

1 תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"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. הגדרות

סימן ב': כללי

[תיקונים: התשע"ח, התשע"ח (מס' 2), התשפ"א, התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 4), (מס' 5), התשפ"ג]

בתקנות אלה -

"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:

(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;

"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;

"בקשה לסטייה מהוראות תוכנית" - בקשה לאשר סטייה מהוראות תוכנית כאמור בתקנה 6 לתקנות התכנון
והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023;

"בקר" - מי שמתקיימות בו ההוראות לפי סעיף 158כ 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 מכן
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 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 6ב(ב) לחוק;

"חוכר" - חוכר רשום במרשם המקרקעין לתקופה של ארבעים ותשע שנים או יותר, לרבות חוכר משנה הרשום
לתקופה כאמור;

"חוק רשות מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"חיובים" - כמשמעותם בסעיף 145(ד)(1) לחוק;

"חתימה אלקטרונית מאושרת" - כהגדרתה בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"יום" - יום עבודה, ולעניין רשות הרישוי והמהנדס - למעט פגרת קיץ החל ביום 18 באוגוסט ועד יום 31 באוגוסט
בכל שנה;

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

"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 3;

"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;

"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 הראשונה;

"נספחי תכן" - כמשמעותם בתקנות עבודת מכון בקרה;

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

"ספק מים" - רשות מקומית או כל מי שהוסמך לספק מים לפי חוק המים, התשי"ט-1959, או חברה כמשמעותה בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, המספקים מים למקרקעין;

"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 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;

"תוכנית ארגון אתר" - כמשמעותה בתוספת השנייה;

"תכנית פיתוח" ו "תכנית ראשית" - כמשמעותן בתוספת הראשונה;

"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. הליך מקוון

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

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.

4. פרסום הנחיות

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

5. משלוח הודעות

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

6. צירוף העתק של מסמך ושמירתו

(תיקונים: התש"ף, התשפ"ב)

(א) נדרש צירוף של מסמך, למעט תכנית ראשית, יוגש המסמך באופן מקוון באחת מדרכים אלה:

(1) חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת של יוצר המסמך;

(2) סריקה ממוחשבת של העתק המסמך.

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

7. מועד הגשה באופן מקוון

(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).

8. צרופות הנגועות בנגיף מחשב או בקוד עוין

היה מסמך המוגש באופן אלקטרוני נגוע בנגיף מחשב או בקוד עוין, 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.

9. דחיית מועדים

סימן א': בקשה לקבלת מידע להיתר

[תיקון התשע"ט (מס' 2)]

(א) במקרה של תקלה במערכת רישוי זמין שמונעת ביצוע פעולה לפי תקנות אלה ובכלל זה הגשת בקשות או מסמכים אחרים או משלוח החלטות או טיפול בבקשות, תפורסם הודעה על כך באתר מינהל התכנון; נמשכה תקלה כאמור מעל שעה במצטבר בין השעות 8 עד 17, לא יבוא אותו יום במניין הימים לגבי אותן בקשות והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(ב) בלי לגרוע מן האמור בתקנת משנה (א), בוצע עדכון תוכנה למערכת רישוי זמין, שלושת הימים שלאחר היום שבו בוצע עדכון התוכנה לא יבואו במניין הימים לגבי בקשות המנוהלות במערכת רישוי זמין באותם ימים והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(ג) בלי לגרוע מן האמור בתקנות משנה (א) ו-(ב), במקרה של אירוע ובכלל זה פגעי טבע, התקפה כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, או תקלה בפעילות מערכות המחשוב של הוועדה המקומית, שמונע מרשות רישוי מסוימת לטפל בבקשות לפי תקנות אלה במשך יום אחד ברציפות או יותר, ולאחר שמנהל מינהל התכנון אישר, לא תובא תקופת האירוע במניין הימים לגבי אותן בקשות והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

חלק ב': מידע נדרש להיתר

סימן א': בקשה לקבלת מידע להיתר

10. הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר

הרצה להגיש בקשה להיתר, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע להיתר.

11. פרטי הבקשה למידע להיתר

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

- (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. צרופות לבקשה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

לבקשה לקבלת מידע להיתר יצורפו שני אלה:

- (1) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לחצי השנה 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.

(תיקון התשפ"ב)

(א) המהנדס רשאי לפטור את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר, במקרים שהבקשה למידע להיתר היא בנוגע להקמת תוספת לבניין קיים, 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) מבקש המידע להיתר המעוניין לקבל פטור מהגשת מפת מדידה כאמור בתקנת משנה (א), יצרף לבקשה לקבלת מידע להיתר תרשים מיתאר וינמק את בקשתו לקבל פטור מהגשת מפת מדידה.

(ג) המהנדס יודיע על החלטתו במסגרת ההודעה בעניין קליטת הבקשה כאמור בתקנה 15(א) או (ב); החליט המהנדס שלא לפטור מהגשת מפת מדידה ינמק את החלטתו ויראו את הבקשה לקבלת מידע להיתר כבקשה שלא עמדה בתנאים מוקדמים כאמור בתקנה 15(ב).

14. תשלום אגרת מידע להיתר

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

15. בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים**[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2), התשפ"ב (מס' 3)]**

(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) בקשה לקבלת מידע להיתר שהמהנדס לא הודיע על החלטתו בעניין קליטתה כאמור בתקנת משנה (א) או (ב) במועד האמור בתקנות משנה אלה, יראו כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה.

(ד) התקבלה הודעת המהנדס כאמור בתקנת משנה (ב), עורך הבקשה רשאי בתוך 90 ימים מיום קבלת הודעת המהנדס, להגיש בקשה מתוקנת, בלא תשלום נוסף.

(ה) בקשה מתוקנת שהוגשה תיקלט במועד הגשתה, אף אם לא התמלאו לגביה תקנות 11 ו-12; לא שולמה אגרה כאמור בתקנה 14, יראו את הבקשה כבקשה שלא נקלטה.

(ו) התקבלה הודעת המהנדס כאמור בתקנת משנה (ב) ולא הוגשה בקשה מתוקנת במועד האמור בתקנת משנה (ד), לא תיקלט הבקשה, ותימסר הודעה לעורך הבקשה ולמבקש המידע להיתר.

16. העברה לבעלי תשתיות, משרדי ממשלה וגורמים מאשרים**[תיקונים: התשע"ח, התש"ף (מס' 3), התשפ"א, התשפ"ב (מס' 3)]**

(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 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 והצטרפות לה, ויצוין כי יש לראותה כבקשה לאישור, לתיאום או

להיוועצות, לפי העניין, ויחולו עליה הוראות תקנות 19 ו-24.

(ה1) מצא המהנדס שבקשה לקבלת מידע להיתר שנקלטה אינה עומדת בתקנות 11 או 12, יפרט המהנדס בפנייתו מהם

הפרטים החסרים בבקשה לקבלת מידע להיתר.

(ו) מי שהופנתה אליו בקשה כאמור בתקנה זו, ישיב למהנדס בתוך חמישה עשר ימים ממועד הפנייה; לא השיב בתוך

חמישה עשר ימים - יימסר 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 יימסר 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. פנייה לרשות מקרקעי ישראל בדבר הצורך בהסכמתה להגשת בקשה להיתר

(תיקון התשפ"א)

(בוטלה).

18. היוועצות עם גורמים מאשרים

(תיקון התשע"ח)

(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 ייכללו במניין הקומות כאמור;

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

מסוכנים;

(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.

(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 לצרכי ציבור.

19. קיום חובת היוועצות

סימן ב': מסירת מידע להיתר

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:

- (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, ושם לא נתקבל 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. מסירת המידע להיתר

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א, התשפ"א (מס' 2), התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 3), (מס' 5)]

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

- (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 כפי שפורט 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) (נמחקה);

(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 תימור 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 שקיומו 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 יצרף המהנדס את מפת המדידה להיתר כאמור בתקנה 12, או תרשים מיתאר כאמור בתקנה

13(ב), לאחר שבדק כי כל אלה סומנו על גבי מפת המדידה ותואמים את התוכניות החלות על המקרקעין, ואם יש צורך יפרט

את התיקונים הנדרשים:

(1) קווי בניין;

(2) תחום הפקעה;

(3) זיקות מעבר מכוח תכנית.

(ג) מצא המהנדס שבקשה לקבלת מידע להיתר שנקלטה אינה עומדת בתקנות 11 או 12, ימסור המהנדס את המידע

להיתר כאמור בתקנת משנה (א) ו-(ב), ככל האפשר, ויפרט מהו המידע שאין בידו למסור בשל הפרטים החסרים בבקשה

לקבלת מידע להיתר.

21. הנחיות מרחביות פרטניות

(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.

(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. מסירת מידע מפורט מאת גורם מאשר וגוף נוסף

(תיקון התשע"ח)

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

(ב) ראה מי שהופנתה אליו 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.

23. תוקף המידע

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2)]

(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.

(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.

(ד) (בוטלה).

24. אי-מסירת מידע במועד

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2), התשפ"ב (מס' 3)]

לא נמסר מידע להיתר, כולו או חלקו, במועד האמור בתקנות 20(א), 21(ד) ו-22(א) או שלא נמסר מידע כאמור בתקנה 20(ג), 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.

