

דיון עומק ברפורמות משמעותיות בהליך הרישוי שטח כולל ומורשה להיתר

ימית כהן

סמנכ"לית חטיבת רגולציה וועדות מקומיות

13.01.26



” שטח כולל בתכניות
ובהיתרים
“

2023

1992

המצב החדש - שטח כולל
אפשרות לאשר תכנית והיתר בשטח כולל

תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים), תשנ"ב-1992)

הבחנה בין שטח עיקרי ושטח
שירות בהתאם למטרה העיקרית
של המבנה

בסמכות ועדה מקומית- הוספת
שטחי שירות לתכניות ישנות

**אין הבחנה בין (עד 1992)
שטח עיקרי ושטח שירות**

חסרונות ויתרונות

חסרונות שיטת החישוב בחלוקה ה-1992

מגבלות תכנוניות רבות אשר נוצרות
בשל ההפרדה בין סוגי השטחים



סירבול אופן חישוב השטחים



יכולת מוגבלת לתכנן **מראש**
את ההבחנה בין סוגי השטחים



גזילת זמן תכנון וזמן בדיקה בשלב
ההיתר, ללא כל רווח מכר.



אין הבדל באגרה בין שטח עיקרי
ושטח שירות



יתרונות שיטת החישוב בחלוקה ה-2023

מאפשר תכנון איכותי עם פחות
מגבלות טכניות



פישוט עבור הבדקים בוועדות
ועבור עורך הבקשה



ללא שינוי כוונות התכנון המקורי



קיצור זמני הליך הרישוי



ללא הכבדה על המצב הקיים



תיקון תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),
התשנ"ב - 1992 - תיקון מיום 3/12/2023



הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות

9. (א) מוסד התכנון המוסמך להפקיד תוכנית המייעדת קרקע פלונית לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים או אחוזי בנייה למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), **רשאי** לכלול בתוכנית הוראות שיקבעו גם את היחס בין השטחים שהבנייה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן – שטחים למטרות עיקריות), לבין כלל השטחים שהבנייה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן – שטחי שירות); על תוכנית שנכללו בה הוראות שקובעות את היחס בין שטחים למטרות עיקריות לבין שטחי שירות יחולו הוראות תקנה זו.

עקרונות התיקון

← התיקון חל על תוכניות חדשות ותוכניות עבר בכפוף להתניות.

← התיקון חל על בניה חדשה במגרש ריק בלבד בשלב זה.

← ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשטח כולל מכוח תוכניות בשטח כולל או מכוח תוכניות בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות בכפוף להתניות.

← בהיתר בניה בשטח כולל, מכוח תוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות, סוכמים את השטח לסך שטחים, בכפוף להתניות.

← בשלב זה נשארים עם שתי שיטות חישוב שטחים.

על איזה תכניות חל התיקון

תכנית חדשה

מועד קובע
3.12.2023

תכנית קיימת

←

תכנית שאושרה לאחר
3 בדצמבר 2023
בשטח כולל או שקובעת
כי היתר יכול להיות
בשטח כולל

תכנית שאושרה עד למועד
הקובע ושנקבע
בתקנות כי ניתן
לתת מכוחה היתר
בשטח כולל, למעט חריגים

בניה חדשה במגרש ריק

על איזה תכניות חל התיקון

תכניות עבר שאושרו עד לתאריך ה-03.12.2023

תוכנית שאושרה בחלוקה לעיקרי ושירות 



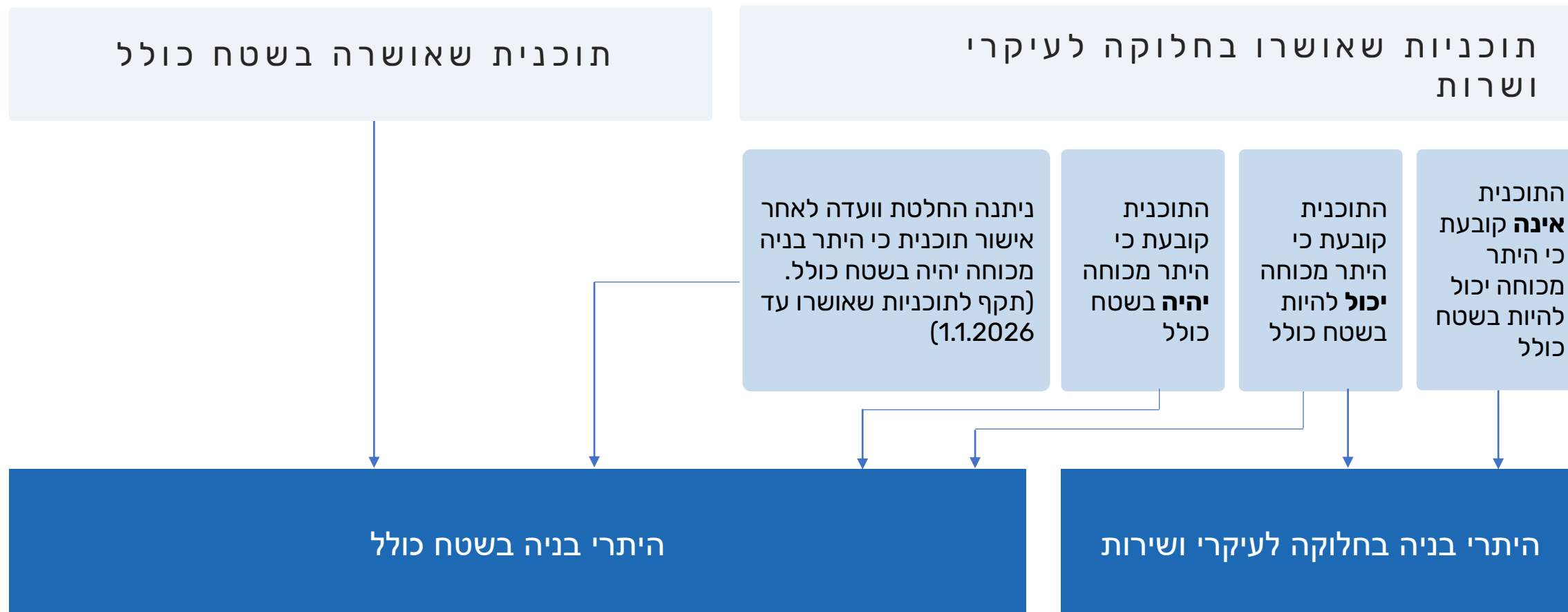
היתרי בניה בשטח כולל 

למעט חריגים

*החל מתאריך 28.2.26 חובה. עד למועד זה- לשיקול דעת עורך הבקשה

על איזה תוכניות חל התיקון

תוכניות חדשות שאושרו החל מתאריך 3/12/2023



התקנות בהן בוצעו שינויים להתאמת הליך הרישוי עבור היתרים בשטח כולל:

