

בנין ערים - תכנון ובניה: פרקים נבחרים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970(46) (*) בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה -

"אחראי לביקורת" - האחראי לביקורת הביצוע של עבודות הבניה לפי סעיף 16.02 בתוספת השניה;

"אולם ספורט" - בנין הנועד לשמש בעיקרו, כולו או בחלקו, למופעי ספורט, לרבות מיתקנים לשימושם של הצופים;

"אלמנט עמיד אש" - חלק בנין בעל עמידות אש כמוגדר בתקן ישראלי ת"י 931, למשך 90 דקות או כל זמן אחר שנקבע בתוספת השניה;

"אסיפה" - כמשמעותה בחוק הבטיחות במקומות ציבוריים, תשכ"ג-1962;

"אתר לסילוק פסולת בנין או לטיפול בה" - מקום המשמש לסילוק פסולת בנין או לטיפול בה והמורשה על פי כל דין;

"בנין גבוה" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבנין, דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 12 מטרים;

"בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבנין, דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 27 מטרים;

"בעל היתר" - מי שעל שמו הוצא היתר;

"בריכה למי שתיה" - בריכה כמשמעותה בתקנות הבריכות למי שתיה שנפחה הוא 100 מטרים מעוקבים או יותר;

"דרך יציאה" - דלת או אמצעי אחר שהיציאה לרחוב דרכו היא במישרין או דרך שטח פתוח;

"דרך מוצא בטוח" - דרך יציאה, לרבות המעברים המובילים אליה מכל חלקי הבנין;

"היתר" - היתר לפי פרק ה' לחוק;

"הל"ת" - הוראות למיתקני תברואה, תש"ל-1970, שאושרו על-ידי שר הפנים לאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועותק מהן מופקד במשרדי כל ועדה מקומית;

"ועדה מחוזית" - ועדה מחוזית לתכנון ולבניה שהוקמה לפי סעיף 7 לחוק;

"ועדה מיוחדת" - ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה שהוקמה לפי סעיף 34 לחוק, לרבות רשות רישוי מיוחדת לפי סעיף 36(ב) לחוק;

"ועדה מקומית" - ועדה מקומית לתכנון ולבניה שהוקמה לפי סעיף 17 לחוק לרבות ועדה מחוזית המשתמשת בסמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 12 לחוק, ועדת משנה שלהן וועדה מיוחדת וכן, כשאין כוונה אחרת משתמעת, רשות רישוי מקומית לפי סעיף 30 לחוק;

"חוכר" - חוכר רשום במרשם המקרקעין לתקופה של ארבעים-ותשע שנים או יותר, לרבות

חוכר- משנה רשום לתקופה כאמור;

"חישובים סטטיים" - חישובים הנדסיים שיש בהם להוכיח את יציבותו של בנין ויציבות ביסוסו;

"כניסה קובעת לבנין" - הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166;

"מגרש ספורט" - משטח פתוח או מקורה בחלקו, המשמש בעיקרו למופעי ספורט ובו יציע או מיתקנים כיוצא בזה לשימושם של הצופים;

"מהנדס" - מהנדס הועדה המקומית שנתמנה לפי סעיף 20 לחוק;

"מיתקן ספורט" - אולם ספורט או מגרש ספורט;

"מיתקן תברואה" - מערכת מים קרים וחמים לרבות צינורות להספקת מים ולחלוקתם, קבועות שרברבות ומחסומים, מערכות נקזים לצואים, לדלוחים ולאיוור, מערכות ביבים, מערכות סילוק מי גשם, ציוד לטיפול במים ולאגירת מים, ציוד צורך מים לרבות בריכות שחיה, מזרקות נוי ומפלים, מערכות השקיה לגינון, מערכות גז, מערכות להספקת מים חמים, מערכות חימום במים, כולל חיבוריהם, מכשיריהם, הכל בתוך גבולות הנכס;

"מודד מוסמך" - מודד בעל רשיון לפי פקודת המדידות;

"מנהל עבודה" - מי שממלא את התפקיד של מנהל עבודה באתר הבניה לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשט"ו-1955;

"מעבדה מאושרת" - כמשמעותו בסעיף 12(א) לחוק התקנים, תשי"ג-1953;

"מערכת גז משותפת" - מערכת לאספקת גז שבאמצעותה מסופק גז לשני בנינים או יותר, לרבות הצנרת לאספקת הגז;

"מקום לאסיפות" - בנין הנועד, כולו או מקצתו, לפי האמור בהיתר, על נספחיו, לשמש דרך קבע לאסיפות, לרבות מיתקן ספורט, הנועד לאסיפות של 200 בני אדם או יותר, הוא לבדו או ביחד עם מקומות אחרים הנועדים לאסיפות והנמצאים באותו בנין;

"אחראי לביצוע שלד" - מי שנתמנה בידי הקבלן הראשי כאחראי לביצוע השלד;

"מפה מצבית" - מפה שבה מסומן בקנה- מידה שטח קרקע מוגדר וכל עצם הנמצא בו;

"מקלט" - כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951, לרבות "מרחב מוגן" כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990;

"מרווח" - השטח התחום בין קו הבנין גבול המגרש;

"מתכנן שלד הבנין" - מי שהורשה להגיש חישובים סטטיים לרשות מוסמכת על פי תקנות המהנדסים, ושחתם על הבקשה להיתר ועל נספחיה כאחראי לתכנון שלד הבנין נושא הבקשה ולביצוע פיקוח עליון על הקמתו;

"נכס" - הנכס שלגביו מבוקש או ניתן היתר;

"עבודה" - עבודה בנכס או השימוש בו הטעון היתר;

"עורך הבקשה" - מי שחתום על הבקשה להיתר ועל נספחיה, כעורכם, או הבא במקומו, הכל כמפורט בתקנות ד2 עד ז2 ובטופס 1 לתוספת הראשונה;

"פסולת בנין" - חומרים או שיירי חומרים המשמשים לבניה או לשיפוצים בהם, בקשר לעבודות בניה או שיפוצים או שנוצרו אגב עבודות כאמור או אגב עבודות הריסה, לרבות עודפי עפר וחציבה וחלקי הריסות של מבנים;

"קו בנין" - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה;

"קו רחוב" - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך; "קיר חיצון" - קיר אשר אחד מצדדיו או יותר פונה אל אוויר החוץ;

"קרקע מחלחלת" - קרקע שאין מניעה הנדסית או גאולוגית להחדיר דרכה מים לתת-הקרקע;

"רשות הבריאות" - המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהסמיך בכתב;

"שינוי פנימי בדירה", בבית משותף - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד של הבנין, או בצנרת או בצידוד אחר המשרתים את יתר הדירות;

"שלד" - כל חלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והדרושים להבטחת יציבותו;

"תכנית קונסטרוקציה" - תכנית שלפיה נבנה שלד;

"תעודת גמר" - תעודה הניתנת לבעל ההיתר על-ידי ועדה מקומית, המעידה כי העבודה נושא ההיתר הושלמה בהתאם לו;

"תקנות הבריכות למי שתיה" - תקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה), תשמ"ג-1983;

"תקן" - תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור - תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O.).

חזרה למעלה

הגשת בקשה להיתר

א.1 (א) הרוצה להגיש בקשה להיתר בניה בנכס פלוני, ימציא תחילה לועדה המקומית בשני עתקים, מפת הנכס הערוכה בידי מודד מוסמך והמכילה את הפרטים שבתקנה 4 ופרטים נוספים שנקבעו לענין זה בהל"ת; המהנדס רשאי לפטור מגיש בקשה כאמור מחובה זו, אם שוכנע כי הבניה המבוקשת אינה מחייבת הגשת מפת נכס.

(ב) המהנדס יאשר בכתב את קבלת המפה ויסמן בה בקו אדום את קווי הבנין וקווי הרחוב, יפרט בה, או יצרף לה בכתב, את התנאים ואת המגבלות החלים על הנכס לפי כל תכנית ויחזיר עותק אחד ממפת הנכס מסומנת כאמור, על נספחיה, למי שהמציאה, לא יאוחר מהיום השלושים אחרי שהומצאה לועדה המקומית.

(ג) הועדה המקומית או המהנדס לא יקבלו לטיפול או לדיון בקשה להיתר בניה, אלא אם נמצאת בידיהם מפת הנכס מסומנת כאמור בתקנה זו, או אם עברו שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לועדה המפה לצרכי סימון כאמור, או אם ניתן פטור לגבי אותה בקשה לפי תקנת משנה (א).

2. (א) מבקש היתר (להלן - מבקש) יגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר בצירוף מפרט כמפורט בטופס 1 בתוספת הראשונה, שהעתק ממנו ניתן לקבל במשרדי כל ועדה מקומית.

(ב) בקשה להיתר תוגש בעותק אחד, והמיפרט בחמישה עותקים.

(ג) בקשה להיתר ומפרט יהיו חתומים בידי אלה:

(1) המבקש;

(2) עורך או עורכי הבקשה;

(3) מתכנן שלד הבנין;

(4) האחראי לביצוע השלד;

(5) בעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א;

(6) האחראי או האחראים לביקורת.

(ד) חתימותיהם של האחראי לביצוע השלד ושל האחראים לביקורת יכול שיימסרו לוועדה במועד מאוחר יותר, אך לא יאוחר ממועד תחילת העבודה נושא ההיתר.

(ה) לגבי כל בקשה להיתר לבנין או לתוספת לבנין, ימסור מתכנן שלד הבנין לוועדה המקומית תצהיר בדבר אופן התכנון של השלד לרבות שיטת הבניה, עורך לפי טופס 9 שבתוספת הראשונה, לא יאוחר מתחילת הבניה.

(ו) כל בעל היתר לבנין או לתוספת לבנין ימסור לוועדה תצהיר מטעם האחראי לביצוע השלד, עורך לפי טופס 10 שבתוספת הראשונה, בדבר ביצוע השלד, וכי השלד הוקם בהתאם לתכניות שערך מתכנן שלד הבנין, לא יאוחר מהדיווח בדבר הביקורת על גמר הקמת השלד, כקבוע בפרט 16.02 לתוספת השניה.

(ז) בכל תצהיר לפי תקנות משנה (ה) ו-(ו) לענין תוספת לבנין, יוצהר כי תכנון השלד וביצעו נעשו באופן שיובטח כי הבנין יוכל לשאת את העומסים של התוספת לבנין.

(ח) התצהירים לפי תקנות משנה (ה) ו-(ו) יימסרו נוסף על כל תצהיר או הצהרה הקבועים בכל דין לרבות בתקנות אלה ובייחוד בטפסים 1, 2 ו-4 לתוספת הראשונה.

(ט) אין בתקנות משנה (ה) עד (ז) כדי לגרוע מחובותיהם של מתכנן שלד הבנין והאחראי לביצוע השלד על פי כל דין, לרבות בהתאם לתקנות אלה ולתקנות אחרות על פי החוק.

חזרה למעלה

חתימות בעלי הקרקע

2א. בעל הזכות בנכס שחתימתו על הבקשה להיתר דרושה לענין תקנה 2 הוא:

(1) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - בית משותף) - הבעל הרשום או חוכרו;

(2) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף והוא בבעלות משותפת או חכור למספר חוכרים במשותף - בעל רשום או חוכר;

(3) (בוטלה);

(4) בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף;

(5) בנכס שאינו רשום במרשם המקרקעין - מי שחייב עליו בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשום בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, או מי שהיה חייב במס כאמור לולא הופטר מתשלומו מכח כל חוק;

(6) על אף האמור בפסקאות (1) עד (5), בנכס שהוא מקרקעי ישראל, בין אם הוא רשום במרשם המקרקעין ובין אם לאו - מי שמוסמך לכך מטעם מינהל מקרקעי ישראל, בכפוף להוראות אלה:

(א) לענין תקנה זו יראו את הודעת מינהל מקרקעי ישראל בכתב על אי-התנגדותו לבקשה להיתר כחתימתו על הבקשה;

(ב) אין בהודעה על אי-התנגדות כאמור כדי לפטור חוכר שהגיש את הבקשה ממתן הודעה ליתר החוכרים של אותו נכס כאמור בתקנה 2ב, אם אלה לא חתמו יחד אתו על הבקשה;

(ג) האמור ברישה לפסקה זו לא יחול בבקשה להיתר שלא מבוקשים בה תוספת שטח רצפה או שינוי ייעוד שנקבע בהיתר קודם שניתן ביחס לנכס נשוא הבקשה או גם זה וגם זה;

(7) בבקשה לבצע עבודה או שימוש שניתן להתירם על ידי בית דין לשכירות לפי סעיף 37(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 - גם הדייר, כמשמעותו בחוק האמור, ובלבד שבמקרה זה -

(א) המציא לבעל הנכס העתק הבקשה וצירף לבקשה תצהיר מנוסח לפי טופס 6 שבתוספת הראשונה;

(ב) לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר אלא כתום שלושים יום אחרי שהומצא לבעל הנכס העתק הבקשה ותיווסף בגוף ההיתר הערה זו: "תשומת לבך מופנית לכך כי היתר זה אינו משמש הגנה בפני תביעות בעל הנכס נגדך בגלל ביצוע העבודה או השימוש שהותרו, כל עוד לא קיבלת את הסכמתו של בעל הנכס לביצועם, או, באין הסכמה כאמור, הרשאה של בית דין לשכירות או בית משפט".

(8) בנכס שחלה עליו תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק - מי שהיה בעל זכות בנכס לפי פסקאות (1) עד (7) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור; לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר, אלא אם היה בפניה תשריט לכל שטחה של החלוקה החדשה שאושרה בתכנית כאמור והתשריט הוכן, נחתם ואושר בידי מודד כמשמעותו בפקודת המדידות.

אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות להתנות בתכנית מתן היתר בניה בנכס כאמור, בקיום

ב. לענין תקנות 2 ו-2א -

- (1) היו מספר בני אדם בעלי זכות באותו נכס כאמור בתקנה 2א ולא כולם חתמו, לא יינתן ההיתר, אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו; המבקש יצרף העתק הבקשה לכל מי שזכאי לקבלו ואת מענו של הזכאי להעתק, והועדה המקומית תמציא את ההעתיקים לזכאים להם, על חשבונו של המבקש;
- (2) בהעדר מענו של זכאי להעתק הבקשה, על המבקש לצרף תצהיר ובו יפרט כי מענו של הזכאי להעתק אינו ידוע לו ושעשה מאמץ סביר כדי להשיגו;
- (3) בנסיבות האמורות בפסקה (2) על המבקש לפרסמה בדרך שהועדה המקומית תורה עליה, לרבות פרסום בעתון יומי ולצרף עותק הפרסום לבקשתו;
- (4) מבקש היתר בנכס הרשום כבית משותף שלא לענין שינוי פנימי בדירה בלבד, יצרף לבקשתו נסחי רישום מקרקעין לגבי דירתו, לגבי יתר הדירות בבית ולגבי הרכוש המשותף; אך רשאי הוא לצרף במקום נסח הרישום של יתר הדירות והרכוש המשותף - תצהיר שלו ושל נציגות הבית המשותף על הרכב הבעלות בבית המשותף בנוסח לפי הטפסים 7 ו-8 שבתוספת הראשונה;
- (5) המצאה לענין תקנה זו יכול שתהא בדואר.

- ג. (א) הועדה המקומית לא תדון בבקשה להיתר בניה, אלא לאחר שצורפו כל המסמכים שחייבים לצרפם לפי תקנה 2ב ולא תתן את ההיתר, אלא לאחר תום 30 יום מיום קבלת הבקשה, אך לא לפני המצאת ההודעות כמפורט בתקנה 2ב.
- (ב) הוגשה התנגדות למתן היתר מצד מי שהיתה חובה להודיע לו לפי תקנה 2ב על הגשת הבקשה להיתר, לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר על אף האמור בתקנת משנה (א) אלא לאחר שנתנה למתנגד הזדמנות לנמק את התנגדותו, הודיעה לו בכתב על החלטתה, ולאחר שחלפו 30 ימים מיום ששלחה הועדה המקומית הודעה למתנגד על דחיית התנגדותו, אם החליטה לדחותה; החלטת הועדה המקומית תונחה על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד.

חזרה למעלה

עורך הבקשה

ד. מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים להגיש לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות, והוא בלבד, מוסמך לחתום על בקשה להיתר כעורכה.

- ה. (א) יכול שמספר בני אדם יחתמו כעורכים על בקשה להיתר כל אחד לגבי אותו חלק מעבודת הבניה, נשוא ההיתר המבוקש, שלגביו ערך הוא את הבקשה או את נספחיה.
- (ב) העריכה כאמור בתקנת משנה (א) יכולה להיות מחולקת לתכן הארכיטקטוני, להקמת השלד, להקמת מערכות של מיתקני תברואה, מערכות רשת החשמל, הגז, הטלפון ומיזוג אוויר, לעבודות פיתוח מסביב לבנין ולמיתקני עזר כיוצא באלה; ובלבד שלא יישאר במכלול פעולות הבניה כמתואר בבקשה, תחום שלגביו אין אדם שחתם על הבקשה כעורך.

ג) היתה העריכה מחולקת כאמור, יהא עורך הבקשה לענין חתימה על המפרט כאמור בתקנה 2, הראשון ברשימת כלל עורכי הבקשה הנערכת בטופס 1 לתוספת הראשונה והוא ייקרא עורך הבקשה הראשי.

דו. (א) מבקש ההיתר או בעל ההיתר, לפי הענין, רשאי לשנות, להרחיב או לצמצם את תחומי הפעולה של עורך הבקשה או עורכי הבקשה כמתואר בתקנה 2 וכפי שפורטו בבקשה, אם נתקיימו שלושה אלה:

(1) האדם המוצע לשמש עורך הבקשה לתחום פעולה פלוני, מוסמך לשמש עורך הבקשה לפי תקנה 2 ונתן בכתב את הסכמתו לקבלת התפקיד;

(2) על השינוי ניתנה לוועדה המקומית הודעה בכתב, שצורפה לה הסכמתו של המוצע לשמש עורך הבקשה.

(ב) לענין תקנה זו, דין חלוקת תחום הפעולה של עורך בקשה יחיד כדין שינוי תחומי הפעולה של מספר עורכי הבקשה.

ז. (א) מבקש ההיתר רשאי בכל עת להחליף עורך בקשה באדם אחר המוסמך לשמש עורך בקשה לפי תקנה 2 ושהסכים בכתב לשמש עורך בקשה כאמור, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לוועדה המקומית שתצורף לה ההסכמה בכתב.

(ב) עורך בקשה רשאי בכל עת, עד לאישור הבקשה להיתר, להתפטר מתפקידו על ידי מתן הודעה בכתב לוועדה המקומית ולמבקש ההיתר; עשה כן, לא תאושר הבקשה להיתר כל עוד לא הוחלף עורך הבקשה כאמור בתקנת משנה (א).

ג) האמור בתקנת משנה (ב) אינו גורע מהרשות להתפטר לפי סעיף 16.03 לתוספת השניה.

ח. הודעות לפי תקנות 2 ו-2 יימסרו אישית או יישלחו בדואר רשום.

ט. אין בהתפטרותו של עורך הבקשה או בהחלפתו לפי תקנות 2 או 2 בלבד כדי לשחרר את עורך הבקשה ומבקש ההיתר מהתחייבויותיהם ההדדיות.

חזרה למעלה

תכולת הבקשה להיתר

3. (א) לבקשה להיתר יצורפו נספחים אלה:

(1) מפה מצבית;

(2) מפת איתור העבודה;

(3) תשריט סכימתי של שטחי הבניה;

(4) תכניות בניה;

(ב) הנספחים האמורים ייחתמו בידי המבקש, עורך או עורכי הבקשה, מתכנן שלד הבנין, ובעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.

(ג) לבקשה להיתר להקמת בריכה למי שתיה או לשינוי במבנה או בתנאי השימוש בה יצורף, בנוסף לנספחים האמורים, גם האישור הדרוש להקמה או לשינוי לפי תקנה 2 לתקנות הבריכות למי שתיה.

4. (א) מפה מצבית תיערך בקנה-מידה 1:250.

(ב) המפה תהא מבוססת על מדידות או על המפה המסומנת כאמור בתקנה 1א, ובלבד שהמדידות או הסימון במפה כאמור נערכו תוך ששת החדשים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

(ג) במפה המצבית יצויינו -

(1) שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;

(2) הדרכים הגובלות עם הנכס ומפליסיהן;

(3) קווי בנין;

(4) קווי רחוב;

(5) השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו וכל תנאי מיוחד שבהן;

(6) כל בנין הנמצא במרחק של 10.00 מטרים מגבולות הנכס;

(7) כל בנין, גדר, אבן שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, עץ, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות, וכן המרחקים בין העצמים האמורים;

(8) גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבנין שלהן;

(9) ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית;

(10) חץ הצפון;

(11) קנה-המידה שלפיו נערכה המפה.

(ד) הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש ובסביבת הנכס קיימים קווי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית, יצויינו במפה המצבית, נוסף לאמור בתקנת משנה (ג), הדברים הבאים:

(1) קווי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצינורות ומפליסיהם;

(2) תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבנין;

(3) מערכת גז משותפת אם קיימת.

(ה) המפה המצבית תכלול מפת הסביבה ערוכה בקנה-מידה 1:2500 ובה יצוינו, בין השאר:

(1) הגושים והחלקות על מספריהם;

(2) רשת קואורדינטות - אם השטח איננו מוסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969;

(3) הדרכים הציבוריות שבסביבת הנכס, תווייהן, שמותיהן ומידת סלילתן.

(ו) על פי דרישת המהנדס תיחתם המפה המצבית ביד מודד מוסמך.

(ז) המהנדס רשאי לדרוש ממבקש ההיתר שימציא לו, בנוסף לדברים המפורטים בתקנת משנה (ד), פרטים דומים המתייחסים לחיבור הנכס לרשתות של שירותים אחרים לתועלת הציבור.

5. (א) מפת איתור העבודה תערך בקנה-מידה 1:250, ואם הבקשה היתה למתן היתר למקום לאסיפות תערך בקנה מידה 1:100.

(ב) במפת איתור העבודה יצוינו הפריטים הבאים, בין אם הם נמצאים בנכס ובין אם הם מוצעים:

(1) הבנינים;

(2) דרכי הגישה לבנינים;

(3) הכניסות לבנינים;

(4) החצרות;

(5) מקומות החניה ומפלסיהם;

(6) מקומות לתליית כביסה;

(7) מקומות לריכוז פחי אשפה ודרכי הגישה אליהם;

(8) קווי אספקת המים;

(9) החיבור לביוב הציבורי;

(10) בורות רקב, בורות חלחול או חפירי חלחול, אם לא ניתן לחבר את הבנין המוצע לביוב ציבורי;

(11) מקומות לאחסנת מכלי גז מיטלטלים או נייחים;

(12) רשת צנרת לאספקת גז;

(13) מיתקן לחימום מרכזי על-ידי דלק נוזלי;

(14) ארובה וגבהה, ובבניני תעשייה ומלאכה - גובה בסביבה ביחס לגובה הארובה;

(15) דרכי ניקוז הנכס;

(16) עמודי חשמל וטלפון;

(17) קווי חשמל וטלפון תת-קרקעיים;

(18) גדרות;

(19) תיאור התנאים הפיסיים של הנכס.

(ג) במפת איתור העבודה יצוינו מידותיהם של הדברים המפורטים בפריט (10) לתקנת משנה (ב) ומיקומם של הדברים המפורטים בפריטים (5) עד (17) לתקנת המשנה האמורה.

(ד) מוצע מקום לריכוז פחי אשפה במרחק קטן מ-4.00 מטרים מגבול הנכס הגובל, יצוינו במפת איתור העבודה הבנינים הקיימים וייעודם בנכס האמור, הנמצאים ברדיוס של 10.00 מטרים מהמקום המוצע האמור.

(ה) בבקשה למתן היתר למקום לאסיפות תכלול מפת איתור העבודה גם את אלה:

(1) מקום הבמה - אם מוצע להקים במה;

(2) מקום הקופות - אם מוצע שהכניסה למקום תהא תמורת תשלום;

(3) סידור המושבים;

(4) מקום ההידרנטים ומכשירי כיבוי אש;

(5) פרטים נוספים שהמהנדס ידרוש, בשים לב לאופיו של השימוש;

או תצורף לה מפה נפרדת, באותו קנה המידה, שתכלול את הפרטים האמורים.

6. (א) בתשריט הסכימתי של שטחי הבניה יצוינו שטחי הבניה המנוצלים של כל אחת מקומות הבנין המוצע.

(ב) הוגשה בקשה להיתר להוספה לבנין קיים, יצוינו בתשריט הסכימתי שטחי הבניה הקיימים בנפרד והמוצעים בנפרד.

(ג) בתשריט הסכימתי לצד התיאור הגרפי כאמור בתקנות משנה (א) ו-(ב) יפורטו החישובים של שטחי הבניה.

7. תכניות הבניה ייערכו בקנה-מידה 1:100 ויכללו את תכניות התנוחה, החתכים, החזיתות והפרטים האלה:

(1) תכנית התנוחה של כל אחת מקומות הבנין, לרבות קומת מרתף, קומת עמודים מפולשת וקומת גג;

(2) חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבנין המראה את הקשר בין כל קומות הבנין והיחס בין מפלסי הבנין ובין פני הקרקע הטבעיים; אולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם;

(3) חתך לאורך הבנין, הניצב לחתך כאמור בפסקה (2), העובר דרך חדרי שירות ומראה את גבהם של חדרי הבנין ודרך איוורם של חדרי השירות;

(4) חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבנין, הדרוש להבנת מבנהו;

(5) חזיתות הבנין, בהן יצוינו מפלסי קומותיו, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבנין, גובה מפלסי הדרכים הגובלות, גובה מפלסי הכניסות לבנין והחמרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבנין.

8. (א) על פי דרישת המהנדס יצרף עורך הבקשה לבקשה להיתר תכנית בניה של חזית הבנין לצד הרחוב שלארכו הוא מוקם, המראה גם את חזיתות הבנינים או חלק מהם הנמצאים במרחק של עשרים מטרים מגבולות הבנין המוצע.

(ב) תכנית הבניה של חזית הבנין כאמור בתקנת משנה (א) תיערך בקנה-מידה 1:250 ויצוינו בה חמרי הבניה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבנינים האמורים וצבעם.

9. (א) המפה המצבית, מפת איתור העבודה, התשריט הסכימתי של שטחי הבניה ותכניות הבניה יחוברו ויקופלו בצורת הרמוניקה בגודל נייר פוליו ויוגשו לועדה המקומית בחמישה עתקים.

(ב) חלקי הבנין הקיימים והמערכות הקיימות למיתקני התברואה יסומנו בתכניות הבניה בגוון כהה.

(ג) חלקי הבנין המוצעים, וכן המערכות המוצעות למיתקני התברואה, לצנרת טלפון, לחימום מרכזי, לגז ומערכות מוצעות כיוצא באלה, וכל חלקי הבנין המיועדים להריסה, יסומנו בצבעים המקובלים.

(ד) בתכניות התנוחה של קומות הבנין כמפורט בתקנה 7(1) יצוינו -

(1) מידות חוץ ופנים של הבנינים בדיוקנות של סנטימטר;

(2) עביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים;

(3) רחבם, ארכם, שטחם וייעודם של כל חדר וחלל.

(ה) בתכניות הקומות של הבנין כאמור בתקנה 7(1) ובחתיכים כאמור בתקנה 7(2) עד (4) יצוינו במידות בניה רחבם וגבהם של הפתחים המשמשים דלת, חלון או פתח אוויר.

(ו) כל תכנית תנוחה של קומה תשא סימון חץ הצפון.

(ז) מיתקני התברואה יסומנו בתכניות הבניה כמפורט בפרק 8 בהל"ת.

