

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"ש מ ע ו נ י ם"

דברי הסבר עקרוניים לשיטות עבודה ודרישות
לקראת הגשת תוכניות ובקשות להיתרים

הערות עקרוניות התוזרות ברוב הבקשות להיתר

הערות	תיאור
	• הבקשה לא מספיק ברורה/ תכנית המבנה לא מספיק ברורה/ תיאור הבקשה לא תואם תוכנה.
	• יש להגיש תרשים סביבה על רקע תכנית מפורטת מאושרת (תב"ע).
	• יש להגיש מקור מדידה עדכני תואם תב"ע, ערוך בחצי השנה האחרונה, חתום ע"י מודד.
	• יש להגיש תרשים מגרש על רקע מדידה עדכנית ללא שינוייה, תואם תב"ע ויתר התכנית (פני קרקע ט.מ.) בקנ"מ 1:250, כולל גבולותיו, קווי בנין, מידות, מידות העמדה, גבהים, פיתוח, ניקוז, ביוב.
	• להגיש היתר לקיים או את כולו מחדש.
	• יש להתאים לתכנית שבהיתר ולקיים בפועל.
	• יש לסמן מבנים ללא היתר וגדרות שלא תואמים גבולות מגרש להריסה.
	• יש לצבוע את התוכניות.

אין בבדיקה ובהערות התיקון (לרבות פרסום הקלה ו/או שימוש חורג) משום התחייבות כלשהי של הוועדה למתן היתר הבניה. אין להתחיל בבניה, לרבות עבודות עפר, קודם שניתן ההיתר ומולאו התנאים שנקבעו וכן שולמה אגרה כחוק.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה - "שמעונים"

1. הוועדה המרחבית לתכנון ובניה מופקדת על תכנון, רישוי, בניה ושימוש במבנים ובקרקעות בהתאם לחוק התכנון והבניה בתחום השיפוט של הרשויות:
 - המועצה האזורית שער הנגב
 - המועצה האזורית אשכול
 - המועצה האזורית מרחבים
 - המועצה האזורית שדות נגב
 - המועצה האזורית בני שמעון

לוועדה יש וועדת משנה הנותנת שירות גם לשש מועצות מקומיות בדואיות ומצוייה בבאר שבע.

2. המשרד: חוות איבים- תחום המועצה האזורית שער הנגב.
כתובת למכתבים: ת.ד. 50 שדרות.

3. שעות קבלת קהל:

ימים: ב,ד, בין השעות: 08:30 - 12:30

יום ה' בין השעות: 12:00 - 15:00

מהנדס הוועדה: יום ב' בתאום מוקדם

4. מענה טלפוני:

ימים א'-ה' - בין השעות: 08:30 - 11:00

טלפון: 08-6899696 (רב קווי)

פקס: 08-6894063

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - "שמעונים"

מקור הסמכות של הוועדה הינו חוק התכנון והבניה והוועדה משמשת למעשה כזרועו הארוכה של משרד הפנים עד לשלב של מתן שרות לתושב.

בשנים האחרונות עלה מספר הפניות לוועדה באופן ניכר בשל מספר גורמים: הרחבות ביישובים, פטורים למפוני גוש קטיף, רפורמות שונות (לדוגמא במשק החלב שחייב אישור רפתות) בניית מוסדות ציבור ממוגנים וחדרי ביטחון וכמובן בנייה פרטית נרחבת, זאת בלא שינויים בכח האדם של עובדי הוועדה.

חלק מהמענה הוא בסמכות הוועדה וחלק הינו בסמכות הוועדה המחוזית או מחייב אישור של מוסדות תכנון נוספים, במקרה כזה יחל הטיפול בוועדה המקומית ואז יועבר למוסדות תכנון נוספים בהתאם לצורך.

בין השירותים הניתנים:

- היתר בנייה
- אישור לשימוש חורג או הקלה
- תכנית בינוי
- תשריט חלוקה
- תכנית בניין עיר (תב"ע)
- אישור לטופס 4 (חיבור חשמל)
- אישור לפטור מהיטל השבחה
- פיקוח
- אכיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

היתר בנייה

ככלל כל עבודה בקרקע או בבנין מחייב היתר בנייה.
ככל שקיימת תוכנית המפרטת זכויות בנייה ניתן להוציא היתר בנייה בהתאם להוראות התוכנית.

