



לשכת מהנדס העיר תהליך הוצאת היתר בניה

מידע ותכנון

1. מהו היתר בניה

היתר בניה הוא אישור חוקי הניתן מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור הוועדה המקומית או רשות רישוי. בהיתר הבניה באים לידי ביטוי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכניות בנין עיר שחלות על המקום.

2. מתי דרוש היתר בניה

- כל עבודה בקרקע ובנין וכל שימוש בהם, למעט מקרים יוצאים מן הכלל טעונים קבלת היתר בניה, הבקשה תוגש במקרים הבאים:
- 2.1 הקמת בנין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
 - 2.2 כל תוספת לבנין קיים.
 - 2.3 כל שינוי (למעט שינוי פנימי) הכולל שינויים בקירות חיצוניים, דלת חיצונית, חלון חיצוני, מדרגות חיצוניות, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שינוי גג קיים, החלפת גג קיים, סגירת מרפסת, חניה מקורה, גדר, סככה, פרגולה, .
 - 2.4 שינוי פנימי מוגדר כשינוי אשר אינו משנה את שטח הדירה, ואינו פוגע בצנרת משותפת. או בקונסטרוקציה של הבניין.
 - 2.5 התוויית דרך, סלילתה וסגירתה.
 - 2.6 כל בקשה לשימוש במבנה בצורה החורגת ממה שנקבע בתוכנית בניין עיר מאושרת ו/או בקשה לשימוש אחר ממה שאושר בעבר בהיתר הבניה .
 - 2.7 כל מבנה זמני כמו משרד מכירות, העמדת מכולה, מבנים ניידים וכו'.

3. עבודה מצומצמת

קיימת אפשרות להגיש בקשה להיתר לעבודה מצומצמת להקמת: פרגולות, גדרות, מחסנים ביתיים ניידים גבוהים, מתקנים פוטו-וולטאיים עד גודל מסוים, התקנת מזגנים, מתקנים סולריים.

הבקשה תוגש לוועדה ע"ג טופס מתאים ב- 3 עותקים, לכל עותק יצורף תשריט ברור שיכלול תחכים וחזיתות הנחוצים להבהרת הבקשה ואישורים ייחודיים בהתאם לבקשה.

בבקשה להיתר בבית משותף יש להמציא נסח רישום מקרקעין מרוכז ולהחתים על הבקשה את כל בעלי הזכויות .

4. מידע מוקדם

לפני כל פעולת בניה כאמור לעיל יש לקבל מידע מוקדם בכתב בוועדה המקומית. מידע מוקדם **שניתן בכתב תמורת תשלום, מחייב את הוועדה חצי שנה מיום קבלתו.** לתשומת לבכם, מידע שניתן בע"פ אינו מחייב את הוועדה.

המידע כולל הוראות תכניות בניין עיר המאושרות החלות על הקרקע, ובין השאר את השטחים המותרים ע"פ תוכניות אלו. שטחים עיקריים ושטחי שירות, הפקעות החלות על הנכס, קווי בנין, מס' קומות, גובה וכו'. כמו כן יימסר מידע לגבי תוכניות הנמצאות בהליכים אחרי הפקדה.

לצורך קבלת מידע בכתב – יש למסור מפה טופוגרפית ערוכה כמפורט בנספח 1, בשלושה העתקים.



לשכת מהנדס העיר

5. הכנת תיק בקשה להיתר

א. תכנית הגשה

תכנית ההגשה תוכן על ידי עורך הבקשה הראשי: אדריכל, מהנדס רשום ורשוי, או הנדסאי הרשומים בפנקס האדריכלים, המהנדסים או ההנדסאים ובעלי רישיון בר-תוקף. התכנית תיערך בהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 2, הבקשה תוגש כשהיא ערוכה וחתומה בחתימה מקורית של:

1. מבקשי הבקשה.
2. בעלי הזכויות בנכס.
3. עורך/ת הבקשה הראשי.
4. מהנדס/ת אחראית לתכנון שלד הבניין – מהנדס בנין / הנדסאית בנין.
5. אחראית ביצוע השלד. (לפני קבלת ההיתר בפועל)
6. שמות האחראים לביקורת – כפי שמופיע בטופס הבקשה להיתר. יש להקפיד על מילוי כל הפרטים: מס' ת.ז., מס' רישוי, כתובת, מס' טלפון ופקס.

ב. הוכחת בעלות

על המבקש להגיש מסמכים להוכחת בעלותו ואשר יצורפו לתיק הבקשה:

1. נסח טאבו:

נסח רישום מקרקעין מרוכז, יכלול את כל שמות בעלי החלקה, הנסח יהיה מעודכן לתאריך הסמוך ככל האפשר למועד ההגשה, (ולא יאוחר מחצי שנה לפני מועד ההגשה), את הנסח ניתן להזמין בלשכת רשום מקרקעין ו/או ע"י האינטרנט. קרקע בבעלות מ.מ.י. יש להגיש העתק הסכם חכירה ו/או הסכם פיתוח בנוסף לנסח הטאבו. אם המבקש לא רשום בטאבו, יש להציג הסכם רכישה מהבעלים הרשום.

2. בקשה להיתר ע"י חברות

במידה והמבקש או הבעלים הינם חברה יש להגיש אישור המאמת שמות מורשי חתימה, האישור יכלול את שם המבקש, כתובתו ומספר ת.ז., וכן טלפון של המורשים לחתימה.

האישור יהיה אחד מהבאים:

- אישור עו"ד או רו"ח של החברה כשהמבקשת היא הבעלים.
- יפוי כוח מאושר כחוק של הבעלים למורשי החתימה מטעם החברה, כאשר המבקשת חברה, והבעלים היא אחר.
- כ"כ יש להמציא תדפיס פרטי החברה מרשם החברות.