עקרון התיקון בתקנות

עד היום: התקנות מתייחסות לחישוב שטחים בחלוקה

לשטחים עיקריים ושטחי שירות

המצב החדש: בתקנות הרלוונטיות התווסף תיקון

המתייחס לאופן חישוב השטחים בשטח כולל

תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה),
תשע"ו-2016

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים
ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),
תשנ"ב-1992

תקנות התכנון והבניה (בקשה
להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970

תקנות התכנון והבניה (התרת
שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה
מקומית), תשנ"ב-1992

תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
מתכנית), תשס"ב-2002

התקנות בהן בוצעו שינויי חישובים טכניים עבור היתרים בשטח

כולל:

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), תש"ף-2019

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020

תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990

תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011.

עקרון התיקון בתקנות

עד היום: התקנות מתייחסות לחישוב שטחים בחלוקה

לשטחים עיקריים ושטחי שירות

המצב החדש: בתקנות הרלוונטיות התווסף תיקון

המתייחס לאופן חישוב השטחים בשטח כולל

* בעת בדיקת/עריכת חישובי השטחים יש להתייחס לשיטת החישוב הרלוונטית.

דוגמא לחישוב שטח כולל מתוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות

תרגום טבלת זכויות בניה לשטח כולל:

שטח מתחת לכניסה הקובעת	שטח מעל הכניסה הקובעת	יעודים מותרים במגרש
שטח כולל	שטח כולל	מסחר תעשיה קלה ומלאכה
160%	78%	מסחר
	52%	תעשיה קלה ומלאכה

טבלת זכויות הבניה בחלוקה לשטחים

שטח מתחת לכניסה הקובעת		שטח מעל הכניסה הקובעת		יעודים מותרים במגרש
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר תעשיה קלה ומלאכה
160%	-	18%	60%	מסחר
	-	12%	40%	תעשיה קלה ומלאכה

פירוט השטחים בשטח כולל:

- ✓ תישמר ההפרדה בין על הקרקע לתת הקרקע.
- ✓ תישמר ההפרדה בין השימושים: שטחים למסחר ושטחים לתעשיה קלה ומלאכה. ניתן יהיה להוסיף את שטחי השירות לסך השטחים העיקרי המותר ליעודים אלו עד לסך הכל המותר.

— רובוט חישוב שטחים – שטח כולל

מכיוון שהתקנות מאפשרות חישוב שטחים בשטח כולל בבקשה להיתר בבניה חדשה בלבד, ולא בבקשה להיתר לתוספות בניה ואף לא בבקשה להיתר מכוח תוכניות מוחרגות, בקשות להיתר עדיין יערכו בשתי שיטות חישוב שטחים: בשטח כולל ובחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

מעתה, חישוב שטחים בכל אחת מהשיטות כאמור יוכל להיעשות באמצעות הרכיב האוטומטי לחישוב שטחים.

בקישור ניתן לצפות בקודים הרלוונטיים לכל שיטת חישוב וכן בתבנית DWG מותאמת לכל רכיב (רכיב לחישוב בחלוקה לשטח עיקרי ושירות או רכיב לחישוב שטח כולל)

**במערכת רישוי זמין יש להטמיע את קבצי החישוב הכוללים את הקודים המתאימים לשיטת החישוב הרלוונטית.
הרכיב האוטומטי לחישוב שטחים יזהה על פי הקודים באיזו שיטת חישוב לבצע את החישוב האוטומטי.**

טבלת שימושים לשטח כולל:

שטח מקורה כולל		
401	מגורים	
402	מסחר והסעדה	
404	תעשייה ומלאכה	
406	חקלאות	
407	משרדים ותעשיות עתירות ידע	
408	מלונאות ובתי אירוח	
409	נופש וספורט	
410	מבני ציבור ודת	
411	פנאי ותרבות	
412	מוסדות חינוך	
413	מוסדות בריאות	
414	מבני חירום וכליאה	
415	מבני תחבורה, מבני דרך ותדלוק	
416	מבנים טכניים, תשתיות ושמירה	
432	מצללה סטייה ביחס למותר	
501	ממ"ד שטח רצפה	
502	ממ"ד קירות	
518	חדר רטוב ממ"ד	
503	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	
504	מעלית	
505	מבואות וחדרי מדרגות	
506	קומת עמודים מפולשת	
507	מעברים לכלל הציבור	
508	מערכות טכניות ומבני שירות	
509	חדרי שירות משותפים	
510	מרפסת מקורה	
511	מרתף	
512	חניה	
513	עובי קירות	
514	בליטות גגונים קירוי	
515	אחסנה	
516	מבני שמירה	
530	אחר	
שטח לא מקורה		
650	מרפסת זיזית	
658	מרפסת גג	
652	שטח מרוצף	
655	מצללה	
656	בריכת שחייה	
657	בליטות גגונים קירוי	
659	גג טכני	
660	תאים פוטו-וולטאים	
661	חצר אנגלית	
הורדות		
700	הורדה	
701	הריסה ופירוק	
702	חפירה	

