



שרונים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה

אבן-יהודה, כפר-יונה, פרדסיה, קדימה-צורן, תל מונד, אליכין.

# מדריך לרישוי בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים

ינואר - 2016

הערה: האמור במסמך זה הינו בגדר מדריך כללי לשירות הציבור ואין בו משום חוות דעת תכנונית או משפטית וכל מקרה יבחן לגופו של עניין.

ככל שנפלה טעות במדריך זה, אין בכך משום יצירת מחויבות טל"ח.



## שרונים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה

אבן-יהודה, כפר-יונה, פרדסיה, קדימה-צורן, תל מונד, אליכין.

### הקדמה:

הליך רישוי ובניה כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה, הינו הליך מורכב הכרוך בתיאום עם גורמים שונים ובקבלת האישורים הנדרשים על פי חוק. החוק מחייב שהגשת בקשה להיתר בניה תוגש על ידי איש מקצוע המוסמך לכך.

עבודת בניה מכל סוג והיקף טעונה היתר בניה כחוק. ניתן להתחיל בעבודות הבניה **רק לאחר קבלת היתר בניה כדון**.

מוגשת בזאת חוברת הדרכה המכילה מידע כללי למבקש היתר הבניה ואשר מטרתה להבהיר ולהסביר את תהליך הרישוי על שלביו השונים: הכנת הבקשה להיתר, קבלת ההיתר, שלבי הבניה השונים והדיווחים הנדרשים במהלך הבניה, ועד קבלת טופס 4 וטופס לחברת חשמל.

החוברת אינה כוללת את כל המידע הנדרש והמתחייב לפי הוראות חוק התכנון והבניה. המתכננים והיועצים הממונים על ידי מגיש הבקשה, אמורים להיות בקיאים בתחום ולפעול בהתאם להוראות ולתקנות החוק.



## בקשה להיתר בניה

### מהו היתר בניה:

היתר בניה הינו רישיון שנותנת הוועדה המקומית לתכנון וביצוע עבודות בניה – בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ותקנים ישראלים מחייבים, בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית החלה במקום.

היתר הבניה הוא מסמך שאליו מצורפים תכניות הבניה, מפת מדידה, פירוט שטחי הבניה, אישורים של רשויות וגופים מוסמכים והוא כולל את פרטיהם של האחראים לתכנון, לבניה ולפיקוח על הבניה.

לתשומת ליבכם: בניה או שימוש ללא היתר, או בסטייה מהיתר, הינם עבירה פלילית.

### מתי נדרש היתר בניה:

סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967 קובעים מהם המקרים שבהם יש להגיש בקשה להיתר, ביניהם:

1. הקמת בניין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
2. כל תוספת לבניין קיים.
3. כל שינוי בקירות חיצוניים.
4. התוויית דרך, סלילתה וסגירתה.
5. חפירה ומילוי המשנים את פני הקרקע, את יציבותה או את בטיחותה, הנחת תשתיות או קירות תומכים.
6. הקמה או העמדת מבנה זמני כמו משרד מכירות, וכן העמדת מחסן, מכולה ומבנים ניידים.
7. כל בקשה לשימוש במבנה באופן בו השימוש במבנה אינו תואם את ייעודו בהתאם לתב"ע ואת שאושר בעבר בהיתר הבנייה.

### רישוי דרך מקוצרת לפי סעיף 145 ב' (א')

### הנחיות לפטור מהיתר, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:

אתר אינטרנט ייעודי אותו הקים מנהל התכנון, המפרט אילו פרטי בנין פטורים מהיתר, ובאיזה תנאים, בהתאם לקבוע בתקנות.

ביום 1.8.2014 נכנסו לתוקף תקנות חדשות המאפשרות ביצוע עבודות המפורטות מטה, הפטורות מהיתר בניה. בהתאם לתקנות קבעה הועדה המקומית לתכנון ובניה הנחיות מרחביות משלימות לצורך ביצוע העבודות בתחום שיפוט העיר.



### תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר:

1. פטור מהיתר לא פוטר מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו ומובאות לפניכם, הפטור הוא רק מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע העבודות הללו.
2. העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות.
3. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.
4. יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה.
5. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.
6. כל בניה הנבנית במסגרת פטור מהיתר בניה מחויבת להבנות בהתאם להוראות התכניות החלות ולהנחיות המרחביות שבעה הוועדה. כל בניה אחרת, גם אם היא תהיה תואמת לחוק ולתקנות, תיחשב כעבירת בניה.  
אין בהנחיות המרחביות כדי לפגוע בהוראות הקבועות בתכניות בנין עיר תקפות החלות במגרש בנושאים אלה.  
ככל שקיימת סתירה או איי התאמה בין האמור בהנחיות המרחביות לבין האמור בתכניות או בחוק, יגברו הוראות החוק והתכניות החלות.  
הנחיות מרחביות הינן הנחיות אשר הוועדה המקומית קובעת בנוגע למרחב התכנון שלה בנושאים שאינם מפורטים בתכנית או בתכנית בינוי ובעיקר בנושאים אלו:  
- חזותו ומראהו החיצוני של בניין.  
- מפלס הכניסה לבניין.  
- השתלבות הבניין בסביבתו.  
- חיבור לתשתיות.  
- כל עניין נוסף שיקבע שר הפנים – הנחיות מרחביות יפורסמו בהקדם.
7. במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – אין פטור מהיתר.
8. לכל עבודה הפטורה מהיתר, יש למלא "טופס דיווח על ביצוע עבודה פטורה מהיתר", בהתאם להוראות החוק וההנחיות המרחביות.  
מידע נוסף קיים באתר של משרד הפנים – מנהל התכנון: "שער המידע לרישוי ובניה",



### שינויים בסמכות מהנדס הועדה:

תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992\*  
המהנדס רשאי להתיר שינויים בהיתר במהלך ביצוע העבודה אם נתקיימו כל אלה:

- (1) הבקשה לשינויים הוגשה בתוך תקופת תקפו של ההיתר;
- (2) השינויים נראים לו דרושים, לצרכי התאמתו של ההיתר, במהלך ביצועה של העבודה;
- (3) השינויים אינם עומדים בסתירה לאמור בחוק, בתקנות הבניה, בתקנות חישוב שטחים, בתקנות סטיה ניכרת ובתקנות אחרות לפי החוק, וכן בתכניות ובתנאים של הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות הבניה;
- (4) אין בשינויים תוספת לשטחי הבניה הכוללים ולמספר הקומות המותר על פי ההיתר;
- (5) השינויים נמנים עם אחד או יותר מהסוגים המפורטים בתקנה 4.  
בתקנה זו, "תכנית" - לרבות תכנית שהופקדה, נספחים לתכנית בעניין עיצוב ארכיטקטוני, בינוי או פיתוח, המהווים חלק מתכנית כאמור בפרק ג' לחוק, ותנאים שקבעה הועדה המחוזית לפי סעיף 78 לחוק.

אלה הם הסוגים של שינויים שניתן להתירם לפי **תקנה 6, (היה כתוב תקנה 4) בכפוף** לקיום האמור בפסקאות (1) עד (4) שבה, ובלבד שהמהנדס שוכנע שאין בשינוי פגיעה בעיצובו של הבנין:

- (1) שינויים בצורתם ובמיקומם של חלקי בנין ושל שלד הבנין, שיש בהם, לדעת המהנדס, שיפור בתפקודיו של הבנין או בעיצובו;
- (2) שינויים בחלוקה של שטחי הבניה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; לענין תקנה זו, "דירה" – כהגדרתה בסעיף 145 לחוק;
- (3) שינויים הטעונים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בחלוקת השטחים הנועדים לחלקי השירות של הבנין, לפי תקנות חישוב שטחים, ובלבד -
  - (א) שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבנין או מעליה;
  - (ב) שסך כל השטח שמבוקש לשנותו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בהיתר או בתכנית כשטחים למטרת שירות כאמור, הכל לפי הנמוך מביניהם;
- (4) שינויים במספר הפתחים לבנין, במיקומם, בצורתם או בגודלם;
- (5) שינויים במיתקנים הטכניים החיצוניים של הבנין והוספה או גריעה מהם, ובלבד שאינם שטחים בנויים, והשינויים אינם פוגעים בתיפקוד הבנין ובתנאי הסביבה;
- (6) שינויים בבליטות ובמעקים;
- (7) שינויים בחומרי הבניה ובגימור הבנין;
- (8) שינויים במפלס הכניסה הקובעת לבנין ככל שהם מחוייבים, לדעת המהנדס, על פי שיקולים הנוגעים לגישה לבנין או לפיתוח השטח שמסביבו;
- (9) שינויים בגובה כל קומה מקומות הבנין עד כדי 10 אחוזים, בדרך של הוספה לגובהה של קומה או גריעה ממנה, ובלבד שסך כל התוספות לא יעלה על 2 מטרים;
- (10) שינויים בעבודות פיתוח בחצר הבנין, ככל שהם נוגעים לגבהים, למיקום שבילים, לרחבות,



