

## בקשה להיתר בניה

### מתי דרוש היתר בניה ?

- לצורך התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה
- לצורך הקמה, הוספה או הריסת הבניין(למעט הריסה לפי צו בית המשפט)
- לצורך כל שימוש בקרקע(כולל שימוש חורג)
- לצורך ביצוע עבודה המשנה את פני הקרקע(למעט עבודות לפי חוק המים, הניקוז, ע"י רשות ציבורית-חשמל, רדיו, טלפון, למטרות חקלאיות, חציבה וכרייה, צה"ל, קידוח נפט, חפירות ארכיאולוגיות, לצורכי קבורה)
- לצורך ביצוע עבודה מצומצמת (נוהל מקוצר) במקרים כגון:הצבת תורן, דוד-שמש, מיצלה, תנור הסקה דירתי, ארובה וצנרת-דלק, הקמת גדר שגובהה עד 1.5 מ'

### היתרי בניה ושימוש לסוגיהם

כל בנין המחויב בהיתר בניה מוגדר בחוק כדלקמן: "בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות- כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע: קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל. להלן סוגי הפעולות המחייבות קבלת היתר בניה:

- התווייתה של דרך סלילתה וסגירתה.
- הקמתו של בניין, הריסתו, הוספה לבנין קיים, למעט שינוי פנימי.
- שימוש חורג במקרקעין.
- חציבה, חפירה, כריה מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, למעט נושאים הפטורים בתקנות.

כל היתר בניה כפוף להוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970. תקנות אלה מסדירות את הליכי הדיון ומתן היתר הבניה וכוללות הוראות מפורטות לבניה שמטרתן הבטחת בטיחות, שלום הציבור ובריאותו. חובתה של ועדה מקומית למסור לכל המבקש, מידע תכנוני הנוגע לכל אזור ואתר, לרבות מידע אודות התוכניות החלות על הקרקע או המופקדות (והעשויות לכן לחול עליה בהמשך) והוראות הבניה המפורטות בהן. כל המבקש היתר בניה זכאי כמובן לקבל מידע מפורט הרבה יותר. המידע נמסר בתמורה לתשלום אגרות הקבועות בתקנות. היתר התואם את הוראות התוכניות ניתן על-ידי רשות הרישוי המקומית הכוללת בין השאר את יושב ראש הועדה המקומית ומהנדס הועדה. על כל סירוב של רשות רישוי כזו, ניתן לערור לועדת ערר.

### תוקפו של היתר הבניה

תוקפו של היתר הבניה מוגבל בזמן-החלטה לתת היתר או לחדשו, תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודע למבקש על האישור. תוקפו של היתר הוא ל-3 שנים (ניתן מטעמים מיוחדים לתת היתר ל-5 שנים). כאמור, אם לא הוחל בעבודה או בשימוש תוך שנה מהוצאת ההיתר-בטל ההיתר במקרים מסויימים ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר באמצעות הגורם שהנפיק אותו.

### הקלות

הועדה המקומית במליאתה או בועדת המשנה מוסמכת לאשר הקלה. הקלה הינה הרשאה לבצע עבודה הטעונה היתר בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת, ושאינן בה משום שימוש חורג. ועדה מקומית רשאית לאשר רק הקלות שאינן בהן סטייה ניכרת מהתכנית. סטייה ניכרת הינה תוספת זכויות בניה אם התוכנית הופקדה לאחר 1/8/1989! - ; אם התוכנית הופקדה לפני 1/8/1989, ניתן להוסיף זכויות בניה מוגבלות כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשכ"ז 1967.

כאמור הועדה המקומית מוסמכת להעניק הקלות שאינן נחשבות סטייה ניכרת (בנושאים כגון: קווי בנין, מס' קומות ומקומות חניה), אך תקנות סטייה ניכרת מגבילות את סמכותה של הועדה גם בהענקת הקלות בתחומים אלה. תנאי למתן הקלה הינו פרסום הבקשה בעיתונות ושליחת הודעות לבעלי הזכויות בקרקע ובחלקות גובלות, אשר עלולים להיפגע אם תינתן ההקלה למבקש; שמיעת התנגדויות לבקשה-ככל שהוגשו וקבלת הכרעה. על החלטות הועדה המקומית ניתן לערור לועדת ערר.

