

מדריך להגשת בקשה להיתר בניה

מועצה אזורית שומרון



גרסה: 7

עדכון: תמוז תשפ"ב יולי 2022



תושבים יקרים

אנו מברכים אתכם מעומק הלב על החלטתכם לבנות את ביתכם בשומרון – חבל ארץ עתיק, ערש הולדתו של עם ישראל.

אנו מאחלים לכם בניה מוצלחת והמשך חיים טובים לכם ולבני משפחתכם.

מחלקת תכנון ובניה עושה הכל על מנת למצוא את שביל הזהב בין החובה לשמר את החוקים והתקנות כמתחייב בחוק, לבין הרצון להקל על התושב בהליכי רישוי הנדרשים לשמירת איכות החיים.

המועצה האזורית שומרון מחוייבת לשרות יעיל, מקצועי והולם לתושביה.

מחלקת התכנון והבניה תעשה ככל הניתן לעמוד בציפיותיכם וברצונותיכם מחד ותקפיד על דרישות החוקים והתקנות מאידך. כדי שתהליך התכנון יצלח בלוח הזמנים הקצר ביותר, צריכים כל העוסקים בדבר לפעול בשיתוף פעולה תוך שימת דגש על איכות החומרים המוגשים לוועדה.

עיון קפדני בתיק המוגש לכם בזה והקפדה על כל הדרישות והמסמכים יקלו מאוד על הליכי אישור בקשתכם. השקעה מירבית ותשומת לב לפרטים חוסכת משאבים, טירחה ועוגמת נפש רבה.

אני וכל אנשי האגף נעמוד לרשותכם באופן אישי על מנת לסייע. אנו מאחלים לכם הצלחה בתהליך התכנון והבניה.

ראש המועצה	מנהל אגף הנדסה	מנהל שירות ותהליכים	מהנדס המועצה
יוסי דגן	עידן מרילוס	פינחס גרוסמן	יהודה אלקלעי

מזכירת האגף: מוריה בשארי | טל. 03-9066440 | פקס. 03-9066457 | pituah@shomron.org
מזכירת הועדה לתכנון ובנייה: לואיסה | טל. 03-9066450 | vaada@shomron.org
מזכירת פיקוח ושכונות: עדינה | טל. 03-9066486 | pikuach@shomron.org
מנהל שרות ותהליכים: פינחס גרוסמן | pinchasgr@shomron.org
רכז פרויקטים ותשתיות זורמות: שי קבון | handasa@shomron.org
מנהל אגף: עידן מרילוס | idanm@shomron.org

מדריך להגשת בקשה להיתר בנייה

1. מתן מידע תכנוני להיתר

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה ובהתאם לחוק תכנון ובניה, יש להגיש בקשה למידע תכנוני באתר הוועדה [בלינק זה](#).

2. בקשה להיתר בניה

בקשה להיתר בניה חייבת ע"פ חוק להיות ערוכה ומוגשת ע"י אדריכל, מהנדס או הנדסאי הרשומים בפנקס המורשים.

הוראות בתדריך זה מיועדות בעיקרון לאיש המקצוע עורך הבקשה. יחד עם זאת רצוי שמגיש הבקשה יהיה מעודכן ומעורב בפרטי התדריך בכדי לדרוש מאיש המקצוע הגשת הבקשה כראוי.

מטרתן של הוראות אלו להבהיר ולרכז את כל הדרוש לבקשה להיתר בניה, כך שהבקשה תטופל במסלול מהיר וללא עיכובים ככל שניתן.

- הבקשה להיתר תערך על סמך המידע התכנוני שניתן למבקש.
 - במעמד פתיחת תיק ההגשה תערך בדיקה עפ"י נוהל עבודה "תנאי סף לפתיחת תיק" כמפורט באתר הוועדה [בלינק זה](#), הגשה שלא תעמוד בתנאי הסף תידחה.
 - הנחיות בסיסיות לעריכת הגשת בקשה להיתר בניה לבית – **ראה נספח 1**
 - הנחיות לעריכת נספח סניטרי – **ראה נספח 2**
- פתיחת תיק יש להגיש **בימי קבלת קהל כפי שמפורסם באתר האינטרנט** מול מזכירת הוועדה.

