

מעודכן ליום 24.04.2018

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
....."זמורה".....**

**הנחיות המרחביות
לאופן ביצוען של עבודות הפטורות מהיתר בנייה
לאופן ביצוען של עבודות הכלולות בבקשה להיתר בנייה**

כללי:

הוועדה המקומית קיימה ביום ____ דיון והחליטה לאשר הנחיות המרחביות שיפורטו במסמך זה בהתאם לסעיף 145 ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הנחיות אלו יכנסו לתוקף בתום 30 יום מהמועד שבו הפרסום האחרון בעיתון ביחס להנחיות אלו.

הרואה עצמו נפגע מההנחיות רשאי לערור לוועדת הערר בתוך 30 יום מיום פרסומם.

לנחיות הציבור יפורטו במסמך זה:

- **תנאים כלליים לעבודות פטורות מהיתר העבודות הפטורות מהיתר.**
- **הנחיות מרחביות לאופן ביצוען של העבודות הפטורות מהיתר ולאופן ביצוען של עבודות הכלולות בבקשה להיתר.**
- **הנחיות הועדה להוצאת היתר בניה.**

תנאים כלליים לעבודות פטורות מהיתר:

1. בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 מפורטות כל העבודות אותן ניתן לבצע ללא היתר בניה.
2. פטור מהיתר לא פוטר מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה. הפטור הוא רק מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע העבודות הללו.
3. מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש לברר קודם בוועדה מה הן ההוראות החלות על עבודה זו. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הועדה בכתובת zmora.org.il ומאתר מנהל התכנון, משרד האוצר – <http://bonim.moin.gov.il/Ptor>.
4. העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.
5. יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.
6. במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – אין פטור מהיתר.

הנחיות מרחביות:
לאופן ביצוען של העבודות הפטורות מהיתר
לאופן ביצוען של עבודות הכלולות בתוך בקשה להיתר

1. גדרות הפונות לרחוב או לשטחים ציבוריים:		
1.1	הנחיות אלו אינן מבטלות את ההוראות החלות בתוכניות של יישובי הוועדה.	
1.2	באזור שבו כבר יש "שפה עיצובית" לגדרות, כלומר יש הרבה גדרות דומות זו לזו בכל הקשור לחומרי הגמר ועיצוב הגדר, יש להתאים את הגדר ל"שפה העיצובית" של האזור.	
1.3	לא תותר הקמת גדר מבלוקים, שאיננה מטויחת. בראש כל גדר בנויה (בלוקים או בטון) יש להניח "קופינג" (שורה מסיימת של הגדר) מאבן טבעית או מלאכותית. ניתן לבנות את הגדר מחומרים קלים כגון עץ ומתכת ובלבד שהגדר תהיה יציבה ועמידה ולא תהווה סכנה.	
1.4	באזורי תעשייה ומסחר הגדרות יהיו בחיפוי אבן על פי תכניות הבינוי והפיתוח ואם נדרש מעקה מתכת מעל הגדר – הוא יהיה צבוע בצבע מגן מפני חלודה בגוון שיקבע על ידי מהנדס/ת המועצה.	
1.5	לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה, במהלך תקופת הבניה.	
1.6	בשכונות מגורים לבנייה רוויה - גובהן של גדרות הפונות לחזית הרחוב לא יעלה על 0.60 מ' או בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין. בשכונות לבנייה צמודת קרקע - גובהן של הגדרות הפונות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', או בהתאם לתוכנית הבינוי החלה על המתחם.	
1.7	גדר קלה, בין גובלים או אחורית - תהיה מחומר עץ, מתכת וברזל, גדר רשת תהיה ממוסגרת ומגולוונת. לא תותר גדר קלה מפלסטיק או pvc.	
1.8	במקום בו קיימת תכנית בינוי או הנחיות לגדרות, הגדר המבוקשת תהיה בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין על כל מפרטיה.	
גדר בשטח חקלאי		
1.9	גדר בשטח חקלאי תהיה גדר רשת בלבד ועמודי מתכת. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהשטח הנמוך של המגרש. לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד כל שהיא.	
1.10	שער לגדר בשטח חקלאי לא יעלה בגובהו על 1.5 מ'. מותר להציב שער כניסה חד או דו כנפי בפתיחה לחלק הפנימי של המגרש. אסורה הקמת שער חשמלי או נגרר.	
2 הנחיות לחניות, שערים ומחסומי כניסה לחנייה:		
2.1	הנחיות אלו אינן מבטלות את ההוראות החלות בתוכניות של יישובי הוועדה.	
2.2	בכל מגרש אשר מותרת בו רק יחידת דיור אחת, יבנו 2 מקומות חנייה בתוך המגרש וייבנה רק שער אחד או מחסום חניה אחד.	

