

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : <b>1 מתוך 6</b>	עדכון מסי' : <b>1</b>	תאריך עדכון : 01.05.2009

## 1- על היתר הבניה

### 1.1 הבית וסביבתו

קבלת היתר בניה, ביצוע הבניה וקבלת אישורים בגמר הבניה עשויים שלבים רבים לא בגלל טעמים בירוקראטיים או כוונה להקשות על האזרח.

בניין הוא מערכת שלמה בעלת היבטים והשפעות על מערכות אחרות .

תשתית טכנית ביתית, שכונתית ועירונית (חשמל מים ביוב טלפון כבישים מדרכות חנייה .

בניין הינו אלמנט קבוע לאחר בנייתו וקיים עשרות ומאות שנים.

אספקטים תכנוניים שלא נלקחו בחשבון בעוד מועד וטעויות בביצוע אינם ניתנים להשלמה. תיקון בדיעבד כרוך במאמצים ומחיר כבדים מאוד.

כדי לקשור מערכת שלמה של היבטים אלו נקבעה סדרה של חוקים ותקנות לבניה וקבלת היתר בנייה. מערכת זו כוללת בדיקה והסכמה של גורמים רבים אשר הופקדו על השמירה והפיקוח של מכלול ההיבטים.

דף מידע זה בה לסייע למבקש ולעורך הבקשה לעשות את כל הנדרש כדי לחסוך זמן ולמנוע סיבוכים והתרוצצויות מיותרים. המבקש ועורך הבקשה יכולים לקצר את זמן הטיפול בתיק ע"י הגשה נכונה .

### 1.2 מהו היתר בניה

היתר בניה הוא האישור הניתן בהתאם לחוק התכנון והבניה כדי לאפשר בניית בניינים או כל פעולת בנייה אחרת וזה על פי תכניות בניין עיר מאושרות ועל פי תקנות הבנייה. הבונה ללא היתר בנייה או בסטייה מההיתר צפוי לתביעה משפטית לתשלום קנס כספי או לחילופין למאסר וכן להריסת אותו מבנה שהוקם ללא היתר.

כמו כן יכולה הוועדה לדרוש אי חיבור המבנה לרשת המים והחשמל או ניתוק מהם. היתר בנייה הוא אמצעי לשמירה על התפתחות הישוב, חזותו ואופיו כפי שהם מוגדרים בתכניות בניין ערים.

### 1.3 מתי דרוש היתר בניה

לפני כל פעולת בניה או הריסה לרבות הקמת בניין, הרחבתו, או שינוי בחיצוניותו, שינוי בייעודו (למשל ממגורים למשרד), שיפוצים (כאשר הדבר כרוך בשינויים בשלד ובצורה או ברכוש משותף) הקמת גדרות או סגירת מרפסות, התקנת דודי שמש, מזגני אויר, אנטנות, מכלי דלק וארובות וכן כל תוספת המשנה את שטח הדירה או את מספר הדירות בבית. כמו כן בהקמת מבנים טרומיים חפירות וחציבות.

## 2- עריכת בקשה לבניה

כדי להתחיל פעולה הקשורה בבניה על המבקש להצטייד במידע תכנוני לגבי השטח או הנכס בו מבוקשת הבניה. מידע זה ניתן לרכוש במשרדי הוועדה המקומית .

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : <b>2 מתוך 6</b>	עדכון מס' : 1	תאריך עדכון : 01.05.2009

## 2.1 מפת מדידה

לאחר הגשת בקשה בכתב ותשלום אגרת מידע ישלח למבקש תוך 30 יום מיום בקשתו מידע תכנוני על הנכס הכולל: תכנון האזור, הפקעות, ייעודים ושימושים, זכויות בנייה, הוראות בינוי, מגבלות בשימוש ומידע על חובת תשלום השבחה.

לפני תכנון הבניה יש להמציא לוועדה שני עותקי מפת מדידה מצבית בקני"מ 1:250 מעודכנת לשישה חודשים ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך שתכלול את הפרטים הבאים: שטח הנכס וגבולותיו, טופוגרפיה, דרכים הגובלות עם הנכס ומפלסיהן ומידת סלילתן, כל בניין הנמצא במרחק של 10 מ' מגבולות הנכס, כל בניין, גדר אבן, עמוד חשמל וטלפון, עץ, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים גובלות, גבולות החלקות הנמצאים מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבניין שלהן, ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית, חץ צפון, קנה מידה.

במפה מצבית לבניין חדש יש לסמן בנוסף את קווי צנרת המים ומערכת הביוב עם תאי הבקרה ושיפוע הביוב הציבורי.

במקרה של מבנים קיימים יש לציין את גובה הרצפה ואת מספר הקומות .

