

ועדה מקומית רמת הנגב



תהליך הבניה הפרטית



מהו היתר בניה?



- היתר בנייה הוא הרישיון שמעניקה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה או רשות הרישוי, בהתאם [לחוק התכנון והבניה](#), תקנותיו, ותקנים ישראלים מחייבים. כל זאת, בהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית החלה במקום.

לתשומת ליבכם: בנייה או שימוש ללא היתר, או בניגוד להיתר, היא עברה פלילית.

מתי נדרש היתר הבנייה?



- סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ותקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967 קובעים מהם המקרים שבהם יש להגיש בקשה להיתר, ביניהם:
- הקמת בניין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש
- כל תוספת לבניין קיים. לדוגמה: חלון חיצוני, סגירת מרפסת, חניה מקורה, גדר, סככה, פרגולה, לרבות קירוי מרפסת קיימת, גם אם הקיר בנוי מחומרים קלים שונים
- כל שינוי בקירות חיצוניים
- בשינוי פנימי אין צורך בהיתר בנייה, למעט במקרים בהם השינוי משנה את שטח הדירה, פוגע בשלד הבניין, במבנה משותף, בצנרת משותפת, במראה השטח או ברכוש המשותף
- התווית דרך, סלילתה וסגירתה
- חפירה ומילוי המשנים את פני הקרקע, את יציבותה או את בטיחותה, הנחת תשתיות או קירות תומכים
- הקמה או העמדת מבנה זמני כמו משרד מכירות, וכן העמדת מחסן, מכולה ומבנים ניידים
- כל בקשה לשימוש במבנה בצורה החורגת ממה שאושר בעבר בהיתר הבנייה

מהם המקרים שבהם אי אפשר לקבל היתר בנייה



- סטייה מתכנית

- הקלה

- שימוש חורג

בקשה לתיק מידע



- השלב הראשון בתהליך קבלת היתר בנייה הוא הגשת בקשה לתיק מידע. הבקשה תוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- המידע יימסר מהוועדה המקומית לרשויות והגופים המוסמכים, שיספקו את המידע הדרוש.
- המידע כולל נתוני תכנון: אפשרויות ומגבלות תכנון ותשתיות קיימות או מתוכננות בשטח המסוים.

מה מגישים לצורך בקשה לתיק מידע?



- תשלום אגרת מידע
- תיאור הקרקע:
 - מפה מצבית מעודכנת עד שנה
 - תמונות של המגרש / הבית (במקרה של תוספת)
- פרטים אישיים של מבקש הבקשה
- סוג העבודה או השימוש הרצויים
- פירוט העבודה או השימוש הרצויים
- שאלות נוספות לגבי נושאים שאינם מפורטים בטופס

מה כולל תיק המידע שמתקבל מהוועדה?



- פרטי הקרקע -
 - ייעוד הקרקע
 - רשימת תוכניות החלות על הקרקע
 - שימושים מותרים
 - שטחי בנייה מותרים (זכויות בנייה)
- הגבלות בנייה לפי תכנית החלה במקום, לדוגמה: גובה בניין, מספר קומות, מספר יחידות דיור, מספר מרתפים וקווי בניין
- הגבלות נוספות, לפי החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לדוגמה: מראה חיצוני אחיד באזור מסוים – הנחיות מרחביות
- גורמים לתאום
- מידע על תשתיות הרשות המקומית
- חבות בתשלום היטל השבחה

תשלומים וועדה מקומית



- **אגרת מידע – 197 ₪ (תנאי סף להגשת בקשה להיתר)**
- **פקדון – 20% מסכום אגרת הבנייה (תנאי סף להגשת בקשה לתיק מידע)**
- **אגרת בנייה - כ- 32 ₪ למ"ר**
- **ערבות בנקאית אוטונומית – 5,000 ₪ כבטחון לפגיעה בתשתיות וכיב'.**