25. החזר אגרה

סימן א': מינוי עורך בקשה ועורכי משנה

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2), התשפ"ב (מס' 3)]

לא מסר המהנדס מידע להיתר במועד האמור בתקנה 20(א), תוחזר למבקש האגרה ששילם כאמור בתקנה 14 למעט אם המידע להיתר לא נמסר בשל כך שהבקשה לקבלת מידע אינה עומדת בתקנות 11 או 12, כאמור בתקנה 20(ג).

חלק ג': הגשת בקשה להיתר

סימן א': מינוי עורך בקשה ועורכי משנה

26. מבקש ההיתר

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

27. חובת מינוי

(תיקון התשפ"ב)

מבקש ההיתר ימנה -

(1) עורך בקשה;

(2) מתכנן שלד הבניין, למעט בקשה להיתר שבשל אופייה או מהותה אין צורך למנות לה מתכנן שלד הבניין;

(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. מינוי עורכי משנה

(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.

(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. חתימה על הבקשה

סימן ב': תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר

(תיקון התש"ף)

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

סימן ב': תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר

30. בקשה להיתר

הבקשה להיתר תיערך לפי התכניות, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים במידע להיתר, לתכן הבנייה, והוראות אחרות

לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין.

31. מועד דיון בוועדה מקומית

נקבע בדיון 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.

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

(תיקון התשפ"א)

(א) נקבע בדיון 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.

(ב) האמור בתקנת משנה (א) לא יחול על גורם מאשר כאמור בסעיף 158א(א) לחוק ועל הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

33. תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר

[תיקונים: התש"ף, התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 4), (מס' 5), התשפ"ג]

(א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצטרפות האלה (להלן - התנאים המוקדמים):

- (1) אשרור מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי 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 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 או באשרור מקוון;
- (6) קובץ מפת המדידה להיתר שמסר המהנדס כאמור בתקנה 20(ב), אלא אם כן פטר המהנדס את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר לפי תקנה 13; ואולם אם תוקף המידע להיתר ארוך משנתיים, יצורף קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך, מעודכן לשנתיים האחרונות לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר;
- (7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה;
- (8) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה. אפשר שקובץ זה יכלול בקובץ התכנית הראשית כמפורט בתוספת;
- (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 או אישור חתום בדבר 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 158א(א) לחוק;
- (15) העתק כל מסמך שנקבע בדיון או בתכנית כי הגשתו היא 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, הודעה על כוונתו להגיש את אותה בקשה להיתר.
- (19) בבקשה להיתר הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית -
- (א) פירוט הסטייה המבוקשת;
- (ב) פירוט הנימוקים לצורך בסטייה המבוקשת.
- (ב) לא מונה עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, רשאי המהנדס לדרוש מינוי עורך משנה כאמור.

34. מסמכים וצורפות נוספים

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

35. סמכות המהנדס להיתר או לפטור מהגשת נספחים ומסמכים

סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין

[תיקון התשפ"ב (מס' 4)]

המהנדס רשאי -

- (1) להתיר הגשת נספחים לבקשה בקנה מידה שונה מן האמור בתוספת הראשונה;
- (2) להתיר הגשת תכנית ראשית אשר אינה עומדת בהוראות התוספת הראשונה 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. הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

(תיקונים: התשע"ח, התש"ף)

- (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 או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; 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).
- (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 א1 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:

(1) במקרקעי ישראל לא יינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנת משנה זו;
(2) עורך הבקשה יפנה לרשות מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתה למתן היתר בצירוף מסמכי הבקשה להיתר והחלטת רשות הרישוי כאמור בתקנה 42(א) או החלטת הוועדה המקומית כאמור בתקנה 109, לפי העניין;
(3) רשות מקרקעי ישראל תשיב לעורך הבקשה בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה, ואם יש צורך תפרט את הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה למתן היתר ורשאית היא להתנות את הסכמתה בתנאים;
(4) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת כאילו לא נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר;

(5) לא ניתנה תשובת רשות מקרקעי ישראל בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה כאמור בתקנת משנה (3), יחל מניין 90 הימים כמשמעותם בפסקה (4), ולגבי המקרים המפורטים בפסקה (6) יחל מניין 90 הימים כמשמעותם באותה פסקה;

(6) על אף האמור בפסקה (4), לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים, כמשמעותם בסעיף 145א(א) לחוק, מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת, לגבי בקשה להיתר שרשות מקרקעי ישראל הודיעה לגביה שהיא מהמקרים המפורטים להלן, כהודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא אינה מתנגדת לבקשה להיתר:

(א) בקשה להיתר לשינוי או לתוספת לדירת מגורים קיימת מהוונת בבנייה רוויה; לעניין זה, "בנייה רוויה" - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או ראויות להירשם כבית משותף לפי סעיף 142 לחוק האמור ;

(ב) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שניתנה לגביו הודעה של רשות מקרקעי ישראל על כך שהוקנו זכויות הבעלות בו לפי סעיף 4ז לחוק רשות מקרקעי ישראל;

(ג) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שנרכשו לגביו, במסגרת הליך של מרכז פומבי, מלוא זכויות הבנייה הקיימות וכן שולמה מלוא התמורה בעד אפשרויות תכנוניות עתידיות בנכס; בפסקה זו, "נכס מקרקעין" - כהגדרתו בסעיף 4ז לחוק רשות מקרקעי ישראל;

(7) אין בפסקאות (4) או (6) כדי לגרוע מזכותה של רשות מקרקעי ישראל לפי כל דין, לרבות הזכות לגבות תמורה בעד הבנייה או השימוש בקרקע.

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

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

(2) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאינם 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 שאינם 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. התנגדות בעל זכות במקרקעין

סימן ד': בדיקת התנאים המוקדמים

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.

סימן ד': בדיקת התנאים המוקדמים

38. בדיקת התנאים המוקדמים

(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.

(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. העברת בקשה הכוללת שיטת בנייה חדשה למשרד הבינוי

סימן א': אופן הבקרה המרחבית

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

(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. בדיקת התאמת הבקשה

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

- (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. עריכת שינויים בבקשה

סימן ב': החלטת רשות הרישוי

(תיקון התשפ"ג)

(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.

(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.

(1ג) עורך הבקשה רשאי להגיש, במועד האמור בתקנות משנה (ג), בקשה לסטייה מהוראות תוכנית לגבי שינוי שהתבקש כאמור בתקנות משנה (א) או (ב), אם ניתן להגיש באותו עניין בקשה לסטייה מהוראות תוכנית; הבקשה תכלול את האמור בתקנה 33(א)19 ולאחר שהתקיים לגביה האמור בתקנה 36.

(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 וטרם מתן החלטת רשות הרישוי בבקשה.

סימן ב': החלטת רשות הרישוי

42. החלטת רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר

(תיקונים: התשע"ח, התשפ"א, התשפ"ג)

(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.

(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 158כא לחוק,

אם הדבר נדרש לפי כל דין;

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

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

(4) במקרקעי ישראל - קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

(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 שאינן בסמכות מכון בקרה, ונדרשו אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא 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(2ג) לחוק, רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה -

(1) דגשים למכון הבקרה בנושאים המוגעים 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 תעודת גמר, אשר יהוו תנאים בהיתר.

(1ד) רשות הרישוי תחליט בבקשה להיתר הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית, לאחר שהונחה לפניה חוות דעת

המהנדס כאמור בסעיף 145(ב)(2)(א) לחוק, ותנמק את החלטתה.

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

ויחולו הוראות תקנה 68.

43. הכרעה בהתנגדויות

- (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. החלטת רשות הרישוי לדחות בקשה להיתר

(תיקון התשפ"ג)

- (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;
 - (4) רשות הרישוי דחתה את הבקשה לסטייה מהוראות תוכנית.
- (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).
- (ג) החליטה רשות הרישוי לדחות את הבקשה להיתר אך ורק בשל אחד מאלה, רשאי עורך הבקשה להגיש בקשה להיתר מתוקנת בהתאם להחלטת רשות הרישוי, שתיקלט במועד הגשתה:
- (1) רשות הרישוי דחתה את הבקשה לסטייה מהוראות תוכנית, כולה או חלקה;
 - (2) רשות הרישוי דחתה בקשה בנושא מסוים, כולה או חלקה, שלגביו נדרשה החלטת רשות הרישוי לפי התוכנית המפורטת שלפיה הוגשה הבקשה להיתר.

45. החלטת רשות הרישוי

החלטת רשות הרישוי תונחה על פי שיקולים תכנוניים הנבעים מהוראות התכניות החלות, החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד, ויצוין בה המועד להגשת ערר על ההחלטה ומענה של ועדת הערר.

46. תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר

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

(תיקונים: התש"ף (מס' 2), התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2))

- (א) תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שהתקבלה.
- (ב) מבקש הבקשה להיתר רשאי להגיש למהנדס בקשה להארכת תוקפה של החלטה כאמור לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שנה, לא יאוחר מ-15 ימים לפני פקיעת תוקפה.
- (ג) הוגשה בקשה כאמור, יחליט המהנדס בבקשה בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו.
- (ד) לא השיב המהנדס לבקשה כאמור בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו, יוארך תוקף ההחלטה לשנה נוספת.
- (ה) ² (בוטלה).