לנוחיותכם ניתן להגיש העתקים סופיים בכל שעות היממה באמצעות התיבה מחוץ לאגף. התיבה נפתחת פעם ביומיים.

3. דיווח על קבלת בר רשות / זכויות במגרש + הסכם יזם עם ישוב

עם קבלת בר רשות או רישום זכויות במגרש מחובתכם לדווח על כך בכתב למחלקת הגביה במועצה. יש לצרף טופס אישור בר רשות או רישום זכויות במגרש + צילום ת.ו. וספח מלא של הרוכשים. לרשום כתובת למשלוח דואר, כתובת דוא"ל ומספר סלולרי. את הנתונים יש להעביר למייל: gviya@shomron.org.il או במסירה אישית במחלקת הגביה בשעות קבלת הקהל כפי שמפורסם באתר המועצה. בהתאם למועד רישום הזכויות יבוצע חיוב ארנונה בסיווג אדמת בניין.

במועד קבלת טופס 4 או כניסה לנכס – הראשון מבין השניים – הנכס מחויבים להעביר דיווח בכתב למחלקת הגביה תוך צירוף הטופס הרלוונטי וציון כתובת עדכנית למשלוח דואר.

יזמים – יש להעביר את הסכם היזם מול הישוב למחלקת הארנונה לכתובת המייל: ayelets@shomron.org.il. ההסכם יבחן ע"י היועצים המשפטיים של המועצה והחויבים בארנונה בסיווג אדמת בניין יבוצעו בהתאם להנחיה שתינתן.

4. בקשת חשמל זמני לאתר הבניה (טופס 2)

בקשה זו מיועדת לחברת החשמל עבור בקשה לחיבור חשמל זמני לאתר הבניה. יש למלא טופס בקשה עליו חתום מבקש הבקשה ואדריכל או מהנדס הבניה המאשרים את הבניה בהתאם להיתר. [להלן קישור לטופס בקשת חשמל זמני לאתר בניה](#) לאחר בדיקת תיק הבקשה ע"י הועדה לתכנון, ינתן טופס אישור לחיבור חשמל זמני לאתר. (טופס 2)

5. בקשה לאישור גמר בניה (טופס 4)

טופס 4 מהווה אישור גמר בניה ואישור חיבור חשמל קבע למבנה.

[להלן קישור לפתיחת בקשה לטופס 4](#)

- לא תיפתח קליטת בקשה לטופס 4 ללא הגשת כל המסמכים.
- תהליך האישור לגמר בניה – טופס 4 – כולל בדיקת פקח בשטח.
- החלטה בדבר מתן אישור גמר בניה או אי אישור ניתן אך ורק ע"י מהנדס המועצה.

נספח 1 – אופן עריכה והגשת תכנית "בקשה להיתר בניה"

עמוד פתיחת הבקשה וכללי:

- הקפד למלא את כל הפרטים.
- (כתובת דאר אלקטרוני, חתימות: מגיש, עורך, מהנדס, בעל הזכות, תאריכים ועוד).
- רוחב נייר ההגשה יהיה עד 60 ס"מ.

תרשים מגרש:

- תרשים המגרש יוגש בק.מ. 1:250. משורטט על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת עד חצי שנה מיום ההגשה.
- תרשים סביבה בתוך תרשים המגרש יוגש בק.מ. 1:2,500
- בתרשים יש לציין מספרי מגרשים, קורדינטות, שמות הרחובות (במקרה ויש) וכן עצמים נוספים הקיימים בשטח. (קוי טלפון, ברזי כיבוי אש, עמודים, בויב, גובה גדרות אם קיימים וכד')
- רוזטה על הכביש ורוחב זכות הדרך, שטח המגרש, מקור נתונים ועוד.