תהליך בקשה לתיק מידע



פנייה
לוועדה
המקומית
לבקשה
למידע

תשלום
אגרת
המידע,
העברת
הקבלה אל
עורך
הבקשה

בדיקת
תנאי סף -
מפת
מדידה,
תצלומי
מגרש

קבלת תיק
המידע
במערכת
המקוונת
ובמייל

פתיחת
תיק
והוצאת
דרישת
תשלום
לאגרת
מידע

הגשת
הבקשה
במערכת
המקוונת
באמצעות
עורך
הבקשה

הכנת תיק
המידע

30 ימי עבודה

באחריות
התושב

באחריות
הועדה
המקומית

תהליך בקשה להיתר בניה



- הגשה במערכת המקוונת באמצעות עורך הבקשה – הצגת אישור בעלות על הקרקע, מפת מדידה וכו'.
- כאשר כל תנאי הסף הושלמו, מונפקת דרישת תשלום על סך 20% מאגרת הבנייה

קליטת
הבקשה
להיתר

- בדיקת התכנית בהתאמה לדרישות תיק המידע. בשלב זה נשלחות אל העורך הערות עד לתיקון לפי שביעות רצון הועדה.
- כאשר התכנית תקינה הבקשה עוברת לדיון ברשות רישוי/ועדת משנה.

בקרה
מרחבית

- השלמת אישורים מגופים וגורמים שונים – רשות מקרקעי ישראל, פיקוד העורף, הצגת הסכמים עם גורמים שונים [מפורט בשקף הבא]
- בסוף בקרת התכן מונפקת אגרת הבנייה (בניכוי 20% אשר שולמו כפיקדון).

בדיקת תכן

- כאשר כל דרישות בקרת התכן הושלמו(כולל תשלום אגרת הבנייה), מאושר היתר הבנייה.

קבלת
ההיתר

- לאחר קבלת ההיתר, יש להגיש בקשה לתחילת עבודות (טפסים באתר הועדה) ולהעבירם אל מפקח הבנייה. לאחר קבלת אישור תחילת עבודות ניתן להתחיל בעבודות הבנייה.

תחילת
עבודות

דרישות סטנדרטיות להיתר



- חתימת רמ"י (רשות מקרקעי ישראל)
- כיבויי אש
- הג"א (הגנת האזרח- פיקוד העורף)
- תוכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה + חתימה על ידי מודד מוסמך
- חישובים סטטיים (מהנדס בניין)
- הצהרת מהנדס
- מעבדה לבטונים
- הסכם התקשרות עם מטמנה לפינוי פסולת
- גרמושקה סופית בקובץ דיגיטלי על גבי דיסק PDF + DWG
- תשלום אגרת בנייה
- תוכנית סניטארית כוללת גבהים וחתך
- אישור היישוב (חתימת הוועד)