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

47. בקשה שלא מבוקרת במכון בקרה

(תיקונים: התשע"ח, התשפ"ב)

היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאין בסמכות מכון בקרה, לא יחולו עליה תקנות 49 עד 52, ויחולו הוראות אלה:

- (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. תשובת גורם מאשר

סימן ב': קליטת הבקשה להיתר במכון הבקרה

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

סימן ב': קליטת הבקשה להיתר במכון הבקרה

49. העברת בקשה להיתר למכון הבקרה

סימן ג': בקרת תכן

(תיקון התשפ"ב)

(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 מבקש הבקשה 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.

(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. התקשרות ובקרת תכן במכון בקרה

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

51. דוח מסכם של מכון הבקרה

סימן א': בדיקת המהנדס

(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.

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

חלק ו': מתן ההיתר

סימן א': בדיקת המהנדס

52. דוח עורך הבקשה

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).

53. בדיקת התאמה לתנאים מרחביים

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.

54. פירוט התשלומים הנדרשים

סימן ב': מתן היתר

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.

סימן ב': מתן היתר

55. מתן היתר

(א) שולמו החיובים או ניתנו הערבויות להבטחת התשלומים כאמור בסעיף 145(ד1) לחוק, תיתן רשות הרישוי את ההיתר בתוך 5 ימים ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בתקנות אלה.
(ב) התקיימו התנאים כאמור בסעיף 145(ד2) 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. תנאים בהיתר

(א) על היתר יחולו הוראות אלה:

- (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 תיווסף 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. חובת קיום הוראות תכן הבניין

(תיקון התשפ"ב)

- (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 להתקנם 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 השימור של האתר;
- (2) הוגשה חוות דעת של בעל מקצוע כהגדרתו בתוספת החמישית לתקנות בקשה להיתר הקובעת כי אין בסטייה המבוקשת מן ההוראות הקיימות כדי לפגוע בבטיחות המבקרים והמשתמשים באתר, 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 כהגדרתו בתוספת החמישית לתקנות בקשה להיתר 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. ערובה להבטחת קיום תנאי ההיתר

- רשות הרישוי תתנה מתן היתר בנייה לתוספת לבניין קיים, שינוי 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. תוקפו של היתר

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2), התשפ"ב]

- (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

(א1) ³-(בוטלה).

(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) אם ההיתר הוא לשימוש או לשימוש חורג ולא הוחל בשימוש, בתוך שנה מיום מתן ההיתר, יפקע ההיתר.
(ד) (נמחקה).

60. חידוש או הארכת היתר

(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. ההיתר ועותקיו

(תיקונים: התש"ף, התשפ"ב)

(א) טופס ההיתר ייחתם בחתימה אלקטרונית מאושרת של רשות הרישוי; 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 לביקורת 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. בקשה לחסות פרטי היתר

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:

(1) ההיתר או חלק ממנו מגלה פרטים הפוגעים בפרטיותו של אדם;

(2) בשל קיומו של סוד מסחרי;

(3) מטעמים של ביטחון הציבור;

(4) מטעמי ביטחון המדינה.

63. החלטה בבקשה לחסות היתר

(א) המהנדס והיועץ המשפטי של הוועדה יחליטו בבקשה לחסות היתר לפי תקנה 62(1) עד (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. בקשה לחסות היתר מטעמי ביטחון

סימן ג': אגרות וערבות

(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.

סימן ג': אגרות וערבות

65. אגרת מידע להיתר

המבקש מידע להיתר יצרף לבקשתו אישור המעיד כי שולמה לרשות הרישוי אגרה כאמור בתקנות התכנון והבנייה (מסירת מידע), התשמ"ט-1989.

66. אגרת היתר

טרם מתן היתר יימסר למהנדס אישור המעיד כי שולמה לרשות הרישוי אגרה באופן ובשיעור הקבוע בתוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.

67. פיקדון

עם הגשת בקשה להיתר יצרף מגיש הבקשה אישור המעיד כי שולם פיקדון לפי התוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.

68. בקשה להחזר פיקדון

על בקשה להחזר פיקדון יחולו הוראות התוספת השלישית לתקנות בקשה להיתר.

69. הצמדה למדד

(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 הקודם, ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר

תחילתן של תקנות אלה המדד שפורסם בחודש מאי 2016.

70. ערבות לביצוע תנאי ההיתר לתוספת, שינוי או תיקון בניין קיים

סימן א': מינויים נדרשים

(תיקון התשפ"ב)

- (א) בהיתר בנייה להוספה לבניין קיים, שינוי או תיקונו יפקיד בעל ההיתר אצל הוועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית (להלן - הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר; סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 69.
- (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 שלושה ימים לפחות טרם פקיעתה.
- (ה) רשות הרישוי תחזיר לבעל ההיתר את הערבות, עם מתן תעודת גמר, אלא אם כן החליטה 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. חובת מינוי בעלי תפקידים

- (א) לא תבוצע בנייה או עבודה לפי היתר אלא לאחר שבעל ההיתר מינה את בעלי התפקידים שלהלן ומסר הודעה על כך לרשות הרישוי:
- (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 בקרה של מכון בקרה.
- (ב) בעל ההיתר רשאי למנות, נוסף על האחראי לביקורת על הביצוע כאמור בתקנה משנה (א)(1), אחראים נוספים לביקורת על הביצוע ויחולו לעניין זה הוראות תקנה 28, ובלבד שהודעה על מינוים תצורף לבקשה להתקשרות עם מכון הבקרה ולבקשה לאישור תחילת עבודות.

72. חתימה על קבצים

סימן ב': התקשרות עם מכון הבקרה

- 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.

73. התקשרות עם מכון בקרה

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.

74. הודעת מכון הבקרה

סימן ג': אישור תחילת עבודה

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

סימן ג': אישור תחילת עבודה

75. חתימת האחראי לביקורת על הביצוע

(תיקון התש"ף)

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

76. פנייה לאישור רשות הרישוי למסירת ההודעה

[תיקון התשפ"ב (מס' 4)]

(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:

(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;

(6) קובץ תוכנית ארגון אתר, חתומה ביד הקבלן, אלא אם כן נכתב בהיתר שלא נדרשת תוכנית כאמור.

(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. בדיקת רשות הרישוי

[תיקון התשפ"ב (מס' 4)]

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

(ב) מצאה רשות הרישוי במסמכים המפורטים בתקנה 76 ליקוי, טעות, חוסר בהירות או חריגה מהוראות התכנית או מן 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

מתום התקופה כאישור תחילת עבודה, ובלבד שצורפו לה הצרופות הנדרשות בתקנות אלה, והתמלאו התנאים שנקבעו בהיתר, בתכנית, בחיקוק ובמידע להיתר.

78. אישור רשות הרישוי

(תיקון התשפ"ב)

(א) אישרה רשות הרישוי את תחילת העבודה, תשלח הודעה על כך לבעל ההיתר.
(ב) הודעה כאמור תכלול אישור זמני לחיבור לתשתית לצורך ביצוע העבודות.
(ג) קובץ אלקטרוני חתום של האישור יועבר באופן מקוון למכון הבקרה, לעורך הבקשה, לאחראי ביקורת 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. ביצוע בשלבים

סימן ד': שילוט באתר הבנייה

(תיקון התשפ"ב)

(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 בקרת ביצוע של מכון בקרה;
(2) תכניות עדכניות לארגון אתר; התוכניות יהיו חתומות ביד הקבלן שמונה לפי תקנה 71(א)(2);
(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 מתום 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. שלט באתר הבנייה

סימן א': בקרת מכון בקרה

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. אופן בקרת ביצוע על ידי מכון הבקרה

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

82. בקרת ביצוע מרחבית

סימן ב': בקרת רשות הרישוי

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

סימן ב': בקרת רשות הרישוי

83. דוח מסכם של מכון בקרה

סימן ג': בקרת בעל ההיתר ונציגיו

(א) רשות הרישוי, באמצעות מפקחים שהוסמכו לפי סעיף 257א לחוק, תערוך באתר בקרה במהלך ביצוע העבודות בעניינים המפורטים בתקנה 40 (להלן - 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. אישור לשיטת בנייה חדשה

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.

85. סימון העמדת הבניין

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

86. תפקיד האחראי לתיאום עם מכון הבקרה

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:

(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. תפקידי האחראי לביקורת על הביצוע וסמכויותיו

(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).

(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. עריכת ביקורת בשלבים נוספים

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.

89. דיווח האחראי לביקורת

(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.

(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 שנסייבות העניין מצדיקות זאת, ובלבד שאין בדחיית המועד כדי לפגוע ביעילות הביקורת.

90. תחולה על האחראי לביצוע השלד

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 בנזיקין על אי-קיום הוראות חלק זה.

90א. שמירת אחריות קבלן

סימן ד': פיקוח עליון

(תיקון התשע"ח)

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.

סימן ד': פיקוח עליון

91. ביצוע פיקוח עליון על הבנייה

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.

92. פירוט הפיקוח העליון

מבצע פיקוח עליון יבצע פעולות אלה:

- (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 התכנון, ככל שישנם, בזמן ביצוע הבנייה.

