

שינוי שימוש
למטרת עסק
סעיף 145ה לחוק התכנון והבניה

הדרכה לוועדות 16-11-2025

אדר' אסתי אופק, מנהלת אגף תקנות | מינהל התכנון

חטיבת רגולציה
וועדות מקומיות

מינהל התכנון



רקע חקיקתי

אישור: בשנת 2017 תוקן חוק התכנון והבניה ונוסף סעיף 145ה לחוק לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק.

תנאים לקבלת אישור 145 ה(א)



- השימוש המבוקש מותר בתכנית החלה על המגרש ותואם אותה ואת ההנחיות המרחביות.
- התכנית המבוקשת אושרה לאחר יום תחילתו של החוק (סעיף 279).
- הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר.
- הבקשה אינה למטרת מפעל לייצור תעשייתי.
- השימוש אינו פוגע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו.

הליך הרישוי והוראות נוספות

פטור מהיתר נוסף

לא יידרש אישור נוסף של מכון בקרה ולא יהיה צורך בקבלת היתר נוסף על הקיים.

לוחות זמנים

החלטה בבקשה תתקבל תוך 30 ימי עבודה מיום קליטתה.

זכות ערר

המבקש רשאי להגיש ערר לוועדת הערר תוך 15 ימים במקרה של סירוב או אי החלטה.

על אישור לפי סעיף זה לא יחולו הוראות שימוש חורג.

חוק התכנון והבניה- סעיף 145ה:

אישור לשינוי שימוש שנקבע בהיתר

145ה. (א) על אף האמור בחוק זה רשות הרישוי המקומית תיתן אישור לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק (בסעיף זה – אישור לשינוי שימוש), אם התקיימו כל אלה:

(1) השימוש המבוקש למטרת עסק הותר בתכנית החלה על המגרש והוא תואם אותה ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש;

(2) התכנית שלפיה מבוקש האישור לשינוי שימוש אושרה לאחר יום תחילתו של חוק זה כאמור בסעיף 279;

(3) הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר;

(4) הבקשה אינה למטרת מפעל לייצור תעשייתי;

(5) השימוש המבוקש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו, או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.

(ב) ניתן אישור לשינוי שימוש, לא יידרש כל אישור נוסף של מכון בקרה ולא יהיה צורך בקבלת היתר נוסף על ההיתר הקיים.

חוק התכנון והבניה- סעיף 145:

(ג) (1) רשות הרישוי תחליט בבקשה לפי סעיף זה, לאחר שדנה בהערות שהוגשו לה לפי התקנות האמורות בסעיף קטן (ה), ככל שהוגשו, בתוך 30 ימי עבודה מיום שנקלטה;

(2) לא החליטה רשות הרישוי המקומית בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יראו זאת כסירוב לתת אישור ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר בתוך 15 ימים מתום התקופה האמורה; ועדת הערר תחליט בבקשה בתוך 30 ימים מהיום שהוגשה לה.

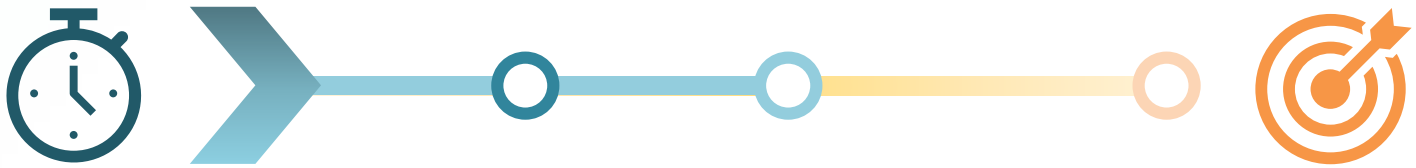
(ד) הרואה את עצמו נפגע מהחלטת רשות הרישוי המקומית לסרב לבקשה לפי סעיף זה או לדחות הערה שהוגשה לפי סעיף זה רשאי לערור לפני ועדת הערר בתוך 15 ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה; ועדת הערר תחליט בערר בתוך 30 ימים מיום הגשתו.

(ה) שר הפנים יקבע בתקנות הוראות בדבר אופן הגשת בקשה לאישור לשינוי שימוש ותנאים מוקדמים להגשתה, ובכלל זה הגשתה בדרך מקוונת, פרטי הבקשה, הסכמתם הנדרשת של בעלי הזכויות במקרקעין לגביהם הוגשה הבקשה, משלוח הודעות ושמיעת הערות בעלי זכויות כאמור שלא נתנו את הסכמתם לבקשה, וכן תקופת תוקפו המזערית של אישור לשינוי שימוש.

(ו) על אף הוראות פרק זה, על אישור לשינוי שימוש לפי סעיף זה, יחולו הוראות סעיף זה בלבד ולא יראו בשינוי שימוש כאמור שימוש חורג.

רציונל ולוחות זמנים

קליטת הבקשה	30 ימי עבודה	מתן החלטה	ערעור
הגשה מקוונת בהתאם לתקנות.	בדיקת התאמה והכרעה בהערות בעלי זכויות.	אישור לצמיתות או סירוב מנומק.	פנייה לוועדת ערר תוך 15 ימים מההחלטה.



סיבות לסירוב לבקשה



- הבקשה אינה עומדת בתנאי בדיקת ההתאמה המפורטים בחוק.
- התקבלה הערה מוצדקת של בעל זכות במקרקעין שלא מאפשרת את האישור.
- מסגרת שיקול הדעת של רשות הרישוי מוגבלת להוראות סעיף 145ה בלבד.

חשוב לזכור: הסירוב חייב להיות מנומק ולהינתן בכתב תוך התקופה הקבועה בחוק.

תוקף האישור לשינוי שימוש

לצמיתות

ככלל, האישור יינתן ללא הגבלת זמן.

חריגים וסמכויות:

- רשות הרישוי רשאית לקבוע תוקף מוגבל מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
- **מינימום:** תקופת התוקף לא תפחת מ-5 שנים.
- רשות הרישוי רשאית להאריך או לחדש את האישור במידת הצורך.

תודה רבה

על ההקשבה!