



רוצה לבנות? מה לעשות?

לפניך מדריך קצר שיעזור לך בצעדיך הראשונים בעולם הרישוי והבניה*

מהו רישוי בניה? תהליך רישוי בניה מלווה את הבונה משלבי תכנון הבנייה ועד לסיום הבניה. התהליך מתבצע מול הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תהליך רישוי הבנייה מורכב מכמה אבני דרך מרכזיות:

- ✓ [התקשרות עם עורך הבקשה](#)
- ✓ [קבלת מידע להיתר ותכנון](#)
- ✓ [הגשת בקשה להיתר בניה](#)
- ✓ [קבלת היתר בניה](#)
- ✓ [מהלך הביצוע](#)
- ✓ תרשים זרימה של התהליך

האם תמיד צריך לבצע את כל תהליך הרישוי? כן

אז מה עושים?

✓ התקשרות עם עורך הבקשה:

עורך הבקשה יכול להיות אדריכל/ הנדסאי אדריכלות/ מהנדס/ הנדסאי בנין אשר יתכנן את הבנייה וילווה את תהליך הרישוי.

מדוע עלי להתקשר עם עורך בקשה? רק עורך בקשה מוסמך להגיש בקשות לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

✓ קבלת מידע להיתר ותכנון:

על מנת לקבל מידע עדכני עבור הגשת בקשה להיתר, על עורך הבקשה לעיין בשלב הראשון בתב"ע הרלוונטית לקבלת מידע על זכויות הבניה המותרות באזור, קווי בנין ועוד.

- מומלץ לקבוע פגישה עם מהנדס העיר על מנת לקבל אור ירוק להתחלת התכנון.
- במידה ומדובר במבנה ציבור **חובה** לקבוע פגישה עם מהנדס העיר.

לאחר קבלת המידע להיתר ניתן לגשת לתכנון ולהכנת ההיתר.

✓ הגשת בקשה להיתר בניה:

ממי מבקשים? על עורך הבקשה לקבוע פגישה עם בודק תכניות במייל: bodek1@betar-illit.muni.il

כמה זמן עד שנקבל היתר? תהליך קבלת ההיתר מתחלק למספר שלבים:

* כל המופיע במדריך זה מיועד ככלי עזר בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה לאישור זה או אחר.



שלב א

אילו מסמכים יש להציג לצורך פתיחת תיק? לצורך פתיחת תיק יש להציג את המסמכים הבאים: (יש ללחוץ על הכותרת לקבלת פירוט)

1. דף תנאי סף מלא וחתום ע"י עורך הבקשה, קיים באתר העיריה בעמוד מידע תכנוני בקישור הבא: <https://www.betar-illit.muni.il/tihnun-forms>
2. הרמוניקה מסודרת וחתומה המכילה:
 - [טופס 1](#) חתום ע"י המבקש, העורך ומתכנן השלד
 - [תכנית מדידה](#) חתומה ומעודכנת עד 6 חודשים
 - [חתימות שכנים](#) ושכנים גובלים במידת הצורך
 - [חישוב שטחים](#)
 - [תכניות חתכים וחזיתות בצבע](#)
3. [תכנית אופציות](#) (בגבעה B בלבד) המכילה:
 - [תכנית מדידה](#)
 - [חישוב שטחים](#) (ממוחשב) לכל הדירות בבנין
 - [חתימות שכנים](#)
 - [תכניות וחזיתות](#)
4. [תכנית בינוי](#) (עבור הגבהת הגג, בגבעה A בלבד) המכילה:
 - [תכנית מדידה](#)
 - [חתימות שכנים](#)
 - [תכנית גגות ו4 חזיתות של הגבהת הגג](#)
5. [הצהרת מהנדס](#)
6. [תמונות בצבע](#)

טופס 1

טופס 1 מורכב משלושת הדפים הראשונים של ההרמוניקה (תשריטים להיתר) דוגמא לטופס ריק קיימת בעמוד מידע תכנוני באתר העיריה: <https://www.betar-illit.muni.il/tihnun-forms>

תכנית מדידה

תכנית המדידה תהיה ערוכה, חתומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת עד 6 חודשים אחורה. על גבי התכנית על העורך לסמן את התוספת המבוקשת בקו קונטור אדום ואזור להערכות קבלן + חתימת מבקש (במידה ומדובר בתוספת בניה).
יש לוודא סימון רוזטה, סימון מרחקים רלוונטיים לבקשה מבניה מבוקשת ומבנין קיים לגבול מגרש. יש לסמן קונטור אדום לבניה המבוקשת על גבי מפת המדידה ולהציג גבול מגרש (כחול) וקו בנין (אדום) + טקסט מתאים.

