

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

גני תקווה



שלב היתר בנייה

(מסלול רישוי מקוצר)

שלב קבלת היתר בנייה

רשימת עבודות איתן ניתן לבקש היתר במסלול מקוצר ראה בנספח א'

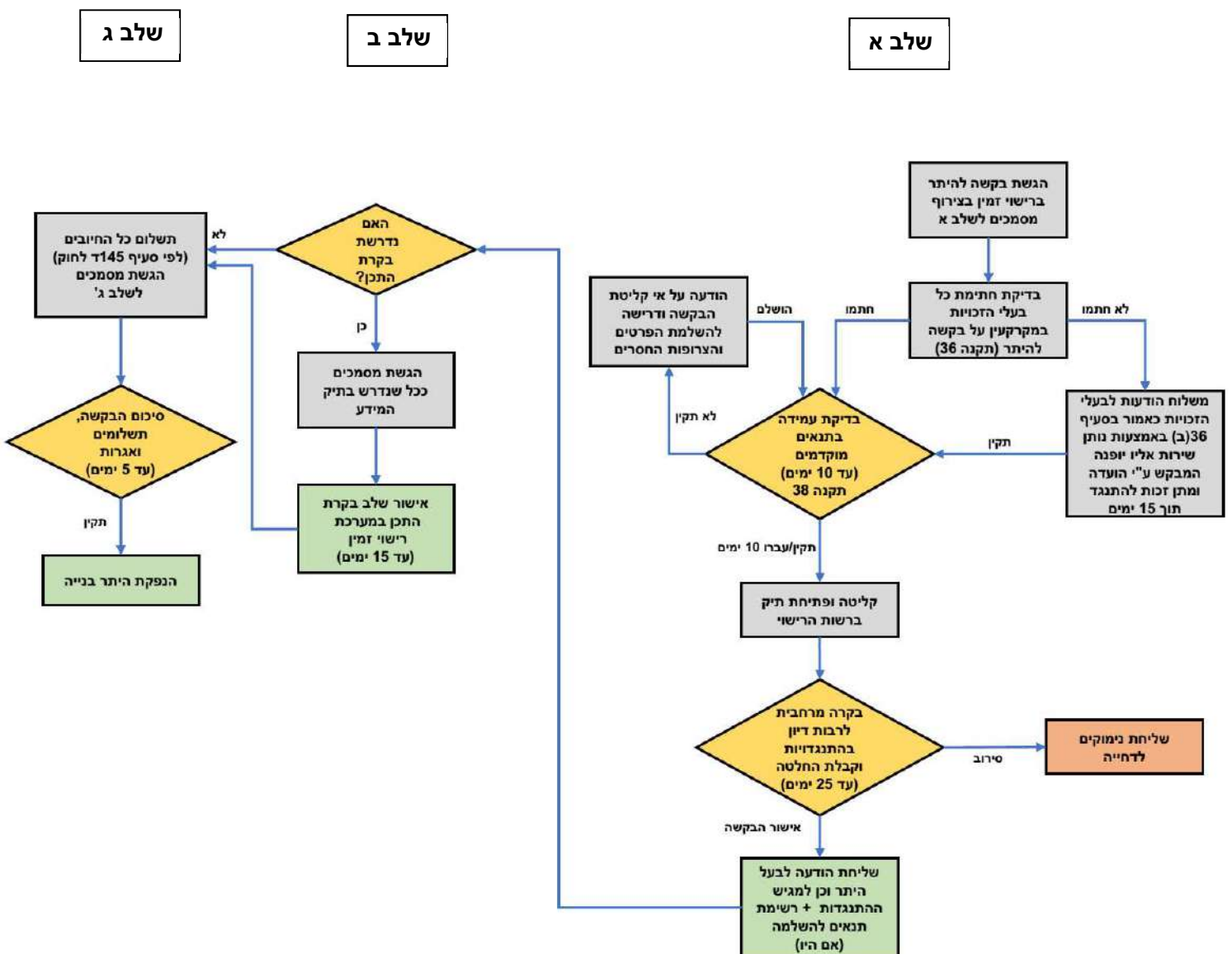
שלב קבלת היתר כולל שלושה תתי שלבים:

- א. הגשת מסמכים לבדיקה מרחבית והחלטה של רשות הרישוי.
- ב. הגשת מסמכים לשלב בקרת תכן (ככל שנדרש).
- ג. הגשת הצהרות + הסדרת תשלום.

בכל אחד מן השלבים שלהלן יידרש מילוי תנאים בהתאם לרשימות המצורפות.

