

רוצה לבנות - מה לעשות?



רישוי בנייה ב-5 צעדים

אזרח יקר,

לפניך מדריך קצר שיעזור לך בצעדיך הראשונים בעולם רישוי הבנייה. המדריך כולל מושגי יסוד בתהליך ואבני דרך מרכזיות. לקריאה מעמיקה יותר ניתן לפנות לאתר GOV.IL.

מהו רישוי בנייה?

תהליך רישוי הבנייה מלווה את הבונה משלבי תכנון הבנייה ועד לסיום הבנייה. התהליך מתבצע מול הועדה המקומית לתכנון ובנייה. ועדות לתכנון ובנייה נמצאות בפריסה ארצית, לכל ישוב ועדה מקומית לתכנון ולבנייה אליה הוא שייך. את רשימת הועדות והיישובים ניתן למצוא באתר GOV.IL.

תהליך רישוי הבנייה מורכב מ-5 אבני דרך מרכזיות:



לרוב עבודות הבנייה יש לבצע את כל תהליך הרישוי ולקבל היתר בנייה, המהווה אישור מהוועדה המקומית לכך שתכנון הבניין תואם לתוכניות המאפשרות ולדרישות הוועדה. ישנן מספר עבודות בנייה שמצריכות דיווח בלבד - פטור מהיתר.

גם בפטור מהיתר הבנייה חייבת להיות בהתאם לדרישות הועדה המקומית והתוכניות מאפשרות.

האם תמיד צריך לבצע את כל תהליך הרישוי?

העבודה שאני רוצה לבצע מצריכה היתר בנייה - מה עושים?

1 - מתקשרים עם עורך בקשה

עורך בקשה יכול להיות אדריכל / מהנדס / הנדסאי (בניין או אדריכלות), אשר יתכנן את הבנייה וילווח את תהליך הרישוי.

מדוע עליי להתקשר עם עורך בקשה? רק עורך בקשה מוסמך להגיש בקשות לועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

2 - מבקשים מידע להיתר

מידע להיתר כולל הוראות והנחיות לכל תהליך הרישוי. ללא מידע להיתר לא ניתן לבקש היתר.

ממי מבקשים? מהועדה המקומית לתכנון ובניה שתנפיק תיק מידע.

מי מגיש את הבקשה? עורך הבקשה, באמצעות המערכת המקוונת לרישוי בנייה - "רישוי זמין".

מתי מגישים? לאחר שהחלטנו יחד עם עורך הבקשה מה אנחנו רוצים לבנות, לדוגמא: בנין חדש בעל 2 קומות בגודל 160 מ"ר פלוס מרתף.

30 ימי עבודה לאחר שהבקשה נקלטה. לפני קליטת הבקשה תתבצע בדיקה בועדה שהבקשה כוללת מפת מדידה עדכנית, תצלומים של המגרש ואת פרטי המגרש - הבדיקה עורכת מקסימום **5 ימי עבודה**.

לכמה זמן המידע תקף? לשנתיים מיום קבלתו.

לכל ועדה מקומית לתכנון ולבנייה יש אתר אינטרנט דרכו ניתן לעקוב אחר הבקשה. כמו כן, עורך הבקשה מקבל מספר בקשה ויכול לעקוב אחריה במערכת "רישוי זמין" וניתן להתעדכן מולו.

איך אני יכול לעקוב אחרי הבקשה שלי?

3 - מתכננים

לאחר קבלת המידע להיתר, ניתן לגשת לתכנון האדריכלי של הבניין ולהכנת הבקשה להיתר, שתכלול אישורים מגורמים שונים בהתאם לדרישות במידע שהתקבל.

מי מתכנן? | עורך הבקשה.

כמה זמן לוקח לתכנן? | תלוי במורכבות הבנייה, באישורים הנדרשים ובמקצועיות עורך הבקשה וכל עוד תיק המידע בתוקף.

