



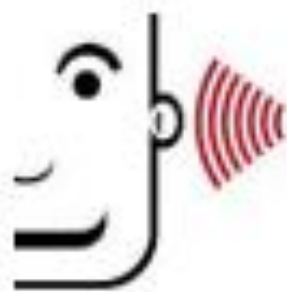
ניהול פרויקטים  
היתר בניה

# "סדר יום"

- .SETTING

- נושא ההרצאה – [היתר בניה](#).

# SETTING



✓ להקשיב



✓ להשתתף  
ולשאול



✓ לרשום



✓ לחשוב  
ולהתעניין



✓ ליהנות

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## מידע ותכנון

### **1. מהו היתר בניה**

היתר בניה הוא אישור חוקי הניתן מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור הועדה המקומית או רשות רישוי. בהיתר הבניה באים לידי ביטוי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכניות בנין עיר שחלות על המקום.

### **2. מתי דרוש היתר בניה**

כל עבודה בקרקע ובנין וכל שימוש בהם, למעט מקרים יוצאים מן הכלל טעונים קבלת היתר בניה, הבקשה תוגש במקרים הבאים:

- 2.1 הקמת בנין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
- 2.2 כל תוספת לבנין קיים.
- 2.3 כל שינוי (למעט שינוי פנימי) הכולל שינויים בקירות חיצוניים, דלת חיצונית, חלון חיצוני, מדרגות חיצוניות, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שינוי גג קיים, החלפת גג קיים, סגירת מרפסת, חניה מקורה, גדר, סככה, פרגולה, .
- 2.4 שינוי פנימי מוגדר כשינוי אשר אינו משנה את שטח הדירה, ואינו פוגע בצורת משותפת. או בקונסטרוקציה של הבניין.
- 2.5 התוויית דרך, סלילתה וסגירתה.
- 2.6 כל בקשה לשימוש במבנה בצורה החורגת ממה שנקבע בתוכנית בניין עיר מאושרת ו/או בקשה לשימוש אחר ממה שאושר בעבר בהיתר הבניה .
- 2.7 כל מבנה זמני כמו משרד מכירות, העמדת מכולה, מבנים ניידים וכו'.

### **3. עבודה מצומצמת**

קיימת אפשרות להגיש בקשה להיתר לעבודה מצומצמת להקמת: פרגולות, גדרות, מחסנים ביתיים ניידים גבוהים, מתקנים פוטו-וולטאיים עד גודל מסוים, התקנת מזגנים, מתקנים סולריים.

הבקשה תוגש לוועדה ע"ג טופס מתאים ב- 3 עותקים, לכל עותק יצורף תשריט ברור שיכלול חתכים וחזיתות הנחוצים להבהרת הבקשה ואישורים ייחודיים בהתאם לבקשה.

בבקשה להיתר בבית משותף יש להמציא נסח רישום מקרקעין מרוכז ולהחתים על הבקשה את כל בעלי הזכויות .

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 4. מידע מוקדם

לפני כל פעולת בניה כאמור לעיל יש לקבל מידע מוקדם בכתב בוועדה המקומית. מידע מוקדם שניתן בכתב תמורת תשלום, מחייב את הועדה חצי שנה מיום קבלתו. לתשומת לבכם, מידע שניתן בע"פ אינו מחייב את הועדה.

המידע כולל הוראות תכניות בניין עיר המאושרות החלות על הקרקע, ובין השאר את השטחים המותרים ע"פ תוכניות אלו. שטחים עיקריים ושטחי שירות, הפקעות החלות על הנכס, קווי בנין, מס' קומות, גובה וכו'. כמו כן יימסר מידע לגבי תוכניות הנמצאות בהליכים אחרי הפקדה.

