

המחלקה לרישוי בניה

תהליכי עבודה



הרפורמה לתכנון ובניה



הרפורמה, אשר הפכה לחוק, במסגרת

[תיקון 101 לחוק התכנון והבניה](#),

הוראות הרפורמה נכנסות לתוקף בשלבים ובמועדים

שונים. המחלקה נערכה והטמיעה חלק מהתיקונים

וכן נערכת להטמעה של יתר השלבים.



מסלול הפטור ושלושה מסלולי הרישוי

הקלות ושימושים חורגים

כל הבקשות להיתר הכוללות הקלות או שימושים חורגים



אישור בסמכות:
ועדה בלבד



במקרה של היעדר החלטה
במועד: סירוב

לדוגמה: חריגה מקווי בנין עד גבול הסטייה הניכרת; תוספת קומות בהתאם למגבלות בתקנות סטייה ניכרת; שימוש חורג מהשימוש המותר בתכנית או בהיתר.

רישוי מלא (רגיל)

כל העבודות והמבנים התואמים את הוראות התכנית החלה על המקום



אישור בסמכות:
רשות הרישוי



במקרה של היעדר החלטה
במועד: סירוב

לדוגמה:
בנינים ותוספות לבניינים ללא כל חריגה מהוראות התכנית החלה על המקום.

רישוי בדרך מקוצרת

בנייה בהיקף קטן, בעלת השפעה מרחבית והנדסית נמוכה



אישור בסמכות:
רשות הרישוי



במקרה של היעדר החלטה
במועד: אישור אוטומטי של הבקרה המרחבית

לדוגמה:
עבודות שלא חל עליהן הפטור, תוספת ממ"ד, תוספת מגדל ממ"דים עד 4 קומות ועוד.

פטור מהיתר

רישוי עצמי עבור עבודות קטנות ופשוטות. ללא התערבות רשות הרישוי.



רישוי עצמי
חובת דיווח של האזרח בחלק המקרים

לדוגמה:
גדר (לא בחזית קדמית), מזגן (לא בחזית קדמית), מחסן, מצללה ועוד.

2

מקרא:

עורך בקשה

רשות רישוי

בקרת תכן
רשות רישוי/מכון בקרה

שלב ההיתר – הליך מלא ללא הקלות ופרסום

מחוץ למערכת רישוי זמין

תשלום פיקדון

שליחת הודעות/ החתמת
בעלי מקרקעין

החתמת מבקש
ועורכי בקשה משניים +
סריקה טופס 1

במערכת רישוי זמין

הגשת בקשה להיתר
מילוי כל תנאים שלב 0 –
תנאים להגשת הבקשה +
טפסים מקדימים למחלקות העירייה +
אישורי טפסים

10 ימים – אישורי כל המחלקות

בדיקת עמידה
בתנאים מוקדמים

בעירייה למעט אגרות חוסר מענה = יראו בבקשה כאילו נקלטה

45 ימים בקרה מרחבית
והחלטת רשות רישוי

30 ימים בקרת תכן

10 ימים סיכום הבקשה,
תשלומים ואגרות

תשלום מלא

5 ימים הפקת היתר בנייה

שלב
ההיתר
90 ימים

3

מקרא:

עורך בקשה

רשות רישוי

בקרת תכן
רשות רישוי/מכון בקרה

שלב ההיתר - הליך מלא עם הקלות ופרסום

מחוץ למערכת רישוי זמין

במערכת רישוי זמין

בדיקת עמידה

בתנאים מוקדמים
והפקת נוסח פרסום

10 ימים

ביצוע פרסום
[עפ"י סעיף 149 (א)]

החתמת מבקש
ועורכי בקשה משניים

תשלום פיקדון

הגשת הבקשה

השלמת בדיקת עמידה
בתנאים מוקדמים

10 ימים

חוסר מענה = יראו בבקשה כאילו נקלטה

90 ימים (45 ימים לגיבוש חו"ד + 45 ימים לדין)

בקרה מרחבית
והחלטת ועדת-משנה

בקרה מרחבית
בהתאם להחלטת וועדה

30 ימים

בקרת תכן

30 ימים

סיכום הבקשה
תשלומים ואגרות

10 ימים

תשלום מלא

5 ימים

הפקת היתר בנייה

שלב
ההיתר
עד 165
ימים



4

מקרא:

עורך בקשה

רשות רישוי

בקרת תכן
רשות רישוי/מכון בקרה

שלב ההיתר - רישוי בדרך מקוצרת

מחוץ למערכת רישוי זמין

תשלום פיקדון

שליחת הודעות/ החתמת בעלי מקרקעין

החתמת מבקש ועורכי בקשה משניים

במערכת רישוי זמין

הגשת בקשה להיתר

10 ימים

בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים

חוסר מענה = יראו בבקשה כאילו נקלטה

25 ימים

בקרה מרחבית והחלטת רשות רישוי

חוסר מענה = יראו בבקשה כאילו עומדת בתנאי הבקרה המרחבית

40 ימים

15 ימים

לא דרשת בקרת תכן

בקרת תכן

סיכום הבקשה, תשלומים ואגרות

תוקף ההחלטה 45 ימים

תשלום מלא

הצהרות עורך הבקשה

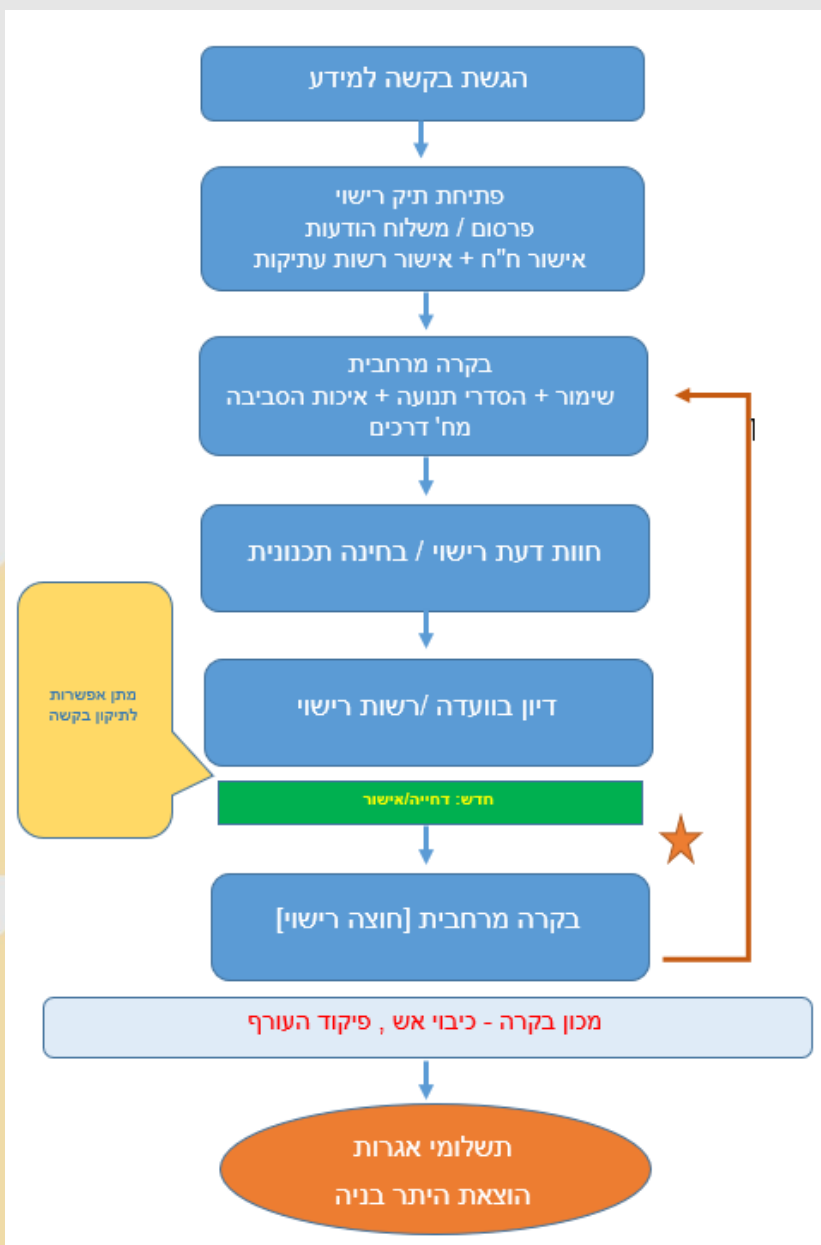
5 ימים

הפקת היתר בנייה

חוסר מענה = יראו את הבקשה להיתר כהיתר

הרפורמה לתכנון ובניה - תרשים זרימה

עיריית ירושלים



קצת מהפרמטרים הנבחרים על ידי הבוחן..

- אחוזי הבניה והתאמתם לתכנית, חישוב שטחים ותקינותם
- קווי הבניין והתאמתם לתכנית ולתיק קווי בניין
- מספר קומות וגבהים
- מספר יח"ד ושטח מינימלי נדרש לכל יחידה
- התאמת התכנית לנספח בינוי במקום בו חלה תב"ע נקודתית
- בחינה של ההקלות שהתבקשו במספר היבטים: הצדקה תכנונית, עצימות ההקלה, פגיעה בצדדים שלישיים, עבירות בניה..
- בסיום הבדיקה, בוחן הרישוי מכין חוות דעת תכנונית והמלצה



וועדה מקומית

לוועדה משובצים בקשות שפורסמה בהם הקלה אחת או יותר
מה שקרוי 'הליך פרסומי'

*מהי הקלה = החוק מאפשר הקלות החורגות מהוראות התכנית בתנאי
שהסטייה לא תהיה ניכרת. ועדה מקומית היא המוסמכת לאשר הקלות

בוועדה מקומית 2 נתיבים



יש מתנגדים =

וועדת התנגדויות



אין מתנגדים =

וועדה שוטפת



רשות רישוי

לרשות רישוי משובצים בקשות ללא הקלות
כלומר, בקשות התואמות תכנית



תודה על ההקשבה