הקפד לצבוע / לסמן:

- רוזטה על הכביש ורוחב זכות הדרך, שטח המגרש, מקור נתונים ועוד.
- בקו מקווקו שחור – קווי בניין ומרחקים לקו מגרש.
- צבע אדום – גבול מגרש .
- צבע אדום – קו חיצוני של המבנה המבוקש או התוספת המבוקשת.
- גובה מפלס הכניסה של המבנה הקיים 0,0

חישוב שטחים:

- בק.מ. 1:100; שרטוט סכמה של כל קומה בקו בולט וחישוב שטחים מפורט.
- כל שטח מקורה יחשב כחלק משטחי הבניה.
- שטח לא מקורה (פרגולות, מרפסות וכד') יש לציין בעמודת "שטחים לא מקורים".

תכנית פיתוח:

- בק.מ. 1:100, שהצפון למעלה. יש לשרטט קו חיצוני בלבד (קונטור) של המבנה על רקע מפה מצבית.
- יש לסמן מפלסי קירות תומכים, גדרות ומדרכות, מערכת מים, ביוב (כולל גבהים H , I.L, T.L, , קוטר), ניקוז, חניות רכבים, מיקום פח אשפה, פילר חשמל ופילר מים וכל פרט נוסף הקשור לקרקע.
- יש להתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים.
יש להקפיד לצבוע:
- צבע אפור – קירות תמך קיימים ומשטחים מרוצפים.
- צבע כחול – קירות תמך מוצעים.
- צבע צהוב – להריסה ע"פ צורך.

תכנית קומות:

- בק.מ. 1:100, תכנית כל קומה עם סימון קווי המגרש וקווי הבניין ומידות לקוי בנין.
- יש לציין את כל המידות הדרושות (מידות חיצוניות ופנימיות), מפלסי הקומות, סימון חתכים, חץ צפון, קונטור הקומה שמעל, ויעוד החללים, סימון מרפסות) ריצוף (פתחים חלל גובה + U.K)
- יש להגיש תוכנית קומות וחתכים צבועים על פי המקרא הנ"ל:
- אדום – בלוקים.
- כחול – בטון .
- אפור – בית קיים לפי היתר.
- צהוב – להריסה.
- חומר בניה אחר – יש לסמן בדף ראשון ולצבוע בהתאם.

תכנית הגג:

- בק.מ. 1:100, מבט על הגג עם סימון קווי המגרש וקווי הבניין.
- יש לסמן מפלסים, מידות, קונטור הקומה שמתחת (בקו מקווקו), אחוזי שיפוע, כיוון ניקוז, קולטים ודוד שמש, מסתור דודי שמש, מעקה, אנטנות וכל דבר אחר אשר נמצא על הגג, מיקום מערכת מיזוג, חומרי גמר וסימון רעפים.

חתכים:

- בק.מ. 1:100, שרטוט חתכים לאורך ולרוחב המבנה.
- חתך אחד חייב להיות דרך המדרגות וחתך שני חייב להיות דרך ממ"ד.
- יש לציין גבולות המגרש, גובה כל פרטי הבניין (רצפות, גגות, פתחים וכו' ביחס לגובה +0.00)
- יש לציין ולסמן קו קרקע טבעית גם מעבר לגבולות המגרש, קו קרקע סופית ומפלסה, קירות תומכים,
- גדרות ומסלעות (גובה אבסולוטי).
- צביעת חתכים בהתאם למובא בתוכנית קומות.

חזיתות:

- בק.מ. 1:100, שרטוט כל אחת מהחזיתות.
- יש לציין ולסמן קו קרקע טבעית גם מעבר לגבולות המגרש, קו קרקע סופית ומפלסים.
- יש לכלול חתך לאורך החניה כולל מפלס הכביש.
- יש לציין גובה של כל פרטי הבניין ביחס לגובה +0.00
- יש לציין מפלסים לגדרות, קירות תומכים ומסלעות, גובה אבסולוטי. חומר גמר חיצוני למבנה וגבולות מגרש.
- צביעת חתכים (פיתוח) בהתאם למובא בתוכנית קומות.
- בבית דו משפחתי יש לבצע תיאום אדריכלי בין החזיתות.

גדרות:

- בק.מ. 1:100, לשרטט פריסת גדרות לכל החזיתות (מבט מחוץ למגרש) כולל קו קרקע מוצע בק"מ במגרש.
- בק.מ. 1:20, לשרטט חתך טיפוסי (פרט גדר) הכולל פירוט חומרי הגדרות והמעקות.

