

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – היתרים

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – פיקוח

תוכן עינים

5	Go	חלק א': פרשנות	
5	Go	סימן א': הגדרות	
5	Go	הגדרות	סעיף 1
8	Go	סימן ב': כללי	
8	Go	הליך מקוון	סעיף 2
8	Go	שימוש במערכת רישוי זמין	סעיף 3
8	Go	פרסום הנחיות	סעיף 4
8	Go	משלוח הודעות	סעיף 5
9	Go	צירוף העתק של מסמך ושמירתו	סעיף 6
9	Go	מועד הגשה באופן מקוון	סעיף 7
9	Go	צרופות הנגזרות בנגיף מחשב או בקוד עיון	סעיף 8
9	Go	דחיית מועדים	סעיף 9
9	Go	חלק ב': מידע נדרש להיתר	
9	Go	סימן א': בקשה לקבלת מידע להיתר	
9	Go	הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר	סעיף 10
9	Go	פרטי הבקשה למידע להיתר	סעיף 11
9	Go	צרופות לבקשה	סעיף 12
9	Go	פטור מהגשת מפת מדידה	סעיף 13
10	Go	תשלום אגרת מידע להיתר	סעיף 14
10	Go	בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים	סעיף 15
10	Go	העברה לבעלי תשתיות, משרדי ממשלה וגורמים מאשרים	סעיף 16
11	Go	פנייה לרשות מקרקעי ישראל בדבר הצורך בהסכמתה להגשת בקשה להיתר	סעיף 17
11	Go	היוועצות עם גורמים מאשרים	סעיף 18
12	Go	קיום חובת היוועצות	סעיף 19
12	Go	סימן ב': מסירת מידע להיתר	
12	Go	מסירת המידע להיתר	סעיף 20
14	Go	הנחיות מרחביות פרטניות	סעיף 21
14	Go	מסירת מידע מפורט מאת גורם מאשר וגוף נוסף	סעיף 22
14	Go	תוקף המידע	סעיף 23
14	Go	אי מסירת מידע במועד	סעיף 24
14	Go	החזר אגרה	סעיף 25
15	Go	חלק ג': הגשת בקשה להיתר	
15	Go	סימן א': מינוי עורך בקשה ועורכי משנה	
15	Go	מבקש ההיתר	סעיף 26
15	Go	חובת מינוי	סעיף 27
15	Go	מינוי עורכי משנה וחלוקת האחריות לעריכה	סעיף 28

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
נוסח מלא ומעודכן

15	Go	חתימה על הבקשה	סעיף 29
15	Go	סימן ב': תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר	
15	Go	בקשה להיתר	סעיף 30
15	Go	מועד דיון בוועדה מקומית	סעיף 31
15	Go	מועד הגשת מסמך, אישור או תיאום של מי שאינו מוסד תכנון	סעיף 32
15	Go	תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר	סעיף 33
17	Go	מסמכים וצטרפות נוספים	סעיף 34
17	Go	סמכות המהנדס להתיר או לפטור מהגשת נספחים ומסמכים	סעיף 35
17	Go	סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין	
17	Go	הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין	סעיף 36
19	Go	התנגדות בעל זכות במקרקעין	סעיף 37
19	Go	סימן ד': בדיקת התנאים המוקדמים	
19	Go	בדיקת התנאים המוקדמים	סעיף 38
19	Go	העברת בקשה הכוללת שיטת בנייה חדשה למשרד הבינוי	סעיף 39
19	Go	חלק ד': בדיקה והחלטת רשות רישוי	
19	Go	סימן א': אופן הבקרה המרחבית	
19	Go	בדיקת התאמת הבקשה	סעיף 40
20	Go	עריכת שינויים בבקשה	סעיף 41
20	Go	סימן ב': החלטת רשות הרישוי	
20	Go	החלטת רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר	סעיף 42
21	Go	הכרעה בהתנגדויות	סעיף 43
21	Go	החלטת רשות הרישוי לדחות בקשה להיתר	סעיף 44
21	Go	החלטת רשות הרישוי	סעיף 45
22	Go	תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר	סעיף 46
22	Go	חלק ה': בקרת תכן	
22	Go	סימן א': בקשה להיתר שלא נדרשת לגביה בקרה של מכון בקרה	
22	Go	בקשה שלא מבוקרת במכון בקרה	סעיף 47
22	Go	תשובת גורם מאשר	סעיף 48
22	Go	סימן ב': קליטת הבקשה להיתר במכון בקרה	
22	Go	העברת בקשה להיתר למכון הבקרה	סעיף 49
22	Go	סימן ג': בקרת תכן	
22	Go	התקשרות ובקרת תכן במכון בקרה	סעיף 50
22	Go	דוח מסכם של מכון בקרה	סעיף 51
23	Go	חלק ו': מתן ההיתר	
23	Go	סימן א': בדיקת המהנדס	
23	Go	דוח עורך הבקשה	סעיף 52
23	Go	בדיקת התאמה לתנאים מרחביים	סעיף 53
23	Go	פירוט התשלומים הנדרשים	סעיף 54
23	Go	סימן ב': מתן היתר	
23	Go	מתן היתר	סעיף 55
23	Go	תנאים בהיתר	סעיף 56
24	Go	חובת קיום הוראות תכן הבניין	סעיף 57
24	Go	ערובה להבטחת קיום תנאי ההיתר	סעיף 58
24	Go	תוקפו של היתר	סעיף 59
25	Go	חידוש או הארכת היתר	סעיף 60
25	Go	ההיתר ועותקיו	סעיף 61
25	Go	בקשה לחסות פרטי היתר	סעיף 62
26	Go	החלטה בבקשה לחסות היתר	סעיף 63
26	Go	בקשה לחסות היתר מטעמי ביטחון	סעיף 64

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
נוסח מלא ומעודכן

26	Go	סימן ג': אגרות וערבות	
26	Go	אגרת מידע להיתר	סעיף 65
26	Go	אגרת היתר	סעיף 66
26	Go	פיקדון	סעיף 67
26	Go	בקשה להחזר פיקדון	סעיף 68
26	Go	הצמדה למדד	סעיף 69
27	Go	ערבות לביצוע תנאי ההיתר לתוספת, שינוי או תיקון בניין קיים	סעיף 70
27	Go	חלק ז': אישור תחילת עבודות	
27	Go	סימן א': מינויים נדרשים	
27	Go	חובת מינוי בעלי תפקידים	סעיף 71
27	Go	חתימה על קבצים	סעיף 72
28	Go	סימן ב': התקשרות עם מכון הבקרה	
28	Go	התקשרות עם מכון בקרה	סעיף 73
28	Go	הודעת מכון הבקרה	סעיף 74
28	Go	סימן ג': אישור תחילת עבודה	
28	Go	חתימת האחראי לביקורת על הביצוע	סעיף 75
28	Go	פנייה לאישור רשות הרישוי למסירת ההודעה	סעיף 76
28	Go	בדיקת רשות הרישוי	סעיף 77
28	Go	אישור רשות הרישוי	סעיף 78
29	Go	ביצוע בשלבים	סעיף 79
29	Go	סימן ד': שילוט באתר הבנייה	
29	Go	שלט באתר הבנייה	סעיף 80
29	Go	חלק ח': ביצוע ובקרת ביצוע	
29	Go	סימן א': בקרת מכון בקרה	
29	Go	אופן בקרת ביצוע על ידי מכון הבקרה	סעיף 81
29	Go	דוח מסכם של מכון בקרה	סעיף 82
30	Go	סימן ב': בקרת רשות הרישוי	
30	Go	בקרת ביצוע מרחבית	סעיף 83
30	Go	סימן ג': בקרת בעל ההיתר ונציגיו	
30	Go	אישור לשיטת בנייה חדשה	סעיף 84
30	Go	סימון העמדת הבניין	סעיף 85
30	Go	תפקיד האחראי לתיאום עם מכון הבקרה	סעיף 86
30	Go	תפקידי האחראי לביקורת על הביצוע וסמכויותיו	סעיף 87
31	Go	עריכת ביקורת בשלבים נוספים	סעיף 88
31	Go	דיווח האחראי לביקורת	סעיף 89
31	Go	תחולה על האחראי לביצוע השלד	סעיף 90
31	Go	סימן ד': פיקוח עליון	
31	Go	ביצוע פיקוח עליון על הבנייה	סעיף 91
31	Go	פירוט הפיקוח העליון	סעיף 92
32	Go	פיקוח עליון על שלד הבניין	סעיף 93
32	Go	אופן ביצוע הפיקוח העליון	סעיף 94
32	Go	חלק ט': תעודת גמר	
32	Go	סימן א': בקשה לקבלת תעודת גמר	
32	Go	הגשת בקשה לתעודת גמר	סעיף 95
33	Go	השלמת תשלומים על פי החיובים	סעיף 96
33	Go	סימן ב': מתן תעודת גמר	
33	Go	בדיקת רשות הרישוי	סעיף 97
33	Go	מתן תעודת גמר לאחר השלמת התשלומים	סעיף 98
33	Go	סימן ג': השלמת פרטים וערבות	

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
נוסח מלא ומעודכן

33	Go	השלמה מאוחרת	סעיף 99
34	Go	ערבות להשלמת ביצוע העבודות	סעיף 100
34	Go	חילוט כספי הערבות הבנקאית	סעיף 101
34	Go	חלק י': הקלה לשימוש חורג	
34	Go	סימן א': בקשה להקלה או לשימוש חורג	
34	Go	החלת הוראות התקנות על בקשה להקלה או להתרת שימוש חורג	סעיף 102
35	Go	סייג למתן הודעה לבעלי זכויות בקרקע	סעיף 103
35	Go	הגשת בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או לשימוש חורג	סעיף 104
35	Go	סימן ב': פרסום	
35	Go	הפקת נוסח לפרסום על ידי רשות הרישוי	סעיף 105
35	Go	הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר	סעיף 106
35	Go	השלמת בדיקת התנאים המוקדמים	סעיף 107
35	Go	סימן ג': החלטת ועדה מקומית	
35	Go	בדיקת התאמת הבקשה	סעיף 108
35	Go	החלטת הוועדה	סעיף 109
36	Go	הודעה לרשות מקרקעי ישראל	סעיף 110
36	Go	הודעת המהנדס	סעיף 111
36	Go	חלק י"א: החלפה והתפטרות בעלי תפקידים	
36	Go	החלפה והתפטרות עורך בקשה ראשי ועורכי משנה	סעיף 112
36	Go	שינויים בתחום האחריות לעריכה	סעיף 113
37	Go	החלפת בעלי תפקידים	סעיף 114
37	Go	התפטרות בעלי תפקידים	סעיף 115
37	Go	התפטרות אחראי לביקורת ומינוי אחר במקומו	סעיף 116
37	Go	שמירת התחייבויות חוזיות	סעיף 117
37	Go	אחריות בנוזיקין	סעיף 118
38	Go	חלק י"ב: אגרות	
38	Go	שיעור אגרה ואופן תשלומה	סעיף 119
38	Go	חלק י"ג: ביטול, תחילה והוראות מעבר	
38	Go	ביטול	סעיף 120
38	Go	תחולה	סעיף 121
38	Go	הוראות מעבר	סעיף 122
39	Go	תוספת	
39	Go	תכנית ראשית	סעיף 1
39	Go	תכנית תנוחה	סעיף 2
40	Go	נספח העמדה	סעיף 3
40	Go	תכנית פיתוח	סעיף 4
41	Go	שילוב תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה	סעיף 5
41	Go	סימון בגוונים	סעיף 6
41	Go	נספח תנועה וחניה	סעיף 7
41	Go	תרשים רצף חזיתות	סעיף 8

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016*

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145, 145א, 157א, 157ב ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

חלק א': פרשנות

סימן א': הגדרות

1. בתקנות אלה –

הגדרות

תק' תשע"ח-2018

"אחראי לביקורת על הביצוע" – מי שמתקיימים לגביו כל אלה:

- (1) מונה לאחראי לביקורת על הביצוע מטעם בעל ההיתר;
- (2) אינו האחראי לביצוע שלד הבניין;

(3) רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף ארכיטקטורה או רשום בפנקס האמור בענף הנדסה אזרחית, באחד מהמדורים האלה: מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבנייה, ביצוע ופיקוח; ולענין ביקורת על ביצוע של מבנה פשוט – גם הנדסאי הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים באחד מהענפים האלה:

(א) הנדסה אזרחית – במדור תכנון מבנים או במדור ניהול הבנייה;

(ב) הנדסת בניין – במדור בניין או במדור אדריכלות;

(ג) אדריכלות – במדור אדריכלות;

"אחראי לביצוע שלד הבניין" – מי שמתקיימים לגביו כל אלה:

תק' תשע"ח-2018

(1) מונה לאחראי לביצוע שלד הבניין מטעם הקבלן;

(2) רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה אזרחית באחד מהמדורים האלה: מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבנייה, ביצוע ופיקוח; ולענין ביצוע שלד של מבנה פשוט – גם הנדסאי הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים באחד מהענפים האלה:

(א) הנדסה אזרחית – במדור תכנון מבנים או במדור ניהול הבנייה;

(ב) הנדסת בניין – במדור בניין;

* פורסמו [ק"ת תשע"ו מס' 7682](#) מיום 4.7.2016 עמ' 1512.

תוקנו [ק"ת תשע"ז מס' 7777](#) מיום 14.2.2017 עמ' 713 – תק' תשע"ז-2017.

[ק"ת תשע"ח מס' 7961](#) מיום 5.3.2018 עמ' 1072 – תק' תשע"ח-2018; ר' תקנות 13, 14 לענין תחולה והוראת מעבר.

13. תקנות 18(א) ו-95(ב) (5) לתקנות העיקריות, כנוסחן בתקנות 3 ו-9(2)(ג) לתקנות אלה, יחולו על בקשה למידע להיתר שהוגשה במועד תחילתן של תקנות אלה או לאחריו, ועל בקשה להיתר שתוגש על פי מידע כאמור.

14. אחראי לביקורת על הביצוע או אחראי לביצוע שלד הבניין, שמונה לפי התקנות העיקריות ערב תחילתן של תקנות אלה, יראו אותו כאילו מתקיימים לגביו תנאי ההגדרה "אחראי לביקורת על הביצוע" או "אחראי לביצוע שלד הבניין", כאמור בתקנה 1 לתקנות העיקריות, כנוסחה בתקנה 1 לתקנות אלה, לפי הענין.

"אישור זמני" – אישור זמני ליישום שיטת הבנייה החדשה, על כל צרופותיו שנתן גוף מוסמך ומצוינים בו שם השיטה, מספרה, תקופת תוקפה, מועד האישור הזמני, והמגבלות או התנאים ליישומה, ככל שהוטלו, פירוט הבדיקות והביקורות הנדרשות לבחינת יישום השיטה וכן כשירותו הנדרשת של הממונה על שיטת הבנייה החדשה;

"אישור קבוע" – אישור קבוע ליישום שיטת הבנייה החדשה, שנתן גוף מוסמך בתום תהליכי הבחינה והמעקב, שבסופם נקבע שאין צורך בהמשך מעקב, ובו מצוינים שם השיטה, מספרה, מועד האישור הקבוע והמגבלות או התנאים ליישומה, ככל שהוטלו;

"אשרור מקוון" – מתן הסכמה מקוונת, לאחר ביצוע אימות זהותו של המבקש אל מול מרשם האוכלוסין;

"בניין ראוי לשימוש" – מבנה שהסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם, לרבות מערכות הבניין והכנת חיבור המערכות האמורות לתשתיות הציבוריות;

"בעל שיטת הבנייה החדשה" – מזמין הליך הבחינה של שיטת הבנייה החדשה שהתקשר בהסכם עם גוף מוסמך לבחינת שיטת הבנייה החדשה; "בעל היתר" – מי שעל שמו הוצא היתר;

"בעל תשתית" – בעלים, חוכר, מחזיק או מפעיל של תשתית בעל זיכיון או רישיון בנוגע לתשתית, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח תשתיות;

"בקר" – מי שמתקיימות בו ההוראות לפי סעיף 158 כ לחוק;

"גוף מוסמך" – גוף שהסמיך שר הבינוי והשיכון, לבדוק ולאשר כי שיטת בנייה חדשה ראויה לשימוש, ובלבד שמצא השר כי התקיימו בו כל אלה:

(1) הוא בעל הכשרה מקצועית מתאימה;

(2) הובטח כי לא יתקיים לגביו ניגוד עניינים בפעולתו כגוף מוסמך;

(3) נקבעו לגביו נוהלי עבודה מסודרים לעניין אופן עבודתו, לרבות בנוגע לאופן ההתקשרות לבדיקת שיטת בנייה חדשה ולאופן בחינת השיטה;

(4) קיימים הסדרי בקרה על פעילותו כגוף מוסמך, לרבות לעניין נוהלי עבודתו;

"היתר" – טופס מקוון הכולל את כל הפרטים שנמסרו בבקשה להיתר לרבות התכנית הראשית והודעת מכון הבקרה כי הבקרה נמצאה תקינה;

"המהנדס" – מהנדס הוועדה המקומית ובמרחב תכנון לפי סעיף 12(א) לחוק, מתכנן המחוז;

"הממונה על שיטת הבנייה החדשה" – בעל כשירות ומומחיות כפי שקבע גוף מוסמך, שמינה בעל שיטת הבנייה החדשה לעורך בקשה לשיטה זו, לאחראי ביקורת על שיטת הבנייה ולאחראי כולל עליה, ויכול שעורך הבקשה הראשי או האחראי לביקורת על הביצוע ימונו כממונה על שיטת הבנייה החדשה;

"ועדה מקומית" – ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שהוקמה לפי סעיפים 17 או 19 לחוק, לרבות ועדה מחוזית המשתמשת בסמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 12 לחוק, וועדת משנה שלהן, ולרבות הוועדה לתשתיות לאומיות המשתמשת בסמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 6(ב) לחוק;

"חוכר" – חוכר רשום במרשם המקרקעין לתקופה של ארבעים ותשע שנים

או יותר, לרבות חוכר משנה הרשום לתקופה כאמור;
"חייבים" – כמשמעותם בסעיף 145(ד)(1) לחוק;
"חתימה אלקטרונית מאושרת" – כהגדרתה בחוק חתימה אלקטרונית,
התשס"א-2001;
"יום" – יום עבודה;

"מבנה פשוט" – כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הראשונה לתקנות המהנדסים
והאדריכלים;

תק' תשע"ח-2018

"מבנה ראוי לשימוש" – מבנה שהסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם,
לרבות מערכות החשמל, המים והביוב שבו והכנת חיבור המערכות האמורות
לרשתות החשמל, המים והביוב השכונתיות והאזוריות;
"מודד מוסמך" – מודד בעל רישיון לפי פקודת המדידות;
"מידע להיתר" – מידע שנמסר לפי תקנה 20;

"מכלול הגורמים המקצועיים" – בעל שיטת הבנייה החדשה, מפתח
השיטה, מתכנן השיטה, מתכננים, וכל איש מקצוע אחר אשר יישמו או מתכוונים
ליישם אותה, וכן הגורמים הנוגעים להליך הרישוי לרבות המהנדס, מכוני בקרה,
מעבדות מאושרות, ומכון התקנים;

"מעבדה מאושרת" – כמשמעותה בסעיף 12(א) לחוק התקנים, התשי"ג-
1953;

"מערכת רישוי זמין" – מערכת מקוונת להגשת מסמכים וניהול תהליכים
לפי החוק, הזמינה לציבור ברשת האינטרנט;

"מפת מדידה להיתר" – מפה טופוגרפית כהגדרתה בתקנות המודדים,
לרבות כל הנדרש על פי הנחיות המנהל כהגדרתו בתקנות המודדים, לעריכת
מפת מדידה להיתר בנייה;

"מפת עדות" – מפת עדות כהגדרתה בתקנות המודדים;

"מקרקעי ישראל" – כהגדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"מרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים" – כמשמעותו בסעיף 17(ב)
לחוק ההנדסאים והטכנאים המוסמכים, התשע"ג-2012;

תק' תשע"ח-2018

"מתכנן שלד הבניין" – מי שהורשה להגיש חישובים סטטיים לרשות
מוסמכת על פי תקנות המהנדסים והאדריכלים, ושחתם על הבקשה להיתר ועל
נספחיה כאחראי לתכנון שלד הבניין נושא הבקשה ולביצוע פיקוח עליון על
הקמתו;

"נספח העמדה" ו"נספח תנועה וחניה" – כמשמעותם בתוספת;

תק' תשע"ח-2018

"נספחי תכן" – כמשמעותם בתקנות עבודת מכון בקרה;

"נציגות הבית המשותף" – כמשמעותה בסעיף 65 לחוק המקרקעין,
התשכ"ט-1969;

"סריקה ממוחשבת" – הליך טכנולוגי המעתיק מסמך מקור לקובץ מחשב
באופן שניתן לאחזר ממנו תוצר קריא הזהה בתוכנו למקור;

"עורך הבקשה" – מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים להגיש
לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות;

"פנקס המהנדסים והאדריכלים" – כמשמעותו בסעיף 8 לחוק המהנדסים

תק' תשע"ח-2018

והאדריכלים, התשי"ח-1958;

"קבלן" – מי שרשום בפנקס קבלנים בתחום ובסיווג המתאים לביצוע העבודה נושא ההיתר ומתמנה לקבלן מטעם בעל ההיתר לביצוע הבנייה או העבודה;

"קובץ אלקטרוני" – קובץ מחשב שהוא מסר אלקטרוני כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"קומה" – כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;

"שיטת בנייה חדשה" – מוצר בנייה חדש, רכיב בנייה חדש, טכנולוגיית בנייה חדשה או מערכת שלמה חדשה המשלבת אחד או יותר של המרכיבים האמורים, או המשלבת בצורה חדשנית ומקורית מוצרים וחומרים שעשויה להיות להם השפעה על בטיחותם או על בריאותם של השוהים בבניין או בסביבתו, והקשורים בשלד ושהתקנות והתקינה הקיימים לא נותנים למכלול הגורמים המקצועיים כלים מתאימים ומספיקים לתכנון או לבדיקת התאמתם לשימוש בבנייה בתנאי הארץ וטרם הוטמעו בתקנות או בתקינה;

"תכנית פיתוח" ו"תכנית ראשית" – כמשמעותן בתוספת;

"תקנות בקשה להיתר" – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;

"תקנות המהנדסים והאדריכלים" – תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967;

"תקנות המודדים" – תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016;

"תקנות עבודת מכון בקרה" – תקנות לפי סעיף 158 כט לחוק;

"תקנות תכן הבניין" – התוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, וכל תקנה אחרת שתבוא במקומה;

"תרשים מיתאר" – תשריט או מפה של המקרקעין הכוללים את סימון המבנים הקיימים במקרקעין וסימון סכמטי של המבנה המבוקש.

סימן ב': כללי

2. (א) כל בקשה, פנייה, תשובה והחלטה לפי תקנות אלה תיערך באופן מקוון, באמצעות מערכת רישוי זמין של מינהל התכנון.

הליך מקוון

(ב) לצורך ניהול מערכת רישוי זמין, יעשה מינהל התכנון שימוש במערכות תוכנה וחומרה מהימנות המעניקות, להנחת דעתו, הגנה סבירה מפני חדירה, שיבוש, הפרעה או גרימת נזק למחשב או לחומר מחשב, והמקנות רמה סבירה של זמינות ואמינות.

3. במערכת רישוי זמין ניתן להשתמש בכל מערכת מחשב המקיימת לפחות את דרישות החומרה והתוכנה המזעריות שיפרסם מנהל מינהל התכנון באתר האינטרנט של מערכת רישוי זמין ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון.

שימוש במערכת רישוי זמין

4. מנהל מינהל התכנון רשאי לפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון את נוסחם וצורתם של טפסים אלקטרוניים וצרופותיהם, והכול לפי תקנות אלה.

פרסום הנחיות

5. מסר עורך בקשה או מגיש הבקשה את כתובתו האלקטרונית לצורך קבלת הודעות לפי תקנות אלה, ניתן לשלוח אליו לאותה כתובת כל הודעה לפי תקנות

משלוח הודעות

אלה שהיא הודעה מקוונת.

6. (א) נדרש צירוף של מסמך, יוגש המסמך באופן מקוון באחת מדרכים אלה:

צירוף העתק של מסמך ושירתו

(1) חתום בחתימה אלקטרונית של יוצר המסמך;

(2) סריקה ממוחשבת של העתק המסמך.

(ב) עורך הבקשה הראשי ישמור ברשותו את העותק המקורי של כל מסמך שצורף בדרכי של סריקה ממוחשבת למשך 10 שנים לפחות.

מועד הגשה באופן מקוון

7. (א) בקשה או מסמך שהוגשו באופן מקוון באמצעות מערכת רישוי זמין, יראו כמוגשים במועד קבלת אישור הגשה; בתקנה זו, "מועד קבלת אישור הגשה" – מועד קבלת אישור, הניתן לאחזור, שיופק במערכת לעורך הבקשה.

(ב) מסמך שהוגש באופן אלקטרוני לא יראו כמוגש, אלא אם כן עבר בהצלחה בדיקת קבלה ברמה הטכנית; מסמך שלא עבר בהצלחה בדיקה כאמור, יידחה ולא יועבר אישור הגשה כאמור בתקנת משנה (א).

צרופות הנגועות בנגיף מחשב או בקוד עין

8. היה מסמך המוגש באופן אלקטרוני נגוע בנגיף מחשב או בקוד עין, העלול לגרום נזק או שיבוש למערכת רישוי זמין או למחשב הוועדה המקומית, יידחה המסמך בלא קליטתו ומערכת רישוי זמין תפיק הודעה על כך לעורך הבקשה.

דחיית מועדים

9. במקרה של תקלה במערכת רישוי זמין שמונעת הגשת בקשות או משלוח החלטות, תפורסם הודעה על כך באתר מינהל התכנון; נמשכה תקלה כאמור מעל שלוש שעות רצופות יידחה מועד הגשה או קבלה שהיה אמור להסתיים באותו יום ליום שלאחר מכן.

חלק ב': מידע נדרש להיתר

סימן א': בקשה לקבלת מידע להיתר

10. הרוצה להגיש בקשה להיתר, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע להיתר.

הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר

11. בקשה לקבלת מידע להיתר תיערך בידי עורך בקשה ותכלול נתונים אלה:

פרטי הבקשה למידע להיתר

(1) פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש המידע להיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים;

(2) פרטי עורך הבקשה למידע להיתר, לרבות כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;

(3) פרטי מבקש המידע להיתר, לרבות כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;

(4) פירוט השימוש המבוקש ופרטי העבודה או הבנייה המבוקשת שלגביהם נדרש המידע להיתר.

12. לבקשה לקבלת מידע להיתר יצורפו שני אלה:

צרופות לבקשה

(1) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה, לכל היותר, ממועד הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר;

(2) קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל החזיתות, בציון מועד הצילום.

13. (א) המהנדס רשאי לפטור את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר, במקרים שהבקשה למידע להיתר היא בנוגע להקמת תוספת לבניין קיים,

פטור מהגשת מפת מדידה

בלא חריגה מהיקפו או בנוגע לשינוי שימוש בבניין קיים, בלא ביצוע עבודות פיתוח, וכן אם שוכנע כי בנסיבות העניין ניתן למסור את המידע בלא הגשת מפת מדידה להיתר, בהסתמך על בקשה להיתר בנייה לגבי המקרקעין שהוגשה בעבר ועל ההיתר שניתן לפיה.

(ב) פטר המהנדס את מבקש הבקשה מהגשת מפת מדידה להיתר, יצורף לבקשה לקבלת מידע להיתר תרשים מיתאר.

14. בעת הגשת הבקשה לקבלת המידע להיתר, וכתנאי לקליטתה, יצרף המבקש אישור ששילם אגרה כאמור בתקנה 65.

15. (א) המהנדס יבחן אם התמלאו לגבי הבקשה לקבלת מידע להיתר הוראות תקנות 11, 12 ו-14, ואם ראה שהתקיימו, יקלוט את הבקשה ויודיע על קליטת הבקשה בתוך חמישה ימים ממועד הגשת הבקשה, לעורך הבקשה ולמבקש המידע להיתר.

(ב) מצא המהנדס כי הבקשה לקבלת מידע להיתר שהוגשה אינה עומדת בהוראות התקנות כאמור, ישלח לעורך הבקשה ולמבקש המידע להיתר הודעה, בתוך חמישה ימים מיום הגשת הבקשה, ויפרט בה את הפרטים והצרופות החסרים.

(ג) לא מולאו הפרטים והצרופות החסרים בתוך 30 ימים מיום משלוח ההודעה כאמור, לא תיקלט הבקשה ותימסר למבקש הודעה על כך.

(ד) לא נקלטה בקשה למידע להיתר בשל אי-עמידתה בתנאים המוקדמים כאמור בתקנת משנה (א), רשאי מגיש הבקשה למידע להיתר להגיש, בלא תשלום נוסף, בקשה חדשה למידע להיתר, אשר פרטיה כפרטי הבקשה שלא נקלטה, ובלבד שטרם חלפו 90 ימים ממועד תשלום האגרה.

(ה) בקשה לקבלת מידע להיתר אשר המהנדס לא הודיע על החלטתו בעניין קליטתה במועד האמור בתקנה זו, יראו כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה.

16. (א) המהנדס יפנה לקבלת מידע להיתר מאת כל אלה:

(1) גורם מאשר כמשמעותו בסעיף 1 לחוק;

(2) גוף נוסף, לרבות בעל תשתית, שיש בידו מידע לעניין מגבלות ותנאים הנוגעים למקרקעין שלגביהם המידע מבוקש, אם נדרשים על פי תכנית או חיקוק תיאום או התייעצות עמו.