3. בקשה להיתר בבית משותף

יש להמציא נסח רישום מרוכז של הבית המשותף. יש להחתים את כל בעלי הזכות בנכס ע"ג הבקשה להיתר. או לפחות 75% מבעלי הדירות. במידה ובעלי זכויות לא חתמו על הבקשה, הועדה תשלח הודעות + תוכניות בדואר רשום למי שלא חתם.

ג. תוספת בניה

בבקשה להיתר בניה לתוספת בניה יש לצרף צילום חזיתות המבנה הקיים.

ד. מפת מדידה

לתיק הבקשה להיתר יש לצרף עותק מקורי חתום אחד של מפה טופוגרפית תקפה ל-6 חודשים



לשכת מהנדס העיר

מידע ותכנון

6. שלבי הטיפול בבקשה

א. תנאים לקבלת התוכנית ובדיקה מוקדמת

- תיק הבקשה יתקבל בוועדה המקומית אך ורק לאחר מילוי התנאים היסודיים, וצרוף המסמכים הבאים:
- תעודת עורך הבקשה.
 - חתימת בעלים ע"ג התוכנית, עפ"י נסח טאבו מרוכז מעודכן ל-30 יום אחרונים או הוכחת בעלות.
 - התוכנית צריכה להיות מוגשת על רקע המפה הטופוגרפית שאושרה ע"י העירייה.
 - תוכנית ממוחשבת וצבועה כמקובל, עם כל הפרטים הנדרשים בדפים הראשונים.
 - הפקדת פיקדון בסך 20% מאגרת הבניה.
- לאחר קבלת הבקשה תיערך בדיקה על ידי הצוות הטכני של הועדה לקראת הבאתה לדיון בפני מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, או רשות הרישוי.

ב. מסלול ירוק – רשות רישוי

במידה והבקשה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה ותוכניות בניין עיר שחלות על המקום, ואיננה כוללת כל סטייה וכמו כן הוגשו כל האישורים והחתימות הדרושות (למעט חתימת ממ"י אשר תתקבל מהם רק לאחר אישור התוכנית ע"י הועדה), תובא הבקשה לאישור בפני רשות הרישוי המקומית (קביעת המועדים ע"י הועדה).

ג. בקשה למתן הקלה או שימוש חורג

הועדה המקומית רשאית לאשר במקרים מסוימים שהוגדרו בתקנות סטייה מהוראות תוכנית מתאר (הקלה) ו/או שימוש חורג. מומלץ להתייעץ עם עובדי הועדה באלו מקרים ניתן לפעול לקבלת הקלה. יש לציין שהבקשה להקלה כרוכה בתהליך ארוך ובעלות כספית ומומלץ לשקול כדאיות הגשת הבקשה להקלה.

ד. הנחיות לפרסום בקשה להקלה ושימוש חורג

- הועדה המקומית פועלת בהתאם לנוהל הקיים כדלקמן:
- לאחר בדיקה ראשונית של הבקשה במח' רישוי ובטרים דיון בבקשה יתקבל נוסח לפרסום חתום על ידי יו"ר הועדה.
 - המבקש יידרש לפרסם את המודעה בעיתונים, על לוחות המודעות ובמסירה לשכנים כנדרש בחוק. בהמשך נפרט את הנדרש בקצרה, כאשר דרישת החוק היא המחייבת.
 - את המודעות יש לפרסם ב-3 עיתונים:
 - עיתון נפוץ בגון: ידיעות אחרונות, מעריב, הארץ. ישראל היום או עיתון יומי אחר.
 - מקומון המופיע לפחות אחת לשבוע, בשפה העברית ובשפה הערבית.
 - המבקש יקבל מהוועדה את רשימת המגרשים הגובלים בנכס שלגביו מבוקשת ההקלה או השימוש חורג, יש להודיע להם באופן אישי על הבקשה.
 - המבקש ישלח הודעה לגבי הבקשה לכל הגובלים (ראה סעיף 3) במגרשו. על המבקש להציג את ההודעה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין במקרקעין נשוא הבקשה וזאת במשך בתקופה שנועדה להגשת התנגדויות. יש צורך לצלם את ההודעה אשר הוצבה כאמור לעיל, ולהעביר לוועדה את הצילומים. על המבקש להצהיר בפני הועדה כי מילא התחייבויותיו בסעיף זה. (טופס הודעה לגובלים).
 - הועדה המקומית תאפשר הגשת התנגדות בתוך 14 יום מהתאריך האחרון למשלוח ההודעות או הפרסום במידה ותוגשנה התנגדויות, הן תצורפנה לבקשה לקראת הדיון בוועדה המקומית. המבקש או מתנגד רשאים יהיו לערער בפני ועדת ערר או לפני בית משפט, על החלטת הועדה המקומית בתוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הועדה המקומית. במקרה של הגשת ערר יעוכב הטיפול בתיק על קבלת החלטת ועדת ערר.



לשכת מהנדס העיר

ה. הטיפול בבקשה להיתר בבית משותף אשר לא נחתמה ע"י שותפים בנכס

במקרה של הגשת בקשה להיתר בנכס הרשום כבית משותף, ואשר שכן, שותף או יותר לא חתמו על הבקשה, תשלח הועדה המקומית בדואר רשום ע"י המבקש ועותק הבקשה אל כל אחד מהשותפים להגיש התנגדות בכתב תוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה. במידה ואחד השותפים או יותר הגישו התנגדות לבקשה, יצורפו התנגדויות לדיון בפני מליאת הועדה המקומית. אם תדחה הועדה המקומית את ההתנגדות במליאה או בחלקה תודיע על כך למתנגד ותינתן לו ארכה של 30 ימים לפנות לוועדת ערר או לערכאות משפטיות, בתקופה זו לא יוצא ההיתר.

