

טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020 –  
הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020, בנוסח המצורף בזה.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לדון ולאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק לשם הגשתה המיידית לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

## דברי הסבר

### רקע כללי

בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (להלן – תיקון 101), נקבע כי במסגרת הליך רישוי הבנייה וכתנאי למתן היתר, אישור תחילת עבודות ומתן תעודת גמר, תבוצע בקרת תכן ובקרת ביצוע לעניין תכן הבנייה. הבקרה תבוצע על ידי מכוני בקרה, שהם גופים שיוקמו לצורך העניין. בתיקון מס' 122 לחוק התכנון והבנייה (שכלל תיקון עקיף (מס' 3) לתיקון 101) נקבע כי החל מיום 1 באפריל 2018 חלה חובת בקרה במכון בקרה לבנייה שעניינה הקמת בניין מגורים חדש בבניה רוויה כאמור (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 81(ו) לתיקון 101).

עוד נקבע, כי במשך תקופה של שנה, החל מיום 1 באפריל 2018 ועד 1 באפריל 2019 מבקש הבקשה להיתר רשאי לבחור ולהודיע לרשות הרישוי, במהלך השבועיים לאחר שהגיש את הבקשה להיתר, כי לא תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה (להלן – תקופת ההיערכות). כמו כן, נקבע כי במהלך תקופת ההיערכות האגרה המשולמת למכון הבקרה תשולם במלואה על ידי המדינה וזאת בנוסף למענק הקמה שנקבע בחוק בסך 150 אלש"ח למכון בקרה שיינתן לו רישיון בתקופת ההיערכות.

תקופת ההיערכות, שבהלכה ניתנה האפשרות למבקש הבקרה לבחור האם תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה, הוארכה במהלך תקופת הבחירות מכוח סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת ובהתאם לסעיף זה, היא עתידה לפקוע באמצע חודש יוני, כך שממועד זה תחול חובת בקרה במכון בקרה לכל בקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש בבניה רוויה כאמור (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 81(ו) לתיקון 101).

תקופת ההיערכות נועדה להוות תקופת "פיילוט", כך שיתאפשר לכלל הגורמים הרלוונטיים (עורכי הבקשות, רשויות הרישוי, מכוני הבקרה ומינהל התכנון), להיערך ארגונית ומקצועית כראוי להוספת שלב הבקרה במכון בקרה להליך רישוי בנייה ולהתנסות ביישומם ובפרט בממשקים שבין כלל הגורמים.

מהנתונים המצויים בידי מינהל התכנון, עולה כי במהלך תקופת ההיערכות מספר הבקשות להיתרים שעברו בקרת תכן במכון בקרה עומד על עשרות בקשות להיתרים בלבד.

הניסיון מלמד כי רשויות רישוי, מכוני בקרה ומגישי בקשות שהתנסו בהליך רישוי ששולב בו מכון בקרה במהלך תקופת ההיערכות, נדרשו לבצע שינויים בהיערכותם ולהתאים את התנהלותם לתהליך החדש.

לאור הנתונים האמורים ועל מנת לאפשר מצוי תקופת ההיערכות ובחינת המנגנון הקיים של ביצוע בקרת התכן במכוני הבקרה ובחינת התהליכים ומשמעותם, נדרשת תקופת היערכות נוספת בטרם החלת חובה גורפת על בקרה במכון בקרה כפי שנקבע בחוק המקורי. דברים אלו, נאמרים בין היתר על רקע הצורך לאפשר הפקת לקחים ומניעת עיכובים ופגיעה בהליך הרישוי והוצאת היתרי בניה, בשל אי בשלות המערכת ליישומה של מערכת בקרה זו.

על כך יש להוסיף את מצבו המיוחד של המשק בעת הזו, שמתמודד בחודשים האחרונים עם השפעות מצב החירום והמגבלות שהוטלו לצורך צמצום התפשטות נגיף הקורונה.. בנוסף להשפעה על השוק הפרטי, יצוין כי רשויות הרישוי מתמודדות בימים אלה עם עומס רב של בקשות שהוגשו במהלך החודשים האחרונים אך הטיפול בהן הושהה או התעכב. ליד רישוי בנייה שמשובל בו מכון בקרה מצריך היערכות והסתגלות לא מבוטלת בתהליכי העבודה גם מצד רשות הרישוי. עריכת התאמות בתהליכי העבודה ברשויות הרישוי בעת הזו כתוצאה מיישום החלטת חובת בקרה במכון בקרה, עלולה לגרום לעומס ולעיכובים נוספים.

לאור כל האמור, עלה כי נדרשת הארכת תקופת ההיערכות ובחינת התהליכים ומשמעותם וזאת על מנת למנוע פגיעה ולצמצם ככל הניתן את אי הוודאות ואת הנטל הרגולטורי המוטל על השוק הפרטי, בהסתגלות לנטל רגולטורי חדש בדגש על מצבו המיוחד של המשק בעת הזו.

