

רישוי

"היתר הבניה הוא האקט האחרון בהיררכיית התכנון המרחבי, המבקש להוציא מן הכח אל הפועל את התכנון המקומי. ההיתר הינו פועל יוצא הנגזר מן התכנון המקומי, והוא אינו יכול להיות תחליף לו. הרשות המוסמכת למתן היתרי בניה על פי סעיף 145 לחוק רשאית לאשר מתן היתר רק אם העבודה או השימוש שבגינם הוא מתבקש מתאימים לתכנית ולדיני התכנון החלים על הקרקע ..."

ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ.

• עבודות טעונות היתר – סעיף 145 לחוק התו"ב

לא יעשה אדם אחד מאלה (ולא יתחיל לעשותו) אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

- (1) סלילה וסגירה של דרך;
- (2) הקמתו של בניין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי;
- (3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבניין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

• "שינוי פנימי בדירה" –

- שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את מספרן של יחידות הדיור בבניין או את שטחה של הדירה (למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין) (סע' 145).

• שיקול דעת הועדה המקומית / רשות רישוי

- בג"ץ 663/85 רובינשטיין נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א – הועדה המקומית הינה בעלת שיקול דעת ויכולה לסרב לתת היתר בניה (למשל – בעיות חניה ותנועה, מקלטים).
- עת"מ 1032/00 – אי ביצוע עבודות פיתוח – סיבה לאי-מתן היתר.
- **גישות שונות** – **שיקול הדעת מצומצם**. לרוב – כאשר הבקשה תואמת תכנית – היא צריכה להתאשר. אם רוצים לאפשר שק"ד – צריך לקבוע את זה במפורש בתכנית (החלטת ועדת ערר בעניין מתקן לאנרגיה סולארית – אנקסקו ישראל נ' הוועדה המקומית לתו"ב מעלה הגליל).
- ערר 247/10 אדרי נ' הוועדה המקומית חוף השרון – סלילת כביש באזור רגיש, תוך פגיעה בסביבה – כיוון שלא פורסמה הודעה לפי סע' 77 או תנאים לפי סע' 78 – לא ניתן לסרב לתת היתר.

רישוי - בנין



רישוי

• "בנין"

- סעיף 1 לחוק – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור או לתחום שטח של קרקע או חלל.

רישוי "בנין" ???



רישוי

• "הרפסודיה הלבנה" - באילת

• "משרדאית"



עבודה ושימוש הטעונים היתר

- **תקנות התו"ב (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז – 1967**

(1) שימוש חורג ;

(2) חציבה, חפירה, כריה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או

בטיחותה (למעט חריגים...)

(3) סגירת מרפסת ;

(4) הריסתו של בניין, כולו או מקצתו (חריג – הריסה לפי צו בימ"ש) ;

• למעט: ???

- למעט (המשך)
- א. עבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות או בחוק הרשויות המקומיות (ביוב), קידוחי מים;
- ב. עבודה הנעשית בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק ולפי תכנית מפורטת מאושרת ובתנאי שהעבודות נעשות לפי תכנית פיתוח שאישר מהנדס הועדה המקומית.
- ג. באזור חקלאי - **עבודה חקלאית רגילה והכשרת קרקע למטרות חקלאיות;**
- ד. עבודות גינון שלא מצריכות קירות תומכים;
- ה. עבודות חציבה או כריה (בהתאם לרישיון לפי פקודת המכרות);
- ו. חפירות ארכיאולוגיות.
- ז. עבודות לצורך שמירה על רצועת החוף **ופני הקרקע.**

