



רשומות

קובץ התקנות

23 באוגוסט 2022

10306

כ"ו באב התשפ"ב

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 4), התשפ"ב-2022 3820

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 4), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 158מח(3), 158מט(א), 158נב(א), 158נג(ג), 158נז(ב) ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקינה תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1 בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016² (להלן – התקנות העיקריות) בתקנה 1 –

(1) אחרי ההגדרה "נציגות הבית המשותף" יבוא:

"ספק מים" – רשות מקומית או כל מי שהוסמך לספק מים לפי חוק המים, התשי"ט-1959³, או חברה כמשמעותה בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001⁴, המספקים מים למקרקעין;".

2. תיקון תקנה 12 בתקנה 12 לתקנות העיקריות, בפסקה (1), במקום "לשנה" יבוא "לחצי השנה".

3. תיקון תקנה 20 בתקנה 20(ב) לתקנות העיקריות, במקום הרישה יבוא "למידע להיתר הנמסר יצרף המהנדס את מפת המדידה להיתר כאמור בתקנה 12, או תרשים מיתאר כאמור בתקנה 13(ב), לאחר שבדק כי כל אלה סומנו על גבי מפת המדידה ותואמים את התוכניות החלות על המקרקעין, ואם יש צורך יפרט את התיקונים הנדרשים".

4. תיקון תקנה 33 בתקנה 33 לתקנות העיקריות, בתקנת משנה (א), במקום פסקה (6) יבוא:

"(6) קובץ מפת המדידה להיתר שמסר המהנדס כאמור בתקנה 20(ב), אלא אם כן פטר המהנדס את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר לפי תקנה 13; ואולם אם תוקף המידע להיתר ארוך משנתיים, יצורף קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך, מעודכן לשנתיים האחרונות לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר;".

5. אחרי תקנה 119 לתקנות העיקריות יבוא:

"חלק י"ב: הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר

סימן א': פרשנות והוראות כלליות

119א. על הליך רישוי בנייה באמצעות מורשה להיתר יחולו "תחולה – מורשה להיתר הוראות חלק זה.

119ב. חלק א', למעט תקנות 2(א) ו-4, יחול על הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר, בכפוף לאמור בחלק זה.

119ג. (א) כל בקשה, פנייה, תשובה והחלטה לפי חלק זה תיערך באופן מקוון. הליך מקוון לפי חלק י"ב

(ב) כל פעולה כאמור בתקנת משנה (א) המבוצעת כלפי רשות הרישוי או שמבצעת רשות הרישוי, תבוצע באמצעות מערכת רישוי זמין, בכפוף לתקנה 122(ב).

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ב, עמ' 197 ועמ' 224.

² ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשפ"ב, עמ' 2656 (2706).

³ ס"ח התשי"ט, עמ' 169; התשע"ז, עמ' 394.

⁴ ס"ח התשס"א, עמ' 454; התשפ"ב, עמ' 257.

פרסום טפסים	119ד. מנהל מינהל התכנון יפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון את צורתם ונוסחם של טפסים לפי הפרטים שנקבעו בחלק זה.
אישור המהנדס לעניין תכן הבנייה	119ה. בהליך רישוי בנייה באמצעות מורשה להיתר לא יידרש אישור המהנדס כאמור בחיקוקים אלה:
	(1) פרטים 2.60(א), 3.2.20, 3.7.5.1, 3.8.29.3, 3.8.29.5 עד 3.8.29.7 בתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר;
	(2) תקנה 29 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), התש"ף-2019 ⁵ ;
	(3) תקנה 15 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), התש"ף-2019 ⁶ .
הוראות ותנאים בסמכות המהנדס	119ו. סמכות רשות הרישוי לקבוע הוראות ותנאים לעניין ההיתר או ביצוע העבודה, אם נקבעה בתקנות לפי החוק, תהיה נתונה למהנדס, בהתייעצות עם יושב ראש הוועדה המקומית.

