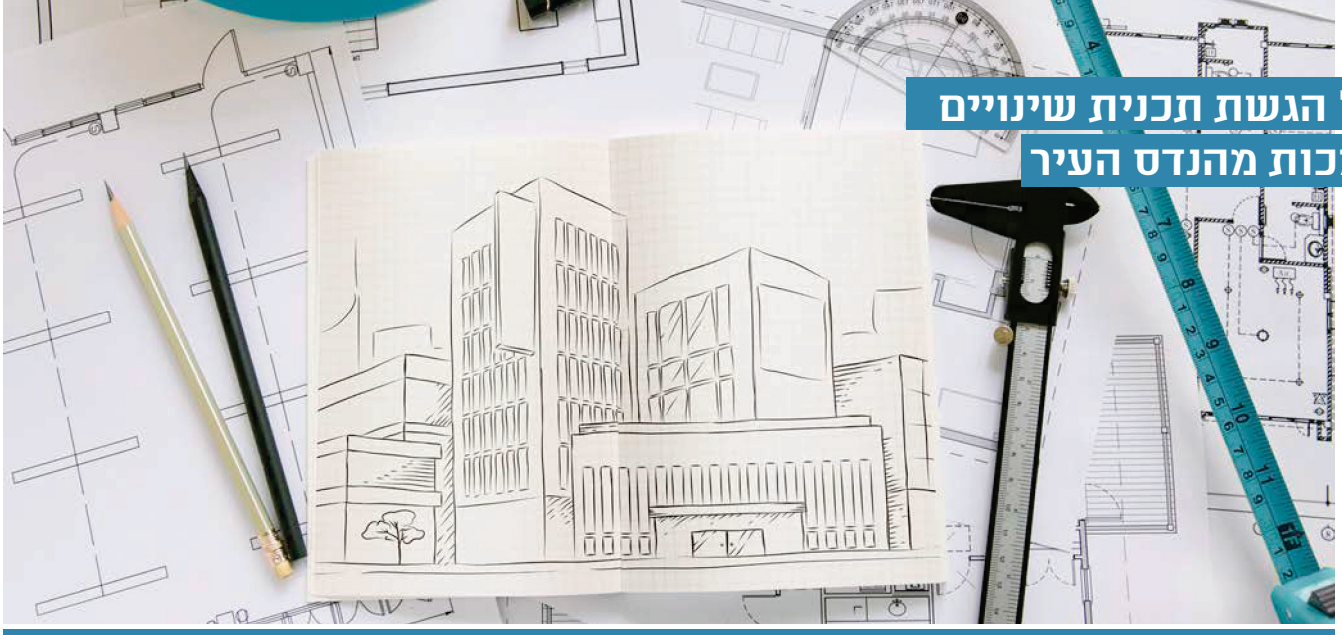




נוהל הגשת תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר



הליך המאפשר התרת שינויים בהיתר בידי מהנדס הועדה (או מי שהוסמך על ידו), לפי סעיף 145 (ה) 2651 - לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

יודגש כי בטרם הגשת הבקשה לתכנית שינויים במסלול בסמכות מהנדס, יש להגיש בקשה/מייל לצורך בדיקת היתכנות.

1

תנאי סף להגשת הבקשה:

- 1.1 על פי הוראות החוק, על מנת להגיש תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר, על היתר הבניה להיות בתוקף.
- 1.2 יש לוודא כי נותר פרק זמן מינימלי של 60 יום בטרם פקיעת תוקף ההיתר.
- 1.3 במקרה שההיתר המקורי אינו בתוקף וטרם עברו 6 שנים מתאריך הוצאתו, ניתן להגיש בקשה להארכת תוקף ההיתר. רק לאחר קבלת הארכת תוקף להיתר ורק אם השינויים שבוצעו/מבוקשים ניתנים לאישור בהליך זה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה. אם לא אושרה הארכת תוקף להיתר, יש להגיש בקשה להיתר שינויים במערכת המקוננת.
- 1.4 יש לוודא כי, 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.
- 1.5 יש לוודא כי אין בשינויים המבוקשים בקשה לתוספת שטחי הבניה הכוללים, ו/או בקשה לתוספת יח"ד ו/או בקשה לתוספת הקומות המותרים על פי ההיתר, שינויים/תוספת כלים סניטרים, שינויים קונסטרוקטיביים.
- 1.6 השינויים המבוקשים נמנים עם אחד או יותר מסוגי השינויים המפורטים להלן בסעיף (4).
- 1.7 השינויים המבוקשים אינם סותרים את ההנחיות המרחביות, המפורסמות באתר הועדה.
- 1.8 השינוי המבוקש אינו נוגד הוראה שחלה עפ"י תכנית, חיקוק או החלטת ביהמ"ש לרבות החלטת ועדת ערר. במקרים אלו, השינויים המבוקשים יוגשו במתכונת של בקשה להיתר, יבחנו ויאשרו על פי דין.
- 1.9 היתר שניתן שלא עפ"י תקנות התכנון והבניה לעניין זה - אינו תקף.