רובוט חישוב שטחים

טבלת שימושים לחישוב שטח בחלוקה לעיקרי ושירות

שטחים עיקריים		
1	מגורים	
2	מסחר והסעדה	
4	תעשייה ומלאכה	
6	חקלאות	
7	משרדים ותעשיות עתירות ידע	
8	מלונאות ובתי אירוח אחרים	
9	נופש וספורט	
10	מבני ציבור ודת	
11	פנאי ותרבות	
12	מוסדות חינוך	
13	מוסדות בריאות	
14	מבני חרום וכליאה	
15	מבני תחבורה, מבני דרך ותדלוק	
16	מבנים טכניים, תשתיות ושמירה	
30	מרפסת	
31	אחסנה	
32	מצללה	
33	חניה	
שטחי שירות		
101	מרחב מוגן דירתי - שטח רצפה	
102	מרחב מוגן דירתי - שטח קירות	
103	מרחב מוגן קומתי / מוסדי / מקלט / מבנה שמירה	
104	מעלית	
105	מבואות וחדרי מדרגות	
106	קומת עמודים מפולשת ומקמרות	
107	מעברים לכלל הציבור	
108	מערכות טכניות ומבני שירות	
109	חדרי שירות משותפים	
110	מרפסת	
111	מרתף	
112	חניה	

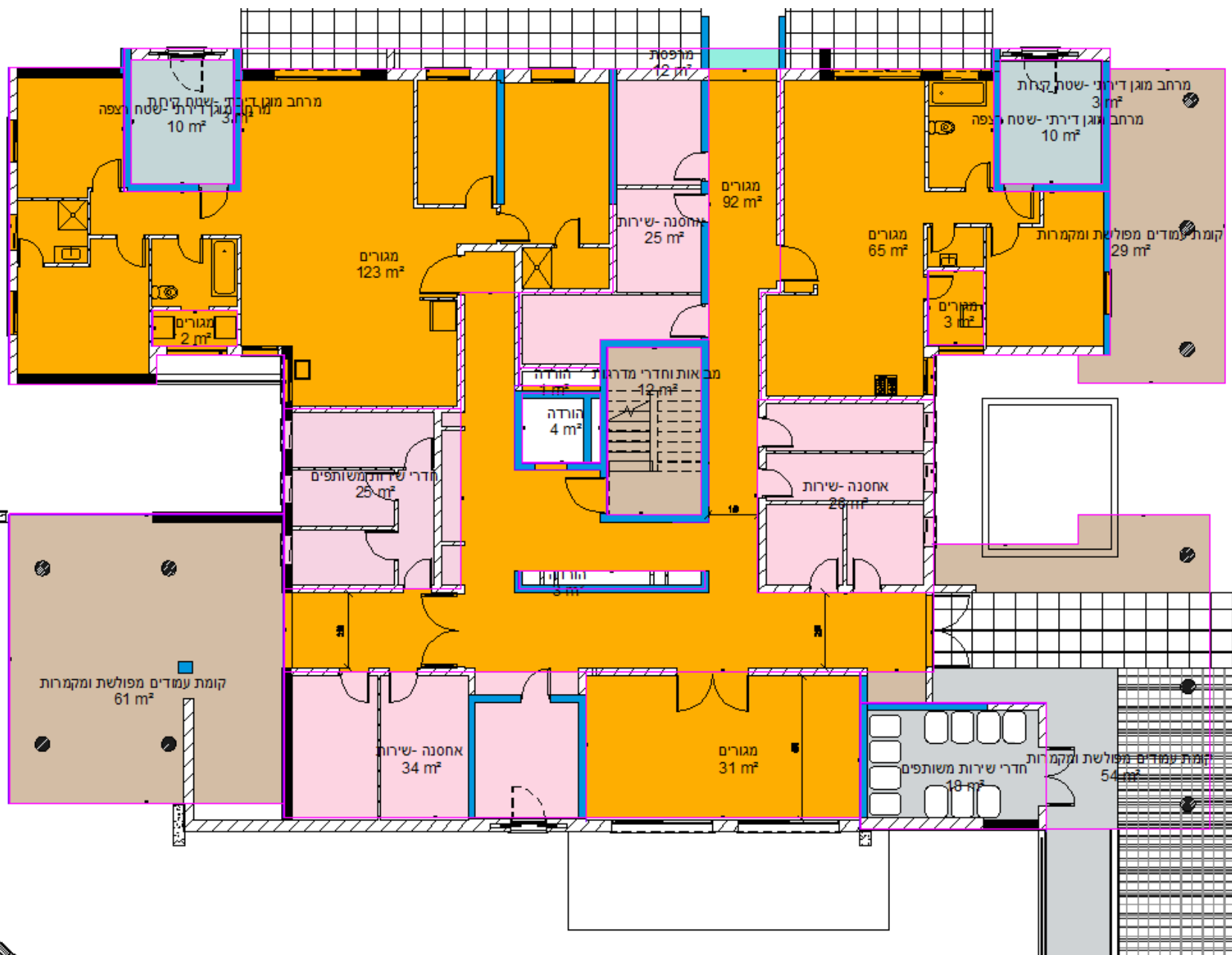
דוגמה להיתר בניה בשטח כולל

טבלת השטחים בחלוקה לעיקרי ושירות:

			למטרות עיקריות					למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר		ממ"ד					
			מוצע		סה"כ		מוצע								סה"כ				מוצע						
			מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	אחוז משטח	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	חדרי שירות משותפים	מרפסת	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	אחוז משטח בניה	סה"כ שטח המגרש[%]	מרפסת זיזית	מצללה	הורדה	ממ"ד סה"כ	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	316.29	1.50	317.79	317.79	57.26	18.00	6.12	12.09	143.81		42.45	11.70	85.12	319.29	319.29	57.53	637.08	114.79				7.92	24.12
0.00	לא	תכנית קומת קו	522.85	2.01	524.86	524.86	94.57	45.00	15.92			36.65				97.57	97.57	17.58	622.43	112.15	89.51		19.84	60.92	
6.20	לא	מפלס ב	518.85	2.01	520.86	520.86	93.85	45.00	15.67	12.09		36.65		2.34	20.14	111.75	111.75	20.14	632.61	113.98	90.25		7.97	60.67	
9.30	לא	מפלס ג	462.11	1.83	463.94	463.94	83.59	36.00	12.46			35.44			15.12	83.90	83.90	15.12	547.84	98.71	50.65	92.30	20.03	48.46	
12.40	לא	מפלס ד	346.67	0.85	347.52	347.52	62.62	18.00	6.38	12.06		23.11			10.73	59.55	59.55	10.73	407.07	73.35		187.06	6.74	24.38	
15.50	לא	מפלס ה								15.15					2.73	15.15	15.15	2.73	15.15	2.73		5.17			
		מעל הקרקע	2166.77	8.20	2174.97	2174.97	391.89	162.00	56.55	51.39	143.81	131.85	42.45	11.70	87.46	687.21	687.21	123.83	2862.18	515.71	230.41	279.36	67.67	218.55	
		מתחת הקרקע																							
		סה"כ המבנה	2166.77	8.20	2174.97	2174.97	391.89	162.00	56.55	51.39	143.81	131.85	42.45	11.70	87.46	687.21	687.21	123.83	2862.18	515.71	230.41	279.36	67.67	218.55	

