

הנחיות לתושבים וליזמים - בקשות להיתרי בנייה, שימושים חורגים והקלות

הליך רישוי:

כל עבודת בניה או השימוש בקרקע טעונים היתר על פי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה 1965, על תיקוניו השונים והתקנות שהותקנו לפיו (תקנות התכנון והבניה: רישוי בניה - 2016, הליך רישוי בדרך מקוצרת - 2017).

היתר בניה או השימוש הינו האישור החוקי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה, לביצוע עבודת בניה ולשימוש.

כל בנייה מבוקשת צריכה להיות תואמת לתכנית בניין עיר בתוקף ולכן בטרם הגשת בקשה להיתר יש לברר האם ניתן לממש את הבניה המבוקשת.

לכל פעולת בניה יש לקבל היתר בניה, למעט בניה המותרת בתקנות הפטור ובקשות שינוי פנימי בדירה (באם השינוי אינו מהווה שינוי קונסטרוקטיבי)

להלן הוראת החוק:

עבודות טעונות היתר (תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

145. (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו רשות הרישוי המקומית היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(תיקון מס' 9) תשל"ח-1978 (תיקון מס' 17) תשמ"א-1981

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;

בפסקה זו –

"שינוי פנימי" – שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור;

"דירה" – חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

אתר הועדה המקומית:

<https://qatzrin.erpgis.co.il/pub>

בניה או שימוש הטעונים היתר ללא קבלת היתר מהוים עבירה פלילית (להלן "היתר בניה" - לרבות היתר שימוש, במקום בו הדבר נוגע לעניין).

רק עם קבלת היתר בניה ניתן לבצע עבודות בקרקע ורק עם קבלת תעודת הגמר ניתן לאכלס את המבנה; אכלוס ללא היתר מהווה עבירה פלילית כשלעצמו.

הוצאת היתר בניה

שלב ראשון - תכנון ראשוני יעשה על ידי עורך בקשה והמבקש

נדרשת עריכת בדיקת היתכנות והתאמה לתכנית בניין עיר מאושרת, הבדיקה תיערך עם בעל מקצוע לעריכת בקשה להיתר (אדריכל, מהנדס בניין, הנדסאי אדריכלות או הנדסאי בניין, בהתאם לסוג הבניין ולדרישות החוק).

שלב שני - הגשת בקשה למידע לוועדה המקומית על ידי עורך הבקשה

כל בקשה להיתר נדרשת בטרם תוגש להתבסס על תיק מידע.

לא ניתן להגיש בקשה להיתר בטרם נתבקש ונתקבל תיק מידע.

בקשה לתיק מידע בוחנת את הבנייה המבוקשת מול תכניות בניין עיר בתוקף, ההנחיות המרחביות ומול גופים פנימיים וחיצוניים כדוגמת מחלקה מוניציפלית, תאגיד "מי התנור", משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכד' (כמובן שלכל סוג בנייה תידרשנה דרישות שונות – אין דין מפעל תעשייה כדין בית מגורים פרטי).

תיק המידע מפרט את כל הנדרש בשלבים השונים של הגשת הבקשה להיתר (תנאי סף, בקשה מרחבית, בקרת תכן), וכן בשלב תחילת עבודות ועד לתום הבניה וקבלת תעודת גמר.

על מנת להגיש בקשה למידע על עורך הבקשה להיתר להעלות למערכת "רישוי מקוון" את המסמכים הבאים:

1. מדידה של המגרש מעודכנת לשנה האחרונה וחתימה אלקטרונית על ידי מודד מוסמך. ראה הנחיות מפ"י באתר הוועדה המקומית:

<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/hanchayot/mapsDirectorInstructions.pdf>

2. צילומי המגרש מארבע פינותיו, תוך ציון מועד הצילום.

3. תיאור מהות הבקשה, חשוב שעורך הבקשה ייפרט ככל האפשר את בקשתו כולל שאלות, ככל שישנן, לוועדה ולגורמים השונים המאשרים, כך יהיה קל יותר להעביר מידע מדויק ורלוונטי.

4. תשלום אגרת מידע (טופס תשלום נמצא באתר הוועדה):

<http://qatzrin.erpGIS.co.il/pictures/Templates/AgraPaymentForPlanningInformation.pdf>

במידה והבקשה לא נקלטה בשל אי עמידה בתנאים מוקדמים, ניתן להגישה שוב ללא תשלום נוסף, רק אם פרטיה זהים לאלו של הבקשה שנדחתה, ובלבד שלא עברו 90 ימים ממועד תשלום האגרה.

פטור ממדידה

יש להגיש בקשה מנומקת לפטור ממדידה. פטור ממדידה יינתן במקרים הבאים:
- אם הבנייה המבוקשת אינה בקומת הקרקע והמבנה בקומת הקרקע בהיתר.

