

אגף הנדסה הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

נוהל רישוי בניה (מעודכן לתאריך 12/5/19)

עם כניסתו לתוקף של תיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה, בתאריך 03/4/16, להלן הנהלים וההנחיות החדשות לקידום בקשה להיתר:

א. הוצאת היתר בניה

הליך הוצאת היתר בניה ייעשה באמצעות מערכת מקוונת (במחשב). לשם כך נדרש עורך הבקשה לכרטיס חכם, שבאמצעותו ייכנס למערכת רישוי זמין בכתובת - <http://bonim.pnim.gov.il>

ההליך מורכב ממספר שלבים עיקריים, כאשר כל שלב תלוי ומותנה בשלב קודם. חלק מהשלבים הינם באחריות מגיש הבקשה וחלקם באחריות הועדה. מילוי כל ההנחיות שלהלן ע"י מגיש הבקשה, יאפשרו הוצאת היתר בניה בצורה יעילה ומהירה.

שלב 1: מידע

באחריות כל מגיש בקשה להיתר בניה לקבל מידע (בתשלום) לגבי אפשרויות וזכויות הבניה במגרש.

ישנם שני סוגי מידע (שניהם בתשלום):

1. מידע כללי (סל הזכויות והמגבלות החלות על תא השטח)- ניתן לכל מי שמבקש מידע על זכויות בניה של מגרש מסוים (עבור מכירת בית, שמאות וכו'), ולא ניתן על פיו להגיש בקשה להיתר.

2. מידע להיתר (מידע עבור בקשה ספציפית וכולל מידע תשתיתי ואת כל הדרישות להמשך ההליך)

(5 ימי עבודה לבדיקת תנאי סף + 30 ימי עבודה להכנת המידע ומסירתו)-

הבקשה למידע להיתר תיעשה באמצעות המערכת המקוונת ע"י עורך בקשה בלבד ותכלול נתונים ומסמכים רלוונטים בהתאם לדרישות המפורטות במערכת המקוונת (תכנית מדידה וכו').

בבקשה למידע להיתר יש לפרט ככל האפשר את מהות המידע הנדרש (כגון: תוספת עליית גג, בריכת שחייה וכו').

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

המידע שיינתן יהיה מפורט וייתייחס לבקשה שהוגשה, ויכלול מידע מגורמים רלוונטים במועצה ומחוצה לה (כגון: הג"א, איכות הסביבה, תשתיות וכו').

כמו כן יכלול המידע את ההנחיות המרחביות והאישורים הנדרשים בכל שלב.

בקשה למידע להיתר שלא תעמוד בתנאי הסף כהגדרתם במערכת המקוונת, תוחזר לעורך הבקשה (לתיקון) ופתיחת בקשה חדשה.

בשלב זה התשלום בגין קבלת מידע כללי או מידע תכנוני יהיה במחלקת הגבייה (ניתן גם טלפונית).

התשלום תקף לשישים יום. אם הבקשה איננה עומדת בתנאים המוקדמים שנקבעו בחוק ובתקנות לפיו, לא ניתן לקלוט אותה במערכת ולהמשיך בתהליך. המבקש רשאי להגישה מחדש ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים וזאת ללא תשלום נוסף עד ליום סיום 60 הימים.

לאחר מועד זה, הגשת הבקשה תחייב תשלום מחדש.

שלב 2 היתר

בדיקת תנאי סף ע"י הוועדה להגשת בקשה להיתר תבצע תוך 10 ימי עבודה).

עורך הבקשה יגיש בקשה להיתר באמצעות המערכת המקוונת, כולל המסמכים הנדרשים לפתיחת בקשה להיתר בהתאם לחוק, להנחיות במערכת המקוונת ולמידע התכנוני שקיבל, לרבות תשלום מקדמה (פיקדון) על חשבון אגרות הבניה.

בשלב זה, נדרש להגיש העתק אחד של הבקשה להיתר בנייר, לצורך קידום הטיפול בבקשה להיתר.

בקשה שלא תעמוד בתנאי הסף תוחזר לעורך הבקשה לתיקון.

הפקדון תקף לשלושה חודשים מיום הגשת הבקשה עד יום קליטת הבקשה.

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

אם הבקשה איננה עומדת בתנאים המוקדמים שנקבעו בחוק ובתקנות לפיו, לא ניתן לקלוט אותה במערכת ולהמשיך בתהליך. עורך הבקשה יהיה רשאי להגישה מחדש ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים וזאת ללא תשלום נוסף עד ליום בו פג תוקף הפיקדון.