בקשה לקבלת היתר בניה – תרשים זרימה

להלן פירוט דרישות אופייניות לבנייני מגורים- **אין לעשות מדרישות אלו הכללה וכל מקרה נידון לגופו.**

יש להגיש את תיק מסודר של בקשה להיתר (תיק ורוד) ערוך על ידי עורך בקשה למשרדי הוועדה.

תנאים מקדמיים לקבלת בקשה במשרדי הוועדה

הבקשה תכלול 5 עותקים מקוריים וצבועים במלואם חתומים על ידי עורך הבקשה, מאושרים וחתומים ע"י מינהל מקרקעי ישראל / בעל הקרקע והג"א, מקור מדידה עדכני ערוך בחצי שנה האחרונה חתום ע"י מודד מוסמך וחתומה האחראי לביצוע השלד.

הבקשה להיתר תכלול:

1. מילוי כל הפרטים בטופס 1 כולל תיאור בקשה מדויק.

2. תרשים סכימה- צילום מהתב"ע המאושרת למגרש.

3. תרשים מגרש- על רקע מדידה תואם תב"ע ויתר התוכנית (פני קרקע טבעית/ מתוכננת) בקנה מידה 1:250 כולל גבולות המגרש, קווי בנין, מידות המבנה, מידות העמדת המבנה, גבהים, פיתוח, ביוב וחיצי ניקוז (פירוט מלא נמצא בסעיף 4 ג) בתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

4. הגשת תוכנית המבנה עצמו (כל הקומות, מרתף ועליית גג מעל 2.20 מ'), תוכנית גג, שני חתכים לפחות ו- 4 חזיתות המבנה (פירוט מלא נמצא בסעיף 7 (2) בתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

5. תוכנית חניה ומחסן חיצוני, אם מוגשים, יש להגיש בנפרד: כולל תוכנית, חזיתות וחתכים.

6. ההגשה תכלול חישוב שטחים מפורט, כולל חישוב שטחי מרפסות, פרגולות, חניה, מחסנים ומטר אורך גדר (אם מבוקשת).

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

7. התוכניות צריכות להיות צבועות במלואן לפי התקנות.

8. כל ההעתיקים המוגשים צריכים להיות **זהים במלואם** על מנת שהבקשה תיבדק, עותקים שונים יגרמו לעצירת הטיפול בבקשה.

9. הבקשה תכלול חתימות של המבקש, עורך הבקשה, האחראי לביצוע השלד, (בנוסף לחתימות ממ"י/הג"א על גבי התוכניות כדרישה ראשונית).

10. יש להגיש לוועדה את המסמכים הבאים:

- א. חישובים סטטיים – ניתן להגיש גם לאחר אישור הועדה.
- ב. אישור מכון מורשה לבדיקות בטון – ניתן להגיש גם לאחר אישור הועדה.
- ג. אישור בדבר פינוי פסולת – ניתן להגיש גם לאחר אישור הועדה.
- ד. צילום ת.ז של המבקשים.
- ה. צילום ת.ז. של מתכנן השלד + צילום רישיון עבודה.
- ו. צילום ת.ז. של עורך הבקשה + צילום רישיון עבודה.
- ז. אישור כיבוי אש (במידה ומדובר בבניה קלה או עץ).
- ח. טופס הצהרה מס' 9 – הצהרת המהנדס.
- ט. עם אישור הבקשה להיתר תוגש תוכנית מאושרת ערוכה על גבי דיסק.

לאחר קבלת בקשה, המכילה לפחות את הדרישות המקדמיות, היא תיבדק בהתאם לתור וסדר קבלת הבקשות על ידי בודק/ת תוכניות ועל ידי מהנדס הוועדה וישלח למבקש מכתב ובו תפורטנה דרישות לתיקונים והשלמות אם נדרשים כאלה.

עם קבלת ההשלמות ואימות שאכן הושלם והתקבל כל הנדרש, תאושר הבקשה עקרונית ויינתן למבקש שובר לתשלום אגרה וכן דרישה לתשלום היטל השבחה (אם נדרש)

לאחר התשלומים ייחתם ויינתן ההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

אישור לשימוש חורג או הקלה

שימוש חורג- בקרקע או בבנין:

השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באיזור או בשטח מיוחד לפי כל תוכנית או תקנה אחרת שלפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על פי כל חוק הדין בתכנון ובניה.

