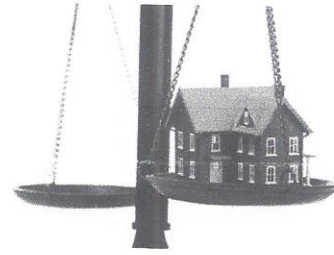


אילו עבודות טעונות היתר בנייה: סעיף 145 חוק התכנון והבניה

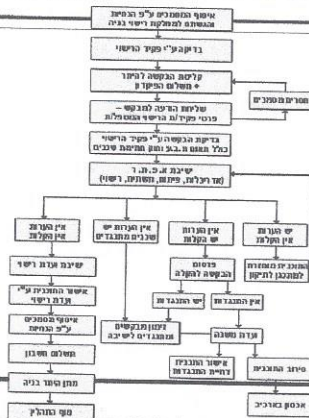
- "... (2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;
- בפסקה זו – "שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת 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;...."

רישוי וקבלת היתר בנייה



תחיקת הבניה והבטיחות

תרשים זרימה: הוצאת היתר בנייה



דפי מידע- מהועדה המקומית

- ייעוד הקרקע.

- חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם.
- קווי בניין, מספר הקומות או גובה הבניינים.
- שטח הבנייה המותר.

מהו שימוש חורג?

- שימוש חורג - שימוש השונה מהשימוש שהוגדר בתכנית החלה במקום, או מהיתר הבנייה שניתן למבנה. ניתן לאשר שימוש חורג אם הוא אינו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית החלה במקום, ואינו שונה באופן מהותי מהשימוש המותר בתכנית.

מהי הקלה?

- **הקלה:** הקלה היא הרשאה לבצע בנייה בשינוי קל מהוראות התכנית החלה במקום, כגון: שינוי קל בקווי בניין או שינוי קל במספר הקומות.
- אי אפשר לקבל הרשאה כזו במקרה של שינוי שמהווה סטייה ניכרת, ואינו שינוי קל.

סטייה ניכרת

- 1. שימוש בקרקע או בבניין השונה מהשימוש שנקבע בתוכנית המתאר, ובנוסף, הוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
- 2. בניה בשינוי ההוראות של תוכנית המתאר אשר היא גם משנה את האופי של הסביבה הקרובה.

מהי סטייה ניכרת?

- סטייה מתכנית – במקרים שבהם יש סטייה ניכרת מהתכנית החלה במקום, אי אפשר לקבל היתר בנייה. סטייה ניכרת היא בקשה השונה מהתכנית התקפה, כגון: שינוי ייעוד השטח או דרישת זכויות בנייה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית. במקרים כאלה יש צורך בהליך של שינוי תכנית כתנאי למתן היתר.

סטייה ניכרת

- 4. הוספת בניינים על מס' הבניינים המותר על פי התוכנית. אלא שההוספה לא תיחשב כסטייה ניכרת אם יתקיימו שני תנאים:
 - א. המרחק בין הבניינים יהיה מעל 6 מ'.
 - ב. האזור אינו חקלאי וההוספה של הבניין לא משנה את אופי הסביבה הקרובה

סטייה ניכרת

- 3. הוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים האלו:
 - שטחים בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.89
 - תוספת שטחי שירות כמתחייב בחוק
 - תוספת שטחי שירות למטרת נגישות המבנה בשיעור עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה (הנמוך).
 - תוספת שטח לצורך בניית מרחב מוגן.

סטייה ניכרת

- 7. חריגה במרווח אחורי מעבר לקו הבניין מעל 10%.
 - לגבי קיר ללא פתחים, חריגה מעל 30% מהמרווח האחורי.
- 8. הוספת קומות -אם ההוספה גורמת לכך שהבניין אינו משתלב בסביבה הקרובה ואם מס' הקומות הנוספות גבוה ממה שהיה ניתן בהקלה.
- 9. הוספת מעל 20% ממספר הדירות במגרש בודד מהווה סטייה ניכרת.

סטייה ניכרת

- 5. חריגה מקו בניין קדמי, למעט:
 - מקרים בהם רוב הבניינים שבאותו קטע רחוב בין שני צמתים חורגים,
 - חריגה של גזוטרסה בגובה 2.5 מ' ויותר, אם החריגה היא עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח, המידה הקטנה מביניהם.
- 6. חריגה למרווח צדדי:
 - מעל 10% לכיוון קו בניין צדדי כאשר מדובר בקיר עם פתחים.
 - מרווח הצדדי פחות מ- 2.7 מ'. כשמדובר בקיר ללא פתחים.

סטייה ניכרת

- 14. הפרעה לתנועה וכן בניה ללא חנייה כחוק.
- 15. שינוי השימוש בשטח הבניין משטח שירות לשטח עיקרי.
- ועוד.