## 2.2 סמכות לעריכת בקשה

עריכת בקשה לבניה מותרת רק לאדריכלים, הנדסאים ומהנדסים מורשים(תלוי בסוג הבקשה). יתקבלו בקשות בניה ערוכות אך ורק ממי שמוסמך על פי החוק. לפני שאתה מתקשר בהסכם עם מתכנן – בקש ממנו שיציג לך תעודת רישוי בתוקף ממשרד העבודה.

## 3- דרישות לקבלת בקשה להיתר

3.1 בקשה להיתר (תיק ורוד ומפרט) ממולאים במדויק ובבירור על כל פרטיהם וותימותיהם של עורך הבקשה, המבקש, האחראי על ביצוע השלד והאחראי לביקורת. (טפסים אלה ניתן לרכוש במשרדי הוועדה ).

3.2 מפה מצבית עם סימון קווי בניין (כמפורט למעלה) .

3.3 תשריט חלוקה (בהתאם למידע להיתר בניה שנמסר למבקש).

3.4 אישור מנהל מקרקעי ישראל (פרט לבקשות שאינן כרוכות בתוספת בנייה או שינוי יעוד (על קרקע שבעלות מנהל מקרקעי ישראל .

3.5 נסח טאבו מעודכן (שישה חודשים) ו/או הוכחת בעלות .

3.6 ייפוי כוח (אם דרוש) .

3.7 פרטיהם של מנהלי החברה ובעלי מניותיהם הרשומים ברשם החברות (במידה והמבקש הוא החברה) מאושר ע"י עו"ד או רו"ח של החברה .

3.8 המצאת צילום רישיון של עורך הבקשה והאחראי לביצוע השלד (במידה ורישיון זה טרם הומצא לוועדה) .

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : 3 מתוך : 6	עדכון מסי' : 1	תאריך עדכון : 01.05.2009

3.9 תשלום פקדון (חלק מאגרות הבנייה)

3.10 צילום תעודת הזהות של המבקש כולל כתובת מדויקת (ישוב, מיקוד, ת.ד. שם מלא וכד') .

### **בקשה להקלה/שימוש חורג**

יש למלא בדף המפרט (טופס 1) את מהות ההקלה/שימוש חורג המבוקשים.

לקבל נוסח פרסום ולפרסם את הבקשה בשלושה עיתונים (עיתון נפוץ, עתון יומי בשפה הערבית ומקומון נפוץ בשפה הערבית בישוב).

מסירת הודעה לגובלים בדבר ההקלה/שימוש חורג לכל הגובלים על חשבון המבקש.

העתק מההודעה ואישור המסירה יש למסור לועדה.

– כל זאת בטרם תובא הבקשה לדיון.

### **לתשומת לב עורכי הבקשה והמבקש:**

לא יתקבל תיק שלא ימלא אחר כל התנאים המפורטים לעיל.

בקשת בניה צריכה להיות מותאמת עם היתרי בניה קודמים בחלקה (אם היו כאלה) וצריכה להראות בניה שנבנתה בעבר בהיתר.

אם ישנם מבנים ללא היתר או בסטייה מההיתר על החלקה - בקשת הבניה צריכה לכלול מבנים אלה. חישוב שטחי הבניה במפרט (טופס 2) ייבדק ע"י הועדה ואם יימצאו ליקויים יהיה על עורך הבקשה לתקנם .

### **4- המפרט**

את הדף הראשון (טופס 1) במפרט יש למלא על כל פרטיו. במידה וקיים ספק לגבי חישוב שטחי בניה ורישומם נא לקבל הסבר והנחיות במדור הרישוי .

השרטוטים יבוצעו כדלקמן:

4.1 צפון אחיד לכל השרטוטים

4.2 תרשים סביבה (קנ"מ 1:2500) .

4.3 תרשים המגרש (קנ"מ 1:250) על רקע מפת מדידה בציון: המבנה המבוקש, קווי טופוגרפיה, דרכי הגישה לבניינים, כניסות, חצרות, מקומות חניה ומפלסיהם, מיקום פחי אשפה, חיבור לביוב הציבורי או בהעדר כזה בורות רקב, פירוט נוסף לפי הצורך ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה .

4.4 יש לציין גובה מפלס הכניסה למבנה המבוקש וגבהים סופיים מבוקשים למגרש כמו כן יש לציין גובה אבסולוטי, כל זה כאשר קיימת תכנית פיתוח ברשות המקומית לדרכים או תכנית בינוי .

