

תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי

מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992

פורסם: ק"ת: 5422, חט"ב (23.2.1992), עמ' 803

בתוקף סמכותי לפי סעיף 145(ה) ו-265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות
בתקנות אלה -
"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970;
"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;
"תקנות סטייה ניכרת" - תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967.
2. פרשנות
בתקנות אלה תהיה למונחים שלא הוגדרו בתקנות הבניה או בחוק, במפורש או מכללא, המשמעות שיש להם בתקנות חישוב שטחים ובדרך כלל יתפרשו תקנות אלה ביחד עם התקנות הנזכרות.
3. שינויים בהיתר במהלך ביצוע העבודה
(א) המהנדס רשאי להיתר שינויים בהיתר במהלך ביצוע העבודה אם נתקיימו כל אלה:
(1) הבקשה לשינויים הוגשה בתוך תקופת תקפו של ההיתר;
(2) השינויים נראים לו דרושים, לצרכי התאמתו של ההיתר, במהלך ביצועה של העבודה;
(3) השינויים אינם עומדים בסתירה לאמור בחוק, בתקנות הבניה, בתקנות חישוב שטחים, בתקנות סטייה ניכרת ובתקנות אחרות לפי החוק, וכן בתכניות ובתנאים של הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות הבניה;
(4) אין בשינויים תוספת לשטחי הבניה הכוללים ולמספר הקומות המותר על פי ההיתר;
(5) השינויים נמנים עם אחד או יותר מהסוגים המפורטים בתקנה 4.
(ב) בתקנה זו, "תכנית" - לרבות תכנית שהופקדה, מנספחים לתכנית בענין עיצוב ארכיטקטוני, בינוי או פיתוח, המהווים חלק מתכנית כאמור בפרק ג' לחוק, ותנאים שקבעה הועדה המחוזית לפי סעיף 78 לחוק.
4. סוגים של שינויים שניתן להתירם
אלה הם הסוגים של שינויים שניתן להתירם לפי תקנה 3, בכפוף לקיום האמור בפסקאות (1) עד (4) שבה, ובלבד שהמהנדס שוכנע שאין בשינוי פגיעה בעיצובו של הבנין:
(1) שינויים בצורתם ובמיקומם של חלקי בנין ושל שלד הבנין, שיש בהם, לדעת המהנדס, שיפור בתפקודיו של הבנין או בעיצובו;
(2) שינויים בחלוקה של שטחי הבניה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; לענין תקנה זו, "דירה" - כהגדרתה בסעיף 145 לחוק;
(3) שינויים הטעונים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בחלוקת השטחים הנועדים לחלקי השירות של הבנין, לפי תקנות חישוב שטחים, ובלבד -
(א) שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבנין או מעליה;
(ב) שסך כל השטח שמבוקש לשנותו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בהיתר או בתכנית כשטחים למטרת שירות כאמור, הכל לפי הנמוך מביניהם;

- (4) שינויים במספר הפתחים לבנין, במיקומם, בצורתם או בגודלם;
- (5) שינויים במיתקנים הטכניים החיצוניים של הבנין והוספה או גריעה מהם, ובלבד שאינם שטחים בנויים, והשינויים אינם פוגעים בתיפקוד הבנין ובתנאי הסביבה;
- (6) שינויים בבליטות ובמעקים;
- (7) שינויים בחמרי הבניה ובגימור הבנין;
- (8) שינויים במפלס הכניסה הקובעת לבנין ככל שהם מחוייבים, לדעת המהנדס, על פי שיקולים הנוגעים לגישה לבנין או לפיתוח השטח שמסביבו;
- (9) שינויים בגובה כל קומה מקומות הבנין עד כדי 10 אחוזים, בדרך של הוספה לגובהה של קומה או גריעה ממנה, ובלבד שסך כל התוספות לא יעלה על 2 מטרים;
- (10) שינויים בעבודות פיתוח בחצר הבנין, ככל שהם נוגעים לגבהים, למיקום שבילים, לרחבות, לחמרי גמר, גינון וכיוצא באלה;
- (11) תוספת במספר המדרגות או גריעה ממנו, שינוי בצורתן או במידותיהן, בכבשים או במעקים ובלבד ששינויים אלה לא יפחיתו את אפשרויות השימוש, בידי נכים, באותם חלקי הבנין שמיתקנים כאמור נועדו לשרת.