(ח) צנרת טלפון תסומן לפי הענין בתכניות בניה; הצנרת תסומן לאחר תיאום עם רשות התקשורת כמשמעותה בחלק ט' לתוספת השניה בהתאם לדוגמאות והתרשימים שבנספח לחלק ט' לתוספת השניה ובאופן שתכלול את אלה:

- (1) ציון של נתיב צנרת הכניסה על גבי תרשים הסביבה ועל גבי תרשים המגרש;
 - (2) מהלך כל צנרת הטלפון בבנין, הסוג והקוטר, מיקום קופסאות מעבר וקופסאות סופיות, מיקומן ומידותיהן של תיבות הסתעפות ראשיות ומשניות;
 - (3) תרשים הצנרת בקומות טפוסיות;
 - (4) חתך אנכי של הצנרת בבנין.
- (ט) מקום התורן והמגבר של מיתקן לאנטנות יסומן בתכניות הבניה המצורפות לבקשה להיתר.
- (י) מקום תנור הסקה, הארובה ומיכלי הדלק, יסומנו בתכניות הבניה.
 - (יא) מקום חדר ההסקה המרכזית יסומן בתכניות הבניה.
 - (יב) מקום ציוד הכיבוי ומקום הספקת המים לכיבוי, יסומנו בתכניות הבניה.
 - (יג) מיון הבנינים והשימוש בחמרי בניה לפי תגובותיהם בשריפה, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 921, יצוינו בתכניות הבניה.
 - (יד) מקום תיבות המכתבים יסומן בתכניות הבניה.
 - (טו) חמשת העתקים של נספחי הבקשה להיתר כאמור בתקנת משנה (א) יוכנו ממקור משורטט בטוש או בחמרי שרטוט יציבים אחרים.
10. לבקשה להיתר לשינוי פנימי או לשינוי בשימוש הבנין, כולו או מקצתו, יצורפו המפות, התשריטים ותכניות הבניה שדרש המהנדס.
11. (א) עורך הבקשה יגיש לוועדה המקומית לפי דרישה בכתב של המהנדס את הנספחים כלהלן הדרושים לדעתו להבהרת בקשה להיתר או לבדיקתה:
- (1) מפה טופוגרפית;
 - (2) תוצאות סקר הקרקע בהתאם לתקן ישראלי ת"י 940, הדין ב"ביסוס לבנינים", כאמור בסעיף 5.04(א) לתוספת השניה;
 - (3) תיאור אמצעי בטיחות אש;
 - (4) תיאור המקלט;
 - (5) הגדרת טיבם וסוגם של חמרי הבניה וחזקם המינימלי, התאמתם לתקן ומיפרטיהם;
 - (6) פרטים נוספים בנוגע למערכות השרברבות, לסילוק שפכים, לסילוק מי גשם, לאספקת מים קרים וחמים, להסקה מרכזית, למיתקני אוויר, לארובות, לסילוק אשפה, למגדלי קירור מים, למיתקנים וצנרת לאספקת גז מרכזית, למיתקן חימום מרכזי על-ידי דלק נוזלי, למעליות, לקולטי ברקים ולמיתקנים אחרים כיוצא באלה;
 - (7) פרטים נוספים בנוגע לדודי מים, לדודי שמש, לאנטנות ולמיתקנים אחרים על הגג;
 - (8) פרטים נוספים בנוגע לאיתורם של שלטים וארגזי ראוה;

(9) פרטים בנוגע להגנת הבנין בפני חדירת מי גשם.

(ב) לפי דרישת המהנדס יגיש המבקש לוועדה המקומית, במועדים ובמספר עתקים שייקבע, מפות, תשריטים, תכניות בניה, חישובים ופרטים אחרים, חתומים בידי ובידי עורך הבקשה ובעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.

(ג) היתה אחריותו של עורך הבקשה מחולקת בין מספר בני אדם כאמור בתקנות 2ה עד 2ז, יבוצעו הפעולות המוטלות בתקנה זו על עורך הבקשה, בידי אותו עורך שהפעולה הנידונה נמצאת בתחום פעולתו.

12. עולה שיפוע של קרקע הנכס על 10% יצרף המבקש לבקשתו מפה טופוגרפית.

13. (א) מפה טופוגרפית תיערך בקנה-מידה 1:250.

(ב) במפה טופוגרפית יצויינו הדברים האלה:

(1) קווי רמה בהפרשי גובה של חצי מטר או הפרש אחר בהסכמת המהנדס;

(2) תחומי הנכס;

(3) הדרכים הגובלות עם הנכס, בין אם הן קיימות ובין אם הן מוצעות, ומפלסיהן;

(4) תעלות ושוחות ניקוז הנמצאות בנכס, בדרכים הגובלות או בסמוך להן;

(5) גבולותיו החיצוניים של הבנין המוצע;

(6) מפלסי הרצפות של כל הבנינים הקיימים בנכס והנמצאים במרחק של 10.00 מטרים מגבולות הנכס;

(7) מפלסי הרצפה הנמוכה ביותר בבנין המוצע.

14. (א) המהנדס רשאי להתיר הגשת נספחים לבקשה להיתר במספר עתקים שונה מהנקוב בתקנת משנה 9(א).

(ב) המהנדס רשאי להתיר עריכת נספחים בקנה-מידה שונה מהנקוב בתקנות 4(א) ו- (ה), 5(א), 7, 8(ב) ו- 13(א).

חזרה למעלה

מתן היתר ותנאיו

15. (א) הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית, והיא תואמת את הוראות תקנות אלה, את ה"ת"ת ואת התכניות החלות על הנכס, יאשר המהנדס בכתב את הדבר.

(ב) בבקשה שאינה תואמת את ההוראות כאמור בתקנת משנה (א), יפרט המהנדס את מהותה ומידתה של הסטייה ויחווה דעתו בכתב לרבות לענין הגדרת הבקשה כסטייה ניכרת לפי

16. (א) ועדה מקומית רשאית לתת היתר, לסרב לתתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק וכן להתנות בו תנאים, ובין השאר בענינים אלה:
- (1) חמרי בניה לביצוע העבודה, וכן בהתאם לתקנים הישראליים ת"י 755 ות"י 921, דליקותם של חמרי בניה אלה, בדיקת דרגת דליקותם או סיווגם בהתאם לדליקותם ושימושם;
 - (2) מראהו החיצוני של הבנין המוצע והתאמתו לבנינים בסביבתו;
 - (3) השלמת בנין שלא נבנה עד כדי הגבולות המותרים לפי ההיתר, ומתן צורה גמורה למראהו החיצוני בהתאם לבנינים בסביבה, לרבות ציפוי באבנים, הצבת מיכלי מים, מעקים רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכיוצא באלה;
 - (4) מילויים וחפירות;
 - (5) התאמת מפלסי הנכס למערכת הדרכים והניקוז ולעיצוב נוף הסביבה;
 - (6) עבודות פיתוח מסביב לבנין המוצע:
- (א) סלילת מדרכות, שבילים ובנייתם של קירות תומכים וגדרות;
 - (ב) נטיעת עצים וצמחים מסויימים ושמירה על עצים וצמחים מסויימים שבנמצא;
- (7) הריסתו של בנין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת;
 - (8) מערכת איורור, תאורה, ביוב וניקוז, התקנת מעליות, אספקת מים, גז, חשמל, רשת טלפון, מיתקנים לאצירת אשפה וסילוקה ומיתקנים לבטיחות אש;
 - (9) מקומות חניה והגישה אליהם;
 - (10) מקלטים וסידורי בטיחות אחרים;
 - (11) סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה;
 - (12) הבטחת יציבות הבנין במהלך העבודה;
 - (13) נקיטת אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה, לרבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים;
 - (14) מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהולכי רגל בדרך ציבורית;
 - (15) נקיטת אמצעים למנוע הנחת חמרים, מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על דרך ציבורית, במהלך העבודה;
 - (16) סילוק כלים, מכשירים וחפצים אחרים מהנכס ומסביבתו לאחר השלמת העבודה;
 - (17) (נמחקה);
 - (18) התקנת חדרי מדרגות מוגנים בבנינים שאינם בנינים גבוהים או בנינים רבי-קומות;
 - (19) עריכת חוות דעת סביבתית, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על

הסביבה), התשס"ג-2003 (להלן - תקנות התסקירים), כדי שתסייע בבחינת ההשלכות הסביבתיות של ההיתר, ובעקבות הבחינה - התניית תנאים בהיתר לענין נקיטת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, כהגדרתם בתקנות התסקירים; ואולם לא תידרש עריכת חוות דעת סביבתית בטרם ניתנה לבעל ההיתר הזדמנות להשמיע את עמדתו בענין.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בתקנת משנה (א)(10), רשאית הוועדה המקומית -

(1) על אף האמור בסעיף 17.10 שבתוספת השניה -

לסרב לתת היתר למקום לאסיפות בגלל קרבתו למקום המשמש לאחסנה או לייצור של חמרים העלולים לגרום נזק לאדם או לרכוש, אם קיבלה הוועדה חוות דעת מגורם מקצועי בר סמכא כי יש לעשות כן;

(2) להתנות את מתן היתר למקום לאסיפות הנועד ל- 400 משתתפים או יותר, בהתקנת גופי תאורה של מערכת איתות חירום חזותית במקומות נוספים על אלה המפורטים בסעיף 17.32 לתוספת השניה.

(ג) בהיתר הבניה ייקבעו תנאים בדבר פינויה המתוכנן של פסולת הבנין אל אתר לסילוק פסולת בנין או לטיפול בה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה, זולת אם הכמות של פסולת הבנין מזערית להערכת המהנדס או שקיימות, לדעת הוועדה המקומית, נסיבות מיוחדות המצדיקות פטור מחובת פינוי כאמור.

16א. (א) ועדה מקומית, הדנה במתן היתרי בניה, תרשום פרוטוקול על דיוניה, שבו יירשמו החלטותיה וכן הסתייגויותיהם של חבריה בצירוף הנמקות.

(ב) חיווה היועץ המשפטי של רשות מקומית שהיא ועדה מקומית לפי סעיף 18 לחוק, או בא-כוח אחר שלה, את חוות דעתו המשפטית בקשר לבקשה, תירשם תמצית חוות הדעת בפרוטוקול. כמו כן תירשם בפרוטוקול תמצית חוות דעתו של המהנדס כמשמעה בתקנה 15.

16ב. (א) ההחלטות שלהלן יהיו מנומקות:

(1) החלטה בהתנגדות למתן היתר שהוגשה לפי כל דין - אם דרש זאת המתנגד או מבקש ההיתר;

(2) החלטה לפי סעיף 157(א) לחוק להחזיר דיון לוועדה המקומית.

(ב) אין בהוראות תקנת משנה (א) כדי לגרוע מהאמור בחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט-1958.

17. (א) לא יינתן היתר אלא בהתאם להוראות המפורטות בתוספת השניה וכל היתר יותנה בתנאי כי העבודה תבוצע בהתאם להוראות האמורות.

(ב) ועדה מקומית רשאית להתנות היתר להוספה לבנין קיים, שינוי, תיקונו או הריסתו של חלק מבנין קיים בתנאי שהחלק אשר לגביו לא ניתן היתר יותאם להוראות התוספת השניה, ובלבד שקיים קשר בין החלק האמור ובין העבודה המוצעת, זולת אם יש הוראה מיוחדת אחרת לגביו בתוספת השניה.

(ג) מתן היתר לפי תקנות אלה אינו בא להסיר אחריות מהמבקש, מעורך או עורכי הבקשה, ממתכנן שלד הבנין ומהאחראי לביצוע השלד, בשל נזקים שייגרמו כתוצאה מאי קיום ההוראות

המפורטות בתוספת השניה.

(ד) מקום שבתקנות אלה מוטלת חובה לביצוע פעולה אחרי גמר הבניה ובאמצעות מיתקנים שיש להתקנים על פי תנאי ההיתר, יצא בעל ההיתר ידי חובתו אם יתקין את המיתקנים הדרושים לביצוע פעולה זו.

18. (א) היתר ייערך בטופס 3 שבתוספת הראשונה וייחתם בידי יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של הועדה המקומית והמהנדס.

(ב) להיתר יצורף עותק מכל נספח לבקשה, חתום בידי יושב ראש הועדה המקומית או המהנדס, ועתקי הנספחים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

(ג) עותק אחד של ההיתר יישמר במשרדי הועדה המקומית.

(ד) עותק שני של ההיתר יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה לכך על-ידי הועדה המקומית, הועדה המחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטרי או לכבאי.

19. בעד מתן היתר ישולמו האגרות שנקבעו בתוספת השלישית.

19א. (א) סכומי אגרות הבניה המפורטים בתוספת השלישית יעודכנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן - יום העדכון) לפי שיעור השינוי במדד החדש לעומת המדד היסודי.

(ב) בתקנה זו -

"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד החדש" - המדד שפורסם בחודש נובמבר שלפני יום העדכון;

"המדד היסודי" - המדד שפורסם בחודש נובמבר שלפני יום העדכון הקודם ולענין יום העדכון הראשון שלאחר תחילתן של תקנות אלה - המדד שפורסם ביום כ"ט בחשון התשס"ב (15 בנובמבר 2001).

(ג) שר הפנים יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי האגרות המפורטים בתוספת השלישית כפי שעודכנו לפי תקנות משנה (א) ו-(ב).

20. (א) החלטת מוסד תכנון לתת היתר או לחדשו, תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא ההיתר; מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנה נוספת, אם ראה צורך לעשות כן מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומרכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

(ג) לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.

(ד) הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר.

20א. (א) מוסד התכנון יחדש את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר או בעל זכות בנכס,

במקרים אלה:

(1) הוחל בעבודה אך היא לא הושלמה בתוך תקופת תוקפו של היתר כאמור בתקנה 20(ב);

(2) ההיתר פקע לפי הוראות תקנה 20(ג) או (ד).

(ב) לא יחודש תוקפו של היתר אם קיימת מניעה בדין לחידושו.

(ג) חידושו של היתר לפי תקנה זו יהיה לשנתיים ממועד פקיעתו, ואולם מוסד התכנון רשאי לחדשו לשנה נוספת, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ד) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות בנכס, רשאי מוסד התכנון, לבקשת בעל ההיתר או בעל הזכויות החדש בנכס, להוציא את ההיתר המחודש על שם הבעל החדש של ההיתר או של הזכויות בנכס.

(ה) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבנין, והבנין ניתן לשיקום בהתאם להיתר שעל פיו הוקם, תחדש הועדה המקומית את ההיתר בהתאם לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את החוק או תקנות לפיו, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום; חל שינוי בבעלות או בזכויות בנכס, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש בנכס.

חזרה למעלה

תנאים לקבלת תעודת גמר

20א1. (א) בכל היתר לבנין או לתוספת בנין המחייב, על פי כל דין, הקמת מקלט אחד או יותר, או המחייב שינויים במקלט, ימסור האחראי לביצוע השלד תצהיר לועדה המקומית, בנוסח שבתוספת הרביעית, בדבר ביצוע העבודות האמורות, לא יאוחר מהדיווח בדבר הביקורת על גמר הקמת השלד; המשך בניה באותו בנין, ללא מתן תצהיר כאמור יראו כבניה ללא היתר.

(ב) החובות המנויות בתקנת משנה (א) יפורטו בהיתר.