12.3	אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש הכולל בניה רוויה או הכולל יותר מיחידת דיור אחת אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו בניין.	
2.4	במגרשים בהם בנויות יותר מיחידת דיור אחת תהיה כניסה אחת מהרחוב וכל החניות ימוקמו בתוך המגרש.	
2.5	במידה ומבוקשת תוספת בניה כך שסך הבניה עולה על הקבוע בתקנות, (כיום 120 מ"ר), תידרש הסדרת 2 מקומות חניה.	
2.6	כאשר יש להמציא נספח תנועה תידרש חתימתו ע"י מהנדס תחבורה.	
2.7	כל שער לחניה (נגרר, דלת כנף או עולה ויורד) <u>חייב להיפתח פנימה לתוך המגרש</u> באופן שלא יחרוג ויעלה על המדרכה.	
3	גגונים וסככות:	
3.1	הנחיות אלו אינן מבטלות את ההוראות החלות בתכניות של יישובי הוועדה לנושא קווי בניין, שטחים, עיצוב חומרי גמר ועוד.	
3.2	לא תותר התקנת גגונים, סוככים וסככות צל אלא בחצרות של בתים צמודי קרקע או על גגות של בנינים בבניה רוויה.	
3.3	יש לוודא כי גגון, סככת הצל או סוכך שנבנים באזורי מגורים יותירו לפחות 1.5 מ' בין הקצה שלהם לבין גבול המגרש, ו-2.5 מטר מגבול המגרש הקדמי, הפונה לדרך. למען הסר ספק יובהר כי הקמת הגגונים תעשה בהתאם להוראות התכניות החלות על המקרקעין והתקנות.	
3.4	בבית משותף תותר התקנת גגונים וסוככים גם במרפסות רק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים אשר סיכמו ביניהם על מראה אחיד לגגונים ולסוככים, הציגו זאת ליחידת ההנדסה, ובנו בהתאם לקביעה האחידה.	
3.5	לא תותר הקמת גגונים וסככות לצד מעל ומתוך ארקדות.	
4	מצללה (פרגולה):	
4.1	ברשות המקומית מזכרת בתיה בניית המצללה תהייה ע"פ ההוראות בתכנית זמ/מק/268 לרבות נספח הבינוי של התוכנית.	
4.2	על אף האמירה "הגדול מבין השניים", בתקנות הפטור, <u>לא יעלה שטחה של מצללה על 200 מ"ר</u> , אלא אם כן היא מוקמת ע"י רשות מקומית, בשטח ציבורי פתוח, טיילת או פארק ציבורי.	
4.3	משטח ההצללה של המצללה ייבנה מחומרים קלים שמשקלם לא עולה על 50 ק"ג למטר מרובע.	
4.4	חומרי גמר יהיו עץ, אלומיניום ומתכת בלבד.	
4.5	ניתן לבנות מצללות גם במרפסות של בית מגורים בבנייה רוויה, אך בתנאי שהעבודה מתבצעת על פי תכנית בינוי זהה ורק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים.	
4.6	מצללות על גגות מבנים ומרפסות מבני מגורים תהיינה צבועות בצבעים בהירים (לבן או אפור בהיר) התואמים לצבעי המבנה.	
4.7	מצללה על גג של מבנה חייבת לסגת 1.2 מטר ממעקה הגג. אין להקים פרגולה מעל ארקדה.	

	4.8	גובה המצללה המקסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ממישור הריצוף.
	4.9	יש להתקין את המצללה אופקית למישור הרצפה. לא ניתן לעשות שיפוע.
	4.10	בבקשה להקמת מצללה בבניינים שהוכרזו כמבנים לשימור או בסמיכות למבנים וחזיתות לשימור, תיבחן הבקשה ע"י הועדה המקומית שרשאית להיוועץ עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. במידה וימצא כי ניתן להקים מצללה יקבעו תנאים באופן פרטני והנחיות לעניין מיקום, צורה, גודל, גובה בהתאם לתיעוד למבנה.
	4.11	לא תותר הקמת מצללה מעל, לצד ומתוך ארקדות.
5	חדר אשפה, פחי אשפה ומתקני אצירת אשפה:	
	5.1	הנחיות אלו אינן מבטלות את ההוראות החלות בתוכניות של יישובי הוועדה, דרישת מהנדס המועצה, ו/או התאמת המוצע לבינוי קיים ולפרטי הבינוי כאשר ישנם.
	5.2	הפחים יוצבו בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר הקדמית, לפני הצבת הפח, יברר מבצע העבודה מה הם הנהלים הנדרשים על ידי מחלקת התברואה של המועצה המקומית.
	5.3	יש לקבל הנחיות, פרטים ואישור הרשות המקומית בכל מועצה מקומית.
	5.4	באזור לבניה רוויה חדרי אשפה יהיו בגימור פנימי באריחי קרמיקה או חומר קשיח אחר לכל גובה החדר, תבוצע נקודת ניקוז וברז לשטיפה בתוך חדר האשפה וריצוף נגד החלקה.
	5.5	אין לבנות מתקנים לאצירת אשפה בחזית הקדמית של המבנים, הפונים לרחוב.
	5.6	יש לשמור על אחידות חומרי גמר וגוונים בין המבנה, גדר ומתקן האשפה לבין הרחוב או המדרכה.
	5.7	יש לתכנן מעבר נוח נגיש לפח / חדר אשפה.
6	סורגים:	
	6.1	ניתן להתקין סורגים בחלונות של בית מגורים בבנייה רוויה, בתנאי שהעבודה מתבצעת על פי פרט סורג זהה ואחיד. במקרה שכבר קיימים סורגים במבנה יש להתאימם לפרט הקיים מבחינת העיצוב והצבע כדי לשמור על אחידות.
	6.2	צבע הסורגים יהיה לבן או אפור בהיר בהתאמה לגווני המבנה.
7	דוד מים, דוד שמש וקולטים	
	7.1	אם לא נקבע בהיתר מיקום ספציפי להצבת דוד וקולט על גג שטוח, יש למקם אותם צמוד לפיר היציאה לגג, או במרכז הגג, ככל האפשר. בכל מקרה – לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.
	7.2	בגג רעפים דוד שמש יוסתר בתוך חלל הגג והקולטים על מישור גג הרעפים. בגג שטוח דוד שמש וקולטים יהיה במסתור בנוי בלבד מחומר קשיח (בלוק או בטון) או מחומרים קלים (ברזל, אלומיניום) וישולבו בשפה אדריכלית למבנה.
8	התקנת מזגן ומערכות מיזוג וטיהור	
	8.1	במבנים צמודי קרקע: אם לא מתאפשר להתקין את המזגנים מאחורי מסתורים, או על הגג, ונדרש להתקין אותם על חזית המבנה מותר להתקנם על חזית שאינה פונה