ו. דיון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה תדון במקרים בהם יש הקלות או במקרים בהם יש לידע את הציבור בהשפעות עירוניות.

ז. מתן החלטות הועדה

לאחר אישור הבקשה על ידי רשות הרישוי או מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקבל המבקש הודעה על החלטת הועדה ועל הדרישות שעדין יש למלא. עם מילוי כל הדרישות והמצאת כל האישורים, יש להמציא לוועדה המקומית 3 עותקים מהתוכנית המתוקנת, וכן למלא את כל שאר דרישות הועדה המפורטות בסעיף 7. העותקים יהיו חתומים במקור ע"י המבקש, בעל זכות בנכס, עורכי הבקשה, אחראי לביצוע השלד והאחראי לביקורת.

לא יתקבלו עותקים מתוקנים בעט או בטיפקס וכן עותקים מחוברים

ח. דחיית הבקשה להיתר על ידי הועדה

במידה ודחתה הועדה המקומית את הבקשה להיתר בניה, רשאי כל צד הרואה עצמו נפגע על ידי הדחייה, לערור בפני ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה תוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הועדה.

ט. במידה והועדה תדחה את הבקשה, יוחזר הפיקדון כאמור לעיל בסעיף א(ה)

7. אישורים נדרשים לקראת אישור בקשה להיתר

א. בקשה הכוללת מרחב מוגן חדש

כל בקשה להיתר לבית חדש או לתוספת בניה העולה על 12 מ"ר טעונה אישור רשויות הג"א למרחב המוגן, תוכניות ההגשה יכללו תכנון לממ"ק (מרחב מוגן קומתי) או ממ"ד (מרחב מוגן דירתי), כל זאת בהתאם לתקנון ההתגוננויות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים - תשנ"ד 1994). המתכנן יפנה ישירות למפקדת המחוז של הג"א לשם קבלת אישור לתוכניות של המרחב מוגן.

בקשה לתוספת

במקרה של תוספת בניה כאשר כבר קיים מקלט או מרחב מוגן בבית, יש להגיש בקשה לפטור לרשויות הג"א, הבקשה תוגש על גבי טפסים מתאימים שניתן לקבלם במח' הרישוי. מפקח הבניה של הועדה יערוך בדיקה במקום ויבדוק את תקינות המקלט או המרחב המוגן. יש לתאם ישירות עם מפקח הועדה את מועד הביקור, במידה והמקלט / מרחב המוגן עונים לדרישת התקנות, תמליץ הועדה המקומית לרשויות הג"א להעניק פטור מבנית מקלט.



לשכת מהנדס העיר

ב. אישור מינהל מקרקעי ישראל

בכל בקשה להיתר בקרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל יש להחתים את המינהל. לאחר החלטת הוועדה תוגש בקשה לממ"י, לאחר מילוי טופס המלצה ע"י מח' רישוי הבניה כחוק וחתומה ע"י עורך הבקשה.

ג. התחייבות האחראי ליציבות וחישובים סטטיים

לכל בקשה להיתר יצורפו חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, אשר נערכו על ידי האחראי לתכנון השלד, יש להגיש תצהיר ליציבות המבנה (תמ"א 38). במידה ומבוקשים קירות תמך או סלעיות בתחום המגרש יש להגיש גבהים, חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבותם.

ד. אישור חברת בזק/חברת חשמל

יש לצרף לכל בניה חדשה, או תוספת לבנייה משמעותית אישור הוט, חב' חשמל, אישור בזק לחיבור הבית למערכות ולרשתות של החברות.

ה. אישור בדיקת איכות וטיב מוצרים

יש לצרף הסכם עם מעבדה מוסמכת, לגבי הבדיקות הנדרשות/בטונים/ממ"ד/צנרת סניטרית והתחייבות לגבי שימוש בחומרי בניה תקינים (ראה נספח 3).

ו. אישור תוכנית ביוב סניטרית

לתיק הבקשה להיתר יש לצרף תוכנית ביוב סניטרית מאושרת ע"י איגוד המים והביוב.

ז. אישור שירותי כיבוי אש

לכל בקשה להיתר יש לצרף אישור שירותי כבאות. כמו כן יש לצרף את האישורים בכל מקרה של בקשה להיתר הכוללת חדר הסקה, אח, ארובה, וכן בבקשות אשר לא למטרות מגורים.

ח. אישור לשכת הבריאות

יש לצרף לבקשה אישור ממשד הבריאות, לבניינים המיועדים לעסקים, מלאכות ותעשיות המחויבים ברשיון לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח 1968, או לבניינים המיועדים למטרות ציבוריות או בריאות.

ט. אישור חברת חשמל לחדרי טרנספורמציה

יש לצרף אישור חברת חשמל לנחיצות הקמת חדר טרנספורמציה לגבי כל בניה קבלנית חדשה, מיקום החדר יעשה בתאום עם הוועדה המקומית.

י. נספח תנאים והתחייבות

מילוי נספח תנאים והתחייבות והפקדת ערבות ע"י המבקש – טרם הוצאת ההיתר. (ראה נספח מס' 4).