(ב) ראה המהנדס כי לצורך מתן המידע להיתר נדרש מידע גם מאת גורם נוסף אף שאישורו לא נדרש על פי חיקוק או תכנית, לרבות מידע מאת בעלי תשתיות בדבר מיתקנים וקווי תשתית קיימים ומתוכננים, מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, ומגבלות הקשורות לתשתיות אלה, רשאי הוא לפנות אל הגורם הנוסף לצורך קבלת מידע להיתר לעניין הבקשה המונחת לפניו.

(ג) המהנדס יפנה בבקשה לקבלת מידע להיתר מאת משרד הבריאות אם התקיים אחד מאלה:

(1) המידע מבוקש לגבי בניין המיועד לעסקים, מלאכות ותעשיות המחויב באישור משרד הבריאות לצורך רישיון לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, או לבניין המיועד לצורכי ציבור;

(2) המידע מבוקש לגבי מקרקעין המצויים בתחום אזור מגן של קידוח

תשלום אגרת מידע להיתר

בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים

העברה לבעלי תשתיות, משרדי ממשלה וגורמים מאשרים

תק' תשע"ח-2018

כמשמעותם בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995.

(ד) עורך הבקשה רשאי לפנות בבקשה לקבלת מידע להיתר מאת גורם מאשר או גוף אחר אשר הוא סבור כי קיים בידו מידע אשר יש בו כדי להשפיע על תכנון המבנה שאותו מבוקש לבנות בהיתר; עותק פנייה כאמור יועבר למהנדס.

(ה) לפנייה לפי תקנה זו תצורף הבקשה לקבלת מידע להיתר והצרופות לה, ויצוין כי יש לראותה כבקשה לאישור, לתיאום או להיוועצות, לפי העניין, ויחולו עליה הוראות תקנות 19 ו-24.

(ו) מי שהופנתה אליו בקשה כאמור בתקנה זו, ישיב למהנדס בתוך חמישה עשר ימים ממועד הפנייה; לא השיב בתוך חמישה עשר ימים – ימסר המידע להיתר בלא תגובתו ויפורטו במידע להיתר כל הגורמים שלא מסרו מידע כאמור.

(ז) מי שהופנתה אליו בקשה –

(1) לפי תקנות משנה (א) עד (ד), ומטעמים מיוחדים הנובעים ממורכבות המבנה, השימוש בו או המקרקעין שלגביהם מבוקש המידע להיתר אין בידו למסור מידע, אישור או חוות דעת על בסיס הנתונים שהובאו לפניו במועד האמור בתקנת משנה (ו), רשאי להודיע בתשובתו למהנדס כי נדרשים לו נתונים ומסמכים נוספים, ובכלל אלה בקשה הערוכה על רקע מפת מדידה אף שהמהנדס פטר את הבקשה מהגשת מפה כאמור לפי תקנה 13 ורק לאחר קבלתם ימסר המידע להיתר כאמור בתקנה 20;

(2) לפי תקנת משנה (א) לעניין הקמת בניין חדש, ומטעמים מיוחדים שיפורטו בתשובתו למהנדס, אין בידו למסור מידע, אלא לאחר קבלת מסמכי תכנון מפורט, רשאי להודיע זאת בתשובתו למהנדס ובלבד שתצוין רמת הפירוט הנדרשת לצורך מסירת מידע להיתר כאמור.

17. (א) היו המקרקעין שלגביהם מוגשת בקשה למידע להיתר מקרקעי ישראל, יפנה עורך הבקשה בבקשה לקבלת מידע להיתר מרשות מקרקעי ישראל, שיצוין בה הצורך בקבלת הסכמתה להגשת הבקשה להיתר, ויעביר עותק מפנייתו למהנדס.

(ב) רשות מקרקעי ישראל תשיב למהנדס בתוך חמישה עשר ימים מיום קבלת הפנייה אם נדרשת הסכמתה למתן היתר; השיבה רשות מקרקעי ישראל כי נדרשת הסכמתה למתן היתר תפרט בהודעתה את הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה ורשאית היא להתנות את הסכמתה למתן היתר ולהגשת בקשה להיתר בתשלום.

(ג) נערכה פנייה כאמור בתקנת משנה (א) ולא ניתנה תשובת רשות מקרקעי ישראל בתוך חמישה עשר ימים מיום קבלת הפנייה יראו זאת, בחלוף 90 ימים נוספים, כהודעת רשות מקרקעי ישראל שאינה מתנגדת להגשת הבקשה להיתר.

18. (א) רשות הרישוי תתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתר לכל בניין, למעט בניינים אלה:

(1) בניין בן 4 קומות לכל היותר, המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים יכללו במניין הקומות

תק' תשע"ח-2018

פנייה לרשות
מקרקעי ישראל
בדבר הצורך
בהסכמתה להגשת
בקשה להיתר

היוועצות עם
גורמים מאשרים

תק' תשע"ח-2018

כאמור;

(2) בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מטרים רבועים ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים;

תק' תשע"ח-2018

(3) תוספת לבניין קיים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מטרים רבועים;

(4) תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מטרים רבועים, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; בפסקה זו, "גזוזטרה" – מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.

תק' תשע"ח-2018

(ב) רשות הרישוי תתייעץ עם משרד הבריאות טרם מתן היתר לבניין המיועד לעסקים, מלאכות ותעשיות המחויב באישור משרד הבריאות לצורך רישיון לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, או לבניין המיועד לצורכי ציבור.

19. נקבעה בתכנית חובת התייעצות עם מי שאינו מוסד תכנון, ולא נקבעו בה הוראות לעניין אופן קיום חובת ההתייעצות או הכללים שיחולו עליה, יראו בפנייה לפי תקנה 16(ה) ובהעברת כל הנדרש לפיה – קיום חובת התייעצות, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

קיום חובת
הייעצות

(1) נמסרה התייחסות כאמור בתקנות 16(ו) ו-22(א) או שחלף המועד להעברת התייחסות;

(2) בפניית המהנדס לפי תקנה 16(ה) צוין כי יש לראות בפנייה בקשה להתייעצות לפי תכנית ולפי תקנות אלה, ושאם לא תתקבל התייחסות במועד, ייחשב הדבר כקיום חובת התייעצות אלא אם כן קבעה התכנית אחרת;

(3) המידע להיתר נמסר בידי המהנדס כאמור בתקנה 20(א) לרבות המידע שנמסר כאמור בתקנה 20(א)(11); אין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מסמכותו של בקר מורשה במכון בקרה.

סימן ב': מסירת מידע להיתר

20. (א) נקלטה בקשה לקבלת מידע להיתר, ימסור המהנדס את המידע להיתר על המקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה כמפורט להלן, לפי העניין, וככל שקיים בידי, בתוך 30 ימים מיום קליטת הבקשה:

מסירת המידע
להיתר

(1) התכניות החלות על המקרקעין; לרבות שמות התכניות, מספרן ותאריך פרסום דבר אישורן;

(2) הוראותיהן של התכניות המתנות הוצאת היתר בתנאים, ותנאים כאמור אשר יהוו תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר כאמור בתקנה 33;

(3) תשריטי חלוקה החלים על המקרקעין לפי סעיף 137 לחוק;

(4) התכניות המופקדות החלות על המקרקעין;

(5) מגבלות להיתר החלות על המקרקעין לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק;

(6) פירוט הייעוד והשימושים המותרים במקרקעין;

(7) שטחי בנייה מותרים לשימוש שפורטו בבקשה למידע להיתר;

(8) הנחיות מרחביות החלות על המקרקעין;

- (9) היתרים, הרשאות וכן הודעות על פי סעיף 261(ד) לחוק שניתנו בנוגע למקרקעין;
- (10) הנחיות מרחביות פרטניות ככל שקיימות לפי תקנה 21(א), או הודעה בדבר הצורך בהגשת פרטים או מסמכים נוספים לשם קביעת הנחיות מרחביות כאמור בתקנה 21(ב);
- (11) מידע להיתר שהתקבל לפי תקנה 16(א) עד (ד) או הודעה בדבר הצורך במסירת פרטים או מסמכים נוספים, לצורך מסירת מידע להיתר כאמור בתקנות 16(ז) ו-19; לעניין מידע כאמור, המהווה התייעצות, רשאי המהנדס לצרף את התייחסותו ואת הערותיו;
- (12) מידע להיתר ותנאים בנושאי תברואה, דרכים, מדרכות, תנועה וחניה, ומגבלות סביבתיות אחרות;
- (13) הודעת רשות מקרקעי ישראל בדבר הצורך בהסכמתה כתנאי להגשת בקשה להיתר או למתן היתר, לרבות הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה שנמסרו לפי תקנה 17(ב);
- (14) הגבלות ואמצעים לארגון האתר וסביבתו, לרבות הנחיות לעניין עצים לשימור והגנת הולכי רגל ככל שקיימים;
- (15) תנאים שיידרשו לצורך קבלת אישור תחילת עבודות, תנאים במהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר, ככל שקיימים;
- (16) הגבלות בדבר כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל והסדרי תנועה נוספים שקבעה רשות תימרוז מקומית או שנקבעו לפי תכנית;
- (17) התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה להיתר לפי חיקוק או תכנית;
- (18) רשימת הנספחים והמסמכים שיש לצרף לבקשה להיתר מכוח חיקוק, תכנית או הנחיות מרחביות, במועד הגשתה או שיידרשו להגשה בשלב בקרת התכן;
- (19) מידע בדבר קיומם של חיובים החלים על המקרקעין בשל הבנייה, העבודה או השימוש המבוקשים;
- (20) מידע בדבר הצורך בהחלטת רשות הרישוי אם יש לצרף חוות דעת סביבתית לבקשה להיתר לפי תקנה 15 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003, ובלבד שקוימו הוראות תקנה 33(17);
- (21) מידע אם נדרשת חוות דעת של מורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה לבקשה להיתר לעבודה במקום ציבורי קיים, שהיא חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, שעניינה אמצעי להתגברות על הפרש גובה העולה על 1.5 מטרים או יחידת אכסון מיוחדת כהגדרתה בפרט 8.180 בתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר.
- (ב) למידע להיתר הנמסר יצורפו מפת המדידה להיתר כאמור בתקנה 12, או תרשים מיתאר כאמור בתקנה 13(ב) והמהנדס יוודא כי כל אלה סומנו על גבי מפת המדידה לפי התכניות החלות על המקרקעין:
- (1) קווי בניין;
- (2) תחום הפקעה;

(3) זיקות מעבר מכוח תכנית.

21. (א) קבעה הוועדה המקומית כי ייקבעו הנחיות מרחביות פרטניות למקרקעין בידי רשות הרישוי בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145ד(ד) לחוק, יצרף המהנדס למידע להיתר את ההנחיות המרחביות הפרטניות. (ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), המהנדס רשאי לדרוש הגשת נתונים ומסמכים נוספים לצורך מתן הנחיות מרחביות פרטניות, ובלבד שהודיע על כך בעת מסירת המידע כאמור בתקנה 20(א)(10); קבע המהנדס כאמור, יגיש עורך הבקשה למידע להיתר את הנתונים והמסמכים הנדרשים לקביעת הנחיות מרחביות פרטניות.

הנחיות מרחביות פרטניות

(ג) ראה המהנדס כי לא הוגשו כל הנתונים והמסמכים כאמור, ישלח לעורך הבקשה הודעה בתוך חמישה ימים מיום הגשת המסמכים, שבה יפורטו הפרטים והצרופות החסרים; לא הודיע המהנדס כי חסרים מסמכים פרטים או צרופות, יראו אותם כמסמכים שנקלטו בתום אותה תקופה.

(ד) רשות הרישוי תקבע את ההנחיות המרחביות הפרטניות בתוך 30 ימים מיום קליטת המסמכים ותודיע על כך למבקש ולעורך הבקשה.

22. (א) הועברו כל הנתונים והמסמכים הנוספים שנדרשו לפי תקנה 16(ז), יימסר המידע להיתר למהנדס בתוך 30 ימים ממועד קבלתם.

מסירת מידע מפורט מאת גורם מאשר וגוף נוסף

(ב) ראה מי שהופנתה עליו בקשה למידע כי לא הוגשו לו כל הנתונים והמסמכים הנדרשים לפי תקנה 16(ז), יודיע על כך לעורך הבקשה ולמהנדס בתוך חמישה ימים ממועד קבלת המסמכים החלקיים; לא נמסרה הודעה כאמור, יראו כאילו הוגשו כל המסמכים הנדרשים.

תק' תשע"ח-2018

23. (א) תוקף המידע להיתר הוא שנתיים מיום מסירתו למבקש הבקשה, ואולם נמסר מידע להיתר שלפיו מותרת בניית כמה בניינים בשלבים, יהיה המידע להיתר תקף לתקופה של ארבע שנים.

תוקף המידע

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), גורם מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית רשאי לקבוע במידע להיתר שהוא מוסר שהמידע תקף לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנתיים.

(ג) חל שינוי בדין, אושרה או הופקדה תכנית או שנקבעו מגבלות להיתר לפי סעיפים 78 או 98 לחוק בתקופת תוקף המידע להיתר, יחולו הוראות הדין, התכנית שאושרה או הופקדה, והמגבלות האמורות על היתרי בנייה שיינתנו לאחר כניסתן לתוקף של התכנית או ההחלטות, או אחרי הפקדתה של התכנית, לפי העניין, אף שלא פורטו במידע שנמסר.

24. לא נמסר מידע להיתר, כולו או חלקו, במועד האמור בתקנות 20(א), 21(ד) ו-22(א), רשאי מבקש הבקשה למידע להיתר להגיש בקשה להיתר אף בלא מידע כאמור, אך אין בכך כדי לגרוע מחובתו להגיש בקשה להיתר על פי כל דין, לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות אלה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית וההנחיות המרחביות החלות על המקרקעין.

אי-מסירת מידע במועד

25. לא מסר המהנדס מידע להיתר במועד האמור בתקנה 20(א), תוחזר למבקש האגרה ששילם כאמור בתקנה 14.

החזר אגרה

חלק ג': הגשת בקשה להיתר

סימן א': מינוי עורך בקשה ועורכי משנה

26. בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין רשאי להגיש בקשה להיתר (להלן – מבקש ההיתר).

מבקש ההיתר

27. מבקש ההיתר ימנה –

חובת מינוי

(1) עורך בקשה ראשי;

(2) עורך משנה בתחום הנדסת המבנים, למעט בקשה להיתר שבשל אופייה או מהותה אין צורך למנות לה עורך משנה בתחום הנדסת המבנים;

(3) מורשה נגישות אם נדרש לפי סעיף 3158 לחוק;

(4) לבקשה להיתר הכוללת יישום של שיטת בנייה חדשה – ממונה על שיטת הבנייה החדשה; הממונה יהיה בעל כשירות כקבוע באישור הזמני.

28. (א) מבקש ההיתר רשאי למנות עורכי משנה נוספים לבקשה להיתר, כל אחד לגבי תחום אחר בעבודת הבנייה נושא ההיתר המבוקש, וכן רשאי הוא למנות עורך משנה לכמה תחומים בעבודת הבנייה.

מינוי עורכי משנה וחלוקת האחריות לעריכה

(ב) עריכה כאמור בתקנת משנה (א) תהיה מחולקת לתחומים ובלבד שלא יישאר במכלול פעולות הבנייה כמתואר בבקשה, תחום שלגביו אין אדם שחתם על הבקשה כעורך משנה, ככל שנדרש עורך משנה בתחום האמור.

29. בקשה להיתר על כל צרופותיה, תיחתם בחתימתו האלקטרונית המאושרת של עורך הבקשה ויצורף לה העתק האישור על מינויו בידי מבקש ההיתר.

חתימה על הבקשה

סימן ב': תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר

30. הבקשה להיתר תיערך לפי התכניות, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים במידע להיתר, לתכן הבנייה, והוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין.

בקשה להיתר

31. נקבע בדין או בתכנית, או נמסר במידע להיתר כי נדרשת החלטה של מוסד תכנון כתנאי למתן היתר או להגשת מסמך המהווה תנאי למתן היתר ובכלל זה בדבר הצורך בחוות דעת סביבתית, כאמור בתקנה 20(20), ולרבות החלטה לפטור מהגשת מסמך, ידון מוסד התכנון בכך בתוך 30 ימים מיום שהוגשה לו בקשה בעניין זה.

מועד דיון בוועדה מקומית

32. (א) נקבע בדין או בתכנית כי הגשת מסמך, אישורו של מי שאינו מוסד תכנון, או תיאום או התייעצות עמו מהווים תנאי למתן היתר, יהיו הגשת המסמך, האישור, התיאום או ההיוועצות תנאי מהתנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר, ויחולו בעניין זה הוראות תקנה 22, למעט אם נמסר במידע להיתר כי הגשתם תהיה לעת בקרת התכן או לעת מתן אישור תחילת עבודות או לעת מתן תעודת גמר.

מועד הגשת מסמך, אישור או תיאום של מי שאינו מוסד תכנון

(ב) האמור בתקנת משנה (א) לא יחול על גורם מאשר כאמור בסעיף 158א(א) לחוק.

33. (א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצרופות האלה (להלן – התנאים המוקדמים):

תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר

(1) אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר

- כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה;
- (2) פרטי המקרקעין אשר לגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים;
- (3) פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבנייה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה;
- (4) נסח רישום במרשם המקרקעין;
- (5) העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת;
- (6) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר;
- (7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
- (8) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה;
- (9) קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה 24;
- (10) קובץ אשרור מקוון של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36(ב) או 36(ו)6, וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהעדר מענו של בעל זכות במקרקעין יצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 34(ד);
- (11) העתק אישור לפטור מביצוע התאמות נגישות כאמור בסעיף 1158 לחוק, אם ניתן;
- (12) העתק אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, אם נדרש לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998;
- (13) העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978;
- (14) נקבע בחיקוק או בתכנית כי –
- (א) אישורו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר – העתק האישור של אותו גורם;
- (ב) תיאום או התייעצות עם מי שאינו מוסד תכנון מהווים תנאי למתן היתר – חוות הדעת שנתן אותו גורם לפי תקנה 16(ו) או תקנה 20; הוראות פסקאות משנה (א) ו-(ב) לא יחולו על גורם מאשר לפי סעיף 158כא(א) לחוק;
- (15) העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו כי תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32;
- (16) העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם

כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;

(17) קובץ חוות דעת סביבתית שאושרה על ידי המהנדס, אם ניתנה החלטת רשות הרישוי כי יש צורך בעריכת חוות דעת סביבתית כאמור בתקנות 20(20) ו-31;

(18) בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה –

(א) נספח שיפורט בו שם השיטה, מספר אישורה, תקופת תוקפה, מועד אישורה והיקף יישומה כפי שקבע הגוף המוסמך;

(ב) העתק תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה, ולפיו התכנון המוצע תואם את הכללים וההתניות שנקבעו באישור הזמני או באישור הקבוע;

(ג) העתק אישור בעל השיטה כי מסר לגוף המוסמך, על כוונתו להגיש את אותה בקשה להיתר.

(ב) לא מונה עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, רשאי המהנדס לדרוש מינוי עורך משנה כאמור.

34. לא תדרוש רשות הרישוי בעת הגשת הבקשה להיתר מסמכים, פרטים וצורפות נוספים, מעבר למפורטי בתקנות אלה.

מסמכים וצורפות נוספים

35. המהנדס רשאי –

סמכות המהנדס להיתר או לפטור מהגשת נספחים ומסמכים

(1) להתיר הגשת נספחים לבקשה בקנה מידה שונה מן האמור בתוספת;

(2) להתיר הגשת תכנית ראשית אשר אינה עומדת בהוראות התוספת אם סבר כי ניתן להסתמך על היתר קודם שניתן לאותו בניין;

(3) לפטור מהגשת קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה אם אין בבקשה שינוי לשטחי הבנייה המפורטים בהיתר קודם.

סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה במערכת רישוי זמין; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות.

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.

(ד) בהעדר מען של בעל זכות במקרקעין –

(1) יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע

לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו;

(2) יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף 1א לחוק, שיפורטו בו עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה.

(ה) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ד), היו המקרקעין מקרקעי ישראל, יחולו לעניין הסכמת רשות מקרקעי ישראל הוראות אלה:

תק' תשע"ח-2018

(1) הודיעה רשות מקרקעי ישראל כי נדרשת הסכמתה כאמור בתקנה 17(ב), תמסור את תגובתה לעניין הסכמתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים שדרשה, ויחולו לעניין זה הוראות תקנה 22(ב);

(2) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל המסמכים הנדרשים בצירוף הבקשה לתת את הסכמתה להגשת בקשה להיתר ולמתן ההיתר, יראו זאת כהודעת רשות מקרקעי ישראל שאינה מתנגדת לבקשה להיתר.

(ו) בתקנות אלה, "בעל זכות במקרקעין" – אחד מאלה:

(1) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאיןם בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – בית משותף) – הבעל הרשום או חוכרו;

(2) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאיןם בית משותף והם בבעלות משותפת או חכורים לכמה חוכרים במשותף – בעל רשום או חוכר;

(3) בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף;

(4) במקרקעין שאיןם רשומים במרשם המקרקעין – מי שחייב עליהם בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשום בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, או מי שהיה חייב במס כאמור לולא הופטר מתשלומו מכוח כל חוק;

(5) במקרקעין שהם מקרקעי ישראל, בין אם הם רשומים במרשם המקרקעין ובין אם לאו, ובעל הזכות אינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) עד (4), והוא אחד מאלה:

(א) בעל חוזה חכירה לדורות עם רשות מקרקעי ישראל אף אם עסקת החכירה כאמור לא נגמרה ברישום;

(ב) מי שרשות מקרקעי ישראל אישרה כי הוא בעל זכות שחתימתו דרושה; אישור כאמור יכול שיינתן לסוגים של בעלי זכויות, סוגים של נכסים או סוגים של בקשות להיתר;

(6) 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 שהמציא לבעל הנכס העתק מהבקשה ותצהיר כי הוא המחזיק בנכס נושא הבקשה להיתר וכי ניתן להתיר את ביצוע העבודות לפי סעיף 37(א) לחוק האמור, או לבצעם בהסכמתו של בעל הבית; לא ניתנה הסכמתו של מי

מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר;

(7) במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד (4).

37. בעל זכות במקרקעין אשר קיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר לפי תקנה 36 רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה.

התנגדות בעל זכות במקרקעין

סימן ד': בדיקת התנאים המוקדמים

38. (א) המהנדס יבדוק בתוך עשרה ימים ממועד הגשת הבקשה, אם הבקשה להיתר שהוגשה כוללת את הפרטים והמסמכים כפי שנקבעו בתנאים המוקדמים; בקשה העומדת בתנאים המוקדמים תיקלט ברשות הרישוי ותישלח הודעה על כך למבקש הבקשה בתוך המועד האמור.

בדיקת התנאים המוקדמים

(ב) בקשה להיתר אשר פורטו בה כל הפרטים הנדרשים וצורפו אליה כלל הצרופות הנדרשות כמפורט בתקנות אלה יראו כבקשה העומדת בתנאים המוקדמים להגשת בקשה להיתר.

(ג) לא כללה הבקשה את כל התנאים המוקדמים ישלח המהנדס הודעה על אי-קליטת הבקשה למבקש ויפורטו בה התנאים המוקדמים החסרים.

(ד) בקשה להיתר אשר המהנדס לא הודיע על תוצאות בדיקת התנאים המוקדמים במועד האמור בתקנת משנה (א), יראו כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה.

39. (א) כללה הבקשה שיטת בנייה חדשה, יעביר המהנדס את הבקשה ואת המסמכים כאמור בתקנה 33(18) למשרד הבינוי והשיכון.

העברת בקשה הכוללת שיטת בנייה חדשה למשרד הבינוי

(ב) משרד הבינוי והשיכון יודיע למהנדס ולגוף המוסמך, בתוך חמישה ימים, אם המכסה של הבקשה מלאה ואין לאפשר שימוש בה בהיתר הבנייה.

חלק ד': בדיקה והחלטת רשות רישוי

סימן א': אופן הבקרה המרחבית

40. המהנדס יבדוק בתוך 45 ימים ממועד קליטת הבקשה להיתר אם מתקיימים התנאים המפורטים להלן (להלן – תנאי הבקרה המרחבית):

בדיקת התאמת הבקשה

(1) הבקשה היא לפי התכניות התקפות, התכניות המופקדות, ומגבלות ההיתר לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק, או שניתן לגביה אישור לפי סעיפים 97 או 97א לחוק;

(2) הבקשה תואמת את המידע להיתר שנמסר, ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה, וההנחיות המרחביות

הפרטניות שנמסרו;

(3) בחינת הבנייה המבוקשת ביחס לדרישות שנמסרו במידע להיתר בנוגע לחיבור לתשתיות, למרווחים שיש לשמור מהן ומגבלות נוספות שנקבעו בעניין זה;

(4) בחינת הבקשה ביחס לתנאים, למעט אלה הנוגעים לתכן הבניין, שפירוטו הגורמים המאשרים וגופים נוספים בעת מסירת המידע להיתר למהנדס לפי תקנה 16(ו) או 20, או לפי כל חיקוק או תכנית;

(5) הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין ככל שנשלחה כאמור בתקנה 36;

(6) הבקשה תואמת הוראות אחרות לפי החוק, החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

41. (א) המהנדס רשאי, בכל עת ולא יאוחר מעשרה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית, לחוות את דעתו בדבר שינויים שיש לערוך בבקשה להיתר אם ראה שלא מתקיימים בה תנאי הבדיקה המרחבית.

עריכת שינויים
בבקשה

(ב) בבקשה להיתר לתוספת לבניין קיים רשאי המהנדס להורות על שינוי, תיקונו או הריסתו של חלק מבניין קיים בתנאי שהחלק אשר לגביו לא מבוקש ההיתר יותאם לתנאי הבקרה המרחבית ולתקנות תכן הבניין, ובלבד שקיים קשר בין החלק האמור ובין העבודה נושא ההיתר.

(ג) עורך הבקשה רשאי להגיש בקשה מתוקנת לפי השינויים שהתבקשו כאמור בתקנות משנה (א) או (ב) עד חמישה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית.

(ד) על אף האמור בתקנת משנה (ג), המהנדס רשאי להתיר לעורך הבקשה להגיש תיקונים לבקשה בכל עת ובלבד שהבקשה המתוקנת תוגש בתוך תקופת הבקרה המרחבית ורטם מתן החלטת רשות הרישוי בבקשה.

סימן ב': החלטת רשות הרישוי

42. (א) בתוך ארבעים וחמישה ימי הבקרה המרחבית, תחליט רשות הרישוי אם הבקשה להיתר עומדת בתנאי הבקרה המרחבית או אם לדחותה לפי תקנה 44; ההחלטה תישלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה, למגיש ההתנגדות לבקשה, אם הוגשה התנגדות, ואם החליטה לאשר את הבקשה תשלח את החלטתה גם לגורם מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית שאישורו, תיאום או התייעצות עמו הם תנאי למתן היתר לפי תכנית או לפי כל דין, או לגוף נוסף שהופנתה אליו בקשה לקבלת מידע להיתר לפי תקנה 16(ב) או (ד), זולת אם ביקש גוף כאמור שלא לקבל את ההחלטה.

החלטת רשות
הרישוי לאשר
בקשה להיתר

(ב) בהחלטה לאשר בקשה להיתר תבהיר רשות הרישוי כי היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

(1) קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52;

(א1) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן הסמכות אינה נתונה לבקר מורשה או שאין במכון הבקרה בקר מורשה לעניין אותה סמכות – קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין;

תק' תשע"ח-2018

(2) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

(3) הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב)(1), היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאין בסמכות מכון בקרה, ונדרשו אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, תציין זאת רשות הרישוי בהחלטתה וכן תבהיר כי היתר הבנייה יינתן רק לאחר מילוי כל אלה:

(1) קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כאמור;

(2) הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2);

(3) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

(ד) נוסף על האמור בסעיף 145(ג2) לחוק, רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה –

(1) דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע;

(2) פירוט תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה אשר נועדו להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו בהתאם להיתר ועל פי כל דין, אשר יהוו תנאים בהיתר;

(3) פירוט תנאים למהלך ביצוע העבודה נושא ההיתר וכן התייחסות מכון הבקרה לבדיקתם, ובכלל זה הריסתו של בניין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת, אשר יהוו תנאים בהיתר;

(4) פירוט תנאים למתן תעודות גמר, אשר יהוו תנאים בהיתר.

(ה) לא החליטה רשות הרישוי בבקשה להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו את הבקשה כבקשה שסורבה ויחולו הוראות תקנה 68.

43. (א) הוגשה התנגדות על ידי בעל זכות במקרקעין כאמור בתקנה 37, תבחן רשות הרישוי את ההתנגדות ותכריע בה בתוך תקופת הבקרה המרחבית.

(ב) הכריעה רשות הרישוי בהתנגדות שהוגשה, תשלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה ולמגיש ההתנגדות החלטה מנומקת בתוך ארבעים וחמישה ימים ממועד קליטת הבקשה.

44. (א) רשות הרישוי תחליט לדחות את הבקשה להיתר בשל אחד או יותר מאלה:

(1) הבקשה אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית;

(2) רשות הרישוי קיבלה התנגדות של בעל זכות במקרקעין לבקשה ובשל קבלת ההתנגדות לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה;

(3) רשות הרישוי קיבלה את עמדתו של גורם מאשר או גוף נוסף ולפיה לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

(ב) רשות הרישוי תשלח למבקש הבקשה להיתר ולעורך הבקשה, החלטה מנומקת בדבר דחיית הבקשה, בתוך 45 ימים ממועד קליטת הבקשה; העתק ההחלטה יישלח למגיש התנגדות לבקשה ולגורם מאשר אם החליטה לדחות את הבקשה בשל הסיבות המנויות בתקנת משנה (א)(3).

