

## תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992

פרסום: ק"ת: 5422, תשנ"ב (25.2.1992), 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, וכך 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 שמויתקנים 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 בחריגה 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

(המשך הקובץ בעמוד 407)

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970

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

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

סוג 2  
תקנה 20(ב)  
תיקון: תשס"ו

| מס' בקשה                     |      | מס' תיק                     |          | ועדה מקומית לתכנון ובניה<br>רשות רישוי |     |               |      |                         |
|------------------------------|------|-----------------------------|----------|--|-----|---------------|------|-------------------------|
| כתובת                        |      | שם הישוב                    | שם הרחוב | מס' בית                                | נחש | חלקה          | טנרש | התכנית/יות האלהות במקום |
| סמל                          | רחוב |                             |          |  |     |               |      |                         |
| השם                          |      | מס' זווית או רישום של תאגיד |          | הפען                                   |     | סלפון         |      |                         |
| מספחה                        |      | מס' בית                     |          | מס' בית                                |     | מס' מקסימלית  |      |                         |
| המבקש                        |      | בעל הזכות נכנס              |          | עורך הבקשה הראשי                       |     | מחנך של הבנין |      |                         |
| שמיים עיקרי                  |      | מגורים                      |          | מסחר                                   |     | מגורים        |      |                         |
| סוג העבודה או השימוש המוצעים |      | מגורים                      |          | מסחר                                   |     | מגורים        |      |                         |
| האם הבניה היא עבור:          |      | מגורים                      |          | מסחר                                   |     | מגורים        |      |                         |
| שטח                          |      | מגורים                      |          | מסחר                                   |     | מגורים        |      |                         |

תאור הנכס

מיפרט

| סוג הבניה    | קורה חיצונית | חומר גימור   | הקרות | גג    | מדרגות |
|--------------|--------------|--------------|-------|-------|--------|
| נבילה        | מבית מוכן    | אבן מלאכותית | עץ    | רעפים | עץ     |
| קורה חיצונית | מבית מוכן    | אבן מלאכותית | עץ    | רעפים | עץ     |
| חומר גימור   | אבן מלאכותית | אבן טבעית    | עץ    | רעפים | עץ     |
| הקרות        | מבית מוכן    | אבן מלאכותית | עץ    | רעפים | עץ     |
| גג           | מבית מוכן    | אבן מלאכותית | עץ    | רעפים | עץ     |
| מדרגות       | מבית מוכן    | אבן מלאכותית | עץ    | רעפים | עץ     |

תומרי הבניה

הגשת בקשה לשינויים תחתם בידי עורכי הבקשה המקורית להיתר

| מס' סיפור | פירוט השינוי ונימוקי הבקשה ויכולת ע"י עורך הבקשה |
|-----------|--|
|           |  |
|           |  |
|           |  |
|           |  |
|           |  |
|           |  |
|           |  |

השינויים המבוקשים בהיתר

אם הבקשה כוללת גם שינוי בשטחי הבניה, יש למלא הטבלה בעמוד 2. אם לא, יצוין על גבה "אין שינוי"

| נימוקי המהנדס המאשר |
|---------------------|
|                     |
|                     |
|                     |
|                     |
|                     |
|                     |
|                     |
|                     |

נימוקי המהנדס המאשר

האריך: \_\_\_\_\_ החתימה: \_\_\_\_\_ שם המהנדס: \_\_\_\_\_



**תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970**

31) או מהחייב כל אחר לנבי תחום פעולתו, שיש לו את הכישורים המקצועיים לערוך בקשה זו וכי נדקאו את המסמכים הנוגעים לבקשה, ליתר כל הכות המתייחסת לבקשה, וידוע לנו כי אם הצהרה זו אינה נכונה, הרי היא תחשב כמסירת דיועה שחיה כיצת או מטעה בפרט חשבו, כשמשמעותה בסעיף 214 לחוק והנוו נפטים לעונשים הקבועים לפי כל דין.

אני, \_\_\_\_\_ עורך הבקשה הראשית אחראי ת לכך שהבקשה על נספחיה ועיקר לפי מ"טב הידועה המקצועית ונקמתם לכל היקוף חתמ על הבקו אי העברת התעשה, שכל התנאים שנמכרו על ידי בבקשה זו נכונים ושהתכנון המועד חתום את כל התכניות, פרט לסחיות שמורטו לעיל.

