



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה

אגף רישוי ופיקוח על הבנייה – חזון שירות ואתגרים עיקריים

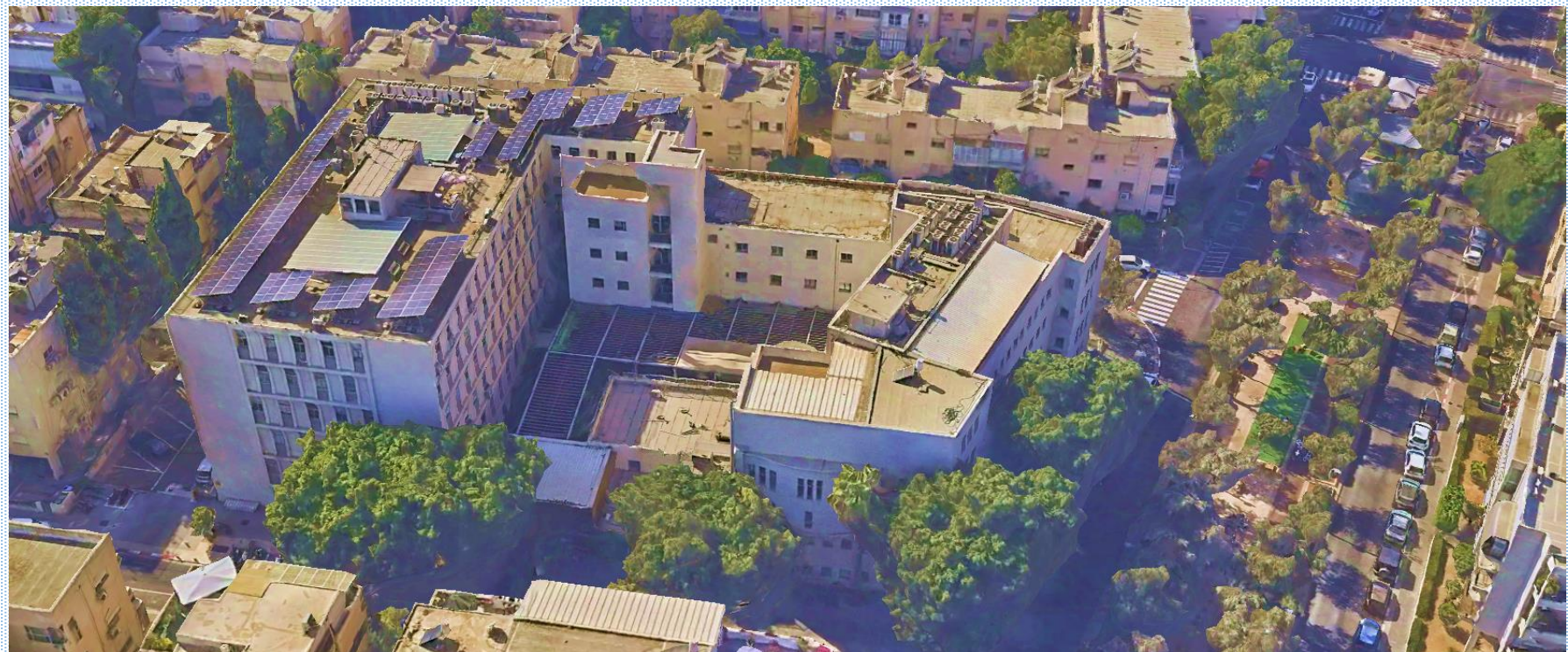
- להוות מערכת עירונית מובילה, איכותית ומקצועית בתחום הרישוי, המידע להיתר והפיקוח על הבנייה בעיר. להעניק איכות חיים גבוהה לתושבי העיר ולבאים בשעריה
- **רישוי ופיקוח על הבנייה** : מימוש מטרות התכנון כפי שמבוטאות בתכניות, מימוש ערכי התכנון ובקרה על ביצועם. החוליה המקשרת בין תכנון לרישוי – תיק המידע.
- **חזון השירות של האגף** – 'מהבית ועד הבית'. רמת שירות גבוהה הניתנת לתושבי העיר וללקוחותינו הן בקריטריונים של שביעות רצון והן בסטנדרטים מקצועיים. מתן מידע מלא ללקוחות, לעדכנם באופן שוטף וליצור שיתוף פעולה וקשר אישי.
- **אתגרים עיקריים** :
- שימור וקידום עובדים על ידי יצירת סביבת עבודה מהנה, תומכת ושקופה.
- פיתוח מואץ בעיר על כל המשתמע מכך
- שינויים תכופים בחקיקה שמחייבים שינויי הליכים, עדכון הלקוחות ופתרון מצבי הביניים.
- הליך קשיח, קצוב בזמנים ומעוגן בחוק שמחייב יצירת נהלי שירות מלווים.