5. חובת הנמקה
מהנדס המתיר שינוי בהיתר לפי תקנות אלה, ינמק, בכתב, לגבי כל שינוי את הצורך בו להתאמה במהלך ביצוע העבודה ומדוע אינו גורע מעיצובו של הבנין.
6. תוקפו של היתר ועונשין
היתר שניתן שלא בהתאם לתקנות אלה או בתריגה מסמכויות המהנדס לפיהן - בטל, ומי שנתן את ההיתר יהיה צפוי לעונשים הקבועים בכל דין.
7. הגשת בקשה לשינויים
בקשה לשינויים בהיתר לפי תקנות אלה, תוגש לפי טופס בקשה לשינויים בהיתר שבתוספת לתקנות הבניה, בליווי הנמקה בכתב ובליווי מיפרט שיכלול תיאור מלא של השינויים המבוקשים; הבקשה לשינויים תהיה חתומה ביד מבקש ההיתר וביד מי שערך את הבקשה להיתר שלגביו מתייחסת הבקשה לשינוי.
8. החלטה
המהנדס יתן את החלטתו לגבי בקשה שהוגשה כנדרש תוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה; לא נתן המהנדס החלטה בבקשה במועד האמור או שסירב לאשר את הבקשה, יודיע בכתב למבקש בתוך המועד האמור את הנימוקים לדחיית ההחלטה או הסירוב לבקשה.
9. תחילה
תחילתן של תקנות אלה ביום י"ט באדר א' התשנ"ב (23 בפברואר 1992).

ז' באדר א' התשנ"ב (11 בפברואר 1992)

אריה דרעי
שר הפנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין (שינויים)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר
תנאו ואגרות), התש"ל-1970

טופס 2
תקנה 20(ב)

מס' תיק		מס' בקשה		ועדה מקומית לתכנון ובניה רשות רישוי			
התכנית/יות החלה/ות במקום		מגרש	חלקה	גוש	כתובת		
					מס' בית	שם הרחוב	שם הישוב
						סמל רחוב	סמל ישוב
טלפון	מס' פקסימיליה	חמען:		מס' זהות או רישומי של תאניד	השם		/
		מס' רחוב	מס' בית ישוב+מיקוד		פרטי	משפחה	
ט פ							המבקש
ט פ							בעל הזכות בכנס בעלות חכירה אחר <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ט פ							עורך הבקשה הראשי
ט פ							מתכנן שלד הבנין
תאור הבקשה							
שימוש עיקרי <input type="checkbox"/> מגורים <input type="checkbox"/> מסחרי <input type="checkbox"/> כידוד <input type="checkbox"/> תעשייה <input type="checkbox"/> מלאכה <input type="checkbox"/> חקלאי <input type="checkbox"/> משורים <input type="checkbox"/> מלונאות <input type="checkbox"/> נפש וספורט <input type="checkbox"/> בניני ציבור <input type="checkbox"/> שימוש אחר.....							
סוג העבודה או השימוש המוצעים <input type="checkbox"/> בנין חדש <input type="checkbox"/> תוספת לבנין <input type="checkbox"/> שינוי בבנין <input type="checkbox"/> תיקונים <input type="checkbox"/> הריסה..... <input type="checkbox"/> הריסת בנין או חלק מבנין העשוי אסבסט <input type="checkbox"/> פינוי אסבסט <input type="checkbox"/> שינוי בשימוש ממטרת..... למטרה.....							
האם הבניה היא עבור <input type="checkbox"/> משרד ממשלתי <input type="checkbox"/> רשות מקומית <input type="checkbox"/> גורם פרטי <input type="checkbox"/> מוסד ציבורי <input type="checkbox"/> גורם אחר.....							
שטח המגרש/חלקה..... מ"ר, שטח הבניה הכולל כמבוקש: מ"ר..... % בניח.....							

סוג הבניה	<input type="checkbox"/> רגילה <input type="checkbox"/> גתועשת <input type="checkbox"/> להרכבה <input type="checkbox"/>
קירות חיצוניים	<input type="checkbox"/> בית מוכן <input type="checkbox"/> אחר.....
חומר גימור	<input type="checkbox"/> בטון מזויין <input type="checkbox"/> בלוקים <input type="checkbox"/> אבן טבעית <input type="checkbox"/> לבנים שרופות <input type="checkbox"/> חומר אחר.....
תקרות	<input type="checkbox"/> אבן מלאכותית <input type="checkbox"/> אבן טבעית <input type="checkbox"/> טיח <input type="checkbox"/> זכוכית <input type="checkbox"/> חומר אחר.....
גג	<input type="checkbox"/> בטון מזויין <input type="checkbox"/> עץ <input type="checkbox"/> חומר אחר.....
גדרות	<input type="checkbox"/> בטון מזויין <input type="checkbox"/> אבן מלאכותית <input type="checkbox"/> בטון <input type="checkbox"/> אבן טבעית <input type="checkbox"/> עץ <input type="checkbox"/> רשת <input type="checkbox"/> חומר אחר.....
	קיימות..... מ"א מוצעות..... מ"א סחיכ..... מ"א