חישוב שטחים סה"כ

218.55	67.67	279.36	230.41	515.71	2862.18	123.83	687.21	687.21	87.46	11.70	42.45	131.85	143.81	51.39	56.55	162.00	391.89	2174.97	2174.97	8.20	2166.77	מעל הקרקע		
																						מתחת הקרקע		
218.55	67.67	279.36	230.41	515.71	2862.18	123.83	687.21	687.21	87.46	11.70	42.45	131.85	143.81	51.39	56.55	162.00	391.89	2174.97	2174.97	8.20	2166.77	סה"כ המבנה		



דוגמה להיתר בניה בשטח כולל

טבלת השטחים ללא חלוקה לעיקרי ושירות

שטח כולל			סה"כ שטח בניה		אחר		ממ"ד					
מוצע			סה"כ		מוצע		מוצע					
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	ממ"ד ריצפה סטיה	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שטח כולל מוצע	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מפלס	ממ"ד	סה"כ
+0.00	לא	קומת קרקע	619.40	1.50	18.00	6.12	645.02	645.02	64.18	24.12		
+3.10	לא	קומה א	583.97	2.01	45.00	15.92	646.90	646.90	64.37	60.92	89.51	
+6.20	לא	קומה ב	582.43	2.01	45.00	15.67	645.11	645.11	64.19	60.67	90.25	
+9.30	לא	קומה ג	574.14	1.83	36.00	12.46	624.43	624.43	62.13	48.46	40.25	50.65
+12.40	לא	קומה ד	529.64	0.85	18.00	6.38	554.87	554.87	55.21	24.38	50.66	
+15.50	לא	קומה ה	20.32				20.32	20.32	2.02			
		מעל הקרקע	2909.90	8.20	162.00	56.55	3136.65	3136.65	312.10	218.55	90.91	230.41
		מתחת הקרקע										
		סה"כ המבנה	2909.90	8.20	162.00	56.55	3136.65	3136.65	312.10	218.55	90.91	230.41
חישוב שטחים סה"כ												
		מעל הקרקע	2909.90	8.20	162.00	56.55	3136.65	3136.65	312.10	218.55	90.91	230.41
		מתחת הקרקע										
		סה"כ המבנה	2909.90	8.20	162.00	56.55	3136.65	3136.65	312.10	218.55	90.91	230.41

טבלה מצומצמת הכוללת רק את השימושים הראשיים.

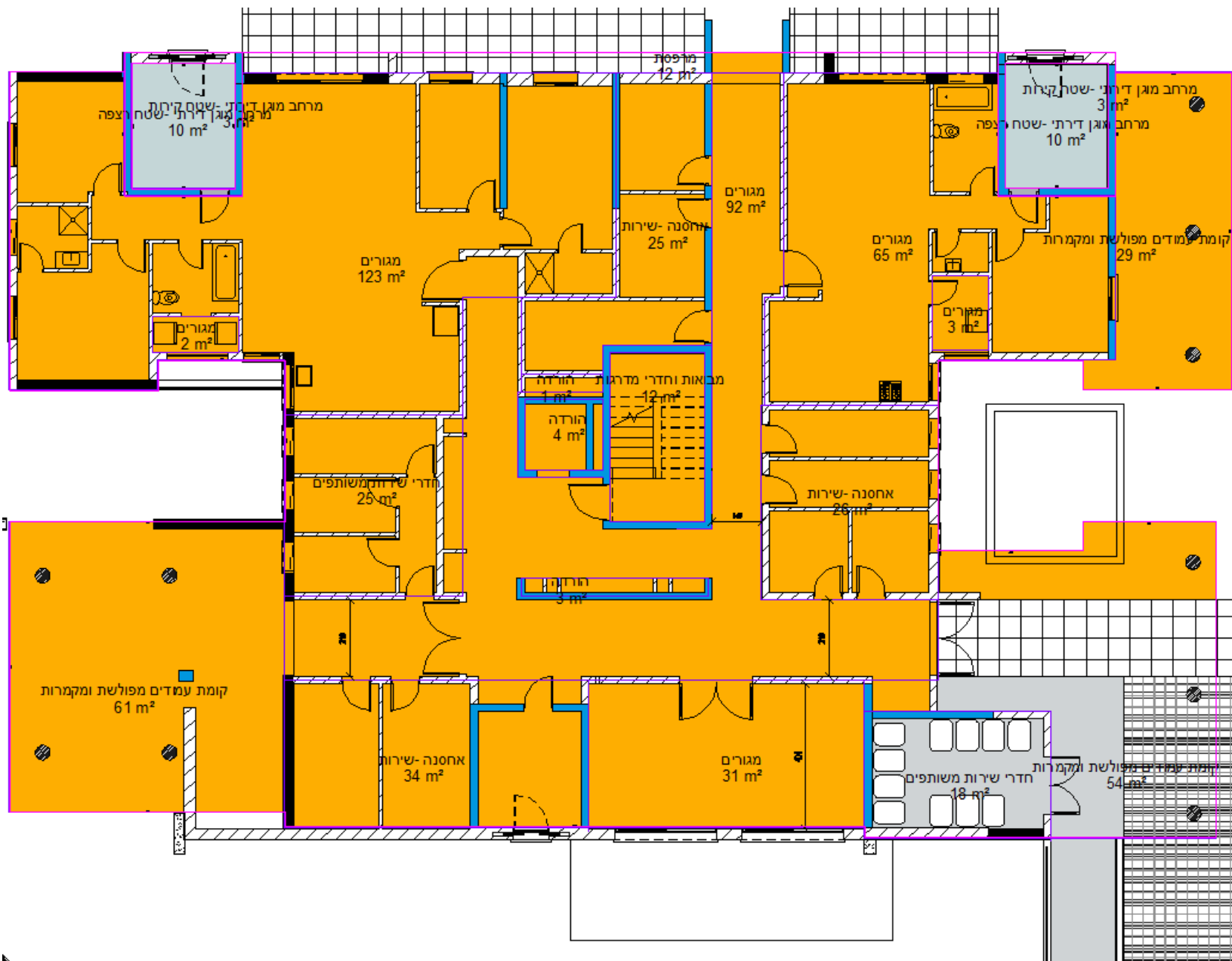
נוסיף התייחסות נפרדת
לשימושים שגודלם נבחן
בנפרד כמו ממ"ד