- **סעיף 261(ד) לחוק – פטור מהיתר לדרך וקוי תשתית (ולעבודות נלוות)**
- **דרך** – התוויתה, סלילתה או סגירתה
- **קו תשתית** – הקמתו של קו תשתית תת-קרקעי ומיתקן נלווה הנדרש במישרין להפעלתו.
- תנאים:
- 1. מבוצע בידי:
- **מדינה**; **רשות שהוקמה לפי דין**; **גוף הפועל מטעם המדינה לפי דין או שהוסמך ע"י הממשלה**; **חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה פיתוח מבנים ותשתיות**; **רשות מקומית ותאגיד בבעלות רשות מקומית שעיקר עיסוקו פיתוח מבנים ותשתיות.**
- 2. לפי **תכנית** (מפורטת או מתאר עם הוראות של מפורטת).
- 3. ניתנה הודעה לוועדה המקומית ולרשות המקומית (15 ימים לפני הביצוע).
- **עבודות זמניות** של תשתיות זמניות, עירום עפר, מבנים זמניים, מכולות, גנרטור, הנלוות לעבודות לפי סעי' 261(ד) או (ה), ע"י גוף כאמור ושאינן משמשות למגורים – פטורות גם הן. (תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד – 2014).

- **עבודות ומבנים הפטורים מהיתר** (סע' 145ג לחוק ותקנות התו"ב, 2014)
- סע' 145ג' – השר יקבע פטור להקמת בניינים, לסוגי עבודות ולשימושים שהם:
- פשוטים הנדסית; - לא יוצרים סיכון, מטרד או מפגע סביבתי "של ממש";
 - השפעה מעטה על הסביבה, על חזות הבניין; -
 - לא פוגעים בשלד הבניין, ביציבותו ובמערכתיו.



• **תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד – 2014**

- תנאים: ביצוע ע"י בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם (ואם הוא רשאי לבצעם מכוחה של הזכות), הבטחת יציבות ובטיחות, מתאימים לתכנית ולהנחיות מרחביות, לא בתחום חוף הים ובמימי החופין.
- הפטור – לא גורע מחובה כלפי בעלי זכויות אחרים.

• **1. גדרות, קירות תמך ושערים**

- גובה גדר – עד 1.5 מ' מפני הקרקע (גדר המוקמת בידי רשות מקומית לגידור שלצרכי ציבור – עד 2.5 מ');
 - גובה קיר תמך – עד 1 מ'.
 - אין פגיעה בתשתיות או בניקוז קיימים;
 - אם נוצרו הפרשי גבהים – פתרון בטיחותי שמעל הקיר - פטור;
 - בסביבה חופית – לא תמנע מעבר ציבור.
- מחסום או שער – לא יבלוט מהמגרש, יותקן לרוחב פתח כניסה לחניה או לדרך עפר פרטית, ע"י חשמלאי מוסמך, בסביבה חופית – לא ימנע מעבר חופשי לציבור

- **2. גגונים וסככות, סככות צל, מרקיזות ופרגולות (סימן ב' לתקנות)**
- חומרים קלים (לא יותר מ-50 ק"ג למ"ר ברכיב מבני מישורי, כגון: גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, פולימרים למיניהם)
- לא בולט מקיר המבנה יותר מ-2 מ'.
- מעל 20 מ"ר – הודעה לרשות הרישוי + אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון ויציבות.
- **סוכך מתקפל** ("מרקיזה") – לא בולט מקיר המבנה יותר מ-0.5 מ' (סגור).
- **פרגולה** ("מצללה") – הגדרה – ללא קירות, מרווחים מחולקים שווה ולפחות 40% תיקון – קירוי שקוף.
- (חומרים קלים, ללא קירות, לפחות 40% מרווחים שווים) – עד 50 מ"ר או ¼ משטח הקרקע הפנוי (חובת הודעה + אישור מהנדס מבנים)



רישוי – פטור מהיתר – סימן ג' – שימושים נלווים למבנה - בניה רוויה



רישוי – פטור מהיתר- סימן ג' – שימושים נלווים למבנה – בניה רוויה



רישוי – פטור מהיתר – סימן ג' – שימושים נלווים למבנה – בנין צמוד קרקע

שלט – (??) עד 1.2 מ"ר ו- 20 ק"ג...