סימן ב': מידע נדרש להיתר

תחולת חלק ב'	119ז. חלק ב' יחול על בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר ומסירת מידע למורשה להיתר בכפוף לסימן זה.
הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר	119ח. הרוצה להגיש בקשה להיתר לפי פרק ה'4 לחוק, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר; מורשה להיתר יערוך בקשה כאמור.
פרטי הבקשה למידע למורשה להיתר	119ט. בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר תכלול את הפרטים האלה נוסף על האמור בתקנה 11:
	(1) פירוט אם מדובר בהקמת בניין חדש או בתוספת לבניין קיים;
	(2) בבקשה הכוללת תוספת לבניין קיים –
	(א) פירוט מיקום התוספת ושטחי הבנייה המשוערים;
	(ב) המורשה להיתר רשאי לפרט בבקשה, לכל היותר, שתי חלופות אפשריות לבניית התוספת.
צורפות לבקשה	119י. המורשה להיתר רשאי לצרף לבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר –
	(1) פרטים נוספים בנוגע לעבודה או לבנייה המבוקשת כדוגמת סקר עצים;
	(2) בקשה לקבל מידע בנושא מסוים;
	(3) בקשה לקבל אישור או הנחיה של המהנדס או של רשות הרישוי בעניין המצוי בסמכותם לפי דין.

⁵ ק"ת התש"ף, עמ' 48.

⁶ ק"ת התש"ף, עמ' 71.

119יא. בקשה מתוקנת שהוגשה כאמור בתקנה 15(ה) תיקלט במועד הגשתה אף אם לא התמלא לגביה האמור בתקנות 11 ו-12, ובלבד שתחום מפת המדידה תואם לפרטי המקרקעין כאמור בתקנה 11(1) שפורטו בבקשה.	בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים
119יב. המורשה להיתר יתייעץ עם רשות הכבאות ועם משרד הבריאות כאמור בתקנה 18.	התייעצות עם גורמים מאשרים
119יג. (א) המהנדס ימסור את המידע למורשה להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר. (ב) המידע למורשה להיתר יכלול את המידע המפורט בתקנה 20(א), למעט האמור בפסקאות (2), (17), (18) ו-20), וכן את המידע כמפורט להלן:	מסירת מידע להיתר
(1) הוראותיהן של התוכניות המתנות הגשת בקשה להיתר או הוצאת היתר בתנאים;	
(2) פירוט ההוראות הקבועות בתוכניות החלות על המקרקעין לעניין הבנייה המותרת בכל מגרש הכלול בבקשה לקבלת מידע, ובכלל זה –	
(א) מספר הקומות וגובהן;	
(ב) שטחי הבנייה המותרים מעל ומתחת לקרקע וחלוקתם למטרות עיקריות, מטרות שירות ומרפסות;	
(ג) מספר יחידות הדיור ושטחן המרבי, המזערי והממוצע;	
(ד) קווי הבניין;	
(ה) מפלס הכניסה;	
(ו) גובה הבניין;	
(3) הוראות בנושא פינוי פסולת בנייה ובנושא מניעת מפגעים;	
(4) רשימת הנספחים והמסמכים שהם תנאי להגשת בקשה להיתר או למתן היתר מכוח חיקוק, תוכנית או הנחיות מרחביות, או שיידרשו להגשה בשלב בקרת התכנון;	
(5) מידע בדבר הצורך בצירוף חוות דעת סביבתית לבקשה להיתר לפי תקנה 15 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003;	

⁷ ק"ת התשס"ג, עמ' 800; התשע"א, עמ' 498.

(6) מידע נוסף המצוי בידי המהנדס לעניין הפרטים הנוספים או הבקשה לקבל מידע, אישור או הנחיה כאמור בתקנה 119יא, אם צורפו לבקשה;

(7) הוראות והנחיות שקביעתן נתונה לסמכות הוועדה המקומית או רשות הרישוי לפי דין, אם הן קיימות במועד מסירת המידע;

(8) הוראות ותנאים שהמהנדס מוסמך לקבוע לפי כל דין לעניין ההיתר או ביצוע העבודה, ובכלל זה לפי תקנה 119ו, כדוגמת בנייה במרווח כאמור בחלק ד' לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר והתקנת מקומות חניה כאמור בתקנה 2א, זה ו-12 לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983⁸;

(9) אם אושרה תוכנית בינוי במקרקעין, המהנדס יצרף את התוכנית האמורה.

(ג) מצא המהנדס כי אין בידו לתת הוראות, הנחיות או תנאים או לתת אישור, כאמור בתקנת משנה (ב)(6) או (8), על בסיס הפרטים והמסמכים שהוגשו לו בבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר, יפרט המהנדס את העניינים שאינו יכול לתת הוראות לגביהם או שאינו יכול לאשר בשל העדר הפרטים או המסמכים כאמור.

(ד) פורטו בבקשה חלופות כאמור בתקנה 119י(2)(ב), ימסור המהנדס מידע למורשה להיתר כאמור בתקנה זו לגבי כל אחת מהחלופות.