93. פיקוח עליון על

הפיקוח העליון על בניית שלד הבניין יכלול פעולות אלה:

- (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. אופן ביצוע הפיקוח העליון

סימן א': בקשה לקבלת תעודת גמר

הפיקוח העליון יבוצע באופן זה:

- (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

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

- (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 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין;
 - (5) אישור מורשה נגישות, אם נדרש לפי סעיף 158ו(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 וכלל שנקבעו.
- (ב) היתה הבקשה מסוג הבקשות שלגביהן קבע שר האוצר כי לא נדרשת בהן בקרה של מכון בקרה או שאין בסמכות מכון בקרה, יצורפו לבקשה גם כל אלה:

- (1) אישורי גורמים מאשרים לפי סעיף 158כא(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;
- (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. השלמת תשלומים על פי החיובים

סימן ב': מתן תעודת גמר

- (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. בדיקת רשות הרישוי

(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. מתן תעודת גמר לאחר השלמת התשלומים

סימן ג': השלמת פרטים וערובות

(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. השלמה מאוחרת

(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. ערבות להשלמת ביצוע העבודות

[תיקונים: התש"ף (מס' 3), התשפ"א (מס' 2)]

(א) להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר ימציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסכום ולמשך התקופה שיוורה 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.

(ה) ⁴ (בוטלה).

101. חילוט כספי הערבות הבנקאית

(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 ט'1: הליך רישוי להוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים

101א.
הגדרה
5

[תיקון התשפ"ב (מס' 2)]

בחלק זה, "הוספת מרחב מוגן דירתי" - הוספת מרחב מוגן דירתי אחד או יותר, לבניין קיים המשמש למגורים, בשטח המזערי הקבוע ברישה לתקנה 197א בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, וכן התוספת הנדרשת לצורך פתיחה כלפי חוץ של דלת ההדף של המרחב המוגן הדירתי הנדרשת לפי סימן ב' בפרק ג' בחלק ג' באותן תקנות.

101ב.
הליך רישוי להוספת מרחב מוגן דירתי
5

[תיקון התשפ"ב (מס' 2)]

על בקשה להיתר הכוללת הוספת מרחב מוגן דירתי בלבד יחולו תקנות אלה בכפוף לאמור להלן:

- (1) על אף האמור בתקנה 10, מבקש ההיתר לא יהיה חייב להגיש בקשה לקבלת מידע;
- (2) על אף האמור בתקנה 33(א)(6), קובץ מפת מדידה להיתר יכול שיכלול רק את אלה:
 - (א) סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת המרחב הדירתי המוגן;
 - (ב) מיפוי מפורט בתחום 5 מטרים לפחות מכל צדדיו של המרחב הדירתי המוגן ועד גבול המגרש בשתי פאות המגרש הסמוכות ביותר למיקום הוספת המרחב הדירתי המוגן;
 - (ג) סימון של מיקום חיבורן של כל התשתיות הקיימות במגרש למרחב הציבורי הגובל במגרש;
- (3) על אף האמור בתקנה 33(א)(7) ובתוספת, תכנית ראשית יכול שתכלול רק את אלה:
 - (א) תכנית תנוחה שתיערך בקנה מידה 1:100 ותכלול: תכנון הוספת המרחב המוגן הדירתי על רקע חלק הבניין שאליו מתחברת אותה תוספת; מיקום פתח הכניסה למרחב המוגן ומיקום הפתחים בקירות; סימון מיקום חתכים על גבי התכנית;
 - (ב) חתך אנכי בקנה מידה 1:100 לאורך הבנייה דרך תוספת המרחב המוגן הדירתי ולכל גובה הבניין;
 - (ג) חזיתות המרחב המוגן הדירתי בקנה מידה 1:100 המציגות את מיקום תוספת המרחב המוגן הדירתי, פתחים וחומרי הגמר של הקירות החיצוניים של תוספת המרחב המוגן הדירתי;
- (4) על אף האמור בתקנה 33(א)(8), קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה יכול שיכלול רק את שטחי

הבנייה המבוקשים בכל אחת מקומות הבניין בצירוף טבלה המסכמת את שטחי הבנייה המבוקשים;
(5) על אף האמור בתקנה 36(ה), היתר במקרקעי ישראל אינו טעון הסכמת רשות מקרקעי ישראל;
(6) בלי לגרוע מן האמור בתקנה 56, רשות הרישוי תקבע בהיתר הוראות ותנאים למהלך ביצוע העבודה לענין מניעת מפגעים, שביצועם ייחשב תנאי למתן תעודת גמר;
(7) על אף האמור בתקנה 71, בעל ההיתר אינו נדרש למנות אחראי לביקורת על הביצוע בהתקיים אחד מאלה:

(א) העבודה כוללת הוספת מרחב מוגן דירתי בשתי קומות לכל היותר;

(ב) העבודה מבוצעת על ידי המדינה או מי מטעמה;

(8) על אף האמור בתקנה 95(א), בקשה לקבלת תעודת גמר תוגש בידי עורך בקשה, אם לא מונה אחראי לביקורת על הביצוע כאמור בפסקה (7), ולא נדרש לצרף לה את המסמכים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) לאותה תקנה.

101.ג.
סייג לתחולה
6

[תיקון התשפ"ב (מס' 2)]

תקנה 101ב, למעט פסקה (5), לא תחול על -

- (1) בקשה להיתר בבניין הכלול בתחום אתר המיועד לשימור לפי תכנית מאושרת או ברשימת אתרים כמשמעותה בסעיף 12 בתוספת הרביעית לחוק;
- (2) בקשה להיתר אשר בשל הבנייה המבוקשת בה חלה חובת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לפי תקן ישראלי ת"י 413: תכן עמידות מבנים בפני רעידות אדמה;
- (3) בקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה;
- (4) בקשה להיתר בבניין שבו שתי קומות לפחות ושתי דירות לפחות, אם התוספת המבוקשת יוצרת בנייה שאינה רצופה ממפלס הקרקע כלפי מעלה, זולת אם נקבע בהנחיות מרחביות החלות על המקרקעין שבנייה כאמור היא מותרת;
- (5) בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג לפי סעיף 146 לחוק או הקלה לפי סעיף 147 לחוק או שהיא טעונה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר.

חלק י': הקלה ושימוש חורג

סימן א': בקשה להקלה או לשימוש חורג

102. החלת הוראות התקנות על בקשה להקלה או להתרת שימוש חורג

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

103. סייג למתן הודעה לבעלי זכויות בקרקע

(תיקון בתשפ"א)

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 36(ה).

104. הגשת בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או לשימוש חורג

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).

סימן ב': פרסום

105. הפקת נוסח לפרסום על ידי רשות הרישוי

(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.

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

106. הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

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

(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. השלמת בדיקת התנאים המוקדמים

(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.

(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. בדיקת התאמת הבקשה

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.

109. החלטת הוועדה

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

(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. הודעה לרשות מקרקעי ישראל

(תיקון התשפ"א)

(בוטלה).

111. הודעת המהנדס

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

(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. החלפה והתפטרות עורך בקשה ועורכי משנה

(תיקון התשפ"ב)

(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.

(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. שינויים בתחום האחריות לעריכה

(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:

(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. החלפת בעלי תפקידים

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.

115. התפטרות בעלי תפקידים

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).

116. התפטרות אחראי לביקורת ומינוי אחר במקומו

(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.
(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. שמירת התחייבויות חוזיות

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

118. אחריות בנזיקין

לעניין סעיף 63 לפקודת הנזיקין²⁸, החיובים שהוטלו על אחראי לביקורת על הביצוע נועדו גם להגנתם של אלה העלולים להיפגע מביצועה של עבודת הבנייה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק, לתכניות או לתקנות האחרות שהותקנו לפי החוק.

חלק י"ב: אגרות

119. שיעור אגרה ואופן תשלומה

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

חלק י"ב: הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר

סימן א': פרשנות והוראות כלליות

סימן א': פרשנות והוראות כלליות

119א. תחולה - מורשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

על הליך רישוי בנייה באמצעות מורשה להיתר יחולו הוראות חלק זה.

119ב. פרשנות חלק י"ב

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

חלק א', למעט תקנות 2(א) ו-4, יחול על הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר, בכפוף לאמור בחלק זה.

119ג.

הליך מקוון לפי חלק י"ב

7

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) כל בקשה, פנייה, תשובה והחלטה לפי חלק זה תיערך באופן מקוון.

(ב) כל פעולה כאמור בתקנת משנה (א) המבוצעת כלפי רשות הרישוי או שמבצעת רשות הרישוי, תבוצע באמצעות מערכת רישוי זמין, בכפוף לתקנה 122(ב).

119ד. פרסום טפסים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

מנהל מינהל התכנון יפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון את צורתם ונוסחם של טפסים לפי הפרטים שנקבעו בחלק זה.

119ה. אישור המהנדס לעניין תכן הבנייה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

בהליך רישוי בנייה באמצעות מורשה להיתר לא יידרש אישור המהנדס כאמור בחיקוקים אלה:

(1) פרטים 2.60(א), 3.2.20, 3.7.5.1, 3.8.29.3, 3.8.29.5 עד 3.8.29.7, 3.8.29.13 בתוספת השנייה

לתקנות בקשה להיתר;

(2) תקנה 29 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), התש"ף-2019;

(3) תקנה 15 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), התש"ף-2019.

119ו. הוראות ותנאים בסמכות המהנדס

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

סמכות רשות הרישוי לקבוע הוראות ותנאים לעניין ההיתר או ביצוע העבודה, אם נקבעה בתקנות לפי החוק, תהיה נתונה למהנדס, בהתייעצות עם יושב ראש הוועדה המקומית.

סימן ב': מידע נדרש להיתר

סימן ב': מידע נדרש להיתר

119ז. תחולת חלק ב'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

חלק ב' יחול על בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר ומסירת מידע למורשה להיתר בכפוף לסימן זה.

