

רישוי מקוצר



מסלולי הרישוי

פטור
0 ימים

בנייה שהשפעתה
המרחבית וההנדסית
זניחה למדי

רישוי עצמי מלא
ללא התערבות
רשות הרישוי

רישוי מקוצר
עד 45 יום

בנייה בהיקף קטן
בעלת השפעה
מרחבית והנדסית
נמוכה

החלטת רשות רישוי
בהעדר החלטה
רישוי אוטומטי

רישוי מלא
עד 90 יום

בקשות ללא הקלות
תואמות תב"ע

החלטת רשות רישוי
בהעדר החלטה
סירוב

מסלול הקלות
עד 165 יום

בקשות עם הקלות
או שימושים חורגים

החלטת ועדת-משנה
בהעדר החלטה
סירוב

עבודה בדרך מקוצרת

מתוך חוק התכנון והבניה, תיקון 101, רישוי בדרך מקוצרת, תשע"ד - 2014:

145ב. (א) בקשה להיתר לגבי סוגי בניינים, עבודות ושימושים שקבע שר האוצר, שמתקיימים בהם כל אלה, תידון בהליך רישוי בדרך מקוצרת בהתאם להוראות סעיף זה:

- (1) הם לא עשויים ליצור סיכון או הפרעה של ממש;
- (2) הם לא עשויים ליצור השפעה מהותית על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן.

מתוך תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז, 2017:

3. תקנות אלה לא יחולו על בקשה להיתר – סייג לתחולה

- (1) הכוללת הקלה לפי סעיף 147 לחוק או שימוש חורג לפי סעיף 146 לחוק;
- (2) הטעונה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר;
- (3) לסוגי בניינים או עבודות שהם בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים לשימור לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק;
- (4) אשר בשלה חלה חובת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה;
- (5) הכוללת שיטת בנייה חדשה;
- (6) הכוללת תוספת יחידת דיור אחת או יותר.

רישוי בדרך מקוצרת- מאפיינים עיקריים:

מסלול הנתון לבחירתו של העורך ומובנה במערכת

מסירת מידע להיתר – בהליך זהה למסלול המלא

בבקשה ל-2 עבודות או יותר, המהנדס רשאי בעת מסירת המידע לדרוש הגשה במסלול רישוי מלא

העבודה **אינה** כוללת הקלה או שימוש חורג

וכן, אינה כוללת דרישה לאישור/דיון במוסד תכנון נוסף, אינה בתחום אתר/בניין לשימור.

אינה מצריכה חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה,

אינה כוללת שיטת בנייה חדשה,

אינה כוללת תוספת יח"ד אחת או יותר

היתר אוטומטי

בהיעדר תגובת רשות הרישוי היתר אוטומטי מותנה בחתימת העורך על תצהירים: הבקשה להיתר עומדת בתנאים המוקדמים, נערכה בהתאמה לתוכניות ולכל חוק.

עבודה בדרך מקוצרת

מה ההבדלים העיקריים בין הליך מלא להליך בדרך מקוצרת?

- 1 • לא כוללת בקשות עם אלמנטים לשימור, לא כולל בקשות בהליך הקלה/שימוש חורג, ללא תוספת יחידת דיור. לוחות זמנים שונה.
- 2 • החלטת רשות הרישוי תקפה 45 ימים ניתן לחדש פעם אחת באישור מהנדס הוועדה
- 3 • ההליך וולונטרי – לא חובה להגיש בקשה להיתר בהליך זה
• מהנדס רשאי להעביר בקשה למסלול מלא בשלב המידע כאשר מבוקשות 2 עבודות או יותר - (תקנה 7 ד)
- 4 • לפי סעיף 7 ב בתקנות - רוב העבודות פטורות מאישור רמ"י (בשלב זה אין סינכרון ברישוי זמין. גם אם תתקבל תשובה של NO GO ניתן להגיש בקשה להיתר אם העבודה פטורה ע"פ סעיף 7ב)
- 5 • לפי סעיף 12 ד' בתקנות – ללא החלטה אקטיבית מרשות הרישוי לאחר 25 ימי בקרה מרחבית – תראה הבקשה כעומדת בבקרה המרחבית וניתן להתקדם לשלב בקרת תכן.
- 6 • אחריות עורך הבקשה - במקרה של רישוי אוטומטי עורך הבקשה יצהיר על התאמת ההיתר לכל הכללים, תכניות, תקנות, וכד' - סעיף 21 א בתקנות
- 7 • הליך קבלת מידע בהליך הרישוי המקוצר הינו זהה להליך קבלת מידע להיתר במסלול רישוי מלא!

