



כללי



מנהל-ההנדסה, פועל רבות כדי לשדרג את הליך הוצאת היתר בנייה וזאת כדי לאפשר לתושבי העיר, הליך מהיר מקצועי ונגיש לבקשות פשוטות.

מסמך זה נועד לפשט את הליך הוצאת היתר הבנייה לתוספת מרפסות. ומסביר את התהליך לאחר קבלת תיק מידע.

המסמך מורכב מ-3 מסלולים: ירוק, צהוב ואדום. במידה והבקשה מוגשת בהתאם לאחד המסלולים המפורט מטה אין צורך בהגשת תיק מידע מקוון, אלא בהגשת דף זכויות בלבד. מסמך זה בא במקום המידע להיתר.

המסמך זה מורכב מ-דף הסבר, פירוט כל אחד מהמסלולים וגיליון דרישות המפרט את כל האישורים, הנספחים והתנאים שיש לעמוד מקליטת הבקשה ועד תעודת הגמר.

להלן פירוט המסלולים:

- 1. מסלול ירוק** - מסלול לתוספת מרפסות מכח תקנות התכנון והבנייה בלבד/תואם תכנית בניין עיר (תב"ע).
- 2. מסלול אדום** - המסלול כולל תוספות בהתאם לתכנית בי"510, תקנות חוק תכנון ובניה, והקלות נוספות מהתב"ע. עפ"י תב"ע בי"510+ הקלות.