(ג) שר הפנים רשאי לפטור סוגים של מבקשי היתר בנייה מקיום הוראות תקנה זו.

20ב. על התרת שינויים בהיתר בידי המהנדס, לפי סעיף 145(ה) לחוק יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר בידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992, ואולם הגשת הבקשה לשינויים כאמור תהיה לפי טופס 2 בתוספת הראשונה.

21. (א) לפי בקשת בעל ההיתר יוציא לו המהנדס תעודה המעידה כי כל הבניה בוצעה בהתאם להיתר ולתנאיו (להלן - תעודת גמר).

(ב) בעל ההיתר יגיש למהנדס בקשה לתעודת גמר לא יאוחר משנה ממועד מתן אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א(ה), (ה)1 או (ה)2 לחוק או ממועד פניית המורשה להיתר לגופים המנויים בסעיף 157א(2)(3) לחוק ובהוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו - לא יאוחר משנה ממועד השלמת התוספת, השינוי או התיקון; יושב ראש הועדה המקומית והמהנדס כאחד, רשאים, מטעמים מיוחדים שיפרטו בהחלטתם ובתנאים הנראים להם נחוצים בנסיבות הענין, לדחות את המועד למתן תעודת גמר לתקופה שלא תעלה על שנה נוספת.

(1ב) תעודת גמר בחתימת ידו של המהנדס תהא ראיה לקיום תנאי ההיתר.

(ב2) לא קיבל בעל ההיתר תעודת גמר במועדים הקבועים בתקנת משנה (ב) יראוהו כמי שביצע עבודה בסטייה מהיתר כמשמעו בסעיף 204(א) לחוק.

(ג) בקשה לתעודת גמר תיערך לפי טופס 4 שבתוספת הראשונה; טופס כאמור אפשר להשיג במשרדי כל ועדה מקומית.

(ד) אם לדעת המהנדס נעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר וקויימו הוראות תקנות אלה ותנאי ההיתר שקיומם לא נדחה לפי תקנת משנה (א), לרבות תנאי ההיתר בדבר פינוי פסולת בנין מהמגרש לאתר פינוי פסולת, יתן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה בידו וערוכה לפי טופס 5 שבתוספת הראשונה.

(ה) על אף האמור בתקנת משנה (ד), לא תינתן תעודת גמר לבנין אלא לאחר שמתכנן ביצוע השלד מסר למהנדס הודעה בכתב שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמרתו במקום שיפרט בהודעה.

(ו) המהנדס רשאי לדרוש כי תכנית הקונסטרוקציה תוצג לפניו לפני מתן תעודת הגמר.

(ז) ניתן אישור הרשות המאשרת כאמור בתקנת משנה (א), קודם שנסתיימו כל העבודות הכלולות בהיתר הבניה, תוחזר למבקש עם תעודת גמר, הערבות הבנקאית שהופקדה בידי הועדה המקומית, כתנאי לקבלת האישור האמור.

21א. (א) ועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה להוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו בכך שבעל ההיתר יפקיד בועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית (להלן - הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר; סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 19א(ג).

(ב) הערבות תהיה בגובה של פי עשרה משיעור האגרה לפי תקנה 19 ובלבד שלא תפחת מסך של 5,000 שקלים חדשים ולא תעלה על סך של 100,000 שקלים חדשים; הסכומים הנקובים בתקנת משנה זו ישתנו לפי שיעור עליית המדד כמפורט בתקנה 19א; שר הפנים יפרסם הודעה ברשומות בדבר הסכומים המעודכנים בהתאם לקבוע בתקנה 19א(ד).

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את בעל ההיתר מהפקדת ערבות, כולה או חלקה, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ד) בעל ההיתר יבטיח כי תוקפה של הערבות יהיה עד למתן האישור או תעודת הגמר כאמור בסעיף קטן (ה), ויאריכה 3 ימים לפחות טרם פקיעתה.

(ה) הועדה המקומית תחזיר לבעל ההיתר את הערבות, עם מתן האישור בידי הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק, או עם מתן תעודת גמר לפי תקנה 21, לפי המוקדם מביניהם.

(ו) לא קיים בעל ההיתר את תנאי ההיתר, כולם או חלקם, או שלא האריך את תוקפה של הערבות כאמור בתקנת משנה (ד), תהא רשאית הועדה המקומית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ולהשתמש בתמורתה לצורך קיום תנאי ההיתר ולכיסוי הוצאותיה בקיום התנאים האמורים ובלבד שתיתן לבעל ההיתר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר ימים על כוונתה לחלט את הערבות.

(ז) החליטה הועדה לחלט חלק מהערבות, או שלא השתמשה במלוא הכספים שחילטה לצורך קיום תנאי ההיתר ולכיסוי הוצאותיה, תשיב לבעל ההיתר את הכספים הנותרים מיד עם תום קיום תנאי ההיתר וכיסוי הוצאותיה; כספים אלה יישאו הצמדה למדד כמפורט בתקנת משנה (א).

תקנות סניטריות

1.02 לכל דירה וחלק אחר מבנין המיועד לשימוש בני-אדם יסופקו מים ראויים לשתייה וטובים לבריאות שלא באו במגע ואין להם קשר עם אספקת מים רעים ואינם עלולים להזדהם על-ידי זרימה חוזרת או גישות חוזרות.

1.03 לא יחובר בנין או חלק ממנו לרשת אספקת המים, אלא אם הותקן לכל דירה, משרד, חנות או יחידה כיצא באלה מד-מים נפרד שבאמצעותו תחובר הרשת האמורה לכל יחידה כאמור.

1.04 אספקת מים בצנרת של מיתקני תברואה תהא בכמות ובלחץ המאפשרים את פעולתם התקינה והשקטה בתנאי שימוש רגילים.

1.05 (א) לא יותקן מיתקן תברואי אלא אם תוכנן באופן שימנע בזבז מים ותידרש כמות מים מינימלית להפעלתו וניקויו כהלכה.

(ב) מיתקן תברואי יהיה בהתאם לתקן הישראלי, ת"י 1205, למעט 1205.5 (מקלטים).

1.06 (א) לא יותקנו מכשירי חימום ומיכלי מים חמים אלא אם תוכננו והותקנו באופן שתימנע התפוצצותם מחימום יתר.

(ב) מכשירי חימום ומיכלי מים חמים יהיו בהתאם לתקן הישראלי ת"י 1205, למעט 1205.5 (מקלטים).

(ג) חומר הבידוד של מכשירים ומיכלים כאמור לא יהיה דליק.

(ד) בדיקת אי דליקותו של חומר בידוד כאמור תיערך בהתאם לתקן ישראלי ת"י 755.

1.07 בכל דירה וחלק אחר מבנין המיועד לשימוש בני-אדם יותקנו סידורים תברואיים בכמות מספקת כנדרש בהל"ת, ובלבד שיותקנו בהם לפחות אסלה אחת, משטף אחד, וקבועה אחת אחרת למטרת רחיצה.

1.08 (א) קבועות שרברבות יהיו עשויים מחומר חלק ובלתי סופג ולא יהיו בהן דפנות סמויות העלולות לצבור זוהמה.

(ב) קבועות כאמור יותקנו בחדר מואר ומאוורר ובמקום שהגישה אליהן נוחה.

1.09 (א) לא תחובר קבועה למערכת הנקזים במישרין אלא אם כן צוידה במחסום בעל חתם מים או במחסום הכולל חומר נוזלי מיוחד המיועד לכך.

(ב) במשתנה בעלת מחסום הכולל חומר נוזלי מיוחד, המותקנת בבית שימוש בבנין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158ב לחוק, יובטחו האמצעים לאחזקתה התקינה.

1.10 (א) צנרת מיתקני תברואה תהא מתוכננת ובנויה באופן המבטיח את פעולתה התקינה.

(ב) צנרת מיתקני תברואה תהיה בהתאם להל"ת ולתקן הישראלי, ת"י 1205, למעט 1205.5 (מקלטים).

1.11 עלולים שפכים לחדור אל מערכת נקזים של שרברבות על-ידי זרימה חוזרת, יותקנו סידורים מתאימים למניעת הצפתו של הבנין.

1.12 (א) מערכת הביוב והנקזים תיבנה באופן שלא תיסתם ולא יצטברו בתוכה זוהמה או משקעים.

(ב) במערכת הביוב והנקזים יהיה מספר מספיק של פתחי ניקוי במקומות נוחים לגישה לצורך ניקויה.

1.13 כל בנין שהותקנו בו קבועות שרברבות ובקרבתי קיים ביוב ציבורי, יחובר לביוב כאמור.

1.14 בבנין כאמור בסעיף 1.13 אשר אין בקרבתי ביוב ציבורי תותקן מערכת סילוק שפכים פרטית המתאימה לצרכי הבנין.

1.15 בכל בנין יותקנו אמצעי הגנה נגד זרימה חוזרת של שפכים אל קבועות, מכלים או מכשירים שזיהומם מהווה סכנה מיוחדת לבריאות; במקרים אלה יחוברו הקבועה, המכל או המכשיר בדרך עקיפה אל מערכת הנקזים של הבנין כמפורט בהל"ת.

1.16 לא יסולקו לאדמה, למקוה מים או לזרם מים שפכים ופסולת ממיתקני תברואה העלולים לזהם מים עיליים או תת-קרקעיים, אלא אם הותקן מיתקן או נעשה סידור לטיהורם.

1.17 הצינורות בבנין יאורו על-ידי סחרור אוויר, כדי למנוע בתנאי שימוש רגילים התרוקנות המחסומים מפעולות גישות, שאיפה או שבירת חתמי המים כמפורט בהל"ת.

1.18 כל סיים איור יגיע אל איור החוץ ויותקן בגובה ובאופן שתימנע סתימתו או החזרת אוויר דרכו לבנין כמפורט בהל"ת.

1.19 מי גשם מגגות, מרצפות, ממרפסות ומכלל שטח הנכס יוטפלו כמפורט להלן:

(1) הם יוחדרו לקרקע בתחום הנכס ובלבד שמדובר בקרקע מחלחלת;

(2) שוכנע המהנדס כי אין קרקע מחלחלת בנכס - יוחדרו מי הגשם לקרקע מחלחלת בנכס סמוך ובלבד שהתקבלה על כך הסכמת בעל הנכס הסמוך; בפסקה זו, "נכס סמוך" - נכס הגובל בנכס נושא הבקשה או מצוי בקרבתי לרבות שטח ציבורי בבעלות הרשות המקומית;

(3) שוכנע המהנדס כי אין דרך להחדיר את מי הגשם לקרקע מחלחלת כאמור בפסקאות (1) ו-(2), יסולקו המים למערכת ניקוז או תיעול, שאינה מחוברת למערכת הביוב, באופן שלא ייגרם כל נזק או מפגע לבנין או לסביבה, הכל כמפורט בפרק 7 בהל"ת.

1.20 האמור בחלק זה אינו גורע מהוראות חלק ז' בנוגע לאספקת מים, ומיתקני תברואה בבתים גבוהים ורבי-קומות.

1.21 (א) מיתקני תברואה ייבנו ויותקנו לענין מילוי אחר הוראות אלה, בהתאם להל"ת ולכללי המים (אבזרים לצרכי בית), תשכ"ד-1964.

(ב) בבית שימוש בבנין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158ב לחוק, יהיה שטח המדור המיועד לנשים ומספר הקבועות שבו, בהתאם לקבוע ב"טבלת סידורים תברואיים מינימליים בבנינים" (בסעיף זה - הטבלה) שבהל"ת, לפי סוג הבנין.

(ג) במוסדות חינוך, בתי תפילה ובמוסדות קהילתיים אחרים, שלגביהם יוכיח מבקש ההיתר, להנחת דעתו של המהנדס, כי מספר הנשים הצפויות להשתמש בבנין שיוקם, קטן ממספר הגברים, יפחת השטח בבית השימוש הציבורי לנשים ומספר הקבועות שבו מזה של הגברים, בהתאם לקבוע בטבלה.

(ד) בבית שימוש בבנין ציבורי, המצוי בחלקו של הבנין הפתוח לקהל הרחב תותקן יחידת החתלה לשימוש הציבורי ותותאם לפי התקן הישראלי, ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החתלה; יחידות החתלה לשימוש ציבורי; יחידת החתלה תותקן במדור המיועד לגברים ובמדור המיועד לנשים ובאופן שיהיה נגיש גם לנכה בכיסא גלגלים; בבית שימוש כאמור שבו קיים גם מדור לגברים ולנשים כאחד, ניתן להסתפק בהתקנת יחידת החתלה בו בלבד ובתנאי שלא יפגע באפשרות להשתמש בתא לפי ייעודו.

1.22 (א) חמרים ומוצרים של מיתקן תברואה ואופן התקנתם, ייבדקו על ידי מעבדה מאושרת בהתאם להל"ת ולהוראות האחראי לביקורת על התקנתו של מיתקן תברואה, אם ניתנו הוראות כאלה ובמידה שאין בהן כדי להקל על ההוראות שבהל"ת ובהתאם לתקן הישראלי, ת"י 1205, למעט 1205.5 (מקלטים).

(ב) נקבע בממצאי מעבדה מאושרת כי חומרים או מוצרים של מיתקן תברואה, או אופן התקנתם, אינם בהתאם להל"ת, להוראות האחראי לביקורת או לת"י 1205, תמסור המעבדה המאושרת הודעה על כך לוועדה המקומית, תוך שבעה ימים.

(ג) מבקש ההיתר ימסור לוועדה המקומית את חוות דעתם של האחראי לביקורת ומתכנן מיתקן התברואה בנוגע לממצאי המעבדה המאושרת וכן את הוראותיהם לתיקון החומרים, המוצרים או אופן ההתקנה, בהתאם להל"ת או לתקן, לפי הודעת המעבדה המאושרת.

