

דוח מחקר  
מאי 2019



# מפת דרכים רגולטורית למשקיע

## המצב הקיים והמלצות לשיפור



משרד ראש הממשלה



# מפת דרכים רגולטורית למשקיע

---

## המצב הקיים והמלצות לשיפור

דוח מחקר



משרד ראש הממשלה

מאי 2019

A Regulatory Roadmap for Investors:  
Current State and Recommendations for Improvement

עיצוב הסדרה והעטיפה: סטודיו תמר בר־דיין  
ביצוע גרפי: אירית נחום

מסת"ב: 6-250-519-965-978

אין לשכפל, להעתיק, לצלם, להקליט, לתרגם, לאחסן במאגר ידע, לשדר או לקלוט בכל דרך או אמצעי אלקטרוני, אופטי או מכני או אחר – כל חלק שהוא מהחומר בספר זה. שימוש מסחרי מכל סוג שהוא בחומר הכלול בספר זה אסור בהחלט אלא ברשות מפורשת בכתב מהמוציא לאור.

© כל הזכויות שמורות למכון הישראלי לדמוקרטיה (ע"ר)  
נדפס בישראל, 2019

**המכון הישראלי לדמוקרטיה**

רח' פינסקר 4, ת"ד 4702, ירושלים 9104602

טל': 02-5300888

אתר האינטרנט: [www.idi.org.il](http://www.idi.org.il)

**להזמנת ספרים:**

החנות המקוונת: [www.idi.org.il/books](http://www.idi.org.il/books)

דוא"ל: [orders@idi.org.il](mailto:orders@idi.org.il)

טל': 02-5300800 ; פקס: 02-5300867

כל פרסומי המכון ניתנים להורדה חינם, במלואם או בחלקם, מאתר האינטרנט.

## המכון הישראלי לדמוקרטיה

המכון הישראלי לדמוקרטיה הוא מוסד עצמאי א-מפלגתי, מחקרי ויישומי, הפועל בזירה הציבורית הישראלית בתחומי הממשל, הכלכלה והחברה. יעדיו הם חיזוק התשתית הערכית והמוסדית של ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית, שיפור התפקוד של מבני הממשל והמשק, גיבוש דרכים להתמודדות עם אתגרי הביטחון מתוך שמירה על הערכים הדמוקרטיים וטיפוח שותפות ומכנה משותף אזרחי בחברה הישראלית רבת הפנים.

לצורך מימוש יעדים אלו חוקרי המכון שוקדים על מחקרים המניחים תשתית רעיונית ומעשית לדמוקרטיה הישראלית. בעקבותיהם מגובשות המלצות מעשיות לשיפור התפקוד של המשטר במדינת ישראל ולטיפוח חזון ארוך טווח של תרבות דמוקרטית נכונה לחברה הישראלית ולמגוון הזהויות שבה. המכון שם לו למטרה לקדם בישראל שיח ציבורי מבוסס ידע בנושאים שעל סדר היום הלאומי, ליזום רפורמות מבניות, פוליטיות וכלכליות ולשמש גוף מייעץ למקבלי ההחלטות ולציבור הרחב.

המכון הישראלי לדמוקרטיה הוא זוכה פרס ישראל לשנת תשס"ט על מפעל חיים – תרומה מיוחדת לחברה ולמדינה.

הדברים המובאים במחקר זה אינם משקפים בהכרח את עמדת המכון הישראלי לדמוקרטיה.

# תוכן העניינים

7	חברי צוות ההיגוי
9	<b>פרק 1. רקע ומטרה</b>
13	<b>פרק 2. תקציר מפת הדרכים, קשיים וכשלים בתהליך ופתרונות מוצעים</b>
13	2.1. יעדים 1 ו-2: יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע ואיתור הקשיים והכשלים בתהליך
14	2.2. יעד 3: סט פתרונות אופרטיביים לקיצור משך הזמן להקמת מפעל תעשייתי בכל אחד מהשלבים
17	<b>פרק 3. השיטה</b>
18	<b>פרק 4. השוואה בינלאומית – Benchmark</b>
18	4.1. איתור קרקע
19	4.2. קבלת היתר בנייה
23	<b>פרק 5. השלבים להקמת מפעל תעשייתי (מפת הדרכים), קשיים וכשלים בתהליך ופתרונות מוצעים</b>
23	5.1. איתור קרקע
26	5.2. הקצאת קרקע
50	5.3. קבלת היתר בנייה
33	5.4. תחילת בנייה וקבלת טופס 4
36	5.5. קבלת רישיון עסק
37	5.6. סיכום עיקרי הפתרונות המוצעים לקשיים בתהליך
39	5.7. סיכום לוחות זמנים

40	<b>פרק 6. תהליכי עבודה בהתאם לפתרונות המוצעים</b>
40	6.1 איתור הקרקע
41	6.2 הקצאת הקרקע
42	6.3 היתר בנייה
43	6.4 בנייה וקבלת טופס 4
44	6.5 קבלת רישיון עסק

45	<b>נספחים</b>
45	נספח 1. רשימת אזורי התעשייה בישראל
46	נספח 2. דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים על אזור התעשייה קדמת גליל
47	נספח 3. דוגמה לטופס בקשה למגרש בפטור ממכרז
48	נספח 4. דוגמה לחוזה פיתוח
49	נספח 5. דוגמה לטופס לבקשת מידע להיתר בנייה
50	נספח 6. דוגמה לדרישות הרגולטוריות של הרשות לכבאות והצלה לקבלת היתר בנייה
57	נספח 7. טפסים שיש למלא טרם תחילת הבנייה
60	נספח 8. טפסים שיש למלא במהלך הבנייה
63	נספח 9. טפסים שיש למלא בסיום הבנייה
65	נספח 10. טופס בקשה לרישיון עסק

## חברי צוות ההיגוי

### המכון הישראלי לדמוקרטיה

- דפנה אבירם-ניצן, מנהלת המרכז לממשל וכלכלה
- ד"ר אסף כהן, חוקר; ראש תוכנית מוסמך במינהל עסקים (MBA) במכללת רופין
- ד"ר אייל פאר, חוקר; בית הספר למינהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן
- פרופ' יובל פלדמן, עמית בכיר וראש התוכנית לרפורמות בשירות הציבורי; פרופסור מן המניין בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר-אילן

### משרד הכלכלה והתעשייה, היחידה לקידום השקעות זרות

- אייל אליעזר, מנהל אגף אסטרטגיה ושיווק
- אילן לאופר, אחראי קשרי ממשל
- גלעד בארי, מנהל תחום מחקר כלכלי ברשות

### משרד הכלכלה והתעשייה, אגף אסטרטגיה

- יוחאי ברנשטיין, מנהל תחום טיוב רגולציה

### משרד ראש הממשלה

- שירי נוימן, מנהלת תחום באגף טיוב רגולציה

### משרד האוצר, אגף החשב הכללי

- מוטי אלישע, סגן בכיר לחשב הכללי (לשעבר, עד אפריל 2018)
- דריה פודשיבלוב, רכזת משרדים כלכליים
- חגית שני, סגנית בכירה לחשב הכללי

### התאחדות התעשיינים

- ד"ר רון תומר, תעשיין ויו"ר ועדת כלכלה ורגולציה
- איל פרובלר, יועץ משפטי וממונה רגולציה

### קו פרויקט – BDO

- דני לרר, מנהל שותף
- אסתי גולדהמר, מנהלת שותפה



## רקע ומטרה

הרקע להתנעת פרויקט "מפת דרכים רגולטורית למשקיע" הוא הנטל הבירוקרטי והרגולטורי הכבד שהמגזר העסקי מתמודד עימו בבואו להשקיע בישראל, להקים בה מפעלים ולעשות בה עסקים. קשיים אלו באים לידי ביטוי במדדים שמפרסמים ארגונים בינלאומיים – הבנק העולמי, הפורום הכלכלי העולמי וארגון OECD, הפועלים במגוון דרכים כדי לסייע לטיוב הרגולציה ברחבי העולם ומפרסמים מדדים שמדרגים את המדינות השונות לפי איכות הרגולציה והתחרותיות בהן. על פי המדדים הבינלאומיים, מצבה של ישראל בתחום הרגולציה טעון שיפור:

- בשנת 2018 ישראל דורגה במדד נוחות עשיית העסקים של הבנק העולמי (Ease of Doing Business) במקום ה־54 מתוך 190 מדינות, ובמקום 5 מהסוף מתוך מדינות OECD. ישראל דורגה נמוך במיוחד במדדי המשנה האלה: רישום נכס (130), תשלום מיסים (99), אכיפת חוזים (92).

- בשנת 2018 ישראל דורגה בתת־מדד "נטל הרגולציה הממשלתית", בדוח התחרותיות הבינלאומי שעורך הפורום הכלכלי העולמי, במקום ה־41 מתוך 138 מדינות. אומנם מדובר בשיפור ניכר לעומת השנים הקודמות (בשנת 2014 דורגה ישראל במקום ה־116), אך יש עדיין מקום רב לשיפור. עוד נמצא במדד כי הסיבה העיקרית לקשיים בעשיית עסקים בישראל היא בירוקרטיה ממשלתית לא יעילה<sup>1</sup>.

- בסקר שערך הפורום הכלכלי העולמי במסגרת "דוח התחרותיות" ציינו נציגי העסקים בישראל את "הבירוקרטיה הממשלתית" כגורם המקשה ביותר על עשיית העסקים. דוח שפרסם בנושא המכון הישראלי לדמוקרטיה לקראת כנס אלי הורביץ 2017, מצא כי המרכזיות של בעיה זו אינה מאפיינת מדינות מתקדמות אחרות, הנמצאות בראש טבלת התחרותיות, אבל כן מאפיינת (בצד בעיית השחיתות) מדינות המדורגות נמוך בטבלת התחרותיות.

■ ישראל מדורגת במקום ה־39 מתוך 45 מדינות במדד הרגולציה על שוקי המוצרים (PMR) שנערך על ידי ארגון OECD (לפי הדוח האחרון שפורסם ב־2013).

■ חיזוק נוסף למצוקת המגזר העסקי בתחום ניתן לקבל ממגוון סקרים שנערכו בהתאחדות התעשייתיים ובאיגוד לשכות המסחר במרוצת השנים, שבהם צוינה הרגולציה והבירוקרטיה כגורם עיקרי המפריע לעשיית עסקים ולהקמת מפעלים בישראל.

על רקע נטל כבד זה, מדאיגה ביותר התופעה של ירידה במספר המפעלים החדשים שקמים בישראל. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנים 2013-2016 הוקמו בממוצע רק 11 מפעלים בשנה (המעסיקים למעלה מ־20 עובדים), לעומת 38 מפעלים בשנה בשנים 2009-2012, ו־49 מפעלים חדשים בשנה בשנים 2005-2008. במקביל, נראה שהחברות הישראליות ממשיכות להתרחב, אבל בוחרות לעשות זאת בחו"ל. כך, על פי נתוני התאחדות התעשייתיים בעוד שיעור המפעלים החדשים שקמים בישראל הולך ופוחת, הרי ששיעור החברות להן פעילות יצרנית בחו"ל עולה מ־16% בשנת 2005 לכ־30% ויותר כיום.

ההחלטה להקים מפעל חדש או להרחיב מפעל קיים נובעת מהרצון לנצל הזדמנויות ופוטנציאל שוק וכן מהרצון להגדיל את כושר הייצור. ככל שחולף זמן רב יותר בין ההחלטה להקים/להרחיב קו ייצור לבין תחילת הייצור, כך גדל הסיכון כי התעשיין יחמיץ את ההזדמנות בשוק ו/או שמתחריו יקדימו אותו. מכאן עלול להיווצר מצב בו החברה סופגת פגיעה, שהינה לעיתים בלתי הפיכה, במחזור המכירות ובפוטנציאל המכירות העתידי.

על רקע מגמות אלו החליטו המכון הישראלי לדמוקרטיה והיחידה לקידום השקעות זרות במשרד הכלכלה ליזום את פרויקט יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע, שמטרתו לקדם את השקיפות וההוגנות של תהליך הקמת מפעל בישראל, להביא לחיזוק שוויון ההזדמנויות ולצמצום פערי המידע שקיימים כיום בין תעשייתנים גדולים לקטנים ובכך להביא להקטנת הצורך בשימוש במתווכים וב"מאכערים".

יזמה זו באה לתת מענה למצוקות התעשייתנים בשטח, אשר מתמודדים עם קשיים רבים בתהליך הקמת מפעל תעשייתי. קשיים אלה נובעים מעצם היותו

של התהליך מורכב, המצריך הבנה מעמיקה במספר רב של תחומים והיכרות עם אופן העבודה מול גורמי ממשל ורגולטורים, על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות השונות.

לצורך הובלת הפרויקט הוקמה וועדת היגוי, שכללה את נציגי משרד הכלכלה והתעשייה, משרד רה"מ וצוות חוקרי המכון הישראלי לדמוקרטיה. בנוסף, נשכרו שירותיה המקצועיים של חברת הייעוץ קו פרויקט BDO.

## **צוות ההיגוי שם לו למטרה לעמוד בארבעת היעדים האלה:**

1. ליצור **מפת דרכים רגולטורית למשקיע** שתשמש מורה נבוכים למשקיעים המבקשים להקים מפעל תעשייתי בישראל. מפת דרכים זו תאפשר שקיפות ובהירות של התהליכים הנדרשים למשקיעים מקומיים זרים כאחד.
2. לאתר את הקשיים והכשלים בתהליכים הרגולטוריים הקיימים היום.
3. לגבש סט של הצעות אופרטיביות לשיפור וטיוב התהליך והפיכתו לשקוף, נגיש וידידותי יותר למשקיע.
4. לסייע וללוות את הרגולטורים בתהליך יישום ההמלצות.

## **החשיבות של יישום המלצות דוח זה**

החשיבות המכרעת של יישום המלצות פרויקט משותף זה מתחדדת לנוכח מספר השנים הרב שהתהליך אורך היום: **לפי ממצאי עבודה זו, משך התהליך הבירוקרטי והרגולטורי להקמת מפעל חדש ו/או להרחבה של מפעל קיים עומד על 22-45 חודשים (דהיינו 2-4 שנים)**. אומדן זה אינו כולל את הזמן הנדרש לתכנון ולבנייה בפועל ואינו מתייחס למקרים פרטניים שמחייבים אישורים מעבר למסלול של המפעל המאפיין שנבחן בפרויקט זה.

כלומר, משך הזמן הכולל (בכלל זה בנייה בפועל) יכול להגיע ל-4-6 שנים.

חשיבות הקלת הנטל הרגולטורי הוצגה בהרחבה בכנס אלי הורביץ 2017, במסמך "טיוב הרגולציה בישראל והקלת נטל הבירוקרטיה"<sup>2</sup>, שבו הוצגה תוכנית פעולה

רב־שנתית להקלת הנטל הרגולטורי בישראל. אחת המלצות של התוכנית הייתה להתניע את הפרויקט הזה של יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע המעוניין להקים מפעל בישראל.

חברי הצוות רואים חשיבות מכרעת בכך שהיישום והקידום של המלצות דוח זה יהיו מתואמים עם תהליכים שכבר מתרחשים או מותנעים היום בממשלה.