2

דגשים לגבי הליך בדיקת הבקשה:

- 2.1 יש להגיש את הבקשה במייל המופיע בסוף הנוהל.
- 2.2 ככל והתכנית והמסמכים הוגשו כראוי תכנית בסמכות מהנדס עיר תאושר עד 21 ימי עבודה מיום קליטתה במערכת הועדה המקומית





- 2.3. ניתן להגיש תכנית שינויים בסמכות מהנדס בתקופת מהלך ביצוע עבודות.
- 2.4. במקרה בו בוצעה בנייה ונמצא, לאחר בדיקת מחלקת פיקוח על הבניה, כי הבקשה שהוגשה לא תואמת למציאות, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות ולהגישה מחדש, לרבות עמידה בתנאי הסף.
- 2.5. במקרה שהשינויים אינם ניתנים לאישור בהליך זה, יש להגיש בקשה להיתר שינויים במערכת רישוי זמין.
- 2.6. ככל ותתקבלנה הערות מהבודק, יש להגיש תכנית מתוקנת תוך 5 ימי עבודה. במידה ולא תוגש במסגרת לוחות הזמנים, הבקשה תיסגר, תקף גם למסמכים ו/או אישורים נוספים שיבוקשו מהבודק.
- 2.7. לתשומת ליבכם, במסגרת ההליך, תינתן אפשרות לשני סבבים בלבד של תיקונים לבקשה, לצורך הגשת בקשה מתוקנת. אם יתברר כי לאחר סבב התיקונים השני, הבקשה עדיין איננה תקינה, הבקשה תיסגר לאלתר!
- 2.8. לתשומת ליבכם, עיכובים כתוצאה מהשלמת מסמכים ו/או אישורים ו/או סבב תיקונים לבקשה, אינם באים במניין חישוב ימי העבודה ועלולים לגרום לכך שהטיפול בבקשה ימשך יותר מ- 21 ימי עבודה מיום קליטתה. במקרה שבקשתכם נסגרה, עקב מסמכים חסרים ו/או חוסר התאמה של התכנית למציאות, ניתן יהיה להגיש את הבקשה מחדש לאחר השלמת כל המסמכים הנדרשים ו/או התאמת התכנית למציאות. הדבר יצריך פתיחת בקשה חדשה, לרבות תשלום אגרה.
- 2.9. אין להגיש מחדש בקשה שסורבה והופנתה להגשת בקשה להיתר שינויים במערכת הרישוי הזמין (בקשה מקוונת).



אופן הגשת הבקשה:

- 3.1. **תכנית בקובץ DWF לבדיקה**
השרטוטים יוצגו על רקע ההיתר המאושר. ההיתר המאושר יוצג כרקע (שחור/אפור) כאשר השינויים המבוקשים יוטמעו ע"ג ההיתר המקורי בצבעים המקובלים בחוק, תוך תחימת האזור בו מבוקש שינוי במסגרת אדומה. ומקומות אשר אין בהם שינויים יש לסמן בקו נטוי "ללא שינוי מהיתר מס'...".
- 3.2. **מהות ומספר הבקשה**
חובת הוספת טופס 1, רوبرיקת מספר הבקשה תישאר ריקה - יינתן לאחר פתיחת הבקשה.
במהות יירשם: "תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר להיתר מספר... מתאריך... " (מס' ותאריך ההיתר המאושר).
יש לפרט במלואם את השינויים המבוקשים, לדוג': "שינויים בחזיתות, שינויים במפלס הקרקע" וכדו'.
- 3.3. **מכתב נלווה חתום על ידי עורך הבקשה והמבקש**
יש לצרף לבקשה מכתב נלווה המפרט את כל השינויים שבוצעו ושאינם תואמים את ההיתר המאושר. יש להקפיד כי המכתב יהיה חתום ויכלול בצורה ברורה את פרטי עורך הבקשה ופרטי המבקש במלואם.
- 3.4. **חתימות ומינויים**
הבקשה תכיל את כל החתימות בהתאם לנסח טאבו עדכני, במידה ויש מיופה כח יש לקבל את ההסכם ויפיו הכח בצירוף חתימת העו"ד, המבקש יהיה אותו מבקש שהיה בהיתר - חובה.
בעלי הזכויות בנכס, עורך הבקשה רלוונטי, מתכנן שלד הבניין, מינוי האחראי לביצוע השלד, יש ולהגיש ת.ז. ורישיונות בתוקף
- 3.5. **מפה מצבית**
הבקשה תכיל מפה מצבית מעודכנת וחתומה בתוקף של שנה לפחות. לא תתקבל מפה בנפרד מגוף הבקשה.