לשכת מהנדס העיר

יא. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתר ע"פ שיקול דעתה ולפי הצורך בתנאים נוספים כגון:

- אישור אגף העתיקות במקרה של בנייה בשטח המוכרז כאתר עתיקות.
- אישור בעמידה בתקן בידוד טרמי.
- אישור משרד החינוך בבניה ציבורית למטרות חינוך.
- אישור רשות שדות התעופה במקרה של בניה גבוהה. (רק אם התקנון מחייב)
- אישור יועץ תחבורה למיקום חניות, כניסות ויציאות רכב.
- אישור יועצים נוספים והשלמת תנאים שונים.

יב. אישור חדר אשפה

- אישור מח' תברואה / איכות הסביבה לפתרון המוצע לפחי האשפה / חדר אשפה.

יג. המצאת אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת

יד. תשלום אגרה

לפני הוצאת היתר בניה יש לשלם את אגרות הבניה והיטלי פיתוח והיטל השבחה המוטלים מכוח חוק תכנון ובניה

8. היטל השבחה

היטל השבחה משולם עפ"י חוק התכנון והבניה בגין זכויות בניה שנוספו לנכס והעלו את ערכו. ההיטל ישולם גם במקרה שתאשר הועדה המקומית הקלה או שימוש חורג. וכן בשעת המימוש של ההשבחה כאמור: במכירת הנכס, וכן בהוצאת היתר בניה או שימוש חורג וכד'.

בכל מקרה מומלץ לברר במח' היטל השבחה בוועדה המקומית אם יוטל היטל השבחה על הבניה המבוקשת.

הואיל ושיעור היטל ההשבחה עשוי להיות גבוה יחסית, מומלץ לבדוק הנושא לפני התחלת הליכי הרישוי.

שיעור היטל ההשבחה יקבע ע"י שמאי מקרקעין כל מקרה לגופו, לפיכך לא יוכלו עובדי הועדה למסור אומדן לגבי שיעור היטל ההשבחה, ביכולתך לבקש מהוועדה לערוך שומה מוקדמת, במקרה זה עליך להפקיד מקדמה על חשבון היטל ההשבחה כדי לכסות את הוצאות שמאי.

2. נוהלי תשלום היטל השבחה

הועדה תעשה ככל האפשר לקצר את זמן טיפולו של השמאי בבקשה, עם זאת עשוי הטיפול להמשך במקרים מסוימים בין 30 ל- 45 ימים.

עם קבלת ההערכה השמאית תשלח הועדה המקומית הודעה ובה יפורט שיעור היטל ההשבחה שיש לשלם בגין קבלת היתר.

בהתאם לחוק תינתן למבקש האפשרות לצורך קביעת גובה היטל ההשבחה עפ"י תקנה 84, וזאת תוך 45 יום לאחר קבלת שומת הועדה, לפנות לוועדת ערר, או לחילופין להגיש שומה אחרת באמצעות שמאי מטעמו ולפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע.

המבקש ישתתף בעלות הוצאות השמאי המכריע. 50% העירייה 50% המבקש.

במידה והושלמו כל דרישות הועדה לצורך קבלת היתר הבניה למעט תשלום היטל ההשבחה, על המבקש לשלם 50% משומת הועדה במזומן, ויפקיד בוועדה ערבות בנקאית בגובה יתרת 50% משומת הועדה, על-פי החוק.

3. אגרות פיתוח והיטלים ע"י הרשויות המקומית

אגרות אלו נגבות ע"י הרשות המקומית שבתחומה מוצעת הבניה. תשלום אגרות הפיתוח וההיטלים מראש ובמזומן מהווים תנאי לקבלת בקשה להיתר בניה.



לשכת מהנדס העיר

4. ערבות בנקאית, בבקשה לתוספת בניה

על מנת להבטיח שינקטו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים כתנאי לקבלת ההיתר וכן ביצוע תנאי ההיתר וכן את שלמות השטח הציבורי, יש להפקיד בוועדה המקומית ערבות בסכום כנדרש על-פי חוק. לא יונפק היתר הבניה ללא הפקדת ערבות בנקאית שגובהה פי 10 משיעור אגרת הבניה ומינימום 5000 ₪, ומקסימום 100,000 ₪, צמוד למדד הכללי ל-3 שנים.

9. שמירה על תנאי ההיתר ובקשה לטופס 4 (טופס אכלוס)

א. על המבקש שלא מינה קבלן רשום לפני מתן ההיתר, להתחייב למנות קבלן בטרם תחילת העבודה (עפ"י טופס שיקבל במשרדי הועדה).

ב. בזמן קבלת ההיתר – יקבל המבקש ריכוז הנחיות וטפסים אשר ינחו אותו בכל מהלך הבניה בנדרש ממנו. על המבקש לשים לב לכל התנאים שהינם חלק מתנאי ההיתר ולהקפיד על מילוי התנאים הנ"ל ומילוי בזמן של כל הטפסים שנמסרו ע"י הועדה למילוי במהלך העבודה לקראת הגשת בקשה לטופס 4.

