



עיריית יהוד מונוסון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
רח' מרבד הקסמים 6 טקס: 035391229 טל: 03-5391241 טל: 035391277

## הנחיות ותנאים לבניית מבנים

### חדשים ותוספות בניה



#### 1. עם קבלת ההיתר לבניה אנו מברכים אותך ומאחלים לך הצלחה בעבודה.

במסגרת מאמצינו לשיפור השירות לאזרח לשם הבטחת שיתוף פעולה תקין עם הפיקוח על הבניה ועל מנת להקל את הליכי הוצאת טופס 4 ותעודת הגמר בסיום הבניה, מובאים לפניך הנושאים הקשורים לביקורת במקום הבניה הכלולות בתקנות התכנון והבניה ועיקר ההנחיות של המחלקה לפיקוח על הבניה .

להלן רשימת האישורים, המסמכים והדיווחים שיש למסור לפיקוח על הבניה:

#### **א. לפני תחילת העבודה :**

1. טופס מינוי אחראי לביקורת .
2. הצהרה והתחייבות קבלן רשום בצירוף רישיון בתוקף+ חוזה .
3. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד .
4. הודעה על התחלת בניה למפקח הבניה וכן לאחראי לביקורת.

#### **ב. עם התקדמות הבניה:**

1. לפני יציקת יסודות - אישור מודד מוסמך על מיקום חפירת היסודות.
2. עם גמר סימון קווי בניין-דיווח האחראי לביקורת.
3. עם גמר יסודות הבניין - דיווח האחראי על הביקורת
4. מפת מדידה לאחר גמר יציקת ריצפת קומת קרקע וציון גובה 0.00.
5. עם גמר המקלט - תצהיר על גמר המקלט (טופס לפי תקנה 20 א
6. עם גמר השלד - דיווח על גמר ביצוע השלד ע"י האחראי לביקורת

7. בכל סטייה מההיתר - דיווח מיידי ע"י האחראי על הביקורת
8. על פי דרישה שתתקבל ממהנדס הועדה - דיווחים, בשלבים שונים, ע"י האחראי על הביקורת

### ג. עם סיום העבודה:

1. עם גמר הבניה - דיווח האחראי על הביקורת .
2. מפה מצבית מעודכנת הכוללת, גדרות, פיתוח, גבהים, ציון גובה קצה גג עליון + תצהיר מודד.
3. דוח מסכם מטעם מעבדה מאושרת על תקינות מערכות תברואה, גז, ותקינות ממ"ד/ממ"ק כולל אישור תקינות טיח ואטימות.
4. הצהרת קבלן על בניית המבנה עפ"י ההיתר.
5. אישור ספק מסגרות ממ"ד.
6. דו"ח מסכם מטעם מעבדה מאושרת על תקינות מערכת סולרית וציפויים קשיחים (לבנין משותף וככל שדרש).
7. אישור לשפיכת פסולת בניין מאתר פסולת מאושר .
8. רשימה מרוכזת של כל בדיקות הבטון ע"י מעבדה מאושרת.
9. אישור שירותי כיבוי אש לבית משותף ככל שדרש.
10. אישור הג"א לגבי תקינות ממדי"ם/ממקי"ם.
11. קבלות על פינוי פסולת ואישור הטמנתם באתר פסולת מאושר.
12. התקנת מס' מואר בחזית הבית.
13. אישור של מנהלי מחלקות –טופס טיולים.
14. טופס על פי תקנה 1 –בקשה לחיבור התשתיות, חתום ע"י בעל ההיתר, והאחראי לביקורת.
15. בקשה לחיבור חשמל, מים וטלפון - טופס 3 (תקנה 4).
16. אישור על תקינות מעליות .
17. ביקור מפקח בניה בשטח.

### הערה :

**לתשומת לבך: אם לא יתקבלו הדיווחים, בהתאם למצוין לעיל, יראו את המשך העבודות בבניין כעבודות המתבצעות בסטייה מהיתר .**  
**ההנחיות והתנאים הנ"ל מתייחסות להקמת מבנים חדשים, ולבניית תוספות .**

חובה על בעל ההיתר להוציא תעודת גמר על פי תקנה 21 לתקנות תכנון ובניה ומניעת שימוש בבניין בטרם תונפק תעודת גמר. דרישות לתעודת גמר ראה בדרישות לבדיקה למתן טופס 4 וגמר.

### תוקפו של היתר הבניה

א. תוקפו של ההיתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו.  
 ב. לא הוחל בעבודה תוך שנה אחת מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר, אך רשאית הוועדה המקומית לפי שיקול דעתה ולפי בקשת בעל ההיתר לחדשו.