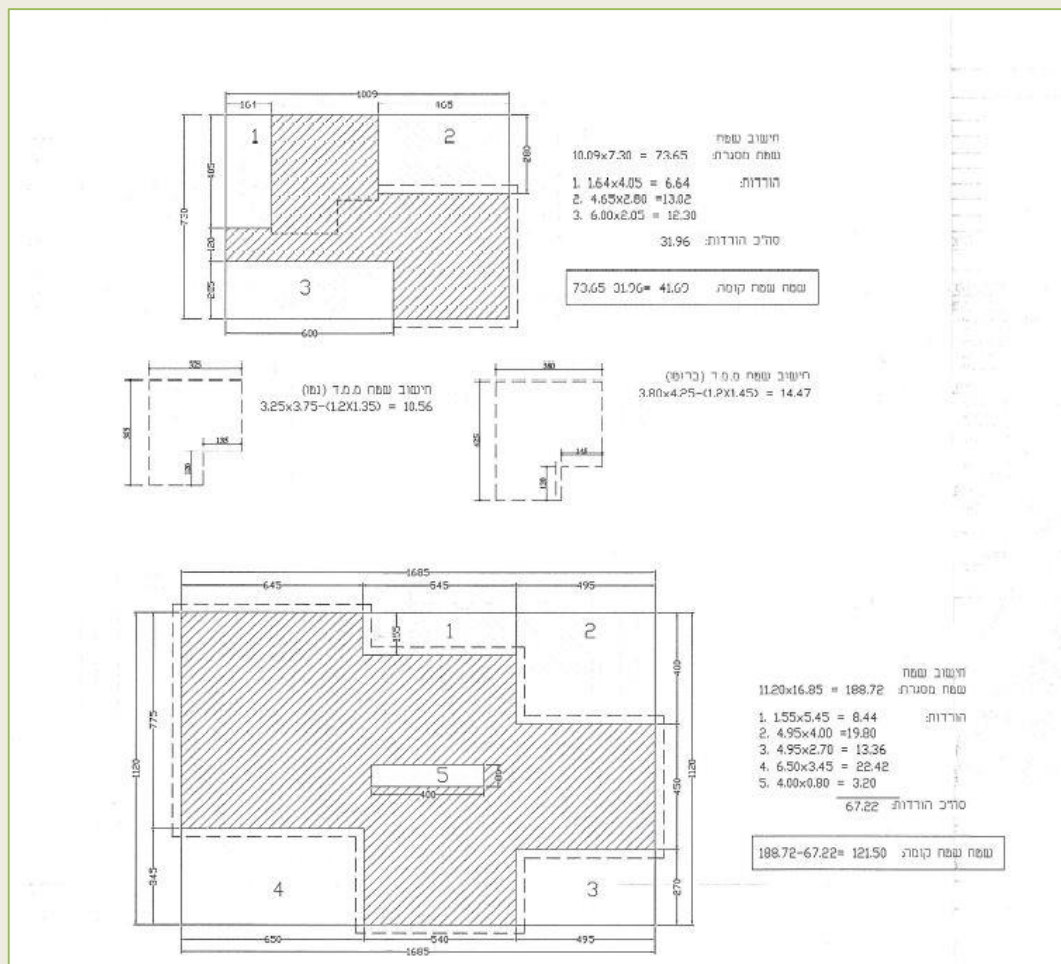


- לאחר קבלת תיק המידע, עורכת/ת הבקשה תעביר את כלל המסמכים הנדרשים דרך מערכת "רישוי זמין" לבדיקת הבקשה להיתר.
- כאשר ימולאו הדרישות, נפיק דרישת תשלום בסך 20% מאגרת הבנייה.
- השלב הבא מתנהל כולו מול עורך/ת הבקשה, בו הועדה מודאת כי התכנית עומדת בכל ההנחיות הקיימות על המגרש.
- כאשר התכנית מאושרת, הבקשה תעבור לשלב בקרת התכנון, בו אתם תתבקשו להמציא מסמכים שונים בהתאם לדרישות (לדוגמה: להחתים את רשות מקרקעי ישראל על התכנית המאושרת).
- אחרי שכל המסמכים הנדרשים יוזנו למערכת, הועדה תנפיק דרישת תשלום ליתרת אגרת הבנייה. לאחר התשלום, יונפק ההיתר.