לכן, מוצע להאריך את תקופת ההיערכות עד יום 16.6.2021.

יצוין כי בהמשך להוראות החוק וכן לסיכומים שנעשו לעת חקיקת התיקון המקורי, ועל מנת לסייע למכוני הבקרה בשל עיכוב בהחלת חובה על ביצוע בקרת תכנון במכוני המקרה, ניתן סיוע כספי למכוני הבקרה למשך תקופת ההיערכות. בהמשך לכך וכחלק מהצעדים הנדרשים לקידום הצעת החוק, יפעלו גורמי המקצוע בשיתוף אגף התקציבים, על מנת להמשיך את ההסדר כפי שנהג למתן הסיוע למכוני הבקרה למשך התקופה הנוספת שלגביה מוצע להאריך את תקופת ההיערכות.

### **נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה**

שוק הבניה, האחראי לכ-6% מהתוצר מהווה נדבך מרכזי בפעילות הכלכלית במדינה. מכוני הבקרה אשר ללא תיקון החקיקה צפויים להיכנס לתוקף באופן מחייב (ללא תקופת היערכות מספקת) עשויים להביא לעיכוב בפעילות בשוק הזה ולגרום להארכת משך הזמן להוצאת היתר בניה והבניה בפועל. בנוסף, בתקופה זו אנו עדים לעלייה באי ודאות בענף בעקבות נגיף הקורונה ועל כן הוספת רגולציה חדשה בעת הזו עשויה להוביל לפגיעה משמעותית בפעילותו. על כן, הארכת תקופת ההיערכות צפויה להוביל לכניסה הדרגתית יותר של מכוני הבקרה באופן שלא יביא לפגיעה בפעילות בשוק הבניה.

### **תקציב**

התקציב הנדרש לצורך הארכת ההסדר הקבוע בחוק למשך הארכת תקופת ההיערכות כפי המוצע בהצעת החוק, ימומן, בשנת 2020 מתוך תקציב מינהל התכנון לשנה זו ובשנת 2021 ייכלל בהצעת התקציב לשנה זו.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים מצורפת להצעת ההחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי : 07 חקיקה ממשלתית.

תחום פעולה עיקרי : 09 אחר.

מוגש על ידי שר הפנים

י"ח בסיון התש"ף  
10 ביוני 2020

## טיוטת חוק

### א. שם החוק המוצע

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020

### ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (להלן – תיקון 101), נקבע כי במסגרת הליך רישוי הבנייה וכתנאי למתן היתר, אישור תחילת עבודות ומתן תעודת גמר, תבוצע בקרת תכן ובקרת ביצוע לעניין תכן הבנייה. הבקרה תבוצע על ידי מכוני בקרה, שהם גופים שיוקמו לצורך העניין.

בתיקון מס' 122 לחוק התכנון והבנייה (שכלל תיקון עקיף (מס' 3) לתיקון 101) נקבע כי החל מיום 1 באפריל 2018 חלה חובת בקרה במכון בקרה לבנייה שעניינה הקמת בניין מגורים חדש בבניה רוויה כאמור (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 81(ו) לתיקון 101).

עוד נקבע, כי במשך תקופה של שנה, החל מיום 1 באפריל 2018 ועד 1 באפריל 2019 מבקש הבקשה להיתר רשאי לבחור ולהודיע לרשות הרישוי, במהלך השבועיים לאחר שהגיש את הבקשה להיתר, כי לא תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה (להלן – תקופת ההיערכות). כמו כן, נקבע כי במהלך תקופת ההיערכות האגרה המשולמת למכון הבקרה תשולם במלואה על ידי המדינה וזאת בנוסף למענק הקמה שנקבע בחוק בסך 150 אלש"ח למכון בקרה שיינתן לו רישיון בתקופת ההיערכות.

תקופת ההיערכות, שבהלכה ניתנה האפשרות למבקש הבקרה לבחור האם תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה, הוארכה במהלך תקופות הבחירות מכוח סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת ובהתאם לסעיף זה, היא עתידה לפקוע באמצע חודש יוני, כך שממועד זה תחול חובת בקרה במכון בקרה לכל בקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש בבניה רוויה כאמור (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 81(ו) לתיקון 101).

תקופת ההיערכות נועדה להוות תקופת "פיילוט", כך שיתאפשר לכלל הגורמים הרלוונטיים (עורכי הבקשות, רשויות הרישוי, מכוני הבקרה ומינהל התכנון), להיערך ארגונית ומקצועית כראוי להוספת שלב הבקרה במכון בקרה להליך רישוי בנייה ולהתנסות ביישומם ובפרט בממשקים שבין כלל הגורמים.

