

היתרי בניה/שימושים חורגים

להלן תמצית שלבי תהליך קבלת היתר הבניה על מנת שהתהליך יהיה מובן ויעיל. כמובן שמדובר בנקודות כלליות וכל הליך יידרש להתייחסות פרטנית בהתאם לנסיבותיו.

הליך היתר בניה נעשה מול מערכת מכוונת שמכונה רישוי זמין במקביל להתנהלות מול מנהל ההנדסה בוועדה המקומית. לצורך התנהלות זו יש צורך במינוי גורם המקצועי (הנדסאי אדריכלות/אדריכל/מהנדס) אשר יוביל את התהליך ויעמוד מול הרשות המקומית והיועצים השונים שיידרשו לפעול במהלך הדרך.

הליך לקבלת היתר בניה/שימוש חורג מורכב מכמה שלבים:

1. השלב הראשון הינו קבלת **תיק המידע להיתר** הכולל את כל המידע על הנכס/החלקה הנדונה בהיתר, בתיק מתקבלת רשימת זכויות הבניה לפי תב"ע מאושרת וכן רשימת האישורים/המסמכים אליהם ידרש המבקש לטובת השלמת הליך הרישוי בכל שלב ושלב עד לקבלת ההיתר.

מה צריך כדי לקבל תיק מידע ?

- מפה טופוגרפית עדכנית לשנה לצרכי היתר ע"י מודד מוסמך.
- 4 תמונות מהשטח הכוללות את כל חזיתות המבנה/המגרש.
- תשלום אגרה לפתיחת התיק מידע (בעלות של כ-200 ש"ח לחלקה)
- הטמעת מסמכים במערכת רישוי זמין הכוללים: פרטי המבקש, פרטי הנכס, הסכם שכירות/ הוכחת בעלות, הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל.

הזמנת תיק מידע ברישוי הזמין נעשה ע"י עורך הבקשה ומתקבל תוך 2-1.5 חודשי עבודה מיום אישור המידע שהועבר למערכת. תוקפו של תיק המידע הינו שנתיים מיום קבלתו.

2. **עריכת בקשה להיתר**, הבקשה היא תשריט מלא הכולל את המבנה המבוקש בהיתר על רקע היתר בניה קיים (במידה ויש), התשריט כולל:

- דף ראשון טבלת שטחים
- מפה טופוגרפית
- תכניות של הקיים+השטח המוצע/המבוקש בהיתר
- חתכים וחזיתות
- תכניות מרחב מוגן/מקלט

עם השלמת העריכה ואישור המבקש, התשריט נשלח להדפסה ולחתימות המבקש+ הבעלים+ עורכי הבקשה (אדריכל ומתכנן השלד).

3. עם קבלת תיק המידע מתקבלת רשימת דרישות להשלמה לטובת פתיחת הבקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין, בנוסף לרשימת מסמכים ותצהירים שיש לחתום עליהם ולהכניס למערכת במועד פתיחת הבקשה, ביניהם:

- תצהיר המבקש
- תצהיר מתכנן השלד
- טופס אישור בעלי זכויות נוספים בנכס
- נסח טאבו עדכני

כל בקשה להיתר תהיה מטופלת מול כמה מחלקות ורשויות, כדי להשלים את הדרישות השונות של המערכת יש להפעיל כמה יועצים עיקריים:

- מהנדס בניין-קונסטרוקטור
- יועץ אינסטלציה
- יועץ תנועה
- יועץ בטיחות-כיבוי אש
- יועץ נגישות

חשוב להדגיש כי מרגע קבלת תיק המידע ועד שלב השלמת פתיחת הבקשה להיתר בוועדה לתכנון ובניה יכולים לעבור מספר חודשים, הכל תלוי ברשימת הדרישות המתקבלת ולפי הגורמים מולם יש לפעול לקבלת האישורים הראשוניים!

4. פתיחת/הגשת הבקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין :

- פתיחת בקשה במערכת הרישוי הארצית.
- תשלום פקדון של 20% מאגרות הבניה המוערכת.
- ככל שנדרש, יש רשויות שעדיין מבקשות הגעה לוועדה להגשה פרונטאלית במקביל להגשה במערכת הרישוי.
- הכנסת מסמכים נדרשים עפ"י תיק המידע.
- הטמעת תכנית הבקשה .

5. פרסום הקלות לשימוש חורג, בטיפול בהיתר לשימוש חורג נכנס שלב של "פרסום". מתקבל

נוסח פרסום ע"י הוועדה מיד לאחר הגשת הבקשה במערכת, ולאחר בדיקת התנאים הראשוניים לפי תיק המידע.
הפרסום נשה ע"י חברות חיצוניות המוסמכות לכך ע"י הוועדות ופרסום מאושר מתקבל עד חודש ימים, וכל המסמכים הנלוים מוטמעים במערכת הרישוי הזמין לבדיקת הוועדה.

6. הבקרה המרחבית וקבלת החלטת וועדה, אחרי הטמעת כל האישורים אליהם נדרשנו, התיק

עובר לבדיקה מרחבית והבקשה שלנו עוברת לדיון בוועדה לטובת קבלת אישור להיתר בתנאים. לאחר קיום הוועדה, ככל שמתקבל אישור מועברת רשימה של דרישות נוספות להשלמה (עפ"י רוב, הרשימה שיוצאת מהוועדה תואמת את הרשימה מתיק המידע).

7. בקרת התכנון, עד לשלב זה יש להשלים את כל דרישות הוועדה שעלו בהחלטה, לאחר הכנסת כל

האישורים למערכת הרישוי הזמין, התיק עובר לבדיקה של מכון בקרה מורשה, ראוי לציין כי לא כל בקשה להיתר מועברת לבקרה חיצונית, הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

8. סיכום תשלומי אגרות והיטלים, בשלב זה התיק עובר לבדיקה במחלקת אגרות הבניה להנפקת

ייתרת אגרות הבניה, היטלי הקמה מתאגיד המים (במידה ולא נדרשו בשלב קודם), והשבחה לתשלום.

לאחר העברת אישורי התשלום מתקבל היתר הבניה.

חשוב לציין לאורך כל התהליך צריך לדחוף ולקדם כל פעולה וכל דרישה, שיתוף פעולה

ומעורבות של הלקוח בהכרח תקצר תהליכים.