חתימות השכנים

מבקש היתר הבניה יגיש את הסכמת כל השכנים לתוספת הבניה. הסכמת השכנים תינתן ע"י בעלי הדירות (2 בני הזוג) בחתימה בטבלה מסודרת המהווה חלק אינטגרלי מהבקשה.



השכנים הנדרשים להביע את הסכמתם הינם כל בעלי הנכסים בבניין בו מבוקשת תוספת הבניה ובמקרים מסוימים, עפ"י דרישת מהנדס הוועדה, גם בבניינים השכנים. (לדוגמא: במקרה של בניה בקו 0 עם מגרש או הקלה בקו בנין עם מגרש ציבורי שכן)

בעלי הנכסים הם האנשים אשר על שמם רשומה הדירה, בעל ואישה, על פי המקרה הפרטי. בעל הנכס במקרה של מגרש ציבורי גובל הינו האחראי על הנכסים מטעם העיריה מר עקיבא אוביץ. יש למלא את כל רשימת בעלי הנכסים בבניין על גבי ההיתר בניה כנדרש, במידה ובעל דירה בבניין מתנגד לבקשה, יש לציין את שמו בטבלה ולציין שהינו מתנגד.

חישובי שטחים

יש לסמן שטח מבוקש בצביעה כחוק ולוודא הצגת טבלת סיכום דירתית כולל מחסנים משויכים לנכס. יש להקפיד כי בתשריט חישוב השטחים יופיעו מידות בהתאמה למידות המופיעות בתכניות.

תכניות חתכים וחזיתות

תוכניות חתכים וחזיתות יוגשו בקנ"מ 1:100 וצבועות כחוק.

תכניות:

- ❖ יש לסמן בכל התכניות חץ צפון ביחס למפת המדידה.
- ❖ יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים.
- ❖ יש להציג קו בנין בקו מרוסק (אדום) + מידה.
- ❖ יש לסמן קווי מרחק מותרים בין בניינים במגרש (מאמצע הגדר או מאמצע שביל משותף).
- ❖ יש לציין בתכנית קומת הקרקע את שם הרחוב.
- ❖ יש להציג את תכנית הפיתוח בקרקע על פי תכנית המדידה בכל קומות הקרקע.
- ❖ יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומות הקרקע וברום הגג.
- ❖ יש להגיש תכנית סניטרית חתומה להזזת תאי ביוב בכל בניה מעל תאי ביוב קיימים ובנית עמודים מעל תאי ביוב (גם תאי ניקוז).
- ❖ יש לוודא מרחקים מצובר גז (על פי מרחקי בטיחות של חברת הגז) ולהציג רדיוסי בטיחות מתאימים.
- ❖ יש לסמן מרחק בין בניה מבוקשת לגבול מגרש או לגדר.
- ❖ יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה/תמונות.
- ❖ יש לסמן קווי מידה בשלושה מדרגים (כללי, גושים, פתחים) הכוללים את כל היקף הדירה.
- ❖ יש לסמן קווי מידה פנימיים רציפים בכל שטח הדירה.
- ❖ יש לסמן שימושי חללים מבוקשים וקיימים בדירה.
- ❖ יש לסמן פתח יציאה לגג (בבקשות של קומות עליונות).
- ❖ יש לסמן גגות ללא שימוש בכל הקומות.