(א) לא נמסר המידע להיתר המפורט בתקנה 119י(ג)(1) עד (5), מורשה להיתר אינו רשאי לתת היתר, ואולם ניתן להגיש בקשה להיתר לרשות הרישוי, שאינה באמצעות מורשה להיתר, ותקנה 24 תחול על בקשה כאמור.

(ב) לא נמסר המידע להיתר המפורט בתקנה 119י(ג)(6) עד (9) או לא ניתנה תשובת המהנדס לבקשה לקבלת הבהרות כאמור בתקנה 119טו, רשאי מורשה להיתר להגיש בקשה להיתר ולתת היתר אף בלא מידע או הבהרות כאמור, אך אין בכך כדי לגרוע מחובתו להגיש בקשה להיתר לפי כל דין ולעמוד בכל הוראות חיקוק, תוכנית והנחיות מרחביות החלות על המקרקעין.

אי-מסירת מידע
במועד

⁸ ק"ת התשמ"ג, עמ' 1737; התשע"ו, עמ' 1436.

הבהרות למידע	119טו. (א) מורשה להיתר רשאי להגיש למהנדס, בכל עת עד להגשת הבקשה להיתר וכל עוד המידע להיתר הוא בתוקף, בקשה לקבלת הבהרות בנוגע למידע שנמסר וכן בקשה למתן אישור, הוראות או הנחיות בנושא הנתון לסמכות המהנדס או רשות הרישוי לפי כל דין. (ב) המהנדס ישיב לבקשה בתוך 10 ימים מהמועד שהוגשה לו, ויראו את תשובת המהנדס כחלק מהמידע שנמסר. (ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), המהנדס רשאי, בתוך התקופה האמורה בתקנת משנה (ב), לדרוש הגשת פרטים ומסמכים נוספים לצורך מתן ההבהרות שהתבקשו. (ד) הוגשו פרטים ומסמכים כאמור וראה המהנדס כי לא הוגשו כל הפרטים והמסמכים שהתבקשו, ישלח למורשה להיתר הודעה בתוך 5 ימים מיום הגשת המסמכים, ובה יפורטו הפרטים והמסמכים החסרים; הוגשו פרטים ומסמכים כאמור ולא הודיע המהנדס כי חסרים פרטים או מסמכים, יראו בתום אותה תקופה כאילו הוגשו כל הפרטים והמסמכים שנדרשו. (ה) דרש המהנדס פרטים ומסמכים נוספים כאמור בתקנת משנה (ג), ישיב המהנדס לבקשה לקבלת ההבהרות בתוך 5 ימים מיום שהוגשו לו הפרטים והמסמכים שנדרשו כאמור בתקנת משנה (ד).
תחולת חלק ג'	סימן ג': הגשת בקשה להיתר ולקבלת פירוט החיובים 119טז. סימן א' בחלק ג' ותקנות 30 ו-36(ו) יחולו על בקשה להיתר באמצעות מורשה להיתר בכפוף לאמור בסימן זה. 119יז. (א) מבקש ההיתר ימנה מורשה להיתר, והוא יהיה עורך הבקשה להיתר. (ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), לאחר מתן אישור תחילת עבודות, ניתן שהמורשה להיתר לא יהיה עורך הבקשה.
מינוי מורשה להיתר	119יח. (א) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי את הבקשה להיתר, כאמור בסעיף 158נ(א) לחוק, אשר תכלול את הפרטים והמסמכים האלה:
הגשת הבקשה להיתר	(1) אשרור מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי מבקש ההיתר כי הוא מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה; (2) פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים;

(3) פרטי הבקשה, לרבות תיאור העבודה, השימוש והתוכניות שלפיהן הוגשה הבקשה;

(4) קובץ תוכנית ראשית;

(5) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש, לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה; אפשר שקובץ זה ייכלל בקובץ התוכנית הראשית;

(6) תצהירים כמפורט בסעיף 158(ב) לחוק;

(7) בקשה לקבלת פירוט החיובים כאמור בסעיף 158א לחוק;

(8) קובץ מפת המדידה להיתר שמסר המהנדס כאמור בתקנה 20(ב), אלא אם כן פטר המהנדס את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר לפי תקנה 13; ואולם אם תוקף המידע להיתר ארוך משנתיים, יצורף קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך, מעודכן לשנתיים האחרונות לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר.

(ב) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי את הבקשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א) לאחר שיש בידי אשורו מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין כי הם מסכימים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.

(ג) מועד הגשת הבקשה כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לעניין כל דין, כמועד קליטת הבקשה להיתר וכמועד שבו התקבלה החלטה לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42.