- היא בתוך קונטור מבנה שיש לו היתר.
- בקשה היתר לשימוש וללא עבודות פיתוח.

במידה וניתן פטור ממדידה יש לצרף לבקשה להיתר תרשים מתאר

כל בקשה לתוספת בנייה תועבר לפיקוח הועדה ותסוכם רק עם קבלת דו"ח הפיקוח.

המידע התכנוני תקף לשנתיים.

לתשומת לב: חל שינוי בדין, אושרה או הופקדה תכנית או שנקבעו מגבלות להיתר לפי סעיפים 78 או 98 לחוק בתקופת תוקף המידע להיתר, יחולו הוראות הדין, התכנית שאושרה או הופקדה, והמגבלות האמורות על היתרי בנייה שיינתנו לאחר כניסתן לתוקף של התכנית או ההחלטות, או אחרי הפקדתה של התכנית, לפי העניין, אף שלא פורטו במידע שנמסר.

המידע התכנוני יימסר תוך 45 ימי עבודה (החל מספטמבר 2018 תוך 30 יום).

מומלץ להעלות את חוזה החכירה/מספר חוזה החכירה כבר בשלב הגשת בקשה למידע להיתר, כך רמ"י יכולים לאתר את המגרש ולתת תגובתם כבר בשלב המידע.

שלב שלישי – הגשת בקשה להיתר על ידי עורך הבקשה:

עם קבלת תיק המידע ניתן להגיש בקשה להיתר בניה. בקשה להיתר בניה תוגש במערכת "רישוי מקוון".

טרם קליטת הבקשה יש לוודא שהיא עומדת בתנאי הסף, הכול **בהתאם לתיק המידע** ולתקנות. פירוט כלל תנאים מוקדמים, רא"ה תקנה 33 בתקנות התכנון והבניה(רישוי בניה) - 2016

תנאי סף כדוגמת:

- הוכחת בעלות על הנכס
- פטור מבניית מרחב מוגן/אישור פקיד היערות/הסכמת שכנים – במידה ורלוונטי
- התייחסות יועצים שונים – בעיקר בבקשות לתעשייה/מסחר/מבנה ציבור
- תשלום פיקדון שהינו 20% מאגרות הבנייה. עורך הבקשה מופנה בשלב הגשת הבקשה למידע למחשבון חישוב האגרות והפיקדון, מצורף לינק:

<http://qatzrin.erpgis.co.il/pictures/Templates/TashlumPikadon.pdf>

באתר הועדה קיימת רשימת דרישות לכל סוג בקשה, מצורף לינק:

<http://qatzrin.erpgis.co.il/pictures/Templates/HeterDrishot.pdf>

לתשומת לבכם, המתכנן נדרש למלא כתובת מייל של המבקש. במידה ונרשמת כתובת תקינה, מבקש הבקשה מקבל עדכונים מהמערכת המקוונת בכל שלב בו נעשה מעבר מידע בין עורך הבקשה ובדוק הבקשה להיתר.

הסכמת שכנים: כאשר למגרש יש בעלים נוספים, כגון מגרש טורי או דו משפחתי, יש צורך בחתימת כל בעלי הקרקע על הבקשה להיתר. במקרה של אי חתימת כל הבעלים, יישלח המבקש העתק הבקשה למסרב לחתום, ותאפשר לו להגיש התנגדות. לא התקבלה תגובה תוך 15 יום תראה הועדה בכך הסכמה לבקשה.

שלב רביעי - בדיקת הבקשה להיתר : הבקשה נבדקת על ידי בודקי ההיתרים לבחינת העמידה בהוראות תכניות בניין עיר, הנחיות מרחביות וההנחיות השונות :

להלן הוראת החוק (תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016):

40. המהנדס יבדוק בתוך 45 ימים ממועד קליטת הבקשה להיתר אם מתקיימים התנאים המפורטים להלן (להלן – תנאי הבקרה המרחבית):
 - (1) הבקשה היא לפי התכניות התקפות, התכניות המופקדות, ומגבלות ההיתר לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק, או שניתן לגביה אישור לפי סעיפים 97 או 97א לחוק;
 - (2) הבקשה תואמת את המידע להיתר שנמסר, ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה, וההנחיות המרחביות הפרטניות שנמסרו;
 - (3) בחינת הבנייה המבוקשת ביחס לדרישות שנמסרו במידע להיתר בנוגע לחיבור לתשתיות, למרווחים שיש לשמור מהן ומגבלות נוספות שנקבעו בעניין זה;
 - (4) בחינת הבקשה ביחס לתנאים, למעט אלה הנוגעים לתכן הבניין, שפירוט הגורמים המאשרים וגופים נוספים בעת מסירת המידע להיתר למהנדס לפי תקנה 16(ו) או 20, או לפי כל חיקוק או תכנית;
 - (5) הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין ככל שנשלחה כאמור בתקנה 36;
 - (6) הבקשה תואמת הוראות אחרות לפי החוק, החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

בתום הבדיקה המרחבית והיה והבקשה תואמת המצוין למעלה, הבקשה תועבר לדיון ברשות הרישוי. החלטת רשות הרישוי תתקבל תוך 45 ימים (בהליך רישוי בדרך מקוצרת תוך 25 יום, ככלל ההליך דומה, הוא תקף לבניה פשוטה ובהיקף נמוך ומופעל בלוחות זמנים קצרים, ראה מטה).