חתכים:

- ❖ יש להציג בכל תוספת לפחות שני חתכים ניצבים זה לזה דרך אזור התוספת.
- ❖ יש להציג חתך אחד דרך מדרגות חדשות (לאורך המדרגות).
- ❖ יש להפנות את "מבט" החתכים אל הבניין ולא להיפך.
- ❖ יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים.
- ❖ יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים (באותו מגרש) בקו מרוסק.



- ❖ יש להמשיך את החתך מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים.
- ❖ יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומות הקרקע וברום הגג.
- ❖ יש לסמן שיפוע גג הרעפים בגגות חדשים.
- ❖ יש לסמן קו מידה אנכי המתאר את גובה החללים/ הקומות.
- ❖ יש לסמן קו גובה 1.80 מעל רצפת גג כולל מרחק מקיר חיצוני
- ❖ יש להעביר במחסנים לפחות חתך אחד לאורך שיפוע הגג
- ❖ יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה/תמונות.

חזיתות:

- ❖ יש להתאים חזיתות לתמונות הבניין (למעט מקרה של היתר בתוקף שטרם נבנה).
- ❖ יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים.
- ❖ יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים בקו מרוסק.
- ❖ יש להציג את החזית מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים.
- ❖ יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומת הקרקע וברום הגג.
- ❖ יש לסמן מפלס בתחילת שיפוע גג רעפים ובכל רכס.
- ❖ יש לסמן מפלסים לגדרות ומעקות חדשים.
- ❖ יש לסמן שיפוע גג הרעפים בגגות חדשים.
- ❖ יש להציג בניה ללא היתר בקו קונטור מרוסק ולכתוב: קיים עפ"י מדידה/תמונות.

הצהרת מהנדס

לכל בקשה להיתר בניה יהיה על פי דרישת החוק מתכנן שלד הבניין, אשר בנוסף על חתימתו במסמכי הבקשה להיתר, יגיש טופס הצהרת מהנדס מתכנן שלד הבניין (במעמד פתיחת התיק) וחישובים סטטיים (לאחר אישור הבקשה).

תכנית אופציות

- בגבעה B יש להגיש תכנית אופציות לתוספות לכל דירה בבניין, על האופציות לכלול את הבקשה ולכלול את התוספות המאושרות בהיתרים הקודמים.
- ❖ יש להציג קונטור אדום (או לסמן ב-HATCH) של כל האופציות על פי התכנית בתכנית המדידה.
- ❖ יש לשמור על סימטריה בחזית קדמית הפונה לרחוב (מגובה הרחוב ומעלה) למעט מקרים מיוחדים.
- ❖ יש לוודא עמידה בקווי בניין בכל התכנית.
- ❖ יש להציג גבולות מגרש או קווי אמצע גדר בתכנית.
- ❖ יש לוודא התאמה לתב"ע (קומות).
- ❖ אין לתכנן קומות עמודים למעט קומת עמודים מפולשת בכניסה.
- ❖ אין לתכנן זיזים חדשים.
- ❖ אין להראות מחסני גינה באופציות.
- ❖ יש לוודא שאין חריגה מ-200 מ' בכל הדירות בתכנית.

יש להחתיים את השכנים בנפרד על תכנית האופציות.

תמונות

צילומים מעודכנים של 4 חזיתות הבניין, כמו"כ צילומים של מיקום הבקשה.



תכנית בינוי להגבהת הגג (בגבעה A)

לפני הכנת תכנית בינוי להגבהת גג יש לוודא כי התב"ע מתירה בניה בגג בכתובת זו.

פירוט נוסף קיים בעמוד מידע תכנוני תחת עמודת הודעות מתכננים באתר העירייה בקישור הבא:
<https://www.betar-illit.muni.il/announce>

✚ התכנית הערוכה עם המסמכים הנלווים, תיבדק בנוכחות העורך בפגישה עם בודק/ת התכניות.

א. במידה והתכנית תקינה היא תקלט ותועבר לדיון.

ב. במידה והתכנית דורשת תיקונים היא תוחזר לעורך לצורך תיקון והגשה מחדש.

שלב ב

התכנית מקבלת הערות בדיקה בדף הכנה לדיון בוועדה/ רשות רישוי.