45. החלטת רשות הרישוי תונחה על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות

הכרעה
בהתנגדויות

החלטת רשות
הרישוי לדחות
בקשה להיתר

החלטת רשות
הרישוי

התכניות החלות, החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד, ויצוין בה המועד להגשת ערר על ההחלטה ומענה של ועדת הערר.

46. תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שהתקבלה.

תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר

חלק ה': בקרת תכן

סימן א': בקשה להיתר שלא נדרשת לגביה בקרה של מכון בקרה

47. היתה המבקש מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאינן בסמכות מכון בקרה, לא יחולו עליה תקנות 49 עד 51, ויחולו הוראות אלה:

בקשה שלא מבוקרת במכון בקרה תק' תשע"ח-2018

(1) יוגש לרשות הרישוי כל אישור, תיאום או היוועצות הנדרשים לפי תקנה 42(ג);

(2) עורך הבקשה יגיש דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או היוועצות כאמור בתקנה 42(ג), או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים;

(3) המהנדס יאשר בתוך 30 ימים מיום הגשת המסמך האחרון הנדרש לפי תקנות משנה (1) ו-(2) כי הבקשה תואמת את הוראות התכן הקבועות בתקנות לפי חוק זה או שנמסרו במסגרת המידע להיתר, ויחולו הוראות תקנה 53.

48. גורם מאשר שהופנתה אליו בקשה כאמור בתקנה 42(ג) ייתן את התייחסותו בתוך 30 ימים ממועד קבלת הבקשה.

תשובת גורם מאשר

סימן ב': קליטת הבקשה להיתר במכון בקרה

49. (א) החליטה רשות הרישוי לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42 ונקבע בתקנות עבודת מכון בקרה כי נדרש אישורו של מכון בקרה לבקשה להיתר כאמור, יתקשר בעל ההיתר עם מכון בקרה ויגיש למכון הבקרה את הבקשה להיתר ואת כל המסמכים והצורפות הנדרשים לפי התקנות האמורות, וכן המסמכים אשר פורטו בתיק המידע להיתר ובהחלטת רשות הרישוי שיש להגישם למכון הבקרה.

העברת בקשה להיתר למכון הבקרה

(ב) לא מונו עורכי משנה נוספים לבקשה לפי תקנה 28, רשאי מגיש הבקשה למנות עורכי משנה לכל תחום הנדרש בבקשה להיתר טרם הגשתה למכון הבקרה, והודעה על מינוים תצורף לבקשה להיתר שתוגש למכון הבקרה.

סימן ג': בקרת תכן

50. מגיש הבקשה יתקשר עם מכון בקרה בהסכם למתן שירותי בקרה, כאמור בתקנות עבודת מכון בקרה.

התקשרות ובקרת תכן במכון בקרה

51. (א) ביצע מנהל בקרת התכן בקרת תכן לבקשה, יודיע על כך לרשות הרישוי, לעורך הבקשה ולמבקש ההיתר ויצרף להודעתו דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.

דוח מסכם של מכון בקרה

(ב) הודיע מכון בקרה כי בקרת התכן נמצאה לא תקינה, רשאי עורך הבקשה לעדכן את רשות הרישוי כי בכוונתו להגיש בקשה מתוקנת למכון הבקרה, ורשאי הוא להגיש הודעה כאמור כל עוד החלטת רשות הרישוי לפי חלק ד' סימן ב' בתוקף.

חלק ו': מתן היתר

סימן א': בדיקת המהנדס

52. עורך הבקשה יגיש למהנדס את אישור מכון הבקרה כאמור בסעיף 145(ב3) לחוק, כי תוצאות הבקרה תקינות וכן את הבקשה להיתר ודוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו, בעקבות בקרת התכן או הצהרה חתומה בידי עורך הבקשה, כי לא נערכו בבקשה שינויים בעקבות בקרת התכן (להלן – דוח עורך הבקשה).

דוח עורך הבקשה

53. התקבל דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52, יבחן המהנדס אם השינויים המרחביים שנערכו בבקשה עומדים בתנאי החלטת רשות הרישוי; ראה המהנדס כי בשל השינויים שנערכו בבקשה היא אינה עומדת עוד בתנאי החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה, יודיע על כך לעורך הבקשה ולמבקש ההיתר בתוך 15 ימים ויציין כי נדרשת הגשת בקשה חדשה.

בדיקת התאמה לתנאים מרחביים

54. רשות הרישוי תשלח בכל עת לאחר קבלת החלטה כאמור בתקנה 42 ולא יאוחר מ-10 ימים מיום קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52 או מיום אישור המהנדס לפי תקנה 47(3), לפי העניין, את פירוט החיובים לפי סעיף 145(ד) לחוק.

פירוט התשלומים הנדרשים

סימן ב': מתן היתר

55. (א) שולמו החיובים או ניתנו הערבויות להבטחת התשלומים כאמור בסעיף 145(ד)(1) לחוק, תיתן רשות הרישוי את ההיתר בתוך 5 ימים ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בתקנות אלה.

מתן היתר

(ב) התקיימו התנאים כאמור בסעיף 145(ד)(2) לחוק, תיתן רשות הרישוי את ההיתר בתוך 15 ימים מיום קבלת הודעת מכון הבקרה לפי תקנה 51, או מיום אישור המהנדס לפי תקנה 47(3), לפי העניין, ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בתקנות אלה.

56. (א) על היתר יחולו הוראות אלה:

תנאים בהיתר

(1) העבודה תבוצע לפי הוראות תקנות תכן הבניין והוראות כל דין;
 (2) פסולת הבנייה תפונה אל אתר מורשה על פי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה במהלך העבודה או מיד לאחר השלמתה, זולת אם הכמות היא מזערית להערכת המהנדס.

(ב) בהיתר להריסת בניין או חלק מבניין העשויים אסבסט, לפינוי של אסבסט מנכס או לבנייה בחלק מבניין או בקרקע שמצוי בהם אסבסט, ייקבע כי תנאי לקבלת אישור תחילת עבודה הוא קבלת היתר לעבודת אסבסט וביצוע העבודות באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה לפי סעיף 37 לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.

(ג) בהיתר שניתן לבקשת דייר מוגן לפי תקנה 36(ו)(6) תיוסף הערה זו: "תשומת לבך מופנית לכך כי היתר זה אינו משמש הגנה בפני תביעות בעל הנכס נגדך בגלל ביצוע העבודה או השימוש שהותרו, כל עוד לא קיבלת את הסכמתו של בעל הנכס לביצועם, או באין הסכמה כאמור, הרשאה של בית דין לשכירות או בית משפט".

(ד) רשות הרישוי רשאית להוסיף בהיתר –

(1) תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה אשר נועדו להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו בהתאם להיתר ועל פי כל דין, לרבות רישום הערה לפי תקנה 27 או 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011;

(2) תנאים למהלך ביצוע העבודה נושא ההיתר וכן הנחיות למכון הבקרה לבדיקתם, ובכלל זה הריסתו של בניין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת;

(3) תנאים למתן תעודת גמר אשר נועדו להבטיח שהבנייה והעבודות בוצעו בהתאם להיתר ועל פי כל דין.

57. (א) מתן היתר לפי תקנות אלה אינו בא להסיר אחריות מהמבקש, מעורך או עורכי הבקשה, ממתכנן שלד הבניין והאחראי לביצוע בשל נזקים או כשלים שייגרמו כתוצאה מאי-קיום ההוראות המפורטות בתקנות תכן הבניין.

(ב) מקום שבתקנות אלה או בתקנות תכן הבניין מוטלת חובה לביצוע פעולה אחרי גמר הבנייה באמצעות מיתקנים שיש להתקינם על פי תנאי ההיתר, יצא בעל ההיתר ידי חובתו אם יתקין את המיתקנים הדרושים לביצוע פעולה זו, אך אין באמור כדי לפטור מחובות לפי כל דין.

(ג) על אף האמור בתקנה 56(א)(1), רשות הרישוי תתנה היתר לביצוע עבודות באתר, כהגדרתו בתוספת החמישית לתקנות בקשה להיתר בתנאי כי העבודה תבוצע לפי הוראות התוספת החמישית לתקנות האמורות, ורשאית היא לתת היתר לביצוע עבודות באתר כאמור, למעט הקמת בניין חדש באתר כאמור אף שלא בהתאם להוראות התוספת החמישית, ובלבד שיתקיימו תנאים אלה:

(1) הוגשה חוות דעת של הגורם האחראי כהגדרתו בתוספת החמישית לתקנות בקשה להיתר, הקובעת כי לא ניתן או שאין זה מעשי למלא אחר ההוראות הקיימות או חלקן בלי לפגוע בערך השימוש של האתר;

(2) הוגשה חוות דעת של בעל מקצוע הקובעת כי אין בסטייה המבוקשת מן ההוראות הקיימות כדי לפגוע בבטיחות המבקרים והמשתמשים בתאר, או כי נקיטת אמצעים אחרים, כגון הצבת שלטי אזהרה, יש בה כדי להבטיח את הבטיחות כאמור.

(ד) אם הגורם האחראי אינו רשות ציבורית, רשאית רשות הרישוי להתנות את מתן ההיתר, בהגשת חוות דעת מבעל מקצוע נוסף שיהיה מוסכם על הצדדים, וההיתר יינתן בהסתמך על חוות דעתו.

(ה) על אף האמור בתקנת משנה (א), רשות הרישוי תיתן היתר לעבודה שהיא חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, אף שלא בהתאם להוראות תכן הבנייה בנושא נגישות אם העבודה תבוצע לפי הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

58. רשות הרישוי תתנה מתן היתר בנייה לתוספת לבניין קיים, שינויו או תיקונו בכך שמבקש ההיתר יפקיד ערבות בנקאית אוטונומית (להלן – הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי מבקש ההיתר; סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 69, ובשיעור האמור בתקנה 70.

59. (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר,

חובת קיום הוראות
תכן הבניין

ערובה להבטחת
קיום תנאי ההיתר

תוקפו של היתר

שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

(ב) ניתן היתר לביצוע העבודה בשלבים, יושלם השלב הראשון בתקופה הנקובה בתקנת משנה (א) והעבודה כולה תושלם בתוך תקופה ארוכה יותר שתקבע רשות הרישוי.

(ג) לא הוחל בעבודה או בבנייה במועד כאמור בתקנת משנה (א), ואם ההיתר הוא לשימוש או לשימוש חורג, לא הוחל בשימוש, בתוך שנה מיום מתן ההיתר, יפקע ההיתר.

(ד) הופסקה העבודה או הבנייה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר.

60. (א) מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

(ב) לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו.

(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש, להנפיק את ההיתר המחודש או המוארך על שם בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש.

(ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי בבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין.

61. (א) טופס ההיתר יחתם בחתימתם האלקטרונית המאושרת של רשות הרישוי, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין ועורכי משנה ככל שמונו; מהנדס הוועדה רשאי להוסיף להיתר נספחים אשר יהוו חלק בלתי נפרד ממנו, ובלבד שלא יצורפו נספחי התכן.

(ב) קובץ אלקטרוני חתום של ההיתר יישמר במשרדי רשות הרישוי ויפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית בתוך 5 ימים ממועד נתינתו.

(ג) קובץ אלקטרוני חתום או עותק של ההיתר יוחזק בידי האחראי על הביצוע באתר הבנייה ויוצג לכל פונה, אלא אם כן נקבע כי ההיתר יהיה חסוי, כאמור בתקנה 63 או 64.

(ד) קובץ אלקטרוני חתום של ההיתר יועבר באופן מקוון לכל גורם מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית אשר מסר מידע לעניין אותו היתר, או גוף מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית שאישורו, תיאום או התייעצות עמו הם תנאי להיתר לפי תכנית או לפי כל דין וביקש לקבל את ההיתר.

(ה) קובץ אלקטרוני חתום של היתר אשר מיושמת בו שיטת בנייה חדשה, יועבר לידי הגוף המוסמך ולמשרד הבינוי והשיכון, ויצורף לו תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה שצורף לבקשה להיתר.

62. בעל זכות במקרקעין ביחס לחלקו במקרקעין, רשאי בכל עת, להגיש למהנדס בקשה כי ההיתר או חלק ממנו, לא יוצג באופן פומבי לציבור, בשל אחת מסיבות אלה:

חידוש או הארכת
היתר

ההיתר ועותקיו

בקשה לחסות פרטי
היתר

- (1) ההיתר או חלק ממנו מגלה פרטים הפוגעים בפרטיותו של אדם;
- (2) בשל קיומו של סוג מסחרי;
- (3) מטעמים של ביטחון הציבור;
- (4) מטעמי ביטחון המדינה.
63. (א) המהנדס והיועץ המשפטי של הוועדה יחליטו בבקשה לחסות היתר לפי תקנה 62(1) עד 62(3) בתוך 15 ימים מיום הגשת הבקשה ורשאים הם לדרוש מסמכים נוספים לצורך החלטתם.
- (ב) כל עוד לא ניתנה החלטה בבקשה לחיסיון לפי תקנה זו, לא יוצגו ההיתר או מסמכים אחרים המפורטים בבקשה באתר האינטרנט ולא יהיו פתוחים לעיון הציבור.
64. (א) בקשה לחסות היתר לפי תקנה 62(4) תוגש למהנדס ולמשרד הביטחון.
- (ב) משרד הביטחון יעביר למהנדס ולמבקש את עמדתו בנוגע לבקשה בתוך 15 ימים מיום קבלת הבקשה, ורשאי הוא לדרוש מסמכים נוספים לצורך החלטתו.
- (ג) החלטה בבקשה לחסות היתר לפי תקנה 62(4) תתקבל בתוך 15 ימים מיום קבלת עמדת משרד הביטחון; לא העביר משרד הביטחון את עמדתו במועד האמור בתקנת משנה (ב), תתקבל החלטה בבקשה גם בלא עמדה זו.
- (ד) כל עוד לא ניתנה החלטה בבקשה לחיסיון לפי תקנה זו, לא יוצגו ההיתר או מסמכים אחרים המפורטים בבקשה באתר האינטרנט ולא יהיו פתוחים לעיון הציבור.

החלטה בבקשה לחסות היתר

בקשה לחסות היתר מטעמי

סימן ג': אגרות וערבות

65. המבקש מידע להיתר יצרף לבקשתו אישור המעיד כי שולמה לרשות הרישוי אגרה כאמור בתקנות התכנון והבנייה (מסירת מידע), התשמ"ט-1989.
66. טרם מתן היתר יימסר למהנדס אישור המעיד כי שולמה לרשות הרישוי אגרה באופן ובשיעור הקבוע בתוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.
67. עם הגשת בקשה להיתר יצרף מגיש הבקשה אישור המעיד כי שולם פיקדון לפי התוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.
68. על בקשה להחזר פיקדון יחולו הוראות התוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.
69. (א) הסכומים הנקובים בתקנות אלה יעודכנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון) לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – המדד), מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הקודם עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון ויעוגלו כלפי מעלה לשקל החדש השלם הקרוב.
- (ב) בתקנה זו –
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- "המדד החדש" – המדד שפורסם בחודש נובמבר שלפני יום העדכון;
- "המדד היסודי" – המדד שפורסם בחודש נובמבר שלפני יום העדכון

אגרת מידע להיתר

אגרת היתר

פיקדון

בקשה להחזר פיקדון

הצמדה למדד

הקודם, ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר תחילתן של תקנות אלה המדד שפורסם בחודש מאי 2016.