**לצורך קבלת מידע בכתב – יש למסור מפה טופוגרפית ערוכה כמפורט בנספח 1, בשלושה העתקים.**

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

5. הכנת תיק בקשה להיתר

## א. תכנית הגשה

תכנית ההגשה תוכן על ידי עורך הבקשה הראשי: אדריכל, מהנדס רשום ורשוי, או הנדסאי הרשומים בפנקס האדריכלים, המהנדסים או ההנדסאים ובעלי רישיון בר-תוקף. התכנית תיערך בהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 2, הבקשה תוגש כשהיא ערוכה וחתומה בחתימה מקורית של:

1. מבקשי הבקשה.
2. בעלי הזכויות בנכס.
3. עורך/ת הבקשה הראשי.
4. מהנדס/ת אחראית לתכנון שלד הבניין – מהנדס בנין / הנדסאית בנין.
5. אחראית ביצוע השלד. (לפני קבלת ההיתר בפועל)
6. שמות האחראים לביקורת – כפי שמופיע בטופס הבקשה להיתר. יש להקפיד על מילוי כל הפרטים: מס' ת.ז., מס' רישוי, כתובת, מס' טלפון ופקס.

## ב. הוכחת בעלות

על המבקש להגיש מסמכים להוכחת בעלותו ואשר יצורפו לתיק הבקשה:

### 1. נסח טאבו:

נסח רישום מקרקעין מרוכז, יכלול את כל שמות בעלי החלקה, הנסח יהיה מעודכן לתאריך הסמוך ככל האפשר למועד ההגשה, (ולא יאוחר מחצי שנה לפני מועד ההגשה), את הנסח ניתן להזמין בלשכת רשום מקרקעין ו/או ע"י האינטרנט. קרקע בבעלות מ.מ.י. יש להגיש העתק הסכם חכירה ו/או הסכם פיתוח בנוסף לנסח הטאבו. אם המבקש לא רשום בטאבו, יש להציג הסכם רכישה מהבעלים הרשום.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 2. בקשה להיתר ע"י חברות

במידה והמבקש או הבעלים הינם חברה יש להגיש אישור המאמת שמות מורשי חתימה, האישור יכלול את שם המבקש, כתובתו ומספר ת.ז., וכן טלפון של המורשים לחתימה.

**האישור יהיה אחד מהבאים:**

- אישור עו"ד או רו"ח של החברה כשהמבקשת היא הבעלים.
- יפוי כוח מאושר כחוק של הבעלים למורשי החתימה מטעם החברה, כאשר המבקשת חברה, והבעלים היא אחר.
- כ"כ יש להמציא תדפיס פרטי החברה מרשם החברות.

## 3. בקשה להיתר בבית משותף

יש להמציא נסח רישום מרוכז של הבית המשותף. יש להחתים את כל בעלי הזכות בנכס ע"ג הבקשה להיתר. או לפחות 75% מבעלי הדירות. במידה ובעלי זכויות לא חתמו על הבקשה, היעדה תשלח הודעות + תוכניות בדואר רשום למי שלא חתם.

## ג. תוספת בניה

בבקשה להיתר בניה לתוספת בניה יש לצרף צילום חזיתות המבנה הקיים.

## ד. מפת מדידה

לתיק הבקשה להיתר יש לצרף עותק מקורי חתום אחד של מפה טופוגרפית תקפה ל- 6 חודשים

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## מידע ותכנון

### 6. שלבי הטיפול בבקשה

#### **א. תנאים לקבלת התוכנית ובדיקה מוקדמת**

- תיק הבקשה יתקבל בוועדה המקומית אך ורק לאחר מילוי התנאים היסודיים, וצרוף המסמכים הבאים:
- תעודת עורך הבקשה.
  - חתימת בעלים ע"ג התוכנית, עפ"י נסח טאבו מרוכז מעודכן ל-30 יום אחרונים או הוכחת בעלות.
  - התוכנית צריכה להיות מוגשת על רקע המפה הטופוגרפית שאושרה ע"י העירייה.
  - תוכנית ממוחשבת וצבועה כמקובל, עם כל הפרטים הנדרשים בדפים הראשונים.
  - הפקדת פיקדון בסך 20% מאגרת הבניה.
- לאחר קבלת הבקשה תיערך בדיקה על ידי הצוות הטכני של הועדה לקראת הבאתה לדין בפני מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, או רשות הרישוי.