**נשמח לעמוד לרשותך, בכל פניה ומידע נוסף
אגף הנדסה – מחלקת רישוי הבניה**

שעות קבלת קהל – יום א' בין השעות 12:00 – 15:00
יום ג' בין השעות 08:30 – 12:00
יום ה' בין השעות 12:00 – 15:00

טלפון מזכירות מח' רישוי בניה: 03-9279917
פקס: 08-9279091

רשימת נספחים

- נספח מס' 1 - הנחיות להכנת מפה טופוגרפית
- נספח מס' 2 - הנחיות לעריכת תכנית הבקשה להיתר בניה חדשה, תוספת בניה.
- נספח מס' 3 - בדיקות מעבדה נדרשות.
- נספח מס' 4 - נספח תנאים והתחייבויות



לשכת מהנדס העיר

נספח מס' 1 – הנחיות להכנת מפה טופוגרפית

מפה טופוגרפית

1. המפה טופוגרפית תיערך בקני"מ 250:1.
 2. המפה תהא מבוססת על מדידות שנערכו תוך שישה חודשים שקדמו לתאריך הגשת הבקשה, כולל חתימת מודד מוסמך.
 3. במפה הטופוגרפית יצוינו:
 - א. שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין תשכ"ט – 1969.
 - ב. הדרכים הגובלות עם הנכס ומפליהן.
 - ג. קווי רחוב.
 - ד. כל בנין הנמצא במרחק 10.00 מטרים מגבולות הנכס.
 - ה. כל בנין, גדר, שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, קווי חשמל וטלפון קיימים, עץ, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות, וכן המרחקים בין העצמים האמורים.
 - ו. גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבניין שלהן.
 - ז. ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית.
 - ח. חץ הצפון.
 - ט. קנה המידה שלפיו נערכה המפה.
 - י. קווי רמה בהפרשי גובה של 0.25 מ' עד 0.50 מ' בהתאם לאזור.
 - יא. תחומי הנכס.
 - יב. הדרכים הגובלות עם הנכס, בין אם הן קיימות ובין אם הן מוצעות, מפליהן, שמות רחובות וציון רוזטות.
 - יג. תעלות ושוחות ניקוז הנמצאות בנכס, בדרכים הגובלות או בסמוך להן.
 - יד. מפלסים אבסולוטיים של רצפות נמוכות הנמצאות בתחום הנכס או בנכסים הגובלים.
- הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש בסביבת הנכס קיימים קווי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית – יצוינו במפה המצבית, נוסף לאמור בתקנת משנה (ג) הדברים הבאים:
1. קווי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצינורות ומפליהן.
 2. תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבניין.
- במפה הטופוגרפית תשולב מפת הסביבה ערוכה בקנה מידה 1:2,500 ובה יצוינו בין השאר הדברים האלה.

1. הקואורדינטות.
2. הדרכים הציבוריות שבסביבת הנכס שמותיהן ומידת סלילתן.
3. פיתוח הסביבה.
4. מספר הרישום של הגושים והחלקות הגובלים עם הנכס.

מפה שלא תעמוד בקריטריונים - לא תאושר !!!



לשכת מהנדס העיר

נספח מס' 2 – הכנת תכנית ההגשה

הבקשה תכלול - את כל המבנים הקבועים או הזמניים הנמצאים בגבולות המגרש.
טופס מס' 1/ תקנה 2א' : יש למלא כל פרט ללא יוצא מן הכלל בטופס מס' 1 / תקנה 2א'.
תאור הנכס: פרטים כלליים: מקום הבניה, פרטי מבקש הבקשה, שם, ת.ז., כתובת, טלפון ופקס.

מפרט:

יש להגדיר בצורה מפורשת את מהות הבקשה:
 בניה חדשה או תוספת בניה, כולל מספר דירות, מספר קומות, יחידות תעשייה/מסחר ושטחים להריסה.

1. חישובי השטח המבוקשים:
שטח המגרש, שטח עיקרי ושירות, ואחוזי בניה מוצעים וכן גדר מוצעת וקיימת.

2. חומרי הבניה ומקרא:

יש למלא טבלת חומרי בניה ומקרא במלואה.

3. הקלה:

במקרה של בקשה להקלה או שימוש חורג יש למלא במקום המיועד לכך כולל נימוקי הבקשה וחתימת בהתאם

4. היקף הבניה:

טבלה עליונה: לבניה חדשה ולתוספת לבנייה קיימת, שטחים עיקריים, שטחי שרות וכן אחוזי בניה.
 טבלה תחתונה: כל השטחים המותרים לבניה: עיקרי שירות וכן אחוזי בניה ע"פ תכניות מאושרות החלות במגרש.

5. חתימות:

יש להקפיד למלא את כל הפרטים: שם, תאריך והחתימות הנדרשות במקומות המתאימים.
 יש למלא את כל ההצהרות והמינויים בחתימת יד מקורית.

א. תרשים סביבה

ב.ק.מ. 1: 2,500 התרשים יהיה ברור ויכלול שמות שני רחובות לפחות.

ב. תרשים מגרש

ב.ק.מ. 1: 250 התרשים יכיל העמדת הבניין המוצע על רקע המפה הטופוגרפית סימון קווי בנין, סימון מפלס הכניסה הקובעת בגובה ואבסולוטי. (בניה חדשה המבוקשת תיבצע באדום).

ג. חישובי שטחים

קיימים ומבוקשים בכל מפלס כולל תשריט סכמטי של שטחי הבניה, כולל חישוב שטחי שרות, מרפסות פתוחות ופרגולות.

ד. תרשים מפלסים

ב.ק.מ. 1: 100 עם ציון גובה אבסולטי או יחסי ולהראות בקווים מרוסקים בליטות וקו קומה עליונה, תוך ציון קווי הבניין. / יש לסמן צינורות מי גשם.
 יש לכלול תרשים מפלס עבור כל קומה בנפרד, לרבות מפלס עמודים ומפלס גג כולל כל המידות והתיאורים של המבנה המבוקש והקיים, קווי הבניין המותרים, סימון הצפון ומיקום החתכים.



לשכת מהנדס העיר

ה. תכנית גגות

ב.ק.מ. 1:100 על רקע תכנית המגרש יש לסמן קווי בניין.