70. (א) בהיתר בנייה להוספה לבניין קיים, שינויו או תיקונו יפקיד בעל ההיתר אצל הוועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומטית (להלן – הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר; סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 69.

ערבות לביצוע תנאי ההיתר לתוספת, שינוי או תיקון בניין קיים

(ב) גובה הערבות יהיה פי עשרה מסכום האגרה לפי תקנה 66 ובלבד שלא תפחת מסכום של 5,000 שקלים חדשים ולא תעלה על סכום של 100,000 שקלים חדשים; הסכומים הללו ישתנו לפי שיעור שינוי המדד כמפורט בתקנה 69.

(ג) רשות הרישוי רשאית לפטור את בעל ההיתר מהפקדת ערבות, כולה או חלקה, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ד) בעל ההיתר יבטיח כי תוקפה של הערבות יהיה עד למתן תעודת הגמר כאמור בתקנת משנה (ה), ויאריכה בשלושה ימים לפחות טרם פקיעתה.

(ה) רשות הרישוי תחזיר לבעל ההיתר את הערבות, עם מתן תעודת גמר, אלא אם כן החליט לחלטה, כולה או חלקה, כאמור בתקנות משנה (ו) או (ז).

(ו) לא קיים בעל ההיתר את תנאי ההיתר, כולם או חלקם, או שלא האריך את תוקפה של הערבות כאמור בתקנת משנה (ג), תהיה רשאית רשות הרישוי לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ולהשתמש בתמורתה לצורך קיום תנאי ההיתר ולכיסוי הוצאותיה בקיום התנאים האמורים, ובלבד שהודיעה לבעל ההיתר על כוונתה לחלט את הערבות בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה.

(ז) החליטה רשות הרישוי לחלט חלק מהערבות או שלא השתמשה במלוא הכספים שחילטה לצורך קיום תנאי ההיתר ולכיסוי הוצאותיה, תשיב לבעל ההיתר את הכספים הנותרים מיד עם תום קיום תנאי ההיתר וכיסוי הוצאותיה; כספים אלה יישאו הצמדה למדד כמפורט בתקנת משנה (א).

חלק ז': אישור תחילת עבודות

סימן א': מינויים נדרשים

71. (א) לא תבוצע בנייה או עבודה לפי היתר אלא לאחר שבעל ההיתר מינה את בעלי התפקידים שלהלן ומסר הודעה על כך לרשות הרישוי:

חובת מינוי בעלי תפקידים

(1) אחראי לביקורת על הביצוע;

(2) קבלן ואחראי לביצוע שלד הבניין שמינה הקבלן או בעל ההיתר;

(3) אחראי לתיאום עם מכון הבקרה, אלא אם כן היתה הבקשה מסוג הבקשות ששר האוצר קבע לגביהן כי לא נדרשת בהן בקשה של מכון בקרה.

(ב) בעל ההיתר רשאי למנות, נוסף על האחראי לביקורת על הביצוע כאמור בתקנת משנה (א)(1), אחראים נוספים לביקורת על הביצוע ויחולו לעניין זה הוראות תקנה 28, ובלבד שהודעה על מינויים תצורף לבקשה להתקשרות עם מכון הבקרה ולבקשה לאישור תחילת עבודות.

72. קבצים שיגישו לרשות הרישוי ולמכון הבקרה האחראי לביקורת על הביצוע או עורכי משנה ייחתמו בידי עורכיהם, אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבנייה.

חתימה על קבצים

סימן ב': התקשרות עם מכון הבקרה

73. היה ההיתר מסוג ההיתרים שלגביהם קבע שר האוצר לפי סעיף 157ג לחוק כי נדרשת בקרת ביצוע של מכון בקרה, יתקשר בעל ההיתר עם מכון בקרה אשר יבצע בקרת ביצוע על עבודות הבנייה על פי ההיתר, והכול לפי תקנות עבודת מכון בקרה.

התקשרות עם מכון
בקרה

74. מכון הבקרה יודיע לרשות הרישוי על עריכת הסכם התקשרות ויצרף להודעות את המסמכים הנדרשים בתקנות עבודת מכון בקרה.

הודעת מכון
הבקרה

סימן ג': אישור תחילת עבודה

75. בקשה לאישור תחילת עבודה תיחתם בחתימתו האלקטרונית המאושרת של האחראי לביקורת על הביצוע ויצורף לה אישור על מינויו בידי בעל ההיתר.

חתימת האחראי
לביקורת על הביצוע

76. (א) האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר; להודעה כאמור יצורפו כל אלה:

פנייה לאישור
רשות הרישוי
למסירת ההודעה

- (1) מספר ההיתר אשר מבוקש לבצע עבודות לפיו;
- (2) אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע כאמור בתקנה 74;
- (3) נספחים, צרופות ומסמכים אחרים אשר נקבע בהיתר כי יש להעבירם לרשות הרישוי טרם מתן אישור תחילת העבודה;
- (4) קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו;
- (5) הודעה בדבר מינוים של בעלי התפקידים לביצוע העבודה כאמור בתקנה 71.

(ב) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר לפי סעיף 157ג לחוק כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה, יצורפו להודעה גם המסמכים האמורים בתקנות עבודת מכון בקרה.

77. (א) רשות הרישוי תבדוק את הבקשה לאישור תחילת עבודה בתוך חמישה ימים מיום שהוגשה לה.

בדיקת רשות
הרישוי

(ב) מצאה רשות הרישוי ליקוי, טעות, חוסר בהירות או חריגה מהוראות התכנית או ההיתר, תודיע על כך לאחראי לביקורת על הביצוע ולבעל ההיתר.

(ג) לא החליטה רשות הרישוי בתוך התקופה האמורה בתקנת משנה (א), יראו את הבקשה בתום חמישה ימים נוספים בתום התקופה כאישור תחילת עבודה, ובלבד שצורפו לה הצרופות הנדרשות בתקנות אלה, והתמלאו התנאים שנקבעו בהיתר, בתכנית, בחיקוק ובמידע להיתר.

78. (א) אישרה רשות הרישוי את תחילת העבודה, תשלח הודעה על כך לבעל ההיתר.

אישור רשות
הרישוי

(ב) הודעה כאמור תכלול אישור זמני לחיבור לתשתית לצורך ביצוע העבודות.

(ג) קובץ אלקטרוני חתום של האישור יועבר באופן מקוון למכון הבקרה, לעורך הבקשה הראשי, לאחראי לביקורת על הביצוע, לרשם הקבלנים, למפקח על הבטיחות במשרד הכלכלה ולכל גורם מאשר, גוף נוסף אשר מסר מידע לעניין

אותו היתר, לרבות בעל תשתית שאישורו, תיאום או התייעצות עמו הם תנאי להיתר לפי תכנית או לפי כל דין, וביקש לקבל את האישור.

(ד) כללה העבודה נושא האישור יישום שיטת בנייה חדשה, יועבר העתק האישור גם לבעל השיטה, לגוף המוסמך ולמשרד הבינוי והשיכון.

79. (א) בכל עת לאחר קבלת אישור תחילת עבודה, רשאי בעל ההיתר באמצעות האחראי לביקורת על הביצוע להגיש לרשות הרישוי בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים.

(ב) לבקשה יצורפו כל אלה:

(1) הודעה מאת מכון בקרה כי הוגשו המסמכים הנדרשים בתקנה 74 בהתאם לשלב הביצוע, אם ההיתר הוא מסוג ההיתרים שלגביהם קבע שר האוצר לפי סעיף 157ג לחוק כי נדרשת בקרה ביצוע של מכון בקרה;

(2) תכניות עדכניות לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודת מכון בקרה;

(ג) רשות הרישוי תחליט בבקשה בתוך חמישה ימים מיום הגשתה, לא הודיעה רשות הרישוי על החלטתה בתוך התקופה האמורה, יראו את הבקשה בתום חמישה ימים נוספים בתום התקופה כאישור ביצוע בשלבים.

(ד) נקבע בהיתר ביצוע בשלבים, או שאושרה בקשה לביצוע בשלבים, יגיש האחראי לביקורת על הביצוע לרשות הרישוי את המסמכים האמורים בתקנת משנה (ב) בכל אחד משלבי הביצוע.

סימן ד': שילוט באתר הבנייה

80. ניתן אישור תחילת עבודה, יציב בעל ההיתר, בחזית האתר, במקום בולט לעין, למשך כל תקופת הבנייה, שלט ברור וקריא הכולל, נוסף על הוראות לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (הצבת שלטים על ידי קבלנים רשומים), התשל"ו-1976, ולפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח-1988, פרטים אלה:

(1) שם הפרויקט או מהות העבודה, מספר ההיתר ומספר אישור תחילת עבודה;

(2) פרטי בעל ההיתר;

(3) פרטי האחראי לביקורת על הביצוע;

(4) פרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע.

חלק ח': ביצוע ובקרת ביצוע

סימן א': בקרת מכון בקרה

81. מכון הבקרה יערוך בקרת ביצוע על פי תקנות אלה ותקנות עבודת מכון בקרה.

82. מנהל בקרת הביצוע יודיע לבעל ההיתר ולרשות הרישוי אם תוצאות בקרת הביצוע נמצאו תקינות ויצרף להודעתו דוח מסכם כאמור בתקנות עבודת מכון בקרה.

ביצוע בשלבים

שלט באתר הבנייה

אופן בקרת ביצוע על ידי מכון הבקרה

דוח מסכם של מכון בקרה

סימן ב': בקרת רשות הרישוי

83. (א) רשות הרישוי, באמצעות מפקחים שהוסמכו לפי סעיף 257א לחוק, תערוך באתר בקרה במהלך ביצוע העבודות בעניינים המפורטים בתקנה 40 (להלן – בקרת ביצוע מרחבית).

בקרת ביצוע
מרחבית

(ב) בקרת הביצוע המרחבית תכלול בקרה על המרכיבים המרחביים לפי התכניות, ההיתר וההנחיות המרחביות.

(ג) בקרה מרחבית תבוצע בשלבים אלה לפחות:

- (1) בבנייה חדשה ובתוספת בנייה על הקרקע – סימון העמדת הבניין;
- (2) גמר הקמת השלד;
- (3) גמר הבנייה.

(ד) בקרה נוספת תיערך לפי הנדרש, ובמקרים אלה:

- (1) התפטרות אחראי לביקורת על הביצוע או מבצע הפיקוח העליון;
- (2) קבלת הודעה בדבר הריסת מבנה;
- (3) קבלת הודעת מכון הבקרה כאמור בתקנות עבודת מכון בקרה.

סימן ג': בקרת בעל ההיתר ונציגיו

84. כללו ההיתר או הבקשה לאישור תחילת עבודה יישום שיטת בנייה חדשה – יהיה בידי הממונה על שיטת הבנייה החדשה אישור זמני או אישור קבוע לשיטת הבנייה החדשה.

אישור לשיטת
בנייה חדשה

85. לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך.

סימון העמדת
הבניין

86. בעל ההיתר ימנה אחראי לתיאום עם מכון הבקרה אשר יבצע פעולות כמפורט להלן, זולת אם ההיתר הוא מסוג ההיתרים שלגביהם קבע שר האוצר לפי סעיף 157ג לחוק כי לא נדרשת בהם בקרה של מכון בקרה:

תפקיד האחראי
לתיאום עם מכון
הבקרה

- (1) יחזיק באתר קובץ תכניות עבודה לביצוע עדכניות;
- (2) יבצע תיאום תהליך הביצוע לרבות מעקב אחר בדיקות מעבדה מאושרת הנדרשות לפי כל דין, שיועברו אליו בידי הקבלן או בהוראתו;
- (3) יתאם את העבודה ואת הבקרה עם מכון הבקרה, ילווה את הבקר בעת שהותו באתר ויוודא ביצוע של הוראות מכון הבקרה;
- (4) יודיע למי שמבצע את הפיקוח העליון ולאחראי לביקורת על הביצוע על שלבי הביצוע.

87. (א) אחראי לביקורת על הביצוע או אחראי משנה, כל אחד בתחום אחריותו, כפי שמינה בעל ההיתר לפי תקנה 71(ב), יבדוק אם עבודות הבנייה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, ולפי חיקוק, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלן רשום (להלן – ביקורת).

תפקידי האחראי
לביקורת על
הביצוע וסמכויותיו

(ב) הביקורת תיערך על ידי האחראים לביקורת על הביצוע לסוגיהם, ולפי העניין, לפחות בגמר שלבים אלה:

- (1) סימון קווי הבניין;
- (2) גמר יסודות הבניין;
- (3) גמר הקמת השלד, ואם הקמתו מחייבת הקמת מקלט, אחד או

יותר, או עריכת שינויים במקלט קיים – עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים כאמור, הכול לפי העניין; (4) גמר הבנייה.

(ג) תקנה זאת תחול גם על ביצוע תוספת בנייה לבניין קיים, בשינויים המחויבים.

88. על אף האמור בתקנה 87, המהנדס רשאי לחייב אחראי לביקורת על הביצוע לערוך ביקורת בשלבים נוספים או במועדים שיקבע בהודעה, לאחר שנתן לבעל ההיתר הזדמנות נאותה להביא לפניו את טענותיו.

עריכת ביקורת בשלבים נוספים

89. (א) האחראי לביקורת על הביצוע ואחראי המשנה, ימסרו דוח לרשות הרישוי, כל אחד בתחום אחריותו, לא יאוחר מחמישה ימים לאחר המועד של עריכת הביקורת על מועד עריכתה ועל תוצאותיה; העתק הדוח יומצא גם למכון הבקרה, לבעל ההיתר ולעורך הבקשה.

דיווח האחראי לביקורת

(ב) בדוח יפורט השלב שאליו הגיעו העבודות מכוח ההיתר בשעת הביקורת ואת המועד הצפוי של גמר אותו שלב ויאושר בו שהעבודות בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק ולתקנות שהותקנו על פיו, ואם תחום האחריות של המדווח כולל גם את התאמת הבנייה לתכניות כמשמעותן בחוק – ייקבע גם שהעבודות בוצעו בהתאם לתכניות כאמור; מצא האחראי לביקורת שהעבודה לא בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר, התכנית, החוק או התקנות לפי העניין, יציין זאת בדוח ויפרט מהן הסטיות שנמצאו.

(ג) כל עוד לא הוגש דוח במועד או בשלב שנקבעו בסימן זה, רואים את עבודת הבנייה שבוצעה לאחר מכן כעבודה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, אפילו אם אינה חורגת מתנאיו; ואולם רשאי המהנדס לדחות את המועד לעריכת הביקורת או להגשת הדוח, אפילו חלף הזמן לביצוע פעולות אלה, אם ראה שנסיבות העניין מצדיקות זאת, ובלבד שאין בדחיית המועד כדי לפגוע ביעילות הביקורת.