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

הרצה להגיש בקשה להיתר לפי פרק ה'4 לחוק, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר; מורשה להיתר יערוך בקשה כאמור.

119ט. פרטי הבקשה למידע למורשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

בקשה לקבלת מידע למורשה להיתר תכלול את הפרטים האלה נוסף על האמור בתקנה 11:

(1) פירוט אם מדובר בהקמת בניין חדש או בתוספת לבניין קיים;

(2) בבקשה הכוללת תוספת לבניין קיים -

(א) פירוט מיקום התוספת ושטחי הבנייה המשוערים;

(ב) המורשה להיתר רשאי לפרט בבקשה, לכל היותר, שתי חלופות אפשריות לבניית התוספת.

119י. צרופות לבקשה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

המורשה להיתר רשאי לצרף לבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר -

(1) פרטים נוספים בנוגע לעבודה או לבנייה המבוקשת כדוגמת סקר עצים;

(2) בקשה לקבל מידע בנושא מסוים;

(3) בקשה לקבל אישור או הנחיה של המהנדס או של רשות הרישוי בעניין המצוי בסמכותם לפי דין.

119יא. בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

בקשה מתוקנת שהוגשה כאמור בתקנה 15(ה) תיקלט במועד הגשתה אף אם לא התמלא לגביה האמור בתקנות 11 ו-12, ובלבד שתחום מפת המדידה תואם לפרטי המקרקעין כאמור בתקנה 11(1) שפורטו בבקשה.

119יב. התייעצות עם גורמים מאשרים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

המורשה להיתר יתייעץ עם רשות הכבאות ועם משרד הבריאות כאמור בתקנה 18.

119יג. מסירת מידע להיתר

[תיקונים: התשפ"ב (מס' 5), התשפ"ג]

(א) המהנדס ימסור את המידע למורשה להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר.

(ב) המידע למורשה להיתר יכלול את המידע המפורט בתקנה 20(א), למעט האמור בפסקאות (2), (17), (18) ו-(20), וכן

את המידע כמפורט להלן:

(1) הוראותיהן של התוכניות המתנות הגשת בקשה להיתר או הוצאת היתר בתנאים;

(2) פירוט ההוראות הקבועות בתוכניות החלות על המקרקעין לעניין הבנייה המותרת בכל מגרש הכלול

בבקשה לקבלת מידע, ובכלל זה -

- (א) מספר הקומות וגובהן;
- (ב) שטחי הבנייה המותרים מעל ומתחת לקרקע וחלוקתם למטרות עיקריות, מטרות שירות ומרפסות;
- (ג) מספר יחידות הדיור ושטחן המרבי, המזערי והממוצע;
- (ד) קווי הבניין;
- (ה) מפלס הכניסה;
- (ו) גובה הבניין;
- (3) הוראות בנושא פינוי פסולת בנייה ובנושא מניעת מפגעים;
- (4) רשימת הנספחים והמסמכים שהם תנאי להגשת בקשה להיתר או למתן היתר מכוח חיקוק, תוכנית או הנחיות מרחביות, או שיידרשו להגשה בשלב בקרת התכנון;
- (5) מידע בדבר הצורך בצירוף חוות דעת סביבתית לבקשה להיתר לפי תקנה 15 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003;
- (6) מידע נוסף המצוי בידי המהנדס לעניין הפרטים הנוספים או הבקשה לקבל מידע, אישור או הנחיה כאמור בתקנה 119, אם צורפו לבקשה;
- (7) הוראות והנחיות שקביעתן נתונה לסמכות הוועדה המקומית או רשות הרישוי לפי דין, אם הן קיימות במועד מסירת המידע;
- (8) הוראות ותנאים שהמהנדס מוסמך לקבוע לפי כל דין לעניין ההיתר או ביצוע העבודה, ובכלל זה לפי תקנה 119, כדוגמת בנייה במרווח כאמור בחלק ד' לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר והתקנת מקומות חניה כאמור בתקנה 2א, 2ה ו-2 לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983;
- (9) אם אושרה תוכנית בינוי במקרקעין, המהנדס יצרף את התוכנית האמורה.
- (ג) מצא המהנדס כי אין בידו לתת הוראות, הנחיות או תנאים או לתת אישור, כאמור בתקנת משנה (ב)(6) או (8), על בסיס הפרטים והמסמכים שהוגשו לו בבקשה לקבלת מידע למורשה להיתר, יפרט המהנדס את העניינים שאינו יכול לתת הוראות לגביהם או שאינו יכול לאשר בשל העדר הפרטים או המסמכים כאמור.
- (ד) פורטו בבקשה חלופות כאמור בתקנה 119ט(2)(ב), ימסור המהנדס מידע למורשה להיתר כאמור בתקנה זו לגבי כל אחת מהחלופות.

119 י.ד. אי-מסירת מידע במועד

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

- (א) לא נמסר המידע להיתר המפורט בתקנה 119 יג(ב)(1) עד (5), מורשה להיתר אינו רשאי לתת היתר, ואולם ניתן להגיש בקשה להיתר לרשות הרישוי, שאינה באמצעות מורשה להיתר, ותקנה 24 תחול על בקשה כאמור.
- (ב) לא נמסר המידע להיתר המפורט בתקנה 119 יג(ב)(6) עד (9) או לא ניתנה תשובת המהנדס לבקשה לקבלת הבהרות כאמור בתקנה 119ט, רשאי מורשה להיתר להגיש בקשה להיתר ולתת היתר אף בלא מידע או הבהרות כאמור, אך אין בכך כדי לגרוע מחובתו להגיש בקשה להיתר לפי כל דין ולעמוד בכל הוראות חיקוק, תוכנית והנחיות מרחביות החלות על המקרקעין.

119טו. הבהרות למידע

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

- (א) מורשה להיתר רשאי להגיש למנהנדס, בכל עת עד להגשת הבקשה להיתר וכל עוד המידע להיתר הוא בתוקף, בקשה לקבלת הבהרות בנוגע למידע שנמסר וכן בקשה למתן אישור, הוראות או הנחיות בנושא הנתון לסמכות המנהנדס או רשות

הרישוי לפי כל דין.

(ב) המהנדס ישיב לבקשה בתוך 10 ימים מהמועד שהוגשה לו, ויראו את תשובת המהנדס כחלק מהמידע שנמסר.
(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), המהנדס רשאי, בתוך התקופה האמורה בתקנת משנה (ב), לדרוש הגשת פרטים ומסמכים נוספים לצורך מתן ההבהרות שהתבקשו.
(ד) הוגשו פרטים ומסמכים כאמור וראה המהנדס כי לא הוגשו כל הפרטים והמסמכים שהתבקשו, ישלח למורשה להיתר הודעה בתוך 5 ימים מיום הגשת המסמכים, ובה יפורטו הפרטים והמסמכים החסרים; הוגשו פרטים ומסמכים כאמור ולא הודיע המהנדס כי חסרים פרטים או מסמכים, יראו בתום אותה תקופה כאילו הוגשו כל הפרטים והמסמכים שנדרשו.
(ה) דרש המהנדס פרטים ומסמכים נוספים כאמור בתקנת משנה (ג), ישיב המהנדס לבקשה לקבלת ההבהרות בתוך 5 ימים מיום שהוגשו לו הפרטים והמסמכים שנדרשו כאמור בתקנת משנה (ד).

סימן ג': הגשת בקשה להיתר ולקבלת פירוט החיובים

סימן ג': הגשת בקשה להיתר ולקבלת פירוט החיובים

1119.ז. תחולת חלק ג'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

סימן א' בחלק ג' ותקנות 30 ו-36(ו) יחולו על בקשה להיתר באמצעות מורשה להיתר בכפוף לאמור בסימן זה.

1119.ז. מינוי מורשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מבקש ההיתר ימנה מורשה להיתר, והוא יהיה עורך הבקשה להיתר.
(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), לאחר מתן אישור תחילת עבודות, ניתן שהמורשה להיתר לא יהיה עורך הבקשה.

1119.ח. הגשת הבקשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי את הבקשה להיתר, כאמור בסעיף 158(א) לחוק, אשר תכלול את הפרטים והמסמכים האלה:

- (1) אשרור מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי מבקש ההיתר כי הוא מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה;
- (2) פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים;
- (3) פרטי הבקשה, לרבות תיאור העבודה, השימוש והתוכניות שלפיהן הוגשה הבקשה;
- (4) קובץ תוכנית ראשית;
- (5) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש, לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה; אפשר שקובץ זה יכלול בקובץ התוכנית הראשית;
- (6) תצהירים כמפורט בסעיף 158(ב) לחוק;
- (7) בקשה לקבלת פירוט החיובים כאמור בסעיף 158(ג) לחוק;
- (8) קובץ מפת המדידה להיתר שמסר המהנדס כאמור בתקנה 20(ב), אלא אם כן פטר המהנדס את מבקש המידע להיתר מהגשת מפת מדידה להיתר לפי תקנה 13; ואולם אם תוקף המידע להיתר ארוך משנתיים, יצורף קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך, מעודכן לשנתיים האחרונות לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר.

(ב) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי את הבקשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א) לאחר שיש בידיו אשרור מקוון להצהרה או הצהרה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין כי הם מסכימים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.