עדכון מאי 2006

א. מינויים והצטרות המבקש*

1(א). מינוי עורך הבקשה הראשי

אני ממנה בזה את _____ בעל/ת מס' זהוי _____ להיות עורך הבקשה הראשי לחיתור, וליצגני בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתו, לרבות התיקונים ככל שיידרשו על ידי הרשויות הנייל.

1(ב). מינוי עורכי בקשה (לפי תחומים)

אני ממנה בזאת את:

שמות עורכי הבקשה	תחום פעולה	מען	טלפון	פקסי
1.	עורך ראשי			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

להיות עורך הבקשה להיתר בתחום הפעולה הנייל, וליצגני בתחום פעולתו בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות, בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתו, לרבות התיקונים ככל שיידרשו על ידי הרשויות הנייל.

2. מינוי מתכנן השלד

אני ממנה בזה את _____ בעל/ת מס' זהוי _____

כתובת _____ טל' _____ פקסי _____

עיר _____ רח' _____ מס' בית _____

להיות אחראית לתכנון השלד של הבנין שעליו מבוקש ההיתר, להגיש לועדה המקומית/רשות הרישוי המקומית את החישובים הסטטיים לגבי הבניה שעליה מבוקש ההיתר, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.

3. מינוי הקבלן האחראי לביצוע הבנין

אני ממנה בזה את _____ בעל/ת מס' זהוי _____

ובעל תעודת רישום מס' _____ בפנקס הקבלנים במדור _____

ובעל רשיון לביצוע העבודה בתוקף עד _____ לבצע את העבודה נשוא ההיתר כמתחייב לפי כל דין.

* נתמנת אדם אחד ליותר מתפקיד אחד, ימלא פרטיו וחתימתו ליד כל אחד מהתפקידים שהוא ממלא או מצהיר לגביהם, בכפוף להוראות כל דין.

(אם טרם נתמנה קבלן לביצוע העבודה):
 אני מצהיר כי טרם מסרתי את ביצוע העבודה נשוא ההיתר לידי קבלן, ומתחייב
 כי אמסור אותה לידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, ככל המתחייב על פי כל דין,
 ולהודיע זאת לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה, וחתימתו
 של הקבלן תצורף להודעה המפרטת את פרטי רישומו של קבלן.

4. מינוי האחראי לביצוע השלד

אני ממנה בזה את _____ בעל/ת מסי זהוי _____

כתובת _____ טלפון _____ פקסי _____

להיות האחראי לביצוע שלד הבנין.

(אם טרם מונה האחראי לביצוע שלד הבנין):

אני מצהיר כי טרם מיניתי אחראי לביצוע עבודות הבניה בתחומים
 (לפרטי): _____ ומתחייב לעשות זאת כמפורט

בתקנות, ולהודיע על כך לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה.
 תאריך _____ חתימת המבקש _____

5. מינוי אחראים לביקורת

אני ממנה את הרישומים להלן להיות אחראים לביקורת ביצוע עבודות הבניה, כל
 אחד בתחום המצויין ליד שמו:

שם האחראי לביקורת	תחום פעולה	מען	טלפון	פקסי
1.	אחראי ראשי			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

(אם טרם נתמנו אחראים לביקורת, כולם או חלקם):

אני מצהיר כי טרם מיניתי אחראים לביקורת ביצוע עבודות הבניה בתחומים
 (לפרטי): _____ ומתחייב לעשות זאת כמפורט

בתקנות, ולהודיע על כך לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה.
 תאריך _____ חתימת המבקש _____

ב. הצהרות

1. הצהרת עורכי הבקשה

אנו החתומים מטה מצהירים בזה:

- (1) כל אחד מאתנו מאשר שהאמור לגביו ברשימה שבפיסקא א'1(ב) למעלה הוא נכון.
 - (2) כל אחד מאתנו מסכים לקבל על עצמו את התפקיד המיועד לו בפיסקא הנ"ל.
 - (3) אנו מצהירים כל אחד לגבי תחום פעולתו, שיש לנו את הכישורים המקצועיים לערוך בקשה זו וכי בדקנו את המסמכים הנוגעים לבקשה, לרבות כל תכנית המתייחסת לבקשה. וידוע לנו כי אם הצהרה זו אינה נכונה, הרי היא תחשב כמסירת ידיעה שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, כמשמעותה בסעיף 214 לחוק, והננו צפויים לעונשים הקבועים לפי כל דין.
- אני _____ (עורך הבקשה הראשי) אחראי לכך שתבקשה על נספחיה נערכה לפי מיטב הידיעה המקצועית ובהתאם לכל חיקוק החל על הבנין או העבודה המוצעת, שכל הנתונים שנמסרו על ידי בקשה זו נכונים ושהתכנון המוצע תואם את כל התכניות, פרט לסטיות שפורטו לעיל.

תאריך _____

מס' רשיון	חתימת עורכי הבקשה	שמות עורכי הבקשה
		1. _____ (עורך ראשי)
		2. _____
		3. _____
		4. _____
		5. _____
		6. _____
		7. _____
		8. _____
		9. _____
		10. _____

2. הצהרת מתכנן שלד הבנין

אני החייב, _____ מס' זהוי _____
 שם משפחה פרטי
 מהנדס רשוי מס' _____
 הנדסאי בעל רשיון מס' _____ (יילמבנה פשוטי)

מצהיר בזאת כדלקמן:

- (1) אני מסכים להיות מתכנן שלד הבנין נשוא הבקשה, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.
- (2) אני מתחייב להגיש לפני מתן ההיתר נשוא הבקשה, את החישובים הסטטיים בדבר הבניה נשוא ההיתר.
- (3) ידוע לי שאם אחרי הגשת החישובים הסטטיים יתגלה צורך בשינוי מהותי בהם, אני מתחייב להגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך בכך.
- (4) אני מצהיר כי יש לי הכישורים המקצועיים לערוך בקשה זו, וכי בדקתי את כל המסמכים הנוגעים לבקשה לרבות כל תכנית המתנייחסת לבקשה, וידוע לי כי אם הצהרה זו אינה נכונה הרי היא תחשב כמסירת ידיעה שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב כמשמעותה בסעיף 214 לחוק, והנני צפוי לעונשים הקבועים לפי כל דין.
- (5) ידוע לי כי עלי לשמור את תכניות הקונסטרוקציה לתקופה של לא פחות מ-10 שנים לאחר גמר הבניה.

תאריך _____ חתימת המתכנן _____

*3 הצהרת האחראי לביצוע שלד הבנין (כאשר מונח)

אני הח"מ _____ מס' זהוי _____
מהנדס רשוי מס' _____ (למבנה פשוט) הנדסאי בעל רשיון
מס' _____ מצהיר בזה כדלקמן:

- (1) אני מסכים להיות האחראי לביצוע שלד הבנין.
 - (2) יש לי את הכישורים המקצועיים להיות אחראי לביצוע שלד הבנין ואני מתחייב לדאוג לביצוע שלד הבנין על פי תכניות והוראות מתכנן השלד כפי שניתנו בכתב וכן לבצע תפקידי על פי שנקבע בכל חיקוק הנוגע לה.*
- תאריך: _____ חתימה: _____

*4 הצהרת האחראים לביקורת (כאשר מונח)

אנו החתומים מטה מצהירים בזה:

- (1) כל אחד מאתנו מאשר שהאמור לגביו ברשימה שבפסקא א' (5) לעיל הוא נכון.
- (2) כל אחד מאתנו מסכים לקבל על עצמו את התפקיד המיועד לו בפסקא א' הנ"ל.

* ניתן להגישה בנפרד, לפני התחלת הבניה.
** צ"ל: הנוגע לו.

(3) אנו מצהירים, כל אחד לגבי תחום פעולתו, שיש לנו את הכישורים המקצועיים לערוך את הביקורת כהלכה ולדווח על תוצאותיה לרשות הרשוי המקומית, כמתחייב על פי כל דין.

אני (עורך הבקורת הראשי) אחראי לכך שהבקורת תערך על פי מיטב הידיעה המקצועית ושכל הדווחים לרשות הרשוי המקומית יערכו על פי כל דין.

מס' רשיון	חתימת אחראים לבקורת	שמות האחראים לבקורת
		1.
		2.
		3.
		4.
		5.
		6.
		7.
		8.
		9.
		10.

(המשך בעמוד 59)