

עדכונים מאת אגף יזמות ובנייה



אוגוסט 2026

דברי פתיחה – יו"ר אגף יזמות ובנייה, תומר צליח

חברות וחברים יקרים, אנו נמצאים בתקופה מאתגרת, בה ענף הבנייה – קטר המשק הישראלי – משווע לוודאות, להסרת חסמים ולרגולציה שפוויה. במציאות זו, אגף יזמות ובנייה אינו יושב על הגדר. אנו פועלים ללא הרף כדי להילחם על סביבת העבודה של כולנו – בשטח, במוסדות התכנון, בממשלה ובבתי המשפט.

אחת הדוגמאות המקומות לאטימות מערכתית היא דו"ח הביניים של הצוות הבין-משרדי בנושא היטלי ההשבחה. הצוות, שמונה בעקבות דו"ח קשה של מבקר המדינה, ישב זמן רב והוליד עכבר. זוהי החמצה היסטורית. במקום לאמץ את הצעתנו למודל שקוף ויעיל של מס רשות מקומית (מר"מ) בשיעור קבוע, בחרה הוועדה לטאטא את הבעיה מתחת לשטיח עם תיקונים קוסמטיים. לא נשלים עם מנגנון מיושן ומעוות המייקר את הדירות ומעכב פרויקטים.

במקביל, אנו נאבקים להחזרת המשקיעים לשוק. בשעה קריטית זו למשק, הזרמת חמצן לענף היא הכרחית. לכן, אנו מתנגדים נחרצות להארכת הוראת השעה הבעייתית שהטילה מס רכישה של 8%-10% על משקיעים. הברחתם פוגעת קשות בענף, וחובה לשנות כיוון.

לצד מאבקים אלו, פעילותנו במוסדות התכנון נושאת פרי. ביוזמתנו, מקודמת במועצה הארצית תמ"א להסדרת החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים. כמו כן, סייענו להוביל החלטה מבורכת להמליץ לביטול הצורך בחדר מדרגות נוסף בבניינים עד 42 מטרים (במקום 29 כיום).

בנוסף, אנו פועלים לתיקון עיוותים ברפורמת הרישוי העצמי, בדגש על ביטול הדרישה הבלתי סבירה ל-100% הסכמת דיירים בהתחדשות עירונית בשלב מוקדם, שהופכת את הרפורמה כרגע לאות מתה במסלול זה.

גם במישור המשפטי אנו על המשמר. החלטנו להצטרף כידיד בית המשפט בשני תיקים עקרוניים: בערעור על פסק הדין שהציע תמורות לא אחידות בהתחדשות עירונית, ובערעור בפרשת "נועה לב", הנוגע לאופן חישוב היטלי השבחה שיצר כאוס בוועדות המקומיות.

לצד המאבקים, חשוב לנו להוקיר את העשייה המצוינת של חברינו. השנה, האגף גאה לנהל את תחרות המצוינות והחדשנות בבנייה. זוהי מסורת המעניקה במה לפרויקטים פורצי דרך. אני קורא לכולכם להגיש את הפרויקטים הבולטים שלכם ולהציג לראווה את יכולות הענף.

האגף שלנו עובד עבורכם, למען סביבת עבודה מקצועית ויעילה. תודתי לצוות האגף – ניצן, יפית והילה ולחברי הנהלת האגף הפועלים בהתנדבות למען מטרותינו המשותפות, ואני מזמין אתכם להמשיך להציף בפנינו סוגיות מהשטח.

קריאה מועילה,

תומר צליח, יו"ר אגף יזמות ובנייה וסגן נשיא



על שולחן אגף יזמות ובנייה

להלן מספר נושאים המטופלים באגף בימים אלו:

עוגנים זמניים – קידום תמ"א

אגף יזמות ובנייה מטפל מול משרדי הממשלה הרלוונטיים בהסדרת נושא החדרת עוגנים זמניים תחת מגרשים סמוכים. בין הבעיות שאנו פועלים להסדיר – דרישה של רשויות מקומיות לאישור של בעלי הזכויות במקרקעין אליהם מבוקשת חדירת עוגנים בקרקע, דרישה לתשלום דמי שימוש עבור החדרת עוגנים זמניים לתת הקרקע בשטח ציבורי.