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

לא נדרשת בקרת תכן
נדרשת בקרת תכן

40 ימים

15 ימים

בקרת תכן

סיכום הבקשה,
תשלומים ואגרות

תוקף
ההחלטה
45 ימים

5 ימים

הפקת היתר בנייה

חוסר מענה = יראו את הבקשה להיתר כהיתר

תשלום מלא

הצהרות עורך הבקשה

עורך בקשה

רשות רישוי

בקרת תכן
רשות רישוי/מכון בקרה

1. רשות הרישוי תכריע בהתנגדות בתוך תקופת הבקרה המרחבית (25 יום)

2. התקבלה התנגדות, תשלח רשות הרישוי עותק למבקש ולעורך.
(תקנה 37 בתקנות רישוי ובניה)

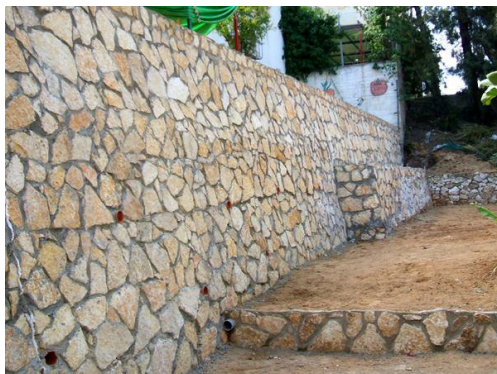
3. **לא הכריעה** רשות הרישוי בבקשה שקיבלה התנגדות – **יראו**
בבקשה כבקשה שקיבלה החלטה לאשרה.

4. מבקש ההיתר ישלח הודעה לכל בעל זכות מתנגד כי הוא רשאי
להגיש השגה לועדת ערר תוך 10 ימים

5. **הוגשה השגה**, יחול סעיף 145ב(ב)(9) בחוק – **לא ינתן היתר,**
עד להכרעת ועדת הערר.

1. הבקשה עומדת בתנאים המוקדמים
2. הבקשה עומדת בהוראות המידע, התוכניות והחוק.
3. הבקשה עומדת בדרישות התכן
4. אם הוגשה התנגדות- נשלחה למגיש ההתנגדות הודעה עפ תקנה 12(ג)

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



גדר וקיר תמך

שלא חלות עליה תקנות הפטור

גובה הגדר לא עולה על 3 מ' מפני הקרקע
משני צדי הגדר

גדר למתקן תשתית

גדר היקפית של מתקן תשתית
שמוקמת ע"י גוף המנוי בסעיף 261ד



הקמת גדר בידי רשות מקומית

שלא חלות עליה תקנות הפטור

מיועדת לגידור שטח לצרכי ציבור כאמור
בסעי' 188 לחוק

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



גגון

שלא חלות עליו תקנות הפטור

אינו בולט מקיר המבנה יותר מ 4 מ'
בעל ביסוס עצמאי ואינו קשור למבנה



סוכך וסככה מתקפל (מרקיזה)

שלא חלות עליו תקנות הפטור



מצללה

שלא חלות עליה תקנות הפטור

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



שימושים נלווים למבנה:
שלא חלות עליהם תקנות הפטור

כגון:

מצלמות

גופי תאורה

צופר אזעקה



מכפיל חנייה



שלט

שלא חלות עליו תקנות הפטור
ובלבד שהוא אינו בתחום חוף
הים זולת אם הבניה היא בקו
בינוי ראשון ואילך.

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



מתקן הסקה בדירה

כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה



החלפה או שינוי רכיבים בבניין

שלא חלות עליו תקנות הפטור



מערכת מיזוג אויר

לרבות פתח במעטפת הבניין

שלא חלות עליה תקנות הפטור

תפוקת המערכת אינה עולה על 72,000 btu

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



**שינוי בפתחי חזיתות או
במעטפת המבנה**
בלבד שהמבנה אינו מבנה לשימור



הקמת מבנה טכני
שלא חלות עליו תקנות הפטור
ובלבד שהשטח הכולל של המבנה או
המיתקן לא יעלה על 25 מטרים רבועים
וגובהו לא יעלה על 4 מטרים.



צובר גז (מיתקן גז במכל נייד)
לפי ת"י 158

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



מיתקן ניטור אויר, רעש או מים
במקום שנדרש לפי חוק אויר נקי
לא חלות עליו תקנות הפטור



חממה
גובהה לא עולה על 6.60 מ'
בעלת חיפוי שקוף המאפשר
חדירת אור

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות



הוספת ממ"ד

* הוספת ממ"ד לבניין מגורים



* הוספת מגדל ממ"ד למבנה פשוט

בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות

האזרחית

תוספת בניה



- תוספת בשטח שאינו עולה על 25 מ"ר לבניין למגורים בקומת הקרקע.