מדובר בשלל תוכניות בהובלת משרד ראש הממשלה, בהן תוכנית החומש להפחתת הנטל הרגולטורי, תוכנית להקלת הנטל שמקודמת עם מערך הכבאות ומשרד הכלכלה, התוכנית לייעול ושיפור תהליכי תכנון ובנייה לתעשייה, וכן המלצות הוועדה הבינמשרדית לשיפור הסביבה העסקית בהובלת החשב הכללי. ועדה זו מונתה ביולי 2017 על ידי החשב הכללי, והמלצותיה נוגעות לשיפור הסביבה העסקית וקלות עשיית העסקים בישראל, מתוך צמצום הבירוקרטיה, התייעלות ופישוט תהליכים בכל הנוגע לקשר שבין המגזר העסקי לגופי הממשלה וכן תוכנית עבודה לשיפור דירוג ישראל במדד ה־Doing Business של הבנק העולמי.

אנו מאמינים כי יישום המלצותינו יאפשר פישוט וייעול של תהליך ההשקעות בישראל, חיסכון בזמן ובתקציבים ליזמים ותעשיינים, הגדלת השקיפות בתהליכים, חיזוק שוויון ההזדמנויות והפחתת המניעים וההזדמנויות לשחיתות. אנו מאמינים גם כי אימוץ המלצותינו צפוי לשמש תמריץ משמעותי למשקיעים מקומיים וזרים להקים או להרחיב מפעלים בישראל, ומכאן שגם לגידול בהיקפי התעסוקה ובשיעור הצמיחה במשק הישראלי.

## תקציר מפת הדרכים, קשיים וכשלים בתהליך ופתרונות מוצעים

### 2.1. יעדים 1 ו־2: יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע ואיתור הקשיים והכשלים בתהליך

להלן תיאור התהליך של הקמת מפעל תעשייה בישראל, שלב אחר שלב:

#### 2.1.1. שלב 1: איתור קרקע

- תהליך. איתור קרקע מתאימה לתחום התעשייה המבוקש.
- קשיים עיקריים. מקורות המידע מציגים מידע חלקי בלבד והם אינם מעודכנים; הגדרות התב"ע אינן תואמות את תחומי התעשיות.
- משך הזמן של שלב זה – 3-6 חודשים.

#### 2.1.2. שלב 2: הקצאת קרקע

- תהליך. הגשת בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- קשיים עיקריים. בקשות התעשיינים לקרקע בפטור ממכרז נכנסות לתור הבקשות הרגיל; ביצוע של שמאות הקרקעות על ידי שמאים פרטיים אורך זמן רב; המחלקה המקצועית במינהל אזורי התעשייה האמונה על בדיקת בקשות הזימים להקצאת קרקעות מוגבלת במשאביה; יש כשל מהותי בממשק העבודה שבין מינהל אזורי התעשייה לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בכל הקשור למעבר משלב איתור הקרקע לשלב הגשת בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- משך הזמן של שלב זה – 6-12 חודשים.

#### 2.1.3. שלב 3: קבלת היתר בנייה

- תהליך. בקשה להיתר בנייה שמאפשר את ביצוע עבודות הבנייה בשטח.
- קשיים עיקריים. אי־התאמה בין המידע המתקבל בתיק המידע ליזם לבין הדרישות הרגולטוריות; הדרישות הרגולטוריות הן מחמירות ואחידות, ללא קשר להבדלים בין סוגי תעשיות שונים ואינן מפעילות שיקול דעת מקצועי בטווח

האפשרי לסוגים השונים. בשלבים רבים מאוד בתהליך נדרשים התעשיינים לספק מספר גדול של מסמכים, אישורים והוכחות ההכרחיים להבטחת העמידה של המפעל בדרישות הרגולציה הרלוונטיות.

- משך הזמן של שלב זה – 6-12 חודשים.

#### 4.1.1.2. שלב 4: בנייה וקבלת טופס 4

- תהליך. עמידה בדרישות הרגולטוריות בזמן הבנייה והשלמתה עד לקבלת טופס 4.
- קשיים עיקריים. בזמן הבנייה מתקבלות דרישות נוספות מצד הגופים הרגולטוריים; הזמינות של נציגי הרגולטור לבדיקות ואישורים נמוכה, דבר המביא לעיכובים משמעותיים בתהליך הבנייה.
- משך הזמן של שלב זה (לא כולל הבנייה עצמה) – 6-12 חודשים.

#### 5.1.1.2. שלב 5: הוצאת רישיון עסק

- תהליך. הגשת בקשה לרישיון עסק ובדיקה נוספת של הגורמים הרגולטוריים.
- קשיים עיקריים. דרישה לבדיקה נוספת מצד הגופים הרגולטוריים שכבר נתנו את אישורם בשלבים מוקדמים של התהליך; באחריות התעשיין לדאוג בעצמו להגעת הגורמים הרגולטוריים השונים לצורך קבלת אישורם.
- משך הזמן של שלב זה – 1-3 חודשים.

הזמן הדרוש להליך הבירוקרטי של הקמת מפעל תעשייתי הוא 22-45 חודשים, דהיינו כ-2-4 שנים (לא כולל בנייה).

## 2.2. יעד 3: סט פתרונות אופרטיביים לקיצור משך הזמן להקמת מפעל תעשייתי בכל אחד מהשלבים

### 2.2.1. שלב איתור הקרקע

עדכון תכוף של מקורות המידע הקיימים המיועדים לתעשיינים; העלאת המודעות של התעשיינים למקורות המידע הקיימים (ייזום פעילויות שיווק).

### 2.2.3. שלב הקצאת הקרקע

פיתוח מערכת מקוונת על ידי רמ"י, שתתממשק עם המערכות של משרד הכלכלה לצורך יצירת רשת תעבורת מידע יעילה ביניהם; שימוש ביועצים חיצוניים במשרד הכלכלה לזירוז משך הזמן לבדיקות בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז; יצירת מסלול הגשת בקשות נפרד לתעשיינים ברמ"י; הפחתת הבקשות מהתעשיינים בשיטת ask once; ביצוע תהליכי שמאות מוקדמת ברמ"י לשטחים המיועדים להקצאה לתעשייה.

### 2.2.4. שלב קבלת היתר הבנייה

הגברת האמון באמצעות שימוש בתצהירים במקום במסמכים והוכחות; הגבלת משך הזמן שהרגולטור יכול לדרוש בו שינויים – יינתן אישור אוטומטי להוצאת היתר בנייה לאחר זמן קצוב, אם במהלכו לא זיהה הרגולטור בעיה במסמכים/תוכניות שהוגשו לו; הפחתת הרגולציה של גופים המאשרים על ידי התאמתה לסטנדרט הנהוג במדינות המערב.

### 2.2.5. שלב בנייה וקבלת טופס 4

מינוי גורם שיתאם בין התעשיינים לגורמים המאשרים; הקמת מסלול ייעודי לטיפול במבני תעשייה בכל אחד מהרגולטורים הרלוונטיים; ייעול ושיפור פעילויות הפיתוח באזורי התעשייה.

### 2.2.6. שלב קבלת רישיון עסק

הסתמכות על אישורים רגולטוריים שהתקבלו ותצהירים שניתנו בשלבים מוקדמים בתהליך (היתר בנייה וטופס 4).

יישום הפתרונות המוצעים לעיל, שהוא באחריות הרגולטורים עצמם, יכול להפחית באופן משמעותי (בכ-50%) את משך התהליך, דהיינו לקצר את התהליך לכ-1-2 שנים במקום 2-4 שנים (ללא הבנייה).

חלק ניכר מההמלצות המוצגות בדוח זה גובשו לאחר סדרת מפגשים עם הרגולטורים הרלוונטיים (כגון משרד הכלכלה ורמ"י), ולפיכך הן הותאמו מראש

לאילוצים בשטח.<sup>3</sup> עם זאת, בדוח יש גם המלצות כלליות שמוגשות לרגולטורים השונים לשם בחינה ויישום (כגון התאמת הרגולציה לסטנדרט המקובל בעולם המערבי). נדגיש כי אנו מייחסים חשיבות רבה להמשך התהליך מתוך תיאום ושיתוף הרגולטורים ומשרדי הממשלה הרלוונטיים. תיאום זה דרוש לשם ההצלחה בגיבוש השלב הבא של הפרויקט, שבו יעלה הצורך לתרגם אחדות מההמלצות שנותרו כלליות לצעדים קונקרטיים יותר.

3 כך גובשו ההמלצות בנוגע להוספת כוח אדם חיצוני לבדיקה בקשות במשרד הכלכלה, לשמאות מראש ברמ"י, למסלול מיוחד לתעשייה ברמ"י ולמערכת מחשוב במשרד הכלכלה וברמ"י.



## ה ש י ט ה

אלו היו שלבי עבודת הצוות:

### 3.1. השוואה בינלאומית

סקירת התהליך של הקמת מפעל בניו זילנד, סינגפור ואירלנד והשוואתו לתהליך בישראל.

### 3.2. איסוף נתונים

- קיום ראיונות עומק עם תעשיינים בעלי ניסיון רב בהקמת מפעלים, עם בכירים במשרדי הממשלה ועם רגולטורים הרלוונטיים לתהליך הקמת מפעל.
- איסוף וניתוח מידע רלוונטי לתהליך הקמת מפעל, כדוגמת מסמכים נדרשים להגשה או דרישות רגולטוריות.

### 3.3. מיפוי תהליך הקמת מפעל

ניתוח הנתונים שנאספו לשם יצירת מיפוי תהליך ההקמה של מפעל כפי שהוא מתקיים היום.

### 3.4. איתור הכשלים בתהליך

זיהוי הנקודות הספציפיות המהוות חסם בפני הקמת מפעלים וכן מקור לעיכובים בתהליך.

### 3.5. גיבוש המלצות

סיכום הממצאים, מתן המלצות לטיוב התהליך וסיוע ליישומן בשטח.

## השוואה בינלאומית – Benchmark

התהליך שתעשיין נדרש לעבור לצורך הקמת מפעל הוא תהליך סדרתי המתחיל באיתור קרקע מתאימה ומסתיים בקבלת רישיון לעסק (על פי השלבים המצוינים במסמך זה). זהו תהליך שמתקיים באופן דומה במספר רב של מדינות ברחבי העולם.

תהליך זה בישראל הושווה למדינות ניו זילנד, סינגפור ואירלנד, שנחשבות לידידותיות לזימים ולעסקים. ניו זילנד וסינגפור דורגו במקומות הראשון והשני במדד נוחות עשיית העסקים של ארגון הבנק העולמי.<sup>4</sup>

ההשוואה התמקדה בשני שלבים עיקריים בתהליך:

- איתור קרקע
- קבלת היתר לבנייה

### 4.1. איתור קרקע

#### 4.1.1. סינגפור

JTC Corporation היא חברת נדל"ן ממשלתית שפועלת במסגרת משרד המסחר והתעשייה בסינגפור ומטרתה לנהל את שטחי הנדל"ן במדינה. באתר החברה מופיעים כלים שימושיים שהתעשיין יכול להיעזר בהם על מנת לבצע חיפוש ראשוני של קרקע.

כלי משמעותי המופיע באתר הוא מפה המאפשרת לתעשיין לאתר קרקע מתאימה לצרכיו על בסיס אפשרויות רבות – קרקע להשכרה/מכירה, סוג התעשייה, מיקום ועוד. באתר מצוינים גם מחירי הקרקעות.

נוסף על כך, האתר מציע ניתוחים סטטיסטיים רבים של שטחים/מבנים תעשייתיים במדינה, ניתוח מחירים ושכירויות.

[www.jtc.gov.sg/Pages/default.aspx](http://www.jtc.gov.sg/Pages/default.aspx)

SLA (Singapore Land Authority) הוא גוף ממשלתי הפועל במסגרת משרד המשפטים הסינגפורי ומציע כלי רב-עוצמה בשם OneMap לאיתור השייכות של קרקעות. באמצעות כלי זה יכול התעשיין לבצע בקלות בדיקה של שייכות הקרקע המתאימה לצרכיו.

<https://www.sla.gov.sg/e-Services/OneMap#.XGJtbIX7SUI>

#### 4.1.2. ניו זילנד

לא נמצאו כלים יעילים לאיתור קרקע.

#### 4.1.3. אירלנד

באתר IDA Ireland, הסוכנות האחראית על קידום ההשקעות הזרות במדינה, מופיע מידע כללי על נכסים תעשייתיים/משרדים וכן על אזורי התעשייה הקיימים.

[www.idaireland.com/how-we-help/property](http://www.idaireland.com/how-we-help/property)

#### 4.1.4. ישראל

באתר משרד הכלכלה יש כלים אחדים (המוצעים בעברית, אנגלית וערבית) שמטרתם להקל על התעשיין את תהליך איתור הקרקע: מפה ליזם, מחשבון עלויות ליזם ורשימה מפורטת של שמות מנהלי אזורי התעשייה ופרטיהם.

בעזרת כלים אלה התעשיין יכול לבצע מיפוי ראשוני של שטחי התעשייה הפנויים באזורי התעשייה המועדפים עליו. עם זאת, לעתים המידע אינו עדכני, דבר שמחייב את היזם לבקר באזורי התעשייה ולעמוד מקרוב על הקרקע המוצעת בהם.

[www.economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/MapForEntrepreneur/index.html](http://www.economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/MapForEntrepreneur/index.html)

[economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/CalculatorForEntrepreneur/index.html](http://economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/CalculatorForEntrepreneur/index.html)

## 4.2. קבלת היתר בנייה

בהשוואה בין סינגפור, ניו זילנד וישראל נמצא כי התהליך הנדרש לצורך קבלת היתר בנייה דומה. תהליך זה כולל הכנת תוכנית מפורטת בידי גורם מוסמך

(אדריכל/מהנדס) והגשתה באופן מקוון. על תוכנית המפעל לעמוד בדרישות רבות בכל הקשור בתכן המבנה, התאמה לחוק, התאמה לתב"ע וכו'.

נוסף על כך, כפי שמתבצע בישראל, על תוכנית המפעל לעמוד בדרישות של גופים רגולטוריים אחדים, ובהם כיבוי אש, הגנת הסביבה וחברת החשמל.

בסינגפור נמצאו תהליכים רגולטוריים שונים בתהליך קבלת האישורים מהתהליכים הנהוגים בישראל:

- רשות כיבוי האש הסינגפורית מאפשרת קבלת אישור לתוכניות המפעל כ־self-regulation scheme. כלומר, ליזם קיימת האופציה להצהיר בעצמו כי תוכניותיו עומדות בדרישות כיבוי האש, ללא ביצוע בדיקה מקדימה. על בסיס הצהרה זו יקבל התעשיין באופן אוטומטי היתר בנייה מטעם כיבוי האש.