לאחר עבודה מאומצת של האגף אושר במועצה הארצית לתכנון ובנייה לקדם תמ"א ארצית שתסדיר את השימוש של עוגנים זמניים הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הקנייני.

תחרות המצוינות והחדשנות בבנייה 2027 חוזרת!

אגף יזמות ובנייה מוביל את ההיערכות להתחרות על כל שלביה.

מסורת תחרות המצוינות והחדשנות בבנייה, המוקירה פרויקטים מובילים אשר הציבו רף גבוה של מצוינות, חדשנות, איכות, בטיחות וקיימות בענף הבנייה והתשתיות – חוזרת. התחרות מעניקה במה לפרויקטים אשר יישמו פתרונות חדשניים, טכנולוגיות מתקדמות ושיטות עבודה פורצות דרך, תוך יצירת ערך משמעותי לפרויקט ותרומה לקידום ענף הבנייה בישראל. פתיחת ההרשמה, לוחות הזמנים ומועד קיום התחרות יפורסמו בקרוב.

אנו מזמינים אתכם להיערך כבר עכשיו ולהכין את הפרויקטים הבולטים לקראת ההגשה.





נושאים נוספים בטיפול האגף

תיקון לתקן הבנייה הירוקה (תקן 5281)

לאחרונה פורסם תיקון לתקן 5281 לבנייה ירוקה. כדי להבין לעומק את ההשלכות מינינו יועץ מקצועי מומחה הלומד את התיקון בימים אלו. הנושא נמצא כעת בשלבי למידה וגיבוש הערות. מוזמנים להעביר אלינו הערות.

ראו קישור לתיקון המוצע :

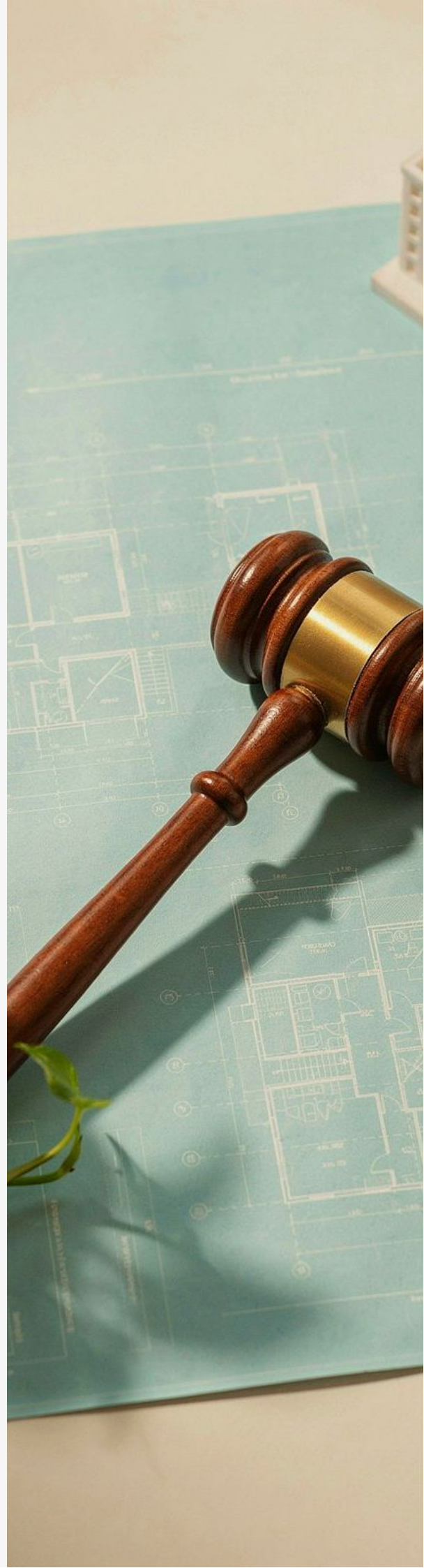
<https://www.sii.org.il/he/public-standards>

