

בתשובה נא להזכיר:

תאריך: 02/10/2013

כתובת המשרד:  
הגדוד העברי 4,  
קרית מוצקין 26114 ת.ד. 218  
טל': 8715291, 04-8708117  
פקס: 04-8710655

## לכל מגישי בקשות היתר בניה

מצ"ב דף הנחיות מחייב עפ"י הוראות החוק על דרך הגשת בקשה להיתר בניה.

כל תוכנית תבדק עפ"י הנחיות מחייבות אלו והן תהוונה תנאי סף להמשך טיפול/דיון בבקשה בישיבות הועדה.

תחולת הנהלים:

בקשות להיתר החל מ – 15/10/10

**כל הבקשות להיתר יוגשו בפורמט ממוחשב בלבד.**

**התכניות יוגשו צבועות בצבע לא מחיק בלבד**

**1. אישור מוקדם של מפה לפי סעיף 1א.(א)(ב)(ג) האישור מותנה בתשלום אגרת מידע:**

(א). "הרוצה להגיש בקשה להיתר בניה בנכס פלוני, ימציא תחילה לועדה המקומית בשני עותקים, מפת הנכס הערוכה בידי מודד מוסמך והמכילה את הפרטים שבתקנה 4 ופרטים נוספים שנקבעו לענין זה בהל"ת: המהנדס רשאי לפטור מגיש בקשה כאמור חובה זו, אם שוכנע כי הבניה המבוקשת אינה מחייבת הגשת מפת נכס."

(ב). המהנדס יאשר בכתב את קבלת המפה ויסמן בה בקו אדום את קווי הבנין וקווי הרחוב, יפרט בה, או יצרף לה בכתב, את התנאים ואת המגבלות החלים על הנכס לפי כל תכנית ויחזיר עותק אחד ממפת הנכס מומנת כאמור, על נספחיה, למי שהמציאה, לא יאוחר מהיום השלושים אחרי שהומצאה לועדה המקומית.

(ג). הועדה המקומית או המהנדס לא קבלו לטיפול או לדיון בקשה להיתר בניה, אלא אם נמצאת בידיהם מפת הנכס מסומנת כאמור בתקנה זו, או אם עברו שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לועדה המפה צרכי סימון כאמור, או אם ניתן פטור לגבי אותה בקשה לפי תקנת משנה (א).

**2. הגשת בקשה להיתר לפי סעיף 2.(א)(ב)(ג) (6)-(1)**

(א). מבקש היתר (להלן – מבקש) יגיש לועדה המקומית בקשה להיתר בצירוף מפרט כמפורט בטופס 1 בתוספת הראשונה, שהעתק ממנו ניתן לקבל במשרדי כל ועדה מקומית.

(ב). בקשה להיתר תוגש בעותק אחד, והמפרט בחמישה עותקים.

(ג). בקשה להיתר ומפרט יהיו חתומים בידי אלה:

1. המבקש.
2. עורך או עורכי הבקשה.
3. מתכנן שלד הבנין.
4. האחראי לבצוע השלד.
5. בעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.
6. האחראי או האחראים לביקורת.

