

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

גני תקווה



שלב היתר בנייה

(מסלול מלא עם הקלות ופרסום)

שלב קבלת היתר בנייה

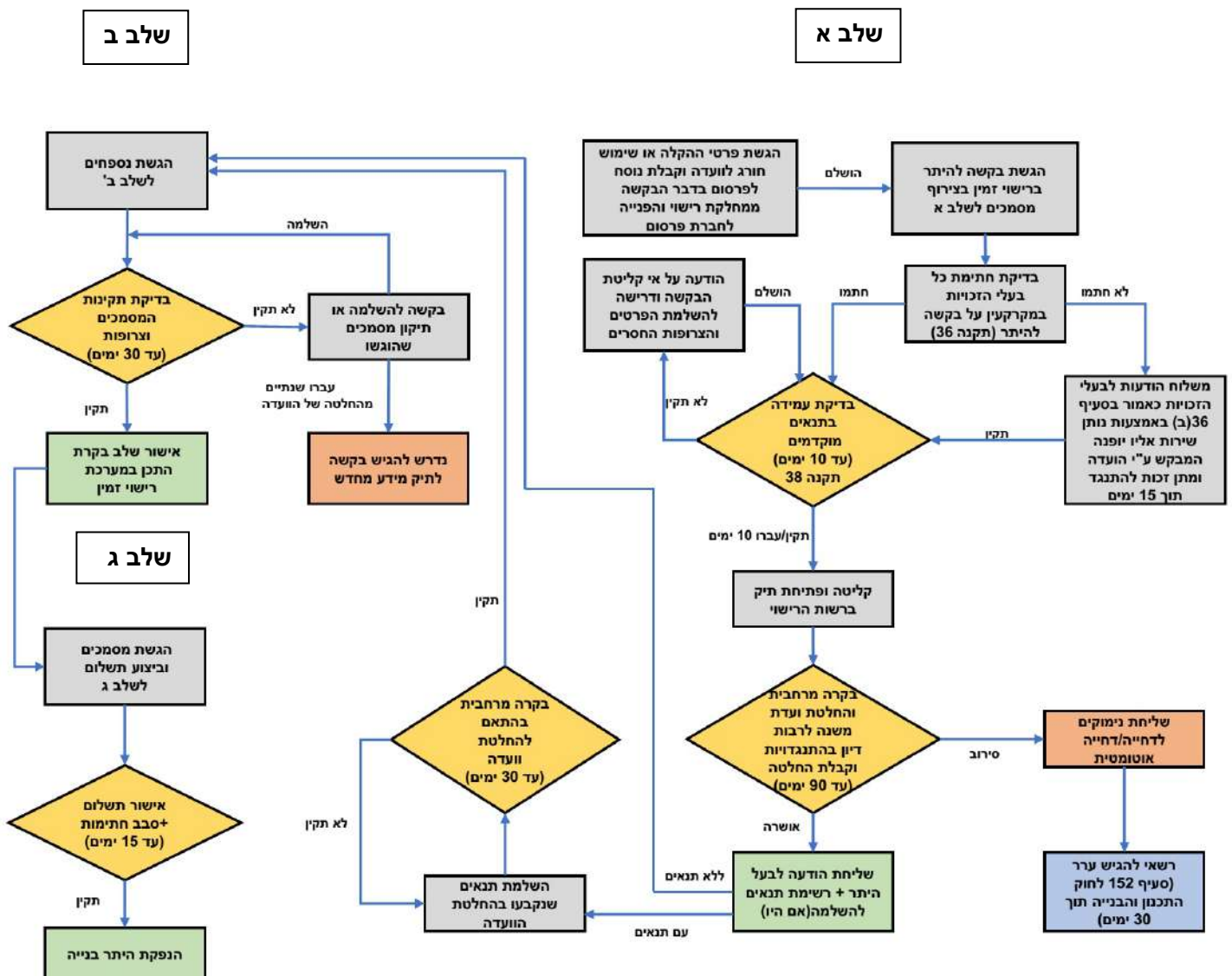
שלב קבלת היתר כולל שלושה תתי שלבים:

- א. הגשת מסמכים לבדיקה מרחבית והחלטה של ועדת משנה.
- ב. הגשת מסמכים לשלב בקרת תכן (מכון בקרה/רשות הרישוי).
- ג. הגשת תיקונים + הסדרת תשלום.

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

תיאור סכמתי של השלבים:

(על פי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן "תקנות הרישוי"))



1. רשימת מסמכים לשלב א

סימוכין	סוג מבנה		אישור/בדיקה נדרש	מס' מסמך
	בניה רוויה	צמודי קרקע		
תקנות הרישוי סעיף 106	נדרש	נדרש	קובץ צרופות לאחר פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק: 1. העתק הפרסום בעיתון. 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה. 3. העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק.	1.1
תקנות הרישוי סעיף 67	נדרש	נדרש	העתק אישור תשלום פיקדון	1.2
תקנות הרישוי סעיף 33 (1)	נדרש	נדרש	אשור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה	1.3
תקנות הרישוי סעיף 33 (4)	נדרש	נדרש	נסח רישום במרשם המקרקעין / הוכחת בעלות	1.4
תקנות הרישוי סעיף 33 (5)	נדרש	נדרש	העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים 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	1.5
תקנות הרישוי סעיף 33 (6)	נדרש	נדרש	קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך נושא תאריך אשר חל לכל המאוחר 12 חודשים לפני מועד הגשת הבקשה להיתר	1.6
תקנות הרישוי סעיף 33 (7) , בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה ותוספת לתקנות הרישוי.	נדרש	נדרש	קובץ תכנית ראשית	1.7
תקנות הרישוי סעיף 33 (8)	נדרש	נדרש	קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה	1.8
תקנות הרישוי סעיף 33 (9)	נדרש	נדרש	קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה 24	1.9