לאחר מועד זה, הגשת הבקשה תחייב תשלום פיקדון מחדש. בבקשה להיתר הכוללת הקלות/שמוש חורג: נוסח הפרסום יימסר בשלב בדיקת התנאים המוקדמים. לאחר קבלת הפרסומים בהתאם להנחיות הועדה, ייבדקו שוב התנאים המוקדמים (תוך 10 ימים). אחריות הפרסום חלה על עורך הבקשה (לפני הבקרה המרחבית של הועדה).

שלב 3 : בקרה מרחבית ע"י הועדה (תוך 45 ימי עבודה)

בקשה העומדת בתנאי הסף תיקלט והועדה תבצע בקרה מרחבית הכוללת: בדיקת התאמה להוראות החוק, התקנות והתכניות החלות, חישוב שטחים, בדיקת התאמה לתכנית בינוי ולהנחיות המרחביות ובדיקת התאמה לכל המידע שנמסר לפני הגשת הבקשה להיתר. ההערות יישלחו לעורך הבקשה עד ליום ה-35 (מיום קבלת הבקשה להיתר), באמצעות המערכת המקוונת. עורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת עד ליום ה-40 (מיום הגשת הבקשה להיתר). הועדה תבדוק את הבקשה המתוקנת עד ליום ה-45 (מיום קבלתה).

על בקשה מתוקנת לפי כל דרישות הועדה להיות מוגשת לוועדה עד ליום ה-40 כאמור לעיל, בקשה שתוגש באיחור תיסגר ע"י המערכת ויש להגישה מחדש.

בקשה להיתר הכוללת הקלות/שמוש חורג תיבדק בדיקה מרחבית תוך

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

90 יום.

שלב 4: החלטת ועדה (תוך 45 ימי עבודה)

- א. בקשה להיתר (ללא הקלות) אשר עברה את הבקרה המרחבית של הוועדה לרבות בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות, תובא לדיון ברשות רישוי, תוך 45 ימי עבודה מיום שעמדה בתנאי הסף (בכפוף לאמור בשלב 3).
- ב. בקשה הכוללת הקלות/שמוש חורג תובא לדיון בוועדת משנה תוך 90 ימי עבודה מיום שעמדה בתנאי הסף, כהגדרתן.
- ג. אישור הוועדה מותנה באישור מכון הבקרה ותשלומים לוועדה.

אם הבקשה לא תיבדק בתום 45 יום (או 90 יום בבקשה הכוללת הקלות/שמוש חורג) – המערכת מוציאה הודעה על כך שהבקשה נחשבת מסורבת, וניתן לערור על ההחלטה בוועדת ערר.

שלב 5: בקרת מכון בקרה (תוך 30 ימי עבודה)

- מועד כניסתם לתוקף של הוראות החוק לענין המועד שבו חובה להעביר בקשה להיתר למכון בקרה, נדחה לתאריך 01/11/16.
- עורך הבקשה יעבוד עצמאית מול מכון בקרה (לפי בחירתו), וימלא אחר הנחיותיהם ככל שיידרש.
- עד שיפעלו מכוני הבקרה, יעביר עורך הבקשה את האישורים הנדרשים (כפי שפורטו במידע התכנוני) לבדיקת הוועדה, לאחר החלטת רשות רשויות/ועדת משנה.
- כל האישורים צריכים להימסר לוועדה באותו מועד (לא כל אישור בנפרד), ורק ממועד בו נמסרו כל המסמכים נמנים 30 הימים לבדיקת הוועדה.**

שלב 6: תשלום אגרות בניה וקבלת היתר בניה (תוך 15 יום מיום אישור מכון

הבקרה)

לאחר השלמת דרישות הוועדה/מכון הבקרה, יוכן חשבון אגרות בניה

רחוב האודם 63, ת.ד. 1 שהם 60850 טל : 9723063-03 פקס : 9723069-03

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

והיטלי פיתוח.

לאחר הסדרת התשלומים יונפק היתר בניה ויועבר לחתימת מהנדס/ת
הוועדה ויו"ר הוועדה.

טופס היתר בניה הינו מסמך רשמי המהווה אישור לביצוע הבניה, וחייב
להיות באתר הבניה, בכל מהלך הבניה.

ב. ביצוע הבניה

1. לפני תחילת הבנייה יש להגיש בקשה לאישור תחילת עבודות. קישור לטפסים
2. במהלך הבניה יש להעביר טפסים רלוונטים כנדרש. קישור לטפסים
3. בסיום הבניה יש להגיש בקשה לתעודת גמר. קישור לטפסים

לגבי מידע נוסף הקשור בהגשת טפסים לעת ביצוע הבניה ניתן לפנות למנהל מחלקת
הפיקוח (בטל. 052-4280123 או במייל felix@shoham.muni.il).