- רשויות כיבוי האש והגנת הסביבה הסינגפוריות מגדירות לוחות זמנים ברורים למתן תגובה לתעשיינים הפונים אליהם לצורכי קבלת מידע, אישור תוכניות ועוד. הטבלאות מטה מפרטות את לוחות הזמנים שהרשויות מחויבות להם:

### רשות כיבוי האש: לוחות זמנים

Type of services	Response Time
Waiver Application	7 working days
Approval of Safety Plan	2 working days
Processing of Temporary Fire Permit/Fire Safety Certificate	3 working days
Walk-in	3 working days
Consultation:	
Written	10 working days

### הרשות להגנת הסביבה: לוחות זמנים

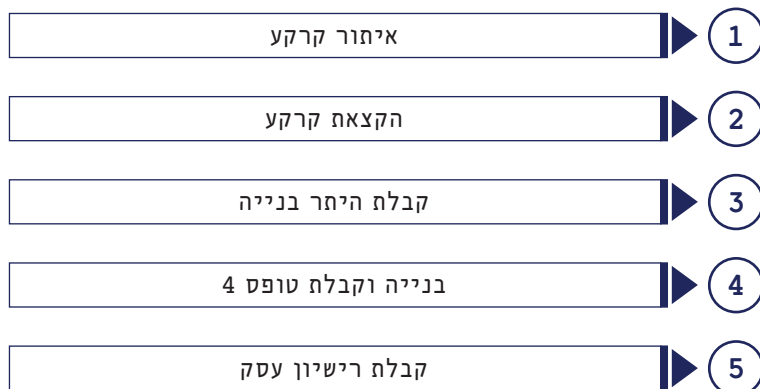
Type of services	Response Time
Processing of Industrial Allocation Application	7 working days
Processing of Development Control Plans	7 working days
Processing of Building Plan on Pollution Control	7 working days
Processing of Building Plan on Environmental Health	1 working days (plan registration without checking based on QP certification)
Processing of Detailed Plans on Sewerage/ Sanitary an Drainage Works	1 working days (plan registration without checking based on QP certification)
Processing of Application for Temporary Occupation Permit/Certificate of Statutory Compliance	7 working days (from date of clearance granted for sewerage (TOP), pollution control(TOP) or drainage (CSC) works, whichever is later)
Processing of Earth Control Measures	7 working days
Processing of M&E Plans for Sewerage/Sanitary works	7 working days
Processing of QP's Forms and Application for Sewerage Clearance upon completion of sewerage/ sanitary work	7 working days

■ רשות כיבוי האש הסינגפורית מאפשרת לתעשיין להגיש בקשה לשינוי הדרישות הרגולטוריות (waiver application) במקרה שאינו מסוגל לעמוד באחת או יותר מדרישות אלו. רשות כיבוי האש תשקול את בקשתו של התעשיין, ואם תימצא מוצדקת ותנומק בהסברים משביעי רצון, הבקשה תאושר.

הרגולציה בסינגפור, המאפשרת אישור תוכניות לפי הצהרת יזם, מגדירה לוח זמנים שמחייב את הרשויות ומאפשרת הליך מוסדר של בקשה להקלה ברגולציה. רגולציה זו מטילה מצד אחד אחריות רבה יותר על היזם, ומצד שני מאפשרת התקדמות מהירה יותר להשגת האישורים הנדרשים לקבלת היתר בנייה.

## השלבים להקמת מפעל תעשייתי (מפת הדרכים), קשיים וכשלים בתהליך ופתרונות מוצעים

השלבים המפורטים להלן מתארים את התהליך שנדרש לעבור תעשיין המעוניין בהקמת מפעל חדש. בתהליך חמישה שלבים, והוא מתחיל בשלב איתור קרקע מתאימה להקמת המפעל ומסתיים בקבלת רישיון העסק:



להלן פירוט של השלבים, לוח הזמנים הצפוי לביצוע כל שלב (ללא משך זמן הבנייה), הקשיים העיקריים המאפיינים כל שלב ופתרונות מוצעים לייעול התהליך.

### 5.1. איתור קרקע

#### 5.1.1. שלבי תהליך איתור קרקע

**(א) התמקדות באזור גיאוגרפי.** התעשיין יתמקד באזור גיאוגרפי שבו ירצה להקים את מפעלו.

**(ב) מיפוי אזורי התעשייה.** התעשיין יבצע מיפוי של אזורי התעשייה באזור הגיאוגרפי שבחר להתמקד בו.

**(ג) פנייה/הגעה פיזית אל אזורי התעשייה.** התעשיין יפנה ואף יגיע פיזית אל אזורי התעשייה שמיפה, ויקבל מידע ממינהלת אזור התעשייה על הקרקעות המוצעות.

**(ד) בחינת היצע הקרקעות הקיים.** התעשיין יבחן את הקרקעות המוצעות באזור התעשייה בכל אחד מאזורי התעשייה שאליהם יגיע, על מנת לאתר קרקע המתאימה לצרכיו ולתחום עיסוק המפעל בכל הקשור -

- לתב"ע הקרקעות
- לגודל השטחים המוצעים
- לזמינות השטחים המוצעים

**(ה) בחירת הקרקע.** התעשיין יבחר קרקע העונה על צרכיו מתוך היצע הקרקעות.



### שלבי תהליך איתור הקרקע

הזמן הנדרש לתהליך איתור הקרקע הוא 3-6 חודשים.



### 5.1.2. קשיים בתהליך

**(א)** מקורות המידע הקיימים על אזורי התעשייה מציגים מידע חלקי. מקורות מידע אלה גם מתעדכנים לעיתים רחוקות ולכן עשויים להטעות את התעשיינים.<sup>5</sup> על כן, התעשיין נדרש לכתת רגליו בכמה אזורי תעשייה (ישנם למעלה מ-130 אזורי תעשייה בישראל) על מנת לבחון את היצע הקרקעות המתאימות להקמת מפעל.<sup>6</sup>

**(ב)** אין כל מקור מידע שמציג את התב"עות של הקרקעות המוצעות, ולכן היזם יתקשה להחליט היכן להקים את המפעל המבוקש.

**(ג)** לעיתים ההגדרות של תב"עות הקרקעות דורשות פענוח כדי להבין אם יש התאמה לסוג התעשייה המבוקש שהיזם רוצה לפתח.

**(ד)** לכל מינהלת אזור תעשייה מדיניות אחרת בנוגע למפעלים שהיא מוכנה לכלול במסגרתה, דבר שעלול להיות מכשול בפני התעשיין, גם אם מצא קרקע מתאימה לצרכיו.

### 5.1.3. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

באתר משרד הכלכלה מוצג מידע בעברית, אנגלית וערבית, שמטרתו להקל על התעשיין את תהליך איתור הקרקע: מפה ליזם, מחשבון עלויות ליזם ורשימת השמות והפרטים של מנהלי אזורי התעשייה. בעזרת מידע זה התעשיין יכול לערוך מיפוי ראשוני של שטחי התעשייה הפנויים באזורי התעשייה המועדפים עליו.

מוצע:

**(א)** להפיץ את המידע הקיים לתעשיינים. יש לשווק את מקורות המידע האלה על מנת להחזירם לשימוש בקרב התעשיינים המבקשים לאתר קרקע לבניית מפעל.

5 ראו דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים על אזור התעשייה קדמת גליל כפי שהם מופיעים באחר משרד הכלכלה בנספח 2.

6 ראו את רשימת אזורי התעשייה בנספח 1.

**(ב) לעדכן את המידע באופן שוטף.** היום עדכון המידע על אזורי התעשייה נעשה אחת לחצי שנה. יש לעדכן ולטייב את המידע באופן שוטף על מנת שיהיה רלוונטי לתעשיינים.

**(ג) לעדכן את הגדרות התב"ע.** בדיקת ההגדרות והשימושים האפשריים בתב"ע באזורי התעשייה בהתחשב בסוגי התעשיות הקיימים, ועדכון ההגדרות הללו במקרה שההגדרות הקיימות אינן מאפשרות שימושים נדרשים בתעשייה.

## 5.2. הקצאת קרקע

### 5.2.1. אפשרויות להקצאת קרקע

**(א) רכישה מבעל קרקע.**

**(ב) הקצאה במכרז של רמ"י.**

**(ג) הקצאת קרקע בפטור ממכרז.**

מאחר שמרבית העסקות הנעשות היום הן באמצעות הקצאה בפטור ממכרז, נתמקד מכאן והלאה בתהליך מסוג זה.<sup>7</sup>

### 5.2.2. שלבי תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז

**(א) הגשת בקשה למשרד הכלכלה.** התעשיין יגיש בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז למשרד הכלכלה באמצעות טופס מקוון.

**(ב) בדיקת הבקשה.** גורמי מקצוע מטעם משרד הכלכלה יבחנו את בקשת התעשיין להקצאת קרקע בפטור ממכרז ויעבירו את חוות דעתם למינהל אזורי התעשייה.

**(ג) החלטת ועדת הקצאת קרקעות.** ועדת הקצאת הקרקעות במינהל אזורי התעשייה תדון בבקשת התעשיין להקצאת קרקע בפטור ממכרז ותשלח חוות דעת לרמ"י.

7 לדברי מנהל אגף בכיר עסקאות ברמ"י, מרבית הבקשות הן במסלול הקצאה בפטור ומיעוטן במכרז. מדי שנה בשנה מחבצעות כ-120 עסקאות במוצק במסלול הקצאת קרקע בפטור ממכרז (להקמת מפעלים או להרחבתם).

**(ד) הגשת בקשה לרמ"י.** התעשיין ימלא ויגיש טופס בקשה למגרש בפטור ממכרז לרמ"י.<sup>8</sup>

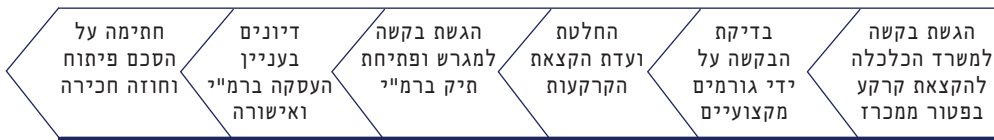
**(ה) פתיחת תיק ברמ"י.** מייד לאחר שהגיש בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז ייפתח לתעשיין תיק ברמ"י.

**(ו) אישור העסקה ברמ"י.** רמ"י תאשר/לא תאשר את עסקת הקצאת הקרקע לאחר היוועצות ועל בסיס חוות הדעת של מינהל אזורי תעשייה.

**(ז) תשלום דמי פיתוח.** לאחר אישור העסקה ברמ"י ישלם התעשיין דמי פיתוח למשרד הכלכלה.

**(ח) חתימה על הסכם פיתוח.**<sup>9</sup> לאחר תשלום דמי הפיתוח יחתום התעשיין על הסכם פיתוח מול רמ"י.

**(ט) חתימה על הסכם חכירה.** לאחר תשלום דמי הפיתוח, התעשיין יידרש לחתום על הסכם חכירה ולבנות מפעל בתוך זמן קצוב. חריגה מהזמן הקצוב תדרוש אישור של משרד הכלכלה ותשלום קנסות כספיים לרמ"י.



### שלבי תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז

הזמן הנדרש לתהליך הקצאת קרקע הוא 6-12 חודשים.

8 ראו דוגמה לטופס בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז בנספח 3.

9 ראו דוגמה לחוזה פיתוח שהיזם נדרש לחתום עליו לאחר אישור העסקה בנספח 4.

### 5.2.3. קשיים בתהליך

**(א)** בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז להקמת מפעלי תעשייה ממתניות בתור הבקשות הרגיל בשיטת FIFO (First In First Out). בתור ממתניות בקשות מסוגים שונים.

**(ב)** התעשיין אינו מעודכן באופן שוטף בכל הנוגע לסטטוס של בקשתו להקצאת קרקע.

**(ג)** המחלקה המקצועית במינהל אזורי התעשייה האמונה על בדיקת בקשות היזמים להקצאת קרקעות מוגבלת במשאביה. הדבר עלול להביא לעיכובים נוספים בתהליך.

**(ד)** משקיעי נדל"ן (שאינם תעשיינים) רוכשים קרקעות ומחזיקים בהן אף שאין בכוונתם להקים עליהן מפעלי תעשייה, מתוך רצון למכור בעתיד ברווח לאחר עליית ערך הקרקע. קרקעות אלה אינן זמינות לתעשיינים שמעוניינים להקים מפעלי תעשייה.

**(ה)** תהליך קביעת השומה לקרקעות שעורכים שמאים פרטיים עבור רמ"י אורך זמן רב ומעכב את המשך תהליך הקצאת הקרקע.

**(ו)** נמצאו פערים טכנולוגיים בממשק העבודה בין מינהל אזורי התעשייה במשרד הכלכלה לבין רמ"י, הפוגעים בזרימת המידע בין הגופים, לאחר שמתקבלת החלטה בנוגע להקצאת קרקע בפטור ממכרז בוועדה להקצאת קרקעות במשרד הכלכלה:

- בקשת היזם להקצאת קרקע בפטור ממכרז על כל מסמכי אינה עוברת באופן מקוון ממינהל אזורי התעשייה (משרד הכלכלה) לרמ"י, דבר שעלול לעכב את תהליך ההקצאה.

- נמצאו מקרים שבתיק המידע הועבר ממינהל אזורי התעשייה לרמ"י חסרים מסמכים להמשך תהליך הקצאת הקרקע או לחלופין מתקבלים מסמכים שגויים או חלקיים.

### 5.2.4. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

**(א) פיתוח מערכת מקוונת.** משרד הכלכלה נמצא בשלבים סופיים של פיתוח מערכת מקוונת שתאפשר העברת בקשות להקצאת קרקע (תיק יזם) בשלמותן לרמ"י, אחסון של הבקשות ותיעודן, ללא כל התערבות מצד התעשיין. בכוונת

משרד הכלכלה לצרף לתיק המקוון עוד מסמכים הדרושים לרמ"י לצורך המשך תהליך הקצאת הקרקע.

**(ב) יצירת מסלול נפרד לתעשיינים ברמ"י.** מסלול זה ישמש תעשיינים בלבד לצורך הגשת בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז. רפרנטים ייעודיים יקדמו את הבקשות האלה.

**(ג) שימוש ביועצים חיצוניים.** משרד הכלכלה מתכנן שימוש ביועצים חיצוניים לצורך בדיקת בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז, על מנת לעמוד בעומס הבקשות של תעשיינים.

**(ד) פיתוח מערכת מקוונת ברמ"י.** על רמ"י לפתח מערכת מקוונת הדומה למערכת שמפתח משרד הכלכלה לצורך יצירת רשת תעבורת מידע יעילה בין שני הגופים. מערכת כזאת תאפשר שימוש בכל המידע שנקלט במשרד הכלכלה בתחילת התהליך ותמנע אובדן מידע ו/או דרישות חוזרות לנתונים/מסמכים מהתעשיינים.

**(ה) ביצוע תהליכי שמאות מראש.** תהליכי השמאות עבור אזורי תעשייה ייעודיים ייעשו מראש, עוד בטרם תאושר הקצאת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הכלכלה. כדי לחסוך זמן, נתוני השמאות יעודכנו במערכות המידע ויסייעו לתעשיינים עוד בשלב איתור הקרקע. מתוכנן להתבצע פיילוט שיבחן את הפתרון של ביצוע תהליכי השמאות מראש בכמה אזורי תעשייה מובילים, על סמך תחזית צפויה לדרישת מגרשים על ידי תעשיינים.

**(ו) הפחתת הבקשות מהתעשיינים בשיטת ask once.** שיטה זו תייעל את אופן העברת המידע בין הגופים, כך שהמידע שיסופק על ידי התעשיינים יישמר באופן שיאפשר לכל הגופים בשלבים הבאים בתהליך לגשת למידע זה בלי לבקש מהתעשיין לספק את המידע בשנית.

**(ז) הטלת מיסוי על קרקעות המוחזקות ללא שימוש.** יש לבדוק אפשרות להטיל אגרה/קנס/מס על בעלי קרקע באזורי תעשייה, המחזיקים בקרקע שנים רבות, אינם מקדמים תוכניות ובינוי של מפעלים, ובפועל מעכבים את פיתוח אזור התעשייה ומונעים שימוש בקרקע מתעשיינים שמחפשים קרקע זמינה להקמת מפעל.

## 5.3. קבלת היתר בנייה

### 5.3.1. שלבי תהליך קבלת היתר בנייה

**(א) הגשת בקשה למידע בעניין היתר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**<sup>10</sup> טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, התעשיין ימלא וישלח בקשה למידע תכנוני על הקרקע שהוקצתה לו. התעשיין יקבל בתגובה תיק מידע אשר יספק לו מידע על המגרש המבוקש:

- זכויות בנייה
- שימושים מותרים
- הגבלות קיימות
- תשתיות

**(ב) הכנת בקשה לקבלת היתר בנייה.** עורך בקשות מוסמך (אדריכל/מהנדס) מטעם התעשיין יכין בקשה מפורטת לקבלת היתר בנייה, על בסיס תוכן תיק המידע.