(ג) מועד הגשת הבקשה כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לענין כל דין, כמועד קליטת הבקשה להיתר וכמועד שבו התקבלה החלטה לאשר את הבקשה להיתר כאמור בתקנה 42.

119 י"ט. מסירת פירוט החיובים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) רשות הרישוי תמסור את פירוט החיובים בתוך 45 ימים ממועד שנמסרו לה כל הפרטים כאמור בתקנה 119 י"ח הנדרשים לשם חישוב החיובים.

(ב) ראה המהנדס כי לא הוגשו כל הפרטים כאמור בתקנה 119 י"ח, הנדרשים לרשות הרישוי לשם חישוב החיובים, ישלח המהנדס למורשה להיתר הודעה, בתוך 5 ימים מיום שהוגשה הבקשה להיתר, ובה יפורטו הפרטים החסרים; לא הודיע המהנדס כי חסרים פרטים, יראו את הפנייה לקבלת פירוט החיובים ככוללת את כל הפרטים הנדרשים לשם חישוב החיובים.

(ג) בעת הגשת הבקשה להיתר כאמור בתקנה 119 י"ח, המורשה להיתר יעביר לספק המים את הפנייה לקבלת פירוט החיובים כאמור בתקנה 119 י"ח(א)(7) בצירוף המסמכים האמורים בפסקאות (4) ו-(5) באותה תקנה, לשם חישוב החיובים שמבקש ההיתר מחויב לשלם לספק המים לפי הוראות כל דין.

(ד) ספק המים ימסור למורשה להיתר ולרשות הרישוי את פירוט החיובים בתוך 30 ימים מיום שנמסרו לו כל הפרטים כאמור בתקנת משנה (ג) הנדרשים לו לשם חישוב החיובים, ותחול תקנת משנה (ב) בשינויים המחויבים.

119 כ. הסכמת רשות מקרקעי ישראל

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

תקנה 36(ה) תחול לענין קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההיתר כאמור בסעיף 158 מח(4) לחוק, ואולם על אף האמור בפסקה (2) באותה תקנה, המורשה להיתר יצרף לפנייה לרשות מקרקעי ישראל אך ורק את מסמכי הבקשה להיתר.

סימן ד': בקרת תכן

סימן ד': בקרת תכן

119 כא. תחולת חלק ה'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

תקנות 49(ב) ו-50 יחולו לענין בקרת תכן של בקשה להיתר באמצעות מורשה להיתר.

119 כב. פנייה לגורם מאשר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) בבקשה להיתר כאמור בסעיף 158 מח(2)(ב) לחוק, המורשה להיתר יפנה לכל גורם מאשר מבין הגורמים המנויים בסעיף 158 כא לחוק, אם נדרש אישורו או התייעצות עימו כתנאי למתן היתר לפי כל דין.

(ב) גורם מאשר כאמור ימסור את עמדתו בתוך 30 ימים מיום שהופנתה אליו בקשה כאמור.

119 כג. בקרת תכן במכון בקרה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) בבקשה להיתר כאמור בסעיף 158מח(2)(א) לחוק, יתקשר מבקש הבקשה עם מכון בקרה ויגיש למכון הבקרה את הבקשה להיתר ואת כל המסמכים והצורפות הנדרשים לפי תקנות עבודת מכון בקרה, וכן את המסמכים שפורטו במידע למורשה להיתר שיש להגישם למכון הבקרה.

(ב) ביצע מנהל בקרת התכן בקרת תכן לבקשה, יודיע על כך למורשה להיתר ולמבקש ההיתר ויצרף להודעתו דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.

119כד. עדכון פירוט החיובים בעקבות בקרת תכן

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) נמסר פירוט החיובים למורשה להיתר כאמור בתקנה 119יט טרם ביצוע בקרת תכן כאמור בסימן זה ונערכו שינויים בשטחי הבנייה המבוקשים בעקבות בקרת התכן שיש בהם כדי לשנות את חישוב החיובים, יפנה המורשה להיתר לרשות הרישוי ולספק המים בצירוף פירוט השינויים שנערכו ויבקש לקבל פירוט חיובים מעודכן.

(ב) רשות הרישוי תמסור למורשה להיתר את פירוט החיובים המעודכן בתוך 45 ימים ממועד פניית המורשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א).

(ג) ספק המים ימסור למורשה להיתר ולרשות הרישוי את פירוט החיובים המעודכן בתוך 30 ימים ממועד פניית המורשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א).

(ד) ניתן היתר בלי ששולמו החיובים, כולם או חלקם, אין בכך כדי לגרוע מחובתו של החייב בתשלום החיובים.

סימן ה': מתן היתר בידי מורשה להיתר

סימן ה': מתן היתר בידי מורשה להיתר

119כה. תחולת חלק ו'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

תקנות 56(ב), 57(א), (ב) ו-(ה), 59(א) ו-(ב), 60(ג), 61(ג) ו-(ה) ו-62 עד 64 יחולו על היתר שנותן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר".

119כו. מתן ההיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

בתוך שלוש שנים ממועד הגשת הבקשה כאמור בתקנה 119יח, המורשה להיתר ייתן את ההיתר לפי סעיף 158נב(א) לחוק, לאחר שבדק ומצא כי התקיימו כל ההוראות והתנאים המפורטים בסעיף האמור.

119כז. תנאים בהיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) המורשה להיתר יכלול בהיתר תנאים לצורך מתן אישור תחילת עבודות, תנאים למהלך ביצוע העבודה ותנאים למתן תעודת גמר, אם נכללו במידע להיתר או בחוות הדעת המסכמת של מכון הבקרה.

(ב) על ההיתר יחולו הוראות אלה:

(1) העבודה תבוצע לפי תקנות תכן הבניין והוראות כל דין;

(2) פסולת הבנייה תפונה אל אתר מורשה לפי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה, במהלך העבודה או

מייד לאחר השלמתה, אלא אם כן נאמר אחרת במידע שנמסר.

(ג) המורשה להיתר רשאי להוסיף בהיתר -

- (1) תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה שנועדו להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו לפי ההיתר ולפי 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 שיש לו קשר עם העבודה המוצעת;
- (3) תנאים למתן תעודת גמר שנועדו להבטיח שהבנייה והעבודות בוצעו לפי ההיתר ולפי כל דין.

119כח. מסירת עותק של ההיתר לרשות הרישוי

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) עם מתן ההיתר ימסור המורשה להיתר לרשות הרישוי עותק של ההיתר שנתן בצירוף המסמכים והצורפות האלה:

- (1) אישור מכון הבקרה כאמור בסעיף 145(ב) לחוק, כי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף חוות הדעת המסכמת של בקרת התכן ונספחי התכן כאמור בתקנה 45(ב) לתקנות עבודת מכון בקרה, או אישור של כל גורם מאשר כאמור בתקנה 119כב, לפי העניין;
- (2) אישור בדבר תשלום החיובים, אם נמסר למורשה להיתר פירוט החיובים, ואם לא נמסר פירוט החיובים - אישור בדבר תשלום היטל השבחה בשל ההיתר כאמור בסעיף 158נא(ז) או ערבביות להבטחת תשלום היטל השבחה כאמור;
- (3) נקבע בחיקוק או בתוכנית 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;

(4) העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתוכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר;

(5) בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה -

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

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

(ג) העתק אישור בעל השיטה כי מסר לגוף המוסמך, הודעה על כוונתו לתת את ההיתר.

(ב) המורשה להיתר ימסור, לבקשת רשות הרישוי וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר, כל מסמך נוסף שנדרש לפי דין כתנאי למתן ההיתר.

119כט. הארכת תוקף היתר מאת מורשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר שנתן את ההיתר יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

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

119ל. ההיתר ועותקיו

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) המורשה להיתר יחתום על טופס ההיתר; המורשה להיתר רשאי להוסיף להיתר נספחים שיהיו 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 מסירתו לרשות הרישוי.

סימן ו': אישור תחילת עבודות

סימן ו': אישור תחילת עבודות

119לא. תחולת חלק ז'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

תקנות 71, 74, 76(א), למעט פסקה (3), ו-80 יחולו לעניין אישור תחילת עבודות שנותן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר".

119לב. חתימה על קבצים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

קבצים שיגישו למורשה להיתר ולמכון הבקרה האחראי לביקורת על הביצוע, עורך הבקשה ועורכי משנה, יחתמו ביד מי שערך אותם, שיאשר בחתימתו כי המסמכים תואמים את היתר הבנייה.

119לג. בקשה לאישור תחילת עבודה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) לבקשה לאישור תחילת עבודה יצורפו הפרטים והמסמכים האלה, נוסף על האמור בתקנה 76(א):

(1) נספחים, צרופות ומסמכים אחרים שנכללו במידע למורשה להיתר שנמסר או בהיתר כי הם מהווים תנאי

למתן אישור תחילת העבודה;

(2) תוכנית ארגון אתר.

(ב) אם הבקשה היא מסוג הבקשות כאמור בסעיף 158מח(2)(ב) לחוק, יצורפו להודעה גם המסמכים האמורים בתקנות עבודת מכון בקרה.

119לד. מסירת הודעה לרשות הרישוי

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

הוגשה בקשה למתן אישור תחילת עבודה כאמור בתקנה 119לג, ומצא מורשה להיתר כי התקיימו התנאים שנקבעו למתן אישור תחילת עבודה בחיקוק, בהיתר, בתוכנית ובמידע למורשה להיתר, יודיע לרשות הרישוי על כוונתו לתת אישור כאמור ויצרף להודעה את כל אלה:

(1) מספר ההיתר שמבוקש לבצע עבודות לפיו ותוקפו;

(2) שם בעל ההיתר;

(3) תוכנית ארגון אתר.

