

וי ניסן תשפ"ו  
24 מרץ 2026  
2026032402074

**לכבוד קבלני ויזמי מכרזי "דירה בהנחה"**

שלום רב,

**הנדון: הבהרות לעניין הגשת היתר בנייה במסלול "מורשה להיתר" בפרויקט דירה בהנחה**

ביום 23.10.2022 נכנסו לתוקף תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), (תיקון מספר 4), התשפ"ב 2022, חלק יב'1 - הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר עפ"י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה (חוק ההסדרים 2021) (להלן: "המסלול" או "מסלול מורשה להיתר").

לאחרונה התקבלו שאלות ופניות קבלנים ביחס למסלול ומועד פנייה לחברת הבקרה לצורך אישור התוכניות ויציאה לשיווק הדירות לזכאים.

כידוע, במסגרת מכרזי "דירה בהנחה" על מסלוליה השונים, רשאי הזוכה במכרז לפנות לאישור חברת הבקרה לצורך בדיקת החומרים ולהתחיל בהליך מכירת הדירות לאחר שהתקבלה החלטה על מתן היתר בניה בתנאים לפרויקט, כלומר, כאשר ועדת התכנון המוסמכת קיבלה החלטה על אישור הבקשה להיתר בתנאים.

במסלול מורשה להיתר, אין החלטת ועדה כאמור, ובהתאם להוראות תקנה 119יח (ג) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016, הגשת בקשה להיתר על ידי מורשה להיתר הינה שווה להחלטת ועדה במסלול רישוי "רגיל" (תקנה 42 לתקנו רישוי):

"מועד הגשת הבקשה כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לעניין כל דין, כמועד קליטת הבקשה להיתר וכמועד שבו התקבלה החלטה לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42."

לאור האמור, לצורך העברת הפרויקט לבדיקת חברת הבקרה ולאחר אישורה להחל בהליך שיווק הדירות, נראה במועד הגשת הבקשה, כמועד החלטת לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42.

יחד עם זאת, ולצורך בדיקת מחיר הדירה המבוססים על גודלה, יידרש היזם להציג 2 דרישות מצטברות:

1. **תצהיר אדריכל**: תצהיר והתחייבות מהאדריכל המורשה לגבי סופיות התכנון והשטחים, בהתאם לדרישת חברת הבקרה.
2. **אישור מכון בקרה**: מסלול זה מחייב אישור של מכון בקרה לבקרת תכן, על כן, הגשת החומרים לבדיקת חברת הבקרה תתבצע אך ורק לאחר אישור בקרת תכן על ידי מכון בקרה.

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק