



# רוצה לבנות מה לעשות?

## רישוי בניה ב- 5 צעדים

### אלרל יקה,

לפניך מדריך קצר שיעזור לך בצעדיך הראשונים בעולם רישוי הבניה. המדריך כולל מושגי יסוד בתהליך ואבני דרך מרכזיות.

לקריאה מעמיקה יותר ניתן לפנות לאתר GOV.IL.

### מהו רישוי בניה?

תהליך רישוי הבניה מלווה את הבונה משלבי תכנון הבניה ועד לסיום הבניה. התהליך מתבצע מול הועדה המקומית לתכנון ובניה. ועדות לתכנון ובניה נמצאות בפריסה ארצית, לכל ישוב ועדה מקומית לתכנון ולבניה אליה הוא שייך. את רשימת הועדות והיישובים ניתן למצוא באתר GOV.IL.

### תהליך רישוי הבניה מורכב מ-5 אבני דרך מרכזיות:

- 1 התקשרות עם עורך בקשה.
- 2 קבלת מידע להיתר.
- 3 תכנון.
- 4 קבלת היתר בניה.
- 5 מהלך הביצוע.

### האם תמיד צריך לבצע את כל תהליך הרישוי?

לרוב עבודות הבניה יש לבצע את כל תהליך הרישוי ולקבל היתר בניה, המהווה אישור מהועדה המקומית לכך שתכנון הבניין תואם לתכניות המאפשרות ולדרישות הועדה. ישנן מספר עבודות בניה שמצריכות דיווח בלבד - פטור מהיתר.

גם בפטור מהיתר הבניה חייבת להיות בהתאם לדרישות הועדה המקומית והתכניות המאפשרות.

מהו תוקף החלטת ועדה?  
שנתיים מיום קבלת ההחלטה.

### שלב ד':

הכל תקין? תתקבל מהועדה המקומית לתכנון ולבניה דרישת תשלום (אגרות בניה, היטלים והשבחות) תוך 10 ימי עבודה.

שלמו ותוך 5 ימי עבודה יש לכם היתר בניה.

### איפה משלמים ואיך?

לכל ועדה יש הוראות משלה לגבי אופן התשלום. יש לפנות לוועדה לתכנון ולבניה ולקבל הנחיות לגבי אופן התשלום.

### לכמה זמן ההיתר תקף?

שלוש שנים מיום קבלתו.

### איך אני יכול לעקוב אחרי הבקשה שלי?

בדומה למעקב אחר בקשה למידע.

### מהלך הביצוע

**בקשה לאישור תחילת עבודות** - אחרי קבלת ההיתר יש להשלים דרישות, מינויים והצהרות לדוגמא: מינוי קבלן.

### ממי מבקשים?

מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

### מי מבקש?

אחראי לביקורת על הביצוע. (אחראי לביקורת על הביצוע יכול להיות עורך הבקשה להיתר או כל אדריכל / מהנדס / הנדסאי בנין או אדריכלות אחר, אשר ילווה את מהלך הביצוע).

### כמה זמן לוקח?

5 ימי עבודה.

### כעת ניתן להתחיל בבניה.

במהלך הביצוע יבוצע פיקוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בנוסף לפיקוח עליון שיבוצע על ידי אנשי המקצוע מטעמך (אחראי לביקורת על הביצוע ואחראי המשנה שמונו על פי ההיתר).

**קבלת תעודת גמר** - אישור שניתן ע"י הועדה המקומית בסיום הבניה, באם הביצוע תקין לפי היתר הבניה ובהתאם לדרישות בטיחות השימוש במבנה.

### כעת אפשר להיכנס לגור...

## העבודה שאני רוצה לבצע מצריכה היתר בניה - מה עושים?

### 1 מתקשרים עם עורך בקשה

עורך בקשה יכול להיות אדריכל / מהנדס / הנדסאי (בניין או אדריכלות), אשר יתכנן את הבניה וילווה את תהליך הרישוי.

### 2 מדוע עליי להתקשר עם עורך בקשה?

רק עורך בקשה מוסמך להגיש בקשות לועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 3 מבקשים מידע להיתר

מידע להיתר כולל הוראות והנחיות לכל תהליך הרישוי. ללא מידע להיתר לא ניתן לבקש היתר.