תאריך: \_\_\_\_\_

| שמות עורכי ההיתר | היתרם עורכי הבקשה | מס רשיון |
|------------------|-------------------|----------|
| 1                | עורך ראשי         |          |
| 2                |                   |          |
| 3                |                   |          |
| 4                |                   |          |
| 5                |                   |          |
| 6                |                   |          |
| 7                |                   |          |
| 8                |                   |          |
| 9                |                   |          |
| 10               |                   |          |

**2. הצהרת מחבני שלד הבנין**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ פרטי \_\_\_\_\_ מודס רשיון מס' \_\_\_\_\_ הנדסאי בשל רשיון מס' \_\_\_\_\_ ולבנה פשוט(ים) מעדיז בואת כולקמן:

11) אני מסכים להיות מחבני שלד הבנין ושוא הבקשה, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.

12) אני מתחייב להישל לפי מחן היתר ושוא הבקשה, את החישובים הסטטיים בדבר הכניה ושוא היתר.

13) ידוע לי שאם אחדי העשה החישובים הסטטיים יתולה צורך כשיווי מהותי בהם, אני מחתייל להניש חישובים סטטיים ממוקמים מיד עם גילוי המורד בכך.

14) אני מצהיר כי יש לי הכישורים המקצועיים לערוך בקשה זו, וכי נדקאו את כל המסמכים הנוגעים לבקשה ליתר כל הכניה המתייחסת לבקשה, וידוע לי כי אם הצהרה זו אינה נכונה הרי היא תחשב כמסורת דיועה שחיה כונבה או מטעה בפרט חשבו כמשמעותה בסעיף 214 לחוק, והנוו נפטי לעונשים הקבועים לפי כל דין.

15) ידוע לי כי עלי לשמור את חבניות הקונסטרוקציה לחקופה של לא פחות מס' שנים לאחר גמר הבניה.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת המחבני

**3. הצהרת האחראי לביצוע שלד הבנין (כאשר מונה)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס' רשיון \_\_\_\_\_ מודס רשיון מס' \_\_\_\_\_ ולבנה פשוט(ים) מעדיז בואת כולקמן:

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 מחבנו השלד כפי שיתנו כתבת וכן לבצע חקיקתי על פי שיקבע בכל חיקוף הנוגע לה, חתימה: \_\_\_\_\_

**4. הצהרת האחראים לביקורת (כאשר מונה)**

אני החתומים מטה מצהירים בזה:

(1) כל אחד מאתנו מאשר שהאמונו לבניו כרשימה שכפיסקא א' (וכ) לשלד הוא נכון.

(2) כל אחד מאתנו מסכים לקבל על עצמו את החקיקה המיועד לו בפיסקא הר"ל.

(3) או מהחייב, כל אחר לנבי תחום פעולתו, שיש לו את הכישורים המקצועיים לערוך את הביקורת בהלכה ולדווח על חוצאותיה לרשות הרשו המקומית, כמתחייב על פי כל דין.

אני, \_\_\_\_\_ עורך הבקשה הראשית אחראי לכך שהבקורת תערו על פי מ"טב הידועה המקצועית ועל כל תנאיהם לרשות הרשו המקומית עורטו על פי כל דין.

| שמות האחראים למסדת | חתימת האחראים לביקורת | מס רשיון |
|--------------------|-----------------------|----------|
| 1                  |                       |          |
| 2                  |                       |          |
| 3                  |                       |          |
| 4                  |                       |          |
| 5                  |                       |          |
| 6                  |                       |          |
| 7                  |                       |          |
| 8                  |                       |          |
| 9                  |                       |          |
| 10                 |                       |          |

ידון להנשה כנמדד, לפני התחלת הבניה.

**א. מינויים והצהרת המבקש**

1) (א) מינוי עורך הבקשה הראשי \_\_\_\_\_ בעל מס' זה"ר \_\_\_\_\_ אני ממה בזה את להיתר עורך הבקשה הראשי להיתר, וליצני כפע מוסדנח התכנון והרשייה המוסמכות בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתה, לרבות החיפונים בכל שידרוטו על ידי הרשויות הר"ל.