החייבתי מינהל נוקדקעי ישראל
תקפה לשנה אחת בלבד
מתאריך האיטור

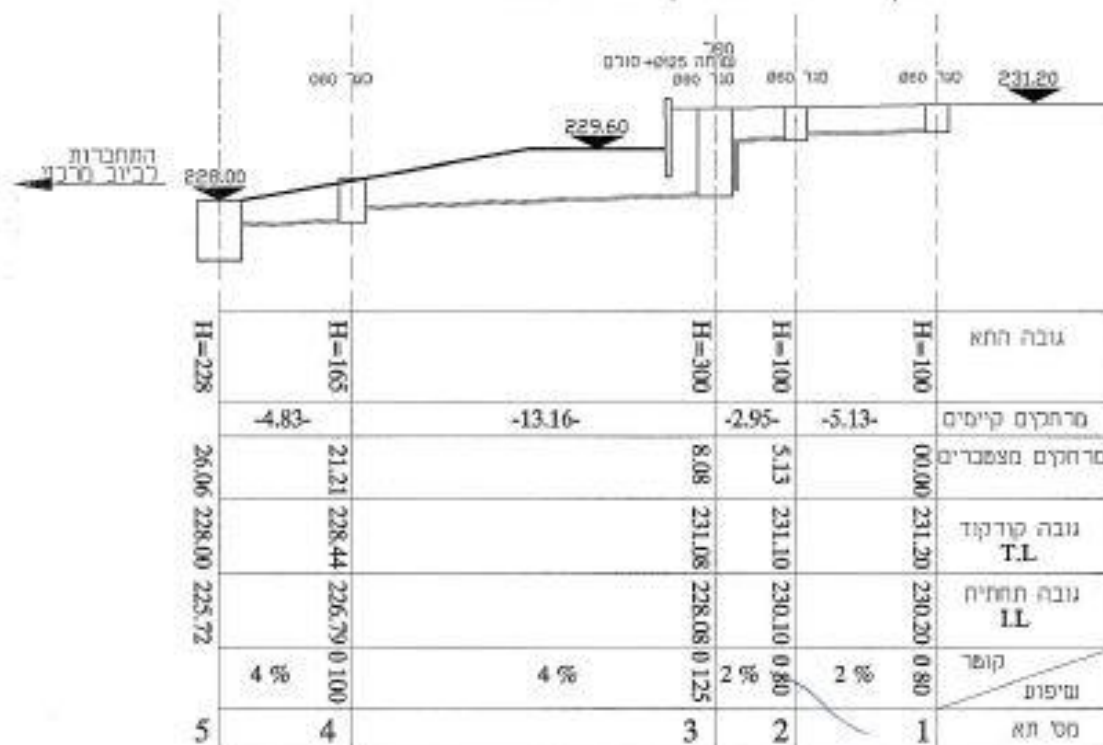
חישובי שטחים



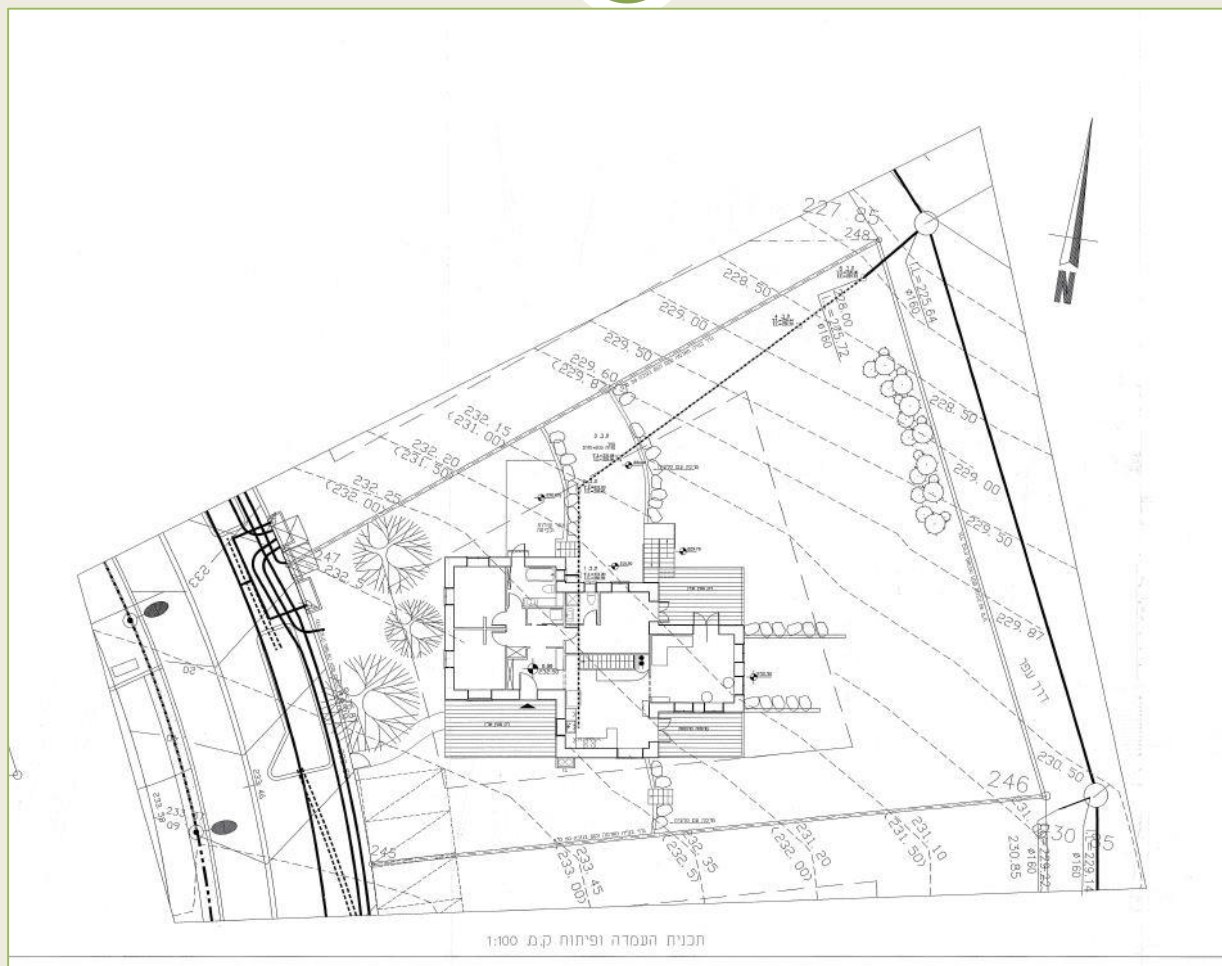
