

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית אריה
הנחיות להגשת בקשה להוצאת היתר וקבלת "טופס 4"
לבונים בשיטת "בנה ביתך"

1. על היתר הבנייה

א. הבית וסביבתו

קבלת היתר בנייה, ביצוע הבנייה וקבלת אישורים בגמר הבנייה, עשויים שלבים רבים, לא בגלל טעמים בירוקרטיים או כוונה להקשות על האזרח. בניין הוא מערכת שלמה בעלת היבטים והשפעות על מערכות אחרות: תשתית טכנית, ביתית, שכונתית ועירונית (חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבישים, מדרכות, חנייה) ותשתית ציבורית כמו גני משחקים, כיתות מעון, גן ובית ספר ועוד. כל בניין הינו אלמנט הנשאר קבוע בשטח לאחר בנייתו וקיים עשרות ומאות שנים ובין שיקולי מתן ההיתר נמצאים גם השפעתו החזותית והשתלבותו ברחוב, בשכונה ובישוב. בשנים האחרונות גובר קצב הוספת דרישות במגמה להקמת בתים "ירוקים" יותר, ידידותיים לסביבה ולדיירים – חוסכים באנרגיה, מקטינים את הפגיעה בסביבה ומספקים תנאי נוחות משופרים. היבטים תכנוניים שלא נלקחו בחשבון בעוד מועד וטעויות בביצוע, קשים ולעיתים אינם ניתנים לתיקון. תיקון בדיעבד כרוך במאמצים ומחיר כבדים מאוד.

כדי לקשור מערכת שלמה של היבטים אלו, נקבעה סדרה של חוקים ותקנות לבנייה וקבלת היתר בנייה. מערכת זו כוללת בדיקה והסכמה של גורמים אשר הופקדו על השמירה והפיקוח של מכלול ההיבטים. חלק ניכר של חוקי הבניה נועדו למניעת הפרעות בין שכנים, לבטיחות התושבים ולשמירת חזותו של הישוב.

דף מידע זה בא לסייע למבקש ולעורך הבקשה לעשות את כל הנדרש כדי לחסוך זמן ולמנוע סיבוכים והתרוצצויות מיותרים. **המבקש ועורך הבקשה יכולים לקצר את זמן הטיפול בתיק על ידי הגשה נכונה.**

ב. מהו היתר בנייה?

היתר בנייה הוא האישור הניתן בהתאם לחוק התכנון והבנייה כדי לאפשר בניית בניינים, תוספות ושינויים בבניינים קיימים, או כל פעולת בנייה אחרת וזה על פי תוכניות בניין עיר מאושרות ועל פי חוק התכנון והבניה, תקנות הבנייה ותקנים מחייבים. הבונה ללא היתר בנייה, או בסטייה מההיתר, צפוי לתביעה משפטית, לתשלום קנס כספי, או לחילופין למאסר וכן להריסת אותו מבנה שהוקם ללא היתר. כמו כן יכולה הוועדה לדרוש אי חיבור המבנה לרשת המים והחשמל או ניתוק מהם. היתר בנייה הוא אמצעי לשמירה על התפתחות היישוב חזותו ואופיו כפי שהם מוגדרים בתוכניות בניין ערים.

ג. מתי דרוש היתר בנייה?

לפני כל פעולת בנייה או הריסה, לרבות הקמת בניין, הרחבתו, או שינוי בחיצוניותו. שינוי בייעודו (למשל ממגורים למשרדים), שיפוצים (כאשר הדבר כרוך בשינויים בשלד ובצורה או ברכוש משותף), בהקמת גדרות, או שינויים כמו סגירת מרפסות, התקנת דודי שמש, מזגני אויר, אנטנות, מכלי דלק וארובות וכן תוספת המשנה את שטח הדירה או את מספר הדירות בבית. מבנים טרומיים, גגונים, פרגולות, חפירות וחציבות, צריכים אף הם, היתרי בנייה.

2. עריכת בקשה לבנייה

כדי להתחיל פעולה הקשורה בבנייה, על המבקש להצטייד במידע לגבי השטח או הנכס בו מבוקשת הבנייה.

