

תקנות הפטור – מבנים ומתקנים לתעשייה

**תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון), התשפ"ב-2022, ק"ת 9934
 (17.1.2022)**

בתאריך 17.1.2022 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבנייה, הקובע רשימה של מבנים ומתקנים הפטורים מן הצורך להוציא היתר בנייה, ובלבד שהם יוקמו בתחום של מפעלי תעשייה.
 ההוראות המקלות הללו ייכנסו לתוקף בתאריך 4.7.2022, ובשלב זה הן יהיו בתוקף ל-5 שנים. בתוך תקופה זו, ניתן יהיה להקים מבנים ומתקנים כאמור, ללא צורך בקבלת היתר בנייה.
 אילו מבנים ומתקנים ניתן יהיה להקים, ואיזה תנאים צריך לקיים כדי לקבל "כרטיס כניסה" למסלול רישוי זה? על כך – בשורות הבאות.

על מה התקנות חלות:

התקנות קובעות שביצוע עבודות מסוימות, והקמת מבנים, במגרשים לתעשייה – יהיו פטורים מהיתר.

מהו "מגרש לתעשייה"?

"מגרש לתעשייה" הוא מגרש שבתחומו נמצא מפעל לתעשייה, ומגרש שצמוד לו שמהווה חלק מאותו מפעל תעשייה. על מגרש לתעשייה צריכה לחול תכנית שמאפשרת הקמה של מפעל תעשייה (בדרך של ייעוד מתאים או שימוש מתאים בתכנית), ובנוסף ההיתר שהוצא למפעל בפועל צריך להיות היתר למפעל תעשייה.

מהו "מפעל לתעשייה"?

"מפעל לתעשייה" מוגדר בתקנות כבניין או כמה בניינים, שמתבצע בהם תהליך ייצור תעשייתי, אשר מכניס חידושים ושינויים מהותיים בחומרים. בתקנות ניתנו דוגמאות לתהליכי ייצור כאלה: ייצור תמרוקים, ייצור והרכבה של ציוד רפואי, ייצור מזון ומשקאות, מחזור וטיפול בפסולת, ייצור מזון בעלי חיים, ייצור והרכבה של רכיבים ומוצרים אלקטרוניים, ייצור ציוד ומכונות, ייצור ועיבוד טקסטיל ודברי הלבשה והנעלה, ייצור חומרי גלם לבנייה, ייצור מוצרי פלסטיק וגומי, ייצור מוצרי עץ, מתכת או נייר ודפוס, ייצור דשנים, ייצור חומרי הדברה, ייצור כימיקלים.

ההגדרה לעניין "מפעל לתעשייה", שעליו חלות התקנות החדשות נחזית רחבה ופתוחה יחסית. יחד עם זאת, התקנות קובעות במפורש: (1) מה לא ייחשב "מפעל לתעשייה"; (2) ובאילו מקרים לא יחולו התקנות המאפשרות הקמת מבנים וביצוע עבודות בפטור מהיתר, למרות קיומו של "מפעל לתעשייה".

מה לא ייחשב "מפעל לתעשייה"?

היי-טק העוסק בתוכנה שאינו מפעל תעשייה (דהיינו – שאין בו הליך ייצורי), תחנות כח, משרדים, מפעלים העוסקים בזיקוק נפט גולמי.

מתי לא יחולו התקנות, למרות שקיים מפעל לתעשייה?

התקנות לא יחולו על מגרש לתעשייה שיש בו שימוש נוסף מלבד תעשייה. בנוסף, התקנות לא יחולו על מגרש לתעשייה

שגובל במגרש אחר, כאשר במגרש האחר מותרים שימושים למגורים, מסחר, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות או בתו מלון. הגדרת "גובל" לעניין זה כוללת גם מקרה שבו כביש שכונתי צר או שטח פתוח צר מפריד בין שני המגרשים.

אילו מבנים ומתקנים ניתן להקים בפטור מהיתר ב"מגרש לתעשייה", ובאילו תנאים?