מהנתונים המצויים בידי מינהל התכנון, עולה כי במהלך תקופת ההיערכות מספר הבקשות להיתרים שעברו בקרת תכן במכון בקרה עומד על עשרות בקשות להיתרים בלבד.

הניסיון מלמד כי רשויות רישוי, מכוני בקרה ומגישי בקשות שהתנסו בהליך רישוי ששולב בו מכון בקרה

במהלך תקופת ההיערכות, נדרשו לבצע שינויים בהיערכותם ולהתאים את התנהלותם לתהליך החדש.

לאור הנתונים האמורים ועל מנת לאפשר מצוי תקופת ההיערכות ובחינת המנגנון הקיים של ביצוע בקרת התכון במכוני הבקרה ובחינת התהליכים ומשמעותם, נדרשת תקופת היערכות נוספת בטרם החלת חובה גורפת על בקרה במכון בקרה כפי שנקבע בחוק המקורי. דברים אלו, נאמרים בין היתר על רקע הצורך לאפשר הפקת לקחים ומניעת עיכובים ופגיעה בהליך הרישוי והוצאת היתרי בניה, בשל אי בשלות המערכת ליישומה של מערכת בקרה זו.

על כך יש להוסיף את מצבו המיוחד של המשק בעת הזו, שמתמודד בחודשים האחרונים עם השפעות מצב החירום והמגבלות שהוטלו לצורך צמצום התפשטות נגיף הקורונה. בנוסף להשפעה על השוק הפרטי, יצוין כי רשויות הרישוי מתמודדות בימים אלה עם עומס רב של בקשות שהוגשו במהלך החודשים האחרונים אך הטיפול בהן הושהה או התעכב. ליד רישוי בנייה שמשובל בו מכון בקרה מצריך היערכות והסתגלות לא מבוטלת בתהליכי העבודה גם מצד רשות הרישוי. עריכת התאמות בתהליכי העבודה ברשויות הרישוי בעת הזו כתוצאה מיישום החלת חובת בקרה במכון בקרה, עלולה לגרום לעומס ולעיכובים נוספים.

לאור כל האמור, עלה כי נדרשת הארכת תקופת ההיערכות ובחינת התהליכים ומשמעותם וזאת על מנת למנוע פגיעה ולצמצם ככל הניתן את אי הוודאות ואת הנטל הרגולטורי המוטל על השוק הפרטי, בהסתגלות לנטל רגולטורי חדש בדגש על מצבו המיוחד של המשק בעת הזו.

לכן, מוצע להאריך את תקופת ההיערכות עד יום 16.6.2021.

יצוין, כי בהמשך להוראות החוק וכן לסיכומים שנעשו לעת חקיקת התיקון המקורי, ועל מנת לסייע למכוני הבקרה בשל עיכוב בהחלת חובה על ביצוע בקרת תכנון במכוני המקרה, ניתן סיוע כספי למכוני הבקרה למשך תקופת ההיערכות. בהמשך לכך ולקידום הצעת החוק, יפעלו גורמי המקצוע בשיתוף אגף התקציבים, להארכת הפעלת ההסדר כפי שנהג למתן הסיוע למכוני הבקרה למשך התקופה הנוספת שלגביה מוצע להאריך את תקופת ההיערכות.

### **ג. עיקרי החוק המוצע והשפעת החוק המוצע על החוק הקיים**

החוק יתוקן כך שתקופת ההיערכות, שבמהלכה מבקש בקשה להיתר רשאי לבחור כי על הבקשה להיתר לא תחול חובת בקרה במכון בקרה, יוארך עד יום ו' בתמוז התשפ"א (16 ביוני 2021).

**ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה**

התקציב הנדרש לצורך הארכת ההסדר הקבוע בחוק למשך הארכת תקופת ההיערכות כפי המוצע בהצעת החוק, ימומן, בשנת 2020 מתוך תקציב מינהל התכנון לשנה זו ובשנת 2021 ייכלל בהצעת התקציב לשנה זו.

**ה. השפעת החוק המוצע על ההיבט המינהלי והתקן**

אין השפעה

**ו. הערות משרדי הממשלה**

לא התקבלו הערות.

**ז. עמדת היועץ המשפטי לממשלה**

לעמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), אין מניעה משפטית בקידום ההצעה.

**ח. להלן נוסח החוק המוצע**

## הצעת חוק מטעם הממשלה:

### חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020

תיקון סעיף 83 1. בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014,<sup>1</sup> בסעיף 83(יד) בפסקה (2), במקום "עד יום כ"ה באדר ב' התשע"ט (1 באפריל 2019)", יבוא "עד יום ו' בתמוז התשפ"א (16 ביוני 2021)".