119טו. (א) רשות הרישוי תמסור את פירוט החיובים בתוך 45 ימים ממועד שנמסרו לה כל הפרטים כאמור בתקנה 119ו הנדרשים לשם חישוב החיובים.

מסירת פירוט
החיובים

(ב) ראה המהנדס כי לא הוגשו כל הפרטים כאמור בתקנה 119ו, הנדרשים לרשות הרישוי לשם חישוב החיובים, ישלח המהנדס למורשה להיתר הודעה, בתוך 5 ימים מיום שהוגשה הבקשה להיתר, ובה יפורטו הפרטים החסרים; לא הודיע המהנדס כי חסרים פרטים, יראו את הפנייה לקבלת פירוט החיובים ככוללת את כל הפרטים הנדרשים לשם חישוב החיובים.

(ג) בעת הגשת הבקשה להיתר כאמור בתקנה 119ו, המורשה להיתר יעביר לספק המים את הפנייה לקבלת פירוט החיובים כאמור בתקנה 119ו(א)(7) בצירוף המסמכים האמורים בפסקאות (4) ו-(5) באותה תקנה, לשם חישוב החיובים שמבקש ההיתר מחויב לשלם לספק המים לפי הוראות כל דין.

(ד) ספק המים ימסור למורשה להיתר ולרשות הרישוי את פירוט החיובים בתוך 30 ימים מיום שנמסרו לו כל הפרטים כאמור בתקנת משנה (ג) הנדרשים לו לשם חישוב החיובים, ותחול תקנת משנה (ב) בשינויים המחויבים.

119ב. תקנה 36(ה) תחול לעניין קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההיתר כאמור בסעיף 158מח(4) לחוק, ואולם על אף האמור בפסקה (2) באותה תקנה, המורשה להיתר יצרף לפנייה לרשות מקרקעי ישראל אך ורק את מסמכי הבקשה להיתר.

הסכמת רשות
מקרקעי ישראל

סימן ד': בקרת תכן

119בא. תקנות 49(ב) ו-50 יחולו לעניין בקרת תכן של בקשה להיתר באמצעות מורשה להיתר.

119בב. (א) בבקשה להיתר כאמור בסעיף 158מח(2) לחוק, המורשה להיתר יפנה לכל גורם מאשר מבין הגורמים המנויים בסעיף 158כא לחוק, אם נדרש אישורו או התייעצות עימו כתנאי למתן היתר לפי כל דין.

(ב) גורם מאשר כאמור ימסור את עמדתו בתוך 30 ימים מיום שהופנתה אליו בקשה כאמור.

119בג. (א) בבקשה להיתר כאמור בסעיף 158מח(2) לחוק, יתקשר מבקש הבקשה עם מכון בקרה ויגיש למכון הבקרה את הבקשה להיתר ואת כל המסמכים והצטרפות הנדרשים לפי תקנות עבודת מכון בקרה, וכן את המסמכים שפורטו במידע למורשה להיתר שיש להגישם למכון הבקרה.

(ב) ביצע מנהל בקרת התכן בקרת תכן לבקשה, יודיע על כך למורשה להיתר ולמבקש ההיתר ויצרף להודעתו דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.

119כד. (א) נמסר פירוט החיובים למורשה להיתר כאמור בתקנה 119יט טרם ביצוע בקרת תכן כאמור בסימן זה ונערכו שינויים בשטחי הבנייה המבוקשים בעקבות בקרת התכן שיש בהם כדי לשנות את חישוב החיובים, יפנה המורשה להיתר לרשות הרישוי ולספק המים בצירוף פירוט השינויים שנערכו ויבקש לקבל פירוט חיובים מעודכן.

ערכון פירוט
החיובים בעקבות
בקרת תכן

(ב) רשות הרישוי תמסור למורשה להיתר את פירוט החיובים המעודכן בתוך 45 ימים ממועד פניית המורשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א).

(ג) ספק המים ימסור למורשה להיתר ולרשות הרישוי את פירוט החיובים המעודכן בתוך 30 ימים ממועד פניית המורשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א).

(ד) ניתן היתר בלי ששולמו החיובים, כולם או חלקם, אין בכך כדי לגרוע מחובתו של החייב בתשלום החיובים.

סימן ה': מתן היתר בידי מורשה להיתר

תחולת חלק ו' 119כה. תקנות 56(ב), 57(א), (ב) ו-59(א) ו-60(ג), 61(ג) ו-62 עד 64 יחולו על היתר שנותן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר".

מתן ההיתר 119כו. בתוך שלוש שנים ממועד הגשת הבקשה כאמור בתקנה 119ו, המורשה להיתר ייתן את ההיתר לפי סעיף 158ב(א) לחוק, לאחר שבדק ומצא כי התקיימו כל ההוראות והתנאים המפורטים בסעיף האמור.