- תוספת בניה על הגג עפ"י תב"ע לעניין תוספות בנייה על גגות מבנים.

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות

מרפסות

1. סגירת מרפסת מקורה בחומרים קלים



2. הוספת מרפסת זיזית למבנה פשוט:

בשטח שלא עולה על 14 מ"ר

אורך הזיז לא עולה על 2.5 מ'



הקמת מחסן

שלא חלות עליו תקנות הפטור

אחד לכל יחידת דיור

ובלבד שיוקם על הקרקע



עבודה בדרך מקוצרת - סוגי עבודות



הוספת מעלית

למבנה פשוט



הקמת מבנה לשומר

שלא חלות עליו תקנות הפטור

בלבד שגודלו אינו עולה על 9 מ"ר

עבודה בדרך מקוצרת – סוגי עבודות

עבודות פיתוח, לרבות מסלעה,

חיפוי קרקע וריצוף חצר

שלא חלות עליהן תקנות הפטור

לא מסלעה או קיר פיתוח בגובה העולה על 3 מ'



עבודות לשיפור הנגישות

שלא חלות עליהן תקנות הפטור

התאמתה של דרך גישה או כבש

הכשרת משטח חניה

התקנת מדרגות

התקנות מעלון והתאמת מעברים



רישוי בדרך מקוצרת- רשימת עבודות:

עבודה בהליך מקוצר	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	מפת מדידה	פטור רמ"י	נדרשת תכנית ראשית	תכנית מקוצרת (תנוחה בלבד)	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכן במכון בקרה
גדר וקיר תמך	23	גדר וקיר תמך		V	V			V	
	24	גדר המוקמת בידי רשות מקומית		V	V			V	
	25	גידור בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק		V	V			V	
גגון ומצללה	26	גגון, סוכך מתקפל וסככה	V		V(בבניין מגורים)		V		
	27	מצללה	V		V(בבניין מגורים)		V		

רישוי בדרך מקוצרת- רשימת עבודות:

עבודה בהליך מקוצר	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	מפת מדידה	פטור רמ"י	נדרשת תכנית ראשית	תכנית מקוצרת (תנוחה בלבד)	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכנון במקום בקרה
שימוש נלווה	28	רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע	V		V		V		
	29	מיתקן מכפיל חניה		V	V			V	
	30	שלט	V		V		V		
	31	מערכת מיזוג אוויר	V		V		V		
	32	מיתקן הסקה בדירה	V		V		V		

רישוי בדרך מקוצרת- רשימת עבודות:

עבודה בהליך מקוצר	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	מפת מדידה	פטור רמ"י	נדרשת תכנית ראשית	תכנית מקוצרת (תנוחה בלבד)	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכן במכון בקרה
	33	החלפה או שינוי רכיבים בבניין	V		V		V		
	34	שינוי חזית	V		V		V		
	35	מכל גז	V		V		V		
מבנה טכני	36	מיתקן ניטור	V				V		
	37	מבנה טכני	V				V		
	38	תורן ואנטנה בתחום שדה תעופה	V		V		V		

רישוי בדרך מקוצרת- רשימת עבודות:

עבודה בהליך מקוצר	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	מפת מדידה	פטור רמ"י	נדרשת תכנית ראשית	תכנית מקוצרת (תנוחה בלבד)	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכן במכון בקרה
מבנה חקלאי	39	חממה		V			V		
תוספת בנייה למבנה קיים	40	תוספת ממ"ד לבניין מגורים בשטח מזערי		V	V	V			V
	41	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע בבניין למגורים		V		V			V
	42	תוספת בניה על גג בנין למגורים		V		V			V
	43	הוספת מרפסת זיזית		V	V	V			
	44	סגירת מרפסת	V		V		V		
	45	הוספת מעלית		V	V	V			V

רישוי בדרך מקוצרת- רשימת עבודות:

עבודה בהליך מקוצר	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	מפת מדידה	פטור רמ"י	נדרשת תכנית ראשית	תכנית מקוצרת (תנוחה בלבד)	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכן במכון בקרה
מחסן ומבנה לשומר	46	מחסן		V	V		V		
	47	מבנה לשומר		V	V		V		
עבודות פיתוח והנגשה	48	ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח		V	V			V	
	49	עבודות לשיפור נגישות	V		V		V		