יש להראות שיפועי גגות, ניקוזי גגות, סימון קולטי שמש, מקום מסתור לדוד מים, (סימון רכוש משותף בבתים משותפים).

ו. חתכים אופייניים

ב.ק.מ. 1:100, לפחות שני חתכים לאורך ולרוחב המבנה המוצע עד מעבר לגבול המגרש, כולל גדרות קירות תומכים, כביש מדרכה, גבהים במספרים אבסולוטיים, פני קרקע טבעית וסופית.

ז. חזיתות

ב.ק.מ. 1:100, כל החזיתות עם ציון פני קרקע טבעית וסופית, סימון גובהי מפלסי הקומות וכל שנוי בחזית.

ח. חומרי גמר

יש לסמן חומרי גמר מוצעים לכל חלקי הבניין ע"ג החזיתות ולסמן פרטי גמר הפונה לרחוב. חומרי הגמר יהיו עפ"י המלצת מהנדס הוועדה.

ט. תוכנית פיתוח

ב.ק.מ. 1:100 כולל שבילים, חניה, כבישים ומדרכות הגובלים בחלקה, מבנים הגובלים לחלקה, קירות תומכים וגדרות, ניקוז ומים, פילרים (בזק חשמל) מיקום כלי אצירת אשפה ודרך פנויה, בלוני גז, תליית כבסים וגבהים של כל המפלסים.

י. פרישת גדרות (חלק מתכנית הפיתוח)

פרישת כל הגדרות עם מגרשים צמודים, כולל סימון קו קרקע טבעית וסופית משני צידי הגדר, מפלס אבסולוטי. פרישת הגדר לחזית יש להראות כולל מרכיבי הגדר כשערים, חנויות, פילרים, אשפה וכד', כולל פרטי גמר.

יא קו ביוב

סימון קו ביוב קיים ומוצע כולל בריכות במגרש וחיבור לביוב עירוני.

יב תוכניות מיגון אזרחי

לפי דרישות מפקדת הג"א.

נספח סניטרי לתוכנית

תכניות הסידור הסניטרי – חתום ע"י מהנדס האינסטלציה.

הערות והבהרות

- התוכנית צריכה לכלול כל המבנים הקבועים או הזמניים הנמצאים בין גבולות המגרש.
- כל התוכניות ותרשימי הסביבה והמגרש יהיו עם סימון הצפון באותו כיוון.
- במקרים מסוימים תשקול הוועדה דרישת מודל תלת מימדי של הבניין המוצע.
- יש להקפיד על שרטוט נאה של כל התוכניות כולל צביעתן כמקובל.

מפתח צבעים להגשת הבקשה

- שחור - בניה קיימת בהיתר.
- אדום - בניה חדשה בלוקים.
- כחול - בניה חדשה בטון.
- צהוב - הריסה.
- אדום שחור - קירות בלוקים קיימים הדורשים היתר, כחול שחור – קירות בטון קיימים הדורשים היתר.



לשכת מהנדס העיר

נספח 3 - בדיקת תקינות ובדיקות איכות לבניה

א. בטונים

הבדיקה תכלול את מרכיבי השלד.
יסודות, עמודים, תקרות, חדרים מוגנים (רצפה, קירות ותקרות).

ב. מתקני תברואה – מערכת השרברבות

הבדיקה תכלול גם את מערכת הסולארית.
מהנדס הרישוי רשאי לפטור מבדיקה זו בבניית תוספת לבית מגורים קיים, כאשר התוספת בהיקף מצומצם או כאשר אין בה כדי לשנות המערכת הקיימת.

ג. בדיקת מערכת הגז בבניין חדש

נדרש אישור מחבי הגז.

ד. בדיקת תקינות של הטיח ויתר האביזרים בממ"ד כולל בדיקת אטימות

ה. איטום ובידוד מרתפים

ו. אנטנה מרכזית בבית משותף

ז. איטום גגות

ח. המטרת קירות וחלונות לאטימות אופקית בפני מים

ט. פיתוח חצרות לרבות משטחי אספלט ומשטחים הבנויים מאבנים משתלבות זיהוי אביזרי חשמל

הערה

1. הבדיקות הרשומות בסעיפים ה' – ט' יחולו רק על בניה המבוצעת ע"י חב' קבלניות או יזמים בבניינים משותפים.
2. יש להמציא לוועדה המקומית סימון השגחה לרכיבים טרומיים. (קירות תקרה ומדרגות), תעודות תו תקן למוצרים (בלוקים ומוטות פלדה) המיוצרים ביצור תעשייתי ובפיקוח מעבדה מאושרת.