תוכנית סניטארית:

- בק.מ. 1:100, חתך דרך ביוב עד ההתחברות לקו מרכזי.
- בק.מ. 1:20 פרט חיבור מים וביוב.
- על התוכנית להיות ערוכה ע"י מהנדס אינסטלציה

תוכנית זו מחויבת באישור מח' תשתיות זורמות והטמעה בגרמושקה לאחר אישור.

ראה נספח 2

תוכנית ממ"ד:

- תוכנית אדריכלית בק.מ. 1:50 ע"פ הנחיות הג"א
- יש להגיש תוכנית חתכים צבועים על פי המקרא הנ"ל:
 - אדום – בלוקים.
 - כחול – בטון .
 - אפור – בית קיים לפי היתר.
 - צהוב – להריסה.
- כל התוכניות (פיתוח, חישוב שטחים וקומות) פונות לאותו כיוון.
- תוכנית הגשה ערוכה עפ"י הסדר לעייל

מסמכים נלווים לבקשה להיתר

בית חד משפחתי:

- הצהרת מהנדס וסכמה סטטית מצ"ב טופס בנספח 3
- אישור הג"א / פטור מהג"א

מסמכים נוספים בבית דו משפחתי:

- הסכמת שכנים ע"ג ההגשה
- פרט יסודות בהתייחס לקיר המשותף

- מידע זו אינו בא לגרוע ו/או להוסיף להוראות "תקנות התכנון והבניה".
- הועדה לתכנון ובנייה רשאית להוסיף דרישות ותנאים וכל זאת בהתאם לבקשה.

נספח 2 – נספח סניטרי להיתר בניה

- הנספח הסניטרי יוגש כחלק מהגרמושקה (אקורדיון) או כנספח סניטרי לתכניות הבניה הכללית.
- על עורך התכנית להיות מהנדס/יועץ אינסטלציה.
- בנספח הסניטרי יש לציין שם ופרטי המתכנן, שם מגיש הבקשה ומספר המגרש.

מפה מצבית:

- מפה מצבית תהיה בקנה מידה 1:250
- במידה וקיים, יש להכין את המפה המצבית גם על סמך תכניות as-made ותכניות תיאום מערכות
- המפה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך ובתוקף.
- המפה תכלול לפחות 2 מגרשים מימין ומשמאל למגרש הנדון.
- במפה יש לציין:

מערכת מים פרטית הכוללת:

- מיקום קו המים
- קוטר קו המים
- מיקום הכנה לחיבור מגרש (במידה וקיים)
- מיקום הידרנטים (ברזי כיבוי אש) ואביזרים (במידה וקיים)

מערכת ביוב פרטית הכוללת:

- מיקום קו הביוב
 - מיקום הכנה לחיבור מגרש (במידה וקיים)
 - מיקום תאי ביקורת בתנוחה ובחתך, כולל:
 - I.L. נתוני תחתית קו
 - T.L. נתוני רום תא ביוב
 - H. גובה בין תחתית תא לרום תא
 - קוטר תא הביוב
- במידה וקו הביוב המוצע עובר במגרש שכן, יש להמציא מכתב הסכמת שכנים לעניין מעבר הביוב במגרש השכן.

תוכנית פיתוח מגרש חדש וישן:

- תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה 1:100.
- בתכנית פיתוח למגרש ישן (תוספת בניה) יש לציין מצב קיים ומצב חדש בהדגשים שונים.
- בכל תכנית פיתוח יש לתכנן ולבצע תא ביקורת פרטית אחרונה במרחק 1-1.5 מ' מגבול המגרש ובעומק סופי התואם לעומק תא הביקורת הציבורית..
- במקרה שקו הביוב הציבורי עובר בתוך מגרש יש לתכנן ולבצע תא ביקורת פרטית במרחק 1-1.5 מ' מקו תא הביקורת הציבורית ובעומק סופי מתאים לתא ביקורת ציבורית.
- בתכנית פיתוח יש לציין:

מערכת מים ציבורית / תעשייה הכוללת:

- סכמת מים לבניין
- תכנית קו מים מהבנין עד למד מים
- מיקום מד מים בתוך גומחה (פילר)
- מיקום מד מים בתוך פילר
- פרט חיבור מדי המים לקו ציבורי

מערכת ביוב ציבורית / תעשייתית הכוללת:

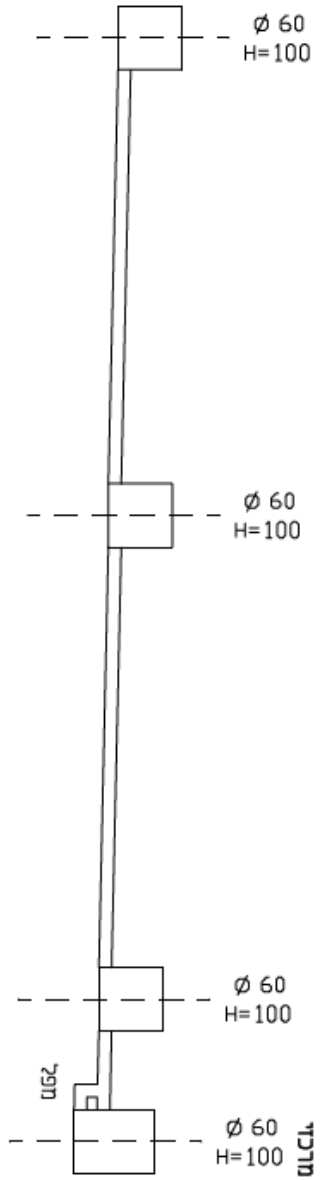
- סכימת ביוב וקבועות לבנין
- תכנית ביוב מהבנין לתא ביוב ציבורי.
- סימון תאי ביקורת לזיהוי נתונים טכניים לתאי ביקורת H. I. L. T.L.
- פרט חיבור מתא ביקורת פרטית לתא ביקורת ציבורית
- תכנית חתכים לאורך המציינת H I.L T.L וקוטר תא הביוב, מספר תא ואחוז שיפוע