### שימוש חורג

הועדה המקומית מוסמכת לאשר היתר לשימוש חורג. שימוש חורג בקרקע או בבניין, הוא שימוש למטרה שלא הותרה לפי כל תכנית או תקנה שלפי החוק (או לפי היתר), חלות על הקרקע או הבניין. כלומר שימוש חורג יכול שיהיה בחריגה מתכנית או מהיתר קודם שהוצא לבנין או לקרקע. תקנות סטייה ניכרת אוסרות על מתן היתר לשימוש חורג אם השימוש בבניין או בקרקע יש בו שינוי מהיעוד שנקבע בתוכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה. בטרם מתן היתר לשימוש חורג, יש לפעול בדומה לנדרש בהקלות: דיון בהתנגדויות שהוגשו (אם הוגשו) וקבלת הכרעה. על החלטות הועדה המקומית בעניין היתרים בשימוש חורג, ניתן לערור בפני ועדת הערר. היתר לשימוש חורג על קרקע חקלאית מוכרזת מחייב קבלת אישורים נוספים: גם של הועדה המחוזית ושל הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ("הולקחש"פ").

### תוכנית לשימושים חורגים

לעיתים קורה שתוכנית משנה את ייעודי הקרקע או את השימושים המותרים בקרקע. במצב דברים זה, עלול שימוש שהיה מותר בעבר בהיתר, להפוך להיות שימוש חורג אסור! כך למשל אזור מסוים יועד ואושר בעבר לתעשייה וכך הוקם בו מפעל

תעשיית כדון. לימים הוחלט להפוך את האזור לשכונת מגורים ובמקרה כזה, הופכים המפעלים למבנים חורגים אסורים! לעיתים התוכנית המשנה (זו המייעדת את הקרקע לייעודה החדש – האחר), קובעת הוראות מעבר לרבות תקופת הסתגלות. לעומת זאת, לעיתים הדבר נעשה רק בתוכנית שניה ומשלימה לפי פרק ז' לחוק. תוכנית זו, (הנעשית לפי פרק ז'), קובעת לכל מגרש ומגרש את תקופת השימוש החורג שבמהלכה ניתן להמשיך ולעשות בקרקע שימוש חורג, וזאת בשים לב לתקופה המשוערת להמשך קיומו של הבניין (בהתחשב בגילו ובמצבו). לרבות התקופה המשוערת להמשך קיומו היעיל של הבניין מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה, וכן בהתחשב במידתה ואופייה של החריגה של הבניין מהתוכנית החדשה ובהתחשב באופיו הציבורי של הבניין. תוכנית זו, (הנעשית לפי פרק ז' לחוק), מובאת לאישור באותם הליכים הנהוגים במקרה של תוכנית מתאר מקומית (לרבות הפקדתה להתנגדויות).

## על היתר הבניה

### הבית וסביבתו

קבלת היתר בניה, ביצוע הבניה וקבלת אישורים בגמר הבניה עשויים שלבים רבים לא בגלל טעמים בירוקרטיים 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 בניה. 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.

### מהו היתר בניה

היתר בניה הוא האישור הניתן בהתאם לחוק התכנון והבניה כדי לאפשר בניית בניינים או כל פעולת בניה אחרת זזה על פי תכנית בניין עיר מאושרת ועל פי תקנות הבניה. הבונה ללא היתר בניה או בסטייה מההיתר צפוי לתביעה משפטית לתשלום קנס כספי או לחילופין למאסר וכן להריסת אותו מבנה שהוקם ללא היתר. כמו כן יכולה הועדה לדרוש אי חיבור המבנה לרשת המים והחשמל או ניתוק מהם. היתר בניה הוא אמצעי לשמירה על התפתחות הישוב, חזותו ואופיו כפי שהם מוגדרים בתכניות בניין ערים.

### מתי דרוש היתר בניה

לפני כל פעולת בניה או הריסה לרבות הקמת בניין, הרחבתו, או שינוי בחיצוניותו, שינוי בייעודו (למשל ממגורים למשרדי), 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.

## 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 הועדה המקומית.

### 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 לועדה שני עותקי מפת מדידה מצבית בקנ"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.

### 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 שייציג לך תעודת רישוי בתוקף ממשרד העבודה.

## דרישות לקבלת בקשה להיתר

- טופס בקשה להיתר (תיק רוד ומפרט) ממולאים במדויק ובבירור על כל פרטיהם וחתימותיהם של עורך הבקשה, המבקש, האחראי על ביצוע השלד והאחראי לביקורת. (טפסים אלה ניתן לרכוש במשרדי הועדה).
- מפה מצבית עם סימון קווי בניין (כמפורט למעלה).
- תשריט חלוקה
- אישור מנהל מקרקעי ישראל (פרט לבקשות שאינן כרוכות בתוספת בנייה או שינוי יעוד) על קרקע שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל.