**(ג) הגשת התוכנית.** התעשיין יגיש את הבקשה להיתר הבנייה שהכין עורך הבקשות המוסמך מטעמו באופן מקוון.

**(ד) בדיקת הבקשה.** הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תדון בבקשה להיתר בנייה ותתמקד בשני נושאים עיקריים:

- בדיקת תכן המבנה (כיבוי אש, קונסטרוקציה, מקלט, דרכים ועוד)
  - בדיקה מרחבית (התאמה לחוק, לתקנות, לתב"ע, להיתרים קודמים ועוד)
- (ה) החלטת הוועדה.** תתקיים ישיבה פנימית בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ויירשם פרוטוקול. החלטת הוועדה תישלח בסופו של דבר אל עורך הבקשה.

**(ו) הגשת בקשה מחודשת.** תינתן הזדמנות נוספת לתעשיין ולעורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת במקרה שלא ניתן היתר בנייה, על פי ההערות שהתקבלו.



### שלבי תהליך קבלת היתר בנייה

הזמן הנדרש לקבלת היתר בנייה הוא 6-12 חודשים.

#### 2.3.5. קשיים בתהליך

**(א)** לעיתים אין הלימה בין הדרישות הרגולטוריות של הגורמים המאשרים (כבאות והצלה, פיקוד העורף, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה) לבין המידע שנמצא בתיק המידע שהתקבל בתגובה לבקשה למידע תכנוני.

**(ב)** אין גורם המאגד את כלל הדרישות הרגולטוריות של כלל הגורמים המאשרים. התעשיין נדרש להתייחס לדרישותיו של כל גורם מאשר בנפרד.

**(ג)** לעיתים הדרישות הרגולטוריות לקבלת היתר בנייה מצד הגורמים המאשרים הן מחמירות ואינן מפעילות שיקול דעת מקצועי בטווח האפשרי לסוגי תעשיות שונים,<sup>11</sup> דבר הגורר בקשות מצד התעשיין להקלות וגורם להתארכות הדיונים של הרגולטור עם אנשי המקצוע של התעשיין.

**(ד)** אנשי המקצוע בקרב הגורמים המאשרים הפועלים מול התעשיין אינם בהכרח מומחים בתחום הרגולציה ואינם מוכוונים לסייע לתעשיין. התעשיין אינו מקבל תמיכה מקצועית מספקת מצד הגורמים המאשרים, ולכן הוא מתקשה לעיתים לעמוד בדרישות הרגולטוריות.

<sup>11</sup> לדוגמה, דרישות בטיחות באש, המפורטות בנספח 6. בהקשר זה נציין כי כבר היום ישנו מאמץ משותף של משרד ראש הממשלה, משרד הכלכלה ורשות הכבאות במטרה לשפר את הדרישות ולהקל על התעשיינים, ורשות הכבאות אף פרסמה כמה מסמכי הקלה בתקופה האחרונה. עם זאת, אנו סבורים שעדיין יש מקום לשיפור.

**(ה)** לעיתים הגורמים המאשרים משנים/מעדכנים/מוסיפים דרישות בזמן תהליך הבקשה להיתר הבנייה, דבר שגורר עיכובים בתהליך בשל הצורך לביצוע התאמות ותיקונים מצד התעשיין ועורך הבקשה.

**(ו)** בשלבים רבים של התהליך נדרשים התעשיינים לספק מספר גדול של מסמכים, אישורים והוכחות על עמידת המפעל בדרישות הרגולציה הרלוונטיות.

**(ז)** לעיתים בשלבים הסופיים לקבלת היתר הבנייה התעשיין נדרש לתיאומים נוספים מול הגורמים המאשרים. תהליכים אלה אינם אחידים ואינם קצובים בזמן, והם מעכבים את תהליך קבלת היתר הבנייה.

**(ח)** התעשיינים ממתינים חודשים ארוכים להחלטת הרשויות המאשרות (למשל כיבוי אש והגנת הסביבה) ואינם יכולים להתקדם בתהליך הפיתוח והבנייה עד לקבלת האישור וההיתרים.

### 5.3.3. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

**(א) הגברת האמון באמצעות תצהירים ו/או הצהרות.** במקרים מסוימים נראה שאפשר להסתפק בתצהירים ו/או הצהרות מצד התעשיין שהוא מתחייב לעמוד בדרישות ובתנאים הרלוונטיים, בלי שיידרש לספק מסמכים או הוכחות התומכות בבקשתו. הגשת בקשה במתכונת של תצהיר או הצהרה תועיל בשני מובנים:

- תזרז את התהליכים הרלוונטיים.

- תגביר את האמון בין התעשיין לרגולטורים.

בד בבד עם המעבר מבקשת אישור לתצהירים ו/או הצהרות יתבצעו פעולות פיקוח, אכיפה וענישה.

במקרים שלא יהיה ניתן להסתפק בתצהירים (מסיבות של בטיחות למשל), התעשיין יידרש להשקיע את הזמן ואת המאמץ לצורך המצאת ההוכחות התומכות בעמידתו בתנאים הנדרשים.

**(ב) העברת הנטל לרגולטור.** ההמתנה הארוכה מצד התעשיינים להחלטת הרשויות המאשרות נועדה בעיקרה להבטיח רישום מסודר ותייעוד. ברוב המקרים מתקבל האישור המיוחל, אך לאחר זמן המתנה ארוך המשמעותי מאוד לתעשיין. מוצע כי ברירת המחדל תשונה, וכי לרשות המאשרת תיקצב תקופה מוגדרת מראש שבה תוכל לבחון את הבקשה ולבקש שינויים או תיקונים (או לדחות את הבקשה). תקופה זו תחל ברגע שבו הגיש התעשיין



את כל המסמכים הדרושים. אולם משעברה התקופה שהוקצבה מראש, יינתן האישור/ההיתר למשקיע באופן אוטומטי.

**(ג) הקלה ברגולציה.** בימים אלו התאחדות התעשיינים ומשרד הכלכלה, באמצעות חברות המתמחות בתחום, מבצעים עבודות מקיפות המבקשות להתאים את תקני בטיחות האש בישראל לתקני בטיחות האש במדינות שונות בעולם. ממצאים ראשוניים מלמדים על רגולציה מחמירה יותר בישראל בהשוואה למקובל בעולם המערבי. אם דרישות הרגולציה בישראל יותאמו לנהוג בעולם המערבי, תהליך קבלת היתר הבנייה צפוי להתקצר.

## 5.4. תחילת בנייה וקבלת טופס 4

### 5.4.1. שלבי תהליך הבנייה עד קבלת טופס 4:

**(א) אישור התחלת בנייה.**<sup>12</sup> טרם התחיל בבנייה יידרש התעשיין להגיש מספר טפסים לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. למשל:

- הודעה על מינוי קבלן רשום האחראי לביצוע עבודות הבנייה
- הודעה על התחלת עבודות הבנייה, גמר בניית גדר ביטחון והצבת שלט
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד

**(ב) הגשת טפסים במהלך הבנייה.**<sup>13</sup> במהלך הבנייה התעשיין או מי מטעמו יידרש להגיש טפסים המוגדרים "טופסי חובה", בהתאם לשלב הבנייה. למשל:

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבנייה
- אישור סימון בדיקת קווי בניין
- דיווח על גמר יסודות והקמת מקלט
- תצהיר של אחראי לביצוע השלד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה

**(ג) דיאלוג שוטף עם הרגולטורים.** על מנת לקבל את אישור הגורמים הרגולטוריים, התעשיין יעמוד איתם בקשר שוטף במהלך עבודות הבנייה.

12 טפסים שיש למלא טרם תחילת הבנייה - ראו בנספח 7.

13 טפסים שיש למלא במהלך הבנייה - ראו בנספח 8.

הרגולטורים נדרשים לאשר את הבנייה בשלביה השונים על פי הסטנדרטים המקובלים.

**(ד) דיווח על סיום עבודות הבנייה.**<sup>14</sup> התעשיין יגיש טפסים בסיום עבודות הבנייה. למשל:

- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה לטופס 4
- טופס הצהרה ותשלום על כמות פסולת בניין
- בקשה לתעודת גמר

**(ה) קבלת טופס 4.** אם נשלחו כל הטפסים הנדרשים, והבנייה התבצעה על פי הסטנדרטים של הרגולטורים השונים, יינתן טופס 4 (אישור חיבור לתשתיות), ובתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוא הוקם.



#### שלבי תהליך הבנייה וקבלת טופס 4

התארכות משך הבנייה (מעבר לזמן הנדרש לעבודות הבנייה) היא 6-12 חודשים.

#### 5.4.2. קשיים בתהליך

**(א)** אין גורם שמאגד את הדרישות הרגולטוריות של כלל הגורמים המאשרים. היזם נדרש לנהל דיאלוג בו בזמן עם רגולטורים שונים, כגון מכבי האש וחברת החשמל.

14 טפסים שיש למלא בסיום הבנייה - ראו בנספח 9.

**(ב)** במהלך הבנייה מתקבלות דרישות נוספות מצד הרגולטורים החורגות מהדרישות הראשוניות שצוינו בהיתר הבנייה.

**(ג)** הזמינות של נציגי הרגולטור לבדיקות ואישורים נמוכה, דבר הגורם לעיכובים משמעותיים בתהליך הבנייה.

**(ד)** לעיתים מתקיימת סתירה בהנחיות הניתנות לתעשיין על ידי הרגולטורים השונים.

**(ה)** לעיתים דרישות שבאחריות מינהלת אזור התעשייה מגולגלות לפתחו של התעשיין, והוא נדרש לבצען על מנת לסיים את הבנייה ולקבל את האישורים הנדרשים.

**(ו)** פיתוח אזור המפעל, שבאחריות מינהלת אזור התעשייה, אמור להסתיים בתוך 3 שנים, ואולם בפועל הדבר לא תמיד נעשה בשל מגבלות תקציב. עקב כך נדרשים התעשיינים לאלתר פתרונות זמניים על מנת לקבל אישורי הפעלה.

### 3.4.5. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

**(א) גורם מרכזי.** יש לבחון את האפשרות למנות גורם מרכזי (כדוגמת המנגנון הפועל במכוני הבקרה) שיתכלל את הדיאלוג בין היזם לבין הגורמים המאשרים לאורך השלבים להקמת המפעל, עבור בתהליך קבלת טופס 4 ועד קבלת רישיון העסק. הגורם המרכזי יוודא שהדרישות הרגולטוריות אינן סותרות זו את זו.

**(ב) מסלול ייעודי לתעשייה.** יש לבחון את האפשרות ליצור מסלול ייעודי לטיפול במבני תעשייה אצל כל אחד מהרגולטורים הרלוונטיים. כך, רמת המקצועיות של המפקחים תשתפר והדרישות הרגולטוריות יותאמו לצרכים ולסיכונים הייחודיים לתעשייה. נוסף על כך, תגבר הזמינות לביצוע בדיקות ופעילויות פיקוח ויקטן הסיכוי לשינוי/עדכון הדרישות לאחר שאלו נקבעו ונרשמו בהיתר הבנייה.

**(ג) שיפור עבודות הפיתוח שבאחריות מינהלת אזורי התעשייה.** מוצע לבחון עם מינהלת אזורי התעשייה כיצד ניתן לשפר ולייעל את פעילויות הפיתוח שבאחריות אזורי התעשייה, על מנת שיוכלו לספק למפעלים הפועלים והמתוכננים לפעול באזורי התעשייה את התשתיות הנדרשות.

## 5.5. קבלת רישיון עסק

### 5.5.1. שלבי תהליך קבלת רישיון עסק

**(א) הגשת בקשה לרישיון עסק.**<sup>15</sup> התעשיין יגיש בקשה לרישיון עסק לרשות הרישוי (ברשות המקומית) וישלם את האגרה הנדרשת. לבקשה יצרף תוכנית עסק, תרשים סביבה, תרשים מגרש ותוכנית בטיחות.

**(ב) בחינה של בקשת הרישיון על ידי רשות הרישוי.** הרשות לרישוי תבחן את שלמותה של בקשת רישיון העסק בכל הקשור לנתונים ולמסמכים המצורפים לה. לאחר הבדיקה תעביר הרשות את הבקשה לאישור גורמים נוספים.

**(ג) בחינת הבקשה על ידי הגורמים המאשרים.** הבקשה תתקבל בו זמנית במשרדיהם של כמה גורמים – משרדי ממשלה שנקבעו בחוק רישוי עסקים וכן גופים עירוניים רלוונטיים אחרים (מחלקת תברואה, מחלקת הנדסה, פיקוח עירוני וכו').

**(ד) ביצוע ביקורת.** על הגורמים המאשרים לבצע ביקורת פיזית בעסק המבקש רישיון לאחר הגשת הבקשה. כל גורם מאשר יכין דוח ביקורת הכולל דרישות לביצוע לצורך קבלת רישיון העסק.

**(ה) אישור רישיון העסק.** אם כל הגורמים המאשרים אישרו את הבקשה לרישיון עסק, הרישיון יונפק. הגורמים המאשרים יוכלו במקרים מסוימים להציב תנאים מוקדמים לקבלת הרישיון, להנפיק רישיון זמני ואף לסרב לבקשה.



### שלבי תהליך קבלת רישיון עסק

הזמן הנדרש לקבלת רישיון עסק הוא 1-3 חודשים.

### 5.5.2. קשיים בתהליך

**(א)** אף שהתעשיין קיבל אישורים מכמה מהגופים המאשרים בשלבים המוקדמים לצורך היתר הבנייה ואף בעת קבלת טופס 4, הוא נדרש לקבל אישור חוזר נפרד לרישיון העסק.

**(ב)** כדי לקדם את תהליך קבלת הרישיון, באחריות בעל העסק לדאוג בעצמו להגעת גורמי הרישוי (גורמים מאשרים וגופים עירוניים רלוונטיים נוספים) לביצוע הביקורת, על ידי פנייה ותיאום עם כל גורם בנפרד.

### 5.5.3. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

**(א) בחינת אישורים קודמים.** יש לבחון אפשרות שאישורים שהתקבלו בשלבים מוקדמים (היתר בנייה וטופס 4), שכללו את מאפייני המפעל המתוכנן והם רלוונטיים לקבלת רישיון עסק, יוכרו גם לצורך קבלת רישיון זה, ללא בקשת אישור מחודשת. בד בבד, ייעשו פעולות פיקוח אשר יוודאו את עמידת התעשיין בהתחייבויותיו (על פי האישור שקיבל), אך אלו לא יעכבו את מתן רישיון העסק.

**(ב) הגברת אמון באמצעות תצהירים.** במקרים מסוימים נראה שניתן יהיה להסתפק בתצהירים מצד התעשיין שהוא מתחייב לעמוד בדרישות ובתנאים הרלוונטיים, במקום לספק מסמכים והוכחות.

## 5.6. סיכום עיקרי הפתרונות המוצעים לקשיים בתהליך<sup>16</sup>

### 5.6.1. ההיבט הרגולטורי

- להפחית את הבקשות מהתעשיינים בשיטת ask once.
- להגביר את האמון בין התעשיין לרגולטורים באמצעות הגשת תצהירים.
- לעדכן את הדרישות הרגולטוריות בהתאם למקובל בעולם.

<sup>16</sup> יש לוודא שיהיה תיאום וסנכרון בין הפתרונות המוצעים במסמך זה לתהליכים המתרחשים היום במשרדי הממשלה, למניעת כפילות. הדבר יבוא לידי ביטוי בשלבי היישום של המלצות דוח זה בשטח.