בדבר פרטים נוספים נא לפנות לשי קבון

טל. 03-9066445, נייד 053-7248845

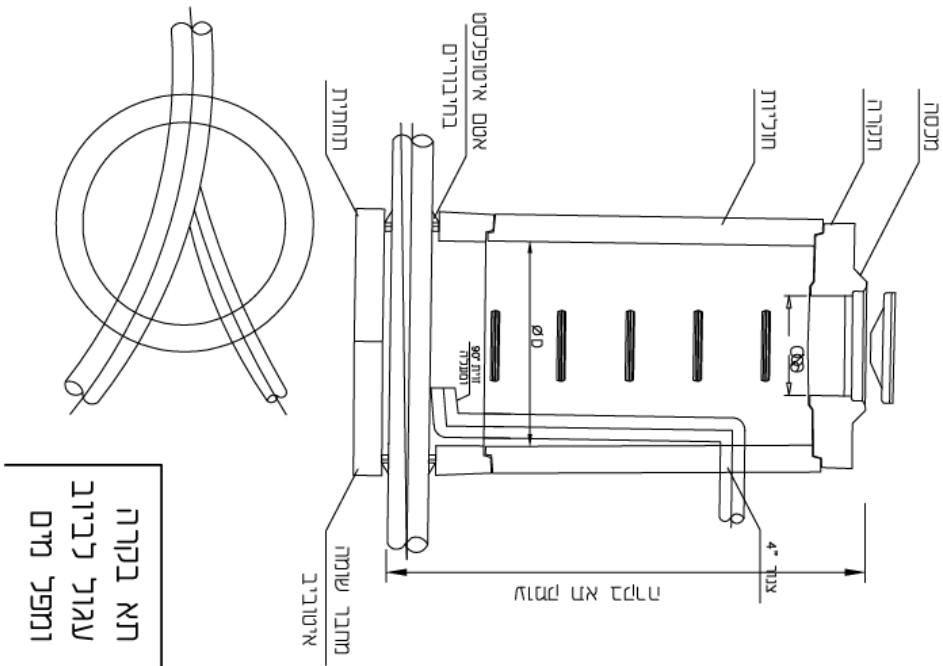
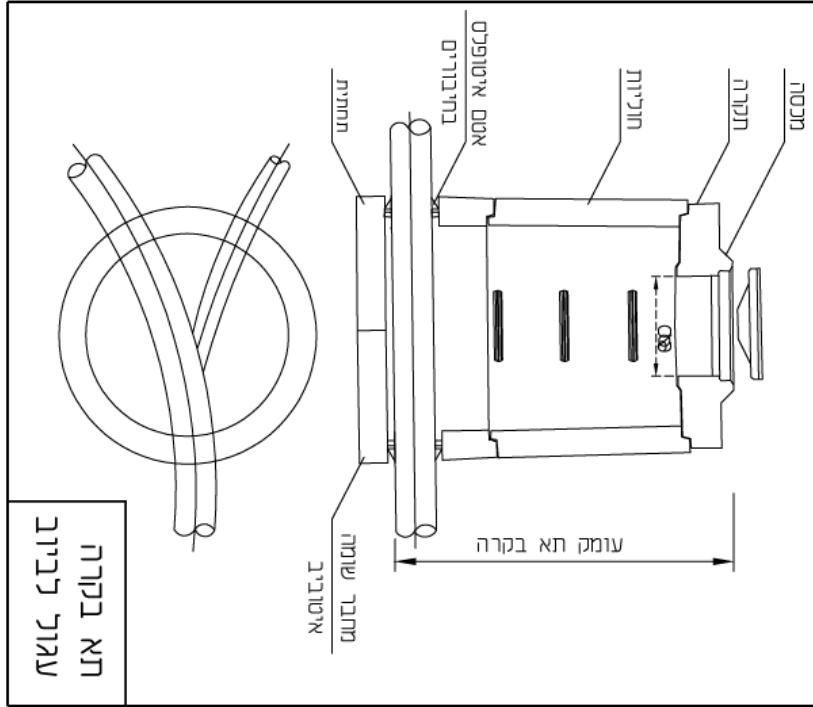
חתך ביוב

+803.00
+802.50
+802.00
+801.50
+801.00
+800.50
+800.00



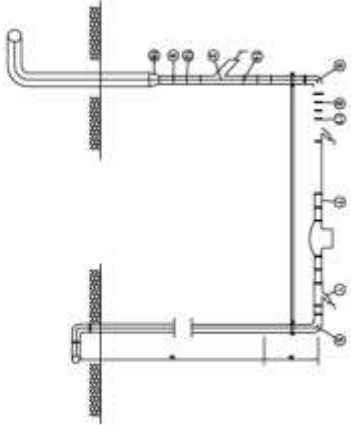
מט' שוחה	1	2	3	4
רום פני המקע	802.70	802.55	802.40	802.27
רום תחתית שוחה	801.70	801.55	801.40	801.01
מרחזן בין השוחות	750	760	225	
שיפוע וקוטר צינור	שיפוע - 1.5% קוטר צינור - 4 - $\phi 4$			

תא בקרה עגול לביוב



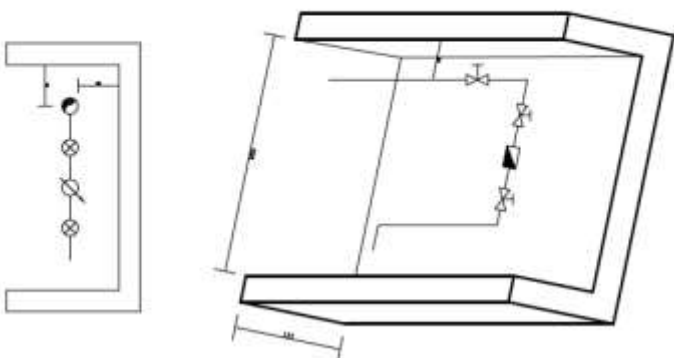
פרט חיבור מונה מים

לביצוע במסגרת החיבור הפרטי



רשימת אגזורים

מסל	האביזר	קומוד
1	מנרף אלכסוני	1"
2	מנרף אלכסוני	1 1/2"
3	סר מס	3/4"
4		1 1/2"
5	קטטה מברונזה (חיחס)	1"
6	קטטה מברונזה (חיחס)	1 1/2"
7	מנרף מנעב	1 3/4"
8	בוטעוג	1" - 1 1/2"
9	בוטעוג	1 1/2" - 2"
10	נרפל	1"
11	נרפל כפול	1"
12	נרפל כפול	1 1/2"
13	נרפל א"פ 15	1"
14	נרפל א"פ 10	1 1/2"
15	מנעב ריזום מברונזה נרפסי	2" - 3"