- לחמרי גמר, גיבון וכיוצא באלה;
- (11) תוספת במספר המדרגות או גריעה ממנו, שינוי בצורתן או במידותיהן, בכבשים או במעקים ובלבד ששינויים אלה לא יפחיתו את אפשרויות השימוש, בידי נכים, באותם חלקי הבנין שמיתקנים כאמור נועדו לשרת.
5. מהנדס המתיר שינוי בהיתר לפי תקנות אלה, ינמק, בכתב, לגבי כל שינוי את הצורך בו להתאמה במהלך ביצוע העבודה ומדוע אינו גורע מעיצובו של הבנין.
6. היתר שניתן שלא בהתאם לתקנות אלה או בחריגה מסמכויות המהנדס לפיהן - בטל, ומי שנתן את ההיתר יהיה צפוי לעונשים הקבועים בכל דין.
7. בקשה לשינויים בהיתר לפי תקנות אלה, תוגש לפי טופס בקשה לשינויים בהיתר שבתוספת לתקנות הבניה, בליווי הנמקה בכתב ובליווי מיפרט שיכלול תיאור מלא של השינויים המבוקשים; הבקשה לשינויים תהיה חתומה ביד מבקש ההיתר וביד מי שערך את הבקשה להיתר שלגביו מתייחסת הבקשה לשינוי.
8. המהנדס ייתן את החלטתו לגבי בקשה שהוגשה כנדרש תוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה; לא נתן המהנדס החלטה בבקשה במועד האמור או שסירב לאשר את הבקשה, יודיע בכתב למבקש בתוך המועד האמור את הנימוקים לדחיית ההחלטה או הסירוב לבקשה.

## הגשת בקשה להיתר בנייה וקליטתה

### א. עריכת בקשה להיתר בניה:

1. הנחיות אלו נועדו כדי להבהיר, באופן כללי, את הדרישות לצורך הכנת בקשה להיתר בנייה. עמידה בתנאים דלהלן תאפשר לזרז את קליטת הבקשה, בדיקת הבקשה ואישורה.
2. בקשה להיתר תקלט בוועדה המקומית רק לאחר שתמצא עומדת בתנאי סף ולאחר תשלום פיקדון.
3. את הבקשה צריך לערוך אדריכל, מהנדס מבנים, הנדסאי אדריכלות או הנדסאי בניין, לפי העניין. תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967 קובעות מי רשאי לערוך את הבקשה על פי מורכבות המבנה.
4. הבקשה תוגש בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ותקנות תכנון הבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, ותכלולנה, בין השאר, את המפורט להלן:

- ❖ תנאי סף לפתיחת בקשה, דגשים לעריכת הבקשה וגיליון דרישות מתעדכנים באתר האינטרנט ומשתנים לפי מהות ההיתר.
- ❖ ניתן למצוא אותם תחת לשונית < מחלקת רישוי > נהלים.

### הוכחת בעלות לזכויות:

#### נסח טאבו:

"נסח טאבו" מלשכת רישום מקרקעים יכלול את כל שמות בעלי החלקה. הנסח יהיה מעודכן לתאריך סמוך ככל האפשר למועד ההגשה (ולא יאוחר מחצי שנה לפני מועד ההגשה).



את הנסח ניתן להזמין בלשכת רישום המקרקעין או באמצעות הדפסה מאתר האינטרנט.

קרקע בבעלות ר.מ.י יש להגיש העתק הסכם חכירה ולאו הסכם פיתוח בנוסף לנסח טאבו.