כמה זמן עד שנקבל החלטה? הזמן לקבלת החלטה תלוי בסוג הבקשה, בקשה לתוספת בניה שאין לה התנגדויות תכנס למסלול 4 חודשים.

דין בוועדה המקומית לתכנון ובניה/ ועדת רשות רישוי

בקשה שעברה תנאי סף תוכן לדין בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

1. במידה והתקבלו הסכמות כל השכנים, התוכנית תכנס לדין ברשות רישוי. דיון ברשות רישוי מתקיים בדרך כלל אחת לשלושה שבועות.
2. במידה וחסרות חתימות שכנים התוכנית תכנס לדין בוועדה המקומית לתכנון ובניה, אליה יזומנו המבקשים והמתנגדים. הועדה מתכנסת בדרך כלל אחת לחודש וחצי- חברי הועדה הינם כל חברי העיריה.

שלב ג

לאחר שהועדה דנה בבקשה יופק פרוטוקול וגיליון דרישות כלליות.

פרוטוקול

לאחר דיון ברשות רישוי/ בוועדה יופק פרוטוקול המסכם את החלטות הוועדה.

כמה זמן זה לוקח? החלטת הוועדה תשלח למבקש ולעורך הבקשה תוך כשבועיים מיום הדיון.

מה תוקף החלטת הועדה? החלטת הוועדה תקפה לשנתיים בלבד מיום הדיון. יש להשלים את כל הדרישות במהלך זמן זה לקבלת היתר בניה. לאחר זמן זה פג תוקף ההחלטה ויש צורך בהגשת בקשה חדשה.

גיליון דרישות כלליות

במידה והתכנית אושרה מצורפת להחלטה רשימת דרישות כלליות להיתר. דרישות כלליות -פירוט להלן בשלב ד- השלמת דרישות.

גיליון דרישות טכניות

לאחר שליחת ההחלטה עם רשימת הדרישות הכלליות, יופק גיליון דרישות טכניות וישלח לעורך הבקשה.

דרישות טכניות- הינן דרישות של תיקונים בתשריט ההגשה.



שלב ד

השלמה ותיקון הנדרש, תשלום אגרות והפקת היתר בניה.

השלמת דרישות

לאחר תיקון ההערות ואישורן ע"י בודק/ת התכניות:

- הבקשה תועבר לאישור המחלקה הטכנית (היערכות קבלן).
- העורך יעביר לידי מזכירות הוועדה את כל המסמכים הנדרשים:
 - 3 עותקים נוספים של הבקשה חתומים כנדרש.
 - חישובים סטטיים.
 - הסכם עם מעבדה לבדיקת הבטון.
 - אישור פטור מממ"ד.
 - נספח תנאים כללים חתום על ידי המבקש.
 - אישור המחלקה הטכנית לנושא הערכות קבלן.
 - אישורים נוספים על פי דרישות הוועדה.

המחלקה הטכנית

מדוע עובר החומר לבדיקה במחלקה הטכנית? המחלקה הטכנית בודקת את החלק הציבורי שנמצא בסמוך לאתר הבניה ועלול להיפגע או להיזק בצורה זו או אחרת במהלך הבניה ואת הניקיון בשטח לאחר הבניה.

מה נדרש לשם כך?

1. בבקשה להיתר עבור תוספת בניה, יש לסמן בתכנית על גבי המדידה, את מיקום וקונטור שטח התארגנות קבלן + חתימת המבקש. השטח צריך להיות- 5X2 מ', מגודר בגדר פח בגובה 2 מ'.
יש להקפיד שהשטח המסומן לא יהיה על מדרכה, או על שטח מגוון אלא על חניה בלבד.
2. במידה והבניה בתכנית גובלת בקו בנין 0 עם שטח שנמצא באחזקה ציבורית/ עירונית יש לשלוח תמונות של השטח הגובל בבניה כולל מדרכה וגינון סמוכים, למיל של האגף הטכני לתיעוד המקום: dorit@betar-illit.muni.il.
3. כל בניה שמחייבת חפירה (שלא עבור יסודות) מחייבת את עורך הבקשה להכין תרשים של נפח החפירה כחלק מההיתר ובנוסף להגיש טופס אישור הטמנה של החומר חתום ע"י הקבלן למחלקה הטכנית במיל: dorit@betar-illit.muni.il.