		לרחוב, קרוב ככל הניתן לקרקע ולהסתיר אותם ע"י גינון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין.
	8.2	<u>מבנים בבניה רוויה</u> : אם לא מתאפשר להתקין את המזגנים מאחורי מסתורים, או על הגג, ונדרש להתקין אותם על חזית המבנה מותר להתקנם רק על חזית שאינה פונה לרחוב. את הצנרת המובילה למזגנים ומהם יש למקם בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד, חל איסור התקנה של צנרת גלויה על חזיתות המבנה.
	8.3	אסורה הרכבת מזגני חלון בקיר חיצוני.
	8.4	לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות למיזוג אויר על חזיתות המבנים אלה יוסתרו באמצעות מסתורים שישולבו באדריכלות המבנה ובעיצוב ואישור מהנדס המועצה / הוועדה.
9	התקנת מתקן פוטו וולטאי	
	9.1	לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים אם הם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.
	9.2	אם המבנה הוא בעל גג שטוח – המתקן לא יבלוט ממעקה הגג. אם במבנה גג משופע – המתקן ייבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג ובכיוון השיפוע. יש להותיר מקום על גג אותו מבנה לכל מתקן אחר הנדרש על פי החוק והתקנות (לדוגמה: למתקן סולארי לחימום מים לצריכה ביתית);
10	הצבת מבנה זמני	
	10.1	באזורי מגורים, בעת ביצוע בניה רוויה של 4 יחידות דיור לפחות, על פי היתר בניה בתוקף - תתאפשר הצבת מבנים זמניים לטובת אחסון חומרי בניה לתקופה של 120 ימים ברציפות (פעם אחת במשך 12 חודשים).
	10.2	בעת ביצוע בניה של מבנה ציבורי על פי היתר בניה בתוקף, תתאפשר הצבת מבנים זמניים לטובת אחסון חומרי בניה לתקופה של 120 ימים ברציפות (פעם אחת במשך 12 חודשים).
	10.3	ביתר האזורים (למעט אזורים חקלאיים) תותר הצבת מבנה זמני (שהצבתו נדרשת) לתקופה שלא תעלה על 7 ימים (פעם אחת במשך 12 חודשים).
	10.4	באזורים חקלאיים לא תותר הצבת מבנה זמני.
11	סגירה עונתית	
	11.1	מודגש: כי במרחב לתכנון ובניה זמורה אין תכנית תקפה הקובעת הוראות לסגירה עונתית של בתי אוכל, לכן אין פטור מהיתר למעט בתוכניות בניין עיר אשר בהן ניתן אישור לסגירה עונתית.
	11.2	הקמת מתקן העשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה – סגירה עונתית תהיה בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר ובלבד שלא עלה על התקופה שנקבעה להצבת מיתקן כאמור לפי תכנית תקפה או/ו חוק עזר של הרשות המקומית או/ו לפי תנאי רישיון עסק.
	11.3	סגירה עונתית הינה לתקופה קצובה שתקבע ע"י הוועדה והרשות. מיד בתום התקופה יש לפרק את המיתקן ולהחזיר את המצב לקדמותו.
	11.4	הקמת סגירה עונתית תבוצע בתחום החלקה הפרטית בלבד.
	11.5	הסגירה העונתית תבוצע כך שעם פירוקה לא יותר שום אלמנט בולט מעל פני הקרקע ולא יישארו בורות, שקעים, או כל מכשול אחר.