הערות לבקשה תועברנה עד עשרה ימים מתום 45 הימים המצוינים למעלה. עורך הבקשה יתקן הבקשה, עד חמישה ימים מתום 45 הימים המצוינים למעלה. בקשה שלא תתוקן תראה כמסורבת.

בעלי זכויות במקרקעין שקיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר, רשאי להגיש התנגדות בכתב, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה. העתק של ההתנגדות תועבר על ידי הועדה לעורך הבקשה ולמבקש. הכרעה בהתנגדות תינתן בתוך תקופה של עד 45 יום.

שלב חמישי - החלטת רשות הרישוי: החלטה לקבלת בקשה להיתר או החלטה לדחותה תינתן תוך 45 יום ממועד קליטת הבקשה. ההחלטה תישלח לעורך הבקשה, למבקש, למגיש התנגדות והיה והוגשה, ולגורמים המאשרים.

אישור רשות הרישוי כשלעצמו אינו מהווה היתר בניה.

תנאים להיתר:

- תוצאות בקרת תכן תקינות (עדכון הבקשה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, רשות הכבאות, משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה)
- תשלום אגרות והיטלים

- מילוי דו"ח עורך הבקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות התכן
- הגשת עותק אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, עורך ראשי, מתכנן שלד, עורכי משנה, ומודד וכן התחייבות מבקש הבקשה למינוי אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת. לחילופין, חתימתם בפועל).
- הפקדת ערבות בנקאית- לתוספת, שינוי או תיקון בניין קיים

בתום ההליך יונפק היתר בניה.

היתר בניה יועבר למבקש על ידי פקח הועדה.

היתר הבניה תקף לשלוש שנים, אולם אם לא החלה הבניה במהלך השנה הראשונה מקבלתו, ההיתר יפקע.

דרישות לתחילת עבודות מפורטת באתר הועדה, בתיק המידע ובהחלטת הועדה לבקשה להיתר.

<https://qatzrin.erpgis.co.il/pictures/Templates/HeterDrishot.pdf>

שלב שישי - מבניה ועד קבלת תעודת גמר

עם קבלת היתר הבניה יש להגיש בקשה לתחילת עבודה ומילוי דרישות נלוות. הדרישות משתנות בהתאם למהות וסוג הבקשה.

בקרה מרחבית תבוצע בשלבים אלה :

1. בבניה חדשה ובתוספת בניה - סימון העמדת הבניין.
2. גמר הקמת השלד
3. גמר הבניה

דרישות למילוי טרם תחילת עבודות, כדוגמת :

- טופס הודעה על תחילת עבודות
- מינוי קבלן רשום בצרף תעודת "רישיון קבלן"
- מינוי אחראי לביצוע שלד שמינה הקבלן או בעל ההיתר
- מינוי אחראי לביקורת
- קובץ מדידה ובו מסומן מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש וגבול מגרש. ראה הנחיות המרכז למיפוי ישראל (מ"פי) אתר הועדה המקומית קצרון :

<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/hanchayot/mapsDirectorInstructions.pdf>

- גידור אתר
- התקנת שלט
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים וממ"ד
- אישור בזק/הוט/חברת חשמל

האחראי על ביקורת לביצוע ימסור דו"ח לרשות הרישוי, על מועד עריכת הביקורת ועל תוצאותיה. העתק הדו"ח יומצא גם לבעל ההיתר ולעורך הבקשה. מצא האחראי לביקורת שהעבודה לא בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר, התכנית, החוק או התקנות ידווח ועליו לפעול בהתאם להנחיות הועדה.

דרישות למילוי טרם קבלת תעודת גמר, כדלקמן :

- מילוי טופס בקשה לתעודת גמר
- אישור אחראי לביצוע השלד (טופס 2, טופס א2')
- אישור מודד מוסמך למיקום מבנה- as made
- דוחות אחראי ביקורת
- המצאת תוצאות בדיקות בטונים על ידי מעבדה מאושרת
- המצאת תוצאות בדיקות ממ"ד תקינות בנושאים כגון איטום, טיח, סינון וכו'.