119לה. הנחיות לתיאום תחילת העבודות

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

נמסרה הודעה לרשות רישוי כאמור בתקנה 119לד, רשות הרישוי רשאית לתת למורשה להיתר, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה לה ההודעה, הנחיות לתיאום תחילת העבודות בעניין שנכללו לגביו תנאי או הוראה במידע להיתר או בהיתר בנוגע לתיאום תחילת העבודות, וחל שינוי באותו עניין מאז שנכללו התנאי או ההוראה כאמור.

119לו. מתן אישור תחילת עבודות

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר ייתן אישור תחילת עבודות אם מצא שהתקיימו כל אלה:

(1) חלפו 7 ימים מיום שמסר הודעה לרשות רישוי מקומית על כוונתו לתת אישור תחילת עבודה כאמור בתקנה 119לד;

(2) בוצעו ההנחיות לתיאום תחילת עבודות שנתנה רשות רישוי, אם הורתה לבצען כתנאי למתן אישור תחילת עבודות.

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

(ג) קובץ אלקטרוני חתום של האישור יועבר באופן מקוון למכון הבקרה, לבעל ההיתר, לקבלן, לעורך הבקשה ולאחראי לביקורת על הביצוע.

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

(ה) עם מתן אישור תחילת עבודה, יעביר המורשה להיתר לרשות הרישוי קובץ אלקטרוני חתום של האישור בצירוף כל המסמכים שצורפו לבקשה לקבלת אישור תחילת עבודה.

119לז. שילוט באתר הבנייה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

השלט שיוצב באתר הבנייה יכלול, נוסף על האמור בתקנה 80, גם את פרטי המורשה להיתר.

סימן ז': ביצוע ובקרת ביצוע

סימן ז': ביצוע ובקרת ביצוע

119לח. תחולת חלק ח'

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

תקנות 82, 84 עד 87, 89 (א) ו-90, עד 94 יחולו על ביצוע ובקרת ביצוע של עבודה לפי היתר שנתן מורשה להיתר, ואולם בכל מקום, במקום "רשות הרישוי" יקראו "המורשה להיתר".

119לט. אופן בקרת ביצוע

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

מכון הבקרה יערוך בקרת ביצוע לעבודה לפי היתר כאמור בסעיף 158מח(2)(א) לחוק לפי תקנות אלה ותקנות עבודת מכון בקרה.

119מ. בקרת מורשה להיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר יערוך ביקורים באתר הבנייה במהלך ביצוע העבודות לצורך בדיקה אם העבודה נושא ההיתר מבוצעת לפי ההיתר ולפי אישור תחילת עבודות.

(ב) ביקורים כאמור בתקנת משנה (א) ייערכו במספר ובמועדים הדרושים למורשה להיתר כדי לבצע את תפקידו כאמור, ובמועדים אלה לפחות:

(1) בגמר שלד;

(2) בגמר ביצוע העבודות ולפני מתן תעודת גמר;

(3) בבנייה חדשה או בתוספת בנייה על הקרקע - גם בגמר היציקה של רצפת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

119מא. עריכת ביקורת בשלבים נוספים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

על אף האמור בתקנה 87, המורשה להיתר רשאי לחייב אחראי לביקורת על הביצוע לערוך ביקורת בשלבים נוספים או במועדים שיורה.

119מב. דיווח לרשות הרישוי

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) דיווח לרשות הרישוי על ביצוע עבודה או שימוש בניגוד להיתר, לתוכנית או לחוק, כאמור בסעיף 158נד(ב) לחוק, יכלול פרטים בדבר העבודה או השימוש כאמור, מהות החרیגה והיקפה.

(ב) מי שחלה עליו חובה לקיים פיקוח עליון על הבנייה, ימסור למורשה להיתר עותק מדיווח כאמור בתקנת משנה (א) שמסר לרשות הרישוי.

סימן ח': תעודת גמר

סימן ח': תעודת גמר

119מג. הגשת בקשה לתעודת גמר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) תקנה 95(א) תחול לעניין בקשה לקבלת תעודת גמר, ואולם הבקשה תוגש למורשה להיתר ולא ניתן לתת פטור מצירוף מפת עדות כאמור בפסקה (1) באותה תקנה.

(ב) אם הבקשה היא מסוג הבקשות כאמור בסעיף 158מח(2)(ב), יצורפו לבקשה גם המסמכים המפורטים בתקנה 95(ב).

119מד. מתן תעודת גמר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר ייתן תעודת גמר למי שהוא בעל היתר בתוקף, שהוא נתן או שנתן מורשה להיתר אחר, אם בדיק ומצא כי התקיימו כל אלה:

(1) התנאים האמורים בסעיף 158נג(א) לחוק;

(2) החייב בתשלום היטל השבחה המציא למורשה להיתר אישור כי שולם הפרש התשלום לתשלום היטל

השבחה כאמור בסעיף 158נא(ז) לחוק או שנמסרה לרשות הרישוי ערבות מתאימה להבטחת תשלומה, אם

הודיעה רשות הרישוי למורשה להיתר כי קיים הפרש לתשלום כאמור.

(ב) לצורך ביצוע הבדיקה כאמור בתקנת משנה (א)(1), המורשה להיתר רשאי להסתמך על -

(1) אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע לעבודה נושא ההיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות;

(2) חוות דעת מומחה בכל הנוגע לעניין שאינו בתחום מומחיותו של המורשה להיתר.

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

(ד) המורשה להיתר יעביר לרשות הרישוי עותק מתעודת הגמר שנתן בצירוף כל המסמכים האמורים בתקנה 119 מג ו-

119מד(ב)(2).

סימן ט': שינויים במהלך ביצוע העבודה

סימן ט': שינויים במהלך ביצוע העבודה

119מה. שינויים שמורשה להיתר רשאי להתיר במהלך ביצוע העבודה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר רשאי להתיר שינויים בהיתר שהוא נתן או שנתן מורשה להיתר אחר, במהלך ביצוע העבודה לפי ההיתר,

אם התקיימו כל אלה:

(1) השינויים נעשים בתוך תקופת תוקפו של ההיתר;

(2) בעל ההיתר נתן את הסכמתו לביצוע השינויים;

(3) השינויים דרושים, לצורכי התאמתו של ההיתר, במהלך ביצועה של העבודה;

(4) אין בשינויים תוספת לשטחי הבנייה הכוללים ולמספר הקומות שהותרו בהיתר;

(5) אם השינויים נוגעים לתכן הבנייה, ניתן אישור לביצוע השינויים כמפורט להלן:

(א) אישור מכון הבקרה, אם מכון בקרה מבצע בקרת ביצוע;

(ב) אם מדובר בעבודה שלא נדרשת בה בקרה של מכון בקרה או שאינה בסמכות מכון בקרה או בקר

מורשה, ניתן אישורו של גורם מאשר כאמור בסעיף 158כא(א) לחוק, אם נדרש אישורו לפי דין או לפי

המידע שנמסר למורשה להיתר לצורך מתן ההיתר ואם השינויים המבוקשים נוגעים לתחום התכן שלגביו

נדרש אישור;

(6) השינויים הם לפי החוק, התוכניות והמידע שנמסר למורשה להיתר;

(7) השינויים הם מסוג השינויים המפורטים בתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי

מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992.

(ב) היתר מורשה להיתר שינויים כאמור בתקנת משנה (א), יודיע על השינויים לרשות הרישוי ויצרף להודעה את מסמכי

ההיתר שבהם בוצעו השינויים, עם סימון השינויים.

(ג) רשות הרישוי רשאית, בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לה הודעה כאמור בתקנת משנה (ב), לתת הוראות לעניין תיאום

ביצוע העבודות בנוגע לשינויים שהותרו, אם בשל השינויים שהותרו חל שינוי בתנאי או בהוראה שנכללו באישור תחילת

עבודות.

סימן י': החלפה והתפטרות בעלי תפקידים

סימן י': החלפה והתפטרות בעלי תפקידים

119מו. תחולת חלק י"א

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) תקנות 113(א) ו-114(ב), 116 עד 118 יחולו לעניין הליך רישוי באמצעות מורשה להיתר, ואולם במקום "רשות הרישוי" ו"המהנדס" יקראו "המורשה להיתר".
(ב) תקנות 117 ו-118 יחולו על המורשה להיתר.

119מז. החלפה והתפטרות מורשה להיתר לפני מתן ההיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מבקש היתר רשאי להחליף את המורשה להיתר שמינה לפי סעיף 158מח(1) לחוק, באדם אחר המוסמך לשמש מורשה להיתר.

(ב) הוחלף מורשה להיתר לאחר שהועברה לרשות הרישוי הבקשה להיתר ולפני מתן ההיתר, יודיע המורשה להיתר החדש לרשות רישוי על מינוי במקום המורשה להיתר שהוחלף, ויצרף להודעתו את המינוי שנתן מבקש ההיתר וכן תצהיר כאמור בסעיף 158נ(ב)(1).

(ג) מורשה להיתר רשאי בכל עת לפני מתן ההיתר, להתפטר מתפקידו באמצעות מתן הודעה למבקש ההיתר.
(ד) אין בהתפטרותו של מורשה להיתר או בהחלפתו בלבד כדי לשחרר את המורשה להיתר ואת מבקש ההיתר מהתחייבותיהם לפי כל דין.