סטייה ניכרת

- 10. בניה בניגוד לעיצוב הבניינים/הסביבה כפי שנקבע בתוכנית מפורטת.
- 11. יצירת מפגעים כגון: קרינה, ומטרדים אחרים.
- 12. בניה בניגוד להוראות תוכנית לטיפול בנגר עילי.
- 13. בניה בניגוד להוראות תוכנית למניעת השחתה של ערכי דת, היסטוריה, נוף, שימור מבנים.

פרסום בקשה להקלה:

- בשני עיתונים יומיים (אחד נפוץ).
- עיתון מקומי אחד,
- אתר האינטרנט של מוסד התכנון המפרסם,
- בחזית הקרקע או הבניין הודעה לגבי מהות ההקלה או השימוש החורג (כולל ציון הזכות להגיש התנגדויות)
- לכל הבעלים המחזיקים בקרקע או בבניין.
- לכל הבעלים בקרקע/בניין גובלים.
- למי שעלול להיפגע מהבקשה לדעת הוועדה.

אישורים נוספים (הבדלים מוועדה לוועדה):

- מתן ערבות בנקאית להבטחת התאמת הבניה להיתר,
- אישור רשויות הג"א.
- אישור בזק.
- אישור חברת חשמל.
- אישור תוכנית ביוב.
- אישור שירותי כבאות והצלה
- מערכות הביוב והממ"ד,
- הצהרת מהנדס הבניין על התכנון ההדסי,
- אישור קבלן רשום.
- תשלום אגרת רישוי בניה
- היטלי פיתוח קבועים על פי חוקי עזר עירוניים
- היטלי השבחה
- תעודה מהנדס ואדריכל.

דין בהתנגדויות

- הדיון הוא פומבי, מי שהגיש התנגדות במועד יוזמן לטעון בעל פה בפני הוועדה.
- לאחר הדיון הוועדה מכריעה בהתנגדויות, ומי שהגיש התנגדות יקבל הודעה בכתב על ההחלטה.

מה צריכה לכלול התנגדות?

- פרוט הסיבות להתנגדות וכן:
- תצהיר בפני עו"ד.
- חוות דעת מקצועית.
- מכתבי התנגדות נוספים
- אמצעי המחשה

טיפול בעררים ע"י ועדת ערר

- החלטה מתקבלת בתוך 30 יום מיום הגשת הערר.
- הגשת ערר-מקפיא תהליכי מתן ההיתר.
- החלטת ועדת הערר מקבלת תוקף של החלטת ועדה מקומית.

מתי אפשר להגיש ערר לוועדת ערר

מועד הגשת הערר	מגיש הערר
תוך 30 ימים מהיום בו קיבל מבקש ההיתר את החלטת הוועדה	מי שהגיש בקשה להיתר והוא סורבה על ידי הוועדה המקומית
תוך 30 ימים מהיום בו קיבל המתנגד את החלטת הוועדה המקומית	מי שהתנגד, לאישור הקלה או לשימוש חוזר והתנגדותו נדחתה על ידי הוועדה המקומית
תוך שלושה חודשים מהגשת הבקשה	מי שהגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר וזאת לא קיבלה החלטה תוך שלושה חודשים מיום הגשתה
תוך 15 ימים מהיום בו ניתנה החלטת הוועדה	שני חברי ועדה או שני מנינים בוועדה, החולקים על החלטת הוועדה המקומית
תוך 15 ימים מהיום בו הודיעו לו על הסירוב	מי שפגוע בסירוב הוועדה המקומית לאשר חיבר השטח: שירותי נילמן, מיס בשל בביה שבועה בטייה מהיתר
תוך 30 ימים מיום שהתקבלה החלטת הוועדה	מי שפגוע מהחלטת הוועדה המקומית לחת היתר על סמך תכנית מופקדת
תוך 30 ימים מיום שקיבל מבקש ההיתר את החלטת הוועדה	מי שפגוע מהחלטת רשות רישוי לבסל את ההיתר

הגדרות של שטחים בבניה:

- 'אחוזי בניה כוללים' – היחס שבין שטח הבניה נטו לבין שטח המגרש, מבוסס באחוזים.
- 'השטח הכולל המותר לבנייה' - השטחים המקורים בכל הקומות כולל: שטח שירות שטח עיקרי
- מדידת השטח תיעשה בגובה חתך אופקי של 1.2 מ' מעל הרצפה.

תכולתה של בקשה להיתר

- טופס 1.
- מפה מצבית -מדידה מעודכנת לשישה חודשים אחרונים
- מפת סביבה ב1:2500
- מפת איתור העבודה (פיתוח) כוללת מצב קיים וכל מבנה המתוכנן. (מבנים להריסה יופיעו בצבע צהוב) על רקע מפת המדידה
- תכניות הבניין המבוקש בכל המפלסים, חזיתות וחתכים ב 1:100.
- חישוב שטחים, כולל תרשים.
- נספח אישור הג"א
- נספח אינסטלציה סניטארית

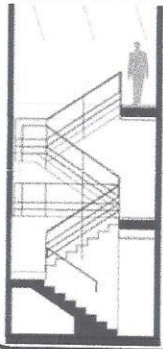
"שטחי שירות":