90. הוראות סימן זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על האחראי לביצוע שלד הבניין, ככל שהדבר נוגע לעריכת הביקורת, לשלביה ולמועדיה, לדיווח עליה, לתוצאות של העדר דיווח במועדו, ולאחריות בניזקין על אי-קיום הוראות חלק זה.

תחולה על האחראי לביצוע השלד

90א. אין באחריות עורכי הבקשה להיתר או באחריות מתכנן שלד הבניין או באחריות האחראי לביצוע שלד הבניין או האחראי לביקורת על הביצוע, לפי חלק זה, כדי לפטור קבלן מאחריותו לביצוע הבנייה לפי ההיתר ולאיכותה, לרבות אחריות לקיום פיקוח מלא וביקורת על ביצוע הבנייה, לפי כל דין.

שמירת אחריות קבלן תק"תשע"ח-2018

סימן ד': פיקוח עליון

91. עורך הבקשה להיתר ועורכי המשנה ככל שמונו, יבצעו פיקוח עליון (להלן, כל אחד מאלה – מבצע פיקוח עליון), מתחילת ביצוע העבודות לפי ההיתר ועד קבלת תעודת גמר.

ביצוע פיקוח עליון על הבנייה

92. מבצע פיקוח עליון יבצע פעולות אלה:

פירוט הפיקוח העליון

(1) פיקוח עליון על התאמת ביצוע הבנייה באתר לתכניות העבודה המאושרות התואמות להיתר ולמפרטי הבנייה;

(2) הנחיית בעלי התפקידים מטעם בעל ההיתר והקבלן;

- (3) מעקב אחר בדיקות המעבדה שיועברו אליו ומתן הנחיות בעקבות תוצאות בדיקה;
- (4) עדכון תכניות העבודה והמפרטים, על פי שינויי התכן, ככל שישנם, בזמן ביצוע הבנייה.

93. הפיקוח העליון על בניית שלד הבניין יכלול פעולות אלה:

פיקוח עליון על שלד הבניין

- (1) הפעולות המפורטות בתקנה 92 ככל שהן נוגעות לבניית שלד הבניין;
- (2) ביקורת על אופן ביצוע האלמנטים הראשיים של שלד המבנה בכל קומה מקומותיו, לרבות הרכבתם ומתן אישור ליציאת התקרות או הרכבתן בכל קומה בנפרד; לעניין זה, "אלמנט ראשי" – כפי שהוגדר בידי מתכנן שלד הבניין בתכנית הקונסטרוקציה;
- (3) עדכון תכנית הקונסטרוקציה והחישובים הסטטיים, ככל שיידרש, על פי שינויים, אם ישנם, בזמן ביצוע בניית השלד.

94. הפיקוח העליון יבוצע באופן זה:

אופן ביצוע הפיקוח העליון

- (1) ייערכו ביקורים באתר הבנייה, בידי מבצע הפיקוח העליון; ביקורים כאמור ייערכו במספר ובמועדים הדרושים כדי לקיים את הפעולות הנדרשות לפי תקנות 92 ו-93;
- (2) מבצע הפיקוח העליון רשאי לייפות את כוחו של עובד מטעמו לערוך את הביקורים כאמור בתקנות אלה, ובלבד שהעובד הוא בעל הכישורים הנדרשים לפי כל דין לתחום העבודה שלגביו הוא עורך את הביקורים במקומו של מבצע הפיקוח העליון.

חלק ט': תעודת גמר

סימן א': בקשה לקבלת תעודת גמר

- 95. (א) עם סיום הבנייה או העבודות לפי ההיתר יגיש האחראי לביקורת על הביצוע לרשות הרישוי בקשה לקבלת תעודת גמר, בצירוף כל אלה:**

הגשת בקשה לתעודת גמר

- (1) מפת עדות, זולת אם פטר המהנדס מהגשת מפה כאמור;
- (2) קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה;
- (3) אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר;
- (4) אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר;
- (4א) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן הסמכות אינה נתונה לבקר מורשה או שאין במכון הבקרה בקר מורשה לעניין אותה סמכות – אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין;
- (5) אישור מורשה נגישות, אם נדרש לפי סעיף 158 ו(3)(א) לחוק;
- (6) כלל ההיתר שיטת בנייה חדשה – תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה, ולפיו יושמה שיטת הבנייה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו וככל

תק' תשע"ח-2018

שנקבעו.

תק' תשע"ח-2018 (ב) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאינן הסמכות מכון בקרה, יצורפו לבקשה גם כל אלה:

תק' תשע"ח-2018 (1) אישורי גורמים מאשרים לפי סעיף 158(א) לחוק, אם נדרשו לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין;

(2) תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין;

(3) דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש;

(4) כל מסמך נוסף שנדרש במידע להיתר או בהיתר;

תק' תשע"ח-2018 (5) אישור בדבר קיום התייעצות עם רשות הכבאות לצורך מתן תעודת גמר אם הדבר נדרש לפי תקנה 18(א); לעניין זה יראו בפנייה להתייעצות עם רשות הכבאות שלא ניתן לה מענה בתוך 30 ימים כקיום חובת התייעצות.

(ג) האחראי לביקורת על הביצוע רשאי לפרט בבקשתו פרטים שלא הושלמו במועד הגשת הבקשה לקבלת תעודת גמר, מטעמים שפירט המבקש, ובלבד שהבניין ראוי לשימוש גם לפני השלמתם.

96. (א) לא שולמו החיובים, כולם או חלקם בעת מתן ההיתר, תשלח רשות הרישוי הודעה בדבר התשלומים כאמור לבעל ההיתר לא יאוחר מעשרים ימים ממועד הגשת הבקשה למתן תעודת הגמר.

(ב) שלחה רשות הרישוי הודעה כאמור עד המועד הנקוב בתקנת משנה (א), לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ששולמו החיובים כאמור.

סימן ב': מתן תעודת גמר

97. (א) מצאה רשות הרישוי כי הבנייה או העבודות נושא הבקשה נעשו בהתאם להיתר ולפי כל חיקוק, וכן כי התקיימו התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, תיתן תעודת גמר בתוך חמישה ימים ממועד הגשת הבקשה או ממועד מילויים של כל התנאים, לפי המאוחר.

(ב) מצאה רשות הרישוי כי לא התקיימו התנאים להוצאת תעודת גמר בתום 30 ימים ממועד הגשת הבקשה, תודיע לבעל ההיתר ולאחראי לביקורת על הביצוע על סירובה לתת את התעודה והנימוקים לכך או על דרישתה להשלמת פרטים וערובות לפי סימן ג'.

(ג) לא ניתנה תעודת גמר כאמור בתקנת משנה (א), או החלטה כאמור בתקנת משנה (ב) בתוך 30 ימים ממועד הגשת הבקשה, יראו זאת כסירוב לתת תעודה.

98. (א) על אף האמור בתקנה 97, שלחה רשות הרישוי הודעה כאמור בתקנה 96(א), לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ששולמו החיובים כאמור.

(ב) תעודת גמר תהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157א לחוק.

סימן ג': השלמת פרטים וערובות

99. (א) רשות הרישוי רשאית לתת תעודת גמר אף אם לא הושלמו כל תנאי

ההיתר במועד הגשת הבקשה, ובלבד שהפרטים והתנאים שלא הושלמו הם אחד או יותר מן המפורטים להלן, והמבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמתם; רשות הרישוי תתייחס להמלצת מכון הבקרה בעניין זה, ככל שניתנה:

- (1) תנאים אשר נקבע לגביהם במידע להיתר או בתנאים בהיתר שניתן לבצעם, כולם או חלקם, לאחר קבלת תעודת גמר;
- (2) עבודות המפורטות בהיתר וביצוען מותנה בעבודות אחרות המבוצעות על ידי גורם תשתיות שאינו באחריות בעל ההיתר;
- (3) עבודות משלימות להיתר למבנה תעסוקה או מסחר שלא צוין בו השימוש המדויק במבנה או בחלקו אלא ייעודו בלבד או שלא פורטו בהיתר כל המרכיבים בתוך הבניין הנדרשים לתפעולו בשימוש שייקבע; בפסקה זו, "עבודות משלימות" – עבודות הנעשות בתוך בניין לצורך התאמתו לשימוש מסוים;
- (4) נטיעות וזריעה – רק עד לעונת השתילה הקרובה;
- (5) עבודות נוספות שקבע המהנדס ושאינן פוגעות ביציבות ובטיחות הבניין, ובבטיחות המשתמש.

(ב) בתעודת גמר לפי תקנה זו ייקבע המועד להשלמת הפרטים והתנאים הטעונים השלמה כאמור.

100. (א) להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר ימציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסכום ולמשך התקופה שיוזרה לו המהנדס, בהתאם להיקף הפרטים והתנאים הטעונים השלמה.

(ב) המהנדס יודיע לבעל ההיתר בתוך 15 ימים ממועד הגשת הבקשה על סכום הערבות הבנקאית שעליו להמציא להבטחת השלמת העבודות ועל תוקפה.

(ג) בעל ההיתר יודיע לרשות הרישוי על השלמת העבודות ויבקש את השבת הערבות.

(ד) רשות הרישוי תחזיר לבעל ההיתר את הערבות, לאחר שבדקה ומצאה כי ביצוע העבודות הנדרשות הושלם.

101. (א) לא השלים בעל ההיתר את הפרטים והתנאים, כולם או חלקם, במועד הנקוב בתעודת הגמר, תהיה רשות הרישוי רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ולהשתמש בתמורתה לצורך השלמת הפרטים והתנאים כאמור ולכיסוי הוצאותיה בהשלמתם, ובלבד שתיתן לבעל ההיתר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר ימים על כוונתה לחלט את הערבות.

(ב) החליטה רשות הרישוי לחלט חלק מהערבות, או שלא השתמשה במלוא הכספים שחילטה לצורך השלמת הפרטים והתנאים ולכיסוי הוצאותיה, תשיב לבעל ההיתר את הסכום הנותר מיד עם תום השלמת הפרטים והתנאים כאמור וכיסוי הוצאותיה; כספים אלה יישאו הפרשי הצמדה למדד כמפורט בתקנה 69.

חלק י': הקלה לשימוש חורג

סימן א': בקשה להקלה או לשימוש חורג

102. על בקשה להקלה או לשימוש חורג יחולו הוראות תקנות אלה בכפוף לשינויים המפורטים בחלק זה.

ערבות להשלמת
ביצוע העבודות

חילוט כספי
הערבות הבנקאית

החלת הוראות
התקנות על בקשה
להקלה או להתרת
שימוש חורג

103. על בקשה להקלה או לשימוש חורג לא יחולו הוראות תקנות 33(א)(10) ו-36; ואולם על בקשה כאמור במקרקעין שהם מקרקעי ישראל יחולו הוראות תקנה 110.

סייג למתן הודעה לבעלי זכויות במקרקע

104. נוסף על כל האמור בתקנה 33 תכלול הבקשה להקלה או לשימוש חורג את פרטי ההקלה או השימוש החורג המבוקשים; לעניין הפיקדון יחולו הוראות תקנה 106(4).

הגשת בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או לשימוש חורג

סימן ב': פרסום

105. (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

הפקת נוסח לפרסום על ידי רשות הרישוי

(ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש חורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצירופות אלה:

הגשת צירופות נוספות לבקשה להיתר

(1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;

(2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;

(3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;

(4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.

107. (א) המהנדס יבחן בתוך 10 ימים ממועד הגשת המסמכים המפורטים בתקנה 104, אם התקיימו הוראות סעיף 149(א) לחוק; התקיימו הוראות החוק כאמור, יקלוט המהנדס את הבקשה.

השלמת בדיקת התנאים המוקדמים

(ב) לא עמדה הבקשה בהוראות החוק כאמור, ישלח המהנדס הודעה על אי-קליטת הבקשה למבקש ולעורך הבקשה ויפרט בה תנאים מוקדמים שלא קוימו.

(ג) לא הודיע המהנדס על החלטתו בעניין עמידת הבקשה בהוראות החוק, יראו את הבקשה כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה, ובלבד שהפרסום על פי סעיף 149 לחוק נעשה כדין.

סימן ג': החלטת ועדה מקומית

108. המהנדס יבדוק בתוך 45 ימים ממועד קליטת הבקשה להיתר אם מתקיימים בה תנאי הבקרה המרחבית כאמור בתקנה 40, ויעביר את חוות דעתו בעניין לוועדה המקומית.

בדיקת התאמת הבקשה

109. (א) הוגשה התנגדות כאמור בסעיף 149(א)(1) לחוק, תדון בה הוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד קבלת חוות דעת המהנדס.

החלטת הוועדה

(ב) לא נמסרה חוות הדעת במועד האמור בתקנה 108, תדון הוועדה

המקומית בבקשה ותיתן את החלטתה בתוך 90 ימים ממועד קליטת הבקשה כאמור בתקנה 107.

(ג) הוועדה המקומית תשלח למבקש ההקלה או השימוש החורג החלטה מנומקת בדבר אישור הבקשה, אישור הבקשה בתנאים, או דחייתה; העתק ההחלטה יישלח לעורך הבקשה ולמי שהגיש התנגדות לבקשה, ככל שהוגשה התנגדות.

110. (א) היתה רשות מקרקעי ישראל בעלת הזכויות במקרקעין כאמור בתקנה 36(ה) תשלח הוועדה את החלטתה בצירוף מסמכי הבקשה להקלה או לשימוש חורג לרשות מקרקעי ישראל.

הודעה לרשות מקרקעי ישראל

(ב) רשות מקרקעי ישראל תיתן את תגובתה לבקשה להקלה או לשימוש החורג בתוך 90 ימים מיום שהועברה אליה החלטת הוועדה המקומית כאמור. (ג) לא ניתנה תגובת רשות מקרקעי ישראל במועד האמור בתקנה זו, יראו את רשות מקרקעי ישראל כאילו הודיעה שאינה מתנגדת לבקשה להיתר.

111. (א) החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להקלה או לשימוש חורג בתנאים, יגיש עורך הבקשה בקשה מתוקנת בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית.

הודעת המהנדס

(ב) המהנדס יבדוק בתוך 30 ימים ממועד הגשת הבקשה המתוקנת אם הבקשה עומדת בתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית, ואם הוגש ערר לפי סעיף 152 לחוק – בתוך 30 ימים מיום ההחלטה בערר.

(ג) מצא המהנדס כי קוימו כל התנאים המרחביים שנקבעו בהחלטת הוועדה, וניתנה תגובת רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 110, ישלח הודעה על כך למבקש הבקשה ולעורך הבקשה.

(ד) קיבל המבקש הודעה כאמור בתקנה זו, יחולו הוראות חלק ה' וכל הנדרש לקבלת היתר כאמור בתקנות אלה.