**3. בעל הזכות בנכס שחתימתו דרושה לפי סעיף 2א. (8)-(1) א2**

## הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

- (1) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – בית משותף) הבעל הרשום או חוכרו.
  - (2) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית שותף והוא בבעלות משותפת או חכור למספר חוכרים במשותף – בעל רשם או חוכר.
  - (3) בוטלה.
  - (4) בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף.
  - (5) בנכס שאינו רשום במרשם המקרקעין – מי שחייב עליו בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשם בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, או מי שהיה חייב במס כאמור לולא הופטר מתשלומו מכוח כל חוק.
  - (6) בנכס שהוא מקרקעי ישראל, בין אם הוא רשם במרשם המקרקעין ובין אם לאו, ובעל הזכות אינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) עד (5) לעיל, והוא אחד מאלה:
    - א. בעל חוזה חכירה לדורות עם מינהל מקרקעי ישראל אף אם עסקת החכירה כאמור לא נגמרה ברישום.
    - ב. מי שמינהל מקרקעי ישראל אישר כי הוא בעל זכות בנכס שחתימתו דרושה, אישור כאמור יכול שיינתן לסוגים של בעלי זכויות, סוגים של נכסים או סוגים שלב קשות להיתר.
  - (7) בבקשה לבצע עבודה או שימוש שניתן להתירם על ידי בית דין לשכירות לפי סעיף 37(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב-1972 – גם הדייר, כמשמעותו בחוק האמור, ובלבד שבמקרה זה:
    - א. המציא לבעל הנכס העתק הבקשה וצירף לבקשה תצהיר מנוסח לפי טופס 6 שבתוספות הראשונה.
    - ב. לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר אלא כתום שלושים יום אחרי שהומצא לבעל הנכס העתק הבקשה ותיווסף בגוף ההיתר הערה זו: "תשומת לבך מופנית לכך כי היתר זה אינו משמש הגנה בפני תביעות בעל הנכס נגדך בגלל בצוע העבודה או השימוש שהותרו, כל עוד לא קיבלת את הסכמתו של בעל הנכס לביצועם, או באין הסכמה כאמור, הרשאה של בית דין לשכירת או בית משפט".
  - (8) בנכס שחלה עליו תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק – מי שהיה בעל זכות בנכס לפי פסקאות (1) עד (7) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור.
- אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות להתנות בתכנית מתן היתר בניה בנכס כאמור, בקיום תנאים נוספים.

### 4. מתן הודעה לזכאים אחרים לפי סעיף 2ב. (1)-(5)

ב.2

## הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

- (1) היו מספר בני אדם בעלי זכות באותו נכס כאמור בתקנה 2א', ולא כולם חתמו, לא יינתן ההיתר, אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו. המבקש יצרף העתק הבקשה לכל מי שזכאי לקבלו ואת מענו של הזכאי להעתק, והועדה המקומית תמציא את ההעתקים לזכאים להם, על חשבונו של המבקש.
- (2) בהעדר מענו של זכאי להעתק הבקשה, על המבקש לצרף תצהיר ובו יפרט כי נו של הזכאי להעתק אינו ידוע לו ושעשה מאמץ סביר כדי להשיגו.
- (3) בנסיבות האמורות בפסקה (2) על המבקש לפרסמה בדרך שהועדה המקומית רה עליה, לרבות פרסום בעיתון יומי ולצרף עותק הפרסום לבקשתו.
- (4) מבקש היתר בנכס הרשום כבית משותף שלא לענין שינוי פנימי בדירה בלבד, יצרף לבקשתו נסחי רישום מקרקעין לגבי דירתו, לגבי יתר הדירות בבית ולגבי כוש המשותף, אך רשאי הוא לצרף במקום נח הרישום של יתר הדירות והרכוש שותף – תמהיר שלו ושל נציגות הבית המשותף על הרכב הבעלות בבית שותף בנוסח לפי הטפסים 7 ו-8 שבתוספת הראשונה.
- (5) המצאה לענין תקנה זו יכול שתהא בדואר.

### 5. עורך הבקשה מי הוא לפי סעיף 2ד.

מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים להגיש לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות, והוא בלבד, מוסמך לחתום על בקשה להיתר כעורכה.

### 6. נספחים לבקשה להיתר לפי סעיף 3. (א) (4)-(1), (ב)

3

(א) לבקשה להיתר יצורפו נספחים אלה:

- (1) מפה מצבית.
- (2) מפת איתור העבודה.
- (3) תשריט סכמתי של שטחי הבניה.
- (4) תכניות בניה.

(ב) הנספחים האמורים ייחתמו בידי המבקש, עורך או עורכי הבקשה, מתכנן שלד הבנין, ובעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.

### 7. מפה מצבית לפי סעיף 4. (א) (ב) (ג) (11)-(1), (ד) (3)-(1), (ה) (3)-(1), (ו) (ז)

4

(א) מפה מצבית תיערך בקנה מידה 1:250.