עיריית תל אביב יפו

אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

מבנה מנהל ההנדסה



הנהלת העירייה

מינהל הנדסה

פיקוח

רישוי

תכנון

היתר

תכנית

רעיון

בניין
פרטי ביצוע

היתר
תכניות חתכים

תכנית
תשריט, הוראות

בניין

רעיון

רצף תכנוני הרמוני ומשתלב

רישוי ופיקוח בניה – בקרה ומימוש
התכנון העירוני





עיר ללא הפסקה

דוח פעילות 2022 לשנת

לגרסה מונגשת לחצו כאן

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה | אגף רישוי ופיקוח על הבנייה



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

31.12.2022

1.1.2022

תאריכים

3,320 תיקי מידע שנמסרו

3,587 פניות לפתיחת תיק מידע

תיקי
מידע



420 ייעוץ לפני הגשת בקשת רישוי - פרונטלי

1,166 ייעוץ לפני הגשת בקשת רישוי - טלפוני בזום

420 ייעוץ טלפוני בנושא עבודות ומבנים פטורים מהיתר

2,311 סה"כ פגישות ייעוץ שהתקיימו

מספר
פגישות
ייעוץ



סוג בקשות	בקשות שנפתחו	אחוז מתוך כלל הבקשות
בניה חדשה	642	30
תוספות ושינויים	1350	63
מסלול מקוצר	70	3
ציבורי/תעסוקה	94	4
סך הכול	2156	100

בקשות
להיתר
שנפתחו



היתרים שהוצאו



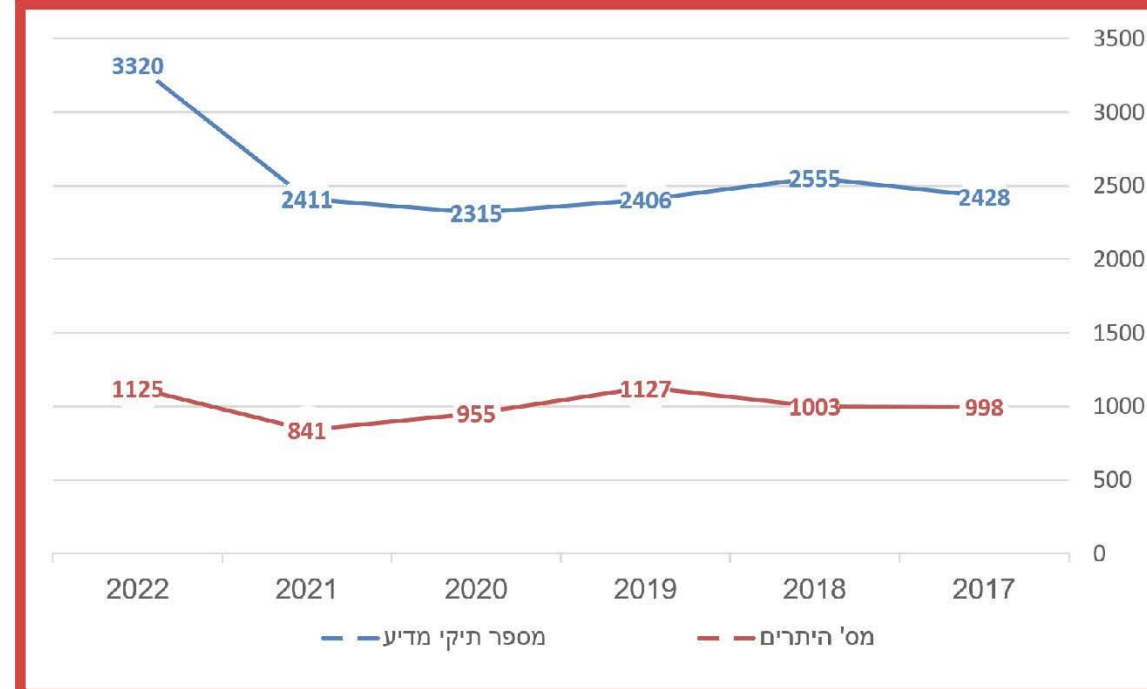
היתר מורכב - וועדת משנה				היתר פשוט - רשת רישוי				היתרים כללי			
סך ימי עבודה להיתר	זמן קלנדרי להיתר	ימי עבודה	מס' היתרים	סך ימי עבודה להיתר	זמן קלנדרי להיתר	ימי עבודה להחלטה	מס' היתרים	סך ימי עבודה להיתר	זמן	מס' היתרים	סוג בקשות
125	813	81	132	77	713	49	101	103	770	234	בניה חדשה
110	730	76	216	29	272	22	472	49	366	800	תוספות ושינויים
50	339	27	4	16	262	23	41	19	269	45	ציבורי/ תעסוקה
0	0	0	0	49	115	18	37	46	111	45	מסלול מקוצר
115	757	77	352	37	333	26	652	59	437	1125	סך הכול

* ימי עבודה להחלטה - מס' ימי עבודה ממוצע מקליטת בקשה להיתר ועד להחלטה לאשר את הבקשה, כולל דיונים חוזרים וועדות ערר.