### ב. שלבי הטיפול בבקשה להיתר:

1. **קליטת הבקשה:** בכפוף לעמידה בתנאי סף ובתשלום פיקדון.
2. **בדיקת הבקשה:** לאחר הגשת הבקשה, תיערך בדיקה ע"י בוחנת רישוי של הועדה.
3. **העברת הערת למבקש ההיתר:** הועדה תעביר למבקש ולעורך הבקשה גיליון דרישות והערות בדיקה הנחוצים לצורך קידום הליכי הרישוי.
4. לאחר שתוגש לוועדה בקשה להיתר מתוקנת הכוללת את כל הדרישות והאישורים הנדרשים ע"י הוועד היא תשובץ לדיון ברשות רישוי או בוועדת משנה.
5. **דיון בוועדה המקומית / רשות רישוי לתכנון ולבנייה:**  
כאשר הבקשה תואמת את דרישות החוק, התקנות והתב"ע החלה, תובא הבקשה לדיון ברשות רישוי.  
5.1. כאשר הבקשה אינה תואמת את דרישות התב"ע ודרישות הוועדה המקומית (הקלות, שימוש חורג וכו'..) או במקרים מיוחדים, תובא הבקשה לדיון בפני חברי וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
6. **בקשה למתן הקלה או שימוש חורג:**
  - 6.1. הוועדה המקומית רשאית לאשר במקרים מסוימים סטייה מהוראות תכנית המתאר- במסגרת הליכים של הקלה או שימוש חורג.
  - 6.2. יש לציין שהבקשה להקלה כרוכה בהליך מורכב (פרסומים, התנגדויות, בעלות כספית וכיו"ב) מומלץ לשקול כדאיות הגשת בקשה להקלה/שימוש חורג.
  - 6.3. אישור הקלה או שימוש חורג כרוך בתשלום היטל השבחה.
  - 6.4. הנחיות לפירסום בקשה להקלה או שימוש חורג < אתר האינטרנט < לשונית רישוי < נהלים.
  - 6.5. הוועדה המקומית תאפשר להגיש התנגדות לבקשה בתוך 15 יום מהתאריך האחרון למשלוח ההודעות או הפירסום.  
במידה ותוגשנה התנגדויות, הן תצורפנה לבקשה לקראת הדיון בוועדה המקומית. המבקש או המתנגד רשאים לערור על החלטת הוועדה המקומית בפני וועדת ערר **תוך 60 (היה)** או **כתוב 30 יום** יום מיום קבלת החלטת הוועדה המקומית, בתקופה זו לא יוצא היתר בנייה.
  - 6.6. טיפול בבקשה להיתר במקרקעין משתפים אשר לא נחתמה ע"י כל השותפים בנכס: במקרה של הגשת בקשה להיתר בנכס הרשום במקרקעין משותפים אשר לא חתמו על



## שרונים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה

אבן-יהודה, כפר-יונה, פרדסיה, קדימה-צורן, תל מונד, אליכין.

הבקשה, תשלח הוועדה המקומית בדואר רשום, על חשבון המבקש, עותק הבקשה אל כל אחד מהשותפים אשר לא חתם עליה. (תקנה 2 ב').  
הוועדה המקומית תאפשר לשותפים להגיש התנגדות בכתב תוך 30 יום מיום משלוח ההודעה.

במידה ואחד השותפים או יותר הגישו התנגדותם לבקשה, ההתנגדויות יובאו לדיון בפני הוועדה המקומית וכמו כן יזומן המתנגד והמבקש לדיון.

למתנגד ולמבקש תינתן ארכה של 60 (היה כתוב 30 יום) יום לפנות לוועדת ערר או לערכאות משפטיות. בתקופה זו לא יוצא היתר בנייה.

### 7. החלטת הוועדה המקומית

לאחר אישור הבקשה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, או ע"י רשות הרישוי, תישלח למבקש הודעה על החלטת הוועדה ועל דרישות שיש להשלים לצורך קבלת היתר.  
במידה ודחתה הוועדה המקומית או רשות הרישוי את הבקשה להיתר בניה, רשאי כל צד הרואה עצמו נפגע ע"י הדחייה, לערור על כך בפני וועדת ערר מחוזית תוך 60 יום (היה כתוב 30 יום) מיום קבלת החלטת הוועדה/ רשות הרישוי.

**\*\* להכניס את השלבים במערכת רישוי זמין.**