תיאור סכמתי של השלבים:

(על פי תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017 (להלן "תקנות"))



1. רשימת מסמכים לשלב א

מס' מסמך	אישור/בדיקה נדרש	סימוכין
1.1	אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה	תקנות הרישוי סעיף 33 (1)
1.2	נסח רישום במרשם המקרקעין / הוכחת בעלות	תקנות הרישוי סעיף 33 (4)
1.3	העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה): 1. עורך בקשה ראשי (ועורכי משנה אם קיימים) 2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים 3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו-3 לחוק 4. ממונה על שיטת בנייה חדשה	תקנות הרישוי סעיף 33 (5)
1.4	קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך נושא תאריך אשר חל לכל המאוחר 12 חודשים לפני מועד הגשת הבקשה להיתר	תקנות הרישוי סעיף 33 (6)
1.5	קובץ תכנית ראשית (ככל שנדרש לפי סוג העבודה המבוקשת)	תקנות הרישוי סעיף 33 (7), בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה ותוספת לתקנות הרישוי.
1.6	קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה	תקנות הרישוי סעיף 33 (8)
1.7	קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה 24	תקנות הרישוי סעיף 33 (9)
1.8	קובץ אשרור מקוון או סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36(ב) או 36(ו)(6), וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהעדר מענו של בעל זכות במקרקעין יצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 36(ד)(2)	תקנות הרישוי סעיף 33 (10)
1.9	העתק אישור לפטור מביצוע התאמות נגישות כאמור בסעיף 1158 לחוק, אם מבוקש פטור	תקנות הרישוי סעיף 33 (11)

סימוכין	אישור/בדיקה נדרש	מס' מסמך
	וניתן אישור לכך (ככל שנדרש לפי סוג העבודה המבוקשת)	
תקנות הרישוי סעיף 32 וסעיף 33 (14)/(15)	אישור / חוות דעת ממוסד שאינו מוסד תכנון אך מהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר (ככל שנדרש לפי סוג העבודה המבוקשת)	1.10
תקנות הרישוי סעיף 33 (16)	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה	1.11
תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), 2017, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (18)	בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה – (א) נספח שיפורט בו שם השיטה, מספר אישורה, תקופת תוקפה, מועד אישורה והיקף יישומה כפי שקבע הגוף המוסמך (ב) העתק תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה כהגדרתו בחוק, ולפיו התכנון המוצע תואם את הכללים וההתניות שנקבעו באישור הזמני או באישור הקבוע (ג) העתק אישור בעל השיטה כי מסר לגוף המוסמך, על כוונתו להגיש את אותה בקשה להיתר	1.12
בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה	נספח תנועה וחניה ככל שנדרש לפי סוג העבודה המבוקשת)	1.13
	תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר גז (ככל שנדרש לפי סוג העבודה המבוקשת)	1.14

2. שלב ב (בקרת תכנ)

העבודות על פי תקנות אלה אינן טעונות אישור של מכון בקרה, למעט עבודות על פי תקנות 40 עד 42 ותקנה 45 הטעונות אישור של מכון בקרה כי ביצע בקרת תכנ ובקרת ביצוע ותוצאות הבקרה תקינות.

רשימת נספחים לשלב ב.

מס' מסמך	אישור/בדיקה נדרש	סימוכין
2.1	נספח מיגון (להגיש חתום ע"י הג"א)*	בהתאם להוראות פיקוד העורף
2.2	נספח יציבות*	בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה
2.3	נספח בטיחות אש (להגיש חתום ע"י כ"א)*	בהתאם להוראות נציב כבאות והצלה
2.4	נספח סניטארי*	בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה
2.5	נספח אוורור*	בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה
2.6	נספח דוח קרקע וביסוס*	
2.7	נספח ניקוז*	בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה

בנוסף על עורך הבקשה לפנות ישירות אל מוסדות המפורטים מטה ככל שאישורם נדרש לצורך מתן היתר (בהתאם לתיק המידע והחלטת הוועדה):

מחלקה המאשרת	שם האחראי	טלפון	מייל
תברואה – מנהל מח' תפעול	נר איראלי	035310844	nira@gantik.org.il
ניקוז – מנהל מח' תשתיות	יצחק רפאלוביץ	035310855	itzhakr@gantik.org.il
מים/ביוב – תאגיד "מי תקווה"	מהנדס התאגיד	1800804080	info@mei-tikva.co.il
הג"א	מהנדס מחוז דן	035598714	
כיבוי אש – ראש מדור	עמנואל משייב	036987777	zipiz@102.gov.il

במידה ונערכו שינויים בתכנית הראשית כתוצאה מהדרישות שעלו בבקרת התכנ, יגיש עורך הבקשה למהנדס דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה או הצהרה חתומה בידי עורך הבקשה, כי לא נערכו בבקשה שינויים בעקבות בקרת התכנ.

שלב הגשת הנספחים ובדיקת האישורים המפורטים מעלה ימשך עד 15 ימי עבודה.