פירוט סוגי השינויים שניתן להתיר בהליך זה:

לפי סעיף 145 (ה) ו-265 לחוק, ניתן להתיר את השינויים הבאים ובלבד שמהנדס העיר שוכנע, שאין בשינוי פגיעה בעיצובו של הבניין:

- 4.1 שינויים בצורה ובמיקום חלקי ושלד הבניין שלפי מהנדס העיר ישפרו את תפקודו ו/או עיצובו של הבניין.
- 4.2 שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה כל עוד אין שינוי במספר הדירות, (דירה כהגדרתה סעיף 145 לחוק).
- 4.3 שינויים טעוני היתר (סעיף 145 לחוק) חלוקת שטחי השירות של הבניין - לפי תקנות חישוב שטחים ובלבד:
 - 4.3.1 לא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת או מעל למפלס הכניסה הקובעת בבניין, דהיינו לא ניתן לנייד שטחים שאושרו בהיתר מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך.
 - 4.3.2 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.
- 4.4 שינויים בפתחי הבניין כגון, שינוי במיקום, מספר, צורה או גודל כגון שינוי בחזיתות, דלתות פנימיות וכדו'.
- 4.5 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'.
- 4.6 שינויים בבליטות ובמעקים.
- 4.7 שינויים בחומרי הבניה ובגימור הבניין.
- 4.8 שינויים במפלס הכניסה הקובעת לבניין, ככל שהם מחויבים, לדעת המהנדס, בהתאם לשיקולים הנוגעים לגישה לבניין או לפיתוח השטח שמסביבו.
- 4.9 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.
- 4.10 שינויים בעבודות פיתוח בחצר הבניין הכוללים: גבהים, מיקום שבילים, רחבות, חומרי גמר, גינן וכדומה.
- 4.11 מדרגות - תוספת/גריעה במספרן, שינוי צורתן או מידותיהן, שינוי בכבשים או במעקים, ככל ולא מפחיתים את אפשרויות השימוש של אוכלוסיית הנכים באותם המתקנים הבניין.
- 4.12 יובהר כי במקרה של שינוי במדרגות ו/או כבשים ואם נדרש לפי סעיף 158 לחוק, יש לצרף אישור נגישות.



דרישות ואישורים נלווים:

לתשומת ליבכם, כל בקשה נבדקת לגופה ייתכן כי לאחר בדיקה מעמיקה, יידרשו אישורים נוספים בהתאם לשינויים שבוצעו.

לדוגמא:

- 5.1 ככל ונעשו שינויים בצורה ו/או במיקום חלקי ושלד הבניין, יש לספק הצהרת מהנדס. בנוסף, יש לצרף מכתב נלווה, המפרט מהם השינויים שבוצעו ומדוע. לאחר בדיקת הבקשה, ייתכן ותידרשו הגשת חישובים סטטיים עדכניים לשינויים שבוצעו.





- 5.2. ככל ונעשו שינויים בתכנון מערך התנועה, ויבחנו ע"י יועץ תנועה יש להחתים את מחלקת תנועה וחניה של העירייה ע"ג התכניות.
- 5.3. ככל ונעשו שינויים, הדורשים את אישור מחלקת איכות הסביבה, יש להחתים את מחלקת איכות הסביבה של העירייה, ע"ג הבקשה.
- 5.4. ככל ונעשו שינויים במרחבים המוגנים, יש לצרף לבקשה את פירוט השינויים ולהחתים את הג"א ע"ג הבקשה, טרם קליטתה



גיליון דרישות:

הבקשה מנוהלת ע"י הבודק ולא ע"י מחלקת מידע.

- 6.1. תכנית הגשה מלאה בקובץ DWF חתומה ע"י אדריכל, מבקש, בעל זכות בנכס ומהנדס.
- 6.2. אישור תשלום פיקדון (הבודק מפיק שובר)
- 6.3. נסח טאבו עדכני
- 6.4. חתימות בעלי הזכות בנכס/ייפוי כח (מפעילים שיקול דעת)
- 6.5. הצהרת מהנדס (המסמך הרגיל)
- 6.6. ת.ז המבקש - (המבקש יהיה זהה בהיתר הבניה).
- 6.7. צילום רישיון + ת.ז בתוקף של עורך הבקשה+ מתכנן השלד
- 6.8. אישורים נדרשים (פנימיים וחיצוניים) בהתאם למבוקש



