

25. לא מסר המהנדס מידע להיתר במועד האמור בתקנה 20(א), תוחזר למבקש האגרה החוזר אגרה ששילם כאמור בתקנה 14.

### חלק ג': הגשת בקשה להיתר

#### סימן א': מינוי עורך בקשה ועורכי משנה

26. בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין רשאי להגיש מבקש ההיתר בקשה להיתר (להלן – מבקש ההיתר).
27. מבקש ההיתר ימנה –  
(1) עורך בקשה ראשי;  
(2) עורך משנה בתחום הנדסת המבנים, למעט בקשה להיתר שבשל אופייה או מהותה אין צורך למנות לה עורך משנה בתחום הנדסת המבנים;  
(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. (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. בקשה להיתר על כל צרופותיה, תיחתם בחתימתו האלקטרונית המאושרת של עורך הבקשה ויצורף לה העתק האישור על מינויו בידי מבקש ההיתר.
- #### סימן ב': תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר
30. הבקשה להיתר תיערך לפי התכנית, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים במידע להיתר, לתכן הבנייה, והוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין.
31. 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. (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 158כא(א) לחוק.
33. (א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצרופות האלה (להלן – התנאים המוקדמים):  
(1) אשרור מקוון להצהרה של 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, שטחי הבנייה המבוקשים 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;
- (6) קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר;
- (7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
- (8) קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה;
- (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 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 11158 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<sup>17</sup>;
- (13) העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978<sup>18</sup>;
- (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 158כא(א) לחוק;
- (15) העתק כל מסמך שנקבע בדין 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;

<sup>17</sup> ס"ח התשנ"ח, עמ' 236.

<sup>18</sup> ס"ח התשל"ח, עמ' 76.

(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, על כוונתו להגיש את אותה בקשה להיתר.

(ב) לא מונה עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, רשאי המהנדס לדרוש מינוי עורך משנה כאמור.

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

35. המהנדס רשאי –

מסמכים וצורפות נוספים

סמכות המהנדס להתיר או לפטור מהגשת נספחים ומסמכים

(1) להתיר הגשת נספחים לבקשה בקנה מידה שונה מן האמור בתוספת;

(2) להתיר הגשת תכנית ראשית אשר אינה עומדת בהוראות התוספת 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. (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, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה במערכת רישוי זמין; 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).

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

(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 1א 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 הוראות אלה:

(1) הודיעה רשות מקרקעי ישראל כי נדרשת הסכמתה כאמור בתקנה 17(ב), תמסור את תגובתה לעניין הסכמתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים שדרשה, ויחולו לעניין זה הוראות תקנה 22(ב);

(2) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל המסמכים הנדרשים בצירוף הבקשה לתת את הסכמתה להגשת בקשה להיתר ולמתן ההיתר, יראו זאת כהודעת רשות מקרקעי ישראל שאינה מתנגדת לבקשה להיתר.

(1) בתקנות אלה, "בעל זכות במקרקעין" – אחד מאלה:

(1) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאינם בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>19</sup> (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<sup>20</sup>, 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<sup>21</sup> – 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

<sup>19</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 269.

<sup>20</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 100.

<sup>21</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

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. 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. (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. (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.

העברת בקשה הכוללת שיטת בנייה חדשה למשרד הבינוי

#### חלק ד': בדיקה והחלטת רשות רישוי

##### סימן א': אופן הבקרה המרחבית

40. 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;