



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזורעים, כדורי (כפר נוער), כדורי (א.ת.), כפר זיתים, כפר חיטים, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה.

מדריך לרישוי בניה

הועדה המקומית לתכנון
ובניה גליל תחתון



ינואר – 2021



ימי קבלת קהל: בימים ב', ד', ה' בשעות 08:30-16:00
מרכז כדורי מועצה אזורית הגליל התחתון מיקוד 1524800, טלפון: 04-6628210, פקס: 04-6628212
אתר הוועדה: glt.complot.co.il



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזורעים, כדורי, כפר זיתים, כפר חיטים, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה

הקדמה -

הליך רישוי ובניה כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה, הינו הליך מורכב הכרוך בתיאום עם גורמים שונים ובקבלת האישורים הנדרשים על פי חוק. החוק מחייב הגשת בקשה להיתר בניה על ידי איש מקצוע המוסמך לכך.

עבודת בניה מכל סוג והיקף טעונה היתר בניה כחוק.

ניתן להתחיל בעבודות הבניה רק לאחר קבלת היתר בניה ואישור תחילת עבודות כדין.

מוגש בזאת מדריך המכיל מידע כללי למבקש היתר הבניה ואשר מטרתו להבהיר ולהסביר את תהליך הרישוי על שלביו השונים: הכנת הבקשה להיתר, קבלת ההיתר.

המדריך אינו כולל את כל המידע הנדרש והמתחייב לפי הוראות חוק התכנון והבניה. על המתכננים והיועצים הממונים על ידי מגיש הבקשה להיות בקיאים בתחום ולפעול בהתאם להוראות ולתקנות החוק.



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזורעים, כדורי, כפר זיתים, כפר חטיס, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה

בקשה להיתר בניה

מהו היתר בניה :

היתר בניה הינו רישיון שנותנת הוועדה המקומית לתכנון וביצוע עבודות בניה – בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ותקנים ישראלים מחייבים, בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית החלה במקום .

היתר הבניה הוא מסמך שאליו מצורפים תכניות הבניה, מפת מדידה, פירוט שטחי הבניה, אישורים של רשויות וגופים מוסמכים והוא כולל את פרטיהם של האחראים לתכנון, לבניה ולפיקוח על הבנייה.

לתשומת ליבכם: בניה או שימוש ללא היתר, או בסטייה מהיתר, הינם עבירה פלילית.

מתי נדרש היתר בניה :

סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967 קובעים מהם המקרים שבהם יש להגיש בקשה להיתר, ביניהם:

1. הקמת בניין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
2. כל תוספת לבניין קיים.
3. כל שינוי בקירות חיצוניים.
4. התווית דרך, סלילתה וסגירתה.
5. חפירה ומילוי המשנים את פני הקרקע, את יציבותה או את בטיחותה, הנחת תשתיות או קירות תומכים.
6. הקמה או העמדת מבנה זמני כמו משרד מכירות, וכן העמדת מחסן, מכולה ומבנים ניידים.
7. כל בקשה לשימוש במבנה באופן בו השימוש במבנה אינו תואם את ייעודו בהתאם לתב"ע ואת שאושר בעבר בהיתר הבנייה.

עבודות פטורות מהיתר :

באתר הועדה מפורסמות הנחיות לעבודות פטורות מהיתר במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

תהליך רישוי והוצאת היתר בניה בהתאם לתיקון 101



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזורעים, כדורי, כפר זיתים, כפר חיטים, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה

שלב 1: הגשת בקשה לתיק מידע להיתר – 5 ימי עבודה לבדיקת עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים +45 ימי עבודה להכנת תיק המידע.

