



# היתרי בנייה





114-1

## האם במגרש של מנהל הפרויקט?

• כמובן שהתשובה היא כן ולא!!!

למה כן – מנהל הפרויקט ידו בכל תפקידו של מנהל הפרויקט לוודא שהתהליך מתבצע ולעזור לתהליך לעמוד בלוחות הזמנים של הפרויקט (תהליך היתר יכול לנוע בין שמה לשלוש בארצינו כמובן כתלות בתביע שינויים וכד')

למה לא – הטיפול בהיתר הינו משימתו של מגיש הבקשה האדריכל (לעיתים שוכרים צד שלישי (גורם מקדם ועוקב))

114-2

## מושגים 1

### חוק התכנון והבניה ותקנותיו

נחקק בשנת 1965 ומאז עבר מספר תיקונים, השלמות ותוספות. החוק כולל חוקים ותקנות המתווים את ההתנהלות במסגרת הליכי הרישוי, הגדרת סמכויות לגורמי התכנון השונים, הרכבם, אופן ההתנהלות באשר לחישוב שטחים, הגשת התנגדויות, אופן הגשת הבקשות לסוגיהן וכו'. למעשה משמש החוק כמעין התנ"ך ועמוד האש המוביל לכל פעילות הקשורה לתכנון ולבניה.

### גוש

שטח קרקע ממוספר הכולל בתוכו מספר חלקות.

### חלקה

שטח קרקע ממוספר הרשום בלשכת רישום מקרקעין תוך ציון שטחו ובעליו ומהווה יחידת תכנון בהתאם ליעודו: מגורים, מסחר, משרדים, ציבורי לבניה או שימוש כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

### מגרש

יחידות שטח הנמצאות בתחום החלקה. שטח זה אינו ממוספר במתכונת הגושים והחלקות. שיוכם יכול להופיע ברישומי הטאבו במסגרת תשריט בית משותף ורישום זכויות הבעלים הספציפיים שבחלקה.

### נסח טאבו (אקסטראקט)

המסמך המשפטי העיקרי של הנכס והבעלות עליו כפי שנרשם בזמנו בלשכת מרשם המקרקעין (טאבו). את הנסח לגבי כל מגרש/תת חלקה וכל יחידה ניתן לקבל בתשלום מהלשכה.

114-3

## מושגים 2

### תשריט בית משותף

תכניות בית משותף המגדירות את זכויות המשתכנים והרכוש המשותף. התשריט כולל את מספור הדירות, שטחן, מיקומן וההצמדות שלהן כגון: שטח קרקע, חניה, גג וכו'. התשריט נמצא בטאבו וניתן לקבל עותק חתום בתשלום.

### תקנון מצוי/מוסכם

מסמך הקיים בלשכת מרשם המקרקעין המגדיר את אופן ההתנהלות של בעלי הזכות בנכס לגבי ניצול זכויות הבניה, אופן אחזקתו וכו'. תקנון מוסכם מגדיר אופן התנהלות ספציפי החורג מהכללים המקובלים כגון: חלוקת זכויות שווה למרות ששטחי הקרקע שונים, העדר צורך בהסכמת שכן להגשת בקשה לתוספות בניה וכו'. גם אותם ניתן לקבל בתשלום.

### מפקח על הבתים המשותפים

מי שעומד בראש לשכת מרשם המקרקעין האזורית. למעשה מתפקד בשני כובעים האחד כמפקח לצרכי רישום, בעלויות, משכנתאות, הערות אזהרה וכו'. השני כשופט שלום בסכסוכי שכנים על אופן התנהלות לא ראוי ברכוש המשותף, פרשנות לאופן חלוקת זכויות הבניה, בחינת טענות קנייניות כתוצאה מהגשת בקשות לתוספות בניה וכו'. סמכות ועדות התכנון הינה לדון ולהכריע אך ורק בטענות תכנוניות ואין להן הסמכות לדון ולהכריע בסוגיות קנייניות, נושא זה הוא בסמכות המפקח.