א. מפת מדידה

לאחר הגשת בקשה בכתב ותשלום אגרת מידע יישלח למבקש תוך 30 יום מיום בקשתו מידע תכנוני על הנכס הנדון: תכנון האזור, הפקעות, ייעודים ושימושים, זכויות בנייה, הוראות בינוי, מגבלות בשימוש ומידע על חובת תשלום אגרת בנייה.

לפני תכנון הבנייה יש להמציא לוועדה שני עותקי מפת מדידה מצבית בקנה מידה 1:250 מעודכנת שגילה המרבי שישה חודשים, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך שתכלול את הפרטים הבאים: שטח הנכס וגבולותיו, טופוגרפיה, דרכים הגובלות עם הנכס, מפלסיהן ומידת סלילתן. כל בניין הנמצא במרחק של 10 מ' מגבולות הנכס, כל בניין, גדר אבן או שפה, עמוד חשמל וטלפון, עץ, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים גובלות, גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבניין שלהן, ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית, חץ צפון, קנה מידה. במפה מצבית לבניין חדש יש לסמן בנוסף את קווי צנרת המים העירונית ומערכת הביוב עם תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי. על המפה יסומנו על ידי הוועדה קווי בניין על פי תוכנית בניין ערים החלה על הנכס ויוחזר העתק למבקש כבסיס לתכנון הבית.

ב. סמכות לעריכת בקשה

עריכת בקשה לבנייה מותרת רק לאדריכלים, מהנדסי בניין והנדסאים במקצועות אלו. יתקבלו בקשות בנייה ערוכות אך ורק ממי שמוסמך על פי החוק.

3. דרישות לקבלת בקשה לבנייה.

- הבקשה תוגש בתיק "בקשה להיתר" (תיק ורוד) כאשר כל סעיפי המפרט ממולאים כדרוש.
- מפה מצבית עם סימון קווי בניין (כמפורט למעלה)
- תשריט חלוקה (אם דרוש).
- אישור ועדת האכלוס בית אריה (לבניה חדשה).
- ייפוי כוח (אם דרוש).
- אישור בעלי הזכות בקרקע – ברוב המקרים: ההסתדרות הציונית.
- המצאת צילום רשיון של עורך הבקשה והאחראי לביצוע השלד (במידה ורשיון זה טרם הומצא לוועדה).
- אישור קצין מקלטים של פיקוד העורף למרחב המוגן.
- הצגת הסכם עם מכון בדיקה מורשה לעריכת הבדיקות הנדרשות: חוזק בטונים, מרחב מוגן ומערכות אינסטלציה סניטרית.
- נספח תכנוני למערכות הסניטריות.
- חישובים סטטיים לקונסטרוקציית המבנה.

לתשומת לב עורכי הבקשה והמבקש:

לא יתקבל תיק שלא ימלא אחר כל התנאים המפורטים לעיל.

בקשת בנייה צריכה להיות מותאמת להיתרי בנייה קודמים במגרש (אם היו כאלה) וצריכה להראות בנייה שנבנתה בעבר בהיתר. נדרש לצרף צילומי חזיתות של בניה קיימת.
 אם ישנם מבנים ללא היתר או בסטייה מההיתר, בקשת בנייה צריכה לכלול גם מבנים אלה.
 חישוב שטחי הבנייה במפרט (טופס 1) ייבדק על ידי הוועדה ואם ימצאו אי התאמות על עורך הבקשה לתקן.

אגרת בניה

עבור כל בניה יש לשלם אגרה ששיעורה מחושב לפי השטח המבוקש לבניה לפי תעריף הנקבע על ידי משרד הפנים.
 לאחר מסירת הבקשה למחלקת ההנדסה, תישלח למבקש הודעת תשלום עבור 20% מסך אגרת הבנייה המוערכת, תשלום זה נקרא פיקדון והוא מהווה תנאי להמשך טיפול הבקשה.
 לפני קבלת ההיתר וכאחד התנאים לקבלתו יש להשלים את שאר תשלום האגרה שתחושב במדויק לפי השטח בהיתר.

היטל ביוב

עבור כל בניה יש לשלם היטל ביוב. התשלום הינו חד פעמי ושיעורו נקבע לפי שטחי הבניה והמגרש לפי תעריף הנקוב בחוק עזר. תשלום זה הינו אחד התנאים לקבלת היתר.