לשכת מהנדס העיר

נספח 4 - נספח תנאים והתחייבויות

1. יש להודיע למפקח האזורי מטעם הועדה לפני תחילת הבניה על מנת לתעד מצב השטח בטרם הבניה.
2. יש לנקוט כל הצעדים הנחוצים כדי להגן על הציבור ועל העובדים העוסקים בביצוע הפעולה בפני נפילת חומרים מכל נזק שייגרם או עלול להיגרם עקב ביצוע פעולה זו, ולהיות אחראי לביטחון העובדים העוסקים כאמור, וכן לכל פגיעה שתגרם לכל אדם מן הציבור או לעובד מאי מילוי אחר הוראה זו.
3. אין להרשות הנחת חומרי בניה וחציבות קרקע, מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על כל דרך, מדרכה או מגרש שכן, אלא עפ"י היתר מאת המהנדס ובהתאם לתנאי ההיתר.
4. יש לקבל אישור בכתב ממהנדס הרשות בכל מקום שביצוע העבודה מחייב כניסת רכב לאתר הבניה בכדי למנוע נזקים לקוי מים ו/או הביוב, על הקבלן לבדוק באתר הבניה להודיע למהנדס הרשות המקומית על הכבישים, רשתות ביוב מים וכל מתקנים תת קרקעיים, ניקוז ותיעול העלולים להינזק ולהוות סכנה לציבור.
5. אין להיכנס לאתר הבניה דרך שטח ציבורי אלא לאחר קבלת אישור בכתב ממהנדס הרשות ומתן הערבויות הנדרשות על ידו לשם כך.
6. יש להימנע מכל מעשה העלול להפריע לתנועת כלי רכב או הולכי רגל אלא אם הותר המעשה על ידי מהנדס הרשות ולפי התנאים שנקבעו על ידו.
7. יש להתקין מנורות, פיגומים ומחיצות, קרשים כפי שיידרש על ידי המהנדס לשם הגנה מספקת על הציבור ועל העובדים בתחומי השטח שבו מתנהלת העבודה ומסביב לה.
8. לפני תחילת הבניה יש לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר בלתי עבירה, בגדר אטומה בגובה 2 מ' מאיסכורית או מחומר אחר שיאשר מהנדס הועדה, צורת הגדר ומראה החיצוני יהיו בהתאם להוראות מהנדס הועדה.
יש להחזיק הגדר שלמה ותקינה עד לגמר הבניה.
9. יש לדאוג ליציבותו של הבניין במהלך הבניה.
10. יש להימנע מגרימת נזקים לרכוש ציבורי או לרכוש השכנים ולתקן מיד כל נזק אשר נגרם כתוצאה מפעולת הבניה.
11. יש לסלק מהנכסים שבהם בוצעה הפעולה או מסביבתם את הכלים, המכשירים או החפצים האחרים וכן שיירי בניין שנערמו עליהם מיד עם סיום הפעולה או תוך תקופת הביצוע או שלבים, הכל לפי הוראות המהנדס.
12. בבניה במדרון מעל 15% שיפוע יש לבנות תחילה קירות תמך בגבול החלקה למניעת סחף הידרדרות סלעים וחציבות קרקע.
13. בבניה במדרון מעל 15% שיפוע הגובל עם כביש – יש להציב מחסום בטון או מחסום פלסטיק ממולא במים (כדוגמת מע"צ).
14. הצבת מכולות באתר הבניה תהיה בתחום המגרש שלגביו ניתן היתר הבניה וזאת לאחר קבלת אישור ו/או היתר להצבתם תוך מתן התחייבות לפינויים בתום הבניה.
15. יש להתקין מעקות בטיחות מעל קירות תמך כפי שיידרש עפ"י תקן.



לשכת מהנדס העיר

16. אין לעקור עצים מתחום השטח המיועד אלא באישור הרשות המקומית, קק"ל ורשות שמורות הטבע.
- הריני מתחייב למלא אחר הוראות המהנדס שניתנו לשם מילוי התנאים לפי הפסקאות עד 16 לעיל ובמידה ולא אצבעם תעשה זאת הועדה בדרך שבה תבחר .
הנני מתחייב לשאת באחריות מלאה ומוחלטת לכל, ובגין כל נזק, מכל סוג שהוא, שיגרם לתשתיות תוך כדי הבניה במסגרת הנכס או בקשר עימה, בשל מעשה, ו/או מחדל שלנו שלי ו/או של מי מטעמי ו/או של מי מעובדי.
הנני מתחייב לשלם לוועדה המקומית את הוצאות ביצוע העבודות שנעשו לשם ביצוע התנאים לפי הפסקאות 1 עד 16.
אי מילוי התנאים הנ"ל, ו/או להבטחת תשלום בגין גרימת נזק תוך כדי ביצוע העבודה הנני מפקיד שיק ביטחון על סך _____ ש"ח למשך כל תקופת הבניה.
ידוע לי כי במקרה של אי קיום תנאי מהתנאים הנ"ל או במקרה של גרימת נזק במהלך ביצוע העבודה, תהא רשאית הועדה להציג לפירעון את השיק הביטחון, בנוסף ובלי לפגוע באמור לעיל, הנני מתחייב לדאוג למילוי כל התנאים כמפורט להלן:
17. יש להעסיק קבלן רשום בעל ניסיון בענף משנה לעבודות מסוג העבודה, נשוא בקשה זו, לביצועה של העבודה הנדונה – אם ההיקף של העבודה כפי שנקבע בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות – התשכ"ט 1989 מחייב זאת.
18. אין להתחיל בעבודות הבניה ואין להמשיך בה אלא אם כן נתקיימו כל אלה:
א. על המבקש ההיתר להודיע לוועדה את שם הקבלן, את מס' הרישוי שלו ואת מען משרדו. (עפ"י טופס שניתן לקבלו במשרדי הועדה).
ב. יש למנות אחראי לביקורת הביצוע, המינוי יעשה באופן הקבוע בתקנות התכנון והבניה, (בקשה להיתר תנאיו ואגרות (תיקון) התשמ"ד 1964).
ג. על התחלת הבניה ומועדה תינתן הודעה מראש לוועדה המקומית או לאחראי או לאחראים לביקורת, לפי העניין להפעילו בהתאם לתקנות הנזכרות בסעיף א' לעיל.
ד. בידי מנהל העבודה באתר הבניה ימצאו תוכניות עבודה מפורטות בק.מ. שלא יפחת מ-1:50 אשר נערכו בידי מי שהוסמך לכך לפי תקנות המהנדסים ונושאות עליהם את שם עורך הבקשה.
ה. בידי מנהל העבודה באתר ימצאו תכניות הקונסטרוקציה.
19. א. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין שלבנייתו ניתן היתר אלא אם כן נמצאות בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין כפי שאושר בהיתר.
ב. אין להמשיך בבניה אחרי הקמתם של קומת המסך, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שקומת המסד אמנם תואמת את מיקום הבניין כפי שנקבע בהיתר.
ג. מהנדס הועדה רשאי לפטור מקיום האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) אם לדעתו נסיבות מיוחדות של העניין והיקף הבניה מצדיקים זאת.
ד. יש להמציא לוועדה המקומית עותקים מאישוריו של המודד.