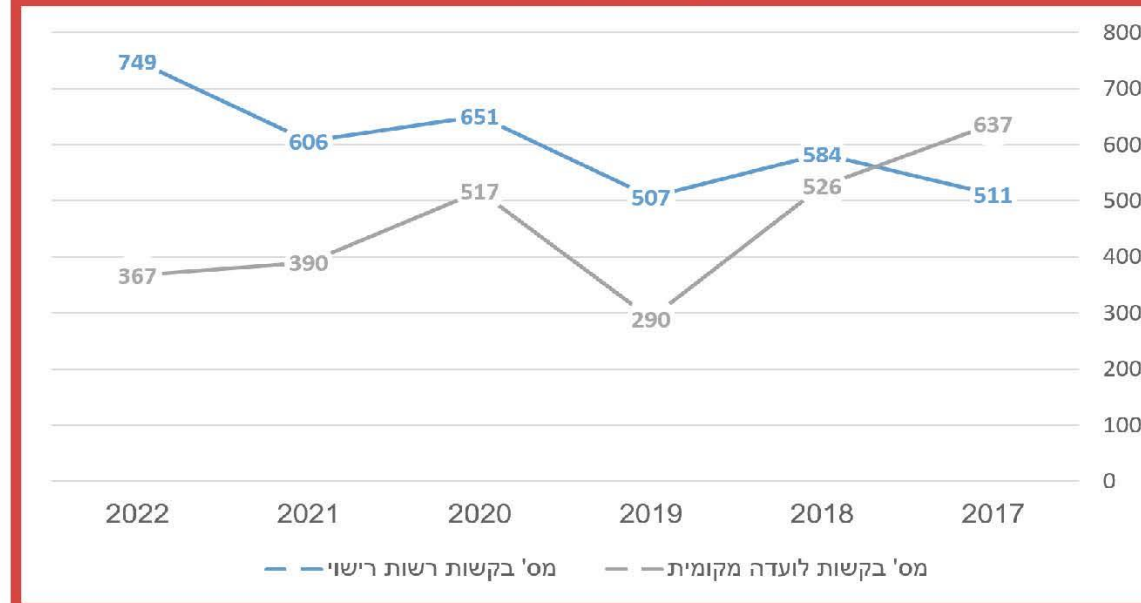


היתרים כוללים וועדות ערר			היתרים בסמכות מה"ע			
סך ימי עבודה להחלטה	זמן קלנדרי להחלטה	מס' היתרים	סך ימי עבודה להחלטה	זמן קלנדרי להחלטה	מס' היתרים	סוג בקשות
106	240	20				בניה חדשה
73	133	37	14	42	106	תוספות ושינויים
14	27	3				ציבורי/ תעסוקה
9	13	1				הארכת תוקף החלטה
21	33	3				מסלול מקוצר
77	155	64	14	42	106	סך הכול