- 7. מעברים ציבוריים, פסג'ים שרוחבם עולה על 1.5 מטר בתנאים: הם נמצאים במרכז מסחרי, אינם מותרים לשימוש מסחרי בעצמם, נועדו למעבר כלל הציבור, ונרשמה בהם הערת אזהרה לטובת הציבור. אם רוחב המעבר עולה על 3 מטר כולו יחושב כשטח שירות. מעברים שאינם עונים להגדרה הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי.
- 8. אם עיקר השימוש הוא למטרה שהוגדרה כשירות כמו בניין שכולו חניה, יחושב כשטח עיקרי.
- 9. תוספת שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לאחר הפקדת תכנית ניתן לאשר.
- 10. הוראות מעבר: לגבי תכניות שאושרו או הופקדו לפני 1992, ניתן להוסיף שטחי שירות במליאת הועדה.

"שטחי שירות":

1. בטחון ובטיחות כגון מקלט, מרחב מוגן דירתי או קומתי
2. מערכות טכניות ומתקני שירות כגון חדרי מכונות, הסקה, תקשורת, אשפה וכדומה.
3. אחסנה כגון אחסנת חומרי גלם, כלי עבודה, כלי גינה וכד'.
4. חניה.
5. מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
6. קומות עמודים מפולשות ומקמרות (ארקדות) שהגישה אליהן פתוחה לציבור.

חישוב שטח חדרי מדרגות:



- חדר מדרגות ציבורי- יחשב כשטח שירות
- חדר מדרגות בבית פרטי- יחשב כשטח עיקרי
- בקומה עליונה: שטח חלל המדרגות ירד משטח הקומה העליונה. אותן המדרגות נספרות בשטח הקומה הקודמת.

הגדרת פרגולה- מצללה:

- "מצללה" (פרגולה) – מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה, מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו."

תעודת גמר

- תוך שנה ממתן טופס 4, על בעל היתר להגיש בקשה לתעודת גמר לבנין.
- התנאים לקבלת תעודת הגמר:
 - העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר.
 - קיומו הוראות תקנות בקשה להיתר תנאיו ואגרות.
 - קיומו תנאי ההיתר.
 - פסולת הבנין פונתה מהמגרש לאתר פסולת מורשה.
 - בנוסף, ימסור מתכנן שלד הבנין הודעה בכתב למהנדס הוועדה שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת בידי, במקום שיפרט בהודעה.

תעודות השלמה וגמר

- בעל היתר מגיש טופס 3 –בקשה לאישור הספקת חשמל מים וטלפון. גם אם לא הושלמו כל העבודות: עפר, קירות תומכים, ניקוז, מערכת השקיה, תאורה, ריצוף, חנייה, גדרות וגינון,
- **בתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוקם באופן ראוי.** (תדרש ערבות בנקאית להשלמת העבודות)
- לאחר בדיקה, אם הכול תקין, מהנדס הוועדה חותם על טופס 4- אישור להספקת חשמל מים וטלפון.

צו הריסה מנהלי

- בחוק נקבע, כי "הוקם בניין חורג, לרבות ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, או הוחל בהקמתו של בניין כאמור, רשאי יושב ראש הוועדה המקומית לצוות בכתב שהבנין, או אותו חלק ממנו שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, ייהרס, יפורק או יסולק. (בתנאי שיש תצהיר החתום ע"י מהנדס הרשות המקומית).
- "הרואה עצמו נפגע על ידי צו הריסה מנהלי רשאי לבקש מבית המשפט את ביטולו..."
- ביצועו של צו הריסה מנהלי אינו פוטר מאחריות פלילית לעבירה לפי חוק זה

צו הפסקה מנהלי

- בחוק נקבע: "היה ליושב ראש הוועדה המקומית, ובעירייה - גם ליושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, או ליושב ראש הוועדה המחוזית, או למתכנן המחוז או למהנדס העיר, ובאין מהנדס העיר - למהנדס שהוסמך לכך על ידי יושב ראש הוועדה המחוזית או על ידי יושב ראש הוועדה המקומית ... יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בנייה בלי היתר לפי חוק זה או בסטייה מהיתר או מתכנית, רשאי הוא לצוות בכתב לכל אדם הנראה לו אותו אדם, להפסיק מיד את הבנייה שנעשתה ללא היתר או אחראי לפי סעיף 208 לביצוע העבירה ולכל עובד בשירותו של אותו אדם, להפסיק מיד את הבנייה שנעשתה ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית (להלן - צו הפסקה מנהלי)" ...
- "צו הפסקה מנהלי בטל בתום שלושים יום מיום נתינתו זולת אם לפני תום אותו מועד הוגשה לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה שבגללה ניתן הצו, בקשה לאישור ... אישר בית המשפט את צו ההפסקה המנהלי, עם שינויים או בלי שינויים, רואים אותו מאותו יום ואילך כצו הפסקה שיפוטי ...