

26.04.2018

תקנות רישוי בנייה רלוונטיות למגישי/עורכי בקשות להיתר

תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר

33. (א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצדופות האלה (להלן – התנאים המוקדמים):

- (1) אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה;
- (2) פרטי המקרקעין אשר לגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים;
- (3) פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבנייה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה;
- (4) נסח רישום במרשם המקרקעין;
- (5) העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת;
- (6) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר;
- (7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
- (8) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה;
- (9) קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה 24;
- (10) קובץ אשרור מקוון של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36(ב) או 36(ו), 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 34(ד);
- (11) העתק אישור לפטור מביצוע התאמות נגישות כאמור בסעיף 10158 לחוק, אם ניתן;
- (12) העתק אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, אם נדרש לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998;
- (13) העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978;
- (14) נקבע בחיקוק או בתכנית כי –

הוועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

- (א) אישורו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר – העתק האישור של אותו גורם;
- (ב) תיאום או התייעצות עם מי שאינו מוסד תכנון מהווים תנאי למתן היתר – חוות הדעת שנתן אותו גורם לפי תקנה 16(ו) או תקנה 20; הוראות פסקאות משנה (א) ו-(ב) לא יחולו על גורם מאשר לפי סעיף 158כא(א) לחוק;
- (15) העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו כי תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32;
- (16) העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- (17) קובץ חוות דעת סביבתית שאושרה על ידי המהנדס, אם ניתנה החלטת רשות הרישוי כי יש צורך בעריכת חוות דעת סביבתית כאמור בתקנות 20(20) ו-31;
- (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, 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.
- (ב) לא מונה עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, רשאי המהנדס לדרוש מינוי עורך משנה כאמור.

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצרופותיה במערכת רישוי זמין; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).
- (ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות.
- (ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.
- (ד) בהעדר מען של בעל זכות במקרקעין –
- (1) יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו;

הוועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

(2) יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף 1א לחוק, שיפורט בו עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה.

התנגדות בעל זכות במקרקעין

37. בעל זכות במקרקעין אשר קיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר לפי תקנה 36 רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה.

הגשת בקשה לתעודת גמר

95. (א) עם סיום הבנייה או העבודות לפי ההיתר יגיש האחראי לביקורת על הביצוע לרשות הרישוי בקשה לקבלת תעודת גמר, בצירוף כל אלה:

- (1) מפת עדות, זולת אם פטר המהנדס מהגשת מפה כאמור;
- (2) קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה;
- (3) אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר;
- (4) אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר;

תק' תשע"ח-2018

(4א) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן הסמכות אינה נתונה לבקר מורשה או שאין במכון הבקרה בקר מורשה לעניין אותה סמכות – אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין;

(5) אישור מורשה נגישות, אם נדרש לפי סעיף 158(3)א לחוק;

(6) כלל ההיתר שיטת בנייה חדשה – תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה, ולפיו יושמה שיטת הבנייה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו וככל שנקבעו.

תק' תשע"ח-2018

(ב) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאינן הסמכות מכון בקרה, יצורפו לבקשה גם כל אלה:

תק' תשע"ח-2018

- (1) אישורי גורמים מאשרים לפי סעיף 158כא(א) לחוק, אם נדרשו לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין;
- (2) תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבניין;

הוועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

- (3) דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש;
- (4) כל מסמך נוסף שנדרש במידע להיתר או בהיתר;

תק' תשע"ח-2018

- (5) אישור בדבר קיום התייעצות עם רשות הכבאות לצורך מתן תעודת גמר אם הדבר נדרש לפי תקנה 18(א); לעניין זה יראו בפנייה להתייעצות עם רשות הכבאות שלא ניתן לה מענה בתוך 30 ימים כקיום חובת התייעצות.

(ג) האחראי לביקורת על הביצוע רשאי לפרט בבקשתו פרטים שלא הושלמו במועד הגשת הבקשה לקבלת תעודת גמר, מטעמים שפירט המבקש, ובלבד שהבניין ראוי לשימוש גם לפני השלמתם.

הפקת נוסח לפרסום על ידי רשות הרישוי

105. (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

(ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
- (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
- (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
- (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.

הועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

בקשה להיתר בנויה מתכנית ראשית, להלן הסבר על תכולתה ע"פ התקנות:

תכנית ראשית

1. קובץ תכנית ראשית הוא קובץ הכולל את תכנית התנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח ערוכים כגיליון אחד.

תכנית תנוחה

2. (א) תכנית התנוחה תיערך בקנה מידה 1:100 ותכלול כל אחת מקומות הבניין, לרבות סימון קו בניין וגבול מגרש בכל הקומות; היו הקומות זהות ניתן להגיש תכנית קומה טיפוסית שיצוין בה לאילו קומות היא מתייחסת.