### מפת מדידה/מצבית

תכנית מדידה ערוכה על ידי מודד מוסמך הנערכת בהתאם לכללי המרכז למיפוי ישראל (מפ"י). המפה מתארת את תרשים הסביבה, גבולות החלקות שנמדדו, שטחן, החלקות הגובלות, המדרכות והכבישים הגובלים, הגבהים והטופוגרפיה של השטח, סימון היקפי הבניה הקיימת בחלקות ומיקומם ביחס לגבולות החלקה, סימון בתים גובלים וציון מפלס רצפתם. כוחה של תכנית זו היא לתקופה של 12 חודשים. מעבר לכך, התוכנית דורשת עדכון.

114-4

### מושגים 3

#### תכנית בנין עיר(תב"ע)/מתאר

תכנית החלה על כל שטח המדינה, על כל השטח השיפוט העירוני, על מתחם הכולל מספר חלקות או על חלקה בודדת כתב"ע נקודתית. התוכנית מפרטת ומגדירה את יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פיהם ניתן להוציא היתרי בניה.

#### "קו כחול"

קו שצבעו כחול התוחם והמגדיר את שטח תכנית בנין העיר.

#### זכויות בניה

מוגדרות בתכנית בנין עיר ומפרטות את יעודי הקרקע, שטחי הבניה הניתנים לניצול, מס' הקומות המותר, תכסית הקרקע, הצפיפות, קווי בנין, הוראות בניה וכו'.

#### שטח עיקרי ושטח שרות

סך שטחי הבניה המותרים למימוש על פי התב"ע החלה על הנכס. השטחים מתחלקים ל- 2 סוגים: שטח עיקרי שהינו שטח המיועד למגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור ותעשייה שגובהם אינו פוחת מ- 2.5 מטר. שטחי שרות בהם כלולים: מרחבים מוגנים, מדרגות, מבואות, לובי כניסה, מחסנים דירתיים, ביתן אשפה, חדר מעלית, מרתפים, חניונים תת-קרקעיים, חניה מקורה, קומת עמודים מפולשת וכו'. **תכסית קרקע** - שטח הבניה המותר לבניה בקומה.

**צפיפות** - מספר יחידות הדיור המותר לבניה בחלקה.

#### קווי בנין

מסגרת מקבילה לגבולות החלקה במרווחים הקבועים בתב"ע בהם מתאפשרת הבניה ולא ניתן לחרוג מהם אלא בתנאים מסוימים דרך הליך של הקלה.

114-5

### מושגים 4

#### בקשה להיתר בניה

מרבית עבודות הבנין או בקשות לשימוש חורג טעונות בהיתר בניה. עבודות שיפוצים פנימיים כגון: איחוד 2 חדרים לחדר אחד, שיפוץ מטבח או יחידת שרותים ללא פגיעה באלמנטים קונסטרוקטיביים ושינויים בחזות הבנין אינם מחויבים בהיתר בניה. עבודות מסוימות, קטנות בהיקפן, כגון: הקמת גדר לגובה מרבי של 1.5 מ', הקמת מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר, התקנת דוד שמש, התקנת מזגן וכו' יכולות להיעשות בדרך של הגשת בקשה לעבודה מצומצמת. במידה ולבקשה נדרשת התייחסות הנדסית, עליה להיות חתומה ע"י מהנדס או הנדסאי. הפורמט לאופן הגשת בקשה להיתר מעוגן בחוק התכנון והבניה. הבקשה כוללת 2 דפי מלל ראשוניים עם פרטי הנכס, כתובת ומס' גוש וחלקה, פרטי המבקש ובעל הנכס, פרטי האדריכל עורך הבקשה והמהנדס מתכנן שלד הבנין, פרוט מהות הבקשה, יעוד השימוש המבוקש, שטחי הבניה המבוקשים והקיימים לסוגיהם, ציון האסמכתאות לזכויות הבניה, כשבסיומם חתימות הנ"ל על גבי התכנית.