דוגמה להיתר בניה בשטח כולל מתוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות

שימו לב:

ככל שלא נדרש בתכנית החלה על המגרש
הוראות בדבר שטחי שימושים מסוימים, כמו
שטח מקסימלי למחסן ליח"ד,
אין צורך לציינם בקוד נפרד!

יש מקום לסימון נפרד של ממ"ד ומרפסות
ששטחם מוגבל מכוח התקנות ונבדק
בהתאמה.



תוכניות עבר מחריגות שמכוחן לא ניתן להוציא היתרים בשטח כולל

תוכנית מחריגה תכלול שני תנאים במצטבר

תוכנית בסמכות וועדה מקומית שקבעה שטחי שירות לפי סעיף **62א(א1)(4)** לחוק 

תוכנית שקבעה שטחי שירות, **מבלי שנקבעה בתכנית מגבלה** לגבי היקף השטח 

תכנית נושאית שאושרה על ידי הוועדה המקומית, וקבעה שטחי שירות 

תוכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע (לפי סעיפים **62א(א) (13ב), (15), (21) עד (24)**). וזאת 

רק אם נקבע בתת הקרקע שטח למטרה עיקרית לפי כל תכנית שחלה על המגרש

בתנאי ששטחי השירות אינם מוגדרים לשימוש מסוים

לסיכום

- ✓ היתר בניה בשטח כולל מכוח תוכניות עבר הינו **חובה** (למעט במקרים חריגים)
- ✓ היתר בניה בשטח כולל מכוח תוכניות חדשות – **בהתאם לקבוע בתוכנית**.
- ✓ יש לעמוד **בהוראות הכלליות** בעת עריכת/בדיקת היתר בניה בשטח כולל.
- ✓ בעת עריכת/בדיקת היתר בניה בשטח כולל יש להתייחס **לתקנה הרלוונטית** לשיטת החישוב.
- ✓ יש לבחור את **הקודים המתאימים** לשיטת החישוב ברובוט חישוב שטחים

” מורשה להיתר “

רפורמות בהליכי רישוי הבניה

תיקון 134 לחוק התכנון והבניה (במסגרת חוק ההסדרים 2021)

המורשה להיתר - מקבל את מרבית סמכויותיה של רשות הרישוי בשלבי הרישוי והביצוע

מי יכול להירשם כמורשה להיתר?

✓ אדריכל הרשום ב"פנקס המורשים להיתר" (לפי חוק המהנדסים והאדריכלים)

✓ אדריכל רשוי שעומד במצטבר בכל התנאים הבאים-

- במשך 10 שנים שלפני הרישום, הגיש כאדריכל רשוי, לפחות 5 בקשות להיתר, שניתן להן היתר.
- הבקשות כללו לפחות 5,000 מ"ר.
- ללא הרשעות פליליות או עבירות משמעת כמפורט בחוק.

סוגי בקשות שבסמכות מורשה להיתר - מצב קיים

רישוי עצמי באמצעות מורשה להיתר
תנאי סף: "בניין למגורים" - בניין **שלפחות 80%** משטחי הבניה בו מיועדים
למגורים, כולל שטחי שירות.

קיימות שתי אפשרויות:

היתר שבסמכות מכון
בקרה
כל בניין מגורים
שבסמכות מכון בקרה

היתר שאינו בסמכות
מכון בקרה
כל בנין מגורים/ תוספת
לבניין מגורים עד **2 קומות**
ו- **5 יח"ד**

