

תאריך:	כותב המסמך:
01.11.16	אדוה סקלר לשכת מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל הנדסה

נוהל לאישור בקשה לשינויים בהיתר – "As Made"

1 הגדרה

הליך המאפשר באמצעותו - התרת שינויים בהיתר בידי מהנדס הועדה (או מי שהוסמך על ידו) לפי סעיף 145 (ה) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, במהלך ביצוע העבודה.

2 קריטריונים להגשת הבקשה להיתר

אישור לתכנית as made תינתן באם יתקיימו כל התנאים הבאים:

- א. הבקשה הוגשה במועד בו היתר הבנייה בתוקף.
- ב. השינויים המבוקשים נדרשים לצורך התאמת העבודה בשטח להיתר הבניה
- ג. השינויים המבוקשים אינם סותרים את הוראות החוק, תקנות הבניה, תקנות חישוב שטחים, תקנות סטייה ניכרת ותקנות אחרות הקבועות בחוק וכן בתכניות ותנאים של הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות הבניה.
- ד. אין בשינויים המבוקשים בקשה לתוספת שטחי הבניה הכוללים ולמספר הקומות המותר על פי ההיתר.
- ה. השינויים המבוקשים נמנים עם אחד או יותר מסוגי השינויים המפורטים להלן בסעיף 3.

השינוי המבוקש אינו נוגד הוראה שחלה עפ"י תכנית, חיקוק או החלטת ביהמ"ש לרבות החלטת ועדת ערר – במקרה שכזה השינויים המבוקשים יוגשו במתכונת של בקשה להיתר ואלו יבחנו ויאשרו על פי דין.

3 פירוט סוגי השינויים שניתן להתיר

אלו הם **סוגי השינויים שניתן להתיר** ובתנאי שהשינוי לא מהווה פגיעה בעיצובו של הבניין:

- א. שינויים בצורה ובמיקום חלקי ושלד הבניין שלדעת מה"ע ישפרו את תפקודיו ו/או עיצובו של הבניין.
- ב. שינויים בחלוקה של שטחי הבניה כל עוד אין שינוי במספר הדירות.
- ג. שינויים טעוני היתר (סעיף 145 לחוק) בחלוקת שטחי השירות של הבניין – לפי תקנות חישוב שטחים ובלבד:

1. לא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין או מעליה, דהיינו לא ניתן לנייד במסגרת זאת שטחים שאושרו בהיתר מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך.
2. סך כל השטח המבוקש לשינוי לא יעלה על 200 מ"ר או 5% מכלל השטחים שנועדו בהיתר או בתכנית כשטחים למטרת שירות (הכל לפי הנמוך מבניהם).
- ד. שינויים **בפתחי הבניין** היכולים לכלול שינוי במיקום, מספר, צורה או גודל כגון שינוי בחזיתות, דלתות פנימיות וכדו'.
- ה. שינויים **במתקנים הטכניים החיצוניים של הבניין** והוספה או גריעה מהם, כל עוד הם אינם שטחים בנויים והשינויים המבוקשים אינם פוגעים בתפקוד הבניין ובתנאי הסביבה כגון מיקום פחי האשפה, מגדלי קירור וכדו'.
 - ו. שינויים **בבליטות ובמעקים**.
 - ז. שינויים **בחומרי הבניה ובגימור הבניין**.
 - ח. שינויים **במפלס הכניסה הקובעת לבניין** תוך הפעלת שיקול דעת בנוגע לגישה לבניין או לפיתוח השטח מסביבו.
 - ט. שינויים **בגובה כל קומה מקומות הבניין עד כדי 10% לכל קומה** ע"י הגבהה או גריעה ממנה ובלבד שסה"כ תוספת הגובה אינה עולה על 2 מטרים, ובלבד שהשינוי אינו נוגד הוראה שחלה עפ"י תכנית, חיקוק או החלטת ביהמ"ש לרבות החלטת ועדת ערר.
 - י. שינויים **בעבודות פיתוח** בחצר הבניין הכוללים: גבהים, מיקום שבילים, רחבות, חומרי גמר, גיבון וכדומה.
 - א. **מדרגות** – תוספת/גריעה במספרן, שינוי צורתן או מידותיהן, שינוי **בכבשים או במעקים** במידה והם אינם מפחיתים את אפשרויות השימוש של אוכלוסיית הנכים באותם המתקנים הנמצאים בחלקי הבניין. במקרה של שינוי במדרגות וכבשים נדרש אישור נגישות.

4 אופן הגשת הבקשה

- א. בקשה לשינויים בהיתר תוגש באמצעות:
 1. תכנית שתציג את השינויים (בצבע) על רקע ההיתר המאושר.
 2. מכתב נלווה של עורך הבקשה המנמק את השינויים המבוקשים.
 3. תכנית ראשית זהה לבקשה להיתר הכוללת נימוק ופירוט השינויים המבוקשים אשר יצוינו במהות הבקשה. על התכנית להיות חתומה ע"י מבקש ההיתר, מתכנן שלד הבניין ועורך הבקשה אשר חתמו על היתר הבניה.
- ב. בהתאם לתקנות, תכניות as made יאושרו בתוך תקופה של עד 21 ימי עסקים מיום הגשתן (להלן מועד אישור קליטה).
- ג. היתר שניתן שלא עפ"י תקנות התכנון והבניה לעניין זה – אינו תקף.
- ד. במידה והתכנית נמצאה לא תואמת למציאות לאחר בדיקת מחלקת הפיקוח על הבניה – נדרש להגיש את הבקשה מחדש.