

הגדרות ומונחים בנושא רישוי ובנייה

מהו היתר בנייה

היתר בנייה הוא האישור החוקי הניתן מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר למבקש לבצע עבודות בנייה שטעונות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

היתר הבנייה יינתן רק לאחר אישור הוועדה המקומית אור יהודה או רשות הרישוי ולאחר מילוי התנאים שנקבעו על ידי הוועדה לקבלת ההיתר (אישור הג"א אישור כיבוי אש, אישור משרד הבריאות, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אישור חנייה, אישור מחלקת מים וביוב וכדומה. כל בקשה מותנת בסדרה של אישורים בהתאם לאופייה). בהיתר הבנייה באות לידי מימוש זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתוכניות בניין ערים (מתאר ו/או מפורטת) שחלות על המקום.

מתי דרוש היתר בנייה

כל עבודה בקרקע ובניין וכל שימוש בהם, למעט מקרים יוצאים מן הכלל, טעונים קבלת היתר בנייה. הבקשה תוגש במקרים הבאים:

- הקמת בניין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
- כל תוספת לבניין קיים.
- כל שינוי (למעט שינוי פנימי לא כולל הריסת קיר תומך ועמודים) הכולל שינויים בקירות חיצוניים, חלון, פתח, דלת חיצונית, סגירת מרפסות, חנייה מקורה, גדר, סככה, פרגולה, בריכת שחייה, מחסן.
- שינוי פנימי מוגדר כשינוי אשר אינו משנה את שטחה של הדירה. אינו פוגע בקירות חיצוניים, אינו פוגע באלמנטים קונסטרוקטיביים, ואינו פוגע בצנרת משותפת.
- התוויית דרך, סלילתה וסגירתה.
- כל בקשה לשימוש במבנה בצורה החורגת ממה שנקבע בתכנית מתאר מאושרת ו/או בקשה לשימוש אחר ממה שאושר בעבר בהיתר הבנייה.
- כל מבנה זמני כגון: משרד מכירות, העמדת מכולה, מבנים ניידים וכו'.

קיימות עבודות ומבנים הפטורים מהיתר. ניתן לצפות בתקנות באתר ההנדסי.

מידע תכנוני

לפני כל פעולת בנייה כאמור, יש לקבל מידע תכנוני בוועדה המקומית. ניתן להגיש בקשה בכתב לקבלת מידע תכנוני במשרדי מחלקת תכנון עיר, בכפוף לתשלום אגרת מידע. המידע כולל את תמצית הוראות התכליות המאושרות החלות על המקום ובין היתר: יעוד שימושים שטחים עקרים ושטחי שרות, קווי הבניין, מס' קומות, גובה, מס' יח"ד וכו'. כמו כן יימסר לגבי התוכניות הנמצאות בהליכי אישור. מידע הניתן בכתב, תמורת תשלום, מחייב את הוועדה שנה מיום קבלתו. חשוב להדגיש שמידע שניתן בע"פ אינו מחייב את הוועדה.

מפה טופוגרפית

הצעד הראשון לקראת הגשת בקשת מידע תכנוני הנו הגשת מפה מצבית טופוגרפית עדכנית של אתר הבנייה למשרדי מחלקת תכנון עיר ב- 2 עותקים ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ובעלת תוקף של שישה חודשים לתאריך העדכון וחתומת המודד.

פטור ממפת מדידה

במקרים מסוימים רשאי מהנדס הוועדה לפטור מהגשת מפת מדידה.