בהמשך, יופיע תרשים הסביבה להתמצאות, תרשים המגרש ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית, תכניות הקומות בקנה מידה של 1:100, חתכים וחזיתות. 2-3 תכניות יוגשו לוועדה המקומית בתוך תיק ורוד המהווה חלק מטפסי הבקשה ואשר ניתן לרוכשו במשרדי הועדה המקומית (אם לא מכוון).

לבקשה יצורף נסח טאבו מרוכז לוודא את זיקת המבקש לנכס ומידע אודות בעלים נוספים. כמו כן, יצורפו לבקשה דפי מידע אשר נתבקשו טרם ההגשה בהם יצוינו תכניות בנין העיר החלות על החלקה ופירוט זכויות הבניה שמקנות תכניות אלו. בקשה זו, לאחר קליטתה ובדיקתה, תובא לדיון הועדה המקומית אשר תדון בה ותחליט לדחותה או לאשרה בכפוף למילוי תנאים. כוחה של החלטת הועדה הינה למשך שנה מיום קבלתה ובסמכות הועדה לחדשה בשנה נוספת פעם אחת בלבד. עם מילוי תנאי הועדה יערך למבקש חשבון אגרות בניה והיטלי פיתוח וככל שנדרש חיוב בהיטל השבחה. עם ביצוע התשלומים, יונפק היתר בניה. כוחו של היתר הבניה למשך 3 שנים שבסמכות הועדה להאריכו.

114-6

## מושגים 5

### הקלות

- בקשה לקבלת היתר בניה לביצוע עבודה שהיא בסטייה מהוראות תכנית בנין עיר אך שבסמכות הועדה לאשר כגון:
- תוספת שטח בשיעור של 6% משטח החלקה
- תוספת בשיעור של 5% בגין הקמת מעלית
- תוספת בשיעור של 2.5% עבור כל קומה נוספת אך לא יותר מ-5%
- הקלה בקווי בנין צדדיים ואחורי בשיעור של 10% מקו הבנין המקורי הקלה בקו בנין קדמי לרחוב בהתאמה למרבית הבניינים הגובלים
- תוספת קומות ללא שינוי בשטחי הבניה
- ניוד שטח מקומה לקומה
- הבלטת מרפסות לחזית הרחוב והאחורית בשיעור של עד 40% מקו הבנין המקורי
- הקלה בקווי בנין לצורך הקמת פיר מעלית וממ"ד (מרחב מוגן דירתי)
- שימוש חורג
- הקלות אלו מחויבות בפרסום לציבור בכדי לאפשר את התיחסותו.
- אישור ההקלות מאפשר את השבחת הנכס ולכן מחויב בתשלום היטל השבחה על פי הערכת שמאי מקרקעין של הועדה המקומית.

### שימוש חורג

- בקשה לשימוש במקרקעין/מבנה בסתירה מיעוד הקרקע התקף.
- השימוש החורג יכול להתבקש מהיתר כאשר למבנה קיים היתר ליעוד מסוים או מתב"ע למקרה שמתבקשת בקשה לסטייה מיעוד התכנית. במקרה והבקשה לשימוש חורג הינה מהתב"ע, עליה להיות לתקופה מוגבלת. במקרה של בקשה לשימוש חורג מהיתר קיים ליעוד מסוים, והתב"ע מאפשרת את השימוש המבוקש, הבקשה יכולה להינתן לצמיתות.
- גם בקשה זו נדרשת בחשיפה לציבור כנזכר לעיל ותחויב בדרך כלל בתשלום היטל השבחה.