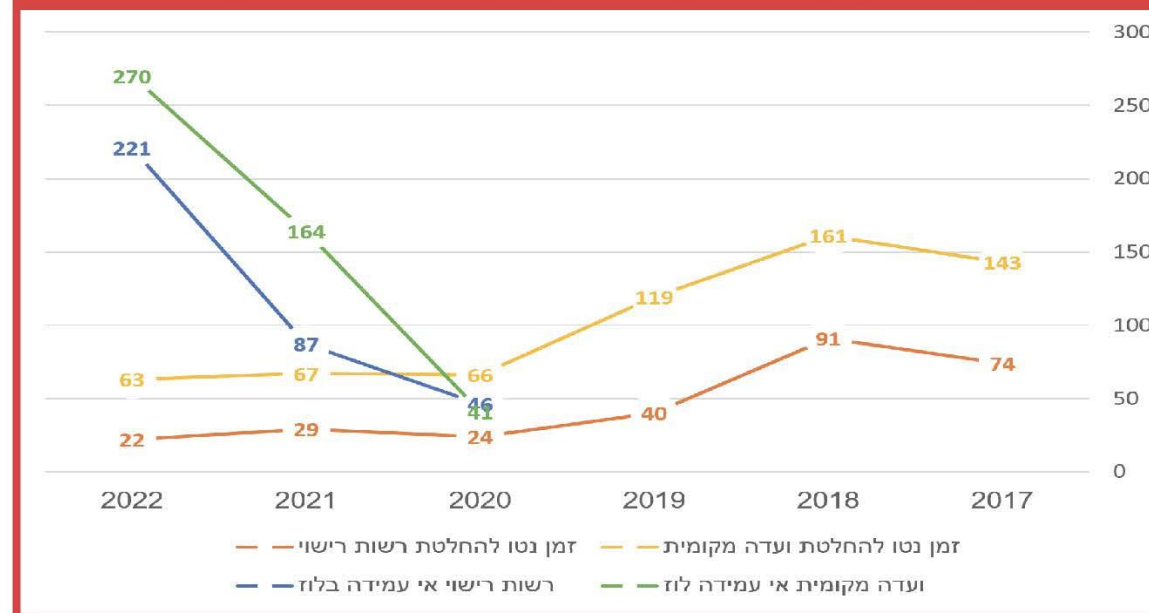
סה"כ תיק מידע והיתרים



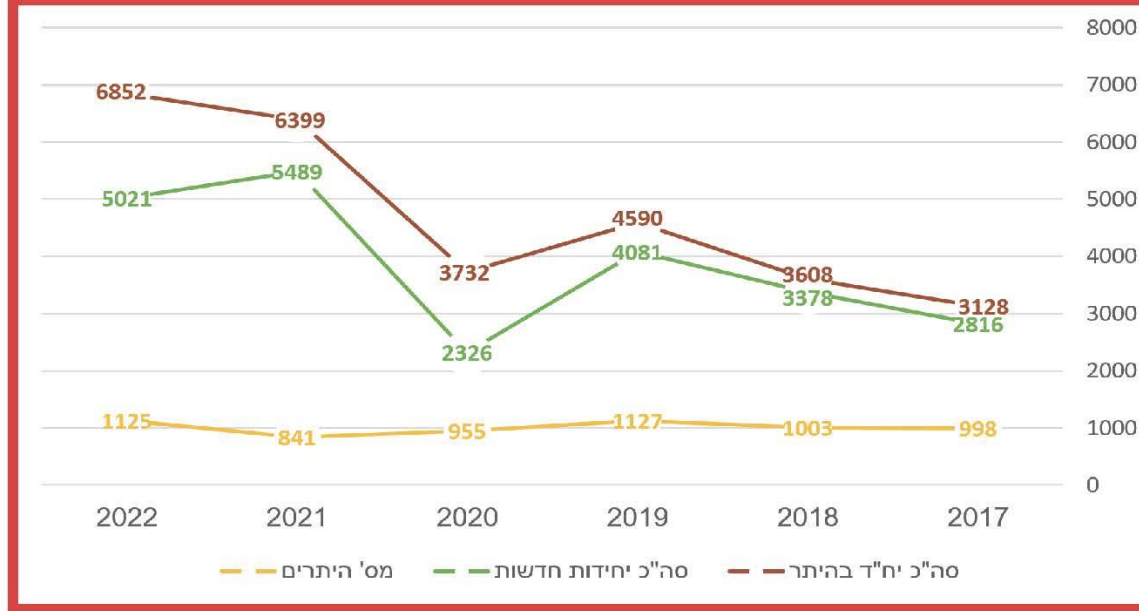
מספר בקשות לפי סוג ועדה



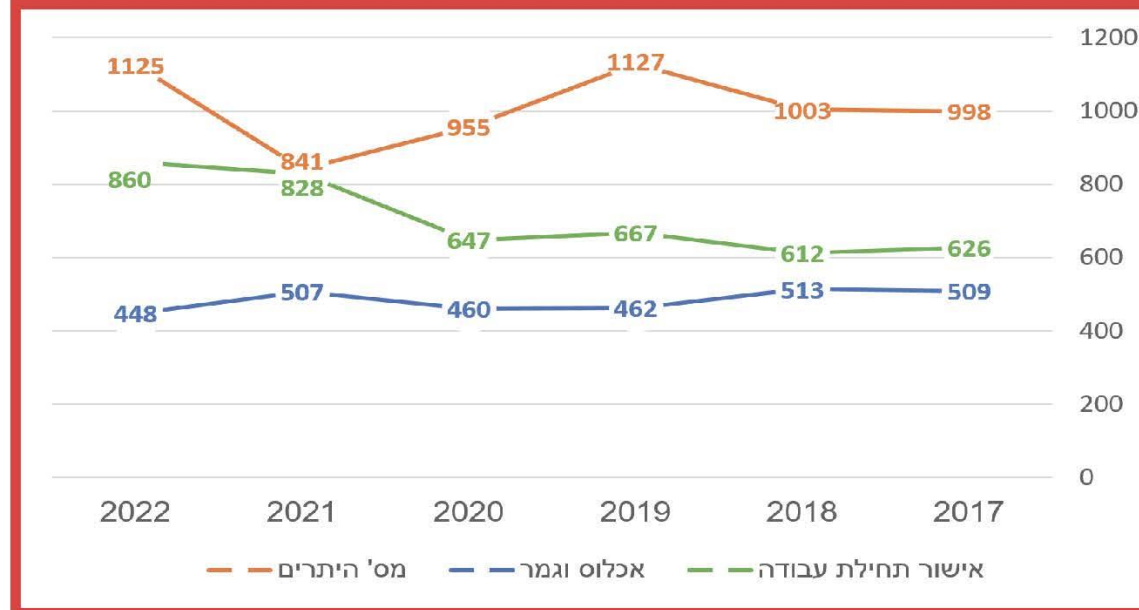
זמן ממוצע להחלטה לפי סוג ועדה



מספר יח"ד



התחלות עבודה ותעודות גמר



בדיקת תנאי סף לשנת 2022



סובים	מספר בקשות	מספר בקשות מצטבר	אחוז מצטבר
1	177	177	13.5
2	381	558	43
3	337	895	61
4	201	1096	84
5	106	1202	92
6	58		
7	25		
8	8		
9	5		
10	3		
11	3		
12	3		
סה"כ	1,307		



6,852 הוצאו היתרים לסה"כ יח"ד

5,021 מתוכם סה"כ יח"ד חדשות

יחידות דיור



74 תעסוקה הוצאו היתרים בהם אושרו 59,826 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר

9 מלונאות הוצאו היתרים בהם אושרו 74,380 מ"ר לשטחי למלונאות

46 מבני ציבור הוצאו היתרים בהם אושרו 48,130 מ"ר לשטחי מבני ציבור

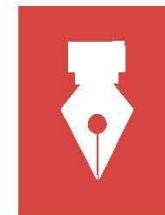
שטחי תעסוקה ומסחר מבני ציבור ומלונאות



430 אישור תחילת עבודה

860 אתרים פעילים שנפתחו להם תיק מעקב בניה חדשה

דו"ח פעילות פיקוח על הבנייה

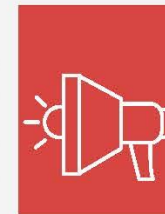


פיקוח בניה



208	..... תביעות משפטיות שהוגשו
843	..... צווי הריסה מנהליים
7	..... צווים שיפוטיים
11,929	..... ביקורות פיקוח בגין תלונות + תיק טיפול + מעקב בניה חדשה