תנאים בהיתר 119כז. (א) המורשה להיתר יכלול בהיתר תנאים לצורך מתן אישור תחילת עבודות, תנאים למהלך ביצוע העבודה ותנאים למתן תעודת גמר, אם נכללו במידע להיתר או בחוות הדעת המסכמת של מכון הבקרה.

(ב) על ההיתר יחולו הוראות אלה:

(1) העבודה תבוצע לפי תקנות תכנ הבניין והוראות כל דין;

(2) פסולת הבנייה תפונה אל אתר מורשה לפי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה, במהלך העבודה או מייד לאחר השלמתה, אלא אם כן נאמר אחרת במידע שנמסר.

(ג) המורשה להיתר רשאי להוסיף בהיתר –

(1) תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה שנועדו להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו לפי ההיתר ולפי כל דין, לרבות רישום הערה לפי תקנה 27 או 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב–2011;

(2) תנאים למהלך ביצוע העבודה נושא ההיתר וכן הנחיות למכון הבקרה לבדיקתם, ובכלל זה הריסתו של בניין שיש לו קשר עם העבודה המוצעת;

(3) תנאים למתן תעודת גמר שנועדו להבטיח שהבנייה והעבודות בוצעו לפי ההיתר ולפי כל דין.

⁹ ק"ת התשע"ב, עמ' 74; התשפ"א, עמ' 280.

119כח. (א) עם מתן ההיתר ימסור המורשה להיתר לרשות
הרישוי עותק של ההיתר שנתן בצירוף המסמכים
והצטרפות האלה:

(1) אישור מכון הבקרה כאמור בסעיף 145(ב3)
לחוק, כי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף חוות
הדעת המסכמת של בקרת התכן ונספחי התכן
כאמור בתקנה 45(ב) לתקנות עבודת מכון בקרה, או
אישור של כל גורם מאשר כאמור בתקנה 119וכב,
לפי העניין;

(2) אישור בדבר תשלום החיובים, אם נמסר
למורשה להיתר פירוט החיובים, ואם לא נמסר פירוט
החיובים – אישור בדבר תשלום היטל השבחה בשל
ההיתר כאמור בסעיף 158נא(ז) או ערבויות להבטחת
תשלום היטל ההשבחה כאמור;

(3) נקבע בחיקוק או בתוכנית כי –

(א) אישורו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה
תנאי למתן היתר – העתק האישור של אותו
גורם;

(ב) תיאום או התייעצות עם מי שאינו מוסד
תכנון מהווים תנאי למתן היתר – חוות הדעת
שנתן אותו גורם לפי תקנה 16(ו) או תקנה 20;

(4) העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתוכנית כי
הגשתו היא תנאי למתן היתר;

(5) בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה –

(א) נספח שיפורט בו שם השיטה, מספר
אישורה, תקופת תוקפה, מועד אישורה והיקף
יישומה כפי שהורה 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, הודעה על כוונתו לתת את ההיתר.

(ב) המורשה להיתר ימסור, לבקשת רשות הרישוי וכל
עוד לא ניתנה תעודת גמר, כל מסמך נוסף שנדרש לפי דין
כתנאי למתן ההיתר.

119כט. (א) מורשה להיתר שנתן את ההיתר יאריך את תוקפו
של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על
שלוש שנים.

הארכת תוקף
היתר מאת מורשה
להיתר

(ב) לא יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד הארכתו.

119ל. (א) המורשה להיתר יחתום על טופס ההיתר; המורשה להיתר רשאי להוסיף להיתר נספחים שיהיו חלק בלתי נפרד ממנו, ובלבד שלא יצורפו נספחי התכן.

(ב) קובץ אלקטרוני חתום של ההיתר יישמר במשרדי רשות הרישוי ויפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית בתוך 5 ימים ממועד מסירתו לרשות הרישוי.

סימן ו': אישור תחילת עבודות

119ל.א. תקנות 71, 74, 76(א), למעט פסקה (3), ו-80 יחולו לעניין אישור תחילת עבודות שנותן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר".

119ל.ב. קבצים שיגישו למורשה להיתר ולמכון הבקרה האחראי לביקורת על הביצוע, עורך הבקשה ועורכי משנה, ייחתמו ביד מי שערך אותם, שיאשר בחתימתו כי המסמכים תואמים את היתר הבנייה.