11.6	הסגירה העונתית תעשה מחומרים קלים ופריקים בלבד תוצמד למבנה הקיים.	
11.7	חומרי הגמר בסגירה יתאמו לאופי ולשפת הרחוב של המבנה הקיים ולפי אישור מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה.	
11.8	אסור שימוש ביריעות מכל סוג שהוא ובכל צורת התקנה.	
11.9	קירוי הסגירה העונתית יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינור אנכי אל תחום החלקה הפרטית. אסורה שפיכת מי גשם מהגג בצורה חופשית וכן אסורה הובלתם על הקרקע אל תחום המדרכה הציבורית.	
11.10	לא יעשה כל שימוש בסגירת החורף ללא אישור בכתב של מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) בדבר יציבות המבנה הארעי.	
12	מנהרה חקלאית ורשת צל	
12.1	בשטח המצוי במרחק של עד 100 מ' מגבולות כבישים ראשיים ובין עירוניים לא תותר הקמת מנהרות חקלאיות ורשתות צל.	
12.2	יש לדווח לוועדה המקומית מהו השימוש החקלאי במנהרה וברשת צל ולקבוע תקופת זמן מבוקש לשימוש.	
12.3	בתום תקופת השימוש והגידול החקלאי חלה חובה לפרקן ולפנות את השטח החקלאי מהפסולת לאתר מורשה לפינוי פסולת.	
12.4	הקמת מנהרה חקלאית לא תסתור את הכללים והתנאים של משרד החקלאות.	
13	מחסנים	
13.1	הנחיות אלו אינן מבטלות את הוראות החלות בתוכניות של יישובי הוועדה.	
13.2	גובה מקסימלי של מבנה העזר (מחסן) יהיה 2.20 מ', כיסוי הגג מחומרים קלים, שיפוע הגג יהיה לתוך שטח מגרש המבקש.	
13.3	מחסן המוצב על גג מבנה יוצב במרחק של 3.0 מטר או יותר ממעקה הגג, או בצמוד לקירות. אם יש קירות על הגג, לא יבלוט המחסן מקווי הבנייה שאושרו לקירות.	
13.4	אין להציב מחסנים בחצר בית משותף, ואין להציב מחסנים בחצרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה).	
14	כבש (רמפות):	
14.1	על רמפות לשיפור נגישות לכלול מאחזי יד ומעקות כמפורט בתקנות.	
14.2	חיפוי משטחי ההליכה של רמפות יבוצע מחומרים מונעי החלקה.	
14.3	חיפוי המעקות יבוצע לפי הנחיות של גדרות כמפורט בסעיפים 1.1 – 1.5.	
15	החלפת רכיבים בבניין	
15.1	להחלפת רכיב עשוי אסבסט יש לקבל את אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק.	
15.2	החלפת רכיבי צנרת (מים, מרזבים וביוב) בבתים משותפים יש לבצע באופן מרוכז, להצמידם ולעגן אל הקיר כל 1.5 מ' לאורך כל גובהו של המבנה כנ"ל בצנרת מיזוג אויר.	
16	מבנים לשימור	

16.1	התקנות קובעות כי במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – <u>אין פטור מהיתר</u> . הנחיות אלו אינן מבטלות את ההוראות החלות בתכניות של יישובי הוועדה.	
16.2	במועצה המקומית מזכרת בתיה חלה תכנית זמ/238 הכוללת בתוכה מבנים, חזיתות, מגרשים לשימור ושחזור.	
16.3	כל בניה חדשה במגרש המבקשת לשמר/ לשפץ בית או ו/ חצר לשימור, תעשה תוך הגשת נספח בינוי עקרוני, בהתאם להוראות הוועדה המקומית שרשאית להיוועץ עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.	
16.4	המבנים שסומנו בתשריט התוכניות במסגרת שימור ושיחזור ישופצו וישומרו באישור הוועדה המקומית שרשאית להיוועץ עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל ובהתאם לעקרונות: • לא תותר כל בניה ע"ג מבנים המיועדים לשימור ואשר נמצאים בחזית או בחלק אחר במגרש בה חל ההוראות אלו בתוכנית • תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את הבניין המקורי • יותרו שינויים פנימיים כל עוד ואינם פוגעים בחזיתות הבניין • בחצר לפיתוח מיוחד יהיה איסור על הקמת מבנים חדשים והפיתוח ישתלב במבנה, בבנייני המשק, בחומה ובכל חלקי השימור.	
16.5	חומרי גמר ותגמרים עבור כל פרט בבנין (לדוגמא: יכלול פרטי קירות, פתחים, מעקות וסורגים, גגות, רעפים, ארגזי רוח, מזחלות, גדרות...) יהיו בהנחיית ההוועדה המקומית שרשאית להיוועץ במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל בנושאים כגון: גוון, סוג וגודל. חומרי גמר עבור מבנה חדש במגרש שבו קיים מבנה או חלקי שימור ושיחזור יהיו חומרי בניין ועיצוב אדריכלי שישולבו במבנה לשימור.	
16.6	לבקשה למידע תכנוני במגרשים שיש בהם מבנים לשימור יש תנאים מיוחדים הכוללים תיאום תכנוני מיוחד, לתיאום יש להביא: • תיק תיעוד • תכנית בינוי ופיתוח עקרונית מוצעת וחתך עקרוני • מפה מצבית • תמונות • תצלום אויר	
16.7	במועצה בה קיימת וועדה לשימור אתרים הפועלת מטעם המועצה המקומית תשלח הבקשה למידע להתייחסותה ולקבלת חוות דעתה.	
17 מגרשים ומבנים לשימושים מעורבים – מסחריים, משרדים תעסוקה ותעשייה		
17.1	בתכניות בהן יש התייחסות למבנים למסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה יחולו הוראות תכניות אלו בסעיף זה.	
17.2	לבקשה למידע תכנוני במגרשים שיש בהם מבנים עם שימושים מעורבים יש תנאים מיוחדים הכוללים תיאום תכנוני מיוחד, לתיאום יש להביא: • תכנית בינוי ופיתוח עקרונית מוצעת וחתך עקרוני • מפה מצבית • תמונות ותצלום אויר • כל מסמך אחר שהמתכנן חושב שיעזור לו לקדם את התכנון במקום.	