#### **ב. מסלול ירוק – רשות רישוי**

במידה והבקשה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה ותוכנית בניין עיר שחלות על המקום, ואיננה כוללת כל סטייה וכמו כן הוגשו כל האישורים והחתימות הדרושות (למעט חתימת ממ"י אשר תתקבל מהם רק לאחר אישור התוכנית ע"י הועדה), תובא הבקשה לאישור בפני רשות הרישוי המקומית (קביעת המועדים ע"י הועדה).

#### **ג. בקשה למתן הקלה או שימוש חורג**

הועדה המקומית רשאית לאשר במקרים מסוימים שהוגדרו בתקנות סטייה מהוראות תוכנית מתאר (הקלה) ו/או שימוש חורג. מומלץ להתייעץ עם עובדי הועדה באלו מקרים ניתן לפעול לקבלת הקלה. יש לציין שהבקשה להקלה כרוכה בתהליך ארוך ובעלות כספית ומומלץ לשקול כדאיות הגשת הבקשה להקלה.



# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## ד. הנחיות לפרסום בקשה להקלה ושימוש חורג

הועדה המקומית פועלת בהתאם לנוהל הקיים כדלקמן:

1. לאחר בדיקה ראשונית של הבקשה במח' רישוי ובטרם דיון בבקשה יתקבל נוסח לפרסום חתום על ידי יו"ר הועדה.
2. המבקש יידרש לפרסם את המודעה בעיתונים, על לוחות המודעות ובמסירה לשכנים כנדרש בחוק. בהמשך נפרט את הנדרש בקצרה, כאשר דרישת החוק היא המחייבת.
3. את המודעות יש לפרסם ב- 3 עיתונים:
  - א. עיתון נפוץ כגון: ידיעות אחרונות, מעריב, הארץ. ישראל היום או עיתון יומי אחר.
  - ב. מקומון המופיע לפחות אחת לשבוע, בשפה העברית ובשפה הערבית. המבקש יעביר לוועדה את דפי העיתון עליהם פורסמה ההודעה.
3. המבקש יקבל מהוועדה את רשימת המגרשים הגובלים בנכס שלגביו מבוקשת ההקלה או השימוש חורג, יש להודיע להם באופן אישי על הבקשה.
4. המבקש ישלח הודעה לגבי הבקשה לכל הגובלים (ראה סעיף 3) במגרשו. על המבקש להציג את ההודעה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין במקרקעין נשוא הבקשה וזאת במשך בתקופה שנועדה להגשת התנגדויות. יש צורך לצלם את ההודעה אשר הוצבה כאמור לעיל, ולהעביר לוועדה את הצילומים. על המבקש להצהיר בפני הועדה כי מילא התחייבויותיו בסעיף זה. (טופס הודעה לגובלים).
5. הועדה המקומית תאפשר הגשת התנגדות בתוך 14 יום מהתאריך האחרון למשלוח ההודעות או הפרסום במידה ותוגשנה התנגדויות, הן תצורפנה לבקשה לקראת הדיון בוועדה המקומית. המבקש או מתנגד רשאים יהיו לערער בפני ועדת ערר או לפני בית משפט, על החלטת הועדה המקומית בתוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הועדה המקומית. במקרה של הגשת ערר יעוכב הטיפול בתיק על קבלת החלטת ועדת ערר.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## ה. הטיפול בבקשה להיתר בבית משותף אשר לא נחתמה ע"י שותפים בנכס

במקרה של הגשת בקשה להיתר בנכס הרשום כבית משותף, ואשר שכן, שותף או יותר לא חתמו על הבקשה, תשלח הועדה המקומית בדואר רשום ע"ח המבקש ועותק הבקשה אל כל אחד מהשותפים להגיש התנגדות בכתב תוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה. במידה ואחד השותפים או יותר הגישו התנגדות לבקשה, יצורפו התנגדויות לדיון בפני מליאת הועדה המקומית. אם תדחה הועדה המקומית את ההתנגדות במליאה או בחלקה תודיע על כך למתנגד ותינתן לו ארכה של 30 ימים לפנות לוועדת ערר או לערכאות משפטיות, בתקופה זו לא יוצא ההיתר.