### 5.6.2. ההיבט הבירוקרטי

- ליצור מסלול נפרד ברמ"י לטיפול בבקשות התעשיינים.
- בחלק מהדרישות – להעביר את הנטל לרגולטורים על ידי שינוי ברירת המחדל והקצבת זמן לבחינה של בקשת התעשיין.
- לבחון את השימוש באישורים רלוונטיים שניתנו בשלבים מוקדמים בתהליך (היתר בנייה, טופס 4) לצורך קבלת רישיון עסק.

### 5.6.3. ההיבט התפעולי

- לשווק את מקורות המידע הקיימים לתעשיינים (מפה ליזם, מחשבון עלויות וכו').
- לעדכן באופן שוטף את המידע בעניין זמינות של מגרשים באזורי התעשייה.
- לפתח מערכת מקוונת שתאפשר העברת בקשות להקצאת קרקע שמתקבלות במשרד הכלכלה, על כל הנתונים הנלווים, לרמ"י ולרשויות נוספות. מוצע כי מערכת זו תאופיין בשיתוף עם ועדת ההיגוי להקמת פורטל עסקים דיגיטלי למשרדי הממשלה, והיא תפתח אותו. הוועדה ממליצה כי תינתן עדיפות למערכת זו במסגרת שלבי האפיון ותהליך העלייה לאוויר של האזור האישי העסקי הדיגיטלי (הכלל-ממשלתי) שיוקם על ידי רשות התקשוב.
- מומלץ למשרד הכלכלה להשתמש ביועצים חיצוניים כדי לקדם בדיקה של בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- לבצע תהליכי שמאות מראש, עוד בטרם אישור הקצאת הקרקע, לאזורי תעשייה ייעודיים.
- לבחון מינוי של גורם מרכז שיתאם בין התעשיינים לגופים הרגולטוריים.

## 5.7. סיכום לוחות זמנים

איתור קרקע 3-6 חודשים

הקצאת קרקע 6-12 חודשים

קבלת היתר בנייה 6-12 חודשים

בנייה וקבלת טופס 4 6-12 חודשים

קבלת רישיון עסק 1-3 חודשים

\* לוחות הזמנים אינם כוללים את משך הזמן הנדרש לבניית המפעל, אשר תתאפשר מייד לאחר קבלת היתר הבנייה.

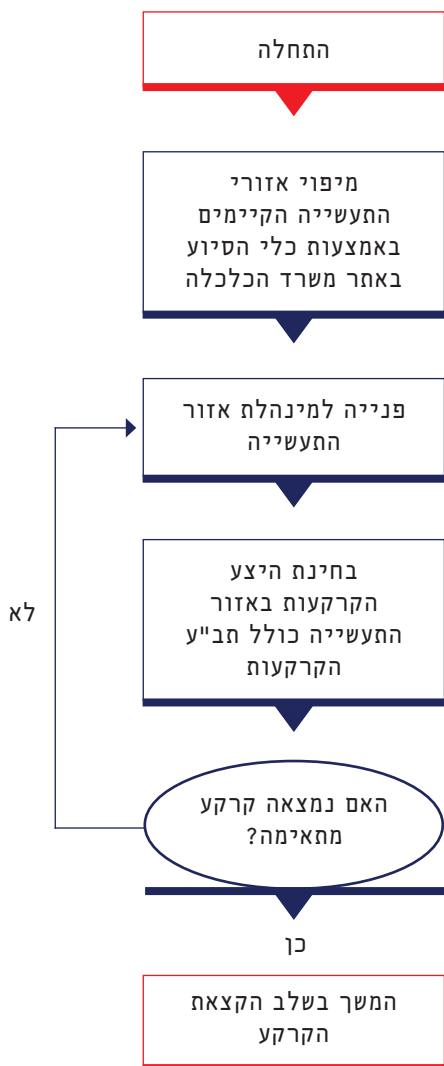
סה"כ הזמן הנדרש לתהליך הבירוקרטי בהקמת מפעל הוא 22-45 דהיינו כ-2-4 שנים.

יישום הפתרונות המוצעים בשלבי איתור הקרקע, הקצאת הקרקע, קבלת היתר הבנייה, קבלת טופס 4 וקבלת רישיון עסק צפוי להפחית באופן ניכר את משך הזמן הדרוש להקמת מפעל תעשייתי בישראל.