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : <b>4 מתוך 6</b>	עדכון מס' : <b>1</b>	תאריך עדכון : 01.05.2009

- 4.5 גדרות ומבנים מבוקשים ייצבעו באדום .
- 4.6 חישוב השטחים הקיימים והמוצעים בנפרד לפי תרשים סכימטי ברור , מדויק ומפורט עפ"י הייעודים והשימושים .
- 4.7 תכניות התנוחה של כל קומות הבניין בקנ"מ 1:100 לרבות קומות עמודים מפולשת, קומת מרתף בציון מידות חיצוניות ופנימיות, ציון יעוד כל חדר וחלל תכנית גג עם שיפועים וסימון מערכת סולארית וסימון מפלסים .
- 4.8 חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבנין המראה את הקשר בין הקומות והיחס בין המפלסים השונים ובין פני הקרקע הטבעיים ויחס אל מפלס הדרך הגובלת, ציון פני קרקע סופיים וטבעיים , חתך עבור גם דרך הממ"ד. החתכים יהיו מגבול המגרש ועד גבולו השני , במידה ומדובר בחלקות גדולות החתך יהיה ממבנה צמוד ועד מבנה צמוד כולל את המבנים .
- 4.9 חתך נוסף הדרוש להכרת המבנה עפ"י דרישת מהנדס הרישוי .
- 4.10 חזיתות בציון פני הקרקע הטבעיים והסופיים, גובה מפלס הדרכים הגובלות, גובה מפלסי הכניסות, חומרי גמר .
- 4.11 על פי דרישת מהנדס הועדה יש להראות חזיתות של בניינים גובלים .
- 4.12 חתך בקנ"מ 1:20 של גדרות או קירות תומכים עם ציון חומרי הבניה והגמר וסימון מפלסים .
- 4.13 תכניות וחתכים של ממ"ד בקנ"מ 1:50 .
- 4.14 הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש על רקע מפת מדידה בקנ"מ 1:100 . בבתים משותפים, בניה קבלנית ופרויקטים גדולים תוגש תכנית פיתוח מפורטת עם צמחיה והשקיה ע"י אדריכל נוף. פרטים ארכיטקטוניים עיצוביים נוספים, פרספקטיבות או מודל יוכנו על פי דרישת מהנדס הועדה .
- 4.15 במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להחתים את השכנים הגובלים במגרש על המפה המצבית או לשלוח הודעה לגובלים .
- 4.16 תשריט חלוקה חתום ע"י כל הבעלים הרשומים השותפים בחלקה ואימות החתימות ע"י עורך דין.
- 4.17 במקרה של בית משותף:
- יש להחתים את בעלי הדירות. במידה וחלק מהשכנים ו/או השותפים מסרבים לחתום .
  - פנה לוועדה ליעוץ .
- 4.18 לאחר השלמת הבדיקה , הבקשה תועבר למחלקת הפיקוח לבדיקת התאמה בשטח .

## **5- דיון בוועדה והוצאת היתר**

את הדף הראשון במפרט יש למלא על כל פרטיו. במידה וקיים ספק לגבי חישוב שטחי בניה ורישומם נא לקבל הסבר והנחיות במדור הרישוי השרטוטים יבוצעו כדלקמן:

- 5.1 אם אין בבקשה חריגות או הקלות מהוראות תכנית מאושרת החלה על המגרש/חלקה תעבור בקשתך לדיון

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : <b>5 מתוך 6</b>	עדכון מסי' : 1	תאריך עדכון : 01.05.2009

ואישור מהיר ברשות הרישוי.

אם בבקשה מבוקשות הקלות כלומר חריגות מהוראות תכנית מאושרת המותרת על פי חוק בקווי בניין, גובה בניין או שטח – טובא הבקשה לדיון במליאת הוועדה המתכנסות פעם בחודש .

5.2 אם תוגש התנגדות להקלה המבוקשת או לשימוש החורג יובאו לדיון הוועדה ההתנגדות ותיק הבקשה גם יחד והוועדה תחליט אם לקבל את ההתנגדות או לדחותה.

למתנגד ולמבקש הזכות לערור על החלטת הוועדה המקומית בפני ועדת ערר מחוזית . החלטת ועדת הערר היא קובעת ובהתאם לה תפעל הוועדה המקומית .

5.3 לאחר החלטת הוועדה המקומית תשלח הודעה. **הודעה זו אינה מהווה בשום מקרה היתר בנייה**. עד לקבלת ההיתר יש למלא עוד מספר תנאים אשר יפורטו בהודעה. מדובר בעיקר באישורים ובמסמכים שונים. ככל שהפרויקט המבוקש גדול ומורכב כך דרושים בדיקות ואישורים רבים יותר.

### **לתשומת לב מבקש הבקשה:**

על מנת להבטיח חיבור חשמל לבניין בזמן, מומלץ לפנות עם בקשת הבניה בעוד מועד דהיינו לכל המאוחר עם קבלת היתר אל חברת חשמל בכדי לאפשר לה להיערך ולתכנן את החיבור .

## **6- דרישות ותנאים בעת הבניה**

6.1 עם קבלת היתר הבניה מותר להתחיל בעבודות בניה. התחלת בניה הוגדרה כהתחלת החפירות. יש להודיע לוועדה על התחלת הבניה .