הצטרפות כידיד בימ"ש - פס"ד תמורות בהתחדשות עירונית

ההתאחדות עתידה להצטרף כידיד בית המשפט בערעור על פסק הדין בת"א 42823-03-24 קרן אור שרותי כח אדם ואח' נ' באבו ואח'. בפסה"ד נקבע כי בעלי דירות גדולות במיוחד בפרויקט התחדשות עירונית יקבלו תמורה לפי גודלן היחסי ולא תמורה אחידה. עמדת ההתאחדות היא כי יש להגן על עיקרון החופש החוזי וכי אין מקום להתערבות שיפוטית במנגנון חלוקת התמורות. בנוסף, כדי לקדם פתרון רוחבי לנושא זה, מקיים האגף פגישות עבודה עם משרד המשפטים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הסרת חסמים בהתחדשות עירונית

אנו ממשיכים לפעול מול הגורמים הרלוונטיים בהסרת חסמים בהתחדשות עירונית, בין היתר, תקן 21, הסדרת פתרון לבניין סרבן, ביטול הצורך בטבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, הפחתת התועלות הציבוריות, הסדרת תפקידים של אנשי מקצוע, ביטול הצורך בהמלצת מהנדס לצורך הכרזת מתחם פינוי בינוי, מורשה להיתר פינוי בינוי ועוד. בנוסף, אגף יזמות בנייה משתתף בצוותי חשיבה העוסקים בקיצור לוחות הזמנים בתכניות התחדשות עירונית מטעם מנהל התכנון, הרשות להתחדשות עירונית ומשרדי ממשלה נוספים.





תקנות השלד

בימים אלו האגף עובד ביחד עם צוות ייעודי במנהל התכנון על תקנות השלד. המטרה היא להסדיר את כלל ההוראות לתכנון שלד הבניין ומערך התקנים הרלוונטיים.

כנס "רישוי עצמי – איך עושים את זה נכון?" זכה להצלחה רבה

אגף יזמות ובנייה בשיתוף מינהל התכנון ואיגוד מהנדסי הערים, קיים בתאריך 28.5.26 את כנס "רישוי עצמי – איך עושים את זה נכון?" אשר עסק בהיבטים המעשיים של יישום רפורמת הרישוי העצמי ובאתגרים המרכזיים העומדים בפני העוסקים בתחום. הכנס משך אליו כ-340 משתתפים מכל רחבי הענף, ובהם יזמים, קבלנים, אדריכלים, נציגי רשויות מקומיות, רגולטורים, עורכי דין ואנשי מקצוע נוספים.

במהלך הכנס הוצגו עקרונות הרפורמה, כלים מעשיים ליישומה ותובנות מקצועיות שנועדו לסייע לענף בהטמעת המנגנון החדש. האירוע סיפק במה לשיח מקצועי, פתוח ופורה בין הגורמים הרגולטוריים לבין היזמים והקבלנים, במטרה לקדם הבנה משותפת ולסייע ביישום מיטבי של הרפורמה.

לקבלת הצצה לכנס – לחצו על הקישור הבא:

<https://www.facebook.com/reel/1388644866656279>

לקבלת מידע מקצועי על רישוי עצמי לחצו על הקישור הבא:

<https://www.acb.org.il/category/בנייה/רישוי-עצמי-באמצעות-מורשה-להי-אגף-יזמות-ו>





חוק ההסדרים ופעילות ועדות

חוק ההסדרים 2026

בחודשים האחרונים ניהל האגף עבודה מקצועית ואינטנסיבית מול הגורמים הרלוונטיים במשרדי הממשלה על טיוטת חוק ההסדרים שהתגבשה. במסגרת הטיוטה קודמו מספר נושאים חשובים בעולמות התכנון והרישוי, חלקם דחפנו וקדמנו, ביניהם: הארכת הותמ"ל, הורדת הרוב במורשה להיתר בהליך בהתחדשות עירונית ועוד. לבסוף הוחלט בוועדת הכנסת שנושאים אלו לא ידנו במסגרת חוק ההסדרים. אנו פועלים לקדם חוקים אלו מול משרדי הממשלה הרלוונטיים.