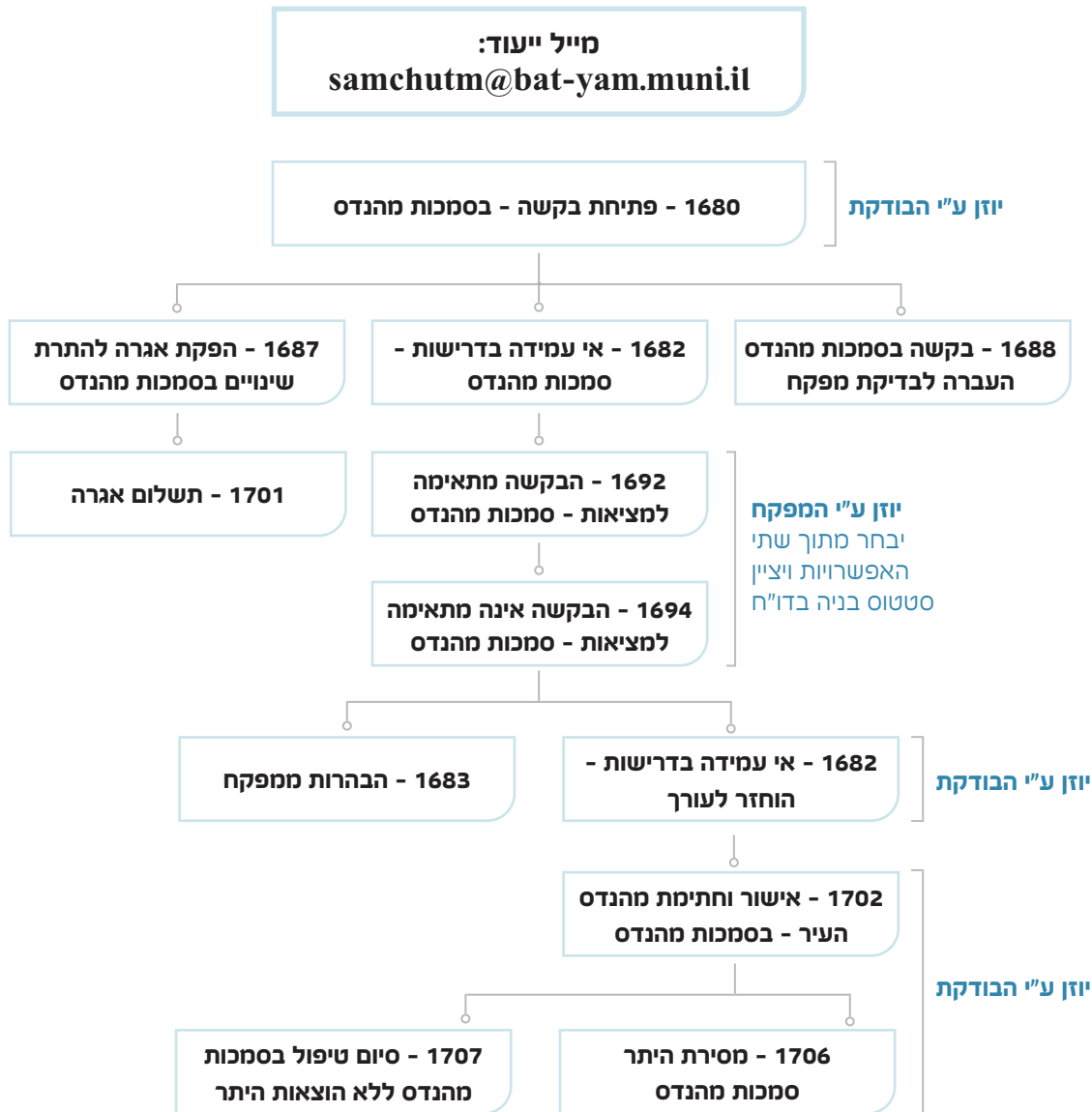
הנתונים שנדרש עורך הבקשה:

- 7.1. סוג הבקשה
- 7.2. כתובת, גוש, חלקה
- 7.3. מהות הבקשה
- 7.4. בעלי עניין
- 7.5. לטעון מסמכים בארכיב המסמכים.





להלן תרשים התהליך:



אם אינכם בטוחים כי השינויים ניתנים לאישור בהליך זה, אנו מזמינים אתכם ליצור קשר בטרם הגשת הבקשה ולהציג את השינויים שבוצעו, על מנת להקל על התהליך ולמנוע זמן המתנה מיותר.

דרכי יצירת קשר:



samchutm@bat-yam.muni.il

אתר הנדסה

נשמח לעמוד לרשותכם
מינהל הנדסה-אגף רישוי ומידע