לתשומת לבך: תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא 45 ימים מיום שהתקבלה. עורך הבקשה רשאי לבקש הארכה לעוד 45 ימים במידה ויש עיכוב בשלב בקרת התכנ אך לא יאוחר מתום 30 ימים מיום מתן ההחלטה.

* - במידה ונדרש ע"פ תיק מידע.

3. שלב ג (קבלת היתר בנייה)

רשימת מסמכים ודרישות לשלב ג:

מס' מסמך	אגרות הבנייה/אישור	סימוכין
3.1	הצהרה שהבקשה עומדת בתנאים מוקדמים**	
3.2	אישור בקרת התכן או הצהרה שלא נדרש**	
3.3	הצהרה שהבקשה תואמת למידע שנמסר, לתכניות, להנחיות המרחביות ולהוראות אחרות לפי החוק ולפי כל דין**	
3.4	הצהרה על שליחת הודעה למגשי ההתנגדות**	
3.5	אגרת בנייה	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, תוספת שלישית (תקנה 19)
	ערבות לביצוע תנאי ההיתר	תקנות התכנון והבניה(רישוי בנייה), תקנה 70
3.6	היטל השבחה	
3.7	היטלי פיתוח	

שולמו החיובים, או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת התשלומים כאמור בסעיף 145(ד)(1) לחוק, או התקיימו התנאים כאמור בסעיף 145(ד)(2) לחוק, תיתן רשות הרישוי את ההיתר בתוך **חמישה** ימים מיום הגשת אישור מכון הבקרה, ככל שנדרש.

לתשומת לבך:

- 1) לא נתנה רשות הרישוי את ההיתר למבקש אף שהתקיימו התנאים המנויים בתקנה 20 או 21 לפי העניין, יראו את **הבקשה להיתר כהיתר**, אלא אם כן הוגשה השגה לוועדת הערר כאמור בסעיף 152א(2) לחוק, או שטרם חלף המועד להגשתה.
- 2) נדחתה ההשגה ולא נתנה רשות הרישוי את ההיתר למבקש, שהתקיימו התנאים המנויים בתקנה 21, יראו את **הבקשה להיתר כהיתר**.

** כאשר החלטה לתת ההיתר התקבלה אוטומטית לאחר 25 ימים בבדיקה מרחבית ללא החלטה של רשות הרישוי.

טבלת מסמכים נדרשים לפי סוג העבודה המבוקשת

סוג העבודה:	מספר תקנה	פירוט העבודה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	נדרשת מפת מדידה	פטור רשות מקרקעי ישראל	נדרשת תכנית ראשית	נדרשת תכנית ראשית מקוצרת (תנוחה בלבד)	נדרשת פיתוח בלבד	נדרשת בקרת תכן
סימן א': גדר וקיר תמך	23	גדר או קיר תמך		X	X			X	
	24	גדר המוקמת בידי רשות מקומית		X	X			X	
	25	גידור בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק		X	X			X	
סימן ב': גגון ומצללה	26	גגון, סוכך מתקפל וסככה	X		X		X		
	27	מצללה	X		X		X		
סימן ג': שימוש נלווה למבנה	28	רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע	X		X		X		
	29	מיתקן מכפיל חניה		X	X			X	
	30	שלט	X		X		X		
	31	מערכת מיזוג אויר	X		X		X		
	32	מיתקן הסקה בדירה	X		X		X		
	33	החלפה או שינוי רכיבים בבניין	X		X		X		
	34	שינוי חזית	X		X		X		
	35	מיכל גז	X		X		X		
	36	מיתקן ניטור	X		X		X		
	37	מבנה טכני	X		X		X		
סימן ד': מבנה טכני	38	תורן ואנטנה בתחום שדה התעופה	X		X		X		
	39	חממה		X			X		
סימן ו': תוספת למבנה קיים	40	תוספת ממ"ד לבניין מגורים בשטח מזערי או מגדל ממ"דים למבנה פשוט		X	X	X			X
	41	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע בבניין למגורים		X		X		X	
	42	תוספת בניה על גג בניין למגורים		X		X		X	
	43	הוספת מרפסת זיזית		X	X	X			
	44	סגירת מרפסת	X		X		X		
	45	הוספת מעלית		X	X	X			X
	46	מחסן			X		X		
	47	מבנה לשומר			X		X		
	48	עבודות פיתוח			X			X	

נדרשת בקרת תכן	תכנית פיתוח בלבד	נדרשת תכנית ראשית מקוצרת (תנוחה בלבד)	נדרשת תכנית ראשית	פטור רשות מקרקעי ישראל	נדרשת מפת מדידה	תרשים מתאר (פטור מפת מדידה)	פירוט העבודה	מספר תקנה	סוג העבודה:
		X		X		X	עבודות לשיפור נגישות	49	עבודות פיתוח והנגשה