רישוי – פטור מהיתר

• סימן ד'- מבנים טכניים

- מבנה טכני שאינו מיועד לשהות בני אדם, בשטח מתקן תשתית, עד 6 מ"ר;
- מיתקן לניטור רעידות אדמה – גם בשטח שאינו מתקן תשתית.
- תחנת ניטור אויר (עד שטח של 7.5 מ"ר);
- מבנה טכני – מתקן נלווה להפעלת באר
- מתקן פוטו וולטאי
 - עד 700 קווא"ט;
 - על גג שהוקם כדין.



רישוי – סימן ה' – פטור מהיתר למבנים זמניים ועבודות זמניות

• **מבנה זמני** (כגון: מכולה, אוהל, סככה) פטור מהיתר, בתנאי:

• (1) מוצב על הקרקע ולא משמש למגורים או לצרכי ציבור;

• (2) עד 120 ימים במשך 12 חודשים רצופים;

• (3) שטח מוגבל (עד 50 מ"ר), גובה מוגבל.

• הצבה מעל 10 ימים – חובת הודעה.

• **מנהרות חקלאיות ורשתות צל**



• סגירה עונתית, מחומרים קלים, להגנה מפני מז"א ליושבים בבית אוכל (תקופת ההצבה – לפי חוק העזר או תנאי רשיון עסק).

רישוי – סימן ו' – מחסן ומבנה לשומר

• מחסנים (אחד לכל יח"ד):

(1) מחומרים קלים ; (2) עד 6 מ"ר וגובה של 2.05 מ' ; (3) לא מחובר לתשתיות.

• מבנה לשומר:

(1) מבנה יביל ; (2) עד 4 מ"ר וגובה עד 2.2 מ'.



רישוי – סימך ז' – עבודות פיתוח ושיפור נגישות

• **עבודות פיתוח (לרבות – חיפוי קרקע, מסלעה, ריצוף חצר) – פטורות.**
ובתנאי:

• (1) מסלעות או קירות פיתוח – עד 1 מ';

• (2) לא פוגעות בניקוז הקיים ובערכי טבע.

• עבודות פיתוח **בשמורות טבע ובגנים לאומיים** – פטורות.

ובתנאי:

• (1) ביצוע בידי רט"ג בלבד;

• (2) מסלעות וקירות פיתוח עד 1 מ' ומיועדים לשיקום צומח ונוף בלבד;

• (3) התקנת אבזרי בטיחות (כגון שבילים, מעקות, יתדות וסולמות, מחסומים ובודרים).

• דרך גישה או כבש - המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מ'.



- **פטור מהיתר לעבודות לצרכי מרעה** – תקנות התו"ב (פטור מהיתר לעבודה לצורכי מרעה בקרקע חקלאית באזורים כפריים ותנאים), תשס"א - 2001
- עבודה לצרכי מרעה בקרקע חקלאית באזור כפרי – פטורה מהיתר.
- **"עבודה לצרכי מרעה"** – (1) התווייה ופריצה של "דרכי מרעה"; (2) הקמת "גדרות מרעה"; (3) הקמת מכלאות שדה; (4) הנחת צינור מים; (5) הנחת מנע בקר, "והכל לצרכי מרעה בקרקע חקלאית".
- **"דרך מרעה"** – דרך עפר ברוחב עד 4 מ', מקבילה לגדר מרעה.
- **"גדר מרעה"** – גובה עד 1.5 מ', מעמודי ותיילי מתכת.
- **תנאים:**
- 1. שטח מעל 200 דונם;
- 2. מותר לעשות שימוש חקלאי לפי תכנית;
- 3. המבקש הגיש לרשות הרישוי תשריט שחתום ע"י משרד החקלאות ובעל זכות בנכס שחתימתו דרושה לפי תקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
- דרך בגן לאומי או שמורת טבע – חובת היוועצות עם רט"ג.