6.2 העבודה צריכה להתבצע אך ורק ע"י קבלנים רשומים ברשם הקבלנים. ביצוע ע"י קבלנים לא רשומים מהווה עבירה על החוק שאמורה לגרום להפסקת העבודה ונקיטת אמצעים משפטיים מטעמים בטיחותיים. יש לגדר היטב את אתר הבניה להציב שלט עם פרטי המתכננים והמבצעים ולשמור על ניקיון הדרכים הציבוריות וכל רכוש ציבורי ופרטי אחר .

6.3 סימון מתווה הבניין חייב להיעשות בעזרת המודד המוסמך שהכין את המפה המצבית. לאחר השלמת בניית המתווה יש להמציא לוועדה אישור המודד על התאמת קווי הבניין להיתר הבניה.

### **לתשומת לב מבקש הבקשה:**

לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מסומך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין כפי שאושר בהיתר .

לא ימשיכו בבנייה אחרי הקמתה של קומת מסד אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שקומת המסד אמנם תואמת את מיקום הבניין כפי שנקבע בהיתר .

בידי מנהל העבודה באתר יימצאו בכל עת ביצוע העבודה עותקי הבקשה להיתר על כל נספחיה ותכניות

<b>הוועדה לתו"ב עירון</b>	<b>נוהלים</b>	נוהל מספר : <b>001</b>
	<b>הנחיות להגשת בקשה להיתר וקבלת תעודת גמר</b>	תאריך תחולה : 01.08.2009
עמוד : 6 מתוך : 6	עדכון מס' : 1	תאריך עדכון : 01.05.2009

העבודה בקני"מ 1:50 .

## 7- חיבור חשמל

בגמר הבנייה תוגש לוועדה בקשה להוצאת אישור חיבור חשמל לחברת החשמל לשם כך יש להמציא לוועדה מפת מדידה עדכנית וטופס 3 חתום ע"י קבלן רשום, מועצה מקומית ומהנדס האחראי על ביצוע שלד הבניין ועורך הבקשה. הבקשה תיבדק על ידי המפקח ותשובת הוועדה תשלח בדואר .

## 8- תעודת גמר (טופס 4)

טופס 4 נועד לצורך חיבור מבנה חדש לחשמל קבוע, ובד"כ מתקבל בסיומה של כל עבודות הבניה. בטרם קבלת טופס 4 אם הבנייה אינה תואמת את ההיתר, יש לערוך תכנית שינויים להיתר במצבה הסופי ולהביאה לדיון בוועדה וקבלת היתר חדש עם השינויים.

כדי לקבל טופס 4 יש לפעול על פי הסעיפים הבאים ולהצטייד בכל האישורים הבאים :

- 8.1 טופס בקשה לתעודת גמר טופס זה ממולא ע"י בעל ההיתר, האדריכל והמהנדס .
- 8.2 דווח סימון מודד מוסמך- טופס זה צריך להיות ממולא ע"י המודד אשר סימן את המבנה ע"פ ההיתר.
- 8.3 תצהיר של מתכנן השלד. ותצהיר האחראי לביקורת.
- 8.4 תצהיר של האחראי על ביצוע השלד .
- 8.5 תוצאות בדיקות הבטון במלואן .
- 8.6 אישור שירותי כבאות- במקרה של מבנה שאינו מגורים או מבנה מעץ .
- 8.7 אישור הרשות המקומית מהמחלקה הטכנית בכל רשות .
- 8.8 עמידה בתנאים שפורטו בנספח תנאים והתחייבויות שמולאו בטרם הנפקת היתר .
- 8.9 תנאים נוספים על פי הצורך ולפי קביעת הוועדה .
- 8.10 תוכנית מדידה מצב סופי כולל גבהים, תוכנית זו מתקבלת ע"י המודד בסיום הבניה .
- 8.11 דו"ח מפקח הבנייה בוועדה .

### טופס 4 להיתר בניה לבניה קיימת

טופס 4 נועד לצורך חיבור מבנה קיים לחשמל קבוע, ובד"כ מתקבל בסיומה של קבלת היתר בניה.

כדי לקבל טופס 4 יש להמציא לוועדה את האישורים הבאים :

1. תצהיר על יציבות המבנה אשר יחתם ע"י האחראי לביצוע השלד.
2. תוצאות בדיקת הבטון אם נדרש ע"י הוועדה כאשר החליטה לאשר את הבקשה.
3. אישור שירותי כבאות במקרה של מבנה שאינו למגורים או מבנה מעץ .
4. עמידה בכל התנאים שפורטו בנספח תנאים והתחייבויות לפני הנפקת ההיתר.
5. תנאים נוספים ע"פ הצורך ולפי קביעת הוועדה.