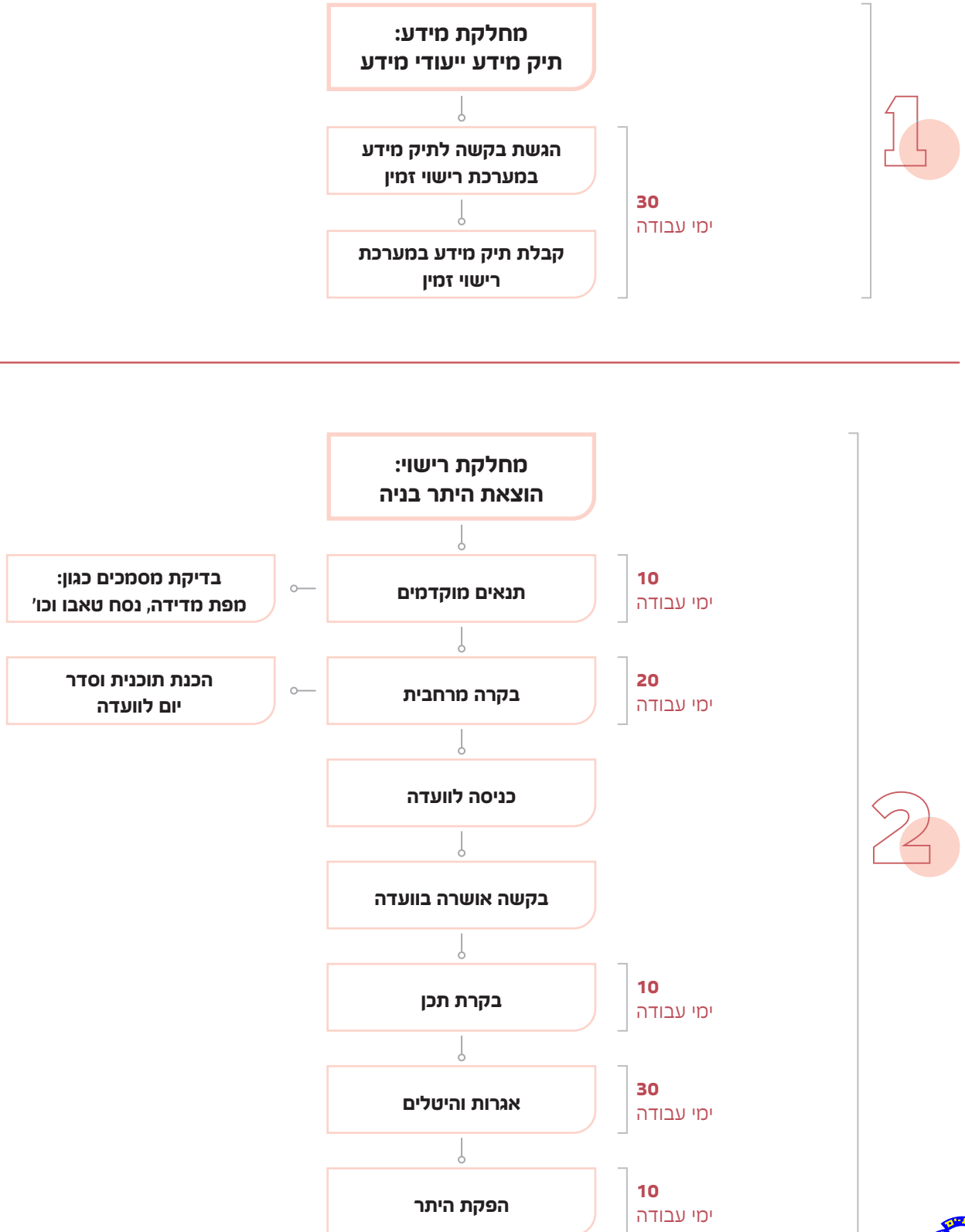
פטור מהיטל השבחה

לתשומת ליבכם! הפטור מהיטל השבחה ניתן לבניה ו/או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר, אשר תשמש את בעל הנכס ו/או קרוביו (כהגדרתם בחוק) למשך 4 שנים מגמר הבניה. במקרה של העברת בעלות ו/או חזקה בנכס לפני תום מנין 4 שנים מגמר הבניה - תחול חובת תשלום היטל השבחה.





עפ"י התרשים מטה - שלבי הפקת ההיתר:





הגדרות

- **גזוזטרה** - מרפסת גזוזטרה הנה מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של המבנה, כאמור בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים).
- **תב"ע** - תכנית בניין עיר.
- **גבול מגרש** - הקווים במקרקעין המהווים את קצה המגרש, על יסוד מדידה של מודד מוסמך.
- **ק.ב.** - המרווח שבין המבנה לבין גבולות המגרש, כפי שהוא נקבע בתכנית (תב"ע).
- **מפה מצבית** - מפה המבוססת על מדידות תקפות לשנה בקנה מדידה של 1:250 ערוכות ע"י מודד מוסמך.
- **פיקדון** - תשלום חלק יחסי מאגרת הבניה כתנאי לקליטת הבקשה למתן היתר. לתשומת לבכם, אין החזר של תשלום הפיקדון ששולם, אלא במקרים בהם הועדה סירבה לבקשה. יש לשים לב כי מועד תשלום הפיקדון הנו שונה במקרים בהם הבקשות הנן תואמות לתכניות התקפות ובמקרים בהם הבקשה הנה במסלול הכולל הקלות או שימוש חורג.
- **תשריט התמצאות** - תשריט המכיל את החלקות הגובלות שעליהן לקבל את ההודעה עפ"י תקנה 26. לידיעתכם, לבעלי המגרשים הגובלים שגיעו לביורור תוצג התכנית על ידי בודק התיק על מנת שיוכלו להגיש התנגדות במקרה הצורך.
- **מגרשים גובלים** - מגרשים הסמוכים למגרש ובעלי גבול משותף עם המגרש.
- **ועדת רשות רישוי** - ועדה הדנה בבקשות התואמות את התכנית החלה על המגרש, ללא כל הקלה. משתתפים בוועדה: מהנדס העיר, יו"ר ועדת משנה, מרכזת הועדה, נציג הלשכה המשפטית, מנהל אגף רישוי ופיקוח, מנהל מרכז הרישוי.
- **ועדת משנה** - דנה במקרים הבאים: בקשות לרישוי למבנים שאינם תואמים את התכנית החלה על המגרש ודורשות הקלות או שימוש חורג. הרכב הועדה הוא בהתאם למוגדר בחוק תכנון ובניה.

הנחיות מרחביות - יולי 2018 בת-ים

לעמוד בדרישות הנחיות מרחביות יולי-2018 בת-ים

1. עיצוב החזיתות יותאם לסביבה הקרובה, מבחינת פרופורציות המבנה, נפחים, מיקום הפתחים, גבהי המרפסות וכיו"ב.
2. המרפסות יתוכננו בחפיפה אחת מעל השנייה, במקרים של מרפסות קופצות יש ליצור אלמנט עיצובי מקשר ליצירת רצף ויזואלי.
3. בתוספת מרפסות למבנה יצבע הבניין בכללותו בגוון אחיד, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים, מרפסות ועמודים שבהם תותר צביעה בגוון אחר המשתלב עם הגוון הכולל של הבניין.
4. מעקה המרפסת - יותר שימוש בחומרים הבאים: בניו - בגמר זהה למבנה, זכוכית, נירוסטה, ברזל מגולוון עמיד באזור ימי.
5. במימוש זכויות לתוספת מרפסות תידרש בנייתן בו זמנית באגף שלם ולכל גובה המבנה באותה חזית. לחילופין, תתאפשר בניית מערכת קורות כוללת, שבתוכה ישולבו מרפסות לביצוע עתידי.
6. לא תותר תליית מזגנים על דופן מרפסות חדשות. מזגנים יועתקו למסתור בחזיתות צד.





7. לא תותר הקמת מחסן במרפסות או גזוזטראות פתוחות בכל החזיתות של המבנה.
8. יש להימנע במרפסות ממעקות בגובה מלא הבנויים מחומרים כבדים כגון בניית בלוקים וטיח או חיפוי אבן. הבקשה להיתר בניין תכלול פרט מעקה. בשל הקרבה לים יש להימנע משימוש בפלדה (גם מגולוונת) ויש להשתמש בפלדת אל-חלד או אלומיניום.