חלק י"א: החלפה והתפטרות בעלי תפקידים

112. (א) מבקש היתר רשאי בכל עת לפני מתן ההיתר, להודיע לרשות הרישוי על החלפת עורך בקשה או עורכי משנה שמונו לפי תקנה 28 באדם אחר המוסמך לשמש עורך בקשה; להודעה על החלפת עורך בקשה כאמור תצורף הודעתו של עורך הבקשה החדש על הסכמתו לשמש עורך הבקשה לכתחילה, בצירוף הודעת מבקש הבקשה להיתר בדבר החלפת עורך בקשה כאמור.

החלפה והתפטרות עורך בקשה ראשי ועורכי משנה

(ב) עורך בקשה רשאי בכל עת לפני מתן ההיתר, להתפטר מתפקידו על ידי מתן הודעה לרשות הרישוי ולמבקש ההיתר; עשה כן, לא תמשיך רשות הרישוי בבדיקת הבקשה להיתר, כל עוד לא הוחלף עורך הבקשה כאמור בתקנת משנה (א).

(ג) אין בהתפטרותו של עורך הבקשה או בהחלפתו בלבד כדי לשחרר את עורך הבקשה ומבקש ההיתר מהתחייבויותיהם לפי כל דין.

113. (א) מבקש ההיתר או בעל ההיתר, לפי העניין, רשאי לשנות, להרחיב או לצמצם את תחומי הפעולה של עורך הבקשה או עורכי המשנה כפי שפורטו בבקשה, אם התקיימו שני אלה:

שינויים בתחום האחריות לעריכה

(1) האדם המיועד לשמש עורך משנה לתחום פעולה פלוני, מוסמך לכך;

(2) נשלחה הודעה לרשות הרישוי, שצורפה לה הסכמתו בכתב של המיועד לשמש עורך הבקשה או עורך משנה.

(ב) לעניין תקנה זו, דין חלוקת תחום הפעולה של עורך בקשה יחיד כדין שינוי תחומי הפעולה של כמה עורכי משנה.

(ג) התפטר עורך משנה לפני מתן ההיתר, לא תמשיך רשות הרישוי בבדיקת הבקשה להיתר, כל עוד לא הוחלף עורך המשנה, אלא אם כן עורך הבקשה נתן את הסכמתו לשמש עורך משנה לאותו העניין.

114. בעל ההיתר רשאי בכל עת להחליף בעל תפקיד באדם אחר המוסמך לשמש כאותו בעל תפקיד ושהסכים בכתב לשמש בעל התפקיד, ויחולו הוראות תקנות 112 ו-113 בשינויים המחויבים.

החלפת בעלי תפקידים

115. בעל תפקיד רשאי בכל עת, להתפטר מתפקידו ויחולו הוראות תקנה 112 בשינויים המחויבים; התפטר האחראי על הביצוע, לא ימשיך מכון הבקרה בבקרת הביצוע, כל עוד לא הוחלף כאמור בתקנה 113(א).

התפטרות בעלי תפקידים

116. (א) אחראי לביקורת על הביצוע רשאי להתפטר מתפקידו על ידי מתן הודעה למהנדס ולבעל ההיתר, ובלבד שצורף להודעת ההתפטרות למהנדס דיווח על ביקורת באתר הבנייה כאמור בתקנה 89, שערך לא יותר משישה ימים לפני מתן ההודעה.

התפטרות אחראי לביקורת ומינוי אחר במקומו

(ב) תחילתה של הודעת ההתפטרות היא שבוע ימים לאחר מסירתה לידי המהנדס ולידי בעל ההיתר, זולת אם קבע המהנדס מועד מוקדם יותר, בהודעה לבעל ההיתר ולמתפטר.

(ג) התפטר אחראי לביקורת על הביצוע, ימנה בעל ההיתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי; המינוי יהיה בהודעה למהנדס שתצורף לה הודעה של האחראי החדש לביקורת על הסכמתו לשמש אחראי לביקורת על הביצוע.

(ד) החל ביום מינויו יבוא האחראי החדש לביקורת על הביצוע לעניין חלק זה, במקום האחראי לביקורת על הביצוע.

(ה) כל עוד לא התמנה אחראי חדש לביקורת על הביצוע לפי סעיף זה, רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של האחראי הקודם כעבודה שבוצעה שלא בהתאם להיתר, אפילו בוצעה לפי שאר תנאי ההיתר.

(ו) תקנות משנה (ג), (ד) ו-(ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על סיום תפקידו של אחראי לביקורת על הביצוע מחמת מותו או בשל פיטוריו בידי בעל ההיתר, ויחולו הוראות אלה:

(1) בעל ההיתר יודיע למהנדס על סיום התפקיד בסמוך לאחר המועד שבו הסתיים;

(2) האחראי החדש לביקורת על הביצוע יגיש בתוך 10 ימים מתחילת מינויו דוח על ביקורת באתר הבנייה כאמור בתקנה 89, שערך לא יותר משישה ימים לאחר מועד הביקורת.

(ז) הוראות תקנה זו יחולו גם על האחראי לביצוע שלד הבניין.

117. אין בהתפטרות בעל תפקיד כדי לשחרר את האחראי לביקורת על הביצוע ואת בעל ההיתר מהתחייבויותיהם לפי כל דין.

שמירת התחייבויות חוזיות

118. לעניין סעיף 63 לפקודת הנזיקין, החיובים שהוטלו על אחראי לביקורת על הביצוע נועדו גם להגנתם של אלה העלולים להיפגע מביצועה של עבודה הבנייה

אחריות בנדיקין

שלא בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק, לתכניות או לתקנות האחרות שהותקנו לפי החוק.

חלק י"ב: אגרות

119. המבקש היתר לפי תקנות אלה יגיש אישור ששילם את האגרה שנקבעה בעד אותו היתר לפי התוספת השלישית בתקנות בקשה להיתר.

שיעור אגרה ואופן תשלומה

חלק י"ג: ביטול, תחילה והוראות מעבר

120. בטלות –

ביטול

(1) תקנות 2 עד 18 ו-20 עד 27 והתוספות הראשונה והרביעית לתקנות בקשה להיתר;

(2) תקנות התכנון והבנייה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב-1992;

(3) תקנות התכנון והבנייה (פיקוח עליון על הבנייה), התשנ"ה-1992;

(4) תקנות התכנון והבנייה (מידע נדרש להיתר), התשנ"ב-1992.

תק' תשע"ח-2018

תחילה

121. (א) תחילתן של תקנות אלה חודשיים מיום פרסומן, והן יחולו על בקשה למידע להיתר שהוגשה במועד תחילתן של תקנות אלה (להלן – יום התחילה) או לאחריו, ועל בקשה להיתר שתוגש על פי מידע כאמור.

(ב) תחילתן של תקנות 17(ג), 36(ה) ו-110(ב) ו-(ג) ביום כ"ד בטבת התשע"ט (1 בינואר 2019).

תק' תשע"ח-2018

122. (א) על אף האמור בתקנה 121, לבקשת מבקש ההיתר, מותר לפעול לפי תקנות אלה מיום פרסומן.

הוראות מעבר

(ב) על אף האמור בתקנה 2(א), עד ליום כ"ד בטבת התשע"ט (1 בינואר 2019) רשאית ועדה מקומית לנהל את ההליכים לפי תקנות אלה באמצעות מערכת מקוונת להגשת מסמכים ולניהול תהליכים שלא באמצעות מערכת רישוי זמין, ובלבד שפורסמה על כך הודעה בעיתון כמשמעותה בסעיף 1א לחוק; ואולם בקשה למידע להיתר ומסירת מידע להיתר ייערכו באמצעות מערכת רישוי זמין בלבד.

תק' תשע"ח-2018

(ב) על אף האמור בתקנה 2(א), בתקופה של שנתיים מיום פרסומן של תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשע"ז-2017, יחולו הוראות אלה:

תק' תשע"ז-2017

(1) במקרה של תקלה במערכת רישוי זמין שמונעת הגשת בקשה להיתר, מסמך אחר הקשור בבקשה או צרופה אחרת לבקשה להיתר (בתקנת משנה זאת – בקשה להיתר), יהיה ניתן להגיש את הבקשה להיתר בדרך מקוונת שלא באמצעות מערכת רישוי זמין;

(2) ועדה מקומית תפרסם באתר האינטרנט שלה כתובת דואר אלקטרוני למשלוח בקשה להיתר במקרה של תקלה כאמור בפסקה (1);

(3) בקשה להיתר שהוגשה לפי תקנת משנה זו, תוגש גם בעותק מקורי.

(ג) על אף האמור בתקנה 20(א), בתקופה של שנתיים מיום התחילה ימסור המהנדס את המידע להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה.

(ד) על אף האמור בתקנה 121, כל היתרי הבנייה שהוצאו בתחום הוועדה המקומית יוצגו באתר האינטרנט של הוועדה, ויחולו לעניין זה הוראות תקנות 62 עד 64.

(ה) על אף האמור בתקנות אלה, לעניין שיטות בנייה חדשות, הוראות פרט 5.03 לתוספת השנייה בתקנות בקשה להיתר, ימשיכו לחול על חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות או חברה ממשלתית שהממשלה החליטה לגביה שהיא זרוע ביצוע לעניין פיתוח מבנים או תשתיות.

תוספת

(תקנות 1 ו-33(7))

1. קובץ תכנית ראשית הוא קובץ הכולל את תכנית התנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח ערוכים כגיליון אחד.

תכנית ראשית

2. (א) תכנית התנוחה תיערך בקנה מידה 1:100 ותכלול כל אחת מקומות הבניין, לרבות סימון קו בניין וגבול מגרש בכל הקומות; היו הקומות זהות ניתן להגיש תכנית קומה טיפוסית שיצוין בה לאילו קומות היא מתייחסת.

תכנית תנוחה

(ב) בתכניות התנוחה יצוינו כל אלה:

(1) מידות חוץ ופנים של הבניין בדיוק של סנטימטר, לרבות אורך, רוחב וגובה;

(2) מפלס אבסולוטי של +0.00 של הבניין, מפלסים בנוגע ל-0.00+ של הבניין, גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים; בתוספת זו, "מפלס אבסולוטי" – מפלס המתייחס לפני הים;

(3) עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ;

(4) רוחבם וגובהם של פתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר או שחרור עשן;

(5) שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן;

(6) מיתקני התברואה, פירים וארונות תשתית, צינורות מי גשם ואוורור, מערכות ומיתקני חימום מים, מיתקני גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות, מערכות מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות אנטנות וכל מיתקן טכני אחר;

(7) סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם;

(8) מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים;

(9) פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע, אם נדרשו כאלה;

(10) תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט;

(11) סימון מיקום חתכים על גבי התכנית;

(12) סימון חץ הצפון בכל קומה.

(ג) חתכים וחזיתות בקנה מידה 1:100 לפי פירוט זה:

(1) חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את כל מהלכי המדרגות ומפלסי הביניים (פודסטים), הקשר בין כל קומות הבניין

והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים; ואולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם; בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש; סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים ומפלסים אבסולוטיים בגג ובכניסה לבניין;

(2) חתך לאורך הבניין, הניצב לחתך כאמור בפסקה (1) עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש;

(3) חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבניין, אם דרוש להבנת מבנהו;

(4) חזיתות הבניין, שיצוינו בהן מפלסי קומותיו, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבניין, והחומרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבניין; החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מטרים מחוץ לגבולותיו; חזיתות המבנה ייקראו לפי הפנייתן (חזית צפונית, דרומית).

3. נספח העמדה הוא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה להיתר, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך.

נספח העמדה

4. תכנית הפיתוח היא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:100, על רקע מפת המדידה להיתר הכוללת את ציון הפרטים שלהלן ומידותיהם, בין אם הם נמצאים בנוסח ובין אם הם מוצעים:

תכנית פיתוח

(1) הבניינים;

(2) הכניסות לבניינים ודרכי הגישה לרבות רוחבם ומפלסיהם בכל משטח ומשטח ביניים;

(3) השטחים המרוצפים, חומרי הגמר, מידותיהם ומפלסיהם, כולל השימוש בהם, לרבות מדרגות חוץ ואבני שפה, רוחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן; סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה;

(4) שטחי קרקע וגינות ומפלסיהם, לרבות גובה קרקע סופי מתוכנן;

(5) עצים לשימור, לעקירה או להעתקה;

(6) מקומות החניה, מידותיהם ומפלסיהם, לרבות סימון חניות לבעלי מוגבלות (לרכב רגיל ורכב גבוה), נתיבים וגישה לחניה, רחבת כיבוי אש, ורחבה פנויה בעבור מעלון ואדם בכיסא גלגלים בצד רכב גבוה החונה ליד מדרכה או שביל;

(7) דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומיתקני החדרה, לרבות תעלות, צינורות, מובלים, ובורות חלחול;

(8) מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפלסיהם, ומרחקם מגבול המגרש; אם קיימים מיתקנים המשרתים את הנכס מחוץ למגרש בתחום המדידה, הם יסומנו בתכנית. יש לפרט, גודל מכלים ומיקום מחסנים ופירי אשפה;

(9) ארונות תשתית מחוץ לבניין;

(10) קווי אספקת המים;

(11) החיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות;

- (12) קירות תומכים, גדרות, חומרי הגמר שלהן ומפלסיהן;
- (13) סימון מבנים או מיתקנים המיועדים להריסה או לפינוי, מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט על פי הגוונים שבפרט 6 להלן.
5. עורך הבקשה רשאי לשלב את תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה של המפלט שמתוכננת בו עבודות פיתוח, ובתנאי שכל המפורט בפרטים 2 ו-4 יהיה כלול בתכנית זו.
6. בתכנית התנוחה ובתכנית הפיתוח, יסומנו בגוונים מיוחדים פרטים אלה:
- (1) חלקים קיימים במבנה – בגוון כהה;
- (2) מבנים או חלקי מבנים להריסה – בגוון צהוב;
- (3) אסבסט לפירוק – בגוון כתום.
7. אם לא ניתן לכלול את הנתונים הבאים בתכנית הפיתוח, או אם דרש זאת המהנדס במידע להיתר, יוגש בנפרד קובץ נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:250; בנספח זה יסומנו מספר החניות, מיקום החניות, חניות לאנשים עם מוגבלות, כניסות ויציאות למגרש, טבלת מספר מקומות החניה לסוגיהם (פרטי, תפעולי, בעלי מוגבלות) מידות החניות (אורך ורוחב), רדיוסי סיבוב, וטבלת שטחים לחישוב חניה.
8. אם נקבע במידע להיתר, ייערך תרשים של רצף חזית המבנים כלפי הרחוב שלאורכו הבניין המבוקש ממוקם, במרחק של עשרים מטרים מגבולות המגרש המוצע; רצף החזיתות ייערך בקנה מידה 1:250 ויצוינו בו חומרי הבנייה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבניינים האמורים וצבעם, או רצף תצלומים של חזית הרחוב, או קו מיתאר (סילואטה) של הרחוב.

שילוב תכנית
הפיתוח בתכנית
התנוחה

סימון בגוונים

נספח תנועה וחניה

תרשים רצף
חזיתות

משה כחלון
שר האוצר

ב' בסיוון התשע"ו (8 ביוני 2016)

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)