119ל.ג. (א) לבקשה לאישור תחילת עבודה יצורפו הפרטים והמסמכים האלה, נוסף על האמור בתקנה 76(א):

(1) נספחים, צרופות ומסמכים אחרים שנכללו במידע למורשה להיתר שנמסר או בהיתר כי הם מהווים תנאי למתן אישור תחילת העבודה;

(2) תוכנית ארגון אתר.

(ב) אם הבקשה היא מסוג הבקשות כאמור בסעיף 158מח(2)(ב) לחוק, יצורפו להודעה גם המסמכים האמורים בתקנות עבודת מכון בקרה.

119ל.ד. הוגשה בקשה למתן אישור תחילת עבודה כאמור בתקנה 119ל.ג, ומצא מורשה להיתר כי התקיימו התנאים שנקבעו למתן אישור תחילת עבודה בחיקוק, בהיתר, בתוכנית ובמידע למורשה להיתר, יודיע לרשות הרישוי על כוונתו לתת אישור כאמור ויצרף להודעה את כל אלה:

(1) מספר ההיתר שמבוקש לבצע עבודות לפיו ותוקפו;

(2) שם בעל ההיתר;

(3) תוכנית ארגון אתר.

119ל.ה. נמסרה הודעה לרשות רישוי כאמור בתקנה 119ל.ד, רשות הרישוי רשאית לתת למורשה להיתר, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה לה ההודעה, הנחיות לתיאום תחילת העבודות בעניין שנכללו לגביו תנאי או הוראה במידע להיתר או בהיתר בנוגע לתיאום תחילת העבודות, וחל שינוי באותו עניין מאז שנכללו התנאי או ההוראה כאמור.

מתן אישור תחילת 119 ולו. (א) מורשה להיתר ייתן אישור תחילת עבודות אם מצא עבודות שהתקיימו כל אלה:

(1) חלפו 7 ימים מיום שמסר הודעה לרשות רישוי מקומית על כוונתו לתת אישור תחילת עבודה כאמור בתקנה 119לד;

(2) בוצעו ההנחיות לתיאום תחילת עבודות שנתנה רשות רישוי, אם הורתה לבצען כתנאי למתן אישור תחילת עבודות.

(ב) אישור כאמור יכלול אישור זמני לחיבור לתשתית לצורך ביצוע העבודות.

(ג) קובץ אלקטרוני חתום של האישור יועבר באופן מקוון למכון הבקרה, לבעל ההיתר, לקבלן, לעורך הבקשה ולאחראי לביקורת על הביצוע.

(ד) אם כללה העבודה נושא האישור יישום שיטת בנייה חדשה, יועבר העתק האישור גם לבעל השיטה, לגוף המוסמך ולמשרד הבינוי והשיכון.

(ה) עם מתן אישור תחילת עבודה, יעביר המורשה להיתר לרשות הרישוי קובץ אלקטרוני חתום של האישור בצירוף כל המסמכים שצורפו לבקשה לקבלת אישור תחילת עבודה.

119 ולו. השלט שיוצב באתר הבנייה יכלול, נוסף על האמור בתקנה 80, גם את פרטי המורשה להיתר. שילוט באתר הבנייה

סימן ז': ביצוע ובקרת ביצוע

119 ולח. תקנות 82, 84 עד 87, 89 (א) ו- (ב), 90 עד 94 יחולו על ביצוע ובקרת ביצוע של עבודה לפי היתר שנתן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר". תחולת חלק ח'

119 ולט. מכון הבקרה יערוך בקרת ביצוע לעבודה לפי היתר כאמור בסעיף 158מח(2) (א) לחוק לפי תקנות אלה ותקנות עבודת מכון בקרה. אופן בקרת ביצוע

119 מ. (א) מורשה להיתר יערוך ביקורים באתר הבנייה במהלך ביצוע העבודות לצורך בדיקה אם העבודה נושא ההיתר מבוצעת לפי ההיתר ולפי אישור תחילת עבודות. בקרת מורשה להיתר

(ב) ביקורים כאמור בתקנת משנה (א) ייערכו במספר ובמועדים הדרושים למורשה להיתר כדי לבצע את תפקידו כאמור, ובמועדים אלה לפחות:

(1) בגמר שלד;

(2) בגמר ביצוע העבודות ולפני מתן תעודת גמר;

(3) בבנייה חדשה או בתוספת בנייה על הקרקע – גם בגמר היציקה של רצפת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

עריכת ביקורת בשלבים נוספים 119מא. על אף האמור בתקנה 87, המורשה להיתר רשאי לחייב אחראי לביקורת על הביצוע לערוך ביקורת בשלבים נוספים או במועדים שיוורה.