בנוסף: כל מבנה ציבור שבסמכות מכון
בקרה



סוגי בקשות שאינן בסמכות מורשה להיתר

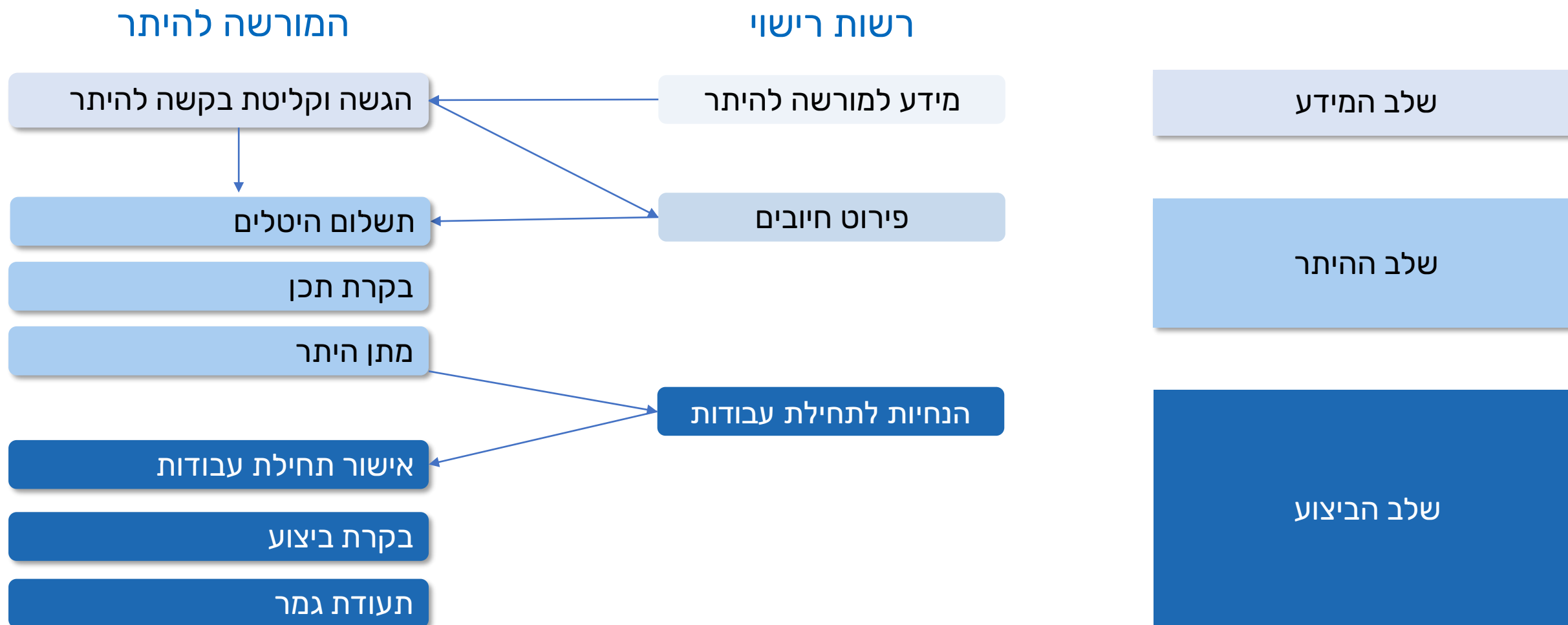
בקשות שכוללות **הקלה או שימוש חורג**

בקשות שמתייחסות **למבנים לשימור**

בקשה שטעונה **אישור של מוסד
תכנון אחר שאינו רשות רישוי**

בקשות **שלא נתקבלה עבורן
הסכמתם של כלל הבעלים**

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר



מה מכיל מידע למורשה להיתר

המידע למורשה להיתר יכלול את כל המידע להיתר בבקשה "רגילה" (תקנה 20(א)) ובנוסף:



תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר-הבהרות

אם לא נמסר המידע למורשה להיתר במועד, **לא ניתן להגיש בקשה להיתר** במסלול מורשה להיתר.
במצב זה ניתן להגיש בקשה להיתר במסלול רגיל ללא מידע להיתר.



לאחר קבלת המידע למורשה להיתר ועד למועד הגשת הבקשה להיתר, כל עוד המידע בתוקף, המורשה להיתר רשאי לבקש ממהנדס הוועדה הבהרות למידע שנמסר וכן אישור, הנחיות או הוראות בנושא הנתון לסמכות המהנדס או רשות הרישוי.

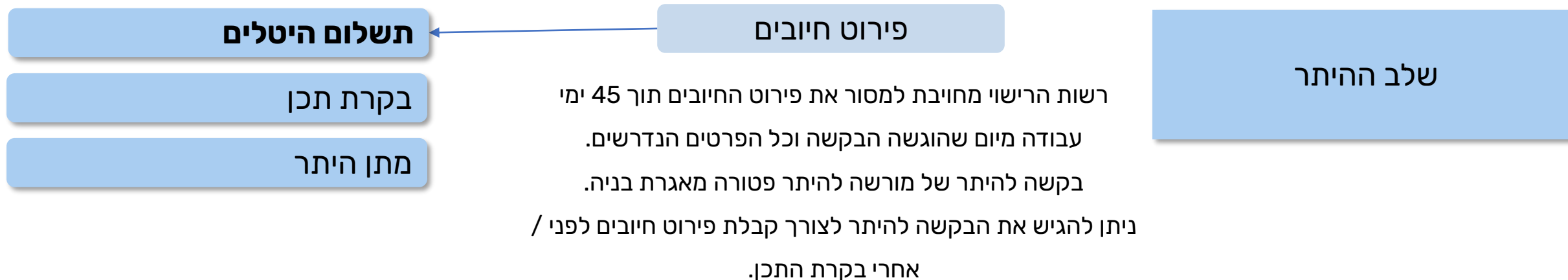
- המהנדס ימסור את ההבהרות תוך 10 ימי עבודה.
ההבהרות ייחשבו חלק מהמידע שנמסר.
- ככל והתבקשה הבהרה ולא נתקבל מענה - יפעל המורשה להיתר על פי המידע שקיבל. אין בכך משום העברת שיקול הדעת של הוועדה/ מהנדס למורשה להיתר.

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר

באחריות המורשה להיתר לעמוד בכל דרישות החוק והתקנות.

רשות הרישוי **אינה מבצעת בקרה מרחבית לבקשה להיתר** שמוגשת אליה!

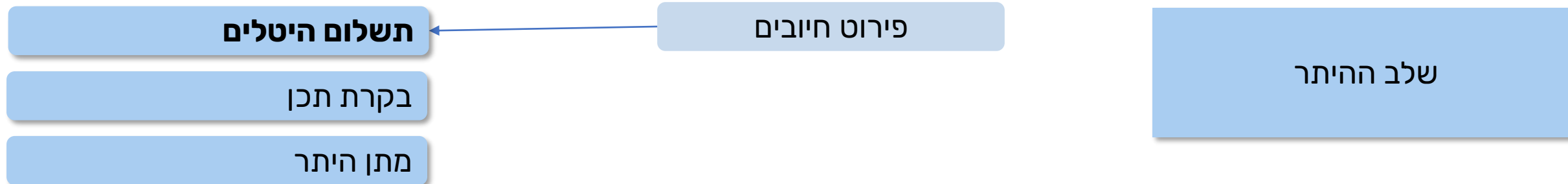
הגשת הבקשה להיתר מתבצעת אך ורק לצורך קבלת פירוט החיובים מרשות רישוי.