חזרה למעלה

גדלם, איורורם ותאורתם של חלקי בנין

הגדרות

סימן א': פרשנות

2.01 בחלק זה -

"גובה" - המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרה או תקרת משנה באותו חלל;

"דירה" - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם, לרבות חדר מגורים, מטבח וחדר שירותי שלה, ויכול שתכלול פרזדור, אולם כניסה ומרפסת;

"חדר מגורים" - חדר המיועד למגורים, למעט מטבח, חדר שירות, פרזדור ומרפסת;

"חדר שירות" - חדר אמבטיה, בית שימוש, מזווה או חדר ארונות;

"חלון" - פתח המשמש אמצעי תאורה ואיור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או לחצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא באלה;

"חצר חיצונית" - חצר הגובלת בצד אחד או יותר עם דרך או שטח פתוח אחר;

"יזיע" ו"עליית גג" - כמשמעותם בתוספת השלישית;

"מטרה עיקרית" ו"מטרת שירות" - כמשמעותם של מטרה עיקרית ומטרה של מתן שירותים נילוויים כמתואר בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992;

"צינור איזור" - חלל מוקף קירות המזדקף עד מעבר לגג והמשמש מוצא לאדים ולאוויר מזוהם מחדרי השירות וחדרים אחרים בבנין;

"קיר מסך" - קיר חיצון העשוי ברובו זכוכית;

"רוחב מינימלי" - מרחק מינימלי בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב;

"שטח" - שטח רצפתו של חלק בנין הנמדד בין קירותיו;

"שטח חלון" - שטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות;

"תקרת משנה" - תקרה לצורך אקוסטיקה או קישוט המותקנת מתחת למפלסה התחתון של תקרה.

2.02 הוראות חלק זה אינן באות לגרוע מכוחן של תקנות המלאכות והתעשיות (הסדרתן).

חזרה למעלה

גדלם של חלקי בנין

2.03 (א) גבהו של חלק בנין המפורט להלן בטור א' לא יפחת ממספר המטרים (להלן - מ') המצויין לצדו בטור ב':

חלק הבנין..... גובה מזערי במ'

(1) מרתף המשמש למטרת שירות..... 2.05

(2) מקלט או מחסה לשעת חירום..... 2.00

(3) חדר שירות, פרוזדור פנימי ומקום שנועד למטרת שירות ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת... 2.05

(4) חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת... 2.50

(5) חדר בעלית גג הנועד למטרה עיקרית... 1.80 ובחלקו העליון לפחות ... 2.50

(6) חדר בעלית גג הנועד למטרת שירות ...1.80 ובחלקו העליון לפחות ... 2.05

(7) חנות 2.75

(8) יציע 2.20

(9) החלל שבין יציע לבין הרצפה שמתחתיו ... 2.20

(10) מקום הנועד לחניה כמטרה עיקרית... 2.40

(11) מקום הנועד לחניה כמטרת שירות ...2.05

(ב) על הגובה המינימלי שנקבע בסעיף קטן (א) לחלק של בנין, חייבים לשמור באותו חלק שאינו עודף על השטח המינימלי כפי שנקבע לאותו חלק של בנין בסעיף 2.04, ואילו את החלק העודף על השטח המינימלי, מותר לבנות בגובה נמוך יותר, אם קיומם או הקמתם של קורות, כוכים, ארובות אוויר וכיוצא באלה מצדיקים זאת.

2.04 (א) שטחו של חלק בנין המפורט להלן בטור א' לא יפחת ממספר המטרים המרובעים (להלן - מ"ר) המצויין לצדו בטור ב' והרוחב המינימלי בין קירותיו לא יפחת ממספר המ' המצויין לצדו בטור ג':

טור א'..... חלק הבנין. טור ב' ...שטח מינימלי במ"ר. טור ג'.... רוחב מינימלי במ' בין קירות

(1) חדר מגורים 8.02.60

חלק הבנין שטח מינימלי במ"ר רוחב מינימלי במ' בין קירות

(2) חדר מגורים בדירה בת חדר מגורים אחד14.0 2.60

(3) חדר מגורים אחד לפחות בדירה הכוללת שני חדרי מגורים או יותר 12.0 ... 2.60

(4) חדרון 6.02.00

(5) חדר אמבטיה..... 2.5 1.45

(6) בית שימוש (המדידה בין הציפויים שעל הקירות).... 1.1 0.80

(7) מטבח בדירה הכוללת שני חדרי מגורים או יותר.... 6.0 1.70

(8) מטבח בדירה בת חדר מגורים אחד; נכלל המטבח בחדר המגורים, יתוסף שטחו לשטח חדר המגורים4.5..... 1.70

(9) מטבח הגובל עם פינת אוכל ששטחה 4.0 מ"ר לפחות.....5.0 1.70

(10) חדר רחצה המכיל מקלחת ואסלה 1.8..... 0.90

(ב) מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים.

(ג) על הרוחב המינימלי שנקבע בסעיף קטן (א) לחלק של בנין, חייבים לשמור באותו חלק בלבד שאינו עודף על השטח המינימלי כפי שנקבע לאותו חלק של בנין בסעיף קטן (א), ואילו את החלק העודף על השטח המינימלי, מותר לבנות ברוחב קטן יותר.

2.05 רחבו של פרוזדור המפורט להלן בטור א' לא יפחת ממספר המטרים המצויין לצדו בטור ב':

.....סוג הפרוזדור וארכו רחב מינימלי במ'

(1) פרוזדור המשמש כניסה ראשית בדירה 1.00....

(2) פרוזדור בדירה שארכו קטן מ-3.00 מ' 0.80

(3) פרוזדור בדירה שארכו 3.00-4.00 מ' 0.90

(4) פרוזדור בדירה שארכו עולה על 4.00 מ' 1.00

2.09 לא יעלה שטחו של יציע בדירה על 1/3 שטח החדר שבו ייבנה.

2.10 בכפוף לתכנית מאושרת לא תיבנה דירת מרתף אלא אם נתקיימו לגביה תנאים אלה:

(1) לארכו של קיר חיצון של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ מרצפת הדירה;

(2) שטח פתוח כאמור יהיה מרוצף ומנוקז ורחבו לא יפחת מ-3.00 מ';

(3) גבהה של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'.

2.11 (א) עולה עמקה של חצר חיצונית פתוחה, הנמדד בקו אפקי ניצב לחזיתה, על מ' אחד, לא יפחת רחבה מ-2.00 מ'.

(ב) עמקה של חצר כאמור לא יעלה על כפליים רחבה.

(ג) רחבה של חצר כאמור לא יהיה מוגבל כאשר עמקה אינו עולה על מ' אחד.

סימן ג': חלונות

2.20 חדר מגורים ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס בלבד.

2.21 (א) לא יפחת שטחם הכולל של החלונות בחדר מגורים מ-8% משטח רצפת החדר.

(ב) לא יפחת שטחם הכולל של החלונות במטבח מ-5% משטח רצפת המטבח.

(ג) לא יפחת שטחם הכולל של החלונות בחדר שירות, למעט חדר ארונות שאין חובה באווורו, מ-10% משטח רצפת החדר או 0.3 מ"ר, הכל לפי הגדול.

2.22 (א) לא יפחת שטח חלון הפונה למרפסת מ-8% מסכום שטח רצפת החדר ו-1/8 משטח קטע המרפסת שבהמשך לגזרת החדר, אם אין בחדר חלון אחר מלבד החלון האמור.

(ב) לא יפחת שטח החלון במטבח הפונה למרפסת מסכום 5% משטח רצפת המטבח ו-1/8 משטח קטע המרפסת שבהמשך לגזרת המטבח, אם אין בחדר חלון אחר מלבד החלון האמור.

(ג) אם יש בחדר או במטבח, לפי הענין, חלון אחר מלבד החלון האמור בפרט משנה (א) או (ב) בהתאמה, תחול על שטחם הכולל של החלונות בחדר או במטבח האמורים הוראת פרט משנה (א) או (ב) בהתאמה.

(ד) שטח הפתח במרפסת הסגורה בתריס בלבד לא יפחת משטח הפתח הדרוש לחדר או למטבח הצמודים לה.

2.23 לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס.

2.24 לא ייבנה חלון הפונה אל חצר פנימית בחדר מגורים אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה:

(1) החדר יכיל חלון אחר הנפתח אל אוויר החוץ;

(2) החלון ייסגר באופן המונע חדירת עשן;

(3) מלבן החלון ותריסיו -

(א) בחלון המצויד בתריסים, העשויים פלדה או אלומיניום, יהיו בלתי דליקים;

(ב) העשויים פ.י.ו.ס.י. (P.V.C.) קשיח יעמדו בדרישות התגובה בשריפה שבתקן הישראלי, ת"י 599 - רפפות פוליוויניל כלורי לתריסים.

(4) החצר הפנימית תהיה מלבנית, ובלבד שארכה לא יפחת מפעם וחצי רחבה;

(5) רוחב החצר האמורה בבנין שגבהו עד 11.00 מ', לא יפחת מ- 3.00 מ'; בבנין שגבהו עד 17.00 מ' - לא יפחת מ- 4.00 מ'; בבנין שגבהו עולה על 17.00 מ' - לא יפחת מ- 5.00 מ';

(6) פתח או דלת כניסה בגובה 2.00 מ' וברוחב 0.90 מ' יאפשרו כניסה למשטח החצר מהחוץ;

(7) לחצר תהיה מערכת ניקוז.

2.25 לא ייבנה חלון הפונה אל חצר פנימית במטבח או בחדר שירות אלא אם נתקיימו לגבי החצר התנאים המפורטים בסעיף 2.24(4)-(7).

2.26 (בוטל).

2.27 (א) במרתף שאינו מיועד למגורים לא יפחת שטח חלונותיו מ- 2% משטח רצפתו.

(ב) במרתף כאמור שאין בו חלונות יותקנו תאורה ואיוור מלאכותיים.

2.28 (א) חלונותיו של בנין ייבנו באופן המאפשר את ניקוים מתוך הבנין בלא סיכון למנקה.

(ב) על אף האמור בפרט משנה (א), במקרה שבו החליט עורך הבקשה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובאישור המהנדס, כי לא ניתן לנקות את החלונות מתוך הבנין באופן בטיחותי למנקה, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של החלון.

(ג) בבנין עם קירות מסך, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של קירות המסך; התקנת פיגום תלוי תיעשה כמפורט בתקן הישראלי, ת"י 1139 חלק 2, פיגומים: פיגומים תלויים - דרישות בטיחות, חישובי תכן, קריטריונים ליציבות, מבנה, בדיקות.

חזרה למעלה

איורור חדר שירות

2.40 חדר שירות למעט חדר ארונות יאוור באחד האמצעים האלה:

(1) חלון הנפתח לאוויר החוץ, או למרפסת הסגורה באמצעות תריס בלבד;

(2) פתח בדלת אטומה (להלן - צוהר), צינור איורור נפרד פתוח בכיוון אחד, צינור מאסף או צינור מצוייד במאוור מיכני (אקזוסטר).

2.41 אלה התנאים הדרושים לגבי איורור חדר שירות באמצעות צוהר:

(1) שטחו של הצוהר לא יפחת מ- 0.3 מ"ר;

(2) הצוהר ייבנה מחמרים מעבירי-אור ויהיו בו פתחי איורור.

2.42 אלה התנאים הדרושים לגבי איורור שירות באמצעות צינור איורור נפרד פתוח בכיוון אחד:

(1) הבנין לא יכיל יותר מחמש קומות ובכללן קומת עמודים מפולשת;

(2) החתך האפקי של הצינור יהיה עגול, מרובע, או מלבני;

(3) פתחו העליון של הצינור יזדקף 30 ס"מ לפחות מעל מעקה הגג ויכוסה במכסה ורשת בלתי מחלידה באופן שתימנע חדירתם של מי גשם ובעלי חיים ולא יופרע זרם האוויר בצינור;

(4) שטח החתך האפקי של הצינור לא יפחת מ- 140 סמ"ר; ולגבי צינור שיש בו מקומות איחוי - 180 סמ"ר לפחות;

(5) לא יפחת רחבו של צינור בעל חתך אפקי מלבני מ- 2/3 ארכו;

(6) פתחו של צינור בחדר שירות יהיה סמוך ככל האפשר לתקרת החדר ושטח ח"כו יהיה ניתן לצמצום עד כדי 25 סמ"ר, לשם ויסות זרם האוויר;

(7) בחלק התחתון של דלת חדר שירות או אחד מקירותיו יותקן תריס או חריץ לאיורור ששטחו לא יפחת מ- 150 סמ"ר;

(8) הצינור על ציפוייו הפנימי והחיצוני יהיו עשויים מחמרים בלתי דליקים; בדיקת אי דליקותם של החמרים תיערך בהתאם לתקן ישראלי ת"י 755;

(9) לכל חדר שירות או לחדרי שירות של דירה אחת יהיה צינור איורור נפרד המזדקף עד לגג.

אמצעי בטיחות והגנה לפתחים בבנינים

2.90 בסימן זה, "דלת" - דלת כניסה ראשית בדירת מגורים, לרבות הכנף והמלבן.

2.91 דלת תהא אחת מאלה:

(1) דלת עץ לבודה בהתאם לדרישות תקן ישראלי ת"י 23 חלק 3 עבור דלת משופרת, או דלת מעץ מקשי בהתאם לדרישות תקן ישראלי ת"י 23 חלק 4 עבור דלת חוץ;

(2) דלת העשויה מפלדה שנתקיימו בה כל אלה:

(א) כנף הדלת בנויה משני לוחות פלדה בעובי של 1.2 מילימטר כל לוח;

(ב) הלוחות חוברו בריתוך באמצעות 5 צלעות פלדה בעובי של 1.2 מילימטר במרחקים שווים בערך לכל אורך הכנף;

(ג) מלבן הדלת (המשקוף והמזוזות) יהא עשוי פלדה בעובי של 1.15 מילימטר;

(ד) המלבן יהא מעוגן בקיר באמצעות 5 מסמרים מפלדה בקוטר של 9 מילימטרים כל אחד, בכל אחת ממזוזות המשקוף;

(ה) המשקוף של מלבן הדלת יכול שיותקן על גבי משקוף אחר.