נספח 3 – התחייבות מהנדס והצהרתו

מס' תיק בניה:	מס' מגרש:	ישוב:	מזמין העבודה

אני הח"מ:

שם פרטי
שם משפחה
ת.ז.

כתובת

<p>7. הריני מתחייב לדאוג לכך כי אם מסיבות בלתי צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובים הסטטיים, אגיש חישובים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך.</p> <p>8. הריני מתחייב לשמור את תוכניות הקונסטרוקציה בתיק זה לתקופה של לא פחות מעשר שנים מתום הבנייה.</p> <p>9. להתחייבותי ולהצהרתי תוקף משפטי מחייב הן כלפי הועדה והן כלפי מועצה אזורית שומרון.</p> <p>10. חובותיי בהתחייבות זו:</p> <p>[] מכוסות על ידי פוליסת ביטוח בחברת _____ באמצעות סוכן ביטוח _____ מס' פוליסה _____</p> <p>[] אינן מכוסות על ידי פוליסת ביטוח.</p> <p>11. למלא במקרה שהבקשה היא הוספה לבניין קיים:</p> <p>בדקתי בתאריך _____ את הבניין הקיים באתר שנדון, על סמך בדיקה זו אני מצהיר שהבניה בהיתר המבוקש, לא תפגע ביציבותו של הבניין הקיים, לא בשעת ביצוע של בניית התוספת ולא לאחר גמר הביצוע או לאחר זמן. ידוע לי כי בהצהרה זו החישובים הסטטיים מוגשים כתנאי לקבלת ההיתר לבקשה שבנידון. במידה ויתגלה שפרט חשור מן הפרטים שבחישובים הסטטיים או שבהצהרתי זו הוא כוזב או מטעה, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק ואהיה אחראי לנזק שנגרם עקב מסירת פרט מטעה או כוזב.</p>	<p>1. מצהיר כי אני מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים הישראלי המחייב בישראל עפ"י הדין. מס' הרישום שלי הוא: _____</p> <p>2. מתחייב לפעול בתיק זה בהתאם לכל הכללים והסטנדרטים המקובלים והמחייבים במדינת ישראל וכן לפי הכללים המחייבים באזור יהודה ושומרון.</p> <p>3. באחריותי לפקח על כך שהבניה ועבודות הפיתוח הנדרשות (כולל קיר תומך, מסלעה וכד') יתבצעו על פי כל האמור בפסקה לעיל ויהיה עליי לדווח על כל סטייה וחריגה לרבות כל סטייה מהיתר הבניה שניתן ע"י הועדה.</p> <p>4. תהיה זו זכותי המלאה להפסיק ולפקח על הבניה וזאת לאחר שאמסור על כך הודעות בכתב הן לוועדה והן למזמין העבודה ומרגע שהודעתי זו מגיעה לידי הועדה, תופסק חובתי לפקח על הבניה.</p> <p>5. ידוע לי כי עם הפסקת פיקוחי על הבניה יפוג תוקף היתר הבנייה ויתכן שיוצא צו להפסקת הבניה.</p> <p>6. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הריני מקבל עלי את האחריות לכך כי החישובים הסטטיים ביחס לבניה ועבודות הפיתוח הנדרשות (כולל קיר תומך, מסלעה וכד') בתיק זה, נערכו על פי הכללים והרמה המקצועית המחייבים והנהוגים במדינת ישראל וכי קוימו כל ההוראות המתחייבות לעניין זה.</p>
--	--

תאריך
שם פרטי ומשפחה
חזותמת.