הקלה:

הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בסטייה מהוראות תוכנית ושאינן בה משום סטייה ניכרת.

דרישות עקרוניות לבקשה להקלה או שימוש חורג לפי סעיפים 146-149

להלן הדרישות:

1. תכולת התיק על פי כל הסעיפים בבקשה לקבלת היתר בניה:

לאחר קבלת הבקשה, המכילה לפחות את הדרישות המקדמיות, היא תיבדק בהתאם לתור וסדר קבלת הבקשות על ידי בודק/ת תוכניות ועל ידי מהנדס הוועדה ויישלח למבקש מכתב ובו תפורטנה דרישות לתיקונים והשלמות אם נדרשים כאלה.

עם קבלת ההשלמות ואימות שאכן הושלם והתקבל כל הנדרש, יינתן למבקש נוסח לפרסום בעיתון ולמודעות בשטח.

לאחר שימציא צילום של כל המודעות ולאחר 14 ימים מהפרסום תידון הבקשה במליאת הוועדה המקומית. זו יכולה לאשר בקשות שבסמכותה או להמליץ בפני מוסדות תכנון אחרים .

לאחר אישור בקשה על ידי מוסד התכנון שבסמכותו לדון בבקשה ולאחר תשלום היטל השבחה ייחתם ויינתן ההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"ש מ ע ו נ י ם"

תוכנית בינוי

דיון במליאת הוועדה המקומית בהתאם להוראות תוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

תשריט חלוקה

תשריט לאיחוד או חלוקת קרקע .

התשריט יפרט באופן ברור או גבולות הקרקע, את גבולותיהן של החלקות המוצעות, את דרכי הגישה לכל חלקה, כפי שהן בתוכנית שאושרה וכל פרט שתדרוש הוועדה המקומית.

תשריט חלוקה:

1. תשריט חלוקה או איחוד וחלוקה לפי הצורך הערוך על ידי מודד מוסמך.
2. חתימת שותפים על החלוקה ואישור החתימות לפי חוק התצהירים.
3. יש להראות בתשריט מצב קיים לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) ומצב מוצע.
4. יש להראות דרכי גישה מדרך סטטוטורית לכל המגרש.
5. הקצאת מגרש לכל מבנה לפי הוראות התוכנית המאושרת.
6. חתימת המודד המוסמך עג"ב התשריט וציון תאריך המדידה.
7. חתימת מינהל מקרקעי ישראל על תשריט החלוקה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש מ ע ו נ י ם"

הועדה המקומית לתכנון ובניה – "שמעונים"

תוכנית מתאר / תוכנית מפורטת

תוכנית מהתוכניות שלפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות שינוי תוכנית, התלייתה, או ביטולה.

תוכנית מפורטת כללית או פרטית

התוכנית המפורטת תיערך על ידי אדריכל רשוי בלבד.

התוכנית תכלול:

1. תשריט של המקום המבוקש מותחם בקו כחול.
2. הוראות התוכנית (תקנון).
3. התשריט והתקנון יהיו ערוכים לפי מבא"ת.
4. כל המסמכים יהיו חתומים על ידי המבקש, העורך והמודד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"ש מ ע ו נ י ם"

אישורים לטופס 4 (חיבור חשמל)

טופס 4

אישור מוסד התכנון שהוציא את ההיתר, לצורך חיבור ומים, חשמל וטלפון.

תרשים זרימה

הגשת המסמכים הבאים:

ביקור מפקח בניה בשטח וחתמתו על גבי עותק של ההיתר כי הבניה בפועל תואמת להיתר שניתן.

חתימת מהנדס הוועדה ויו"ר הוועדה על טופס 4 ומסירתו למבקש.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"ש מ ע ו נ י ם"

אישור בדבר אי חבות בהיטל השבחה

השבחה:

עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

היטל השבחה נגבה בעת מימוש הזכויות: קבלת היתר בניה, קבלת היתר לשימוש חורג, הקלה או מכירת הנכס.

תרשים זרימה:

קבלת בקשה בכתב של הבעלים (יש לפרט את פרטי הנכס: גוש, חלקה, כתובת)

ביקור מפקח בשטח והתייחסותו אם הבניה תואמת היתר

תשלום היטל השבחה אם קיים חוב

תשלום אגרה

קבלת אישור תקף ל- 90 ימים (ניתן להארכה עד שנה בלא לשלם אגרה נוספת)