### 2. מתוך "תקנות התכנון והבניה" - חלק ט"ז - ביקורת במקום הבניה

הדיווחים ימסרו לפיקוח על הבניה בתאום טלפוני

1. לא יתחילו בעבודת בניה שעליה ניתן היתר אלא אם בידי מנהל העבודה נמצאות התוכניות הכוללות את כל המסמכים והנתונים הדרושים, כולל תכנית קונסטרוקציה .
2. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין כפי שאושר בהיתר .
3. לא ימשיכו בבניה אחרי הקמתה של קומת המסד אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור באתר של מודד מוסמך שקומת המסד אומנם תואמת את מיקום הבניין כפי שנקבע בהיתר .
4. על התחלת הבניה ומועדה תינתן הודעה מראש לוועדה המקומית .
5. לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע .

6. מתפקידו של אחראי לביקורת לבדוק אם עבודות הבניה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק ולתקנות, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלו רשום .
7. הביקורת תיערך על ידי האחראי לביקורת לפחות בגמר שלבים אלה :
  - סימון קו בנין
  - גמר יסודות בנין
  - גמר הקמת המקלט(אם חייבים הקמת מקלט)
  - גמר הקמת השלד
  - גמר הבניה
8. האחראי לביקורת ימסור דיווח למחלקת פיקוח בניה לא יאוחר מ-7 ימים לאחר מועד עריכת הביקורת .
9. כל עוד לא הוגש דיווח במועד רואים את עבודת הבניה שבוצעה לאחר מכן כעבודה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, אפילו בוצע על פי יתר תנאי ההיתר .
10. התפטר אחראי לביקורת ימנה בעל ההיתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי. המינוי יהיה בהודעה לוועדה המקומית שתצורף לה הצהרה של האחראי החדש לביקורת .
11. כל עוד לא נתמנה אחראי חדש לביקורת רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של האחראי הקודם כעבודה שבוצעה שלא בהתאם להיתר, אפילו בוצעה לפי תנאי ההיתר .
12. המצאת מסמכים מקוריים תהא במסירה אישית או במשלוח בדואר רשום .

### **3. הנחיות ותנאים להריסת מבנים**

תאום ההריסה עם מחלקת הפיקוח על הבניה טל" 03-5391277,03-5391241

1. הריסת מבנה או חלק ממנו תבוצע לפי היתר בלבד .
2. לפני ההריסה יש לבצע תאום מוקדם עם הפיקוח על הבניה ומפעל המים .
3. ההריסה תבוצע תוך שמירה על כללי הבטיחות ובפיקוחו של מהנדס שמונה ע"י בעל ההיתר. דגש מיוחד יושם במקרה של הריסת מבנה הסמוך לבנין קיים בקיר משותף .
4. אין לפגוע ברשתות המים, הביוב והתיעול בזמן ההריסה .
5. עם גמר ההריסה ידאג בעל ההיתר לניקוי מידי של השטח משיירים ומפסולת במקום ההריסה .
6. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע אך ורק באמצעות ארובת שפיכה .
7. פינוי פסולת תעשה לאתר פסולת מאושר .

### **4. גידור אתר הבניה**

בעל ההיתר, הקבלן, האחראי לביקורת, והאחראי לביצוע הינם אחראים לשלום הציבור ולעובדים, כמו כן חובתם לדאוג למניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בשטח הציבורי.

1. גדר הביטחון תותקן בגבולות המגרש ותוצב בכל היקף המגרש.
2. בעל ההיתר חייב להחזיק גדר הביטחון בצורה נקייה, נאה ותקינה עד לגמר העבודה באתר. הגדר תוסר רק עם בניית הגדר הקבועה .
3. הפיקוח על הבניה לא יאשר בניה לפני סימון קו הבניין ע"י מודד מוסמך והקמת גדר ביטחון .
4. את חזית המגרש הפונה לרחוב יש לגדר בגדר אטומה בגובה של 2 מטר מלוחות עץ או פח מכופף מדגם איסכורית .
5. יש לשלב בגדר שלטים המפרטים את שמות האחראים לתכנון ולביצוע באתר. והתראה על אתר בניה.
6. במקרה של הוספת קומות, כאשר קו הבניין לרחוב הוא 0 יש להתקין גגון שיעניק הגנה מפני נפילת חפצים על הולכי רגל. ההיטל האופקי של הגגון לא יהיה קטן מ - 2.0 מ' ותחתיתו לא תהיה נמוכה ממפלס 2.2 מ' + מפני המדרכה .
7. בגדר ישולב שער לכניסה עבור רכב אספקה ופנוי, אשר ייסגר הרמטית בתום יום העבודה.

### **5. אחזקת אתר הבניה ותפעולו**

1. הסדרי הכניסה באתר הבניה טעונים אישור מראש .
2. פינוי אדמה חפורה, פסולת ושיירי בניה יבוצע בהתאם להוראות לשפיכת פסולת בניין באתרים המסודרים .