(ב) המפה תהא מבוססת על מדידות או על המפה המסומנת כאמור בתקנה 1א', ובלבד שהמדידות או הסימון במפה כאמור נערכו תוך ששה החדשים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

(ג) במפה המצבית יצויינו:

- (1) שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין חפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969

## הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

- (2) הדרכים הגובלות עם הנכס ומפלסיהן.
- (3) קווי בנין.
- (4) קווי רחוב.
- (5) השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו וכל תנאי מיוחד שבהן.
- (6) כל בנין הנמצא במרחק של 10.00 מטרים מגבולות הנכס.
- (7) כל בנין, גדר, אבן שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, עץ בוגר, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות וכן המרחבים בין העצמים האמורים.
- (8) גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבנין שלהן.
- (9) ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית.
- (10) חץ הצפון.
- (11) קנה המידה שלפיו נערכה המפה.
- (ד) הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש ובסביבת הנכס קיימים קווי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית, יצויינו במפה המצבית, נוסף לאמור בתקנת משנה (ג), הדברים הבאים:
- (1) קווי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצינורות ומפלסיהם.
- (2) תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבנין.
- (3) מערכת גז משותפת אם קיימת.
- (ה) המפה המצבית תכלול מפת הסביבה ערוכה בקנה מידה 1:2,500 ובה יצויינו, בין השאר:
- (1) הגושים והחלקות על מפריהם.
- (2) רשת קואורדינאטות – אם השטח איננו מוסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969.
- (3) הדרכים הציבוריות שבסביבות הנכס, תוויהן, שמותיהן ומידת סלילתן.
- (ו) על פי דרישת המהנדס תיחתם המפה המצבית ביד מודד מוסמך.
- (ז) המהנדס רשאי לדרוש ממבקש ההיתר שימציא לו, בנוסף לדברים המפורטים בתקנת משנה (ד), פרטים דומים המתייחסים לחיבור הנכס לרשתות של שירותים אחרים לתועלת הציבור.

### 8 תשריט סכמתי של שטחי הבניה לפי סעיף 6.(א)(ב)(ג), 7.(6)-(1), 8.(א)(ב)

- 6
- (א) בתשריט הסכמתי של שטחי הבניה יצויינו שטחי הבניה המנוצלים של כל אחת מקומות הבנין המוצע.
- (ב) הוגשה בקשה להיתר להוספה לבנין קיים, יצויינו בתשריט הסכמתי שטחי הבניה הקיימים בנפרד והמוצעים בנפרד.
- (ג) בתשריט הסכמתי לצד התיאור הגרפי כאמור בתקנות משנה (א) ו-(ב) יפורטו החישובים של שטחי הבניה.
- 7 תכניות הבניה ייערכו בקנה מידה 1:100 ויכללו את תכניות התנוחה, החתכים, החזיתות והפרטים האלה:

## הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

- (1) תכנית התנוחה של כל אחת קומות הבנין, לרבות קומת מרתף, קומת עמודים מפולשת וקומת גג.
- (2) חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבנין המראה את הקשר בין כל קומות הבנין והיחס בין מפלסי הבנין ובין פני הקרקע הטבעיים, אולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם.
- (3) חתך לאורך הבנין, הניצב לחתך כאמור בפיסקה (2), העובר דרך חדרי שירות ומראה את גבהם של חדרי הבנין ודרך אוורם של חדרי השרות.
- (4) חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבנין, הדרוש להבנת מבנהו.
- (5) חזיתות הבנין, בהן יצוינו מפלסי קומותיו, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבנין, גובה מפלסיה דרכים והגובלות, גובה מפלסי הכניסות לבנין והחמרים שבהם יבנו או יצופו הקירות החיצונים של הבנין.
- (6) בבקשה להיתר בניה של בריכת שחיה – פרטי התכנון של אתר בריכת השחיה הנדרשים לפי הוראות חלק כ"א לתוספת השניה, ובכלל זה הפיתוח הסביבתי, כגון גינון, המנדס, לאחר שהתייעץ עם רשות הבריאות, רשאי לדרוש שהתכניות ייערכו בקנה מידה גדול מ-1:100 אם לדעתו הדבר דרוש כדי להבחין בפרטי התכנון הנדרשים.