		במסגרת התיאום יינתנו הנחיות לנושא עיצוב אדריכלי, חומרי גמר, הצללות, שילוט, קולונדות, חניית אופניים, כניסות, פריקה וטעינה, אשפה, מיקום מתקני תשתית ועוד...
	17.3	במבנה לתעשייה, למסחר וציבורי תוכן תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תהווה חלק ממסמכי ההיתר.
18	מגרשים פינתיים / מגרשים לא רגולריים / בעלי טופוגרפיה חדה	
	18.1	לבקשה למידע תכנוני במגרשים פינתיים / לא רגולריים ניתן לקבוע תנאים מיוחדים הכוללים תיאום תכנוני מיוחד, לתיאום יש להביא: • תכנית בינוי ופיתוח עקרונית מוצעת וחתך עקרוני • מפה מצבית • תמונות • תצלום אוויר • כל מסמך אחר שלדעת המתכנן חשוב לקידום התכנון
	18.2	כל בקשה למידע תכנוני במגרש פינתי תכלול תכנית בינוי ופיתוח עקרוני מוצע + חתך.

הנחיות להוצאת היתרי בנייה:		
• לעריכת בקשה להיתר • למידע תכנוני		
1	עריכת בקשה להיתר לבנייה חדשה	הבקשה תהייה ערוכה לפי תיק מידע להיתר המופק בוועדה. מידע זה כולל התייחסותם של הגורמים מוסרי המידע (מועצה מקומית, תאגיד מים וביוב, חברת חשמל, איכות הסביבה, חברת התקשורת ועוד). יש לקרוא את תגובתם המלאה של מוסרי המידע ולצרף את המסמכים הנדרשים, לפי השלבים (פתיחת בקשה, בקרת תכן, תחילת העבודה, תעודת גמר) הכל בהתאם להנחיות שנמסרו על ידם במידע התכנוני.
	29.1	כל התכניות (בכל המפלסים) יוגשו על רקע גבול חלקה, קווי בניין והמידות שביניהם, חץ צפון וכותרת. התכניות יוגשו בצביעה אחידה: כחול- בטון, אדום- בניה מוצעת בלוקים, ירוק בניה קלה (כגון: גבס, מתכת, עץ), צהוב - מבנים להריסה.
	1.2	כאשר חלקה מכילה בניה לא חוקית, יש לסמן את הבניה הלא חוקית להריסה בצהוב וכן במלל: "בניה קיימת להריסה". הריסת הבניה הלא חוקית בפועל תהווה תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות.
	1.3	כל אימת שמבוקש נספח בריאות - יש להתייעץ עם משרד הבריאות (משלוח תכניות ע"י המבקש וקבלת דואר רשום).
	1.4	כל אימת שנדרש נספח ניקוז הכוונה היא לתכנית אינסטלציה, התכנית יכולה להיות שתולה בגרמושקה או כנספח נפרד.
		חשוב: כאשר מבוקשת אינסטלציה במרתף, או במבנה מסחרי או ציבורי או בנייה רוויה - על הנספח להיות חתום ע"י מהנדס אינסטלציה.
	1.5	כל החזיתות יכללו פרוט של חומרי הגמר, גבהים אבסולוטיים של המבנה ופרטיו.
	1.6	כל החתכים יהיו מגבול חלקה לגבול חלקה ויכללו את הגדרות המוצעות, מפלסיהן ומפלס הקרקע מעבר לגדר בחלקות הסמוכות, גבהים אבסולוטיים, סימון קו קרקע קיים ומוצע+ מפלסים.
	1.7	להיתר הבנייה תתווסף תכנית התארגנות שתכלול: גידור האתר לרבות מתן פרט עמודים יציבים וגדר פח אטומה לבנה + שער כניסה, מיקום עגורן לרבות רדיוסים (או לחלופין הצהרה כי לצרכי הבניה לא יהיה שימוש בעגורן), שילוט אתר הבניה לרבות שלט אזהרה "כאן בונים", "אין כניסה", מיקום למבנה שירותים ומחסנים, מיקום מכולת אשפה.
2	עריכת בקשה לתוספת למבנים קיימים	
	2.1	כל התכניות (בכל המפלסים) יוגשו על רקע גבול חלקה, קווי בניין והמידות שביניהם, חץ צפון וכותרת. התכניות יוגשו בצביעה אחידה: כחול- בטון, אדום- בניה מוצעת בלוקים, ירוק בניה קלה (כגון: גבס, מתכת, עץ), צהוב - מבנים להריסה, אפור / אדום – לגליזציה, אפור – קיים.
	2.1	כאשר חלקה מכילה בניה לא חוקית, יש לסמן את הבניה הלא חוקית להריסה בצהוב+ מלל: "בניה קיימת להריסה" או להסדירה כחלק מהבקשה להיתר כמוצעת ככל שניתן, הריסת הבניה הלא חוקית בפועל תהווה תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות. הריסת הבניה הלא חוקית בפועל תהווה תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות.

