

הסכמת רמ"י להיתר

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"א-2021 (ק"ת 9064)

בתמצית:

בעוד מספר חודשים צפויה להיכנס לפעולה מערכת מקוונת חדשה, שתאפשר לקבל התייחסות של רמ"י ביחס לבקשות להיתר במקרקעי ישראל. אם רמ"י לא תתן התייחסות במועד שנקבע לכך בתקנות, יראו באי-ההתייחסות כאי-התנגדות למתן ההיתר או כאמירה שאין צורך בקבלת הסכמת רמ"י לבקשה הקונקרטי. התיקון לתקנות צפוי לייעל את ההתנהלות מול רמ"י במישור זה.

בהרחבה:

במשך כמעט 50 שנה, הליך רישוי הבנייה וקבלת היתר בנייה הוכוון על-ידי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970. בשנת 2016 הותקנו התקנות החדשות - תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016. תקנות 2016 הציעו במקור לשנות במעט את ההסדר שהיה קיים לפני כן בתקנות 1970, בכל הנוגע לצורך בקבלת אישור רמ"י למתן היתר בנייה.

על-פי ההצעה שהוטמעה בתקנות 2016 במקור, מי שביקש לקבל היתר בנייה במקרקעי ישראל (כהגדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל), נדרש להעביר את הבקשה להיתר לבחינה מוקדמת של רמ"י, שהיתה צריכה להודיע אם יש צורך בהסכמתה לבקשה. אי-תגובה כמוה כהודעה שאין לרמ"י עניין, והיא לא מתנגדת להגשת הבקשה. לאחר מכן, בשלב הדיון בבקשה ואם רמ"י הודיעה שנדרשת הסכמתה, אזי רמ"י הייתה צריכה הייתה להעביר התייחסות לגוף הבקשה. אם לא העבירה התייחסות תוך מועד שנקבע - היו רואים בכך כאי-התנגדות למתן ההיתר.

תקנות 2016 קבעו אפוא שני שלבים שבהם צריך לקבל את עמדת רמ"י - שלב הגשת הבקשה ושלב מתן ההיתר.

אך, מאז תחילת תוקפן של תקנות 2016, ההוראות הנוגעות לעמדת רמ"י לא נכנסו לתוקף, זאת בשל הוראת התלייה שהייתה קבועה בתקנה 121(ב), שהוארכה בכל שנה.

אי-הכניסה לתוקף נבעה משיקולים שונים, ובהם - ככל הידוע - אי-הסכמה של רמ"י שאי-התייחסות שלה במועדים שנקבעו בתקנות תביא לקידום בקשה שהיא לא נתנה לגביה התייחסות כלשהי. לפיכך היה חל ההסדר הקודם, אשר מצד אחד הותיר מידה מסוימת של שיקול דעת בידי רשויות הרישוי באיזה שלב יש להביא את אישור רמ"י בפועל, ומצד שני לא איפשר מתן היתר בלא הסכמה בפועל של רמ"י.

בתאריך 6.1.2021 שונה הדין.

במסגרת תיקון לתקנות 2016 נקבע שאין צורך להביא את אישור רמ"י בעת קליטת הבקשה ברשות הרישוי ושרשות הרישוי יכולה לדון בבקשה גם מבלי שהונח בפניה אישור של רמ"י. עוד נקבע במפורש, שהיתר לא יינתן, אלא אם כן ניתנה הסכמת רמ"י.

בנוסף, נקבע הליך פרוצדורלי מפורט, אשר נשען על מערכת רישוי חדשה שרמ"י תקים וצפוי להתממשק עם מערכת רישוי זמין. בעיקרו של דבר, נשמר העקרון שביקשו לקדם במקור בתקנות הרישוי 2016, אשר לפיו - אי-מתן מענה של רמ"י במועד, יכול שיביא לפירוש כאילו רמ"י אינה מתנגדת לקידום הבקשה להיתר או שאין צורך בהסכמת רמ"י.

כמו כן, נקבע שגם אם ניתן היתר בנייה מכח ההליך הפרוצדורלי המפורט, אין בכך כדי למנוע מרמ"י מלדרוש תמורה על-פי כל דין.

התיקונים המוצעים בתיקון החדש חלים על בקשות להיתר שהוגשו מתאריך 6.1.2021 ואילך. אבל בכל הנוגע להליך הפרוצדורלי החדש שנקבע, הוחלט כי יחול רק מתחילת שנת 2022 (או מוקדם יותר, אם רמ"י הפעילה את מערכת הרישוי המקוונת שלה לפני כן, ובתנאי שפורסמה על כך הודעה ברשומות על ידי שר הפנים).

* * *

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לעו"ד אורנה ורכובסקי, ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה בדוא"ל: Orna.Verhovsky@goldfarb.com ו/או עו"ד שגיב חנין, ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה בדוא"ל: sagiv.hanin@goldfarb.com.