8

- (א) על פי דרישת המהנדס יצרף עורך הבקשה לבקשה להיתר תכנית בניה של חזית הבנין לצד הרחוב שלאורכו הוא מוקם, המראה גם את חזיתות הבניינים או חלק מהם הנמצאים במרחק של עשרים מטרים מגבולות הבנין המוצע.
- (ב) תכנית הבניה של חזית הבנין כאמור בתקנת משנה (א) תיערך בקנה מידה 1:250 ויצוינו בה חמרי הבניה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבניינים האמורים וצבעם.

### 9. נספחים לבקשה להיתר לשינוי פנימי בבנין או שינוי בשימושו לפי סעיף 10

לבקשה להיתר לשינוי פנימי או לשינוי בשימוש הבנין, כולו או מקצתו, יצורפו המפות, התשריט ותכניות הבניה שדרש המהנדס.

### 10. נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש לפי סעיף 11(א)-(10), (ב), (ג)

- (א) 11 עורך הבקשה יגיש לוועדה המקומית לפי דרישה בכתב של המהנדס את הנפחים כלהלן דרושים, לדעתו, להבהרת בקשה להיתר או לבדיקתה:
  - (1) מפה טופוגרפית.
  - (2) תוצאות סקר הקרקע בהתאם תקן ישראלי ת"י 940, הדן ב"ביסוס לבניינים", כאמור בסעיף 5.04(א) לתוספת השניה.
  - (3) נספח תיאור אמצעי בטיחות אש כאמור בתקנה 11א'.
  - (4) תיאור המקלט.
  - (5) הגדרת טיבם וסוגם של חמרי הבניה וחזקם המינימלי, התאמתם לתקן ומפרטיהם.

6

שעות קבלת קהל: בימים א' ב' ה' בין השעות 8.00 - 11.00 לפני הצהריים  
וביום ד' בין השעות 16.00 - 18.00 אחר הצהריים

www.vkroyot.co.il

## הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

---

- (6) פרטים נוספים בנוגע למערכות השרברבות, לסילוק שפכים, לסילוק מי גשם, לאספקת מים קרים וחמים, להסקה מרכזית, למתקני איורור, לארובות, לסילוק אשפה, למגדלי קירו מים למתקנים וצנרת להספקת גז מרכזית, למיתקן חימום מרכזי על ידי דלק נולי, למעליות, לקולטי ברקים ולמיתקנים אחרים כיוצא באלה.
- (7) פרטים נוספים בנוגע לדודי מים, לדודי שמש, לאנטנות ולמיתקנים אחרים על הגג.
- (8) פרטים נוספים בנוגע לאיתורם של שלטים וארגזי ראוה.
- (9) פרטים בנוגע להגנת הבנין בפני חדירת מי גשם.
- (10) פרטים בנוגע להגנת הבניין בפני חדירת גז ראדון.
- (ב) לפי דרישת המהנדס יגיש המבקש לוועדה המקומית, במועדים ובמספר עתקים שייקבע, מפות, תשריטים, תכניות בניה, חישובים ופרטים אחרים, חתומים בידו ובידי עורך הבקשה ובעל זכו בנכס המפורט בתקנה א2.
- (ג) היתה אחריותו של עורך הבקשה מחולקת בין מספר בני אדם כאמור בתקנות ה' עד ז2, יבוצעו הפעולות המוטלות בתקנה זו על עורך הבקשה, בידי אותו עורך שהפעולה הנידונה נמצאת בתחום פעולתו.

11. כמו כן, יש להגיש אישור מוסמך של הסדרי חניה והתאמתם להנחיות "לתכנון חניונים".