	2.3	כל אימת שמבוקש נספח בריאות- יש להתייעץ עם משרד הבריאות (משלוח תכניות ע"י המבקש וקבלת דואר רשום).
	2.4	כל אימת שנדרש נספח ניקוז הכוונה היא לתכנית אינסטלציה, התכנית יכולה להיות שתולה בגרמושקה או כנספח נפרד. חשוב: כאשר מבוקשת אינסטלציה במרתף, או במבנה מסחרי או ציבורי או בנייה רוויה- על הנספח להיות חתום ע"י מהנדס אינסטלציה.
	2.5	כל החזיתות יכללו פרוט של חומרי הגמר, גבהים אבסולוטיים של המבנה ופרטיו.
	2.6	כל החתכים יהיו מגבול חלקה לגבול חלקה ויכללו את הגדרות המוצעות, מפלסיהן ומפלס הקרקע מעבר לגדר בחלקות הסמוכות, גבהים אבסולוטיים, סימון קו קרקע קיים ומוצע+ מפלסים.
3		הנחיות להגשת בקשה למידע תכנוני להיתר בנייה
	3.1	תהליך הבקשה להיתר ברישוי הזמין יתחיל בהגשת בקשה למידע להיתר, המידע להיתר יינתן באופן מקוון באמצעות מערכת הרישוי הזמין של מנהל התכנון. את הבקשה למידע יכול להגיש אך ורק בעל מקצוע (אדריכל/מהנדס/הנדסאי רשום), אשר על פי חוק יכול להגיש בקשות להיתר. על מנת להגיש בקשת מידע להיתר על עורך הבקשה יהיה להמציא את האישורים הבאים: 1. מפת מדידה עדכנית, ערוכה לפי תקנות התכנון והבניה. (ראה נספח א' להלן). 2. תשלום אגרת מידע, מתבצע באתר הוועדה. 3. תמונות של החלקה. (4 תמונות לפחות- תמונה אחת מכל כיוון של המגרש). 4. כל מסמך נוסף אשר יאפשר למידען לתת מידע מדויק, ברור ורלוונטי לבקשה, כגון: תכנית העמדה (קונטור הבניה המבוקשת-על גבי מפת המדידה), ו/או תכנית בינוי עקרונית ו/או הדמיות, ו/או תכנית קומת קרקע עקרונית. ניתן ורצוי להוסיף כל מסמך שיכול להבהיר לוועדה המקומית את הכוונות התכנוניות במקום. המידע לבקשות במגרשים אשר ייעודם הוא לשימושים מעורבים / מבני תעשייה/מסחר/ציבור, לפי שיקול דעתו של המידען, יועברו למידע מורחב ותידרש פגישת תיאום תכנוני (פרה רולינג) בוועדה. לפגישה זו יש להגיע עם תמונות של החלקה, מפת מדידה, בינוי עקרוני ודף מידע כללי של החלקה.
	3.2	חשוב להדגיש: עורך בקשה אשר יש בידיו מידע כללי (תכניות חלות) יכול לשלם באתר עבור דף מידע להיתר ולהתחיל בתהליך התכנון העקרוני והגשת המידע להיתר (ברישוי הזמין). עורך בקשה אשר אין בידיו מידע כללי לחלקה יכול לבקש מידע תכנוני כללי (המפרט את התכניות החלות, תכניות בינוי, תשריטי חלוקה וכו') מידע זה נועד לגבש את עקרונות התכנון המבוקש ולקבל הערות במסגרת המידע להיתר (ברישוי הזמין). לאחר קבלת המידע התכנוני - יש להיכנס לאתר הוועדה בשנית, לשלם ולציין כי מדובר בבקשה למידע להיתר. את הקבלה על התשלום יש לצרף בעת הגשת הבקשה ברישוי הזמין.

4	הנחיות לעריכת הבקשה להיתר	
4.1	תכנית (דרך הרישוי הזמין) - תצהירים חתומים.	
4.2	גרמושקה מלאה הכוללת טופס 1 תכניות, חתכים, חזיתות ופרטים נדרשים הכוללת את חתימת הבעלים , פרטי עורך הבקשה, צילום ת.ז. + צילום רישיון + פרטי המבקשים והבעלים, צילום ת.ז. + כתובות. <u>וכתובות אי מייל של כולם.</u> תוגש לוועדה בשלב הביניים עד לקבלת הודעה מהוועדה כי אין צורך בהגשה מודפסת. <u>בשלב הביניים בלבד - ייפוי כח מקורי או איש קשר בישראל עבור בעל הדרכון זר (שם מלא, ת.ז, כתובת בישראל).</u> <u>משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק</u>	
4.3	ההגשה תכלול תכנית פיתוח מפורטת. למידען שיקול דעת לבקש תכנית פיתוח שטח ערוכה וחתומה ע"י אדריכל נוף.	
4.4	מפת מדידה עדכנית לשנה וחתומה כחלק מההגשה.	
4.5	נסח טאבו עדכני וחווה חכירה. כאשר הבעלים הינם חברה - יש להמציא: אישור רשם החברות/ עמותות/ אגודות, אישור מורשה חתימה - חתום ע"י עו"ד/רו"ח המייצג את התאגיד. בחלקות בבעלות רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל - על הסכמתם להגיש בקשה במקרקעין. (בשלב הביניים - תכניות שהוגשו ללא מידע להיתר, בקשות עם מידע ניסיוני להיתר נחשבות בשלב הביניים).	
4.6	בבניה חדשה / תוספות בניה משמעותיות ו/או על פי שיקול דעת המידען תידרש: תכנית התארגנות כחלק מהבקשה להיתר כמפורט בסעיף 14.1.7 לעיל.	
4.7	תכניות אינסטלציה, בכל מקרה בו מבוקשת אינסטלציה במרתף יש להגיש התכנית חתומה ע"י מהנדס אינסטלציה. בתוספת בניה: כאשר השינוי כולל שינויים באינסטלציה - תכניות אינסטלציה, סימון התוואי הקיים וההתחברות המוצעת לקיים.	
4.8	הגדרות המבוקשות יהיו בתחום החלקה בלבד. לגדר משותפת לשני שכנים או יותר יש להביא הסכמתם החתומה. בתוספת בניה - אם מבוקש שינוי בגדרות, הגדרות המבוקשות יהיו בתחום החלקה בלבד או חתימת השכן הגובל לגדר המשותפת.	
4.9	במידה ומבוקשת בריכת שחיה - יש להמציא אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבה ליסודות המבנה הצמוד או הקרוב.	
4.10	בתכניות שנדרש בהם אישור תצ"ר - יש להציג תצ"ר מאושר.	
4.11	למידען שיקול דעת לבקש תכנית תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה. נספח תנועה - כולל טבלת מאזן חניה, סימון כניסות ויציאות רכבים, חניות + מידות, מספור חניות, תמרון ותמרון חתום ע"י מהנדס תנועה.	
4.12	באתרים בהם קיים מידע או חשד לשימושים מזהמים בעבר: שטח שעל פי הוראות תכנית, מיפוי או מידע אחר מוכר או חשוד כמוזהם, או שטח שבתחומו ו/או בסמיכות לו קיים ו/או היה קיים בעבר אחד השימושים הבאים: תעשייה, תחנת תדלוק, מוסך, בסיס צבאי, מפעל בטחוני או כל שימוש אחר שכלל עיסוק בחומרים מסוכנים – יש להמציא סקר היסטורי מפורט וביצוע דיגום קרקע / גז קרקע והכנת תכנית טיפול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה (בהתאם לממצאים של הסקר).	
4.13	בכל בקשה הכוללת הריסת מבנים (מבנים במסלול להריסה א' או ב') - יש לצרף תצהיר בעניין אסבסט.	