4 - מגישים בקשה להיתר

ממי מבקשים? | מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

מי מגיש את הבקשה? | עורך הבקשה דרך המערכת המקוונת לרישוי הבנייה- "רישוי זמין"

מתי מגישים? | לאחר שעורך הבקשה סיים לתכנן את המבנה ויש בידיו את כל המסמכים שנדרשו במידע להיתר.

כמה זמן עד שנקבל היתר? | להיתר מספר שלבים:

שלב א:

בדיקת תנאי סף - לפני קליטת הבקשה תתבצע בדיקה שהבקשה ברורה וכוללת את כל המסמכים והאישורים שנדרשו במידע להיתר. רק לאחר בדיקת תנאי הסף תקלט הבקשה להיתר - **מקסימום 10 ימי עבודה**.

שלב ב:

בדיקה האם הבקשה שהוגשה מאושרת מבחינה תכנונית וקבלת החלטת ועדה:

כמה זמן עד שנקבל החלטה? | הזמן לקבלת החלטה תלוי בסוג הבקשה:

בקשה ללא הקלות **עד 45 ימי עבודה** מיום קליטת הבקשה.

בקשה עם הקלות (כאשר תכנון הבניין כולל שינויים מתוכנית המתאר המאושרת) - **עד 90 ימי עבודה** מיום קליטת הבקשה.

שלב ג:

לאחר שהועדה החליטה לאשר את הבקשה להיתר, תתקיים בדיקה האם התכנון המוצע עומד בדרישות בטיחות השימוש במבנה:

כמה זמן זה לוקח? | עורך הבקשה מגיש לוועדה המקומית מסמכים ודרישות לבדיקת התכנון לעמידה בבטיחות השימוש במבנה המוצע. הזמן תלוי בעורך הבקשה וכל עוד החלטת הועדה בתוקף.

לאחר שכל המסמכים התקבלו בוועדה המקומית - תבצע הוועדה בדיקה של המסמכים תוך מקסימום 30 ימי עבודה.

שלב זה כפי שתואר לעיל, מתקיים במקרה בו אין צורך במכון בקרה. הרחבה בנושא מכוני בקרה ניתן למצוא באתר GOV.IL.

מהו תוקף החלטת ועדה? | שנתיים מיום קבלת ההחלטה.

שלב ד:

הכל תקין? תתקבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרישת תשלום (אגרות בנייה, היטלים והשבחות) תוך 10 ימי עבודה.

שלמו ותוך 5 ימי עבודה יש לכם היתר בנייה.

איפה משלמים ואיך? | לכל ועדה יש הוראות משלה לגבי אופן התשלום. יש לפנות לוועדה לתכנון ולבנייה ולקבל הנחיות לגבי אופן התשלום.

לכמה זמן ההיתר תקף? | שלוש שנים מיום קבלתו.

איך אני יכול לעקוב אחרי הבקשה שלי? | בדומה למעקב אחר בקשה למידע.

5 - מהלך הביצוע

בקשה לאישור תחילת עבודות - אחרי קבלת ההיתר יש להשלים דרישות, מינויים והצהרות לדוגמא: מינוי קבלן.

ממי מבקשים? | מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מי מבקש? | אחראי לביקורת על הביצוע. (אחראי לביקורת על הביצוע יכול להיות עורך הבקשה להיתר או כל אדריכל / מהנדס /הנדסאי בניין או אדריכלות אחר, אשר ילווה את מהלך הביצוע)

כמה זמן זה לוקח? | 5 ימי עבודה.

כעת ניתן להתחיל בבנייה.

במהלך הביצוע יבוצע פיקוח על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בנוסף לפיקוח עליון שיבוצע על ידי אנשי המקצוע מטעמך (אחראי לביקורת על הביצוע ואחראי המשנה שמונו על פי ההיתר).

קבלת תעודת גמר - אישור שניתן ע"י הוועדה המקומית בסיום הבנייה, באם הביצוע תקין לפי היתר הבנייה ובהתאם לדרישות בטיחות השימוש במבנה.

כעת אפשר להיכנס לגור...