2,140	..... ביקורת התאמה למציאות בעת פתיחת בקשה להיתר
14,456	..... דיווחים ללא ביקור בשטח בגין תצלומי אוויר + העברה להתייעצות שירות משפטי
5,874	..... מענה הודעות מוקד 106

מבנים מסוכנים



184	..... תביעות שהוגשו
920	..... צווים 3+4+7
767	..... סגירת תיקים לאחר מילוי תנאי הצו או לפי החלטת בית משפט
5,173	..... ביקורים בשטח

דו"ח טפסי 4 ותעודות גמר



149	..... טפסי 4 ללא אכלוס
213	..... טפסי 4 לאכלוס
235	..... תעודות גמר





אתרי בניה במרכז העיר – אתגר לניהול, לאכיפה ולקשר עם הקהילה



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

רישוי ופיקוח בנייה

אגף רישוי ופקוח על הבנייה אחראי על תהליך הבנייה מתחילת דרכו במידע להיתר ועד שלב תעודת גמר. באתר זה תוכלו לקבל מידע ולהתעדכן בכל תהליך הרישוי והפיקוח על הבנייה, ממידע על זכויות בנייה בנכס ועד קבלת היתר בנייה ותעודת הגמר בסיום עבודות הבנייה. באתר עומדים לרשותכם שירותים מקוונים רבים המאפשרים בין השאר בדיקת סטטוס טיפול בתהליך הרישוי, הורדת טפסים וחומרי עזר החיוניים לתהליך רישוי בנייה ולהוצאת תעודת הגמר, עיון בתיקי בניין סרוקים, בדיקה של זכויות בנייה בנכס, ושירותים מקוונים נוספים. כמו כן, ניתן לאתר בקשות להיתר בנייה ולברר סטטוס של החלטות ועדה על פי מספר הבקשה או לפי כתובת.