### ממי מבקשים?

מהועדה המקומית לתכנון ובניה שתנפיק תיק מידע.

### מי מגיש את הבקשה?

עורך הבקשה, באמצעות המערכת המקוונת לרישוי בניה - "רישוי זמין".

### מתי מגישים?

לאחר שהחלטנו יחד עם עורך הבקשה מה אנחנו רוצים לבנות, לדוגמא: בנין חדש בעל 2 קומות בגודל 160 מ"ר פלוס מרתף.

### כמה זמן עד שנקבל תיק מידע?

30 ימי עבודה לאחר שהבקשה נקלטה.

לפני קליטת הבקשה תתבצע בדיקה בועדה שהבקשה כוללת מפת מדידה עדכנית, תצלומים של המגרש ואת פרטי המגרש - הבדיקה עורכת מקסימום 5 ימי עבודה.

### לכמה זמן המידע תקף?

לשנתיים מיום קבלתו.

### איך אני יכול לעקוב אחרי הבקשה שלי?

לכל ועדה מקומית לתכנון ולבניה יש אתר אינטרנט דרכו ניתן לעקוב אחר הבקשה.

כמו כן, עורך הבקשה מקבל מספר בקשה ויכול לעקוב אחריה במערכת "רישוי זמין" וניתן להתעדכן מולו.

### 4 מתכננים

לאחר קבלת המידע להיתר, ניתן לגשת לתכנון האדריכלי של הבנין ולהכנת הבקשה להיתר, שתכלול אישורים מגורמים שונים בהתאם לדרישות במידע שהתקבל.

### מי מתכנן?

עורך הבקשה.

### כמה זמן לוקח לתכנן?

תלוי במורכבות הבניה, באישורם הנדרשים ובמקצועיות עורך הבקשה וכל עוד תיק המידע בתוקף.

### 4 מגישים בקשה להיתר

#### ממי מבקשים?

מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### מי מגיש את הבקשה?

עורך הבקשה דרך המערכת המקוונת לרישוי הבניה - "רישוי זמין".

#### מתי מגישים?

לאחר שעורך הבקשה סיים לתכנן את המבנה ויש בידיו את כל המסמכים שנדרשו במידע להיתר.

#### כמה זמן עד שנקבל היתר?

להיתר מספר שלבים:

#### שלב א':

**בדיקת תנאי סף** - לפני קליטת הבקשה תתבצע בדיקה שהבקשה ברורה וכוללת את כל המסמכים והאישורים שנדרשו במידע להיתר. רק לאחר בדיקת תנאי הסף תקלט הבקשה להיתר - מקסימום 10 ימי עבודה.

#### שלב ב':

**בקרה מרחבית** - בדיקה האם הבקשה שהוגשה מאושרת מבחינה תכנונית וקבלת החלטת ועדה.

#### כמה זמן עד שנקבל החלטה?

הזמן לקבלת החלטה תלוי בסוג הבקשה:

בקשה ללא הקלות עד 45 ימי עבודה מיום קליטת הבקשה.

בקשה עם הקלות (כאשר תכנון הבנין כולל שינויים מתכנית המתאר המאושרת) - עד 90 ימי עבודה מיום קליטת הבקשה.

#### שלב ג':

**בקרת התכנון** - לאחר שהועדה החליטה לאשר את הבקשה להיתר, תתקיים בדיקה האם התכנון המוצע עומד בדרישות בטיחות השימוש במבנה:

**כמה זמן זה לוקח?** עורך הבקשה מגיש לועדה המקומית מסמכים ודרישות לבדיקת התכנון לעמידה בבטיחות השימוש במבנה המוצע.

הזמן תלוי בעורך הבקשה וכל עוד החלטת הועדה בתוקף. לאחר שכל המסמכים התקבלו בועדה המקומית- תבצע הועדה בדיקה של המסמכים תוך מקסימום 30 ימי עבודה.

שלב זה כפי שתואר לעיל, מתקיים במקרה בו אין צורך במכון בקרה. הרחבה בנושא מכוני בקרה ניתן למצוא באתר [GOV.IL](http://GOV.IL).