מועד הגשת הבקשה להיתר יהווה מועד קליטת הבקשה והמועד שבו התקבלה החלטה לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר-אי פירוט חיובים

לא מסרה הוועדה **פירוט ההיטלים (למעט היטל השבחה)** – המורשה להיתר רשאי להנפיק היתר הבניה, אך אין בכך כדי לפטור את בעל ההיתר מחובת תשלום ההיטלים ככל שידרשו לאחר הנפקת ההיתר ועד מתן תעודת הגמר.



במידה ורשות הרישוי לא מסרה במועד את **פירוט החיוב בהיטל השבחה**, המורשה להיתר יפנה לשמאי מטעמו לקבלת **שומת מורשה להיתר**, ויעביר עותק מהתשלום לוועדה.

תשלום היטל ההשבחה על פי שומת מורשה להיתר הינו **תנאי להוצאת היתר הבניה**.

לאחר קבלת עותק מאישור תשלום הוועדה רשאית בתוך 6 חודשים להגיש שומה נגדית.

הוגשה שומת ועדה - בעל ההיתר חייב לשלם את הפרש השומות או לחילופין רשאי להפקיד ערבות על ההפרש.

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר-בקרת תכן

ניתן להשלים את בקרת התכן לפני הגשת הבקשה להיתר

תשלום היטלים

בקרת תכן

מתן היתר

למבנים בסמכות מכון בקרה

תתנהל בדומה להליך רישוי "רגיל";

מבקש הבקשה להיתר מחויב להתקשר עם מכון בקרה. לאחר
ההתקשרות יעביר המורשה להיתר את המסמכים הנדרשים למכון
הבקרה לצורך בקרת תכן.

למבנים שאינם בסמכות מכון בקרה

המורשה להיתר נדרש לפנות אל הגורמים המאשרים
(במידה ואישורם נדרש)

שלב ההיתר

— תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר-מתן היתר

שלב ההיתר

- **המורשה להיתר ייתן** את ההיתר תוך 3 שנים מיום הגשת הבקשה להיתר וזאת לאחר **שווידא** שמתקיימים כל התנאים וההוראות לפי החוק, התקנות והמידע למורשה להיתר.
- עותק מההיתר **יימסר** לרשות הרישוי על כל צרופותיו.
- **תפקיד רשות הרישוי -** פרסום ההיתר באתר הוועדה.
- תוקף ההיתר יהיה ל-6 שנים.

תשלום היטלים

בקרת תכן

מתן היתר

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר-הגשת ערר

הוועדה המקומית רשאית לפנות לוועדת ערר לאחר הפקת היתר
הבניה במקרים הבאים

תשלום היטלים

בקרת תכן

מתן היתר

שלב ההיתר

6 חודשים ממועד הפקת ההיתר

עד מתן תעודת גמר

חריגות מהוראות חיקוק, תכנית או מידע

חריגות בנושאים - שטחי בניה מותרים, מספר יחידות דיור
גובה מבנה, קווי בניין, שימושי קרקע
הגשת ערר על אחד מחמשת הנושאים הנ"ל גוררת **התלייה אוטומטית של
תוקף ההיתר.**

ועדת הערר תחליט בתוך 14 ימים מהגשת הערר בנוגע להתליית ההיתר

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר- ביקורת בשלב הביצוע

המורשה להיתר מחויב לערוך ביקורים באתר לפחות בשלבים הבאים:

- גמר יציקה של רצפת מפלס הכניסה הקובעת
- גמר הקמת השלד כולל מקלט
- גמר הבניה

לצד המורשה להיתר, יערכו בקרות גם יתר בעלי התפקידים, ללא שינוי מהנדרש בהליך "הרגיל"

תפקיד רשות הרישוי - לבצע פיקוח על הבנייה בהתאם למדיניות האכיפה

בקרת ביצוע

תעודת גמר

שלב הביצוע

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר- ביקורת בשלב הביצוע

המורשה להיתר מחויב לערוך ביקורים באתר לפחות בשלבים הבאים:

- גמר יציקה של רצפת מפלס הכניסה הקובעת
- גמר הקמת השלד כולל מקלט
- גמר הבניה

לצד המורשה להיתר, יערכו בקרות גם יתר בעלי התפקידים, ללא שינוי מהנדרש בהליך "הרגיל"

תפקיד רשות הרישוי - לבצע פיקוח על הבנייה בהתאם למדיניות האכיפה

בקרת ביצוע

תעודת גמר

מורשה להיתר **מחויב** לדווח לרשות הרישוי
ככל שמצא ביצוע עבודה או שימוש בניגוד להיתר,
לתכנית או לחוק

סמכויות האכיפה נותרו בידי הוועדה המקומית

שלב הביצוע

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר- ביקורת בשלב הביצוע

מורשה להיתר **מוסמך** לאשר שינויים בהיתר במהלך ביצוע, ובלבד שהם מסוג השינויים המפורטים בתקנה 4 בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית) התשנ"ב-1992 ללא תוספת שטחי בניה.

כגון -

מפלס הכניסה
לבניין;

מספר הפתחים,
צורתם וגודלם

חלוקת שטחי הבנייה ללא
שינוי במספר הדירות

צורה ומיקום של חלקי
הבניין כולל חלקי השלד

שלב הביצוע

בקרת ביצוע

תעודת גמר

תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר- תעודת גמר

המורשה להיתר **מוסמך** לתת תעודת גמר בהתקיים התנאים שנקבעו למתן תעודת גמר בחיקוק, בהיתר, בתכנית ובמידע למורשה להיתר. על המורשה להיתר למסור עותק מתעודת הגמר (וכן את כל הצרופות) לרשות הרישוי.

תעודת גמר שניתנה על ידי מורשה להיתר מהווה 'אישור הרשות המאשרת' כאמור בסעיף 157א לחוק, לענין חיבורי קבע ואיכלוס המבנה.