# פרק 6

## תהליכי עבודה בהתאם לפתרונות המוצעים

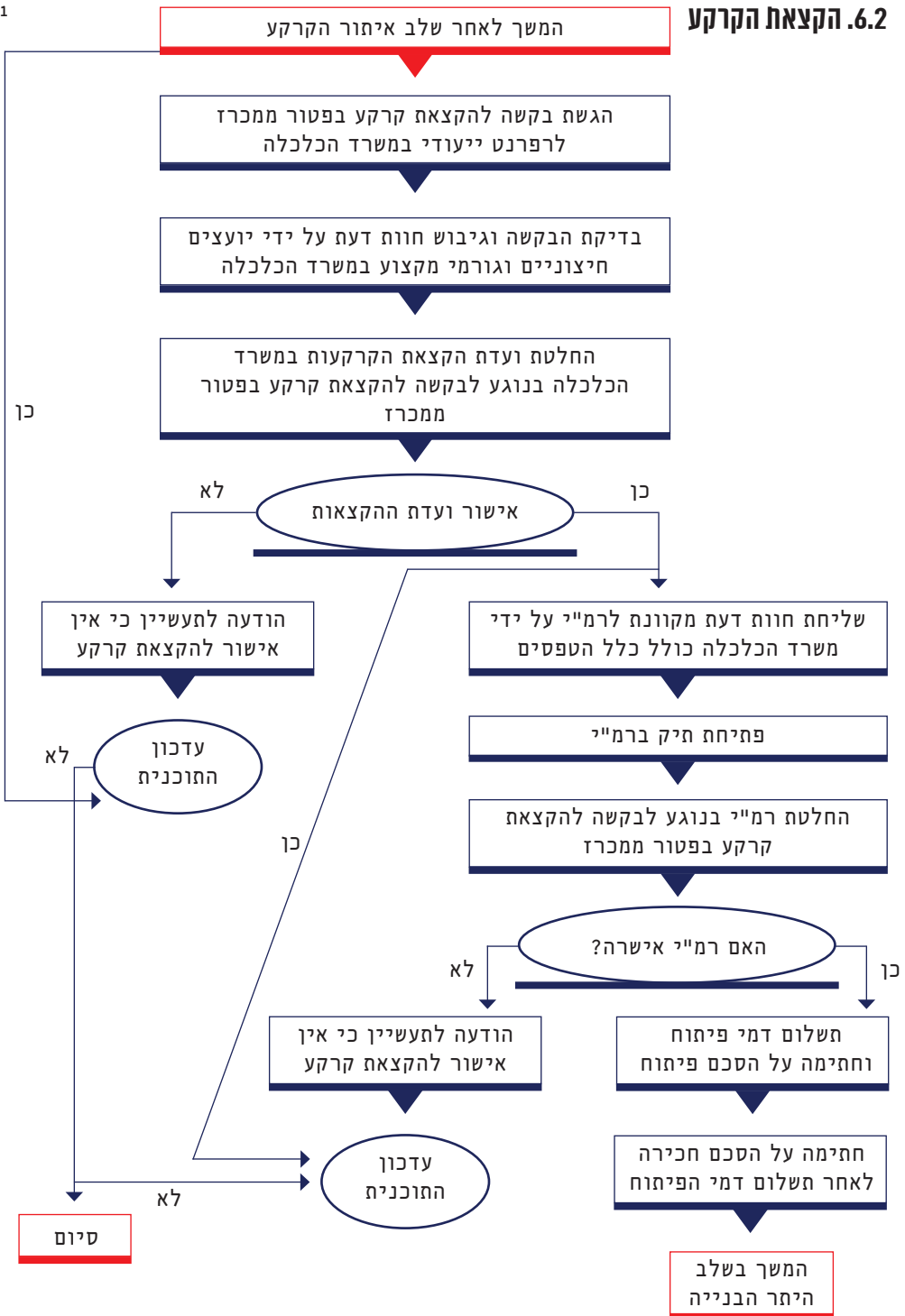
### 6.1. איתור הקרקע



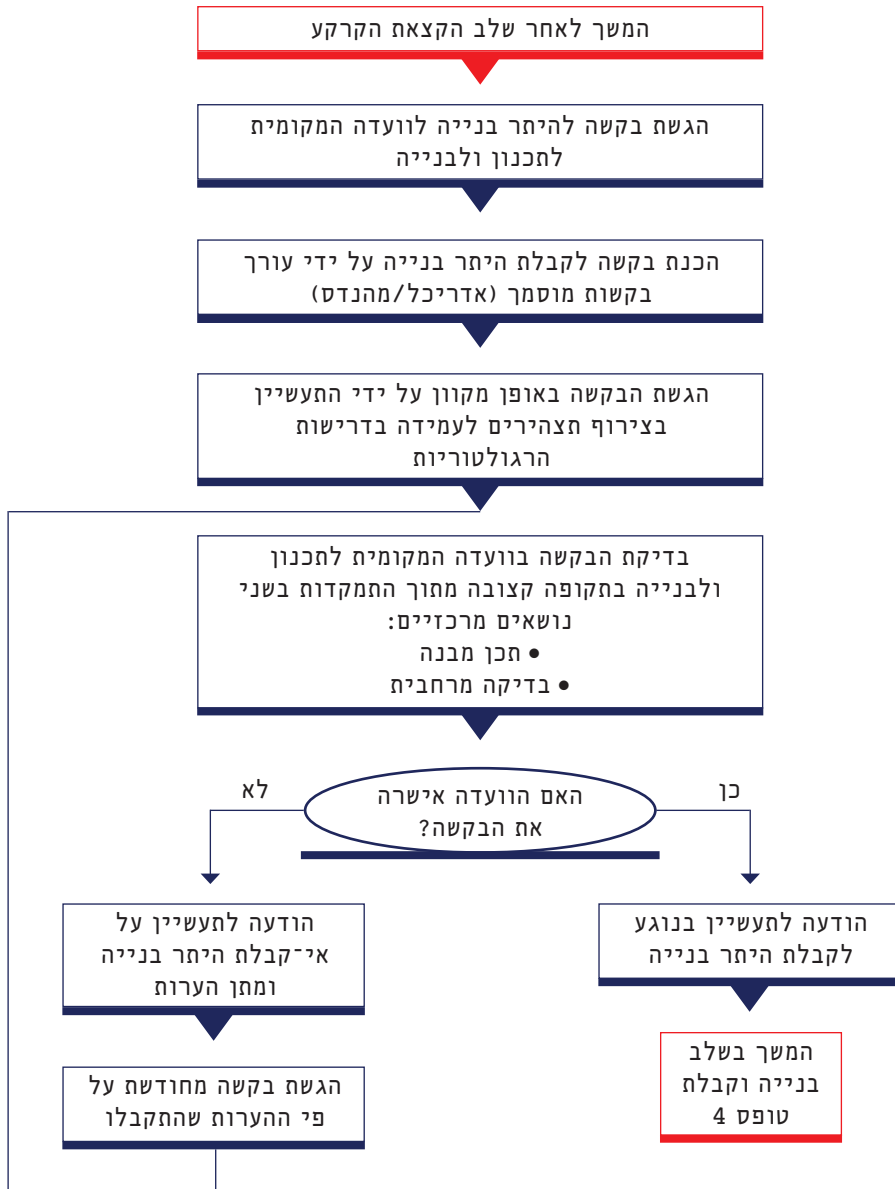


## 6.2. הקצאת הקרקע

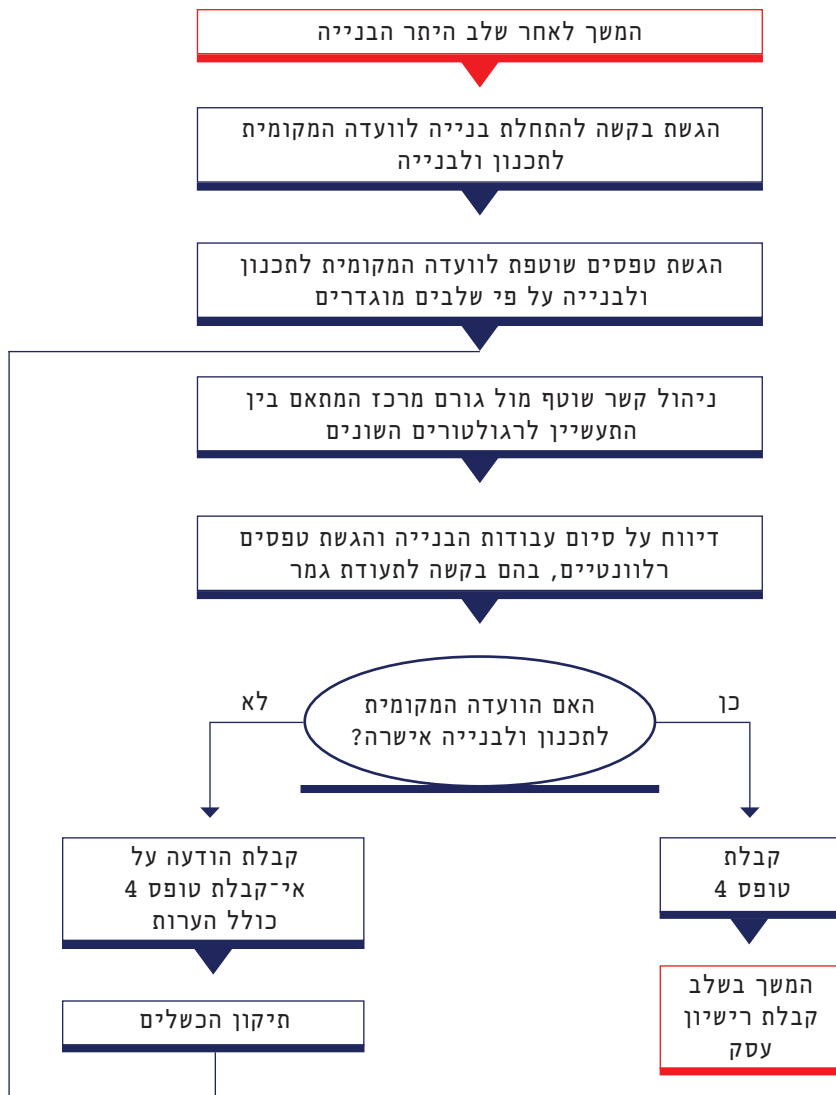
41



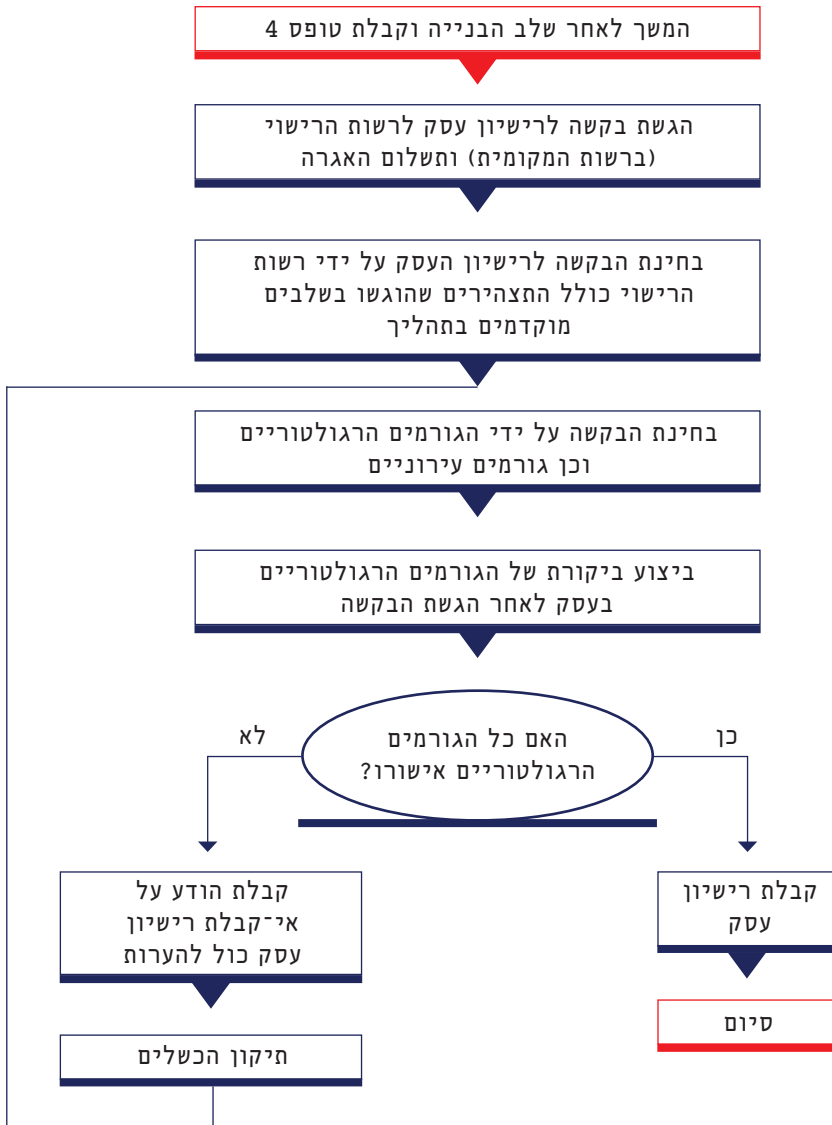
### 6.3. היתר בנייה



### 6.4. בנייה וקבלת טופס 4



## 6.5. קבלת רישיון עסק



## נספח 1: רשימת אזורי התעשייה בישראל

אבו טנאן	הר טוב	מ"א יישובי חוף אשקלון	עכו
אבו קרינאת	זוזיר	מ"א יישובי מטה אשר	עמנאל
אבשלום	חוסן	מ"א יישובי מטה בנימין	עמק יזרעאל-מפעלי העמק
אופקים	חורה	מ"א יישובי מעלה יוסף	עפולה
אור עקיב	חלמיש (נווה צוף)	מ"א יישובי מרום הגליל	ערערה בצפון
אום אל פאחם	חצור הגלילית	מ"א יישובי מרחבים	ערד
אור הנר	טבריה	מ"א יישובי עמק הירדן	ערוער (ערעה בנגב)
איכסאל	טמרה	מ"א יישובי עמק המעינות	פארק צבאים
אילת	יסוד המעלה	מ"א יישובי עמק יזרעאל	פארק חעשיות רוחם
אלון חבור	יקנעם	מ"א יישובי ערבה	פקיעין-כיסרא-סמ"ע
אלפי מנשה	ירוחם	מ"א יישובי רמת הנגב	צחר
אלקנה	ירושלים - הר חוצבים	מ"א יישובי שדות נגב	ציפורית
אפיקים	ירושלים - עטרות, ואדי ג'וז, גבעת שאול, חלפיות	מ"א יישובי שער הנגב	צפת
אפרת	ירכא	מ"א יישובי תמר	קדמת גליל
אריאל - מערב	כסיפה	מטולה	קטורה
אשרות יעקב	כפר כנא	מישור אדומים	קלאנסווה
אשקלון	כפר קאסם	מישור רוחם	קצרין
באקה-ג'ת	כפר חבור	מעלה אפרים	קריית ארבע
באר טוביה	כרמיאל	מעלות תרשיחא-קורן	קריית גת
באר שבע	להבים-עידן הנגב	מע'אר	קריית מלאכי ואז"ח תימורים
בוועינה-נוג'ידאת	לקיה	מצפה רמון	קריית שמונה-גליל עליון
בית שאן	מבואות גלבע-חבר	נאות חובב	קרני שומרון
בית שמש	מבואות חרמון	נהריה	ראמה
ביחר עילית	מבועים	נווה זוהר	רהט
בני יהודה	מגדל העמק	נחם	רמת נגב
בר'און-קדומים	מג'דל שמש	ניצני שלום	שגב שלום
בר לב	מגדל עוז-גוש עציון	נ.ע.מ.	שגי'א 2000
ברקן	מגדל תפן	נצרת	שדרות
ג'דיידה-מכר	מודיעין עילית	נצרת עילית	שוקת
ג'וליס	מ"א אל קסום	נחיבות	שחק/שקד
גורן	מ"א נווה מדבר	סכנין	שילה
גזית	מ"א שומרון	ספירים-שער הנגב	שלומי
גן נר	מ"א יישובי אשכול	ספיר-שלהב	שמעה-מיתרים
דבירה	מ"א יישובי בני שמעון	עובדה	שפרעם
דימונה	מ"א יישובי גולן	עומר	תל-חי
דיר חנא	מ"א יישובי גלבע גליל עליון	עזה-שדות נגב	חמנע
דליה	מ"א יישובי גליל תחתון	עילבון	חראבין
דלת אל כרמל	מ"א יישובי הר חברון	עילוט	חרדיין-משגב
דלחון	מ"א יישובי חבל אילוח	עין גדי	תל שבע

\* ברחבי ישראל ישנם למעלה מ-130 אזורי תעשייה

## נספח 2: דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים על אזור התעשייה קדמת גליל



### פארק תעשייה גליל תחתון- קדמת גליל

פארק תעשיות קדמת גליל אשר בגליל התחתון ממוקם על כביש רוחב 77 המחבר את מרכז הארץ עם מטרופולין הגליל התחתון, טבריה וגליל מרכזי. המיקום המרכזי של הפארק מאפשר נגישות נוחה וקלה לצירי תנועה ראשיים ומרכזיים וכן לישובים בסביבה ולמוקדי שירות ואספקה שונים. הפארק תוכנן בקפידה רבה על מנת לספק לתעשייה הפועלת בו סטנדרטים גבוהים וקידמה בכל הקשור לפיתוח התעשייה. כמו כן, בשטחי הפארק הותקנו תשתיות חשמל תת קרקעיות, מערכות תקשורת, מערכת אספקת מים וטיהור שפכים. נתון הפארק מאפשר נגישות חברתית נוחה לכל חלקה בפארק וכן גישה נוחה אל מבואות הפארק.

### נתונים על איזור התעשייה

המידע מועבר למינהל אזורי תעשייה ע"י המנהלות השונות ולכן ייתכנו שינויים בין המופיע בדף זה לבין הנתונים בפועל.

מחוז	שטח לתעשייה ולמלאכה (בדונם)	שטח פנוי (בדונם)	שטח תפוס (בדונם)	מס' עובדים קיים	מס' עובדים עתידי
צפון	630	12	618	470	544

שטח אזור התעשייה כולל שטחים ציבוריים, שטחי תעשייה ומלאכה ושטחי מסחר. לדיעתכם, בטבלה המוצגת מעלה מוצגים שטחי תעשייה ומלאכה בלבד.

מפעלים קטנים (עד 10 דונם)	מפעלים בינוניים (10-30 דונם)	מפעלים גדולים (מעל 30 דונם)
רל אלקטריק אחזקות (1996) בע"מ - 8 דונם. אקליפטופ בע"מ - 5 דונם. ב.ר.ן. יזמות והשקעות בע"מ - 2 דונם. גבי שווק מוצרי נוי (ג.ד) בע"מ - 3 דונם. הזית שיווק שמן וזתים בע"מ - 2 דונם.	מי השרון טכנולוגיות (1996) בע"מ - 16 דונם. אחים סלטי הנדסה בע"מ - 10 דונם. הנסיך חב' לאחזקות והשקעות ברכוש בע"מ - 11 דונם	יוסוצקי תעשיות מזון בע"מ - 54 דונם. תעשיות לוחות מ.ד.פ. בעמ - 100 דונם.

\* גודל השטח המצוין המוקצה לתעשייה באזור התעשייה קדמת גליל אינו מדויק - בפועל גודלו כ-750 דונם ואל 630 דונם. נוסף על כך, בניגוד לכתוב, באזור תעשייה זה תפוסה מלאה ואין כלל שטחים פנויים.

### נספח 3: דוגמה לטופס בקשה למגרש בפטור ממכרז



קוד מפת"ח  
2.1.1 - תעשייה בקו עימות ובאזורי עדיפות כלול מבנים  
להשכרה  
2.1.2 - הרחבת מפעל

#### טופס בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז - תעשייה, מלאכה ומבני תעשייה להשכרה

\*שדה חובה

א. \* פרטי המבקש (במקרה של תאגיד ימולאו פרטי התאגיד ואיש הקשר מטעמו; אם המקום אינו מספיק, צרף נספח ובו פרטי כלל המבקשים):

מספר ח.פ.		שם התאגיד:		<input type="checkbox"/> פרטי	<input type="checkbox"/> תאגיד
לתאגיד-תפקיד בתאגיד	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		שם משפחה	שם פרטי	
	אחר: <input type="checkbox"/> דרכון				
	תוקף:	ארץ:			
מספר:					
לתאגיד-תפקיד בתאגיד	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		שם משפחה	שם פרטי	
	אחר: <input type="checkbox"/> דרכון				
	תוקף:	ארץ:			
מספר:					

\* פרטי התקשרות עם המבקש :

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואו במסרון

ב. \* האם מיוצג על ידי בא כח?  כן  לא

פרטי בא-כח (אם מיוצג חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג):

שם פרטי	שם משפחה	<input type="checkbox"/> מספר ת.ז. או <input type="checkbox"/> מספר רשיון (לעד"ד)

פרטי התקשרות עם בא הכוח:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואו במסרון

רשות מקרקעי ישראל



www.gov.il | שער הממשלה: | \*5575 / 03-9533333 | מוקד טלפוני: | www.land.gov.il

## נספח 4: דוגמה לחוזה פיתוח

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/זום והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: \_\_\_\_\_ מהזון. כבעלות קס"ל

מס' התיק: \_\_\_\_\_

מס' החשבון: \_\_\_\_\_

### חוזה פיתוח

#### מ ה ו י ן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

#### ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: \_\_\_\_\_

מצד אחד;

#### ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני;

#### מ ב ו א

**המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה**

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:



## נספח 5: דוגמה לטופס לבקשת מידע להיתר בנייה

תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתור), תשנ"ב-1992  
 תוספת  
 (תקנות 2 ו-3)

טופס מידע לחיתור חוועדה המקומית

תאריך

**חלק א' – הבקשה למידע**

1. תיאור חקרקע

חשוב	רחוב	מס' בית	חלקה/ות	גוש/ים
		מס' בית	חשוב	(למגרש פינתי) רחוב
			חלקה/ות	גוש/ים
	מגרש/ים		חלקה/ות	תת-חלקה/ות
	מגרש/ים		מגרש/ים	תת-חלקה/ות

\* אחר

\* אחר

-----

\* מס' הרישום בפנקס המקרקעין / רישום בפנקסי מס רכוש תיאור גבולות או זיהוי בדרך אחרת / מספר בתשריט או בתכנית.

2. פרטי חמבקש

שם משפחה	שם פרטי	תחום מקצועי	מס' רשיון
----------	---------	-------------	-----------

\* אדריכל

-----

\* מחק את המיותר.

במקרה של בקשה למידע באמצעות מורשה לחיתור - מס' תעודת מורשה לחיתור

מען	ישוב	רחוב	מס'	מיקוד	טלפון
-----	------	------	-----	-------	-------

פקס

3. סוג העבודה או השימוש המוצעים:

בניה חדשה \*

(פרט):

-----

\* מחק את המיותר.

4. פרטי העבודה או השימוש המוצעים (לגבי חסוג שצויין לעיל)

א. תיאור כללי של הבניה חמבוקשת

ב. מס' קומות (כולל קומת קרקע)

## נספח 6: דוגמה לדרישות הרגולטוריות של הרשות לכבאות והצלה לקבלת היתר בנייה

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
30.02.37	אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים		
0.11	נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש 11א' שיסומן בתוכנית בהתאם להוראת נציב 532 "אופן הגשת נספח אמצעי בטיחות אש ומקרא אחיד"	תקנות תכנון ובנייה	
-3.2.11.1	אזור מחסה	הקמת תכנון ובנייה	
3.2.11.9			
3.2.14.1	מיקום דרכי מוצא	תקנות תכנון ובנייה	
3.2.17.1	תאורת חירום	תקנות תכנון ובנייה	
3.2.18.1	שילוט	תקנות תכנון ובנייה	
-3.2.20.1	דרך גישה, רחבת היערכות וחלונות	תקנות תכנון ובנייה	
3.2.20.8	חילוץ מבניין שאינו בניין גבוה או בניין רב קומות		
3.3.1.2	הפרדות חדר מדרגות מהבניין	תקנות תכנון ובנייה	
03.04.05.06	מטפה אבקה 6 ק"ג. הערה: יותקנו בהתאם לדרישות המפורטות בת"י 129 חלק 2 מטפים מיטלטלים	תקנות תכנון ובנייה	
3.5.2.1	סידורי שליטה בעשן על פי חלק הבניין: כללי	תקנות תכנון ובנייה	
3.6.1.2	חומרי בנייה ומוצרי גימור בחדר מדרגות המשמש מוצא בטוח	תקנות תכנון ובנייה	
10.01	מערכת החשמל תתוכנן לפי חוק החשמל תשי"ד - 1954 ותקנותיו המעודכנים בחקנים ישראלים תקפים	תקנות תכנון ובנייה	

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
10.01.06	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/נכס בעלי זרם של 63 אמפר - ככל שנדרש להתקין בעסק/נכס מערכת גילוי אש ועשן, יותקן גלאי עשן בלוח חשמל. מערכת גילוי האש ו/או עשן המותקנת בלוח החשמל, תותקן על פי ת"י 1220 חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות	תקן ישראלי 1220 חלק 3	
10.01.08	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/נכס בעלי זרם של 100 אמפר ומעלה - ככל שנדרש להתקין בעסק/נכס מערכת גילוי אש ועשן, תותקן מערכת גילוי אש ועשן הכוללת גלאים, מערכת כיבוי אוטומטית יבשה ומערכת ניתוק לוח חשמל ממקור הזנה. על אף האמור, אין חובה להתקין מערכת כיבוי אוטומטית בלוח חשמל בעל זרם של 100 אמפר ומעלה המקיים את כל הדרישות הבאות: 1. עומד בתקן ישראלי 61439; 2. מותקן בו גלאי עשן; 3. מותקנת בו מערכת ניתוק לוח חשמל ממקור הזנה; 4. נמצא באזור כיסוי של מערכת כיבוי אוטומטית. מערכת גילוי האש ו/או העשן המותקנת בלוח החשמל תותקן על פי ת"י 1220, חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות. מערכת הכיבוי האוטומטית היבשה המותקנת בלוח חשמל, תותקן על פי ת"י 5210 מערכות לכיבוי אש בארוסול או ת"י 1597 מערכת כיבוי אש אוטומטית בגז כיבוי, בהתאם לסוג המערכת המותקנת.	תקן ישראלי 1220 חלק 3	
10.01.10	התקנת מפסק חשמל חירום במקום בולט ונגיש אשר במקרה חירום ינתק את זרם החשמל לכל המבנה	חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה	
11.03	יש לסמן על תוכנית ההגשה את המיקום העקרוני של צובר הגז המוצע	תקנות תכנון ובנייה	