השתתפות בדיונים במועצה הארצית לתכנון ובנייה, ולנת"ע ובוועדת משנה לתקנות

אנו עוקבים באופן שוטף בדבר הנושאים שנדונים בוועדות אלו ומשתתפים בדיוני הוועדות בנושאים הרלוונטיים לענף.

התייחסות לתזכירי חוק שונים

במסגרת פעילות האגף, אנו עוקבים באופן רציף אחר חקיקה מתגבשת ומגישים ניירות עמדה והתייחסויות מקצועיות לתזכירי חוק שונים המשפיעים על הענף. הכל במטרה להבטיח כי הרגולציה החדשה תהיה מאוזנת, ישימה ותסיר חסמים בירוקרטיים.





עדכונים מקצועיים הארכת הותמ"ל

אושרה הארכת תוקף הותמ"ל עד לאוגוסט 2027. לאחר עבודה מאומצת של האגף לקידום החקיקה, אישרה מליאת הכנסת את הארכת סמכויותיה של הותמ"ל בשנה נוספת. הוועדה, שהייתה עתידה לסיים את פעילותה באוגוסט 2026, תמשיך לפעול עד לאוגוסט 2027.

הרחבת סמכויות הותמ"ג

אושרה בכנסת הרחבת סמכויות ועדת המשנה הזמנית של המועצה הארצית לתכנון ובנייה העוסקת בשינויי יעוד של שטחי תעסוקה למגורים, כך שתוכל לאשר גם שינוי ייעוד ממסחר למגורים (ולא רק מתעסוקה/משרדים) כמו כן, הוראת השעה הוארכה בשלוש שנים נוספות - עד סוף 2029. האגף פעל לקידום החקיקה.





מדריך חברת החשמל והרחבת סמכויות מכוני בקרה

מדריך חדש של חברת החשמל – שירותים דיגיטליים ללקוחות עסקיים

האגף מקיים ישיבות עבודה מקצועיות עם נציגי חח"י להסרת חסמים, אנו נקיים בקרוב מפגש להצגת העדכונים בעקבות העבודה המשותפת.

אנו מעבירים לעיונכם את המדריך המעודכן של חברת החשמל ללקוחות עסקיים בנושא השימוש בשירותים הדיגיטליים. המדריך מרכז מידע מעשי וכלים חשובים לניהול יעיל של תהליכי העבודה מול חברת החשמל. השימוש בשירותים הדיגיטליים מאפשר לייעל את ההתנהלות השוטפת ולשפר את הממשק מול הגורמים המקצועיים בחברת החשמל.

לקבלת המדריך לחצו כאן.

[/https://www.acb.org.il/hhi_digital](https://www.acb.org.il/hhi_digital)

הרחבת סמכויות מכוני בקרה

החל מיום 01.01.2026 הורחבו סמכויות מכוני הבקרה למבנים נוספים. במסגרת זו, הוסמכו מכוני הבקרה לבצע בקרה על מבני מגורים ללא מגבלת גובה, לרבות מבנים הכוללים עירוב שימושים. לצד זאת, נקבעו מספר סוגים של מבנים מיוחדים שאלו יוחרגו מסמכות מכוני הבקרה.

לנוסח התקנות המעודכן ולמסמך הסבר מאת מנהל התכנון בעניין הרחבת סמכות מכוני הבקרה - לחץ כאן

[/https://www.acb.org.il/46380-2](https://www.acb.org.il/46380-2)



הבהרות לעניין הוספת חדרים רטובים בממ"ד בפרויקטי "דירה בהנחה"

בעקבות בקשתנו, משרד הבינוי והשיכון פרסם הבהרות ליישום תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה העוסק בהרחבת ממ"דים בדרך של הוספת חדרים רטובים בממ"ד, וכן את התאמתן למפרט המחייב בפרויקטים במסגרת תוכנית "דירה בהנחה". מדובר בהנחיות מאפשרות והן לבחירתו של הקבלן/יזם שזכה במכרז.