## ו. דיון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה תדון במקרים בהם יש הקלות או במקרים בהם יש ליידע את הציבור בהשפעות עירוניות.

## ז. מתן החלטות הועדה

לאחר אישור הבקשה על ידי רשות הרישוי או מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקבל המבקש הודעה על החלטת הועדה ועל הדרישות שעדין יש למלא. עם מילוי כל הדרישות והמצאת כל האישורים, יש להמציא לוועדה המקומית 3 עותקים מהתוכנית המתוקנת, וכן למלא את כל שאר דרישות הועדה המפורטות בסעיף 7. העותקים יהיו חתומים במקור ע"י המבקש, בעל זכות בנכס, עורכי הבקשה, אחראי לביצוע השלד והאחראי לביקורת.

## לא יתקבלו עותקים מתוקנים בעט או בטיפקס וכן עותקים מחוברים

## ח. דחיית הבקשה להיתר על ידי הועדה

במידה ודחתה הועדה המקומית את הבקשה להיתר בניה, רשאי כל צד הרואה עצמו נפגע על ידי הדחייה, לערוך בפני ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה תוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הועדה.

ט. במידה והועדה תדחה את הבקשה, יוחזר הפיקדון כאמור לעיל בסעיף א(ה)

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 7. אישורים נדרשים לקראת אישור בקשה להיתר

### א. בקשה הכוללת מרחב מוגן חדש

כל בקשה להיתר לבית חדש או לתוספת בניה העולה על 12 מ"ר טעונה אישור רשויות הג"א למרחב המוגן, תוכניות ההגשה יכללו תכנון לממ"ק (מרחב מוגן קומתי) או ממ"ד (מרחב מוגן דירתי), כל זאת בהתאם לתקנון ההתגוננויות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים - תשנ"ד 1994).

המתכנן יפנה ישירות למפקדת המחוז של הג"א לשם קבלת אישור לתוכניות של המרחב מוגן.

### בקשה לתוספת

במקרה של תוספת בניה כאשר כבר קיים מקלט או מרחב מוגן בבית, יש להגיש בקשה לפטור לרשויות הג"א, הבקשה תוגש על גבי טפסים מתאימים שניתן לקבלם במח' הרישוי.

מפקח הבניה של הועדה יערוך בדיקה במקום ויבדוק את תקינות המקלט או המרחב המוגן. יש לתאם ישירות עם מפקח הועדה את מועד הביקור, במידה והמקלט / מרחב המוגן עונים לדרישת התקנות, תמליץ הועדה המקומית לרשויות הג"א להעניק פטור מבנית מקלט.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 7. אישורים נדרשים לקראת אישור בקשה להיתר

### א. בקשה הכוללת מרחב מוגן חדש

כל בקשה להיתר לבית חדש או לתוספת בניה העולה על 12 מ"ר טעונה אישור רשויות הג"א למרחב המוגן, תוכניות ההגשה יכללו תכנון לממ"ק (מרחב מוגן קומתי) או ממ"ד (מרחב מוגן דירתי), כל זאת בהתאם לתקנון ההתגוננויות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים - תשנ"ד 1994).

המתכנן יפנה ישירות למפקדת המחוז של הג"א לשם קבלת אישור לתוכניות של המרחב מוגן.

### בקשה לתוספת

במקרה של תוספת בניה כאשר כבר קיים מקלט או מרחב מוגן בבית, יש להגיש בקשה לפטור לרשויות הג"א, הבקשה תוגש על גבי טפסים מתאימים שניתן לקבלם במח' הרישוי.