דיווח לרשות הרישוי 119מב. (א) דיווח לרשות הרישוי על ביצוע עבודה או שימוש בניגוד להיתר, לתוכנית או לחוק, כאמור בסעיף 158(ד) (ב) לחוק, יכלול פרטים בדבר העבודה או השימוש כאמור, מהות החריגה והיקפה.

(ב) מי שחלה עליו חובה לקיים פיקוח עליון על הבנייה, ימסור למורשה להיתר עותק מדיווח כאמור בתקנת משנה (א) שמסר לרשות הרישוי.

סימן ח': תעודת גמר

הגשת בקשה לתעודת גמר 119מג. (א) תקנה 95(א) תחול לעניין בקשה לקבלת תעודת גמר, ואולם הבקשה תוגש למורשה להיתר ולא ניתן לתת פטור מצירוף מפת עדות כאמור בפסקה (1) באותה תקנה.

(ב) אם הבקשה היא מסוג הבקשות כאמור בסעיף 158מח(2) (ב), יצורפו לבקשה גם המסמכים המפורטים בתקנה 95(ב).

מתן תעודת גמר 119מד. (א) מורשה להיתר ייתן תעודת גמר למי שהוא בעל היתר בתוקף, שהוא נתן או שנתן מורשה להיתר אחר, אם בדק ומצא כי התקיימו כל אלה:

(1) התנאים האמורים בסעיף 158נג(א) לחוק;

(2) החייב בתשלום היטל השבחה המציא למורשה להיתר אישור כי שולם הפרש התשלום לתשלום היטל השבחה כאמור בסעיף 158נא(2) לחוק או שנמסרה לרשות הרישוי ערבות מתאימה להבטחת תשלומי, אם הודיעה רשות הרישוי למורשה להיתר כי קיים הפרש לתשלום כאמור.

(ב) לצורך ביצוע הבדיקה כאמור בתקנת משנה (א) (1), המורשה להיתר רשאי להסתמך על –

(1) אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע לעבודה נושא ההיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות;

(2) חוות דעת מומחה בכל הנוגע לעניין שאינו בתחום מומחיותו של המורשה להיתר.

(ג) תעודת גמר תהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157א לחוק.

(ד) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי עותק מתעודת הגמר שנתן בצירוף כל המסמכים האמורים בתקנה 119מג ו-119מד(ב)(2).

סימן ט': שינויים במהלך ביצוע העבודה

119מז. (א) מורשה להיתר רשאי להיתר שינויים בהיתר שהוא נתן או שנתן מורשה להיתר אחר, במהלך ביצוע העבודה לפי ההיתר, אם התקיימו כל אלה:

שינויים שמורשה להיתר רשאי להיתר במהלך ביצוע העבודה

(1) השינויים נעשים בתוך תקופת תוקפו של ההיתר;

(2) בעל ההיתר נתן את הסכמתו לביצוע השינויים;

(3) השינויים דרושים, לצורכי התאמתו של ההיתר, במהלך ביצועה של העבודה;

(4) אין בשינויים תוספת לשטחי הבנייה הכוללים ולמספר הקומות שהותרו בהיתר;

(5) אם השינויים נוגעים לתכן הבנייה, ניתן אישור לביצוע השינויים כמפורט להלן:

(א) אישור מכון הבקרה, אם מכון בקרה מבצע בקרת ביצוע;

(ב) אם מדובר בעבודה שלא נדרשת בה בקרה של מכון בקרה או שאינה בסמכות מכון בקרה או בקר מורשה, ניתן אישורו של גורם מאשר כאמור בסעיף 158כא(א) לחוק, אם נדרש אישורו לפי דין או לפי המידע שנמסר למורשה להיתר לצורך מתן ההיתר ואם השינויים המבוקשים נוגעים לתחום התכן שלגביו נדרש אישורו;

(6) השינויים הם לפי החוק, התוכניות והמידע שנמסר למורשה להיתר;

(7) השינויים הם מסוג השינויים המפורטים בתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992¹⁰.

¹⁰ ק"ת התשנ"ב, עמ' 803.

(ב) התיר מורשה להיתר שינויים כאמור בתקנת משנה (א), יודיע על השינויים לרשות הרישוי ויצרף להודעה את מסמכי ההיתר שבהם בוצעו השינויים, עם סימון השינויים.

(ג) רשות הרישוי רשאית, בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לה הודעה כאמור בתקנת משנה (ב), לתת הוראות לעניין תיאום ביצוע העבודות בנוגע לשינויים שהותרו, אם בשל השינויים שהותרו חל שינוי בתנאי או בהוראה שנכללו באישור תחילת עבודות.