114-7

## מושגים 6

### התנגדויות

- אישורה של תכנית בנין עיר מחויב בפרסום ובחשיפתה לציבור מכאן מתאפשרת הגשת התנגדות לתכנית. לשם כך, ההליך מחייב הפקדתה למשך 60 יום. בתום התקופה, דנה הועדה בהתנגדויות ומחליטה לדחותן, לקבלן בחלקן או לקבלן.
- הליך דומה, מתקיים גם לגבי בקשות לקבלת היתרי בניה בשני אופנים:
- כאשר הבקשה מוגשת בהסכמת חלק מבעליה בלבד, על הרשות המקומית החובה ליידע את שאר הבעלים על הגשתה ועל תוכנה ולאפשר להם תקופה בת 30 יום להתייחסות. התנגדות זו נעשית על בסיס משלוח הודעות לפי תקנה 2 ב' לחוק התכנון והבניה. במקרה זה, ההתנגדות מובאת לידיעת חברי ועדת המשנה אשר מחליטים לגביה.
- דחיית ההתנגדות לא מאפשרת למתנגד הגשת ערר לועדת הערר המחוזית.
- קבלת ההתנגדות מאפשרת למבקש הבקשה להיתר להגיש ערר בתוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה.
- האפשרות השנייה להגשת התנגדות הינה כאשר התכנית המוגשת ערוכה בסטייה מהתב"ע בדרך של הקלה. הליך זה מחייב פרסום הבקשה ב-3 עיתונים ובמסירת הודעות לבעלי הנכסים הגובלים להתייחסותם במשך 14 יום מיום קבלת ההודעה. התנגדות זו נעשית עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. במקרה זה, המתנגד ומבקש הבקשה מזומנים להופיע בפני חברי הועדה לשאת טענותיהם בעת הדיון בבקשה. בסיומו, מחליטה ועדת המשנה על אישורה או דחייתה. במקרה זה, להבדיל מהקודם, החלטת הועדה שאינה מספקת את אחד הצדדים מאפשרת להם הגשת ערר בפרק זמן של 30 יום.
- כפי שצוין, כל טענות המתנגדים יהיו במישור התכנוני בלבד.

114-8

## מושגים 7

### החלטת הועדה

בתום הדיון בבקשה מחליטה המליאה/ועדת המשנה/רשות רישוי על אישור הבקשה בכפוף למילוי תנאים, לקבלה בחלקה או לשוב ולדון בתכנית מתוקנת או לאחר קיום סיור של חברי הועדה במקום. בהתאם להחלטה, ככל שיידרש תיקון לתכנית, היא תובא לדיון נוסף. כל החלטה תועלה על הכתב ותשלח למבקש, לעורך הבקשה ולמתנגד ככל שהיה. המבקש רשאי להגיש ערר על החלטת הועדה המקומית לועדת הערר המחוזית בתוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה. למתנגד עומדת הזכות להגשת ערר אך ורק כשהבקשה כוללת סטיות מהתב"ע על בסיס הקלות.

### אגרת בניה והיטלי פיתוח

כל בקשה להיתר מחויבת בתשלום אגרת בניה עבור הטיפול של הרשות המקומית בבקשה. כמו כן, הבקשה מחויבת בהיטלי פיתוח: סלילה, מדרכות, מים, ביוב ותיעול. תשלומים אלו משולמים לרשות המקומית ולתאגיד המים האזורי ומהווים תנאי להנפקת היתר הבניה. אין בסמכות הועדה המקומית מתן הנחות לחיובים הללו. לבקשות עבור יישום תמ"א 38 קבע המחוקק מתן הנחה בשיעור של 50% מגובה תשלום אגרת הבניה בלבד.

### קרן חניה (כופר חניה)

בהתאם לסוג הבניה המבוקשת, על המבקש להמציא פתרונות חניה כנדרש בתחום החלקה. למקרים בהם לא המציא מבקש ההיתר את מספר החניות הנדרש, באפשרות הועדה המקומית לחייבו בהמרתם בתשלום לקרן חניה על מנת שתבצען מחוץ לגבולות החלקה. החיוב יוכל להיעשות במידה וקיימת חניה ציבורית במרחק הליכה סביר מהחלקה כקבוע בחוק או שקיימת קרן להקמת חניה ציבורית עתידית. התשלום לקרן החניה לא יבטיח למבקש חניות פרטיות במסגרת החניה הציבורית. גובה התשלום לקרן החניה ייקבע על ידי שמאי המקרקעין של הועדה. בהעדר התנאים האלו, אין סמכות לרשות לגביית הקרן.