חתך סניטארי

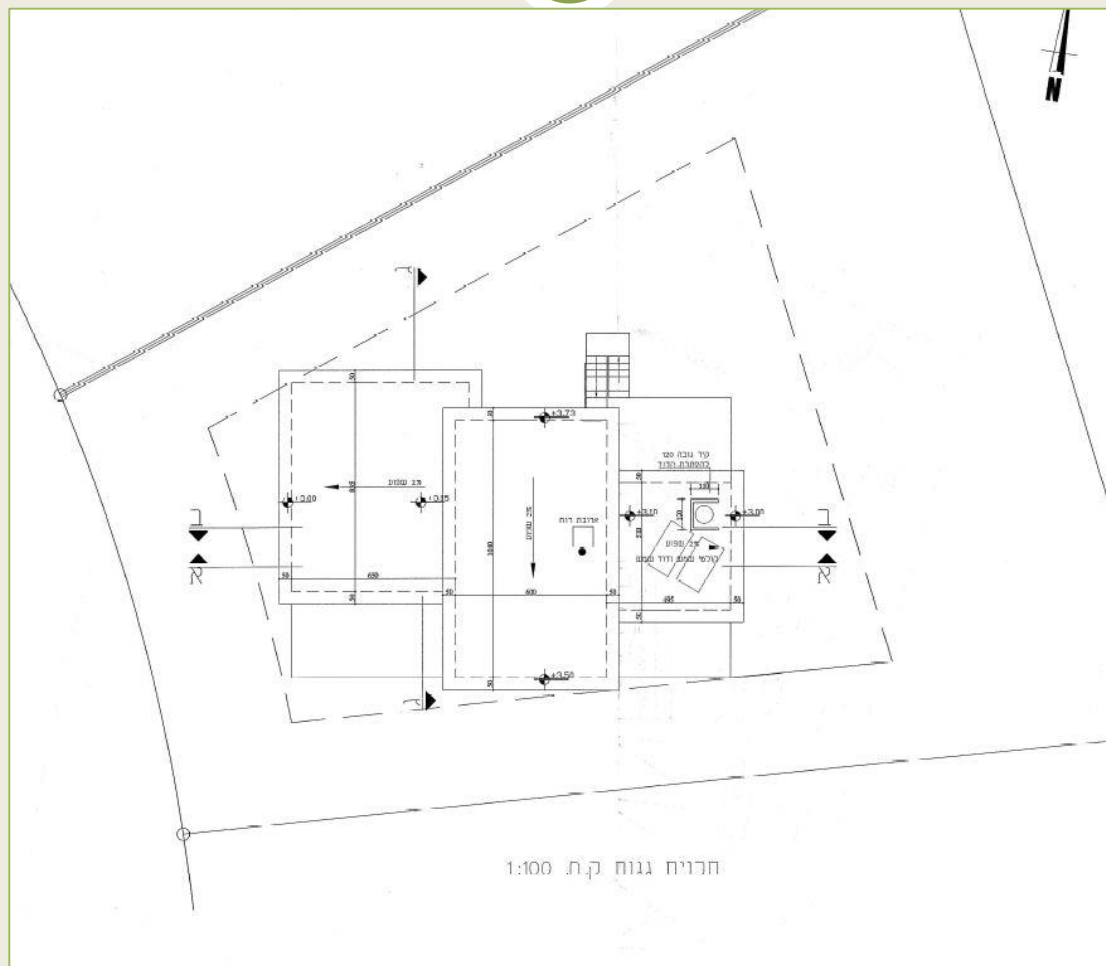


חתך הביוב ק.מ. 1:200

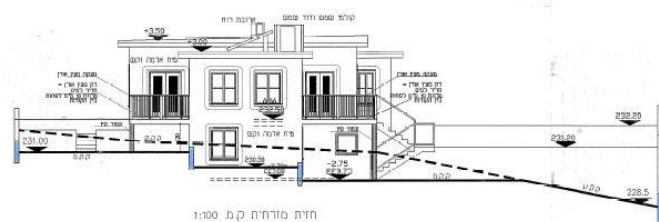


תוכנית קומה