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
30.01.03	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי אש בגז תוכננה ובוצעה עפ"י ת"י 1597		
30.01.04	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי בארוסול תוכננה ובוצעה עפ"י ת"י 5210		
30.01.07	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת מיזוג אויר (מובילי אויר) תוכננה ובוצעה עפ"י ת"י 1001 חלק 1.1		
30.01.12	אישור מעבדה מוכרת כי התקנת דלתות אש בוצעה עפ"י ת"י 1212 חלק 4.4 - התקנה		
30.01.13	אישור מעבדה מוכרת כי התאמת חומרי בנייה וגימור בוצעו עפ"י ת"י 921 - חלק רלוונטי		
30.01.22	אישור למיקום צובר הגז ממשדד העבודה לפי תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), תשל"ז-1976		
30.01.23	אישור מערכת גלאי גפ"מ בהתאם להוראות היצרן, או תקן בינלאומי מקובל		במידה ונדרש
30.01.25	אישור המעיד על בדיקת אינטגרציה בין מערכות בטיחות אש כנדרש בהוראת נציב 536 וכי הבדיקה נמצאת תקינה (למבנה/עסק חדש אישור יינתן על ידי מעבדה מוכרת. אישור תחזוקה שנתי יינתן על ידי מהנדס מורשה או מכון תקינה). לאישור תצורף טבלת משטר הפעלות		

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
30.02.03	הצהרת מהנדס פיקוח הבנייה על ביצוע הפרדות אש ואטימת מעברים למעבר אש ועשן בהתאם למפורט ע"ג נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ובהתאם להוראות היצרן. להצהרה תצורף: 1) תעודת בדיקה לכל מחסום אש המעידה על זמן עמידות החומר; 2) מכתב נלווה המציין כי החומרים המתוארים בתעודות בדיקה מס' --- הם החומרים אשר יושמו במבנה בגוש --- חלקה --- מגרש ---		
30.02.13	יש להגיש תיק שטח לפי הוראת נציב 503 (ניתן להוריד את הוראת נציב 503 באתר <a href="http://www.102.gov.il">www.102.gov.il</a> )		הוראה זו לא תחול על מבנים בהם נדרש תיק מפעל בהתאם לתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג - 1993
25.13	מערכת מיזוג האוויר תהיה בהתאמה לת"י 1001 בטיחות אש בבניינים	ת"י 1001	
-3.2.1.1 3.2.1.27	דלתות	תקנות תכנון ובנייה	
03.04.05.05	עמדת כיבוי אש תיקנית שתכלול: ברז כיבוי בקוטר 2 צול, 2 זרנוקים בקוטר 2 צול באורך 15 מטר כל אחד, מזנק בקוטר 2 צול, גלגלון בקוטר 4/3 צול עם מזנק צמוד ומטפה אבקה במשקל של 6 ק"ג. הציוד יאוכסן בארון כיבוי בגובה 120 ס"מ, ברוחב 80 ס"מ, ובעומק 30 ס"מ מסומן בסימון תיקני במילים: "עמדת כיבוי אש". תשתית הצינורות לברזים הרשומים לעיל תהיה מתכת	תקנות תכנון ובנייה	מספר עמדות הכיבוי יהיו כך שיתנו כיסוי לכל שטח המבנה

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
3.6.1.4	חומרי בנייה ציפוי וגימור יענו לתקנים ישראלים 931, 921	תקנות תכנון ובנייה	אזורי בניין שעבורם לא פורטו דרישות בתקני הסדרה, ייחשבו כאזורי הבניין שיש להם תפקיד דומה באחד מתקני הסדרה; אלמנטי בניין שעבורם לא פורטו דרישות בתקני הסדרה ייחשבו כאלמנטי הבניין שיש להם תפקיד דומה באחת מתקני הסדרה
30.01.31	אישור מעבדה מוכרת המעיד על תקינות מערכת הגז על פי תקן ישראלי 158		
03.04.06.01 ב'	כחלק מהגשת תוכנית הבנייה לקביעת תנאים להיתר מטעמנו נדרש לבצע בדיקה של אפיון רשת המים המזינה את המבנה או לחילופין (במקרה שטרם חובר המבנה לרשת העירונית) ברשת המים העירונית הקרובה ביותר אל המבנה ולהגיש אלינו את הגרף של אפיון רשת המים. הבדיקה תעשה ע"י מעבדה מוכרת, מהנדס רשום או חברה בתו תקן לתחזוקה עפ"י ת"י 1928	תקנות תכנון ובנייה	
-3.2.9.1 3.2.9.5	יציאה	תקנות תכנון ובנייה	
-3.2.12.1 3.2.12.10	תפוסה וחישוב רוחב דרך המוצא	תקנות תכנון ובנייה	
-3.2.15.1 3.2.15.5	מרחקי הליכה, פרוזדור ללא מוצא ומהלך משותף בבניין	תקנות תכנון ובנייה	
-3.3.1.3 3.3.1.6	הפרדת אזורי השירותים מיתר חלקי הבניין	תקנות תכנון ובנייה	

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
-3.5.2.1	סידורי שליטה בעשן על פי חלק הבניין	תקנות תכנון ובנייה	
3.5.2.2			
-3.5.1.2	אופני שליטה בעשן	תקנות תכנון ובנייה	
3.5.1.9			
03.04.05.01 ג'	ברז כיבוי "3 - בספיקה שלא תפחת מ-450 ליטר / דקה בלחץ שאירי של בר 1.4	תקנות תכנון ובנייה	נדרש: בקרבת הכניסה לבניין בגבולות הנכס במרחק שלא יעלה על 30 מטרים ולא קטן מ-4 מטרים מקיר חיצוני של הבניין
14.05	בחניונים סגורים/תת קרקעיים ששטחם עולה על 150 מ"ר בהם תותר כניסה לכלי רכב מונעים בגפ"מ יותקנו אחד הסידורים הבאים: (פירוט סידורים כחלק מהוראת נציב 509) הערה: א) מערכת אוורור שתפעל בכל שעות פעילות החניון או ב) מערכת אוורור שתופעל ע"י גלאי גפ"מ	חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה	
25.16	המעלית תענה לחוק התכנון ובנייה ולת"י 2481	תקנות תכנון ובנייה	
10.01.07	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/ נכס בעלי זרם של 80 אמפר - ככל שנדרש להתקין בעסק/נכס מערכת גילוי אש ועשן, יותקן חשמל ממקור ההזנה. מערכות גיבוי האש ו/או עשן המתקנת בלוח חשמל, תותקן על פי ת"י 1220 חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות	תקן ישראלי 1220 חלק 3	
25.25	גנרטור חירום שיתן מענה להפעלת כל מערכות החירום בו זמנית	תקנות תכנון ובנייה	

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
25.34	תיק מפעל על פי הנדרש בסעיף 4 לתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג – 1993	חוק רישוי עסקים	במידה ונדרש בהתאם לתקנה; תיק המפעל יהיה במקום תיק שטח
30.01.28	אישור מעבדה מוכרת כי תכנון והתקנה לגלגלונים לכיבוי אש עפ"י תקן ישראלי ת"י 2206 חלק 2		
30.01.29	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת לכיבוי אש על בסיס מים תוכננה ובוצעה עפ"י תקן ישראלי ת"י 1205 חלק 1) ברזי כיבוי פנימיים, חיצוניים וגלגלונים)		
-3.2.13.1	מספר דרכי מוצא	תקנות תכנון ובנייה	
3.2.13.5			
30.01.33	אישור מעבדה מוכרת למפוחי שליטה בעשן עפ"י ת"י 1001 חלק 7		
20.10-20.00	אספקת גז בבניינים	תקנות תכנון ובנייה	



## נספח 7: טפסים שיש למלא טרם תחילת הבנייה

לכבוד:  
 המחלקה לביקור על הבניה  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה

**הודעה על מינוי קבלן רשום האחראי לביצוע המבנה**

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, שם בעל ההיתר, כותבת: \_\_\_\_\_ מסי-טלפון \_\_\_\_\_ מודיע בואת כי מיניתי את \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_ ומעל ועודת רישום מסי \_\_\_\_\_ במפקס הקבלנים בסיוון \_\_\_\_\_ להיות קבלן אחראי לביצוע הבניין על פי היתר בניה מסי \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ כותבת: \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימת בעל ההיתר \_\_\_\_\_

(ילמלא במקרה שהביקורת על ביצוע העבודה הייתה בדי ייתר מאדם אחד)

אנו החתומים מטה פצהירים בזה, כל אחד לובי תחום פעולתו, שהבניין שליבוי מבקשת בזה תעודת גמר נבנה בהתאם למפרט ולנספחים שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה נכקשה להיתר, נתאי ואגרות החשיל - (1970), ונסיא כל התנאים שהותנו בהיתר, פרט לתנאים המפורטים להלן שיושב ראש ומהנדס הועדה המקומית כאחד בהחלטתם מתאריך \_\_\_\_\_ החליטו לדחות את קיומם עד \_\_\_\_\_

**הודעה על מינוי קבלן האחראי לביצוע הבניין**

מסי-תיק בניין \_\_\_\_\_  
 מסי בקשה \_\_\_\_\_  
 תאריך \_\_\_\_\_

אני החיים \_\_\_\_\_ כותבת \_\_\_\_\_  
 (שם הקבלן)

מודיע בזה, כי הנני יקביל רשום- במפקס הקבלנים לביצוע העבודה, בותקף עד \_\_\_\_\_, ומקביל על עצמי את ביצוע העבודה.

גוש: \_\_\_\_\_ מגרש: \_\_\_\_\_  
 כותבת: ישוב \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מס: \_\_\_\_\_  
 על פי היתר בניה מס. \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 כמתחייב על פי כל דין.

מזרף: תעודת יקבלן רשום, בותקף לתאריך \_\_\_\_\_  
 חתימת הקבלן האחראי לביצוע הבניין: \_\_\_\_\_  
 תאריך: \_\_\_\_\_

**הודעה על התחלת עבודת הבנייה, לגמר בניית גדר ביטחון והצבת שלט**

מס' תיק : \_\_\_\_\_

מס' בקשה : \_\_\_\_\_

תאריך : \_\_\_\_\_

אני החים \_\_\_\_\_ ת.י. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

יישוב \_\_\_\_\_ טל' \_\_\_\_\_

מודיע בזה כי התחלתי את העבודה נשוא היתר :

מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

יישוב \_\_\_\_\_

גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

מגרש \_\_\_\_\_

**סיימתי את הקמת גדר הביטחון מסביב לאתר הבניה, כותמאם לתחילת העדוה המקומית לתכנון ולבניה.**

\_\_\_\_\_

תאריך חתימת בעל היתר

לכבוד :  
מחלקת המיקוח על הבניה  
הועדה המקומית לתכנון ובניה

**הודעה על מינוי אחראי לביקורת**

(בהתאם לתוקף 16.02 (ג) 4) לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר, תנאיו ואגרות), דתשי"ל-1970)

אני החוסם מס' \_\_\_\_\_ מ' \_\_\_\_\_  
שם בעל היתר

מס' טלפון \_\_\_\_\_ מודיע בזה כי מיניתי את \_\_\_\_\_  
שם אחראי לביקורת

מענו \_\_\_\_\_ מס' טלפון \_\_\_\_\_ להיות אחראי לביקורת

לענין ביצוע העבודות על פי היתר הבניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_  
השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

התחום של הביקורת הוא \_\_\_\_\_  
(למלא אם תחום הביקורת מוגבל לעושה מסוים)

\_\_\_\_\_ חתימת בעל היתר

=====

אני החים \_\_\_\_\_ בעל רישיון מס' \_\_\_\_\_ לפי חוק המתנדסים והאדריכלים התשי"ח-1958 (אם קיים רישיון כאמור), קראתי את ההודעה דלעיל ואני מסכים לעונבה. אני מקבל על עצמי את תפקידי - אחראי לביקורת, כמודר פעיל ובמיוחד את חובת הדיווח כמפורט בחלק ט"ו לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970. אני מצהיר, כי יש לי הישגורים המקצועיים לעריכת ביקורת, כאמור לעיל.

\_\_\_\_\_ תאריך חתימה + חותמת מס' ת.י. \_\_\_\_\_  
האחראי לביקורת

לכבוד:  
מחלקת תפיקוח על הבניה  
התודה המקומית לתכנון ובניה

**הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד**

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_  
שם בעל היתר: \_\_\_\_\_

מודיע בזאת כי מיניתי את (שם האחראי לביצוע שלד) \_\_\_\_\_

כתובתו \_\_\_\_\_ מס' טלפון \_\_\_\_\_ להיות אחראי לביצוע השלד לעניין ביצוע  
השלד על פי היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה  
\_\_\_\_\_ בהוד השרון.

הכול - כמפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)  
התשליל - 1970)

\_\_\_\_\_

חתימת בעל היתר

=====

אני, הח"מ \_\_\_\_\_ בעל רישיון מס' \_\_\_\_\_  
שם אחראי לביצוע השלד \_\_\_\_\_

לפי חוק המהנדסים והאדריכלים הנושאים-1958 (אם קיים רישיון, כאמור) קראתי את ההודעה דלעיל  
ואני מסכים לתוכנה.

אני מקבל על עצמי את תפקידי - אחראי לביקורת, כמוגדר לעיל, בדגש על חובת הדיווח, כמפורט בחלק  
ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשליל - 1970.

אני מצהיר כי יש לי הכישרים המקצועיים לעריכת ביקורת כאמור לעיל.

\_\_\_\_\_

תאריך	חתימת + חותמת	מס' ת.ז.
_____	_____	_____
	האחראי לביצוע השלד	

## נספח 8: טפסים שיש למלא במהלך הבנייה

לכבוד:  
מחלקת הפיקוח על הבניה  
העודה הממוקמת לתכנון ובניה חוד השרון

**דיווח על עריכת ביקורת אחת מגיה – שלב א'**

עמ"י תקנה 16.02 (ט"ז) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ו - 1970  
שם המדווח: \_\_\_\_\_ מענו: \_\_\_\_\_  
א.נ., \_\_\_\_\_

הנדון: היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ נוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_  
כסותב: \_\_\_\_\_

בנוסף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור, בכל תנוע ל: \_\_\_\_\_

(פרט את תחום הביקורת, אם המגוי אינו כללי)  
לפי הצורתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום \_\_\_\_\_ שבידכם, אני מדווח לאמור:

1. כיום \_\_\_\_\_ בקירני אחת הבניין הנדון.
2. המנה האחר כיום \_\_\_\_\_ העילה שלב: **סיפון קלוי בניין**, נצ"ב: הצהרת מודד מוסמך.
3. דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל־שהיא בתחום ביקורתי, כצעת בידאם לתנאי היתר, לחוק (למעטיות) ולמקנות האחרות שהתקנו על פי החוק, פרט לטעיות אלה:
- 4.