שלב הביצוע

סיכום תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר

--	--	--

— סיכום תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר



העברת האחריות
לבדיקת ההיתר מידי
רשות הרישוי – אל
המורשה להיתר

— סיכום תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר



בפן הניהולי: מחייב
שינוי תפיסה ונכונות
של רשות הרישוי
"לשחרר"



העברת האחריות
לבדיקת ההיתר מידי
רשות הרישוי – אל
המורשה להיתר

— סיכום תהליך הרישוי בהליך מורשה להיתר



בפן המקצועי: מחייב את
רשות הרישוי למסור מידע
מקיף ומפורט ככל הניתן
בעת מסירת מידע למורשה
להיתר.



בפן הניהולי: מחייב
שינוי תפיסה ונכונות
של רשות הרישוי
"לשחרר"



העברת האחריות
לבדיקת ההיתר מידי
רשות הרישוי – אל
המורשה להיתר

פטור מאישור תחילת עבודות

נכנס לתוקף 19.11.25

הקמת בנין חדש **למגורים** אינה טעונה אישור תחילת עבודות בהתקיים התנאים הבאים:

סוגי עבודות בהן לא נדרש אישור תחילת עבודות-

- גובה הבנין עד 42 מטרים ✓
- 80% לפחות משטחי הבניה שאושרו בהיתר מיועדים למגורים ✓
- ההיתר ניתן על ידי רשות רישוי ✓
- עורך הבקשה רשום בפנקס המורשים להיתר ✓
- תנאים נוספים ומסמכים בהתאם לקבוע בתקנות ✓

תהליך רישוי באמצעות מורשה להיתר

נתוני היתר

היתרי בנייה שאושרו עד סוף 2025

שם הוועדה	ישוב/ מושב	מס' יח' דיור
שרונים	תל מונד	1
שרונים	תל מונד	22
שרונים	תל מונד	17
שרונים	תל מונד	1
יואב	רבדים	תוספת שטח בלבד
שרונים	אבן יהודה	תוספת שטח בלבד
יואב	סגולה	1
שרונים	אליכין	1
לב השרון	לב השרון	1
מגדל העמק	מגדל העמק	4
		סה"כ: 48 יח"ד

תיקי מידע שהופקו כ- 165

בוועדות: אילת, באר טוביה, בית שמש, גזר, דימונה, הגליל המרכזי, הגליל העליון, הוד השרון, הראל, הרצליה, חולון, חוף אשקלון, חוף הכרמל, חוף השרון, יהוד-נווה אפרים, יואב, יזרעאלים, יישובי הברון, לב הגליל, לב השרון, מורדות הכרמל, נוף הגליל, נתניה, פרדס חנה כרכור, קרית אונו, קרית אתא, רמת גן, רעננה, שרונים, תל אביב- יפו.

היתרים משמעותיים בתהליך

- ב-12.06.25 התקבלה החלטה למתן היתר בעיריית תל אביב, לבניין בן 8 קומות, 42 יח"ד, מסחר בקרקע ו-3 מרתפי חניה.
- ב-01.09.25 התקבלה החלטה בעיריית בית שמש למתן היתר לבקשה לארבעה בנייני מגורים בני 10 קומות, 144 יח"ד, כולל מסחר בקרקע ומרתף חניה.
- ב-04.11.25 התקבלה החלטה בעיריית בית שמש למתן היתר לבקשה לשבעה בנייני מגורים בני 10 קומות, 252 יח"ד, כולל מסחר בקרקע ומרתף חניה.
- ב-31.12.25 התקבלה החלטה בעיריית הוד השרון למתן היתר לבקשה למבנה מגורים בן 6 קומות ו-73 יח"ד.

כמות מורשים להיתר רשומים בפנקס כ-297

אסטרטגיית רישוי חדשה

רפורמות בהליכי רישוי הבניה

פיילוט (Building Information Modeling) BIM

DBP

במטרה לקדם חדשנות ולייעל את הליכי הרישוי בישראל, מינהל תכנון משלב כלים וטכנולוגיות מתקדמות במסגרת הליכי הרישוי.

אנו מבצעים פיילוט במסגרתו בקשות להיתר ינוהלו ויוגשו באמצעות BIM, והבדיקה שלהן תיעשה אוטומטית על בסיס הסטנדרטיזציה של המודל שיוגדר.

היקף הפיילוט ושותפים

- 3 ועדות מקומיות נבחרות - ירושלים, תל אביב וקרית גת
- נציגות עורכי בקשות
- יועצי BIM, AI
- לכל ועדה: 5-10 בקשות להיתר לבדיקה
- שימוש בתוכנת BIM מוסכמת
- בדיקה מרחבית ותכן (כיבוי אש)

מטרת הפיילוט

- קיצור זמן הבדיקה
- שיפור איכות הבדיקה ואיתור כשלים מוקדם
- אוטומציה של בדיקות רגולטוריות
- זיהוי חסמים טכנולוגיים ורגולטוריים

לוח משוער לביצוע : דצמבר 2026



סקירה בינלאומית

מטרות

תכנון



רישוי

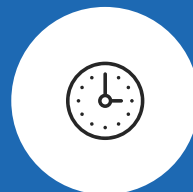


ביצוע

בחינה הוליסטית
של התהליך

למידה

כיצד מדינות מתקדמות בעולם
מנהלות את הליכי רישוי הבניה וגיבוש
תובנות לישראל



בחינת רגולציה

בחינה תקופתית וחלופות אפשרויות
לרגולציה הוליסטית - תכנון, רישוי
וביצוע



קידום חדשנות

טכנולוגיה, חשיבה מחוץ
לקופסא



בחינת התהליך בסקירה הבינלאומית ונתונים מהוועדות

תכנון	תכנית בינוי ופיתוח	מידע	היתר	ביצוע
	תכנית בינוי ופיתוח	מידע להיתר	בדיקת תנאים מוקדמים	אישור תחילת עבודה
	הנחיות מרחביות- איכות התכנון		בקרה מרחבית והחלטת רשות רישוי	בקרת ביצוע
			בקרת תכן	תעודת גמר
			סיכום ומתן היתר בניה	

מה קדימה?

גאנט להמשך

