

יום ציון ארצי כרישוי עסקים

כלי לבחינת הפרה מהותית בדיני התכנון והבניה

פיתוח מתודולוגי מפתחות פתרונות הדרכה



רישוי עסקים דיפרנציאלי תיקון 34

01

הסדרת תהליך הרישוי

יצילות תהליכי רישוי לטובת העסק



02

פיקוח ואכיפה

ציון לכוונות הפיקוח ויצירת מידתיות באכיפה



03

תכנון ובניה ונגישות

הסרת חסמים בירוקרטיה בתו"ה ונגישות



04

מסלולי רישוי דיפרנציאלי

מסלול רישוי מותאם לראת מורכבות של העסק



שאלות לבחינת הפרה מהותית בתכליות תכנון ובניה

6. האם מתנהל נגד העסק הליך פלילי או מנהלי או שיפוטי בשל עבירת בנייה?



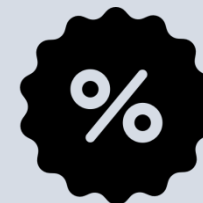
הליך פלילי

1. אם העסק הוא חלק ממבנה גדול, מהו האחוז מהמבנה שהעסק מצוי בו והוא ללא היתר?

2. מהו אחוז הבנייה בלי היתר משטח העסק?

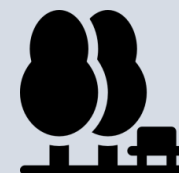
3. מהו אחוז הבנייה ללא היתר על קרקע בייעוד רגיש?

4. מהו אחוז הבנייה ללא היתר הנמצא בבעלות העסק?



אחוז השטח
ללא היתר

5. האם ייעוד הקרקע תואם את פעילות העסק?



ייעוד הקרקע

משמעות התשובות לבחינת הפרה מהותית בתכליות ובניה

תשובה מופיעה בירוק: אין הפרה	תשובה באפור: ההפרה אינה מהותית	תשובה באדום: קיימת הפרה מהותית מתכליות הבניה בנושא
ברגע שאין הפרה של תכליות הבניה בכל הנושאים הללו	ברגע שקיימת הפרה שאינה מהותית בנושא אחד או יותר, ואין אף הפרה המסומנת באדום	ברגע שקיימת הפרה מהותית אפילו בנושא אחד
		
יש להפנות ליחידת ההנדסה ברשות להמשך טיפול	ניתן להעביר את הפניה לשיקול דעת מהנדס. זאת כל עוד אין הפרה מהותית בתחום אחר.	לא ניתן לתת רישיון, ולכן גם נמנע להעביר לשיקול דעת מהנדס.

לאחר שתענו על 6 השאלות בכל תוכלו לדעת איך להתקדם עם הבקשה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 1

**האם מתנהל נגד העסק הליך אכיפה פלילי
או מנהלי בשל עבירת בנייה?**

לחצו על התשובה המתאימה:

אין הפרה בכלל

**לא מתנהל במבנה בו נמצא
העסק או נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל עבירת בנייה**



אין הפרה מהותית

**מתנהל הליך אכיפה בגין
עבירת בנייה בחלק אחר של
המבנה**



הפרה מהותית

**נגד העסק מתנהל הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל עבירת בנייה**



6

הפעילות בעסק אינה
בניגוד לייעוד
או לשימוש הקרקע או
שמתקיימים התנאים

5

העסק לא מצוי במבנה
שיותר מ-30% ממנו
בלי היתר והוא
בבעלותו של העסק

4

אין בנייה בלי היתר
מעל-5% משטח העסק
של קרקע בייעוד רגיש

3

העסק לא מצוי
במבנה שמעל 15%
ממנו בלי היתר

2

העסק לא מצוי
במבנה שנבנה
כולו ללא היתר

1

לא מתנהל במבנה או
נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל
עבירת בנייה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 2

אם העסק הוא חלק ממבנה גדול,
האם המבנה כולו הוא ללא היתר, או אישור אכלוס או תעודת גמר?
לחצו על התשובה

אין הפרה בכלל

העסק לא חלק ממבנה
ללא היתר



אין הפרה מהותית

העסק מצוי במבנה **שחלקו**
נבנה בלי היתר ובתנאי שאינו
על קרקע בייעוד רגיש



הפרה מהותית

העסק מצוי במבנה **שכולו** נבנה
בלי היתר ואין אישור אכלוס או
תעודת גמר



6

הפעילות בעסק אינה
בניגוד לייעוד
או לשימוש הקרקע או
שמתקיימים התנאים

5

העסק לא מצוי במבנה
שיותר מ-30% ממנו
בלי היתר והוא
בבעלותו של העסק

4

אין בנייה בלי היתר
מעל-5% משטח העסק
של קרקע בייעוד רגיש

3

העסק לא מצוי
במבנה שמעל 15%
ממנו בלי היתר

2

העסק לא מצוי
במבנה שנבנה
כולו ללא היתר

1

לא מתנהל במבנה או
נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל
עבירת בנייה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 3

אם העסק חלק ממבנה ללא היתר,
מהו אחוז הבנייה בלי היתר משטח העסק? לחצו על התשובה המתאימה:

אין הפרה בכלל

אין בכלל
בניה בלי היתר בשטח העסק



אין הפרה מהותית

בנייה בלי היתר ששטחה
15% או פחות משטח העסק



הפרה מהותית

בנייה בלי היתר ששטחה
יותר מ-15% משטח העסק
(הפעלת העסק או עמידתו בתנאי
הרישיון מתאפשרת בשל עבירת
בנייה זו)



6

הפעילות בעסק אינה
בניגוד לייעוד
או לשימוש הקרקע או
שמתקיימים התנאים

5

העסק לא מצוי במבנה
שיותר מ-30% ממנו
בלי היתר והוא
בבעלותו של העסק

4

אין בנייה בלי היתר
מעל-5% משטח העסק
של קרקע בייעוד רגיש

3

העסק לא מצוי
במבנה שמעל 15%
ממנו בלי היתר

2

העסק לא מצוי
במבנה שנבנה
כולו ללא היתר

1

לא מתנהל במבנה או
נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל
עבירת בנייה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 4

אם העסק חלק ממבנה ללא היתר,
מהו אחוז הבנייה בלי היתר על קרקע בייעוד רגיש?