[איתור בקשה לקבלת היתר בנייה](#)

[איתור בקשות רישוי והיתרי בנייה במפת GIS](#)

הודעות והיתרי בנייה

חיפוש



סטטוס מפורט של בקשות להיתר נמצא באתר העירוני ובמפות העירוניות

בקשה להיתר מספר 2021-0253
הגשה מקוונת מספר 17774
רחוב בצלאל 31



8	7	6	5	4	3	2	1
מוצגים וקבצים	הערות	פניות	תנאים	ועדות	חוק גורמים מטפלים	סטטוס בקשה	פרטים כלליים

גורמים מאשרים

פנישות	תיאום	ת.סיום	החלטה	מטפל	סוג התיאום	גורם מטפל	סטטוס ביצוע
▼	▼	10/03/2021	המלצה לתת היתר	אלכסנדרה גרשטיין	לפני ועדה	תנועה וחניה-מכון רישוי	✓
▼	▼	10/03/2022	המלצה לתת היתר	רן אבן שושן	אחרי ועדה	כיבוי אש-מכון רישוי	✓
▼	▼	07/06/2022	המלצה לתת היתר	אחישלום מולאי	אחרי ועדה	מי אביבים	✓
▼	▼	15/03/2021	המלצה לתת היתר	נדב פרסקו	לפני ועדה	אשפה-מכון רישוי	✓
▼	▼	18/07/2022	המלצה לתת היתר	שירלי בר	אחרי ועדה	איכות הסביבה-מכון רישוי	✓
▼	▼	23/12/2020	מאושר לעבור לבדיקה מרחבית	תומר ברוורמן	מידע מפורט	גנים ונוף-מכון רישוי	✓



ניתן למצוא מידע מלא על הבקשה, כולל חוות דעת ותקשורת עם הגורמים בעירייה



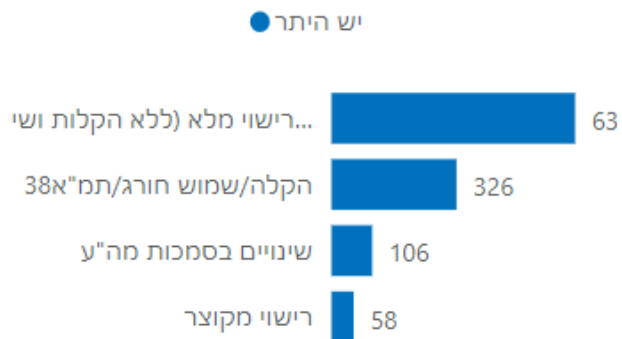
מסך רישוי ופיקוח בנייה - היתרים

Developed by TLV BI team
מבנה לשימור

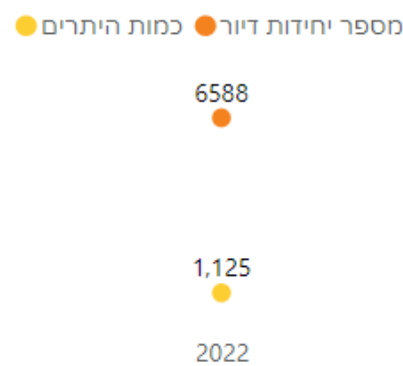
רחוב: הכל | רובע: הכל | שכונה: הכל | מסלול רישוי: הכל | שנת היתר: 2022 | חודש היתר: הכל | אישור פיקוח לאכלוס: הכל | תב"ע: הכל | מנהל: הכל

בית: הכל | מרחב: הכל | מהות: תעודת גמר | טופס 4 / אישור אכלוס | טופס 4 ללא איכלוס | אתר בנייה פעיל | שם עורך הבקשה: הכל | חודש תחילת עבודות: הכל | שנת תחילת עבודות: הכל

היתרים לפי מסלול



היתרים/ יח' דיור לפי שנת היתר



כמות יחידות דיור

6,588

כמות היתרים

1,125

שטח מלונאות במ"ר

101,340

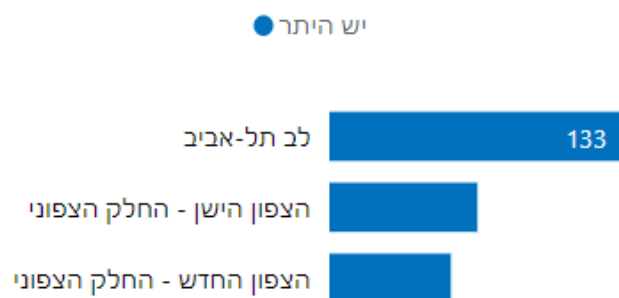
שטח מסחר ותעסוקה במ"ר

96,455

שטח מגורים במ"ר

894,306

היתרים לפי איזור



תאריך בקשה	קישור למידע נוסף	מספר בקשה	שם עורך הבקשה	מהות בקשה	רחוב	בית	סטטוס בקשה
11/12/2022	🔗	20222024	טלי כהנא	שינויים/שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	אשכול לוי	47	רת בקשה-נמסר היתר
05/12/2022	🔗	20221972	גל מרום	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	פנקס דוד צבי	25	רת בקשה-נמסר היתר
04/12/2022	🔗	20221952	צבי שדה	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	תל ברוך	9	רת בקשה-נמסר היתר