דוגמאות בלבד, **ללא** פירוט מלוא התנאים להקמת המבנה (התנאים המלאים מצוינים בתקנות):

- א. מבנה טכני שאינו מיועד לשהיית בני אדם, בהיטל מרבי של 12 מ"ר על הקרקע (קיימות מגבלות לעניין גובה המבנה ומרחקו מגבול מגרש המיועד לשצ"פ)
- ב. הוספת סילו או החלפת סילו קיים בהיטל מרבי של 20 מ"ר על הקרקע
- ג. מתקן טכני – מכשיר הנדסי, ציוד, מכל או מכונה שלא מיועדים לשהות בני אדם, בהיטל מרבי של 35 מ"ר על הקרקע (קיימות מגבלות לעניין גובה המתקן)
- ד. מכולה שמשמשת לאחסון בהיטל מרבי של 20 מ"ר מעל פני הקרקע (קיימות מגבלות לעניין גובה, ולעניין מגרשי תעשייה שבהם קיימים מפעלים המחזיקים בהיתר רעלים)
- ה. מבנה מחומרים קלים או מכולה שמשמשים לאחסנה בלבד ללא שהות של בני אדם, בהיטל מרבי של 30 מ"ר מעל הקרקע (קיימות מגבלות לעניין גובה ולעניין מגרשי תעשייה שבהם קיימים מפעלים המחזיקים בהיתר רעלים).
- ו. משטח תפעול או משטח אחסון
- ז. מדרגות, משטחי גישה, מעקות, סולמות, שבכות, גידור
- ח. גגון או סוכך מחומרים קלים בהיטל מרבי של 50 מ"ר מעל הקרקע
- ט. החלפת רכיב המהווה חלק ממתקן או מבנה קיים שנבנה על פי דין
- י. הארכת צנרת קיימת או שינוי תוואי צנרת עד קוטר 12 צול
- יא. גדרות
- יב. תעלות פנימיות במגרש לצרכי ניקוז או תקשורת, אך לא לצרכי הזרמת ביוב או מי שתייה
- יג. קירוי מסועים מחומרים קלים (מוגבל באורך וברוחב)

לגבי חלק מהמבנים והמתקנים קיימת מגבלת שטח כוללת, הן בשנה קלנדרית והן בתוך תקופת 5 השנים כולל

מהו ההליך הפרוצדורלי הנדרש על מנת לממש את "הפטור מהיתר בניה"?

התקנות אכן קובעות פטור מההליך הארוך של הוצאת היתר בנייה, אבל הן קובעות הליך פרוצדורלי חלופי. כלומר, לא ניתן להחליט ביום בהיר אחד שמחר מתחילים לבנות או לבצע עבודה, מבלי לבצע פעולות אחרות, חלופיות לפעולות הרגילות המתבצעות בעת הגשת בקשה להיתר.

להלן **דוגמאות** לפעולות שיש צורך לבצע, לפני ההקמה בפועל (לא מדובר בפירוט של כל הפעולות, שמצוינות בתקנות):

(1) מסירת הודעה על הכוונה לבצע עבודה בפטור מהיתר לפחות 15 ימים לפני תחילת העבודה ומשלוח מסמכים, וכן מסירת הודעה לאחר ביצוע העבודה;

(2) תשלום אגרות, היטלים ותשלומים אחרים או שניתנו ערבויות לתשלום (הוועדה המקומית מחויבת למסור פירוט של התשלומים תוך 30 ימים, ואם היא לא עשתה כן – ניתן להתחיל בביצוע העבודה למרות אי-קבלת הפירוט. אי-קבלת הפירוט לא פוטרת מחובת התשלום);

(3) מסירת מסמכים בדבר זכויות המבקש במקרקעין;

(4) קבלת אישור גורמים שונים, לפי סוג העבודה;

(5) העבודות אינן כוללות ייצור, הובלה בצנרת, אחסון או אגירה של גז, נפט או דלק או חומרים מסוכנים אחרים, וכן העבודות אינן פוגעות בהסדרי תנועה או חניה שקיימים כדון, וכן העבודות אינן כוללות שימוש ברעלים שמחייב החזקת היתר רעלים.

(6) קבלת אישור של גורמים אחרים (מהנדס מבנים, הנדסאי מבנים, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, פיקוד העורף) – בהתאם לסוג העבודה או המבנה שמבוקש להקים.

בתקנות צוין במפורש, שאי-קיום אחד או יותר מהתנאים שקבועים בתקנות, עולים כדי "עבודה אסורה" כמשמעותה בפרק י' לחוק, כלומר – שמדובר בעבודה העלולה להוות עבירה פלילית שבצידה עונש כפי שנקבע בדון. לכן, יש להקפיד על מילוי התנאים, ואי-קיום אחד מהתנאים עלול שלא להיחשב כ"פגם טכני" בלבד.

לקובץ תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון), התשפ"ב-2022, ק"ת 9934 (17.1.2022) [לחצו כאן](#).

* * *

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

לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו:

עו"ד אורנה ורכובסקי | ראש תחום תכנון ובניה (משותף): Orna.Verhovsky@goldfarb.com;

עו"ד שגיב חנין | ראש תחום תכנון ובניה (משותף): sagiv.hanin@goldfarb.com /או בטלפון: 03-6089119