4.14	פטור מהג"א (תוספת למבנה קיים) יוגש כחלק מתנאי הסף.	
5	הנחיות לשלב בקרת התכן - (עז להקמת מכוני הבקרה הבדיקה תתבצע בוועדה)	
5.1	אישור פיקוד העורף לממ"ד.	
5.2	אישור חברת חשמל.	
5.3	אישור בזק.	
5.4	הצהרה על התאמת המבנה לדרישות הנספח האקוסטי, בהתאם להוראות התכנית החלה.	
5.5	בבניינים בהם מתוכננים מקורות רעש (כגון: מדחס / דחסן אשפה / מפוחי אוורור / גנרטור) יש להגיד דוח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש השונים - חתום ע"י המשרד להגנת הסביבה / יחידות סביבתיות של איגוד ערים לאיכ"הס. לשיקול דעת בודקת הרישוי. הצהרה על התאמת המבנה לדרישות הנספח האקוסטי, בהתאם להוראות התכנית החלה.	
5.6	חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.	
5.7	אישור רשות העתיקות-באם תתקבל דרישה מרשות העתיקות משלוח בפקס 03-5605118 תשריט מגרש+ אישור בעלות+ מכתב בקשה.	
5.8	אישור תאגיד המים של הרשות המקומית על העדר חובות.	
5.9	הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת. (התצהיר קיים באתר הוועדה < טפסים ונהלים > טפסים < טפסי רישוי > טופס הצהרה על כמות פסולת בניין).	
5.10	הסכם הזמנת בדיקות מעבדה. (עפ"י הפרוט באתר הוועדה: טפסים ונהלים < טפסים < טפסי רישוי > בדיקות מעבדה נדרשות). לבניה קיימת בפועל- במקום הסכם התקשרות יש להציג בדיקת מעבדה מאושרת. (עפ"י הפרוט באתר הוועדה).	
5.11	במידה והבקשה כוללת מרתפים או עודפי חפירה מעל 100 מ"ק - יש להגיש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.	
5.12	אישור הסדרת תשלומים- היטלי השבחה.	
5.13	תשלום אגרות בניה.	
5.14	תשלום ערבות בנקאית (לתוספת בניה).	
5.15	בתי ספר וגנים- יש לקבל אישור משרד החינוך.	
5.16	לחלקות בהם נדרש סקר קרקע- יש להמציא אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הסקר.	
5.17	אישור המועצה המקומית על תשלום חובות.	
5.18	בבניה רוויה / משרדים / תעסוקה / מסחר / ציבורי ושימושים מעורבים (בנייה בהיקפים גדולים ולפי שיקול דעת המידען): • אישור כיבוי אש. • אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י רשם המהנדסים והאדריכלים.	