1.10	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)	נדרש	נדרש	תקנות הרישוי סעיף 33 (10)
1.11	העתק אישור לפטור מביצוע התאמות נגישות כאמור בסעיף 1158 לחוק, אם מבוקש פטור וניתן אישור לכך	אינו נדרש	נדרש	תקנות הרישוי סעיף 33 (11)
1.12	אישור / חוות דעת ממוסד שאינו מוסד תכנון אך מהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר	נדרש*	נדרש*	תקנות הרישוי סעיף 32 וסעיף 33 (14)/(15)
1.13	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה	נדרש	נדרש	תקנות הרישוי סעיף 33 (16)
1.14	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	נדרש*	נדרש*	תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), 2017, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (18)
1.15	נספח תנועה וחניה	אינו נדרש	נדרש	בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה
1.16	סקר עצים מאושר אצל פקיד יערות במידה ומבוקשת העתקה או כריתה של עצים במסגרת הבקשה.	נדרש	נדרש	בהתאם לנוהל כריתה/העתקה לעצים
1.17	תיאור פתרון האשפה וחשוב נפחי אשפה	אינו נדרש	נדרש	בהתאם להנחיות מרחביות
1.18	הדמיות חזיתות המבנה	אינו נדרש	נדרש	
1.19	אישור פיקוד העורף על פטור מביצוע ממ"ד ככל שמבוקש שלא להקים ממ"ד	נדרש	נדרש	
1.20	תיאום הנדסי מול חברת חשמל ישראל ככל שמדובר בבנייה חדשה	נדרש	נדרש	
1.21	תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר גז ככל שיש צורך	אינו נדרש	נדרש	

* - במידה ונדרש ע"פ תיק מידע.

2. שלב ב (בקרת תכנון)

לאחר שהתקבלה החלטת וועדת משנה או רשות רישוי לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לקבוע פגישה במחלקה רישוי הבניה, לשם קבלת הבהרות על החלטת הוועדה ותנאיה.

רשימת נספחים לשלב ב

סימוכין	סוג מבנה		אישור/בדיקה נדרש	מס' מסמך
	בניה רוויה	צמודי קרקע		
בהתאם להוראות פיקוד העורף	נדרש	נדרש	נספח מיגון (להגיש חתום ע"י הג"א)	2.1
בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה	נדרש	נדרש	נספח יציבות	2.2
בהתאם להוראות נציב כבאות והצלה	נדרש	נדרש	נספח בטיחות אש (להגיש חתום ע"י כ"א)	2.3
בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה	נדרש	נדרש	נספח סניטארי	2.4
בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה	נדרש	נדרש	נספח אוורור	2.5
	נדרש	נדרש	נספח דוח קרקע וביסוס	2.6
בהתאם לחוברת פירוט מוצגי חובה	נדרש	נדרש	נספח ניקוז	2.7
	נדרש*	נדרש*	חו"ד אקוסטית	2.8
תקנות הרישוי סעיף 33(17)	נדרש**	נדרש**	חו"ד סביבתית	2.9

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

על מבקש ההיתר לסרוק ולטעון למערכת הרישוי זמין את האישורים האמורים.

מחלקה המאשרת	שם האחראי	טלפון	מייל
תברואה – מנהל מח' תפעול	ניר 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 התכנון, יפרט עורך הבקשה את השינויים, וכן יצהיר כי התיקונים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון, אינם פוגעים בהתאמת הבקשה לתכנית, למידע ולהנחיות שנמסרו לו בתיק המידע ויטען את התכנית המתוקנת למערכת הרישוי זמין.

שלב בדיקת האישורים המפורטים מעלה ימשך עד 30 ימי עבודה.

לתשומת לבך: משך הזמן שנדרש לעורך הבקשה להשלים את התיקונים והנספחים לצורך בקרת התכנון לא ילקח בחשבון במניין הימים העומדים לרשות הרישוי לצורך בחינת הבקשה.

* - במידה ונדרש ע"פ תיק מידע.

** - במידה וניתנה החלטת רשות הרישוי במסגרת תיק המידע.

3. שלב ג (קבלת היתר בנייה)

תשלום אגרות והיטלים

בשלב זה על מבקש ההיתר לשלם את אגרות הבנייה בהתאם לדרישות תשלום שיופקו על ידי הועדה.

סימוכין	סוג מבנה		אגרות הבנייה/אישור	מס' מסמך
	בניה רוויה	צמודי קרקע		
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, תוספת שלישית (תקנה 19)	נדרש	נדרש	אגרת בנייה	3.1
	נדרש	נדרש	היטל השבחה	3.2
	נדרש	נדרש	היטלי פיתוח	3.3

לאחר תשלום אגרות הבנייה וההיטלים יועבר ההיתר לחתימת יושב ראש הוועדה ומהנדס הועדה. סבב החתימות ומסירת ההיתר יארך עד כ-15 יום.

לתשומת לבך: תוקף ההיתר הוא לשלוש שנים מיום שניתן (ובלבד שהחלו בבנייה תוך שנה).