114-9

## מושגים 8

### השבחה/היטל השבחה

חיוב בשיעור של מחצית ערך השבחה הנקבע על ידי שמאי מקרקעין כתוצאה מהשבחת הנכס על ידי עריכת התב"ע, אישור הקלות או אישור שימוש חורג. החיוב חל על בעלי הנכס ביום המימוש, דהיינו ביום מכירת הנכס או בעקבות בקשה להיתר למימוש השבחה. המבקש/יזם רשאי להשיג על גובה החיוב ולהעבירו לבחינתו של שמאי מכריע. היטל זה משולם לרשות המקומית.

### מס שבח

שלא כמקרים הקודמים, מס זה משולם על ידי המוכר למדינה בעת מכירת נכס שבבעלותו. במספר מקרים מועט, קיים פטור מתשלום מס זה כאשר מדובר בממכר דירת יחיד אחת ל-4 שנים, לשטחים הנבנים על פי זכויות תמ"א 38 לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה וכו'. ממכר נכס מסחרי, משרדים תעשייה מחויב במס.

בממכר מגרש בעל זכויות בניה או בממכר זכויות בניה בגג בנין קיים חלה חובת תשלום מס שבח. כל עסקת נדל"ן מחויבת בדיווח למס שבח בפרק הזמן הקבוע בחוק מיום חתימת חוזה המכר. בהתאם לדיווח זה, יישלח חיוב או פטור למוכר. חישוב המס הינו מורכב ומותנה במספר מרכיבים: מועד רכישת הנכס, עלות רכישתו, מחיר המכירה וכו'.

### היתר בניה

בסיומו של הליך הרישוי, לאחר מילוי כל תנאי הועדה וביצוע התשלומים כנזכר לעיל, יונפק היתר בניה למבקש. כוחו של ההיתר למשך 3 שנים מיום הנפקתו כאשר לועדה המקומית הסמכות להאריכו.

### טופס 4

הינו טופס הרשאה לחיבור הבנין למערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת הניתן לקראת סיום הבניה.

