חוק התכנון והבניה

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970*

טופס 1
תקנה 2 (א)

בקשה להיתר

תיק מס'

מדף 5020 (92)

הסברים למילוי טופס 1 - בקשה להיתר בניה ולשימוש במקרקעין

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

(ההסברים אינם מהווים חלק מהתקנות, והם לתועלת המשתמשים בלבד)

הגדרות

להלן ההגדרות בהם נשתמש בדברי ההסבר:

"תקנות תו"ב" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

"תקנות הג"א" - תקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבנית מרחבים מוגנים בישובים עורפיים) התשנ"ב - 1992.

הסבר כללי

- יש לרשום את כל הפרטים המתייחסים לבניה הקיימת והמוצעת בדייקנות ובכתב קריא. במקרה שפרט כלשהוא לא נוגע לבקשה, יש להעביר קו או לרשום "לא נוגע".
- בקשה להיתר בניה, אשר לא תכלול את כל הפרטים הדרושים, תוחזר ללא טיפול.
- מבקש היתר הבניה יגיש לרשות הרישוי/ועדה מקומית את המפרט והנספחים כפי שנקבעו והוגדרו ב"תקנות התו"ב", וכן מסמכים ותצהירים ע"פ כל דין
- הגדרות חלקי הבנין השונים, שימושיהם ואופן מדידתם, יעשו בהתאם להוראות המפורטות ב"תקנות חישוב שטחים"

דברי ההסבר שלהלן ערוכים לפי סדר הנושאים בטופס ומתייחסים רק לפרטי מידע שבהם עלול לעלות ספק לגבי משמעותם.

עמוד 1

תאור הנכס

- "מספר הבקשה" ו/או "מספק התיק" ירשם ע"י הועדה המקומית / רשות הרישוי בהתאם לנוהליה לזיהוי ומעקב.

מיפרט

- ב"תיאור הבקשה" יש לפרט
  - תיאור פיסי של הבנין (כגון: רב קומות, גבוה, פשוט, מדורג, וכו')
  - מהו השימוש המישני של הבנין (כגון: בית ספר תיכון מקיף הכולל X כיתות- וזאת בנוסף לציון "בנייני ציבור" שבשורת "שימוש עיקרי"). במקרה שהשימוש המישני עדיין לא ידוע, שכן טרם נקבע האיכלוס העתידי, ירשם "שימוש משני לא ידוע" (כגון בבניינים שהשימוש העיקרי בהם הוא "תעשיה" או "משרדים").

חומרי בניה

"סוג הבניה" נועד לשם ציון שיטת הבניה. הכוונה ב"מתועשת" היא שמרבית הבניה מ על פני הקרקע (כ-3/4 לפחות) הינה באמצעות חלקים שהוכנו מראש באתר, או מחוצה לו. במקרה שהתעוש הוא פחות מ-3/4, יש לסמן גם "בניה רגילה" בנוסף ל"מתועשת".

לגבי שיטות "הרכבה" הכוונה היא שכל חלקי הבנין מעל פני הקרקע הוכנו מראש, למעט המרחב המוגן, שנקבע ב"תקנות הג"א", ויש לבצע באתר רק עבודות הרכבה וחיבורים לתשתיות.

לגבי "בית מוכן" הכוונה היא שהעבודות מצטמצמות להצבת המבנה על היסודות וחיבורים לתשתיות.

פרטי הבנין לשימוש למ"ס

מכיוון שהטבלה ערוכה לצורכי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) ולאופן ההערכות הקיים בה לקליטת הנתונים הדרושים לה, אין התאמה מלאה עם המונחים שב"תקנות חישוב שטחים". העברת הפרטים למ"ס נעשית בהתאם לחוק. עורך הבקשה הראשי ימלא את הטבלה הימנית עם הגשת הבקשה להיתר. לאחר קבלת היתר הבניה, יעביר עורך הבקשה הראשי ללמ"ס צילום של עמוד זה של הטופס תוך ציון "תאריך ההיתר" (מילוי "תאריכי התחלת הבניה וגמר הבניה" יעשה ע"י הרשות המקומית או הלמ"ס, כפי שיקבעו ביניהם).