- השלב הראשון בהגשת בקשה להיתר בניה, הוא קבלת תיק מידע להיתר לצורך היתר בניה.
- יש להגיש בקשה לתיק מידע להיתר עבור כל בקשה להיתר בניה.
- בחירת מתכנן (עורך הבקשה): אדריכל, מהנדס, הנדסאי בנין או הנדסאי אדריכלות.
- הכנת מפה מצבית (מדידה) ע"י מודד מוסמך. תוקף המפה: שנה אחת ובתנאי שלא נעשה שינוי בקרקע.
- את תשלום אגרת תיק המידע ניתן לבצע באתר אינטרנט של הועדה או טלפונית בגזברות המועצה.
- הגשת הבקשה תבוצע ע"י עורך בקשה בלבד (בהתאם להגדרה בחוק).
- לאחר הגשת הבקשה במערכת רישוי זמין, בודק המידען ברשות הרישוי את עמידתה בתנאי סף מוקדמים, בתוך 5 ימי עבודה. במידה ואינה עומדת בתנאי הסף, יקבל עורך הבקשה הערות לתיקון דרך מערכת רישוי זמין.
- לאחר אישור עמידה בתנאי הסף המוקדמים, תיקלט הבקשה לתיק מידע להיתר. המידען ברשות הרישוי יכין ויאסוף את המידע התכנוני מכל הגורמים הרלוונטיים לבקשת תיק המידע, הן מתוך הרשות המקומית והן מחוץ לה, ויעביר את המידע התכנוני לעורך הבקשה בתוך 45 ימי עבודה.
- תיק המידע להיתר תקף לשנתיים מיום קבלתו.
- באחריות עורך הבקשה למסור את תיק המידע למבקש הבקשה.

שלב 2: הגשת בקשה להיתר – 10 ימי עבודה

- ניתן להגיש בקשה להיתר כל עוד תיק המידע להיתר שהתקבל הינו בתוקף.
- יש להעביר גיליון בקשה מודפס (גרמושקה) אחד למשרדי הועדה לצורך פתיחת תיק וחישוב מקדמה (ואם נדרש, הפקת נוסח פרסום במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג). בשלב זה הוועדה תפיק שובר לתשלום אגרת פיקדון (מקדמה).
- תשלום אגרת פיקדון במח' הגביה של המועצה.
- יש לוודא שהקבלה תועבר לעורך הבקשה.
- יש להגיש את הבקשה, ע"י עורך הבקשה, באמצעות **אתר האינטרנט במערכת רישוי זמין**.
- הבקשה תוגש כשהיא כוללת את כל הצרופות והמסמכים הנדרשים לצורך הבקרה המרחבית, ובהתאם למידע שנמסר.
- רשות הרישוי תבדוק עמידה בתנאים מוקדמים. במידה והבקשה הוגשה באופן תקין כולל כל הצרופות הנדרשות, היא תיקלט בתוך 10 ימים מיום הגשתה ותפתח בקשה להיתר.
- בתקופת בדיקת עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים, היא תיבדק ע"י מח' הפיקוח לצורך בדיקת התאמת הבקשה למציאות.

שלב 3: בקרה מרחבית והחלטת רשות רישוי.



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזורעים, כדורי, כפר זיתים, כפר חיטים, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה

- עם קליטת הבקשה להיתר היא תועבר לבדיקה לבודק התכניות.
- בודק התכניות יעביר לעורך הבקשה ריכוז דרישות לתיקון הבקשה ככל שיידרש.
- המועד האחרון להגשת בקשה מתוקנת בהתאם לכל ההערות שנמסרו לעורך הבקשה הינו בתום 40 ימי עבודה ממועד פתיחת הבקשה.
- החלטת רשות הרישוי תינתן, עם סיום הבקרה המרחבית, בתוך 45 ימי עבודה ממועד פתיחת הבקשה.
- שלב בקרת תכן יתבצע בוועדה עד להקמת מכוני בקרה.
- קבלת אישור בודק התוכניות על תקינות הבקשה.
- במקרה שהבקשה איננה עומדת בתנאים, הבקשה תוחזר לתיקונים ועורך הבקשה יעביר את הבקשה לבדיקה נוספת.