2.92 נעילת הדלתות תהיה באחד האמצעים המפורטים להלן, או בכל אמצעי אחר שווה ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראיה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור - תהיה על מי שטוען כך:

אמצעי (1) -

(א) מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת, בנוי בהתאם לתקן ישראלי ת"י 101 וממוין לפי סעיף 103.1 לתקן הישראלי עם בריח המוזז על-ידי מנגנון גלילי כפול שמופעל באמצעות מפתח בצד החיצוני של דירת המגורים וידיית בצד הפנימי של הדירה המתאים לתקן ישראלי ת"י 950 (להלן - מנגנון גלילי), ואולם אם קיים חלון או פתח במרחק הקטן ממטר אחד מהדלת, אין חובה להתקין ידיית במנגנון הגלילי, ובנוסף -

(ב) מנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי שיכלול את אלה:

קופסת מנעול, בריח מנעול, לוחית מנעול, לוחית נגדית ופחית מגן, הכל כמפורט בתקן ישראלי ת"י 101, על החמרים והגימור שלהם, זולת מידותיהם שיהיו כמפורט בשרטוט מס' 1 שבנספח לתוספת זו;

(ג) המרחק בין שני המנעולים יהיה 500 מ"מ;

(ד) על גבי המנגנון הגלילי תותקן דיסקית מתכת בהתאם לתקן ישראלי ת"י 295;

(ה) במזוזת המלבן המתאים לתקן ישראלי ת"י 23 חלק 2 יותקנו עבור המנעולים, בהתאמה, שתי לוחיות נגדיות, כמפורט בתקן ישראלי ת"י 101;

(ו) במזוזת הדלת, בצד הצירים, יותקנו שני עוקצים העשויים מפין פלדה בעובי 9 מ"מ כל אחד, כמפורט בשרטוט מס' 2 שבנספח לסימן זה (להלן בסימן זה - העוקצים);

(ז) במלבן הדלת העשוי עץ יותקנו שני זוויתנים לעוקצים, העשויים מברזל זווית בעובי 2 מ"מ כל אחד, ובו שקע המיועד להכנסת העוקצים.

אמצעי (2) -

(א) מנעול ביטחון בעל 4 בריחים הננעלים בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי, ואולם אם קיים חלון או פתח במרחק הקטן ממטר אחד מהדלת, אין חובה להתקין ידית במנגנון גלילי;

(ב) עומס הכנעה לכל בריח במנגנון המנעול יהיה לפחות 200 ק"ג; הכנעת בריח אחד לא תגרום להכנעת שאר הבריחים;

(ג) הבריחים יעשו מפלדה רכה, בקוטר 9 מ"מ לפחות; קצות הבריחים הנכנסים למלבן ולמפתן הדלת יהיו מעוגלים ואורכם הבולט מפאת הדלת יהיה לפחות 20 מ"מ לכל בריח;

(ד) במלבן דלת עשוי עץ, יותקנו במשקוף ובמזוזה של המלבן לוחיות נגדיות העשויות פלדה רכה בעובי 2 מ"מ לפחות ובאורך 200 מ"מ; הלוחיות הנגדיות יותקנו כך שיהיו שקועות בעץ המלבן, והברגים המחזקים יהיו שקועים ולא יבלטו מהשטח החיצוני של הלוחיות; כל לוחית תחוזק ב-3 ברגים לפחות; הברגים יהיו בקוטר 4 מ"מ ובאורך 25 מ"מ לפחות;

(ה) מלבן הדלת יחוזק לקיר על-ידי 6 פיני פלדה בקוטר של 10 מ"מ כל אחד; הפינים ייקבעו בשתי המזוזות - 3 בכל אחת.

2.93 במקרים שבהם מבקש בעל ההיתר להתקין סורגים לחלונות בבנין, הם יותקנו בהתאם לדרישות תקן ישראלי ת"י 1635: סורגים לפתחים בבנינים, כפי שיעודכן מזמן לזמן (להלן - ת"י 1635); באחד החלונות בכל אחת מהדירות בבנין יותקן סורג המיועד לפתח מילוט כמוגדר בתקן.

2.94 בפתחים של ארובות אוויר יותקן סורג אופקי בגובה התקרה של קומת הקרקע; הסורג יתאים לדרישות ת"י 1635.

חזרה למעלה

הגנה מנפילה במקומות עם הפרשי גבהים

2.100 בכל מרפסת בבנין ובכל פתח בקיר בבנין שקיימת סכנת נפילה ממנו, ומכל מקום בבנין שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 0.60 מטר לפחות, יותקן מעקה שיתקיימו בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1142 מעקים ומסעדים (להלן - ת"י 1142).

2.101 במפעל כמשמעו בפרק א' לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח משולב], התש"ל-1970 (להלן - הפקודה), שאין אליו גישה לקהל הרחב והבנין או חלקו הנוגע בדבר משמש רק את העובדים שבו לצורך עבודתם, יהא רשאי המהנדס, לאחר שהתייעץ עם מפקח עבודה, לפטור מחובת קיום הוראות פרט 2.100 ובלבד שהמפעל מקיים את הוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחה, לענין הגנה למקומות עם הפרשי גבהים.

2.102 בגג של בנין, שהגישה אליו היא באמצעות מדרגות, יותקו מעקה שיתקיימו בו דרישות

ת"י 1142.

2.103 בכל מקום בנכס, שאינו בתוך בנין ושבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים הוא 0.60 מטר לפחות והמוגדר כתחום התקן בסעיף 1.1 לתקן ישראלי, ת"י 2142 חלק 1 - בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבונים, יבוצעו פתרונות בטיחותיים בהתאם לדרישות התקן.

2.104 על אף האמור בפרטים 2.100, 2.101 ו-2.103 בצד הפריקה של משטחי פריקה וטעינה ובצדי במות הפונים לקהל, שגובהם עד 1.20 מטרים, אין חובה להתקין מעקה; במשטחי פריקה וטעינה ובצדי במות כאמור שגובהם עולה על 1.20 מטרים יותקן מעקה הניתן לפירוק בשעת פריקה וטעינה או בעת קיום הופעות על הבמה, לפי הענין.

חזרה למעלה

מבנה חדר מדרגות

3.30 עולה מפלס הכניסה לבנין על מפלס רצפותיו או יורד ממנו, ייבנו מדרגות או כבשים (רמפות) המחברים את רצפות הבנין עם מפלס הכניסה.

3.31 (א) חדרי מדרגות, מדרגות, משטחים ומעברים המובילים אל מדרגות, פרוזדורים וחדרי כניסה, על כל תמיכותיהם הקונסטרוקטיביות, ייבנו מאלמנטים עמידים-אש ועמידים-בליה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי בנין המכיל עד שתי דירות.

(ג) אם צופו קירות של חדר מדרגות, יהיו הציפויים משיש, מחרסינה, מחמרים פלסטיים בלתי דליקים, מצבעי שמן, מבטון חשוף, מטיח, ממוזאיקה או מחמרים אחרים כיוצא באלה.

(ד) חומרים ואלמנטים כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ג) וכן רכיבים מזוגגים יהיו בהתאם לתקן, ככל שקיים.

(ה) השימוש בלוחות זכוכית לזיגוג רכיבים מזוגגים ייעשה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 1099 חלק 1 - זיגוג בבנינים: תכן השמשה, כפי שיעודכן מזמן לזמן (להלן - ת"י 1099 חלק 1).

3.34 (א) רוחבן של מדרגות בבנין מהסוג המפורט להלן בטור א' ללוח ג' ו-ד', לא יפחת ממספר המטרים הנקוב לצידו בטור ב':

לוח ג': מדרגות פנימיות
.....סוג המדרגות..... רוחב המדרגות במטרים

בתוך דירה 0.80

בבנין מגורים המכיל עד 2 דירות.... 0.90

בבנינים שאינם בנינים גבוהים או בנינים רבי-קומות.... 1.00

לוח ד': מדרגות חוץ
.....סוג המדרגות..... רוחב המדרגות במטרים

מובילות לדירה אחת 0.90

בבנינים שאינם בנינים גבוהים או בנינים רבי-קומות.... 1.00

(ב) רחבן של מדרגות יהיה אחיד לכל ארכו של מהלך מדרגות אחד.

3.35 מדידת רוחבן של מדרגות לענין סעיף 3.34 תבוצע בהתאם למפורט להלן:

(1) תחומות המדרגות בין שני קירות ומשני צידיהן מותקנים מסעדים, יימדד הרוחב בין שני צירי המסעדים; לגבי מדרגות כאמור עם מסעד בצידן האחד בלבד - בין מישור הציפוי של הקיר בצד אחד ובין ציר המסעד בצד השני;

(2) ניצב קיר בצידן האחד ומעקה בצידן השני, יימדד הרוחב בין מישור ציפוי הקיר ובין ציר בית-האחיזה של המעקה ובלבד שציר בית-האחיזה כאמור לא יבלוט יותר מ-7 ס"מ כלפי חוץ מקצה שטח המדרגות החפשי לדריכה;

(3) ניצבים מעקים בשני צידי המדרגות, יימדד הרוחב בין הצירים של שני בתי-האחיזה של המעקים ובלבד שהצירים האמורים לא יבלטו יותר מ-7 ס"מ כלפי חוץ כאמור בסיפה של פסקה (2);

(4) בולט ציר בית אחיזה של מעקה יותר מ-7 ס"מ כלפי חוץ, כאמור בסיפה של פסקה (2), יימדד הרוחב בין מישור הציפוי של הקיר ובין קצה שטח המדרגה החפשי לדריכה או בין שני קצוות שטח המדרגה החפשי לדריכה, לפי הענין.

3.36 מזקף ראש בחדר מדרגות וכן בפרוזדורים ומעברים המובילים ממנו ליציאה מן הבנין, לא יפחת מ-2.10 מ'.

3.37 (א) העומק של משטח אפקי בחדר מדרגות הנמדד בין מישור ציפוי הקיר המוצב במקביל וממול למדרגה הקרובה ביותר ובין האף של אותה מדרגה (להלן בסעיף זה - עומק), לא יפחת מרחב המינימלי של המדרגות, ובשום מקרה לא יפחת מ-1.00 מ'.

(ב) העומק של משטח אפקי שבין שני מהלכי מדרגות הנמשכים בכיוון אחד - אם המהלך העליון מכיל יותר מ-9 מדרגות - לא יפחת מ-1.20 מ'; בסעיף קטן זה, "עומק" - המרחק האפקי בין אפי שתי המדרגות הגובלות עם המשטח האפקי.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) העומק במדרגות פנימיות בדירה יכול שיפחת מ-1.00 מ'.

3.38 (א) מוביל חדר מדרגות לשלוש דירות או יותר, לא יעלה רום המדרגה על 17.5 ס"מ.

(ב) לא יפחת שלח המדרגה מ-25 ס"מ.

(ג) קטן שלח המדרגה מ-27 ס"מ, יהיה למדרגה אף הבולט 2 ס"מ לפחות כלפי חוץ.

(ד) במהלך מדרגות אחד לכל ארכו יהיה גודל אחיד לרום המדרגה וגודל אחיד לשלחה והיחס ביניהם יהיה לפי הנוסחה הבאה:

$$2 \text{ רומים} + \text{שלח} = 61 \text{ עד } 63 \text{ ס"מ}$$

3.39 (א) במהלך מדרגות אחד לא יפחת מספר המדרגות מ-3 ולא יעלה על 16; ואולם בדירה בקומת קרקע ובתוך דירה, מותר שמספר המדרגות במהלך מדרגות אחד, יפחת מ-3.

(ב) במהלך מדרגות אחד לא יעלה מספר המדרגות על 22 אם רום המדרגה אינו עולה על 15.5 ס"מ.

3.40 (א) לא יעלה הפרש הגובה בין המפלס העליון והתחתון של מהלך מדרגות אחד על 3.40 מ'.

(ב) בנסיבות מיוחדות רשאית הועדה המקומית להתיר הפרש גובה העולה על האמור בסעיף קטן (א) בתנאי שרום המדרגה אינו עולה על 14 ס"מ.

3.41 אם המדרגה העליונה או התחתונה במהלך מדרגות גובלת עם דלת הנפתחת אל חדר מדרגות, ייבנה משטח אפקי לפני הדלת האמורה.

3.42 לא ייבנה מהלך מדרגות, פנים או חוץ, המכיל יותר מ-3 מדרגות אלא אם נתמלאו בו אלה:

(1) היה צד אחד בלבד של גרם המדרגות ושל משטח הביניים שלו מתוחם על ידי קיר, יותקן בצידו השני מעקה;

(2) היו שני צדיו מתוחמים על ידי קירות, יותקן לאורך צד אחד מסעד; אולם היה רחב המדרגות עולה על 2.5 מטרים, יותקנו מסעדים לאורך שני צדיו;

(3) היה המרחק בין גרם המדרגות או משטח הביניים שלו לבין קירות חדר המדרגות עולה על 15 ס"מ, יותקנו בשני צדיו מעקים.

3.43 (א) עולה רחבן של מדרגות - למעט מדרגות חוץ מונומנטליות - על 2.50 מ', יותקן בהן מעקה נוסף עם בית-אחיזה במרחק שלא יעלה על 1.90 מ', ולא יפחת מ-1.10 מ' מהמעקה או מהקיר הקרוב ביותר.

(ב) במעקה נוסף כאמור אין חובה לקיים את דרישות התקן הישראלי ת"י 1142 בדבר מרווחים.

(ג) מותר שמעקה נוסף כאמור יכלול אזן עליון וניצבים בלבד.

3.44 בית אחיזה יאפשר לפיתה ואחיזה נוחים ויעמוד בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142.

3.45 מבנה מעקה ומסעד יעמדו בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142.

3.46 גובה מעקה וגובה מסעד יעמדו בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142, ומדידת הגובה תבוצע בדרך הקבועה בתקן האמור.

3.47 (א) לא יותקנו מדרגות בעלות שלחים בצורה טרפזית אלא אם יתמלא לגביהן אחד משני תנאים אלה:

(1) הבנין מכיל עד שתי דירות;

(2) המדרגות אינן מהוות חלק מדרך מוצא בטוח או ממדרגות לשעת חירום כמשמעותן בחלק ז' לתוספת זו.

(ב) שלח מדרגה טרפזית ברחבו הצר ביותר לא יפחת מ-17.5 ס"מ.

(ג) זווית העליה של מדרגות טרפזיות או מדרגות כאמור המשולבות במדרגות רגילות, הנמדדת לאורך בציר מהלך המדרגות, תהיה אחידה.

3.48 (א) לא יותקנו מדרגות לולייניות אלא אם יתמלא לגביהן אחד התנאים כלהלן:

(1) הבנין מכיל עד שתי דירות;

(2) המדרגות משמשות לעליה ליציע של חנות או לירידה מחנות למחסן או למטבח במרתף;

(3) המדרגות אינן מהוות חלק מדרך מוצא בטוח או ממדרגות לשעת חירום כמשמעותן בחלק ז' לתוספת זו.

(ב) רחבה של מדרגה לוליינית לא יפחת מ-0.55 מ'.

(ג) שלח מדרגה כאמור ברחבו הצר ביותר לא יפחת מ-12 ס"מ.

(ד) המדרגות האמורות יהיו בעלי מידות וצורה אחידים.

(ה) מעקים ומסעדים יותקנו כנדרש בסעיף 3.42.