(ב) בתכניות התנוחה יצוינו כל אלה:

(1) מידות חוץ ופנים של הבניין בדיוק של סנטימטר, לרבות אורך, רוחב וגובה;

(2) מפלס אבסולוטי של +0.00 של הבניין, מפלסים בנוגע ל-0.00+ של הבניין, גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים; בתוספת זו, "מפלס אבסולוטי" – מפלס המתייחס לפני הים;

(3) עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ;

(4) רוחבם וגובהם של פתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר או שחרור עשן;

(5) שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן;

(6) מיתקני התברואה, פירים וארונות תשתית, צינורות מי גשם ואוורור, מערכות ומיתקני חימום מים, מיתקני גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות, מערכות מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות אנטנות וכל מיתקן טכני אחר;

(7) סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם;

(8) מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים;

(9) פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע, אם נדרשו כאלה;

(10) תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט;

(11) סימון מיקום חתכים על גבי התכנית;

(12) סימון חץ הצפון בכל קומה.

(ג) חתכים וחזיתות בקנה מידה 1:100 לפי פירוט זה:

(1) חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את כל מהלכי המדרגות ומפלסי הביניים (פודסטים), הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים; ואולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם; בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש; סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים ומפלסים אבסולוטיים בגג ובכניסה לבניין;

הוועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

- (2) חתך לאורך הבניין, הניצב לחתך כאמור בפסקה (1) עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש;
- (3) חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבניין, אם דרוש להבנת מבנהו;
- (4) חזיתות הבניין, שיצוינו בהן מפלסי קומותיו, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבניין, והחומרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבניין; החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מטרים מחוץ לגבולותיו; חזיתות המבנה ייקראו לפי הפנייתן (חזית צפונית, דרומית).

נספח העמדה

3. נספח העמדה הוא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה להיתר, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך.

תכנית פיתוח

4. תכנית הפיתוח היא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:100, על רקע מפת המדידה להיתר הכוללת את ציון הפרטים שלהלן ומידותיהם, בין אם הם נמצאים בנכס ובין אם הם מוצעים:

- (1) הבניינים;
- (2) הכניסות לבניינים ודרכי הגישה לרבות רוחבם ומפלסיהם בכל משטח ומשטח ביניים;
- (3) השטחים המרוצפים, חומרי הגמר, מידותיהם ומפלסיהם, כולל השימוש בהם, לרבות מדרגות חוץ ואבני שפה, רוחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן; סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה;
- (4) שטחי קרקע וגינות ומפלסיהם, לרבות גובה קרקע סופי מתוכנן;
- (5) עצים לשימור, לעקירה או להעתקה;
- (6) מקומות החניה, מידותיהם ומפלסיהם, לרבות סימון חניות לבעלי מוגבלות (לרכב רגיל ורכב גבוה), נתיבים וגישה לחניה, רחבת כיבוי אש, ורחבה פנויה בעבור מעלון ואדם בכיסא גלגלים בצד רכב גבוה החונה ליד מדרכה או שביל;
- (7) דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומיתקני החדרה, לרבות תעלות, צינורות, מובלים, ובורות חלחול;
- (8) מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפלסיהם, ומרחקם מגבול המגרש; אם קיימים מיתקנים המשרתים את הנכס מחוץ למגרש בתחום המדידה, הם יסומנו בתכנית. יש לפרט, גודל מכלים ומיקום מחסנים ופירי אשפה;
- (9) ארונות תשתית מחוץ לבניין;
- (10) קווי אספקת המים;
- (11) החיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות;
- (12) קירות תומכים, גדרות, חומרי הגמר שלהן ומפלסיהן;

הוועדה לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

(13) סימון מבנים או מיתקנים המיועדים להריסה או לפינוי, מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט על פי הגוונים שבפרט 6 להלן.

שילוב תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה

5. עורך הבקשה רשאי לשלב את תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה של המפלס שמתוכננת בו עבודות פיתוח, ובתנאי שכל המפורט בפרטים 2 ו-4 יהיה כלול בתכנית זו.

סימון בגוונים

6. בתכנית התנוחה ובתכנית הפיתוח, יסומנו בגוונים מיוחדים פרטים אלה:

- (1) חלקים קיימים במבנה – בגוון כהה;
- (2) מבנים או חלקי מבנים להריסה – בגוון צהוב;
- (3) אסבסט לפירוק – בגוון כתום.

נספח תנועה וחניה

7. אם לא ניתן לכלול את הנתונים הבאים בתכנית הפיתוח, או אם דרש זאת המהנדס במידע להיתר, יוגש בנפרד קובץ נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:250; בנספח זה יסומנו מספר החניות, מיקום החניות, חניות לאנשים עם מוגבלות, כניסות ויציאות למגרש, טבלת מספר מקומות החניה לסוגיהם (פרטי, תפעולי, בעלי מוגבלות) מידות החניות (אורך ורוחב), רדיוסי סיבוב, וטבלת שטחים לחישוב חניה.

תרשים רצף חזיתות

8. אם נקבע במידע להיתר, ייערך תרשים של רצף חזית המבנים כלפי הרחוב שלאורכו הבניין המבוקש ממוקם, במרחק של עשרים מטרים מגבולות המגרש המוצע; רצף החזיתות ייערך בקנה מידה 1:250 ויצוינו בו חומרי הבנייה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבניינים האמורים וצבעם, או רצף תצלומים של חזית הרחוב, או קו מיתאר (סילואטה) של הרחוב.