מהות הטעיה	ההוראה שבהיתר, בחוק, בוטליות או בתקנות

5. ידוע לי כי תעודה זו עשויה להשפיע על זכונו של בעל ההיתר להמשיך או לא להמשיך בבניה, ובגבול הבניה - להתחיל או לא להתחיל בשימוש בבניין שלו תוך, ועל פי ההיתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, העשית - 1945, ו/אם תחום הביקורת כולל גם את תחומי הבניה לתוכניות כשמשוען בחוק - גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שיש תוך על פי כל ותוכנית כאמור, וכי אם תעודה זו היא כדוברת בפרט מהותי, אהיה צמיר לעושים הקבועים בסעיף 281 לחוק העושים, התשל"ו - 1977.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת: \_\_\_\_\_ מס' ת.י: \_\_\_\_\_  
האחראי לביקורת

לכבוד:  
מחלקת הפיקוח על הבניה  
העודה הממוקמת לתכנון ובניה חוד השרון

**אישור סיפון / בדיקת קלוי בניין וזובה ממשל 0.00**

פריט הבקשה

שם פריט ומשמשה או חברה	כתובת	טלפון	ת.פ. / א.פ.

מס' תיק בקשה	נוש	חלקה	תת חלקה	כתובת האתר

בהתאם לחלק ט"ז, תקנה 16.02 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ו - 1970,  
(ב) לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין שעל בנייתו ניתן היתר, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות העומדות ליציקת היסודות מתאים למקום הבניין כפי שאושר בהיתר.

(ג) לא ימשיכו בבניה אחרי הקמתה של קומת מסד, כשמשמעותה בסעיף 1 לתוספת השלישית, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שקומת המסד אמנם תואמת את מיקום הבניין כפי שנקבע בהיתר.

א. סימוני / בדיקת קלוי הבניין עמ"י תוכנית בהיתר:

מספר \_\_\_\_\_ דרים \_\_\_\_\_ מרח \_\_\_\_\_ מערב \_\_\_\_\_

ב. סימוני / בדיקת זוכה מתוכנן:

- אין להתחיל בבניה לפני בדיקת התאמת תוכנית העבודה להיתר הבניה.
- אין להתחיל בבניה לפני קבלת אישור עורך הבקשה.
- אין לבצע יציקת קומת מסד לפני קבלת אישור בדבר מיקום היציקה המועת.
- יש לקבל אישור עורך הבקשה להמשיך הבניה לאתר עדכון מסגרת קומת מסד.

חתימה וחתימת המודד: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד :  
 המחלקה לפיקוח על הבניה  
 תעודה המקומית לתכנון ובניה רדד השרון

**תצהיר האחראי לביצוע השלד**

עפ"י חוקספת רביעית (תקנה 20 א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

אני החותם (ת) מסה \_\_\_\_\_ ת.ד. \_\_\_\_\_  
 (שם משפחה ופרטי)

הער (ת) ב. \_\_\_\_\_ (ישלב) / (רוחב) / (שכונה) / (מס. בית)

הנדון: \_\_\_\_\_ נושא \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ היתר בניה מס' \_\_\_\_\_

מצטרף (ת) בזה לאמור :

1. בדקתי את ביצוע העבודות של המקלט / המג"ד בניין שבנדון (לחק - המקלט), והגו מצורף (ת) כי עבודות זיוו הרצפה, הקירות והתקרה של המקלט, עובדים "פיקוד הבטון בזמן פריטי" מסודרות, כיוב, סדס, חשמל וכיוצא בזה, המחוברים להיות יעילים בהם, וכן אטרם הרצפה והקירות של המקלט, מעש לפי כל דין החל על הקמת מקלט / מג"ד והתאם להיתר הבניה.
2. הצהיר זה יונן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.
3. אני נותן(ת) תצהיר זה לאחר שהודתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צמי (ת) מעוש (ים) הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן.

וקראה, באוני על החתום :  
**חתימה + חותמת**

אני החותם/ה מסה \_\_\_\_\_ מאשרת/ת בזה כי :  
 (שם ותואר)  
 כיום \_\_\_\_\_ התייצב בפני מר"ב/ \_\_\_\_\_ המוסמכת לי אישית  
 שהודעה/ה בפני בת.ד. מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהודתי/ה שעלויה להצהיר  
 את האמת וכי יהיה תצהיר/ה נצורה/ה לעושים הקבועים בחוק אם לא יעשה / תעשה כן,  
 אישרה/ה וכוננת הצהרות/ה דלעיל, וחתם (ת) עליה.

\_\_\_\_\_ חתימת עויד  
 \_\_\_\_\_ חתימת המאשר

לכבוד :  
 מחלקת הפיקוח על הבניה  
 תעודה המקומית לתכנון ובניה רדד השרון

**דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - שלב ב' - גמר יסודות וגמר הקמת מקלט**

עפ"י תקנה 16.02 (ט"ו), לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

שם המדוח \_\_\_\_\_ מענו \_\_\_\_\_  
 א.נ. \_\_\_\_\_

הנדון : היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ נושא \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_  
 בתוכנית \_\_\_\_\_

בדוקף מתקדי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור בכל הנ"ל :  
 (פרט את תחום הביקורת, אם המניו אינו כללי)

לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום \_\_\_\_\_ שבידכם אני מדווח לאמור :

6. כיום \_\_\_\_\_ ביקרתי באתר הבניה הנדון.
7. השלב שאילו הציעו הבניה באתר הוא **גמר יסודות הבניין וגמר ריפת המקלט / המג"ד** והבניה היעשה לאתו שלב כיום \_\_\_\_\_ (מצייב הצהרת מודד מוסמך).
8. דווח זה משמש תעודה שהבגיל, ככל שהיא בתחום ביקורתי, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (') לתוכניות) והתקנות האחרות שחוקקנו על פי החוק, פרט לטעויות אלה :

מחוז הסטייה	ההוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות

9. דווח לי כי תעודה זו עשויה להשפיע על זכוותו של בעל היתר/י להמשך, או לא להמשך בבניה, ובגמר הבניה להותחיל, או לא להותחיל, בשימוש בניין, שלו נועד על פי היתרו/ת על כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ב - 1945, ואם תחום הביקורת כולל גם את תחומי הבניה המבניות כמשמעותן בחוק - גם להותחיל/ לא להותחיל בשימוש בניין, ששי נועד על פי כל חובנית כאמור, וכי את תעודה זו היא כדובת בפרט מוחתי, אהיה צמי לעושים הקבועים בסעיף 281 לחוק הענישין, התשי"ז - 1977.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת  
 \_\_\_\_\_ חתימת עויד  
 \_\_\_\_\_ חתימת המאשר

לכבוד:  
מחלקת הביקורת על הבנייה  
התעדה המקומית לתכנון ובניה רוד השרון

**דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – שלב 1/**

עמ"י תקנה 16.02 (טו) לביקורת התכנון והבניה (בקשה ליתור, תנאי האגרות) התש"ל – 1970

שם המדווח: \_\_\_\_\_ כתובתו: \_\_\_\_\_

א.ג.,  
הנדון: היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ נוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_  
בכמות: \_\_\_\_\_

ביתוף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתור האמור, בכל הנוגע ל: \_\_\_\_\_

(פרט את תחום הביקורת - אם המנוי א"י ל כליל)

לפי הצהרתי בבקשה ליתור / לפי הצהרתי מיום \_\_\_\_\_ שבדכם, אני מדווח לאמור:

1. ביום \_\_\_\_\_ ביקרתי באתר הבניה שבניון.
2. הבניה באתר ביום \_\_\_\_\_ הגיעה לשלב **גמר שלבי הבניון** (מצי"ב הצהרת מרדד מוסמך).
3. דיווח זה משמש תעודת שהבניה, ככל שהיא בתחום הביקורת, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (א) (למכניות) ולמסקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לסטיות אלה:
- 4.

מחלת הסטייה	ההוראה שבהיתור, בחוק, בתוכנית או במקנות

5 ידוע לי כי תועדה זו עשויה להשפיע על זכויות של בעל היתור להמשיך, או לא להמשיך בבניה, ובגמר הבניה להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניון, שלו נועד על פי היתור ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, ותשכ"ה – 1965, ו/אם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כמשמעותן בחוק – גם להתחיל/ לא להתחיל בשימוש בבניון, שלו נועד על פי כל תוכנית כאמור. וכי אם תועדה זו היא כדוברת במרש מרהורי, אהיה צמי מעששים התבטאים בסעיף 281 לחוק העמשיך, התש"ל – 1977.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת \_\_\_\_\_ מס' ת.י \_\_\_\_\_  
האחראי לביקורת

**\*במ"א 38 תכנית יודעת ועמ"ים כלולת חיזוקים הנדרשים במעל אשר אשרה ע"י מהנדס העיר.**

לכבוד:  
מחלקת הביניה  
התעדה המקומית לתכנון ובניה רוד השרון

**דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – שלב 1/**

עמ"י תקנה 16.02 (טו) לביקורת התכנון והבניה (בקשה ליתור, תנאי האגרות) התש"ל – 1970

שם המדווח: \_\_\_\_\_ כתובתו: \_\_\_\_\_

א.ג.,  
הנדון: היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ נוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_  
בכמות: \_\_\_\_\_

ביתוף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתור האמור, בכל הנוגע ל: \_\_\_\_\_

(פרט את תחום הביקורת, אם המנוי אינו כליל)

לפי הצהרתי בבקשה ליתור / לפי הצהרתי מיום \_\_\_\_\_ שבדכם, אני מדווח לאמור:

1. ביום \_\_\_\_\_ ביקרתי באתר הבניה שבניון.
2. הבניה באתר היתה ביום \_\_\_\_\_ שלב **גמר שלבי הבניה** (מצי"ב הצהרת מרדד מוסמך).
3. דיווח זה משמש תעודת שהבניה, ככל שהיא בתחום הביקורת, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (א) (למכניות) ולמסקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לסטיות אלה:
- 4.

מחלת הסטייה	ההוראה שבהיתור, בחוק, בתוכנית או במקנות

5 ידוע לי כי תועדה זו עשויה להשפיע על זכויות של בעל היתור להמשיך, או לא להמשיך בבניה, ובגמר הבניה להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניון, שלו נועד על פי היתור ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, ותשכ"ה – 1965, ו/אם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כמשמעותן בחוק – גם להתחיל/ לא להתחיל בשימוש בבניון, שלו נועד על פי כל תוכנית כאמור. וכי אם תועדה זו היא כדוברת במרש מרהורי, אהיה צמי מעששים התבטאים בסעיף 281 לחוק העמשיך, התש"ל – 1977.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת \_\_\_\_\_ מס' ת.י \_\_\_\_\_  
האחראי לביקורת

**\* הערה:** עורך הבקשה יתייחס בצנזור גם לצנזר הנמנה כולל חימויים פיתוח שטח, חימוי גדרות לשני הצדדים, שערים, מרובות, וכל המופיע ביוזר הבניה.  
\*צמ"ש 38 תכנית יודעת פוללת חיזוקים הנדרשים במעל אשר אשרה ע"י מהנדס העיר.  
כל אחראי על הביקורת הרשום בהיתר הבניה בטופס 1 נדרש למלא דיווח זה בצנזר.

## נספח 9: טפסים שיש למלא בסיום הבנייה

**הצהרת מודד**

לכבוד: \_\_\_\_\_ :  
 מחלקת הפיקוח על הבניה  
 היעדה המסוימת לתכנון ובניה תוד השלכו  
 ג.א.ג.,

**הנדון: עיבודו מפה למחשף 4**

בנוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_  
 כחובות: \_\_\_\_\_ להיתר מס' \_\_\_\_\_

א. הריני לאשר כי בדיקתי את:

1. גבולות החלקה לאחר הקמת גדרות \_\_\_\_\_  
 2. גובה רצפה 0.00 \_\_\_\_\_  
 3. מיקום הבניין בחלקה \_\_\_\_\_  
 4. גובה סופי של הבניין \_\_\_\_\_

ב. מציבי מפה למפורט לעיל.

הריני מצהיר כי הפרטים המופיעים לעיל נכונים ותואמים את המצב בשטח, לאחר בדיקה ומדידה שערכתי ביום \_\_\_\_\_.

כבוד רב,  
 חתימה וחותמת

**טופס הצהרה ותשלום על כמות פסולת בניין**

1. פרטי היום/מגיש הבקשה להיתר:

שם פרטי/משפחה	פרטי ההגברה	כתובת	טלפון

2. פרטי ערך הבקשה \_\_\_\_\_

3. פרטי הבקשה להיתר בנייה:

נוש	
חלקה	
מגרש	
מספר בקשה להיתר	
שכונה/מתחם	
רוחב + מס' ביו	
שימוש הקרקע	

4. כמות הפסולת בניין (לא כולל עפר):

קבוצת ייחוס	יחידות שטח במ"ר	כמות פסולת בניין בטון
מ"ר בנייה רגילה למגורים		
מ"ר בנייה טרומית למגורים		
מ"ר בניה ציבורית ומשרדים		
מ"ר מסחר ותעשייה		
מ"ר מרתפים		
מ"ר הריסה		
סה"כ		

5. אצי הודים, בעל רישיון מהנדס/אדריכל מס' \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי חישוב נטח פסולת הבניין המפורט לעיל נעשה על ידי, בהתייחס לנוהל לאכיפת מינו מוסדר של פסולת בניין (חוק התכנון והבניה, סעיף 4.5 ואני מאשר את כמות החישוב.

שם פרטי ושם משפחה \_\_\_\_\_ ת.י. \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**התחייבות בעל היתר להוצאת תעודת גמר**

אני הח"מ מתחייב להוציא תעודת גמר לבנייה שקבלה אישור לחיבור חשמל תוך שנה מיום \_\_\_\_\_ שהינו תאריך קבלת טופס 4 מהוועדה המקומית.

**ידוע לי כי, אִי הוצאה של טופס 4 /או תעודת גמר בטרם תחילת השימוש / אכלוס מהווה סטייה מתנאי ההיתר, כאמור בתקנה 21 (ב2) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.**

מס' היתר \_\_\_\_\_  
 גוש \_\_\_\_\_  
 חלקה \_\_\_\_\_  
 מגרש \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

אישור לחיבור חשמל מיום וטילפון ניתן בנאריך : \_\_\_\_\_

**בקשה לתעודת גמר**

מס' תיק : \_\_\_\_\_

א. אני החתום מסה בעל היתר \_\_\_\_\_ מס' ת.י. \_\_\_\_\_ שמעני \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_ ט"ל מס' \_\_\_\_\_ מבקשת(ים) בזה מהמנדט של הוועדה המקומית הוד השרון לתת לי תעודת גמר לכבי הבניין / העבודה המוגדרת בהיתר הבניה מס' \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ ככתובת \_\_\_\_\_  
 גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**חתימת בעל היתר**

ב. (למילוי כאשר הביקורת על ביצוע העבודה הייתה בידי אדם אחד בלבד).  
 אני החתום(ים) מסה עורך הבקשה \_\_\_\_\_  
 ת.י. \_\_\_\_\_ שמעני \_\_\_\_\_ ט"ל מס' \_\_\_\_\_ מצויר (ה) בזה שהבניה / שהעבודה / שגוביה מבוקשת בזה תעודת גמר, בוצעה בהתאם למפרט ולספחים שאשרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ומכאן כל התנאים שהותוו בהיתר, פרט לתנאים המפורטים להיק שיושב ראש ומנדט העדה המקומית כאחד בהחלטתם מתאריך \_\_\_\_\_ החליטו לירות את קיומם \_\_\_\_\_  
 עי. \_\_\_\_\_  
 ואילו הם התנאים שקיימם נדחה : \_\_\_\_\_

מנדט התכ"ר	מועד איתור לקיום התנאי	מועד החלטתם של הי"ר ומנדט העדה המקומית על דחייה

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת \_\_\_\_\_  
 עורך הבקשה







[www.idi.org.il](http://www.idi.org.il)



המכון הישראלי  
לדמוקרטיה

מסת"ב:

978-965-519-250-6