4. המפרט ודרישותיו

- את הדף הראשון במפרט יש למלא על כל פרטיו. אם יש ספק לגבי חישוב שטחי בנייה ורישומם לניתן קבל הסבר והנחיות במחלקת ההנדסה.
- חץ צפון ליד כל תכנית וכיוון אחיד לכל השרטוטים.
 - תרשים סביבה (קנה מידה 1:2500) עם מספרי המגרשים ושמות הדרכים הציבוריות.
 - תרשים המגרש (קנה מידה 1:250) על רקע מפת מדידה מצבית בציון: מידות המגרש, המבנה המבוקש, קווי טופוגרפיה, דרכי הגישה לבניינים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה ומפלסיהם, מיקום פחי אשפה, חיבור לביוב הציבורי, פירוט נוסף לפי הצורך ובהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.
 - ציון גובה אבסולוטי של מפלס הכניסה למבנה המבוקש וגבהים סופיים מבוקשים למגרש ולנקודה הגבוהה בבניין.
 - סימון בצבע של מבנים, חלקי מבנים וגדרות, מבוקשים.
 - חישוב השטחים הקיימים והמוצעים, בנפרד, לפי תרשים סכמתי, מותאם לתוכניות הקומות, כאשר המידות המצוינות בתרשים, לקוחות ממידות בתכניות. שיטת החישוב תאפשר בקרה על אופן ביצועה.
 - תוכנית פיתוח למגרש על רקע מפת מדידה. בקנה מידה 1:100, הכוללת גם מיקום קווי החיבור לתשתיות הציבוריות. בבתים משותפים, בנייה קבלנית ופרוייקטים גדולים, תוגש תוכנית פיתוח מפורטת, עם צמחיה והשקיה, על ידי אדריכל נוף. פרטים ארכיטקטוניים, עיצובים נוספים, פרספקטיבות או מודל, יוכנו על פי דרישות מהנדס הוועדה.

- תוכניות התנוחה של כל קומות הבניין בקנה מידה 1:100 לרבות קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, בציון מידות חיצוניות ופנימיות וציון ייעוד כל חדר וחלל, תוכנית גג בפרוט אחוזי שיפוע ומערכת סולארית מוסתרת ומשולבת בגג.
- חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את הקשר בין הקומות והיחס בין המפלסים השונים ובין פני הקרקע הטבעיים, המתוכננים ויחס אל מפלס הדרך הגובלת והמגרשים השכנים. ציון פני הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
- חתך נוסף הדרוש להכרת המבנה.
- חזיתות בציון פני הקרקע הטבעיים והסופיים, גובה מפלס הדרכים הגובלות, גובה מפלסי הכניסות, חומרי גמר וגווניהם.
- על פי דרישת מהנדס הוועדה יש להראות חזיתות של בניינים גובלים.
- חתך בקנה מידה 1:20 של גדרות או קירות תומכים עם ציון חומרי הבנייה והגמר.
- תכניות וחתכים של מקלט או מרחב מוגן בקנה מידה 1:50.
- במקרה של מגרש דו משפחתי יש להחתיים את השכנים הגובלים במגרש.

5. דיון בוועדה והוצאת היתר

הבקשה נבדקת במחלקת ההנדסה. אם יש הערות, הן נמסרות לעורך הבקשה ולמבקש לשם תיקון.

עם מילוי את כל התנאים המפורטים לעיל, תעבור הבקשה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, שהיא הגוף הציבורי המוסמך על פי החוק, לאשר או לדחות בקשות להוצאת היתרי בנייה.

אם אין בבקשה חריגות מתכנית בניין ערים מאושרת, תעבור הבקשה לדיון ואישור מהיר בוועדת הרישוי.