לשכת מהנדס העיר

20. האחראים לביקורת ימסרו דווח, לוועדה המקומית – כל אחד בתחומו – לפחות בגמר שלבים אלה:
- סימון קווי בניין.
 - גמר יסודות בניין ואם הקמתו מחייבת מקלט 'ממ"ד בבניין – גמר הקמת המקלט / הממ"ד.
 - גמר הקמת השלד.
 - גמר בנייה.
 - בשלבים נוספים כפי שידרשו ע"י מהנדס הועדה.
- הדיווח יימסר לוועדה, לא יאוחר מ- 6 ימים לאחר מועד עריכתו ויערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
21. א. יש להזמין את מפקח בניה של הועדה לבדיקת כל שלב ושלב בבניית המקלט / הממ"ד כנדרש ע"י מפקדת הג"א.
- ב. המקלט / הממ"ד יבנה לפי התכניות המאושרות המצורפות להיתר הבניה ובהתאם לתקנות התגוננות האזרחית ומפרטים לבניית מקלטים (תשל"א – 1971).
- ג. המקלט / הממ"ד ייבנה ויושלם לפני כל בניה אחרת באותה קומה.
22. יש להקצות ולסדר מקומות חניה לרכב במספר מקומות ובאופן המפורט בתכנית הבניין.
23. יש למלא אחר הדרישות הארכיטקטוניות של מהנדס הועדה בעניין טיח, ציפוי צבע, בליטת צינורות סניטרים, שמירה על עצים קיימים, נטיעות עצים שיחים סידור רשת השקיה להחזקת הגידולים.
24. יש לבצע עפ"י דרישת מהנדס הועדה את פתוח המגרש, חניונים, שבילים, ניקוז ותיעול, התאמת מפלסים, גדרות, קירות, מדרגות, מספר מואר.
25. אין לגור בבניין ולא להרשות לאחרים לגור בו, לא להשתמש בבניין ולא להרשות לאחרים להשתמש בבניין לצורך כל שהוא אלא לאחר שניתנה עליו תעודת גמר מאת הועדה המקומית.
26. אין להשתמש בבניין אלא לצורך המטרות והשימושים אשר פורטו בהיתר הבניה ובהתאם לנספחים המצורפים אליו.
27. טיב החומרים וביצוע העבודה יהיו בהתאם לתקנים מאושרים.
- יש להזמין נציגי המעבדה המוסמכת לבדיקת הבטונים והמערכת הסניטרית, וכן לכל בדיקה אחרת שנדרשה ע"י הועדה המקומית, ולקבל תעודה מסכמת עם גמר העבודה.
- יש להמציא לוועדה המקומית תעודות סימן השגחה לרכיבים טרומיים (קירות, תקרות, עמודים), תעודות תו תקן למוצרים (בלוקים ומוטות פלדה) המיוצרים בייצור תעשייתי ובפיקוח מעבדה מאושרת.
28. תותקן מערכת סולארית עפ"י פרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
29. יש למלא אחר תנאי מכבי-אש ו/או משרד הבריאות ו/או חברת בזק ו/או כל רשות אחרת אשר אישורה נדרש כתנאי לקבלת התר בניה.
30. מתקן לסילוק אשפה יותקן על פי אישור מח' התברואה של הרשות המקומית.



לשכת מהנדס העיר

31. חיבור למערכת ביוב עירוני ו/או המים המקומית יבוצעו אך ורק באישור הרשות המקומית.
32. מערכת הארקה תותקן בבניין בהתאם לתקנות החשמל בבניין בהתאם לתקנות החשמל (הארקה יסוד) תשמ"א – 1981.
33. תיבות מכתבים יותקנו על פי התקן ובמקום המוגן בפני הגשם. (בבתים משותפים)
34. פסולת הבניין תסולק למקום מסודר.
35. בבניית בית משותף או בניית תוספת לבית משותף יש לפעול כלהלן:
- א. אין להתקין מזגנים על גבי חזיתות הבניין אלא עפ"י תכנית שתאפשר התקנה אחידה ואסתטית של מזגנים בכל הדירות הבניין ואשר תאושר על ידי מהנדס הועדה.
- ב. יותקנו מסתורים אחידים לכביסה עפ"י פרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה.
- ג. אין להתקין דודי שמש אלא אם כן תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית עם סימון הדודים על הגג לכל דירות הבניין ותובטח התקנתם בצורה מוסתרת ואסתטית וכן ימצא פתרון להסתרת צינורות המים וכבלי חשמל.
- ד. תוספת בבית משותף, ייבנו בצורה אחידה, אין להתחיל בעבודות גמר עד שלא ייבנה שלד הבניין בשלמותו, גמר הבניין יהיה בו בזמן וחומרי הגמר יתאימו לחומרים הקיימים ו/או לתוספות שכבר נבנו באותו בניין.
- ה. תותקן אנטנת טלוויזיה אחת לכל הכניסה ובהתאם לתקנת התכנון והבניה.