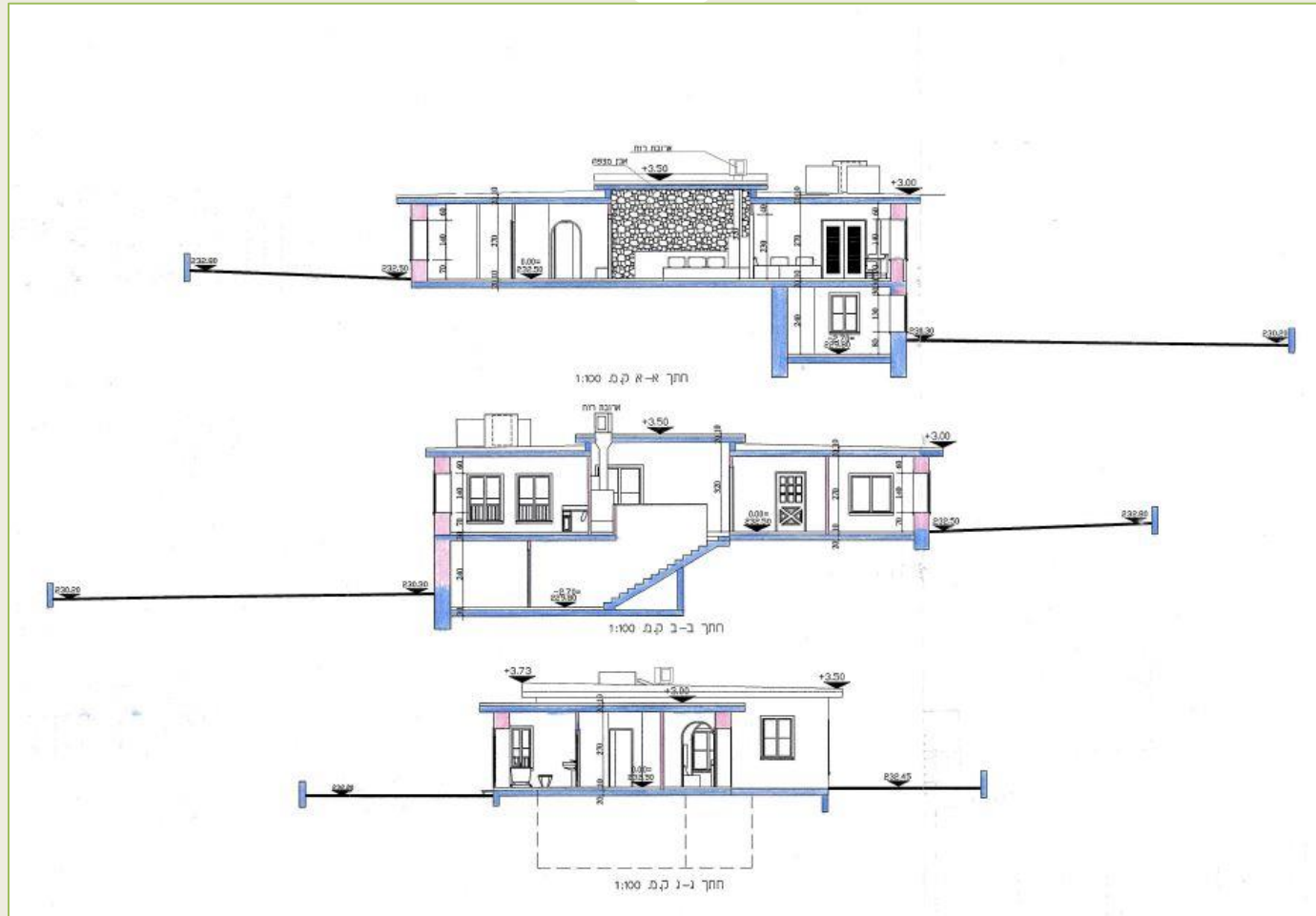


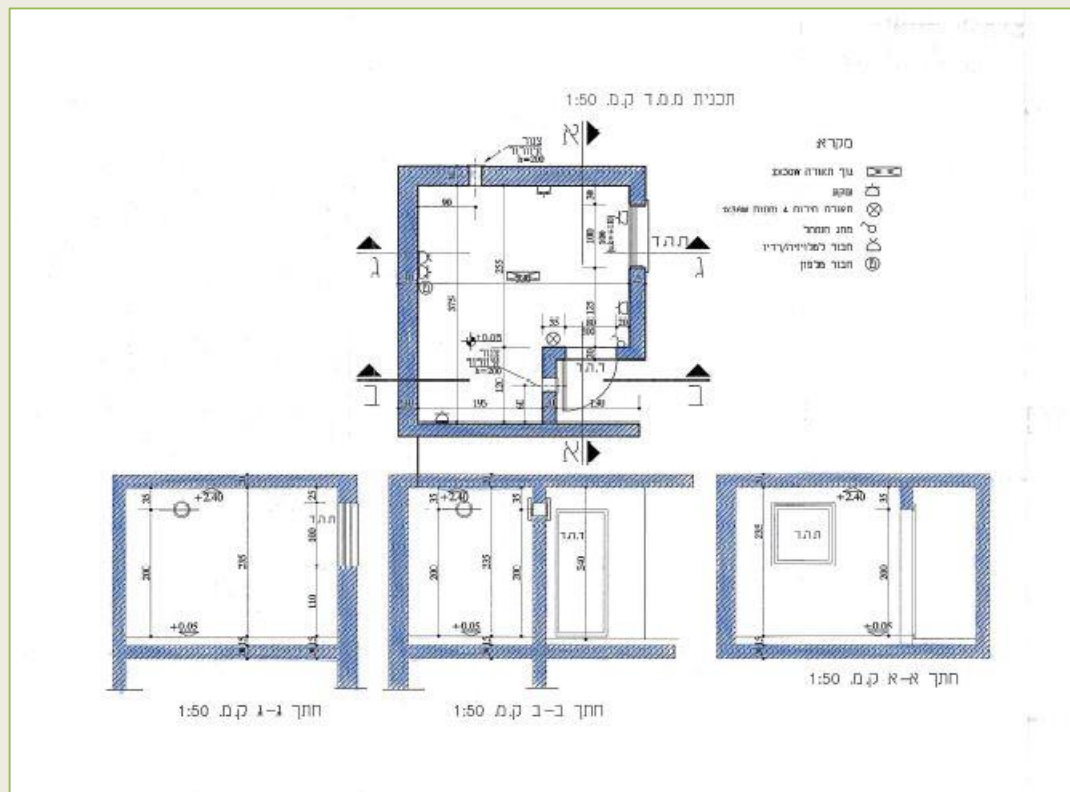


חזיתות



חתכים







מדרדו : דרום
נפה : א-בא-שבט
תלמה : מ.א. ורמת נגב, אשלים
גוש : 39838
חלקה : 67
תכנית : 31/101/02/10
מגרש : 342
שטח : 500.0 מ"ר
מטרה : תכנית למתקן
דרכן עבור :
משרד היטק - בניה כפרית
מנהל : 1:250