מפקח הבניה של הועדה יערוך בדיקה במקום ויבדוק את תקינות המקלט או המרחב המוגן. יש לתאם ישירות עם מפקח הועדה את מועד הביקור, במידה והמקלט / מרחב המוגן עונים לדרישת התקנות, תמליץ הועדה המקומית לרשויות הג"א להעניק פטור מבנית מקלט.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## ב. אישור מינהל מקרקעי ישראל

בכל בקשה להיתר בקרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל יש להחתים את המינהל. לאחר החלטת הועדה תוגש בקשה לממ"י, לאחר מילוי טופס המלצה ע"י מח' רישוי הבניה כחוק וחתומה ע"י עורך הבקשה.

## ג. התחייבות האחראי ליציבות וחישובים סטטיים

לכל בקשה להיתר יצורפו חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, אשר נערכו על ידי האחראי לתכנון השלד, יש להגיש תצהיר ליציבות המבנה (תמ"א 38). במידה ומבוקשים קירות תמך או סלעיות בתחום המגרש יש להגיש גבהים, חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבותם.

## ד. אישור חברת בזק/חברת חשמל

יש לצרף לכל בניה חדשה, או תוספת לבנייה משמעותית אישור הוט, חב' חשמל, אישור בזק לחיבור הבית למערכות ולרשתות של החברות.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## ה. אישור בדיקת איכות וטיב מוצרים

יש לצרף הסכם עם מעבדה מוסמכת, לגבי הבדיקות הנדרשות/בטונים/ממ"ד/צנרת סניטרית והתחייבות לגבי שימוש בחומרי בניה תקינים (ראה נספח 3).

## ו. אישור תוכנית ביוב סניטרית

לתיק הבקשה להיתר יש לצרף תוכנית ביוב סניטרית מאושרת ע"י איגוד המים והביוב.

## ז. אישור שירותי כיבוי אש

לכל בקשה להיתר יש לצרף אישור שירותי כבאות. כמו כן יש לצרף את האישורים בכל מקרה של בקשה להיתר הכוללת חדר הסקה, אח, ארובה, וכן בבקשות אשר לא למטרות מגורים.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## ח. אישור לשכת הבריאות

יש לצרף לבקשה אישור ממשרד הבריאות, לבניינים המיועדים לעסקים, מלאכות ותעשיות המחויבים ברשיון לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח 1968, או לבניינים המיועדים למטרות ציבוריות או בריאות.

## ט. אישור חברת חשמל לחדרי טרנספורמציה

יש לצרף אישור חברת חשמל לנחיצות הקמת חדר טרנספורמציה לגבי כל בניה קבלנית חדשה, מיקום החדר יעשה בתאום עם הוועדה המקומית.

## י. נספח תנאים והתחייבות

מילוי נספח תנאים והתחייבות והפקדת ערבות ע"י המבקש – טרם הוצאת ההיתר. (ראה נספח מס' 4).

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## יא. הועדה המקומית תתנה הוצאת ההיתר ע"פ שיקול דעתה ולפי הצורך בתנאים נוספים כגון:

- אישור אגף העתיקות במקרה של בנייה בשטח המוכרז כאתר עתיקות.
- אישור בעמידה בתקן בידוד טרמי.
- אישור משרד החינוך בבניה ציבורית למטרות חינוך.
- אישור רשות שדות התעופה במקרה של בניה גבוהה. (רק אם התקנון מחייב)
- אישור יועץ תחבורה למיקום חניות, כניסות ויציאות רכב.
- אישור יועצים נוספים והשלמת תנאים שונים.

## יב. אישור חדר אשפה

- אישור מח' תברואה / איכות הסביבה לפתרון המוצע לפחי האשפה / חדר אשפה.