תשלום אגרות

איפה משלמים ואיך? לאחר השלמת כל הדרישות תפיק מזכירת הוועדה טופס לתשלום אגרות וערבויות. הטופס ישלח אל המבקש. את האגרות והערבויות יש לשלם במחלקת הגבייה בעירייה ולהעביר את הקבלה למזכירת הוועדה.

האם יש צורך לשלם היטל השבחה? ביו"ש, הרשויות המקומיות אינן גובות היטל השבחה. (ניתן לצפות באישור באתר העיריה <https://www.betar-illit.muni.il/announce>)



היתר בניה

לאחר תשלום האגרות יופק היתר בניה ויימסר ידנית למבקש הבקשה.

לכמה זמן ההיתר תקף? היתר הבניה תקף 3 שנים מיום הפקתו.

✓ מהלך הביצוע

1. לאחר סיום הבניה, על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת סיום בניה ובקשת החזר ערבות חתום למזכירות הועדה. הטופס נמצא באתר העירייה בקישור הבא:
<https://www.betar-illit.muni.il/tihnun-forms>
2. מפקח הבניה בודק בשטח שהבניה אכן נעשתה על פי ההיתר ואין חריגות.
3. המחלקה הטכנית שולחת פקח לשטח לבדוק שלא נפגע החלק הציבורי כאמור ושהשטח נוקה ופונה מפסולת הבניה והוחזר לקדמותו.

כמה זמן לוקח עד שאני מקבל חזרה את הערבויות ששילמתי? קבלת הערבויות חזרה מותנת בכך: 1. שלא נפגע או ניזוק השטח הציבורי הסמוך, שהשטח נוקה והפסולת פונתה 2. שלא קיים חוב קודם לעירייה בתשלומי הארנונה.

הליך זה נמשך כחודשיים.

היתרי בניה לעבודות מיוחדות מצומצמות 🚧

במקרה של בקשה להיתרי בניה לעבודות מיוחדות או מצומצמות לדוגמא:

- הוצאה והטמנה של צוברי גז.
- עבודות פיתוח בלבד.
- שינוי בחזיתות ללא שינוי בשטח.

ניתן להקל בהליך ההיתר בתיאום מוקדם עם מהנדס הוועדה.

בהצלחה!

תרשים זרימה

עבור בקשה להיתר בניה תוספת למגורים

על מגיש הבקשה (המוסמך להגיש בקשה: אדריכל/ הנדסאי אדריכלות מהנדס/ הנדסאי בנין) לבצע בדיקה, האם במסגרת זכויות התב"ע הקיימת באזור ניתן להגיש היתר בניה כמבוקש.

תיאום פגישה עם בודק/ת תכניות לבדיקת התכנית לתנאי סף

יש לתקן את התכנית ולהגיש מחדש

התכנית לא עברה תנאי סף

התכנית עברה תנאי סף

במידה ואין מתנגדים לתכנית התכנית ממתיינה להיכנס לרשות רישוי

במידה ויש מתנגדים לתכנית, התכנית ממתיינה להיכנס לוועדה לדיון בהתנגדויות

דיון ברשות רישוי

דיון בוועדה

יוצא פחטוקול

יוצא פחטוקול

מופצת החלטה עם גיליון דרישות כלליות

מופצת החלטה

יוצא גיליון דרישות טכניות (תשריט)

יש להמתין 30 יום, מיום קבלת ההחלטה למתן זכות הגשת ערר

הגשת עותק מתוקן והשלמת כל הדרישות

לא הוגש ערר

הוגש ערר לוועדת משנה להתנגדויות במנהל האזרחי

העותק התקין עובר להערכות קבלן לאישור האגף הטכני

דיון בערר

בדיקה והשלמת כל החומר הנדרש ותשלום אגרות

המשך טיפול לפי הנחיות ועדת ערר

קבלת היתר בניה

מסלול 4 חודשים