- אישור תאגיד "מי התנור" לביצוע חיטוי למערכת המים במבנה, ולאיתוס שוחות.
- אישור מחלקה מוניציפלית לפינוי פסולת ולהחזרת תשתיות ציבוריות למצב תקין.
- אישור לתקינות בדיקת גז ראדון
- התקנת מכסה + כיתוב (רחוב ומספר בית) על גבי גוף תאורה בקיר חיצוני של הבית
- אישור גופים מאשרים כדוגמת רשות המים, המשרד להגנת הסביבה וכו', לביצוע הבניה בהתאם להנחיות שהועברו.

הליך רישוי בדרך מקוצרת:

לא החליטה רשות הרישוי בבקשה להיתר בתוך 25 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו זאת כהחלטה שהבקשה עומדת בתנאי הבקרה המרחבית וכי היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי התנאים להיתר.

תוקף החלטת רשות רישוי 45 יום, אולם ניתן להאריכה ב-45 יום, במידה וראה המהנדס כי נדרש בנסיבות העניין.

לא נתנה רשות הרישוי את ההיתר למבקש על אף שהתקיימו התנאים, יראו את הבקשה להיתר כהיתר, אלא אם כן הוגשה השגה לוועדת הערר, או שטרם חלף המועד להגשתה.

נדחתה ההשגה ולא נתנה רשות הרישוי את ההיתר למבקש על אף עמידה בתנאים. יראו את הבקשה להיתר כהיתר.

בקשה לשימוש חורג או הקלה :

היתר בניה יינתן בהתאם לתכנית. אולם, ניתן בסייגים מסוימים, לבקש סטייה או חריגה מתכנית ובתנאי שהסטייה איננה גדולה ואיננה משנה את התנאים בסביבה. הסייגים האפשריים מצוינים בתקנות.

תהליך הגשת בקשה להקלה/שימוש חורג דומה למצוין למעלה למעט סדר הדרישות וסמכות הגוף לדיון. היתר לשימוש חורג/הקלה יידון בוועדה מקומית לתכנון ולבניה (ולא בוועדת השניים).

- בקשה לשימוש חורג/הקלה כרוכה בפרסום נוסח הודעה שיומץ לו על ידי הועדה המקומית בשלושה עיתונים (ארצי, נפוץ וקומי - הפרסום יעשה על חשבון המבקש).

- פרסום באתר האינטרנט של הועדה.

- הצגת נוסח ההודעה שיומץ לו במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שלגביהם מתייחסת הבקשה במשך כל התקופה שנקבעה להגשת ההתנגדויות, וכן בלוח מודעות שכוניתי ובלוח מודעות של הועדה המקומית. בתום התקופה יציג המבקש לוועדה תצהיר המאשר, כי ההצגה בצורה כנדרש, יחד עם תמונה המראה את מיקום ההודעה.

- בנוסף, יש למסור נוסח הפרסום לבעלים של מגרשים גובלים ולבעלים שותפים במגרש ולכל מי שראתה הועדה שעלול להיפגע.

שליחת המכתבים לבעלים מחזיקים ופרסום באתר האינטרנט של הועדה, יעשו על ידי מזכירות הועדה.

ועדת השניים (רשות הרישוי) מתכנסת בדרך כלל אחת לשבועיים.

ועדה לתכנון ולבניה מתכנסת בדרך כלל אחת לחודש, בהיקף של כעשרה דיונים בשנה.

התנגדויות ועררים

1. במידה שיהיו התנגדויות לבקשה, תדון בהם הועדה המקומית ותחליט לגביהן. לצד הרואה עצמו נפגע מההחלטה, לסרב לתת היתר או לדחות את ההתנגדות בהקלות, יש זכות ערעור לוועדת הערר המחוזית, תוך 30 יום מיום שנודע לו דבר ההחלטה.

2. היתר להקלה או שימוש חורג לא יוצא לפני חלוף התקופה הדרושה בכדי לוודא שלא הוגשו עררים. היה והוגש ערר יעוכב ההיתר עד לקבלת ההחלטה בוועדת הערר.

היטל השבחה

שומת היטל השבחה תוזמן לאחר תשלום מקדמה לכיסוי הוצאות השמאות. היתר להקלה או לשימוש חורג מותנה בתשלום ההיטל שייקבע עפ"י החוק.

רשימת טלפונים:

שם ותפקיד	מס' טלפון	כתובת מייל
לשכת מהנדס העיר	04-6969664	handasa@qatzrin.muni.il
אביבה - מידענית	04-6969657	avivas@Qatzrin.muni.il
הלָה - בודקת בקשות להיתר	04-6969677	hilas@qatzrin.muni.il
ניר - בודק בקשות להיתר	04-6969648	Nira@Qatzrin.muni.il
איגור - מפקח בניה	04-9999884	igork@Qatzrin.muni.il