

## החלטת ממשלה מספר 901 (02/01/2022) בנושא: שיפור הסביבה העסקית לתעשייה בתחום תכנון

### בנייה ומקרקעין

לקוחות נכבדים,

הרינו להביא לידיעתכם את פרסומה של החלטת ממשלה מספר 901 (02/01/2022) בנושא: שיפור הסביבה העסקית לתעשייה בתחום תכנון בנייה ומקרקעין. החלטת הממשלה כוללת רפורמות מיידיות ועתידיות, אשר נועדו לפשט ולקצר את משך הזמן הדרוש להקמה והרחבה של מפעלים בישראל, תוך מתן מענה לחסמים הרגולטוריים איתם מתמודדת התעשייה בהיבטי מקרקעין, תכנון ובנייה והליכי רגולציה. בין מטרותיה של ההחלטה נכללים, בין היתר, שימור עתודות קרקע עבור תעשייה בעלת השפעות סביבתיות, לטובת הגדלת ההשקעות, הפיריון וצמיחת התעשייה.

הרפורמות כוללות גם את התחייבות מנהל התכנון להביא לאישור שרת הפנים, בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה את, תקנות הפטור לתעשייה שעליהן המליצה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 06/07/2021. אנו נוסיף ונעדכן עם פרסומן של התקנות כאמור.

להלן עיקרי ההחלטה:

- יוקם מרכז לקידום היתרי בנייה לתעשייה המבוסס על שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה לשלטון המקומי. המרכז ייעל ויקצר את משך זמן הטיפול בבקשות להיתרי בנייה לתעשייה באמצעות תכלול עבודת הגורמים המרכזיים בהליך רישוי הבנייה כמפורט להלן:
  - קיצור משך זמן הטיפול בבקשות להיתרי הבנייה לתעשייה ב-50% בלפחות 80% מהבקשות להיתר במרחב מוגדר שייקבע, תוך שמירה על איכות הליך הרישוי הקיים. בנוסף, זיהוי חסמים רוחביים וקשיים מערכתיים במסגרת הליכי קבלת היתרי בנייה לתעשייה וכן המלצות לוועדת ההיגוי באשר לפתרונות אפשריים.
  - המרכז יופעל בשיתוף פעולה של הממשלה והרשויות המקומיות, במטרה להביא ליצירת אסטרטגיה אזורית לקידום תעשייה ולליווי שוטף למגישי הבקשות בהליך קבלת ההיתר באופן מרוכז.
  - בשלב הראשוני, יוקם מרכז אזורי יחיד, "פילוט", אשר יפעל במשך שלוש שנים מתחילת הפעילות ויתופעל על ידי איגוד ערים מסוג אשכול רשויות מקומיות במחוז צפון כהגדרתו במשרד הפנים (להלן – מחוז צפון).
  - השימוש בשירותי המרכז במרחב שייקבע יהיה וולונטרי, לבחירת מבקשי ההיתר ובהסכמת הוועדות המקומיות או המרחביות לתכנון ולבנייה.
- תוקם ועדת היגוי למרכז לקידום היתרי בנייה לתעשייה בראשות נציגי מנכ"ל משרד ראש הממשלה ומנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה והיא תכלול נציגים ממשרדי הממשלה הרלוונטיים. המרכז יתחיל לפעול בתוך 10 חודשים מקבלת החלטה זו בכפוף לאיש התקנים והקצאת התקציב כנדרש.

- הוחלט על הטמעת עקרונות מסמך המדיניות המשותף של מנהל התכנון, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה בנושא תכנון אזורי תעשייה מחודש נובמבר 2020 תוך בחינה מעת לעת של הצורך בעדכון המדיניות המשותפת ובבחינת אזורי תעשייה קיימים.
- מנהל התכנון, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה יבחנו את התכנית האסטרטגית 2040 ובפרט את ההתייחסות לשטחים עליהם חלות מגבלות תכנוניות הנובעות מפעילות מפעלי תעשייה וכן את הצורך להתייחס לענף הפסולת ולמפעלי בטון. והכל תוך שימת דגש על העקרונות האמורים ב"מסמך תחזית שטח לתעשייה מטילת מגבלות 2040" (נספח ב' להחלטת הממשלה) אשר אלו עיקריו:
  - נעשה מיפוי של השטחים הקיימים לשימושים הבאים: מפעלים המטילים מגבלות תכנוניות; מפעלי בטון; אתרי מיון פסולת; מפעלי מחזור פסולת בניין. על בסיסו הוצג מודל לניבוי עתודות הקרקע לשימושים אלו, אשר מביא בחשבון מגמות צפויות בגידול האוכלוסייה, תוספת יחידות דיור, צריכת פסולת, מחזור ועוד.
  - לפי מודל ניבוי עתודות הקרקע המוצג, נדרשים שטחים בכמות של 13,000-17,000 דונמים בכדי לעמוד בצרכי שלושת התעשיות האמורות בעשורים הקרובים. בנוגע למפעלים המטילים מגבלות תכנוניות (עמידה במדיניות מרחקי הפרדה, דיווח למרשם הפליטות וכו') מוערכת תוספת שטחים נדרשת של 5,000-7,000 דונמים נוספים עד לשנת 2040.
  - בשני העשורים הקרובים עתידה כמות הפסולת לגדול פי 7, לכמות של כ-8 מיליון טונות עד שנת 2040 ועל כן מיון ומחזור פסולת יהוו חשיבות עליונה. כיום, מופעלים בישראל שני מתקני מיון וטיפול בפסולת, עד שנת 2025 מתוכננת הקמה של כשמונה מתקנים נוספים לצד הרחבת המתקנים הקיימים. ישנו צורך בעוד כ-11 מתקנים (21 סך הכל), לשם עמידה בתחזיות.
- יוקם צוות משותף למנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה, מנהל רשות מקרקעי ישראל, מנכ"ל משרד הפנים ומנהלת מנהל התכנון או נציגיהם וכן נציג מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה אשר מטרתו כדלקמן: פתרון חסמים בירוקרטיים ומענה פרטני בהתאם לצורך בנושאי תכנון ובנייה, שיווק ופיתוח אזורים לתעשייה אזורית ומקומית; לוויתאום של תהליכי הקמה ומימוש אזורי תעשייה אזוריים ומקומיים לרבות התכנון והביצוע של תשתיות; לוויתאום תהליך הקצאת קרקעות להקמת מפעלים משלב ההמלצות להקצאת קרקע ועד לחתימת הסכם חכירה.
- רשות מקרקעי ישראל תציג בתוך 60 ימים מתווה שיאפשר קיצור הזמנים לבדיקה של עמידת בקשות להיתרי בנייה לתעשייה בתנאי הסכם החכירה או הסכם הפיתוח בהתאם לעניין.

**לקריאה נוספת:**

החלטה ממשלה מספר 901 מיום 02/01/2022 – כאן

היבטים תכנוניים: מסמך הנחיות לתכנון אזורי תעשייה 11/2020 – כאן

צוות המחלקה עומד לשירותכם בכל שאלה או הבהרה,

מחלקת דיני סביבה וקיימות

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית, המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע זה כדי להוות ייעוץ משפטי.

לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו:

עו"ד עידית רייטר, ראש מחלקת דיני סביבה וקיימות: [Idit.Reiter@goldfarb.com](mailto:Idit.Reiter@goldfarb.com), 03-7101666;

עו"ד שירה גורודצקי, שותפה במחלקת דיני סביבה וקיימות, [Shira.Gorodetsky@goldfarb.com](mailto:Shira.Gorodetsky@goldfarb.com);