סימן י': החלפה והתפטרות בעלי תפקידים

תחולת חלק י"א 119מו. (א) תקנות 113(א) ו-114(ב), 116 עד 118 יחולו לעניין הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר, ואולם במקום "רשות הרישוי" ו"המהנדס" יקראו "המורשה להיתר".

(ב) תקנות 117 ו-118 יחולו על המורשה להיתר.

החלפה והתפטרות 119מו. (א) מבקש היתר רשאי להחליף את המורשה להיתר מורשה להיתר לפני מתן ההיתר שמינה לפי סעיף 158מח(1) לחוק, באדם אחר המוסמך לשמש מורשה להיתר.

(ב) הוחלף מורשה להיתר לאחר שהועברה לרשות הרישוי הבקשה להיתר ולפני מתן ההיתר, יודיע המורשה להיתר החדש לרשות רישוי על מינויו במקום המורשה להיתר שהוחלף, ויצרף להודעתו את המינוי שנתן מבקש ההיתר וכן תצהיר כאמור בסעיף 158נ(ב)(1).

(ג) מורשה להיתר רשאי בכל עת לפני מתן ההיתר, להתפטר מתפקידו באמצעות מתן הודעה למבקש ההיתר.

(ד) אין בהתפטרותו של מורשה להיתר או בהחלפתו בלבד כדי לשחרר את המורשה להיתר ואת מבקש ההיתר מהתחייבויותיהם לפי כל דין.

החלפה והתפטרות 119מח. (א) מורשה להיתר רשאי להתפטר מתפקידו לאחר מתן היתר באמצעות מתן הודעה לבעל ההיתר ולרשות הרישוי. לאחר מתן ההיתר

(ב) תחילתה של הודעת ההתפטרות היא 7 ימים לאחר מסירתה לידי בעל ההיתר.

(ג) התפטר מורשה להיתר, ימנה בעל ההיתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי; המינוי יהיה בהודעה לרשות הרישוי שתצורף לה הודעה של המורשה להיתר החדש על הסכמתו לשמש מורשה להיתר.

(ד) מיום מינויו יבוא המורשה להיתר החדש לעניין חלק זה, במקום המורשה להיתר.

(ה) כל עוד לא התמנה מורשה להיתר חדש לפי תקנה זו, רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של המורשה להיתר הקודם כעבודה שבוצעה שלא לפי היתר, אפילו בוצעה לפי שאר תנאי ההיתר.

(ו) תקנות משנה (ג) עד (ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על סיום תפקידו של מורשה להיתר בשל נבצרותו להמשיך למלא את תפקידו או בשל פיטוריו בידי בעל ההיתר.

התפטרות עורך משנה 119 מט. התפטר עורך משנה לפני מתן ההיתר, לא ייתן מורשה להיתר היתר כל עוד לא הוחלף עורך המשנה, אלא אם כן עורך הבקשה נתן את הסכמתו לשמש עורך משנה לאותו העניין.

התפטרות בעלי תפקידים 119 נ. בעל תפקיד רשאי, בכל עת, להתפטר מתפקידו ותחול תקנה 112 בשינויים המחויבים; התפטר האחראי לביקורת על הביצוע או המורשה להיתר, לא ימשיך מכון הבקרה בביצוע בקרת תכן או בקרת ביצוע, כל עוד לא הוחלף בעל התפקיד האמור.

תחילה, תחולה והוראת מעבר

6. (א) תחילתן של תקנות אלה חודשיים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה), והן יחולו על בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר שהוגשה ביום התחילה או לאחריו, ועל בקשה להיתר שתוגש לפי מידע כאמור.

(ב) על אף האמור בתקנה 119 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנות אלה, במהלך התקופה המפורטת להלן ניתן לבצע את ההליכים לפי תקנות אלה מול רשות הרישוי באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעות אתר האינטרנט של רשות הרישוי, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות הרישוי:

(1) לעניין סימן ב' בחלק י"ב לתקנות העיקריות כנוסחן בתקנות אלה – עד יום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023);

(2) לעניין חלק י"ב, למעט סימן ב' לתקנות העיקריות כנוסחן בתקנות אלה – עד יום כ' בטבת התשפ"ד (1 בינואר 2024) או בתום 30 ימים מיום שיפורסם שר הפנים הודעה ברשומות בדבר עדכון מערכת רישוי זמין לצורך ניהול ההליכים לפי תקנות אלה, לפי המוקדם משניהם.

י"א באב התשפ"ב (8 באוגוסט 2022)

(חמ 5221-3)

איילת שקד
שרת הפנים