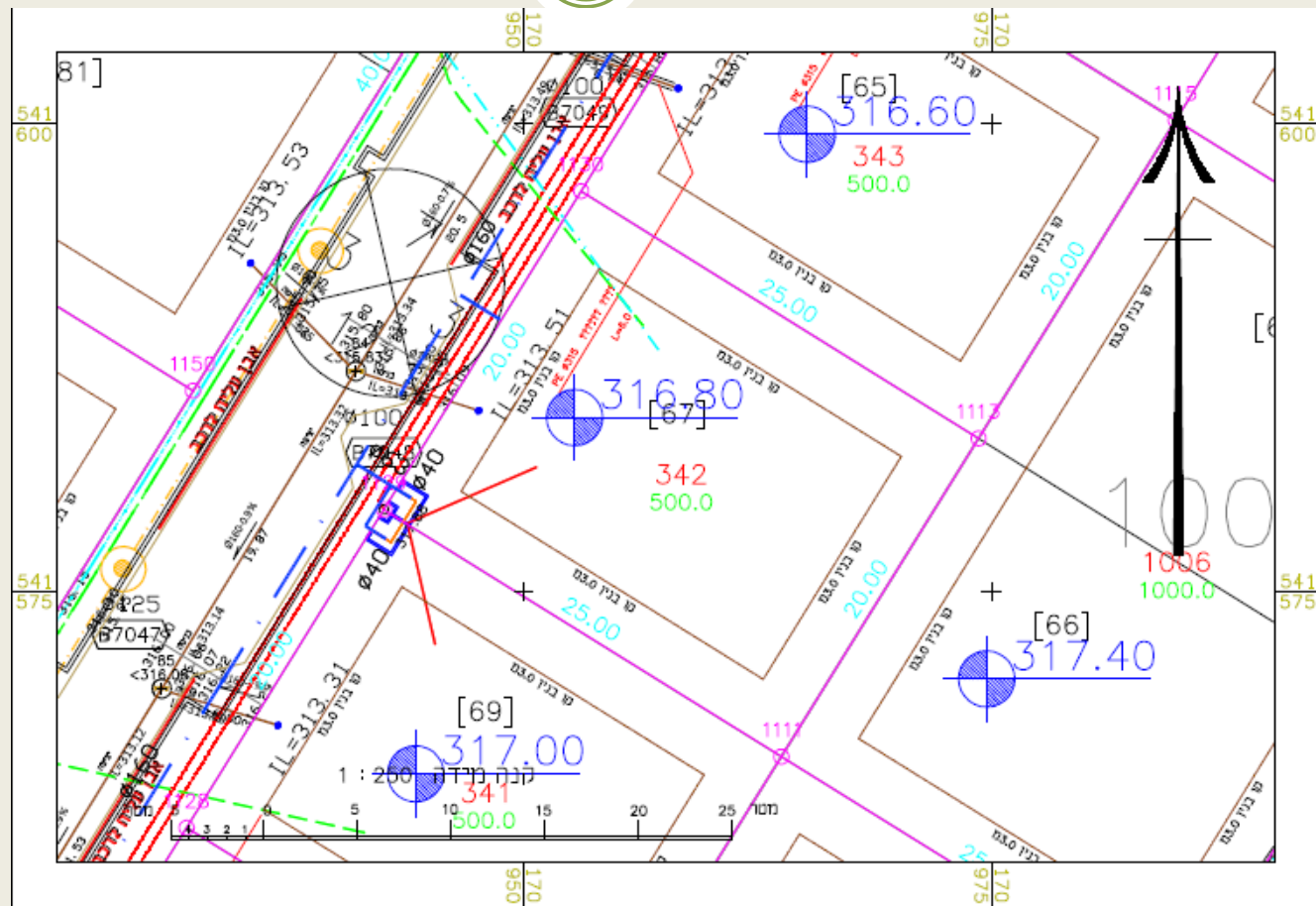
המלחמה
ב. ענפי המלחמה המסורתית על גופי המבצע.

שנה	G	H
1111	270963, 740	541566, 171
1113	2709774, 298	541703, 180
1129	2709403, 930	541575, 300
1130	2709953, 071	541596, 300



4576 FTCLM 0
4580 J2700 0
0 107
04-0002 0700 T700

05-8230634 8230680 פ"ק
04(3) ת"ד 3124 ת"י
04204 ת"ד 3200 - ת"י



המלצות פרקטיות



- בחירת אנשי מקצוע
- מפגשים בין מגרש לתשתיות ציבוריות
- שיח עם השכנים (אם יש)