למסמך ההבהרות המפורט והמלא - לחצו כאן.

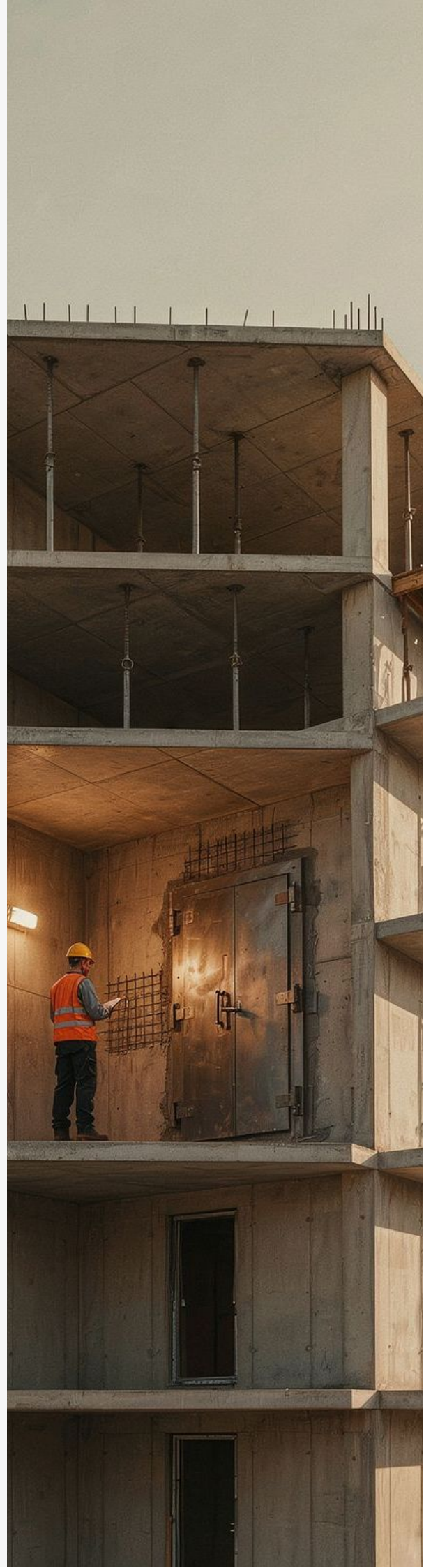
<https://www.acb.org.il/הבהרות-לעניין-הוספת-חדרים-רטובים-בממד/>

הסדרת עבודת המארגנים בתקן 21

האגף פועל להסדרת פעילות המארגנים, לרבות במסגרת תקן 21. במסגרת זו גובש מתווה עקרונות יחד עם לשכה המארגנים המסדיר את תחומי האחריות, אופן הפעילות ורכיבי ההתקשרות החוזית בין הצדדים.

עבודת האגף נשא פרי, והשמאי הממשלתי עדכן את הנחיותיו ביחס לסוגיית שכר המארגנים. בהתאם לעדכון, הוחלט להכיר בשכר מארגנים בשיעור של עד 2%.

ההנחיות המעודכנות כוללות את העקרונות שסוכם מול לשכת המארגנים, במטרה ליצור מסגרת מוסדרת, אחידה וברורה לפעילות המארגנים.





אנו מזמינים אתכם להתעדכן בפעילות האגף

אנו מזמינים אתכם להתעדכן בפעילות האגף ובפרסומים שונים באתר ההתאחדות. בנוסף, אנו מזמינים אתכם לפנות אלינו ולהשתתף בפעילויות השונות. אנו מודים לכל החברים שתורמים, משקיעים מזמנם בהנהלת האגף ופעילים בנושאים השונים שבטיפול האגף.

אגף יזמות ובנייה,

תומר צליח, יו"ר האגף

ניצן פלדמן, משנה למנכ"ל ומנהלת האגף

יפית טווס, סגנית בכירה למנהלת האגף

הילה הרפז, סגנית למנהלת האגף

ליאור בלייכר, מזכירת האגף