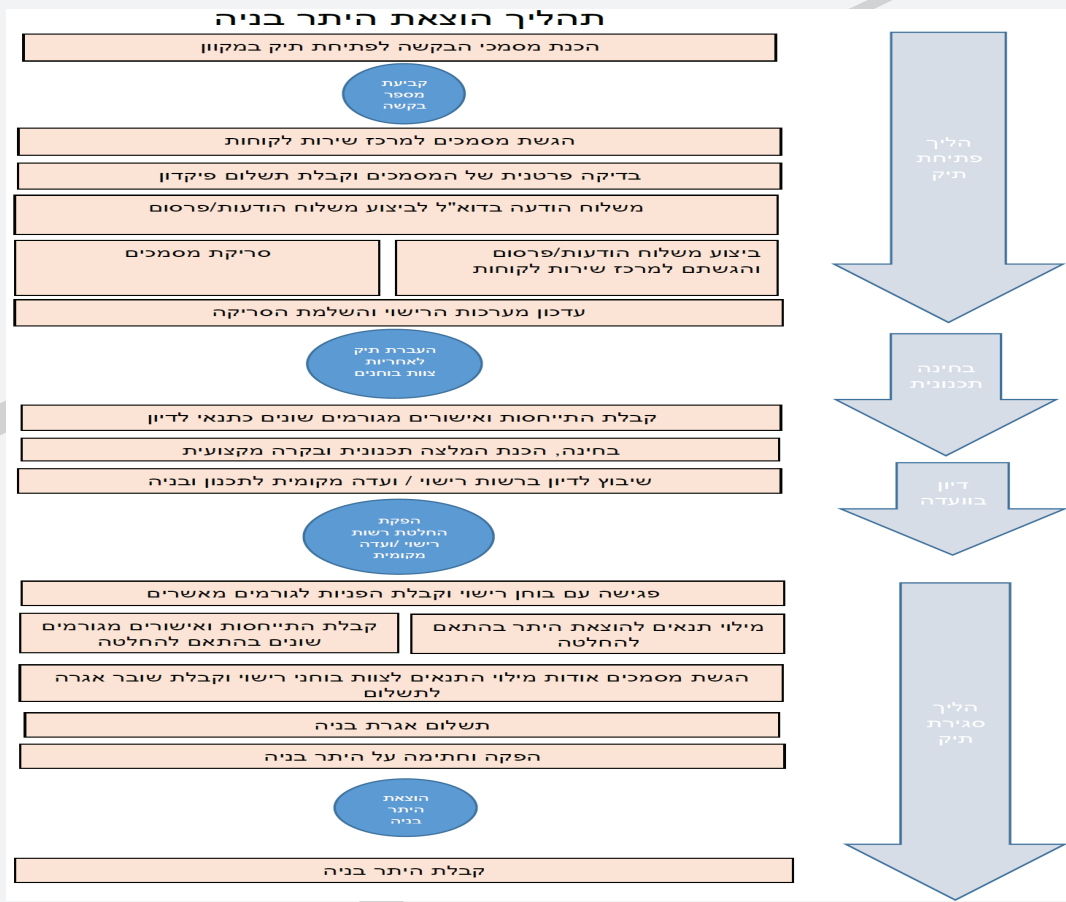
### תעודת גמר

תעודה הניתנת למבקש הבקשה/יזם בתום הבניה לאחר שעמד בכל תנאי ההיתר ועל כן מאפשרת את אכלוסו של הבנין.

### הפקעה

הינה לקיחת שטח קרקע ליעוד ציבורי: לדרכים, להקמת מבני ציבור (שב"צ) ושטח ירוק למטרות גינון (שב"פ). ההפקעה נגזרת מהכנה ואישור של תב"ע בסמכות הועדה המקומית והמחוזית. ניתן להפקיע בתכנית למטרה ציבורית עד 40% ללא תמורה. למעלה מכך, יינתן פיצוי בהתאם להערכת שמאי מקרקעין או במתן קרקע חלופית שוות ערך.

114-10



114-11

## תהליך מקוון



114-12

## גורמים לתאום ובדיקה בבקשה להיתר!!!

יפו; 612	הנחיות משרד הבריאות בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות הסדרי תנועה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
גבעת שאול; 1143	הנחיות חברת חשמל בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
הצבי; 916	הנחיות חברת בזק בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
הרטום; 5503	הנחיות כיבוי אש בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
יפו; 612	הנחיות מחלקת תברואה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת שימור בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
הלל; 432	הנחיות פיקוד העורף בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
דרך חברון; 1714	הנחיות חברת הגיחון (מים) בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
דרך חברון; 1714	הנחיות חברת הגיחון (ביוב) בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
משה ולאך; 912	הנחיות רשות העתיקות בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
	הנחיות רשות התעופה האזרחית בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת דרכים בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות היטלי סלילה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מידע ומיפוי בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת היטל השבחה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות המחלקה לכלכלה אורבנית בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות דגם העיר ירושלים בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת עקירת עצים בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות אישור תכניות פתוח בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת פיקוח על הבניה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים
כיכר ספרא; 6019	הנחיות מחלקת איכות הסביבה בהליך הוצאת היתר בניה – עיריית ירושלים

114-13

## סיכונים בהיתר בניה

- זכויות בניה ותבי"ע – יש לבדוק את מידת החריגות ולאמוד את הזמן להשגת היעד.
- פקיד יערות – עקירה או העתקת עצים בוגרים.
- כיבוי אש – דרישות מוגזמות.
- איכות הסביבה – תסקירי רעש וזיהום אויר.

114-14



## המלצות לטיפול

- כניסה כמה שיותר מוקדם לנושא ההיתר.
- לשקול פיצול היתרים או הגשה מוקדמת וביצוע היתר שינויים במעלה הדרך.
- לנהל את התהליך באופן פעיל.

114-15