- נסח טאבו מעודכן (שישה חודשים)
- אישור הרשות המקומית
- ייפוי כוח (אם דרוש)
- פרטיהם של מנהלי החברה ובעלי מניותיהם הרשומים ברשם החברות (במידה והמבקש הוא החברה) מאושר ע"י עו"ד או רו"ח של החברה.
- המצאת צילום רישיון של עורך הבקשה והאחראי לביצוע השלד (במידה ורשיון זה טרם הומצא לוועדה).
- תשלום מקדמה(אגרות בנייה) .
- צילום תעודת הזהות של המבקש.

### בקשה להקלה/שימוש חורג

יש למלא בדף המפרט את מהות ההקלה/שימוש חורג המבוקשים, לקבל נוסח פרסום ולפרסם את הבקשה בשלושה עיתונים (עיתון ערב שני מקומונים) – 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) יבדק ע"י הועדה ואם יימצאו ליקויים יהיה על עורך הבקשה לתקנם.

## המפרט

- 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:
- צפון אחד לכל השרטוטים
  - תרשים סביבה (קנ"מ 1:2500) עם מספר גושים וחלקות ורזטות הדרכים
  - 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.
  - יש לציין גובה מפלס הכניסה למבנה המבוקש וגבהים סופיים מבוקשים למגרש כמו כן יש לציין גובה אבסולוטי.
  - גדרות ומבנים מבוקשים ייצבעו באדום.
  - חישוב השטחים הקיימים והמוצעים בנפרד לפי תרשים סכימטי.
  - תכניות התנוחה של כל קומות הבניין בקנ"מ 1:100 לרבות קומת עמודים מפולשת, קומת מרתף בציון מידות חיצוניות ופנימיות, ציון יעוד כל חדר וחלל תכנית גג עם שיפועים וסימון מערכת סולארית.
  - 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 נוסף הדרוש להכרת המבנה.
  - חזיתות בציון פני הקרקע הטבעיים והסופיים, גובה מפלס הדרכים הגובלות, גובה מפלסי הכניסות, חומרי גמר וצבעם.
  - על פי דרישת מהנדס הועדה יש להראות חזיתות של בניינים גובלים.
  - חתך בקנ"מ 1:20 של גדרות או קירות תומכים עם ציון חומרי הבניה והגמר.
  - תכניות וחתכים של ממ"ד בקנ"מ 1:50
  - הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש על רקע מפת מדידה. 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.
  - במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להחתים את השכנים הגובלים במגרש על המפה המצבית.
  - תשריט חלוקה חתום ע"י כל השותפים בחלקה.
  - במקרה של בית משותף יש להחתים את בעלי הדירות. במידה וחלק מהשכנים ו/או השותפים מסרבים לחתום פנה לוועדה לייעוץ.

## 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:  
אם אין בבקשה חריגות מתכנית בניין ערים מאושרת תעבור בקשתך לדיון ואישור מהיר בוועדת הרישוי. אם בבקשה מבוקש חריגות כלומר חריגות מתכנית בנין ערים המותרת על פי חוק בקווי בניין, גובה בניין או שטח – תובא הבקשה לדיון במליאת הועדה המתכנסת פעם בחודש.  
אם תוגש התנגדות להקלה המבוקשת יובאו לדיון הועדה ההתנגדות ותיק הבקשה גם יחד והועדה תחליט אם לקבל את ההתנגדות או לדחותה. למתנגד ולמבקש הזכות לערור על החלטת הועדה המקומית בפני ועדת ערר מחוזית. החלטת ועדת הערר היא קובעת ובהתאם לה תפעל הועדה המקומית.

לאחר החלטת הועדה המקומית תשלח 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.

#### **דרישות ותנאים בעת הבניה**

עם קבלת היתר הבניה מותר להתחיל בעבודות בניה. התחלת בניה הוגדרה כהתחלת החפירות. יש להודיע לועדה על התחלת הבניה. 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. מתווה הבניין חייב להיעשות בעזרת המודד המוסמך שהכין את המפה המצבית. לאחר השלמת בניית המתווה יש להמציא לועדה אישור המודד על התאמת קווי הבנין לתכנית המאושרת.

#### **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 מסומך 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 העבודה בקנ"מ 1:50.

#### **חיבור חשמל ותעודת גמר**

בגמר הבניה תוגש לועדה בקשה להוצאת תעודת גמר ואישור חיבור חשמל לחברת החשמל לשם כך יש להמציא לועדה 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 הועדה תשלח בדואר.