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש שמחוץ לגדר האתר לצורך הנחת חומרי בנייה, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים .
4. אין לעקור או להשחית עצים במגרש או בשטח הגובל עם המגרש, אלא באישור מחלקת איכות הסביבה.
5. במקרה של חפירה באתר על הבונה להבטיח הגנה על החפירה מפני התמוטטות או סחיפה של הקרקע מן האזור החיצוני אל תוך החפירה .
6. בכל אתר בניה יותקן מבנה שירותים זמני למשך כל תקופת הבניה .

## **6. הוראות לשפיכת פסולת בנין באתרים מוסדרים ( בהתאם לתנאי ההיתר )**

1. כל פסולת בניה, כולל פסולת חפירות שתיווצר עקב פעילות הבניה בזמן הבניה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה .
2. כנגד בעלי ההיתרים והקבלנים שלא יפעלו בהתאם להוראות ינקטו הליכים עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י חוק עזר עירוני .
3. בסיום עבודות הבניה, לפני מתן טופס 4 (חיבור לחשמל, מים וטלפון) בעל ההיתר או בא כוחו יעבירו לפיקוח על הבניה אישורים על שפיכת פסולת בניין .

## **7. מדרכות**

1. בתקופת הבניה יש להגן על המדרכה הקיימת בתוואי הכניסה של כלי רכב אל אתר הבניה .
2. עם סיום הבניה יש לבצע מדרכה חדשה .
3. כל המדרכות החדשות תהיינה מרוצפות .
4. אין לרצף מדרכה חדשה או לחדש מדרכה קיימת ללא סיכום והנחיה בכתב ממנהל מחלקת כבשים .
5. בזמן ביצוע מדרכות חדשות ו/או בזמן תיקון מדרכות קיימות יש להימנע מכיסוי תאי מגופים, חיבורים וברזי כיבוי .

## **8. חיבור לחשמל, מים, טלפון ותעודת גמר**

1. על בעל ההיתר לקבל תעודת גמר במועדים הקבועים בתקנה 21 לתקנות תכנון ובניה ומתן היתר ותנאיו אגרות התש"מ – 1970 . תעודת הגמר תינתן עפ"י תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 באמצעות הפיקוח על הבניה .
  2. תעודת הגמר תינתן במידה והבניה הושלמה בהתאם להיתר, לתנאיו, לנספחיו, לקובץ ההנחיות ולדיני התכנון והבניה .
  3. אישור לחיבור חשמל, מים, טלפון, טופס 4 ניתן יהיה לקבל לפני הוצאת תעודת הגמר לפי מצב הבניה ובהתאם לדרישות הפיקוח על הבניה. (ראה ריכוז אישורים וביקורות הדרושים לקבלת תעודת גמר).
- האישורים הדרושים לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר מרוכזים בטבלה אישורים וביקורות הדרושים לצורך הוצאת טופס 4 ותעודת גמר (ראה בדף ההסבר).

## **9. כללי**

1. במידה וגילה הקבלן באתר רשתות מים וביוב וכל מתקן תת קרקעי (ניקוז ותיעול) העלולים להינזק, עליו להודיע מיידית למהנדס הרשות המקומית.
2. יש לתקן כל נזק שייגרם לרכוש ציבורי או רכוש השכנים, כתוצאה מפעולות הבניה, ולהחזיר המצב לקדמותו.
3. יש לשמור על ניקיון הסביבה, השטחים הציבוריים ומגרשי השכנים מכל מפגע .
4. אין לעקור עצים ללא היתר מהעירייה.
5. מיקום מתקן אשפה יבוצע בהתאם להנחיית אגף לאיכות הסביבה ועל פי היתר הבניה.

## **10. מערכות הבניין**

1. התחברות תת קרקעית לרשתות החשמל והטלפון יבוצעו בתיאום עם בזק, חברת החשמל ובהתאם לאישור מחלקת הנדסה בעירייה.
2. החיבור לרשתות הביוב והמים העירונית יבוצעו על פי תנאי מחלקת המים והביוב וכן בהתאם לתכנית סניטארית מאושרת, וכן המערכות חייבות לקבל אישור תקינות ממעבדה מאושרת .
3. מיקום בלוני הגז /התקנת מערכת גז ודלק הסקה על פי תקן ישראלי 158, בכפוף לאישור מעבדה מאושרת ועל פי דרישת ההיתר.
4. התקנת אנטנת רדיו וטלוויזיה עם הארקה יש לבצע לפי תקנים מאושרים.
5. יש לבצע את כל התנאים ודרישות של כיבוי אש וכן יש להמציא לפיקוח אישור סופי ל"תעודת גמר" .
6. בחזית הראשית של הבניין יותקן שלט מואר.

*בהצלחה מחלקת הפיקוח*