1) (ב) מינוי עורכי בקשה (לפי החובבים) \_\_\_\_\_ אוי ממה בואת את:

| שמות עורכי הבקשה | חתימת עורכי | מס רשיון | עלמנו | מסד |
|------------------|-------------|----------|-------|-----|
| 1                |             |          |       |     |
| 2                |             |          |       |     |
| 3                |             |          |       |     |
| 4                |             |          |       |     |
| 5                |             |          |       |     |
| 6                |             |          |       |     |
| 7                |             |          |       |     |
| 8                |             |          |       |     |
| 9                |             |          |       |     |
| 10               |             |          |       |     |

להיות עורך הבקשה להיתר בתחום הפעולה הר"ל, וליצני בתחום פעולתו כפני מסודות ההכנון והרשייה המוסמכות, בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתה, לרבות החיפונים בכל שידרוטו על ידי הרשויות הר"ל.

**2. מינוי מחבני השלד**

אני ממה בוא את \_\_\_\_\_ בעל מס' זה"ר \_\_\_\_\_ כחובת \_\_\_\_\_ ע"י \_\_\_\_\_ רח"ד \_\_\_\_\_ להיות אחראי ת לתכנון השלד של הבנין שעליו כבוקש היתרה, להניש לעודה המקומית, רשות הרשו המקומית את החישובים הסטטיים לנבי הכניה שעליה כבוקש היתרה, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.

**3. מינוי הקבלן האחראי לביצוע הבנין**

אני ממה בוא את \_\_\_\_\_ בעל מס' זה"ר \_\_\_\_\_ ובעל תעודה רישום מס' \_\_\_\_\_ כמקס הקבלים במדו \_\_\_\_\_ ובעל רשיון לביצוע העבודה בתוקף עד \_\_\_\_\_ לבצע את העבודה ושוא היתר כמתחייב לפי כל דין.

אם טרם נחמה קבלן לביצוע העבודה:

אני מצהיר כי טרם כרסתי את ביצוע העבודה ושוא היתר ליד קבלן, ומתחייב כי אמשור אותה ליד קבלן ורשום כמקס הקבלים, בכל המתחייב על פי כל דין, ולהרעו זאת לרשות הרשו המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה, וחתימתו של הקבלן חנוף להודעה המפורטת את פרטי רישומו של קבלן.

**4. מינוי האחראי לביצוע השלד**

אני ממה בוא את \_\_\_\_\_ בעל מס' זה"ר \_\_\_\_\_ כחובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ להיות האחראי ת לביצוע שלד הבנין, (אם טרם מנה האחראי לביצוע שלד הבנין)

אני מצהיר כי טרם מיניתי אחראי ת לביצוע עבודות הבניה בתחומים (לפרט): \_\_\_\_\_ ומתחייב לעשות זאת כמפורט בתקנות, ולהרעו על כך לרשות הרשו המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה, תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת המבקש \_\_\_\_\_

**5. מינוי אחראים לביקורת**

אני ממה את הרשומים להלן להיות אחראים לביקורת ביצוע עבודות הבניה, כל אחד בתחום המצויין ליד שמה:

| שם האחראי לביקורת | חתימת עורכי | מס רשיון | מסד |
|-------------------|-------------|----------|-----|
| 1                 |             |          |     |
| 2                 |             |          |     |
| 3                 |             |          |     |
| 4                 |             |          |     |
| 5                 |             |          |     |
| 6                 |             |          |     |
| 7                 |             |          |     |
| 8                 |             |          |     |
| 9                 |             |          |     |
| 10                |             |          |     |

ואם טרם נחמו אחראים לביקורת, כולם או חלקם: \_\_\_\_\_ אוי מצהיר כי טרם מיניתי אחראי'ם לביקורת ביצוע עבודות הבניה בתחומים (לפרט): \_\_\_\_\_ ומתחייב לעשות זאת כמפורט בתקנות, ולהרעו על כך לרשות הרשו המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה, תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת המבקש \_\_\_\_\_

**ב. הצהרות**

**1. הצהרת עורכי הבקשה**

אני החתומים מטה מצהירים בזה:

(1) כל אחד מאתנו מאשר שהאמונו לבניו כרשימה שכפיסקא א' (וכ) למעלה הוא נכון.

(2) כל אחד מאתנו מסכים לקבל על עצמו את החקיקה המיועד לו בפיסקא הר"ל.

ותמנה אם אחר ליתר מחקיקתי אחר, ימלא פרטי וחתימתו ליד כל אחד מהתפקידים שהוא מסלל או מצהיר לנביהם, כמקוף להוראות כל דין.