עמוד 2

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס

- בטבלה זו יש למלא את נתוני השטחים השונים - גודלם, גובהם ואופן מדידתם בהתאם להוראות "תקנות חישוב שטחים". שטחי בניה קיימים שאין לגביהם היתר בניה כדין, יחושבו יחד עם השטחים החדשים המבוקשים.
- המפלסים השונים, המשתרעים על קומה שלמה או חלק ממנה, יצויינו בגובהם היחסי ל"קומת הכניסה הקובעת", (כשהגובה יצויין ±0.00) כמוגדר ב"תקנות התו"ב".
- אם קיימים מפלסים זהים בגודלם ובמימוש של חלקי הבנין השונים, ומספר השורות בטבלה אינו מספיק לרישום מספר המפלסים הנתונים בבנין, ניתן לציין בשורה אחת בטבלה ממפלס... למפלס... לגבי מקלט ששטחו גדול מהשטח המזערי שנדרש ע"פ "תקנות הג"א", והמשמש גם ל"שימוש עיקרי", יסומן בטור "מקלט" שטח הריצפה המזערי בתוספת השטח שמתחת לקירות העוקפים אותו, יתרת השטח תחשב כשטח עיקרי.
- יש להבהיר שבטור "מעברים לכלל הציבור", הכוונה היא למעברים ציבוריים המהווים המשך למדרכה הציבורית, ואשר נרשמו בפנקסי רישום מקרקעין (טאבו) כבעלי זיקת הנאה לטובת הציבור, כגון פסאז'ים בקומפלקסים מסחריים או בידוריים, המקשרים בין רחובות. שטחי הפרוזדורים הרגילים, החל מפרוזדור בדירת מגורים ועד למערכת פרוזדורים בבנייני משרדים או אחרים, יחשבו כ"שימושים עיקריים" לכל דבר.
- בטור: "משטחים לא מקורים" (כגון: גג הבנין, גגות בבנינים מדורגים, מרפסות לא מקורות, וכו') ירשם שטחם למטרות מסירת מידע עובדתית, ואין לצרפם לכלל שטחי הבניה המבוקשים.
- בשתי השורות שבתחתית טבלת השטחים המבוקשים, יפורטו כל אחד מהשימושים השונים בכל הבנין. כמובן שסה"כ שטחי הבניה מעל ומתחת לקרקע צריך להיות זהה לסה"כ שטחי הבניה המבוקשים.

השטחים המותרים לבניה

- בטור "אסמכתא" יפורט המקור לסה"כ השטחים המותרים לבניה. המקור יכול להיות בתכנית, בסידרה של תכניות החלות על שטח הבקשה, בחוק, בתקנות, או בצירופים שונים של אלה.
- יתכן שבתכניות מסויימות לא צויינו לגבי חלקי השרות שטחי הבניה המותרים לגבי כל אחד מהשימושים. אע"פ כן יש להקפיד למלא נתונים אלו, בהתחשב בשטחים המזעריים או המירביים המותרים ע"פ כל דין.
- כאשר מבקשים לנצל חלק קטן מהשטח המותר לבניה שימוש עיקרי ו/או חלק שרות כל שהוא (בשל מגבלות פיסיות, תקצביות, או אחרות) יש לסמן בטבלה זו - בסוגריים - שטח זהה למבוקש, ולא את השטח המקסימלי המותר. כך ניתן להקל על הבדיקה שהשטח המבוקש לבניה לכל שימוש עיקרי כלשהוא או חלק שרות, מותר ע"פ אסמכתאות.
- בתכניות קיימות, שאושרו או הופקדו לפני מועד הכניסה לתוקף של "תקנות חישוב שטחים", ההגדרות של שימושים מותרים, חלקי שרות, מדידת שטחים, וכו', שונות בד"כ ממה שנקבע בתקנות הנ"ל. במקרים אלו יש לפעול בהתאם להוראות תקנה מס' 13 ("תחולה והוראות מעבר") ב"תקנות חישוב שטחים", המתייחס לאפשרויות השונות בתכניות שאושרו בעבר.

בקשה להקלה או לשימוש חורג

- יש לפרט בטבלה שבסוף העמוד את ההקלה/השימוש המבוקש, בתוספת מידות ומספרים, לפי הענין. ניתן לבקש הקלה בתוספת שטח בניה רק לגבי תכניות שאושרו או הופקדו עד לתאריך 1/8/89. במקרה זה יתכן הפרש בין סה"כ שטח הבניה המותר לבין שטח המבוקש בשיעור ההקלה האמורה.

עמוד 3

בעמוד זה רוכזו כל המינויים וההצהרות הדרושות ע"פ תקנות להוצאת היתרים, ועודכנו בהתאם לתקנות בנושאי: פיקוח עליון, עורך בקשה ראשי, מתכנן שלד הבנין, אחראי לביצוע שלד, קבלן ראשי ואחראי לבקורת.

אגף הנחיות תכנון
משרד הפנים