כלי חדש שצפוי לעמוד לרשות הציבור בקרוב: 'דאשבורד' אינטראקטיבי שמאפשר ניתוח מידע בנושא היתרי בניה, בקשות להיתר ותיקי מידע



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023



מסך רישוי ופיקוח בנייה - בקשות

Developed by TLV BI team

מבנה לשימור תב"ע תעודת גמר סטטוס בקשה שנת בקשה מסלול רישוי שכונה רובע רחוב

הכל הכל הכל חירה מרובות חירה מרובות הכל הכל הכל הכל הכל

אין היתר

חיפוש

- בחר הכול
- מכון בקרה...
- מכון בקרה...
- לאחר ועדה...
- לקת רישוי...
- כנת היתר...
- אחרי ועדה...
- זה מחוזית...
- קרת תכן

שם עורך הבקשה

הכל

בקשות לפי מסלול

מסלול	מספר בקשות
הקלה/שמוש חורג/תמ"א	307
רישוי מלא (ללא הקלות)	181
רישוי מקוצר	4

בקשות / יח' דיור

שנה	מספר יחידות דיור
2021	2
2022	204
2023	286

כמות יחידות דיור	0	כמות היתרים מתוך בקשות	0	כמות בקשות	492
שטח מלונאות במ"ר	0	שטח מסחר ותעסוקה במ"ר	0	שטח מגורים במ"ר	0

בקשות לפי איזור

איזור	מספר בקשות
הצפון הישן - החלק הצפוני	70
לב תל-אביב	10

תאריך בקשה	קישור למידע נוסף	מספר בקשה	שם עורך הבקשה	מהות בקשה	רחוב	בית	סטטוס בקשה
07/12/2022		20221996	סופיה מסיקה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אבודרהם	4	בדיקה מרחבית מחלקת רישוי
16/01/2023		20230112	בני מולכו	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אבן גבירול	37	בדיקה מרחבית מחלקת רישוי
06/03/2023		20230380	אילן קורנגוט	'בניה חדשה/בניין דירה/קוטג	אבן ספיר	21	בדיקה מרחבית



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

דאשבורד בקשות להיתר



Developed by TLV BI team

תיקי מידע - בקשות

ינואר	אפריל	יולי	אוקטובר
פברואר	מאי	אוגוסט	נובמבר
מרץ	יוני	ספטמבר	דצמבר

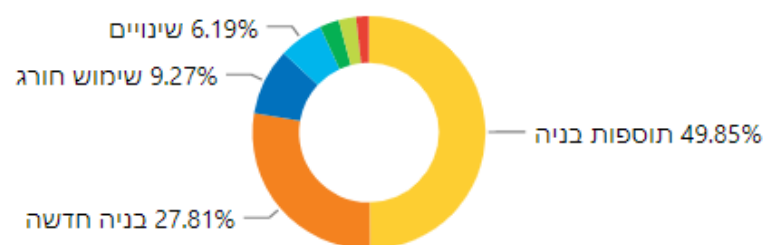
2020	2022
2021	שנה נוכחית

מסלול: מהות: מבנה לשימור:

רובע: שכונה: רחוב: בית: מרחב:

יח' דיור | שטח | **כמות**

כמות תיקים לפי מסלול



166

תיקים עם המלצה שלילית



3,182

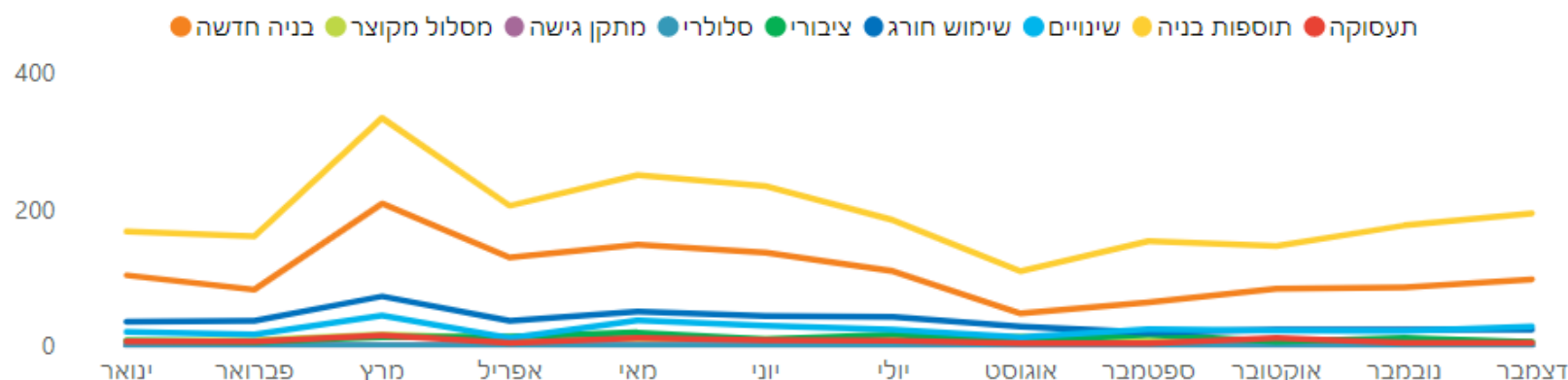
תיקים עם המלצה חיובית



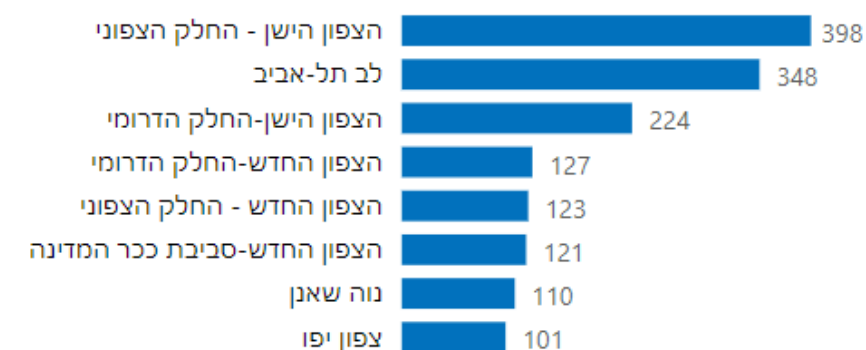
3,348

כמות תיקים

תיקי מידע לפי מסלול



כמות תיקים לפי שכונה



דאשבורד תיקי מידע. בתחילת 2023 ניכרת ירידה בבקשות מידע אך עדיין לא ניתן לקבוע אם מדובר במשהו מקומי או מעבר לכך.



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

מה על השולחן כרגע

חידושים במערכות ממוחשבות:

- מערכת תפעולית חדשה לרישוי – ניהול ידע מתקדם, תכניות על רקע GIS, קביעות פגישות מקוונת, קישור ישיר לתיק מידע. **נמצאת בהטמעה**
- תחילת 2024 – מערכת מקוונת לפיקוח וליווי בניה, חתימה מקוונת על אישורי אכלוס וגמר. **בפיתוח**

תהליכים במוקד:

- היתר להפעלת מעונות יום – לפי החקיקה החדשה. התהליך פורסם באתר. בשלב ראשון הבקשות ייקלטו ידנית במייל. תמיכה מקוונת ב 2023.
- רישוי עצמי – אושרו התקנות, המועצה אישרה דחייה לשם הערכות בנושא מידע מורחב ותאום תחילת עבודה. תקנות עם הרבה פערים שיידרש לתת להם מענה בכדי שהתהליך יצליח.



עיריית תל אביב יפו

אגף רישוי ופיקוח בניה 2023

- **חלופת שקד לתמא 38 – התיקון לחוק אושר. נדרשת הכנת מדיניות ובהמשך הטמעה בתכנית כוללנית להתחדשות עירונית שתהווה בסיס לתכניות מפורטות לחיזוק מבנים. ניתן לכלול שטחי ציבור בתכנית ו 25 אחוז השבחה.**
- **'תכנית שהיא היתר' – נכלל בחלופת שקד. התחילה עבודה על תקנות. הצעה בעייתית שלא נתמכת גם על ידי הקבלנים בגלל חוסר וודאות בעת אישור תכנית.**
- **ביטול הקלות – אושר בחוק וממתין לתקנות לעניין הסטיות המותרות ללא הקלה. לא ניתן לקבל הקלות מתכניות החל מינואר 23. הקלות מתכניות ישנות ניתן לקבל לפי הוראות מעבר לשנתיים הקרובות עם אפשרות להארכה.**
- **מבנים מסוכנים – הכפלת היחידה, מעבר לסקרים יזומים, קבלת אישורי מהנדס מבעלי מבנים בסיכון.**



עיריית תל אביב יפו

אגף רישוי ופיקוח בניה 2023



תודה עבור ההקשבה



עיריית תל אביב יפו
אגף רישוי ופיקוח בניה 2023