		• חו"ד איגוד ערים לאיכה"ס לנושא אקוסטי + תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניה המוצעת לדרישות הנספח האקוסטי. • נספח תברואה- באישור היחידה לאיכה"ס. • אישור משרד הבריאות. • חו"ד איגוד ערים לאיכה"ס לנושא אקוסטי + תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניה המוצעת לדרישות הנספח האקוסטי. • דו"ח סביבתי לעבודות הריסה- לבקשות שכוללות הריסת מבנים בשטח רצפות כולל 1000 מ"ר ומעלה. - יוגש ע"י יועץ סביבתי/ אקוסטיקאי. • במבנים המיועדים להריסה וכוללים אסבסט במסלול ג'- יש לקבל אישור מהממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, שיוגש ע"י קבלן אסבסט מורשה. • בבניין רב קומות או בניין אחר שמותקנים בו מקורות רעש פוטנציאליים (גנרטור, דחסן אשפה, מפוחי אוורור וכד'), או מתוכנן בקרבה למקור רעש חיצוני (כגון כביש מהיר)- יידרש דו"ח אקוסטי- חתום ע"י אקוסטיקאי מוסמך. • בבקשות אשר הבנייה (לרבות מרתף) על כל שטח המגרש- יידרש נספח ניקוז, חתום ע"י הידרולוג או מהנדס ניקוז (בכפוף לשיקול דעת בודקת הרישוי). • דו"ח קרינה- בבקשות אשר יכללו בניין הכולל מקורות קרינה בתוכו או בקרבתו, כגון: חדר חשמל, שנאים, גנרטור- יידרש דו"ח קרינה חתום ע"י יועץ קרינה. • הצהרת יציבות מבנה קיים- ככל שיידרש.
6		דרישות להשלמה לתחילת עבודות <u>באתר הוועדה המקומית קיים קישור אל כל המסמכים / הטפסים הנדרשים:</u>
	6.1	מינוי קבלן מבצע, כמו כן יש להציג צילום של רישיון הקבלן.
	6.2	הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד
	6.3	הודעה על מינוי האחראי לביקורת 16.02 ג'4
	6.4	הודעה על התחלת עבודה ובניית גדר בטחון (גדר אטומה לבנה בחזית ואפורה בצד ומאחור) והצבת שלט על פי הוראות החוק.
	6.5	דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- אישור מודד מוסמך לסימון קווי בניין
	6.6	אישור המשרד להגנת הסביבה אם נדרש סקר קרקע והשלמת טיפול בקרקע.
	6.7	בבקשות הכוללות הריסה- יש להודיע לכל הדיירים הגובלים על הכוונה לבצע עבודות הריסה לפחות 24 שעות לפני התחלת העבודות.
	6.8	אישור נספח הניקוז ע"י המשרד להגנת הסביבה/יחידה סביבתית/איגוד ערים לאיכות הסביבה.
	6.9	בקשה לחיבור חשמל זמני.
	6.10	אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר
	6.11	התחייבות להצבת מכולה לאיסוף פסולת הבניין במגרש.
	6.12	הצגת אישורי העתקה/ כריתה לעצים בוגרים.
7		דרישות להשלמה במהלך הביצוע <u>באתר הוועדה המקומית קיים קישור אל כל המסמכים / הטפסים הנדרשים:</u>
	7.1	דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה – אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים

7.2	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה שלב א- סימון קווי בניין	
7.3	דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט	
7.4	דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג'- גמר הקמת השלד	
7.5	באם נדרש- איטום המבנה מפני גזי קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה- יש לקבל את אישורם.	
8	דרישות להשלמה לתעודת גמר <u>באתר הוועדה המקומית קיים קישור אל כל המסמכים / הטפסים הנדרשים :</u>	
8.1	בקשה לפי טופס 3 תקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א, 1981 .	
8.2	בדיקות בטון.	
8.3	בדיקות שרברבות- אינסטלציה.	
8.4	בדיקות למערכת סולרית.	
8.5	בדיקת מתקני גז - (אישור התקנה ותו תקן יצרן). מיכל גז/ צובר גז תת קרקעי : היתר בניה (צובר גז), בדיקת מעבדה מאושרת, אישור חברה על התקנה.	
8.6	בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לתי"י 1142. מעקות פנים(מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.	
8.7	מרחב מוגן- בדיקת אטימות ובדיקת טיח.	
8.8	בניה רוויה/קבלן : המטרת קירות + הצפת גגות.	
8.9	בניה רוויה/קבלן : בדיקת שליפת ציפויים.	
8.10	בניה רוויה/קבלן : מעלית- אישור משרד העבודה.	
8.11	תצהיר אחראי לביצוע השלד - טופס 10 תקנה 2 ו' .	
8.12	דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- גמר בניה - טופס ב 4 ס. 16.02 ט'.	
8.13	תצהיר אחראי לביצוע השלד תקנה 20 א'	
8.14	בקשה לאישור הספקת חשמל/מים/טלפון	
8.15	אישור כיבוי אש.	
8.16	אישור פיקוד העורף. דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לעניין תקינות המרחב המוגן.	
8.17	תעודת שקילה וקבלות על הטמנת פסולת בניין בהתאם להסכם ההתקשרות.	
8.18	תמונות המבנה- כל החזיתות.	
8.19	אישור מפקח- בדיקת המפקח על התאמת הבניין להיתר הבניה.	
8.20	אישור הרשות המקומית לתעודת גמר.	
8.21	חתימת המבקש על התחייבות להוצאת תעודת גמר	
8.22	מפת מדידה מעודכנת וחתומה לאחר הבניה הכוללת מיקום מבנה קיים, חניה, מבני עזר, מפלס 0.0 , מידה לגובהי המבנה ומיקום וגובה הגדרות.	

8.23	אישור עורך נספח הניקוז על ביצוע ההמלצות.	
8.24	אם נדרש סקר קרקע וטיפול בקרקע- אישור יועץ איטום על השלמת ביצוע האיטום לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.	
8.25	במקרים בהם נדרש דו"ח אקוסטי- יש להמציא אישור אקוסטיקאי על ביצוע בפועל של ההמלצות שפורטו בדו"ח האקוסטי.	
8.26	אישורים על פינוי פסולת בניה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.	
8.27	בתוספות בניה – במידה ולא הופקה תעודת גמר למבנה המקורי, לא תתקבל תעודת גמר עד להשלמת כל הדרישות אשר נדרשו בהיתר המקורי.	
8.28	אישור מהנדסת הועדה - חתימה זו תינתן רק לאחר השלמת כל הדרישות.	
חתימת יו"ר הוועדה רון מוסקוביץ תאריך חתימת מהנדס הוועדה : אדר' נעה אוירבך אבן תאריך 		