אין הפרה בכלל

אין בכלל
שימוש אסור או בניה בלי היתר על
קרקע בייעוד רגיש



אין הפרה מהותית

שימוש מותר אבל יש בנייה
בלי היתר ששטחה **פחות מ-5%**
משטח העסק על קרקע
בייעוד רגיש או יותר
מ-5% בלי היתר, אך לא שייך
לעסק
(מצוי בחלק אחר של המבנה)



הפרה מהותית

שימוש אסור או בנייה בלי היתר
ששטחה
יותר מ-5% משטח העסק בקרקע
בייעוד רגיש או משפיעה מהותית
על אופי המקרקעין (חקלאות, שטח
ציבורי פתוח וכו' - ס' 243(א) או
(ד) לחוק התו"ב)



6

הפעילות בעסק אינה
בניגוד לייעוד
או לשימוש הקרקע או
שמתקיימים התנאים

5

העסק לא מצוי במבנה
שיותר מ-30% ממנו
בלי היתר והוא
בבעלותו של העסק

4

אין בנייה בלי היתר
מעל-5% משטח העסק
של קרקע בייעוד רגיש

3

העסק לא מצוי
במבנה שמעל 15%
ממנו בלי היתר

2

העסק לא מצוי
במבנה שנבנה
כולו ללא היתר

1

לא מתנהל במבנה או
נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל
עבירת בנייה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 5

אם העסק חלק ממבנה ללא היתר,
מהו אחוז הבנייה בלי היתר בבניין שבו נמצא העסק? לחצו על התשובה המתאימה:

אין הפרה בכלל

אין בכלל
בניה בלי היתר בבעלות העסק או במבנה



אין הפרה מהותית

30% או פחות נבנה בלי היתר, והוא בבעלות בעל העסק, או שהעסק נבנה כדין ומעל 30% מהמבנה נבנה בלי היתר, אך אינו בבעלות העסק (בתנאי שלא כל המבנה הוא בלי היתר)



הפרה מהותית

העסק מצוי במבנה **שיותר מ-30%** ממנו בלי היתר והוא בבעלותו של העסק, גם אם העסק נבנה כדין



6

הפעילות בעסק אינה בניגוד לייעוד או לשימוש הקרקע או שמתקיימים התנאים

5

העסק לא מצוי במבנה שיותר מ-30% ממנו בלי היתר והוא בבעלותו של העסק

4

אין בנייה בלי היתר מעל-5% משטח העסק של קרקע בייעוד רגיש

3

העסק לא מצוי במבנה שמעל 15% ממנו בלי היתר

2

העסק לא מצוי במבנה שנבנה כולו ללא היתר

1

לא מתנהל במבנה או נגד העסק הליך אכיפה פלילי או מנהלי בשל עבירת בנייה



לחצו על התשובה המתאימה:

שאלה 6

**האם ייעוד הקרקע או שימוש שנקבע בתוכנית תואם את פעילות העסק?
לחצו על התשובה המתאימה:**

אין הפרה בכלל

ייעוד הקרקע **תואם** את פעילות העסק



אין הפרה מהותית

מתקיימים כל התנאים האלה:

- א. ניתן בשנה האחרונה היתר שימוש חורג לעסק מאותו הסוג
- ב. הוגשה בקשה חדשה לשימוש חורג
- ג. מהנדס הוועדה חיווה את דעתו שאין מניעה תכנונית לאשר שימוש חורג



הפרה מהותית

הפעילות בעסק היא בניגוד לייעוד או לשימוש בקרקע שנקבע בתוכנית, אלא אם מתקיימים תנאים המפורטים בטור האפור



6

5

4

3

2

1

הפעילות בעסק אינה בניגוד לייעוד או לשימוש הקרקע או שמתקיימים התנאים

העסק לא מצוי במבנה שיותר מ-30% ממנו בלי היתר והוא בבעלותו של העסק

אין בנייה בלי היתר מעל-5% משטח העסק של קרקע בייעוד רגיש

העסק לא מצוי במבנה שמעל 15% ממנו בלי היתר

העסק לא מצוי במבנה שנבנה כולו ללא היתר

לא מתנהל במבנה או נגד העסק הליך אכיפה פלילי או מנהלי בשל עבירת בנייה

אפשר להעביר את הבקשה לשיקול דעת מהנדס הוועדה לשם קבלת רישיון



הפעילות בעסק אינה
בניגוד לייעוד
או לשימוש הקרקע או
שמתקיימים התנאים



העסק לא מצוי במבנה
שיותר מ-30% ממנו
בלי היתר והוא
בבעלותו של העסק



אין בנייה בלי היתר
מעל-5% משטח העסק
של קרקע בייעוד רגיש



העסק לא מצוי
במבנה שמעל 15%
ממנו בלי היתר



העסק לא מצוי
במבנה שנבנה
כולו ללא היתר



לא מתנהל במבנה או
נגד העסק הליך אכיפה
פלילי או מנהלי בשל
עבירת בנייה