שלב 3א': (בקרה מרחבית, דיון בוועדה מקומית והחלטת רשות רישוי לבקשה הכוללת) הקלות ושימושים חורגים.

- השלב הראשון בתהליך הבקרה המרחבית בבקשה הכוללת הקלות או שימושים חורגים זהה להליך הבקרה המרחבית בבקשה רגילה.
- וועדת המשנה תדון בבקשה, לאחר סיום הבקרה המרחבית, ובתוך 90 ימי עבודה ממועד פתיחת הבקשה ותחליט בעניין ההקלות או השימושים החורגים.
- לאחר הדיון בוועדת המשנה, תשלם רשות הרישוי את הבקרה המרחבית, בהתאם להחלטת וועדת המשנה, ותיתן את החלטתה בתוך 120 ימי עבודה ממועד פתיחת הבקשה.

שלב 3ב': בקשה בהליך רישוי מקוצר.

- העבודות הכלולות בהליך הרישוי המקוצר הינן על פי תקנות רישוי מקוצר.
- תהליך הבקרה המרחבית זהה להליך הרגיל אך אורכו הינו 30 ימי עבודה.

שלב 4: סיכום הבקשה וקבלת היתר בניה ברשות הרישוי.



הגליל התחתון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

א.ת.קדמת גליל, אילניה, ארבל, בית קשת, בית רימון, גבעת אבני, הודיות, הזרעים, כדורי, כפר זיתים, כפר חיטים, כפר קיש, לביא, מסד, מצפה, מצפה נטופה, שדה אילן, שדמות דבורה, שרונה

- לאחר אישור בקרת התכן, יכין עורך הבקשה דו"ח על שינויים שנערכו בבקשה, או תצהיר שלא נערכו שינויים, במערכת רישוי זמין.
- עם קבלת אישור בקרת התכן ודו"ח עורך הבקשה, תסכם רשות הרישוי את הבקשה לצורך הכנת היתר הבניה, ותנפיק חשבון אגרות והיטלים, שישלח לעורך הבקשה במערכת רישוי זמין. (בתוך 15 ימי עבודה מקבלת דו"ח עורך הבקשה).
- לאחר ביצוע התשלום יעביר עורך הבקשה את אישור התשלום, במערכת רישוי זמין לבוחנת הרישוי.
- רשות הרישוי תשלח את טופס ההיתר (טופס 3) במערכת רישוי זמין, בתוך 3 ימי עבודה מקבלת אישור התשלום.
- תוקף היתר הבניה הינו 3 שנים.

שלב 5: אישור תחילת עבודות.

- לאחר קבלת היתר הבניה יגיש האחראי על הביצוע בקשה לאישור תחילת עבודות. הבקשה תכלול צרופות (מינוי אחראי לביקורת על הביצוע, קבלן מבצע, אחראי לביצוע שלד הבניין וחתימת בעל ההיתר). את הטופס ניתן להוריד מאתר הוועדה.
- רשות הרישוי תבדוק את הבקשה.
- במידה שהבקשה תקינה, תפיק רשות הרישוי אישור תחילת עבודות, בתוך 5 ימי עבודה.
- אישור תחילת עבודה כולל חיבור חשמל זמני לצורך ביצוע עבודות – טופס 2 (עפ"י הצורך).

כעת ניתן להתחיל בבנייה

במהלך הביצוע יבוצע פיקוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בנוסף לפיקוח שיבוצע על ידי אנשי המקצוע מטעמך (אחראי לביקורת על הביצוע ואחראי המשנה שמונו על פי ההיתר).
קבלת תעודת גמר – אישור שניתן ע"י הועדה המקומית בסיום הבנייה, באם הביצוע תקין לפי היתר הבנייה ובהתאם לדרישות בטיחות השימוש במבנה.
תנאים וטפסים לצורך קבלת תעודת גמר ניתן למצוא באתר האינטרנט של הועדה.

בהצלחה!