אם בבקשה מבוקשות הקלות, כלומר חריגות מתכנית בניין ערים המאושרת על פי חוק, על המבקש, לאחר קבלת אישור הוועדה, לפרסם את ההקלה המבוקשת בעיתון מקומי וכן לפרסם זאת בחזית הבניין או השטח שבו אמורה להתבצע הבנייה. הפרסום יעשה על פי הנחיות שימסרו למבקש במעמד מסירת הנוסח. אם תוגש התנגדות להקלה המבוקשת, יובאו לדיון הוועדה ההתנגדות ותיק הבקשה גם יחד והוועדה תחליט אם לקבל את ההתנגדות או לדחותה. גודל ההקלות שהוועדה המקומית מוסמכת לאשר, מוגדר בחוק והוא מצומצם ביותר. למתנגד ולמבקש הזכות לערור על החלטת הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית. החלטת הוועדה המחוזית היא הקובעת ובהתאם לה תפעל הוועדה המקומית. לוועדה המחוזית סמכות נרחבת יותר למתן הקלות.

לאחר החלטת הוועדה המקומית תשלח הודעה, הודעה זו אינה מהווה בשום מקרה היתר בנייה. לשם קבלת היתר, יש למלא עוד מספר תנאים, אשר יפורטו בהודעה. מדובר באישורים מגורמים שונים כמו החברה לפיתוח, הצגת חישובים סטטיים, חתימה על מסמכים שונים כגון התחייבות לאי פיצול הבית, השלמת תשלום אגרת בנייה, תשלום היטל הביוב, הצגת הסכם עם מכון בדיקה לביצוע בדיקות הנדרשות בחוק והסכם לפינוי פסולת בניין למטמנה מוכרת.

לתשומת לב מבקש הבקשה:

על מנת להבטיח חיבור חשמל בזמן לבניין, מומלץ לפנות עם בקשת הבנייה, בעוד מועד, דהיינו לכל המאוחר עם קבלת היתר, אל חברת החשמל, בכדי לאפשר לה להיערך ולתכנן את החיבור.

6. דרישות ותנאים בעת הבנייה

עם קבלת היתר הבנייה מותר להתחיל בעבודות בנייה.

העבודה צריכה להתבצע אך ורק על ידי קבלנים רשומים. ביצוע עבודה על ידי קבלנים לא רשומים, מהווה עבירה על החוק, שאמורה לגרום להפסקת העבודה ונקיטת אמצעים משפטיים.

התחלת בנייה הוגדרה כהתחלת החפירות. יש להודיע לוועדה על התחלת הבנייה. מטעמים בטיחותיים, יש לגדר היטב את אתר הבנייה להציב שלט עם פרטי המתכננים והמבצעים ולשמור על הניקיון הדרכים הציבוריות וכל רכוש ציבורי ופרטי אחר. מתווה הבניין (שנור גריס) חייב להיעשות בעזרת מודד מוסמך.

לתשומת לב מבקש הבקשה:

לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין, כפי שאושר בהיתר.

המשך הבנייה, אחרי הקמת היסודות והרצפה התחתונה, מותר, רק אם נמצא בידי מנהל העבודה באתר, אישור בכתב של מודד מוסמך, שהרצפה אומנם תואמת את מיקום וגובה הבניין, כפי שנקבע בהיתר.

בידי מנהל העבודה באתר יימצאו בכל עת ביצוע העבודה, עותקי בקשת ההיתר, המאושרת, על כל נספחיה ותוכניות העבודה בקנה מידה 1:50.

7. חיבור חשמל, תעודת גמר

ניתן לבקש ולקבל חיבור חשמל זמני למשך ביצוע הבניה. לשם כך יש להגיש טופס בקשה (טופס 1) למחלקת ההנדסה.

לקבלת חיבור חשמל קבוע בגמר הבנייה, יש להגיש טופס בקשה (טופס 3) למחלקת ההנדסה, ויידרש להמציא לוועדה אישורים, שמטרתם להוכיח שהבנייה, על כל חלקיה, אכן התבצעה כתקנה בתאם לתוכנית המאושרת וכמו כן להזמין את מפקח מחלקת ההנדסה לבדוק את התאמת הביצוע להיתר.

בבדיקה זו יש הקפדה מיוחדת על הדרישות הבטיחותיות על המבקש לקבל ולבצע, את הדרישות, בעוד מועד, כדי לא לעכב את אכלוס הבניין.

8. בהצלחה

יהונתן כתבן - אדריכל
מהנדס המועצה והועדה