## יג. המצאת אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת

## יד. תשלום אגרה

לפני הוצאת היתר בניה יש לשלם את אגרות הבניה והיטלי פיתוח והיטל השבחה המוטלים מכוח חוק תכנון ובניה



# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 8. היטל השבחה

היטל השבחה משולם עפ"י חוק התכנון והבניה בגין זכויות בניה שנוספו לנכס והעלו את ערכו. ההיטל ישולם גם במקרה שתאשר הועדה המקומית הקלה או שימוש חורג. וכן בשעת המימוש של ההשבחה כאמור: במכירת הנכס, וכן בהוצאת היתר בניה או שימוש חורג (וכד')

בכל מקרה מומלץ לברר במח' היטל השבחה בוועדה המקומית אם יוטל היטל השבחה על הבניה המבוקשת.

הואיל ושיעור היטל ההשבחה עשוי להיות גבוה יחסית, מומלץ לבדוק הנושא לפני התחלת הליכי הרישוי.

שיעור היטל ההשבחה יקבע ע"י שמאי מקרקעין כל מקרה לגופו, לפיכך לא יוכלו עובדי הועדה למסור אומדן לגבי שיעור היטל ההשבחה, ביכולתך לבקש מהוועדה לערוך שומה מוקדמת, במקרה זה עליך להפקיד מקדמה על חשבון היטל ההשבחה כדי לכסות את הוצאות שמאי.

## 2. נוהלי תשלום היטל השבחה

הועדה תעשה ככל האפשר לקצר את זמן טיפולו של השמאי בבקשה, עם זאת עשוי הטיפול להמשך במקרים מסוימים בין 30 ל- 45 ימים.

עם קבלת ההערכה השמאית תשלח הועדה המקומית הודעה ובה יפורט שיעור היטל ההשבחה שיש לשלם בגין קבלת ההיתר.

בהתאם לחוק תינתן למבקש האפשרות לצורך קביעת גובה היטל ההשבחה עפ"י תקנה 84, וזאת תוך 45 יום לאחר קבלת שומת הועדה, לפנות לוועדת ערר, או לחילופין להגיש שומה אחרת באמצעות שמאי מטעמו ולפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע.

המבקש ישתתף בעלות הוצאות השמאי המכריע. 50% העירייה 50% המבקש.

במידה והושלמו כל דרישות הועדה לצורך קבלת היתר הבניה למעט תשלום היטל ההשבחה, על המבקש לשלם 50% משומת הועדה במזומן, ויפקיד בוועדה ערבות בנקאית בגובה יתרת 50% משומת הועדה, על-פי החוק.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 3. אגרות פיתוח והיטלים ע"י הרשויות המקומית

אגרות אלו נגבות ע"י הרשות המקומית שבתחומה מוצעת הבניה. תשלום אגרות הפיתוח וההיטלים מראש ובמזומן מהווים תנאי לקבלת בקשה להיתר בניה.

## 4. ערבות בנקאית, בבקשה לתוספת בניה

על מנת להבטיח שינקטו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים כתנאי לקבלת ההיתר וכן ביצוע תנאי ההיתר וכן את שלמות השטח הציבורי, יש להפקיד בוועדה המקומית ערבות בסכום כנדרש על-פי חוק. לא יונפק היתר הבניה ללא הפקדת ערבות בנקאית שגובהה פי 10 משיעור אגרת הבניה ומינימום 5000 ₪, ומקסימום 100,000 ₪, צמוד למדד הכללי ל-3 שנים.

# היתרי בניה – תהליך הוצאת היתר בניה

## 9. שמירה על תנאי ההיתר ובקשה לטופס 4 (טופס אכלוס)

א. על המבקש שלא מינה קבלן רשום לפני מתן ההיתר, להתחייב למנות קבלן בטרם תחילת העבודה (עפ"י טופס שיקבל במשרדי הועדה).

ב. בזמן קבלת ההיתר – יקבל המבקש ריכוז הנחיות וטפסים אשר ינחו אותו בכל מהלך הבניה בנדרש ממנו. על המבקש לשים לב לכל התנאים שהינם חלק מתנאי ההיתר ולהקפיד על מילוי התנאים הנ"ל ומילוי בזמן של כל הטפסים שנמסרו ע"י הועדה למילוי במהלך העבודה לקראת הגשת בקשה לטופס 4.