---

<sup>1</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 474; התש"ף, עמ' 12.



## דברי הסבר

**סעיף 1** בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014 נקבעה חובת בקרה במכון בקרה לבנייה חדשה למגורים בלבד, בבנייה רוויה לבניין שאינו רב קומות. עוד נקבע, כי במשך תקופה של שנה מיום ט"ז בניסן התשע"ח (1 באפריל 2018), מגיש בקשה להיתר רשאי לבחור ולהודיע לרשות הרישוי, במהלך שבועיים מיום שהגיש את הבקשה, כי לא תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה (להלן – תקופת ההיערכות). זאת, כדי לאפשר לשוק להסתגל בהדרגה לכניסת מכוני הבקרה להליך רישוי הבנייה ולסייע בהטמעה מיטבית של תהליכי העבודה והממשקים בין עורכי הבקשה, רשות הרישוי ומכוני הבקרה. תקופת ההיערכות שסיומה נקבע ליום כ"ה באדר ב' התשע"ט (1 באפריל 2019) הוארכה במהלך תקופת הבחירות לכנסת העשרים ואחת, לכנסת העשרים ושתיים ולכנסת העשרים ושלוש מכוח סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת והיא עתידה לפקוע במהלך חודש יוני 2020.

לאור מצבו של המשק בעת הנוכחית, בשל ההתמודדות עם נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו על המשק ועל הציבור למניעת התפשטותו, ולאור הרצון לצמצם ככל הניתן את אי הוודאות ואת הצורך להסתגל לנטל רגולטורי חדש, מוצע להאריך את תקופת ההיערכות האמורה עד יום ו' בתמוז התשפ"א (16 ביוני 2021).

## **חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה**

### **נושא הצעת ההחלטה:**

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

במסגרת הצעת ההחלטה מוצע בהתאם לסמכות הממשלה לפי סעיף 41 לתקנון עבודת הממשלה לאשר עקרונית את טיוטת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (תיקון מס' 5), התש"ף-2020 ולהסמיק את ועדת השרים לענייני חקיקה לדון בטיטת החוק המצורפת להצעת ההחלטה, לאשר אותה על דעת הממשלה ולהגישה מיד לכנסת.

בסעיף 83(ד) לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) נקבעה, בין השאר, תקופת היערכות במהלכה מגיש הבקשה להיתר להקמת בנין מגורים חדש בבניה רוויה, רשאי לבחור ולהודיע לרשות הרישוי, במהלך השבועיים מיום הגשת הבקשה, כי לא תחול לגביו חובת בקרה במכון בקרה.

סיומה של תקופת ההיערכות שנקבעה בחוק לגבי הבקשות להיתר כאמור, נקבע ליום ה-1 באפריל 2019. תקופה זו הוארכה במהלך תקופות הבחירות לכנסת העשרים ואחת, לכנסת העשרים ושתיים ולכנסת העשרים ושלוש במהלך השנה האחרונה מכוח סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת והיא עתידה לפקוע ביום 16 ביוני 2020.

טיוטת החוק נועדה להאריך את תקופת ההיערכות בשנה נוספת, עד יום 16 ביוני 2021.

לאור המועד שבו אמורה לפוג תקופת ההיערכות ועל מנת להקטין ולצמצם את אי הוודאות במשך בכל הנוגע לחובת הבדיקה במכון בקרה לגבי בקשות להיתרים שיוגשו החל מיום 16.6.2020, ישנו צורך בקידום התיקון לחוק בדחיפות. לפיכך, מוצע, בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לפטור את הצעת החוק מחובת הנחה ולהאיץ את הדיונים בה. עוד מוצע לבקש מוועדת הכנסת, בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

יצוין, כי בהמשך להוראות החוק וכן לסיכומים שנעשו לעת חקיקת התיקון המקורי, ועל מנת לסייע למכוני הבקרה בשל עיכוב בהחלת חובה על ביצוע בקרת תכנון במכוני המקרה, ניתן סיוע כספי למכוני הבקרה למשך תקופת ההיערכות. בהמשך לכך וכחלק מהצעדים הנדרשים לצורך לקידום הצעת החוק, יפעלו גורמי המקצוע בשיתוף אגף התקציבים, להארכת הפעלת ההסדר כפי שנהג למתן הסיוע למכוני הבקרה למשך התקופה הנוספת שלגביה מוצע להאריך את תקופת ההיערכות.

**קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

אין

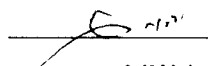
**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

לא רלוונטי

יצוין כי עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) כי אין מניעה משפטית בקידום ההצעה.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**

אין מניעה משפטית על אישור ההצעה

  
חתימה

היועץ המשפטי  
תפקיד

יהודה זמרת  
שם