

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

תיקוני תכנון ובניה בחוק התכנית הכלכלית – חלק שני – תיקונים בתחום הרישוי וההשבחה

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018),
התשע"ז-2016 (ספר החוקים 2591, 29.12.16)

במסגרת חוק התכנית הכלכלית אושרו מספר תיקונים עקיפים – וחשובים – לחוק התכנון והבניה.

בגיליון 57 בשבוע שעבר הובאו התיקונים שעניינים בהסרת חסמים והגדרת "תכנית כוללת".

בגיליון זה נפרט את יתר התיקונים – בתחום רישוי הבניה וההשבחה:

1. הוסף הליך רישוי חדש – "אישור לשינוי שימוש" – שינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש

למטרת עסק (סעי' 16 לחוק התכנית הכלכלית – תיקון 110 לחוק התו"ב, הוספת סעיף 145ה'):

ההליך רלוונטי רק לשינוי ממטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק, ורק כאשר השימוש למטרת עסק הותר לפי התכנית החלה. האישור ינתן ע"י רשות הרישוי בתנאים הבאים:

- השימוש למטרת עסק תואם תכנית שאושרה לאחר תחילתו של חוק התכנון והבניה (לפי ס' 279 לחוק - 6 חודשים לאחר פרסומו של החוק ב- 12.8.65) ותואם גם את ההנחיות המרחביות החלות על המגרש.

- הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר.

- הבקשה לשימוש החדש אינה למפעל לייצור תעשייתי.

- השימוש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.

הליך של אישור שינוי שימוש, לא ידרוש אישור מכון בקרה, לא יהיה צורך בקבלת היתר נוסף, יחולו הוראות הסעיף בלבד ולא יראו בשינוי השימוש כשימוש חורג. דהיינו: ההליך מחליף את ההליך של שימוש חורג מהיתר וזאת ביחס למקרים בהם השימוש החדש המבוקש הינו לעסק.

- הוראת השעה האוסרת שימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים (סעיף 151א) לא תחול במקרה של אישור שינוי שימוש ושימוש חורג מהיתר (כשהתוכנית מתירה זאת).

- נקבעו מועדים להחלטת רשות הרישוי (30 יום), הגשת ערר (15 יום) והחלטה בערר (30 יום).

תחילת הסעיף: 4 חודשים מחוק התכנית הכלכלית, דהיינו ביום 1.5.17. עד אז יותקנו תקנות.

2. הפטור מהיתר להקמת קו תשתית תת קרקעי הורחב גם לקו המבוצע ע"י בעל רישיון לפי חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982. (סעי' 35 – תיקון 111 לחוק, תיקון לסעי' 261ד) לחוק).

3. תיקונים בהיטל השבחה (סעי' 16, 18 – תיקונים לסעי' 1, 10, 18, 19 לתוספת השלישית לחוק).

3.1. תחילת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש (לעיל) לא יראה כ"מימוש זכויות".

3.2. מתן היתר לשימוש חורג מהיתר למטרת עסק, יותנה בתשלום של עד 25% מההיטל בלבד.

3.3. מתן היתר לשימוש חורג מתכנית למטרת עסק, יותנה בתשלום של עד 40% מההיטל בלבד.

3.4. על גביית היטל השבחה המגיע כתוצאה ממתן היתר לשימוש למטרת עסק, החורג מהיתר או מתכנית, תחול פקודת המסים (גבייה).

3.5. הוראת שעה לשנתיים – ניתן פטור מהיטל להשבחה בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמיועד לייצור חשמל לשימוש עצמי ומותקן על גג בניין ולמותקן פוטו-וולטאי ששטחו עד 200 מ"ר ומותקן על גג בניין המיועד למגורים או לעסק והוא נלווה לעסק.

במסגרת חוק

התוכנית

הכלכלית אושרו

תיקונים 110,

111, 112 ו-113

לחוק התכנון

והבניה.

תיקונים 110 ו-

111 עניינם

ברישוי והשבחה:

בתחום הרישוי –

הוסף הליך

"אישור לשינוי

שימוש"; הורחב

הפטור לקו

תשתית תת

קרקעי.

בתחום ההשבחה

נקבע פטור

למתקן פוטו –

וולטאי שהוגדר;

מתן היתר

לשימוש חורג

לעסק יותנה

בתשלום חלקי של

ההיטל.