119מח. החלפה והתפטרות מורשה להיתר לאחר מתן ההיתר

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

(א) מורשה להיתר רשאי להתפטר מתפקידו לאחר מתן היתר באמצעות מתן הודעה לבעל ההיתר ולרשות הרישוי.
(ב) תחילתה של הודעת ההתפטרות היא 7 ימים לאחר מסירתה לידי בעל ההיתר.
(ג) התפטר מורשה להיתר, ימנה בעל ההיתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי; המינוי יהיה בהודעה לרשות הרישוי שתצורף לה הודעה של המורשה להיתר החדש על הסכמתו לשמש מורשה להיתר.
(ד) מיום מינוי יבוא המורשה להיתר החדש לעניין חלק זה, במקום המורשה להיתר.
(ה) כל עוד לא התמנה מורשה להיתר חדש לפי תקנה זו, רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של המורשה להיתר הקודם כעבודה שבוצעה שלא לפי היתר, אפילו בוצעה לפי שאר תנאי ההיתר.
(ו) תקנות משנה (ג) עד (ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על סיום תפקידו של מורשה להיתר בשל נבצרותו להמשיך למלא את תפקידו או בשל פיטוריו בידי בעל ההיתר.

119מט. התפטרות עורך משנה

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

התפטר עורך משנה לפני מתן ההיתר, לא ייתן מורשה להיתר היתר כל עוד לא הוחלף עורך המשנה, אלא אם כן עורך הבקשה נתן את הסכמתו לשמש עורך משנה לאותו העניין.

119נ. התפטרות בעלי תפקידים

[תיקון התשפ"ב (מס' 5)]

בעל תפקיד רשאי, בכל עת, להתפטר מתפקידו ותחול תקנה 112 בשינויים המחויבים; התפטר האחראי לביקורת על הביצוע או המורשה להיתר, לא ימשיך מכון הבקרה בביצוע בקרת תכן או בקרת ביצוע, כל עוד לא הוחלף בעל התפקיד האמור.

(תיקון התשע"ח)

בטלות -

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

(תיקונים: התשע"ח, התשע"ט, התש"ף, התשפ"א)

- (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) (בוטלה).

(תיקונים: התשע"ז, התשע"ח, התשע"ח (מס' 2), התש"ף, התשפ"ב)

- (א) על אף האמור בתקנה 121, לבקשת מבקש ההיתר, מותר לפעול לפי תקנות אלה מיום פרסומן.
- (ב) על אף האמור בתקנה 2(א), עד ליום ב' בטבת התשפ"ה (2 בינואר 2025) 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 1 לחוק; ואולם בקשה למידע להיתר ומסירת מידע להיתר ייערכו באמצעות מערכת רישוי זמין בלבד.
- (ב1) 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:
 - (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 ראשונה

(הגדרות "נספח העמדה" ו"נספח תנועה וחניה" ו"תוכנית פיתוח" ו"תוכנית ראשית" בתקנה 1, ותקנות 33(א)(7), 35(1) ו-
(2))

תכנית

ראשית

.1

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

תכנית

תנוחה

.2

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.
(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);

נספח

העמדה

.3

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

תכנית

פיתוח

.4

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 בנכס ובין אם הם מוצעים:

(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,

רחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן; סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה;

(4) שטחי קרקע וגיבון 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.

שילוב
תכנית
הפיתוח
בתכנית
התנוחה

5.

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.

סימון
בגוונים

6.

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.

נספח
תנועה
וחניה

7.

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.

תרשים
רצף
חזיתות

8.

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 (סילוואטה) של הרחוב.

תוספת שנייה

(ההגדרה "תוכנית ארגון אתר" בתקנה 1)

1. תוכנית ארגון אתר תיערך ברמת פירוט של 1:100, תהיה על רקע מפת מדידה להיתר ותכלול את כל המרכיבים האלה:

(1) מיתאר המבנה המתוכנן, לרבות מיתאר חלקים תת-קרקעיים;

(2) גידור סביב האתר, לרבות חומרי הגמר, אם נדרש במידע, גבהים ומאפיינים ייחודיים;

(3) פתרון דיפון עקרוני;

- (4) שערים לכניסות ויציאות מהמגרש לרכש והולכי רגל;
- (5) אזורי חיץ סביב האתרים הרגישים במגרש, ובכלל זה עצים בוגרים, אתרים או רכיבים לשימור, לרבות פירוט אמצעי המיגון של האתרים הרגישים כאמור;
- (6) מיקום חפירות ועבודות עפר;
- (7) מבנים זמינים ומידותיהם, לרבות מבנים לאחסנה, רווחת העובדים, שטחי התארגנות וחניה זמנית;
- (8) מבנה מכירות המיועד לקהל הרחב, כולל גישה וחניה אם מתוכננים;
- (9) מבנים ורכיבים להריסה או לפינוי, לרבות אסבסט וציון מקום האסבסט במגרש;
- (10) תשתית ומיתקני תשתית קיימים או מתוכננים, לרבות מיקום מיתקני חיבור חשמל זמני, לוח החשמל וגודל החיבור;
- (11) פתרון להגנה על הולכי רגל מפני נפילת חפצים ורכיבים;
- (12) שטח למיחזור והפרדה במקור;
- (13) מיקום ציוד כיבוי אש;
- (14) מיתקנים ואמצעים נוספים שנקבעו בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח-1988, כמפורט להלן:

- (א) מיקום עגורנים, לרבות פירוט אורך זרוע;
- (ב) מעליות זמניות - גודל ומיקום;
- (ג) מיקום גנרטור זמני, לרבות ציון מפלס רעש, ומיקום מכל סולר, לרבות מאצרה;
- (ד) מכלי תדלוק לציוד מכני הנדסי לרבות מאצרות.
- ב' בסיוון התשע"ו (8 ביוני 2016)

משה כחלון
שר האוצר

-
- [1]. ק"ת 7682, התשע"ו (4.7.2016), עמ' 1512.
- תיקונים: ק"ת 7777, התשע"ז (14.2.2017), עמ' 713;
- ק"ת 7961, התשע"ח (5.3.2018), עמ' 1072;
- ק"ת 8057, התשע"ח (9.8.2018), עמ' 2628 [התשע"ח (מס' 2)];
- ק"ת 8177, התשע"ט (20.2.2019), עמ' 2886;
- ק"ת 8206, התשע"ט (15.4.2019), עמ' 3142 [התשע"ט (מס' 2)];
- ק"ת 8315, התש"ף (1.1.2020), עמ' 324;
- ק"ת 8563, התש"ף (17.5.2020), עמ' 1416 [התש"ף (מס' 2)];
- ק"ת 8673, התש"ף (28.7.2020), עמ' 1868 [התש"ף (מס' 3)];
- ק"ת 9064, התשפ"א (6.1.2021), עמ' 1419;
- ק"ת 9518, התשפ"א (26.7.2021), עמ' 3818 [התשפ"א (מס' 2)];
- ק"ת 9771, התשפ"ב (2.12.2021), עמ' 1032 (ת"ט בק"ת 9789, התשפ"ב, עמ' 1120);
- ק"ת 9817, התשפ"ב (19.12.2021), עמ' 1202 [התשפ"ב (מס' 2)];
- ק"ת 10007, התשפ"ב (21.2.2022), עמ' 2124 [התשפ"ב (מס' 3)];
- ק"ת 10112, התשפ"ב (11.4.2022), עמ' 2656 [התשפ"ב (מס' 4)] (ת"ט בק"ת 10128, התשפ"ב, עמ' 10128).

;2706

ק"ת 10306, התשפ"ב (23.8.2022), עמ' 3820 [התשפ"ב (מס' 5)];

ק"ת 10574, התשפ"ג (21.2.2023), עמ' 1073.

[2.] תקנת משנה 46(ה) נחקקה למשך שנה מיום 28.7.20 ובתיקון התשפ"א (מס' 2) - בוטלה.

[3.] תקנת משנה 59(א1) נחקקה למשך שנה מיום 28.7.20 ובתיקון התשפ"א (מס' 2) - בוטלה.

[4.] תקנת משנה 100(ה) נחקקה למשך שנה מיום 28.7.20 ובתיקון התשפ"א (מס' 2) - בוטלה.

[5.] חלק ט'1 (תקנות א101 - ג101) נחקקו לתקופה של 5 שנים החל מיום 18.1.21 (תיקון התשפ"ב).

[6.] חלק ט'1 (תקנות א101 - ג101) נחקקו לתקופה של 5 שנים החל מיום 18.1.21 (תיקון התשפ"ב).

[7.] על אף האמור בתקנה 119ג, במהלך התקופה המפורטת להלן ניתן לבצע את ההליכים לפי תקנות אלה מול רשות הרישוי

באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעות אתר האינטרנט של רשות הרישוי, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות הרישוי:

(1) לעניין סימן ב' בחלק י"ב לתקנות - עד יום 1.6.23.

(2) לעניין חלק י"ב1, למעט סימן ב' לתקנות - עד יום 1.1.24 או בתום 30 ימים מיום שיפורסם שר הפנים הודעה ברשומות

בדבר עדכון מערכת רישוי זמין לצורך ניהול ההליכים לפי תקנות אלה, לפי המוקדם משניהם.

//