקרקע והבקשה נמצאה כטעונה את אישורה, יש לקבל את התייחסות רשות מקרקעי ישראל כתנאי להגשת בקשה להיתר ותוך 90 ימים מיום הפניה לקבלת הסכמתה להגשת הבקשה להיתר.

בשלב זה מערכת רישוי זמין אינה מנהלת את לוחות הזמנים של רשות מקרקעי ישראל³.

יש לשים לב כי בהליך הקלה או שימוש חורג, נספרים 90 הימים לקבלת התייחסות רשות מקרקעי ישראל מיום קבלת החלטת הוועדה המקומית ושליחת הודעה על כך לרשות מקרקעי ישראל.

3. הגשת בקשה להיתר

החל מיום 3.4.16 יש להגיש כל בקשה להיתר בדרך מקוונת⁴. יש להקפיד במיוחד על בקשות להיתר המבוססות על מידע להיתר שנמסר לאחר 3.4.16.

בשלב זה יש להמשיך להשתמש בטבלת חישוב השטחים הקיימת בטופס 1 כבסיס לקבלת חישובי השטחים כחלק אינטגרלי מהתכנית הראשית⁵.

4. הודעות לבעלי מקרקעין, פרסום הקלות/שימוש חורג

הודעות לבעלי מקרקעין: על מבקש הבקשה להיתר לקבל את אישורם של בעלי הזכויות במקרקעין השותפים איתו בנכס או לשלוח הודעות בדואר רשום לאותם הבעלים. כתנאי להגשת בקשה להיתר על עורך הבקשה לצרף באופן מקוון את כל ההוכחות לעניין שליחת ההודעות או סריקת הבקשה להיתר עליה חתומים בעלי הזכויות במקרקעין.

פרסום הקלה /שימוש חורג: בהליך של פרסום, על עורך הבקשה למסור לוועדה המקומית את הבקשה להיתר כולל בקשה להקלות/שימוש חורג. הוועדה המקומית מפיקה נוסח פרסום. הוועדה המקומית מפרסמת ושולחת הודעות לבעלי עניין על חשבון מבקש הבקשה להיתר. רק לאחר סיום הליך הפרסום יגיש עורך הבקשה באופן מקוון את כל ההוכחות לביצוע בפועל של התהליך הנדרש.

5. הליך בקרת תכן ברשות הרישוי

עד להקמת מכוני הבקרה הראשונים⁶, רשות הרישוי היא האחראית גם לבקרת תכן. לאחר קבלת מסמכי תכן ואישורים כפי שנדרשו בתיק המידע או בעמוד הייעודי באתר הוועדה, על רשות הרישוי לבצע בקרת תכן בתוך 30 ימים. בפרק זמן זה גם נדרש מבקש ההיתר להביא את האישורים הנדרשים מאת ארבעת הגורמים המאשרים שהיו אמורים להנתן במסגרת מכוני הבקרה: כבאות, פקע"ר, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

³ אנו פועלים להשלמת אפליקציה זו ומקווים כי בתוך חודשים ספורים ינתן מענה להיבט זה והמערכת תמנה את 90 הימים ממועד הגשת הבקשה לרמ"י, ותאפשר הגשת בקשה להיתר בחלוף 90 ימים ללא תגובת רמ"י.

⁴ ועדות מקומיות הנותנות שירות הגשת בקשה להיתר עד לשלב מתן ההיתר, בדרך מקוונת שלא באמצעות מערכת רישוי זמין יוכלו להמשיך ולעבוד באופן מקוון במערכת אחרת, לענין הליך היתר הבניה בלבד, עד ליום 3.4.17.

⁵ בחודש זה מתחיל פיילוט לשימוש ברובוט חישוב שטחים שפותח על ידי מנהל התכנון. רכיב זה יכין טבלת חישוב שטחים ע"פ מפרט פוליגונים אחיד ויערוך את התכנית הראשית יחד עם הטבלה. שכבת חישוב השטחים תושלל על גבי התכנית הראשית.

⁶ מועד צפוי 1.11.16.