3.49 (א) בקומת הכניסה לבנין יהיה פתח יציאה מחדר המדרגות או מאולם הכניסה, אל הרחוב או אל שטח פתוח המוביל אל הרחוב.

(ב) מותקנת בפתח יציאה כאמור דלת המשמשת לשלוש דירות ויותר, היא תיפתח כלפי חוץ.

(ג) לא תותקן דלת מסתובבת כיציאה יחידה מחלק מבנין לדרך מוצא בטוח או כיציאה יחידה מדרך מוצא בטוח אל הרחוב או לשטח פתוח המוביל אל הרחוב.

סימן ה': איור ותאורה בחדר מדרגות

3.60 (א) חדר מדרגות יאור באמצעות פתח הכניסה לבנין ופתחים באחד מקירותיו החיצוניים או בתקרתו העליונה.

(ב) פתח האיור העליון בחדר מדרגות יימצא בגובה שלא יפחת מ-2.00 מ' מעל המשטח האפקי הגבוה ביותר שבו.

3.61 חדר מדרגות המשמש יותר משתי דירות יאר על-ידי אחד האמצעים הבאים:

(1) חלונות הנפתחים כלפי הרחוב או אל שטח פתוח שגדלו 1.0 מ"ר לפחות;

(2) תאורה מלאכותית לכל קומה שעצמתה במקום החשוך ביותר על הרצפה תהיה 10 לוקס לפחות;

(3) אור עליון.

3.62 על אף האמור בסעיף 3.61 לא יואר חדר מדרגות באמצעות אור עליון אלא אם יתקיימו תנאים אלה:

- (1) הבנין מכיל עד שלוש קומות או בבנין המכיל ארבע ועד שש קומות, המעבר לאור בין מהלכי המדרגות העובר לכל גבהו של חדר מדרגות הולך ומתרחב ככל שהקומה גבוהה יותר;
- (2) המקום החשוך ביותר על רצפת חדר מדרגות מואר בעוצמה של 10 לוקס לפחות;
- (3) המעבר החפשי בין מהלכי המדרגות המקבילים יהיה ברוב של 0.20 מ' לפחות.

3.63 (א) בכל קומה של חדר מדרגות תותקן תאורה מלאכותית לשימוש בשעות החשיכה.

(ב) להפעלת תאורה מלאכותית כאמור יותקנו מתגים במרחק שאינו עולה על 1.50 מ' מהכניסה לחדר המדרגות ולכל דירה בבנין.

(ג) בכל דירה יותקנו מתגים להפעלת תאורה מלאכותית בחדרי מדרגות.

(ד) בכל המרפסות של דירה הנמצאת בגובה עד 4 מטרים מפני הקרקע או מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין, תותקן תאורה מלאכותית שתופעל על-ידי מתגים הנמצאים בדירה.

סימן ו': מדרגות חוץ וכבש (רמפה)

3.70 לא תיבנה מערכת מדרגות חוץ המובילה לכניסה ראשית בבנין אלא אם יתקיימו לגביה תנאים אלה:

- (1) גבהו של מפלס הכניסה האמורה מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים אינו עולה על 4.00 מ';
- (2) המדרגות ייבנו בהתאם להוראות סעיפים 3.31-3.34 בשינויים המחוייבים לפי הענין;
- (3) מישור שלח המדרגה יהיה מחוספס או עשוי מחומר המונע החלקה.

3.71 לא ייבנה כבש המוביל לכניסה לבנין אלא אם יתמלאו לגביו התנאים כדלקמן:

- (1) רחבו יהיה שווה לרחבו של פרוזדור בבנין, הגובל עם כניסה כאמור;
- (2) שיפועו לא יעלה על 10%;

(3) קטע הכבש הגובל עם דלת הנפתחת מהבנין כלפי צידו של הכבש, יהיה מפולס לארכו של מפתן הדלת ולאורך 0.30 מ' מכל צד של המפתן;

(4) קטע הכבש הגובל עם דלת הנפתחת מהבנין כלפי חזית הכבש, יהיה מפולס לאורך 0.90 מ' לפני מפתן הדלת, בכיוון ירידת הכבש ועם שיפוע קל עד 2%;

(5) עולה הפרש הגובה בין הנקודה העליונה לבין הנמוכה בכבש על 0.50 מ', יותקן בו בית-אחיזה בהתאם להוראות סעיפים 3.44 עד 3.46, בשינויים המחוייבים לפי הענין;

(6) מישורו של כבש יהיה מחוספס או עשוי מחומר המונע החלקה;

(7) הוראות סעיף 3.90 יחולו גם על כבש.

בליטות, גגונים

4.04 (א) בליטה תעוצב ותמוקם תוך התחשבות בשאר חלקי הבנין והסביבה ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

(ב) בניה מעבר לקו רחוב לא תפגע במראה הרחוב ולא תפריע להנחת מיתקני תשתית או לשתילת עצים.

4.05 בליטות מעבר לקו מגרש יותרו רק לעבר קו רחוב או שטח ציבורי פתוח.

4.06 תותר הבלטת יסודות הבנין מעבר לקו רחוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובלבד שלא יעלו על מפלס פני הקרקע הסופיים של הרחוב.

4.07 בבליטות מספר 1 עד 5, 7 ו-9 בטור א' בטבלה, לא תותר הקמה של תמיכות או עמודים מחוץ לקו בנין אלא אם כן מתקיים בתמיכה או בעמוד האמור בטור ה' בטבלה.

4.08 על גגון, כאמור במספר 5, בטור א' שבטבלה, יחולו גם תנאים אלה:

(1) רוחבו של הגגון, למעט סוכך מתקפל, בחלק הבולט, לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו;

(2) המרחק בין הקצה הבולט מעבר לקו בנין, צדי או אחורי, לבין המישור האנכי, העובר דרך גבול המגרש הצדי או האחורי, לפי הענין, כאשר מעברו נכס בנוי או נכס שעליו מותרת בניה, יהיה 1.5 מטרים לפחות.

4.09 ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

(1) גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים - 2 מטרים לכל היותר - מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר;

(2) קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם - על 3 מטרים; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים - לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים;

(3) פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברובם שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמועד לבניה;

(4) חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש וכן תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מטרים רבועים וגובהם אינו עולה על 1.8 מטרים;

(5) מיתקני אשפה לבנין, מזגנים לחיפוי אקוסטי להם, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומיתקני תשתית שונים שנועדו לשרת את הבנין, ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;

(6) מיתקני תשתית תת קרקעיים כולל מכלי מים או דלק, גז בצובר, ולרבות מיתקנים עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;

(7) שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה;

(8) גשר להולכי רגל המוביל לכניסה מחזית צדדים ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ליהיה צמוד לקו הבנין או לבנין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.2 מטרים ממפלס המדרכה;

(9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;

(10) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב;

(11) יסודות מבנה עד למפלס פני הקרקע הסופיים;

(12) מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.

חזרה למעלה

התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי

(ה) מקום חניה נגיש אחד לפחות לרכב גבוה יוקצה לכל 8 או חלק מ-8 מקומות חניה נגישים.

(ו) בחניונים מקורים, שבהם לא ניתן, מבחינה הנדסית, להקצות מקומות חניה נגישים לרכב גבוה - יהיו מקומות החניה קרובים ככל האפשר לכניסה נגישה לבנין, ודרך נגישה תחבר בין מקום החניה לבין הכניסה לבנין.

(ז) על אף האמור בפרט משנה (ד), בבנין הנועד לשמש מטרה מן המטרות המפורטות בפסקה (4) להגדרה "בנין ציבורי ב" שבפרט 8.01, לא יפחת מספר מינימלי של מקומות החניה הנגישים ממספר היחידות המיוחדות הקבועות בפרט 8.02(ג).

8.03.02 (א) דרך נגישה אחת לפחות תוביל אל הכניסות הנגישות כאמור בפרט 8.04 של בנין ציבורי ואל שטחי החוץ שלו והיא תהיה הדרך העיקרית המשמשת את הציבור, ואם אין הדבר אפשרי מבחינה תכנונית, היא תהיה קרובה, ככל האפשר, לדרך העיקרית.

(ב) מדרכות בשטחי החוץ של הבנין, לרבות בשטח החניה, יותקנו בהתאם לדרישות המפורטות בת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדין במדרכות.

(ג) התקנת ריהוט חוץ ומיתקני חוץ כגון שלטים, תאי טלפון, תיבות דואר, ספסלים, ברזיות, פחי אשפה, לאורך דרך נגישה בשטחי חוץ של בנין ציבורי, תיעשה בהתאם לתנאים המפורטים בת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדין בריהוט חוץ ובמיתקני חוץ.

8.03.03 הותקנו לבנין ציבורי מקומות המיועדים להורדת נוסעים ולהעלאתם, יתמלאו לגביהם התנאים המפורטים בת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדין באזורי העלאת נוסעים.

8.04 (א) הכניסה הקובעת לבנין תהיה כניסה נגישה; על כניסה נגישה יחולו ההוראות שבפרטי

משנה (ב), (ז) ו-(ח) ובפרט 8.05.

(ב) כניסה נגישה תהיה במפלס הרחוב או שתוביל אליה דרך ששיפועה אינו גדול מ-5%; ואולם אם שיפוע הדרך גדול מ-5%, תהיה הכניסה לבנין באמצעות כבש (רמפה) כאמור בפרט משנה (ג); ואם השיפוט גדול מ-6%, גם באמצעות מדרגות, כאמור בפרט משנה (ד).

(ג) הותקן כבש מחוץ לבנין או בכניסה לבנין, יתמלאו לגבי התנאים המפורטים בת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדין במדרגות.

(ד) הותקנו מדרגות מחוץ לבנין או בכניסה נגישה לבנין, יתמלאו לגביהן התנאים המפורטים בת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדין במדרגות.

(ה) כניסה לבנין ממקומות חניה נגישים תהיה כניסה נגישה כאמור בפרטי משנה (ב) עד (ד); אם הכניסה לבנין היא באמצעות מעלית, תתאים המעלית לתנאים המפורטים בפרט 8.11.

(ו) בבנין שבו כמה כניסות המשמשות את הציבור, בגזרות שונות של הבנין, תהיה הכניסה בכל גזרה כאמור כניסה נגישה; ואם יש בו יותר מכניסה אחת המשמשת את הציבור לאותה גזרה, מרחק ההליכה בין שתי כניסות נגישות באותה גזרה לא יהיה גדול מ-100 מטרים.

(ז) בכל הכניסות המיועדות לשימוש הציבור יוצבו שלטים המכוונים לכניסות הנגישות; ושמתקיימות לגביהם דרישות תקן ישראלי, ת"י 1918 חלק 4: נגישות הסביבה הבנויה: תקשורת (להלן - ת"י 1918 חלק 4), בסעיף הדין בשילוט.

(ח) בכניסה נגישה בעלת דלת שאינה ניתנת לפתיחה מבחוץ באופן עצמאי, תותקן מערכת קשר פנים (אינטרקום) המתאימה לנדרש בענין זה בת"י 1918 חלק 4.

סימן ד': סידורים מיוחדים לנכים בשטחי פנים בבנין ציבורי

8.05 (א) בכל כניסה נגישה כאמור בפרט 8.04, תימצא דלת אחת לפחות שרוחבה החופשי בפתח לא יקטן מ-80 ס"מ, ותיפתח כלפי חוץ עם כיוון היציאה מהבנין הציבורי.

(ב) מפתן לדלת האמורה בפרט משנה (א) לא יתרומם יותר מ-20 מ"מ מעל מפלס הרצפה, משני הצדדים; עלה הפרש הגובה בין מפלס הרצפה לרום המפתן על 6 מ"מ, ישופע המפתן בשיפוע 50% לכל היותר.

(ג) בבנין ציבורי, שהכניסה הראשית אליו היא באמצעות דלת מסתובבת, תותקן על יד הדלת האמורה או בקרבתה, דלת כניסה נוספת לבנין שיתקיימו לגביה התנאים שבפרטי משנה (א) ו-(ב).

8.06 דלתות, מחיצות וקירות שקופים בחלקי הבנין המשמשים את הציבור, יסומנו בסימני אזהרה בהתאם לדרישות ת"י 1918 חלק 4, בסעיף הדין בדלתות וקירות שקופים.

8.07 כל דלתות פנים בבנין ציבורי המיועדות לשימוש הקהל ימולאו לגביהן התנאים הבאים:

(1) הרוחב החפשי בפתח לא יפחת מ-80 ס"מ;

(2) אורך הקיר שבו מורכבת הדלת מצד הידית שבדלת לא יפחת מ-40 ס"מ, הנמדדים מקצה המשקוף של אותו צד של הדלת במקום שבו נמצאת הידית האמורה;

(3) אם יהיה מפתן בדלת, הוא לא יתרומם יותר מ-2 ס"מ מעל פני הרצפה, משני הצדדים;

- (4) דלת הנפתחת אל הפרוזדור או המעבר יש להתקינה בתוך גומחה של קיר;
- (5) לא תיפתח דלת ישר אל מדרגות, אלא אל משטח אפקי של חדר המדרגות האמור ועמקו ורחבו של השטח האמור יהיה לפחות 1.25 מטר;
- (6) תורכב דלת הזזה או דלת מסתובבת או דלת קפיצית (פנדל) רק בתנאי שתימצא בקרבתה דלת בעלת כנף אחת או יותר, המיועדת למטרה שלה משמשות הדלתות האמורות;
- (7) בפתח של דלת הנפתחת אוטומטית יורכב מיתקן השהיה המאפשר מעבר בטוח לכל נכה;
- (8) (נמחקה);
- (9) ניתן להתקין דלת שקופה; זכוכית המשמשת כחומר שקוף, יתקיימו לגביה דרישות תקן ישראלי, ת"י 1099 חלק 1;
- (10) ידיות הדלת יורכבו בגובה של 1.00 מטר מעל פני הרצפה;
- (11) צורת הידית תאפשר ליד גריפה חזקה ונוחה, אבל לא תותר הצורה העגולה;
- (12) הידית תימצא במרחק לא פחות מ-5 ס"מ ממישור כנף הדלת, לכל ארכה;
- (13) בגובה הידית יורכב, משני צדי הכנף ולרחבה, מוט או צינור אפקי שקטרו לא יהיה גדול מ-30 מ"מ;
- (14) המרחק בין מישור הכנף האמורה ובין המוט או הצינור האמור יהיה לפחות 5 ס"מ.
- 8.08 (א) דרך נגישה אחת לפחות תחבר בין החלקים הנגישים לציבור בבנין ציבורי בהתאם לפרט 8.02 (א) ו-(ב).
- (ב) דרך נגישה, או חלק ממנה, המתפצלת מדרך כללית, תסומן בסמל הנגישות הבין-לאומי כהגדרתו בת"י 1918 חלק 4, בסעיף ה-4 בסמל הנגישות הבין-לאומי; בפרט משנה זה, "דרך כללית" - דרך המחברת בין חלקים וחללים בבנין וכן בין שטחי החוץ לבין הבנין.
- 8.09 (א) מפלס רצפת הקומה שבה נמצאת דלת הכניסה לבנין ציבורי בכל המקומות המשמשים קהל יהיה בגובה של מפלס הרצפה על יד הדלת האמורה.
- (ב) מפלס הרצפה של קומה בבנין יהיה בגובה של מפלס הרצפה על יד דלת הכניסה למעלית בקומה האמורה.
- (ג) במקרה ומטעמים של תכנון או הנדסה לא ניתן לקיים את ההוראות שבפרטי משנה (א) ו-(ב) ובקומה קיימים מפלסי רצפה בגבהים שונים, יותקנו כבשים שישמשו כמעברים ביניהם ועליהם יחולו הוראות אלה:

(1) שיפוע הכבש לא יעלה על 8%;

(2) הפרש הגובה בין תחתית מהלך הכבש לראשו לא יעלה על 75 ס"מ והפרש הגובה המצטבר של מספר כבשים ברצף לא יעלה על 150 ס"מ;

(3) רוחבו של הכבש בין המעקים או הספים לא יפחת מ-1.25 מטר;

(4) ייבנו משטחים אופקיים שעומקם ורוחבם לא יפחתו מ-1.25 במקומות אלה:

(א) בראשו ובתחתיתו של כל מהלך כבש;

(ב) במקומות שבהם הכבש משנה כיוון;

(ג) לכל הפרש גובה מרבי של 75 ס"מ;

(5) בקצה החופשי של הכבש או המשטח האופקי המורם מפני הכבש, ייבנה סף אשר גובהו בכל מקום יהיה 5 ס"מ לפחות מעל מפלסם ורוחבו לא יפחת מ-5 ס"מ;

(6) בצד החופשי של הכבש או המשטח האופקי מעל הסף האמור בפסקה (5) ייבנה מעקה וכן לאורך הקירות, אם הם צמודים לכבש או למשטח האופקי; לאורך קירות אלה ניתן להתקין מסעד בלבד במקום המעקה האמור;

(7) למעקה האמור בפסקה (6) יותקן בית אחיזה שמישורו העליון יהיה בכל מקום בגובה 85 ס"מ עד 95 ס"מ מעל מפלס הכבש או משטח האופקי; תינתן לבית אחיזה צורה המאפשרת ליד לגרפה בנקל; אם חתכו עגול, יהיה קוטרו בין 30 מ"מ ל-40 מ"מ;

(8) הותקן מסעד נוסף על המסעד האמור בפרט משנה (6), נמוך ממנו, יהיה המסעד דומה בצורתו ובמידותיו לראשון ומישורו העליון יהיה בכל מקום בגובה של 75 ס"מ מעל מפלס הכבש ומישורו העליון של המסעד הראשון יהיה 95 ס"מ מעל מפלס הכבש.

(ד) על אף האמור בפרט משנה (ג), מותר להתקין כבש בשיפוע גדול יותר בתנאים אלה:

(1) אורכו של הכבש האמור לא יעלה על 2.50 מטרים;

(2) שיפועו לא יעלה על 10%.

(ה) פני המשטחים לפני הכבש, אחריו ועל הכבש עצמו יהיו מחוספסים.

(ו) נבנו המשטחים האמורים בפרט משנה (ה) מפלטות אבן, בטון או חומר אחר, עם תפרים, יהיו התפרים על גבי פני המשטחים, ברוחב של לא יותר מ-2 ס"מ, מלאים ישר עם מישור הפלטות וכל השטח בלא גומות או בליטות ומחוספס.

8.10 (א) בבנין ציבורי א' המכיל למעלה מקומה אחת, תותקן מעלית לפי האמור בסעיף 8.11 וחדר מדרגות לפי האמור בסעיף 8.12.

(ב) בבנין ציבורי ב' המכיל למעלה מקומה אחת, כאשר הקומה האמורה בסעיף 8.02 (ב) אינה קומת קרקע, תותקן לקומה האמורה מעלית לפי האמור בסעיף 8.11 וחדר מדרגות לפי האמור בסעיף 8.12.

8.11 (א) המעלית המיועדת לנכים תשמש גם אנשים אחרים והיא תיחשב כאחת המעליות הדרושות בבנין על פי כל חוק.

(ב) לגבי המעליות לנכים יתמלאו התנאים הבאים:

(1) תותקן מעלית אחת לפחות;

(2) בבנין ציבורי א' ששטחו הכולל עולה על 5,000 מ"ר יותקנו שתי מעליות לפחות;

(3) מידותיהן הפנימיות המינימליות תהיינה:

(א) העומק, שהוא המרחק בין המישור הפנימי של כנף הדלת של המעלית ובין הקיר או כנף הדלת ממול, יהיה 1.46 מטר;

(ב) הרוחב, שהוא המרחק בין הקירות הניצבים לדלת האמורה, יהיה 1.07 מטר;

(4) דלת המעלית ודלת הכניסה למעלית או הדלת המשמשת לשתי המטרות האמורות גם יחד תהיה דלת הזזה;

(5) הרוחב החפשי בפתח של הדלתות האמורות יהיה 80 ס"מ לפחות;

(6) לאורך קירות תא המעלית יותקן בית אחיזה בגובה של 1.00 מטר מעל רצפת התא;

(7) בית אחיזה האמור לא יבלוט יותר מ-4 ס"מ ממישור קירות התא;

(8) חתך בית אחיזה יהיה מלבני ומידותיו 1 ס"מ על 7.5 ס"מ;

(9) קירות תא המעלית יהיו עשויים או מצופים חומר העומד בפני דפיקות של עגלות נכים, לפחות עד גובה של 1.00 מטר מרצפת התא;

(10) תא המעלית יהיה מאוורר;

(11) ייעשו הסידורים שתא המעלית ייעצר בקומות בדיוקנות של לפחות 15 מ"מ ביחס למפלס הרצפה;

(12) השטח בחזית של דלת הכניסה למעלית בפרוזדור או במעבר יהיה חפשי ונוח לתנועה, ועמקו, שהוא המרחק בין המישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול בפרוזדור או במעבר האמור, יהיה לפחות 1.50 מטר;

(13) בקומת הקרקע ובקומות שבהן התנועה היא גדולה, עמקו של השטח האמור בסעיף קטן (12) יהיה לפחות 2.20 מטרים;

(14) יותקן מנגנון סגירה של הדלתות האמורות באופן שמהירות הסגירה לא תעבור 0.40 מטר/שניה;

(15) במעלית שבה הדלתות האמורות נסגרות אוטומטית ולא קיימת עין אלקטרונית המאפשרת בקורת על סגירתן, יותקן מיתקן השהיה המשאיר את הדלתות פתוחות למשך זמן של 7 שניות;

(16) תותקן מערכת נצירה מוקדמת להבטחת יתר של הדלתות;

(17) בתא המעלית האמורה תהיה מערכת חירום ואזעקה;

(18) כל הכפתורים הנמצאים בתא האמור, לרבות אלה המשמשים להפעלת המעלית, יהיו בולטים מהקיר, פניהם ישרים או קעורים, עגולים ובעלי קוטר של לא פחות מ-20 מ"מ;

(19) הכפתורים האמורים יימצאו בגובה של 1.30 מטר בערך מעל רצפת התא;

(20) בקרבת דלת הכניסה למעלית בפרוזדור או במעבר יותקנו האבזרים והסימנים הבאים:

(א) כפתור שעל ידי לחיצתו מואר הכתוב: "מעלית באה" ו"מעלית בשימוש";

(ב) חץ מואר המראה כיוון תנועה של המעלית;

(ג) רם-קול או פעמון המשמיע קול מסויים המסמל התקרבות המעלית לרצפת הקומה, או סידור דומה;

(ד) מיתקן דומה לאמור בפסקה (ג) המשמיע קול מסויים כאשר המעלית עולה וקול אחר כאשר היא יורדת;

(ה) הכפתור כאמור בפסקה (א) יותקן בגובה של 1.30 מטר מעל פני הרצפה.

(21) בתוך תא המעלית, מעל הדלת, יוארו המספרים בספרות רומיות או ערביות, המסמנים קומות הבנין האמור, בסירוגין, תוך תנועת המעלית, והם יראו מכל מקום בתא;

(22) בבתי חולים, במוזיאון, בבתי מלון, בחנויות כל-בו, יאוטר בתאי המעליות האמורים מקום למודעות הדרכה על מקום הימצאם של חלקי הבנין השונים ויעודם.

8.12 לגבי חדר מדרגות יתמלאו התנאים הבאים:

(1) שלח המדרגה לא יפחת מ-26 ס"מ;

(2) רום המדרגה לא יהיה גבוה מ-16.5 ס"מ ולא יפחת מ-10 ס"מ;

(3) בכל אחד ממהלכי המדרגות יישמר קצב אחיד של השלחים והרומים;

(4) (בוטלה);

(5) לא יורשו רומים פתוחים;

(6) פני השלח לא יהיו חלקים מדי;

(7) כל מהלך מדרגות לא יעלה יותר גבוה מ-1.85 מטר ואולם אם מותקנת מעלית בבנין, תותר הקמת מהלך מדרגות בין 16 מדרגות בגובה רום מכסימלי של 17.5 ס"מ או של עד 22 מדרגות בגובה רום מכסימלי של 15.5 ס"מ;

(8) לא יהיו במהלך מדרגות אחד פחות מ-3 מדרגות;

(9) פונה הקיר במשטח שבקצה העליון של מהלך המדרגות בזווית, תהיה הפינה האמורה מרוחקת מקצה השלח של המדרגה העליונה במהלך האמור 30 ס"מ לפחות;

(10) יותקן משני צדי המדרגות האמורות מעקה, בין אם יש קירות משני צדדיהן או מצד אחד ובין שאין;

(11) במקום שיש קירות כאמור יורשה להתקין לארכם מסעד בלבד במקום מעקה;

(12) במשטחי ביניים יימשך מסעד כאמור לאורך הקירות מסביב ובמאוזן;

(13) מעקה עם בית אחיזה או מסעד בלבד יבלוט מקצה שלח המדרגה העליונה והתחתונה במהלך המדרגות לפחות 30 ס"מ ובחלקו הארוך הוא יהיה אפקי;

(14) המישור העליון של בית אחיזה יהיה בגובה כנדרש בתקן הישראלי ת"י 1142;

(15) צורתו של בית אחיזה יהיה עגול בעל קוטר של בין 30 מ"מ ל-40 מ"מ או צורה אחרת המאפשרת ליד גריפה חזקה ונוחה;

(16) לאורך הקירות יהיה המרחק בין הקיר ובין בית אחיזה 4 ס"מ לפחות ולא יותר מ-8 ס"מ;

(17) יותר להתקין מסעד בתוך שקע של קיר, אם יתמלאו התנאים הבאים:

(א) המישור העליון של המסעד ימצא לפחות 8 ס"מ מתחת לתקרת השקע האמור;

(ב) המרחק המינימלי בין המסעד ובין הקיר הפנימי של השקע האמור יהיה 4 ס"מ;

(ג) המישור התחתון של המסעד יהיה מורם לפחות 4 ס"מ מעל תחתית השקע האמור;

(18) כל הצינורות, האבזרים וכיוצא באלה, המחברים מסעד אל הקיר או אל המעקה או אל דפנות השקע, ימצאו במישור התחתון של המסעד האמור ומתחתיו;

(19) האור בחדר מדרגות הבא דרך חלונות או מתאורה מלאכותית יהיה אחיד ועוצמת ההארה שלו תהיה 100 לוקס במישור של 75 ס"מ מעל פני כל שלח של מדרגה;

(20) החלל שמתחת למהלך הראשון של גרם מדרגות יהיה חסום למעבר של עוברים ושבים, בהתאם לדרישות ת"י 1918 חלק 1 בסעיף הדין במכשולים בדרך.

8.13 (א) יותקנו בבנין ציבורי לפחות שני תאים של בית שימוש המיועדים לנכים, אחד לנשים ואחד לגברים.

(ב) נמצא לפני תא בית שימוש כאמור חדר שירות, יתמלאו בו התנאים האלה:

(1) המרחק בין המישור החיצון של כנף הדלת של בית השימוש ובין הקיר ממול (בחלק זה - עומק) יהיה לפחות 1.30 מטר לכל ארכו;

(2) המרחק בין שאר הקירות הניצבים לדלת התא של בית השימוש (להלן בחלק זה - אורך) יהיה לפחות 2.30 מטרים;

(3) לא תיפתח שום דלת לתוך חלל חדר השירות האמור, פרט לדלת של תא בית השימוש;

(4) הדלת של התא תימצא בפינת החלל האמור, בקיר הארוך;

(5) ארכו של חדר שירות האמור יוכל להיות לפחות 1.30 מטר, אם עמקו יגיע ל-2.30 מטרים לפחות וגם יתמלא התנאי שבסעיף 8.07(2).

(ג) הדלת לתא בית השימוש תמלא את התנאים הבאים:

(1) היא תיפתח החוצה;

(2) הצירים שלה יהיו מורכבים על צד המשקוף המרוחק יותר כלפי מי שמתקרב אליה מהחוץ;

(3) לא יותקן מפתן בפתחה;

(4) יחולו עליה ההוראות שבפרט 8.07(1), (10), (11) ו-(12);

(5) בגובה הידית יורכב על המישור הפנימי של הכנף מוט או צינור אפקי כאמור שבפרט 8.07(13) ו-(14);

(6) על אף הסגירה בפנים על-ידי בריח או סידור דומה, תינתן האפשרות לפתוח את הדלת האמורה ולסלקה מהחוץ ולהיכנס לתא התפוס של בית השימוש בשעת הצורך.

(ד) המידות הפנימיות של תא בית השימוש יהיו דלהלן:

(1) המרחק בין המישור הפנימי של כנף הדלת והקיר ממול לא יפחת מ-1.75 מטר;

(2) המרחק בין הקירות הניצבים לדלת לא יפחת מ-1.40 מטר.

(ה) מיקומה של האסלה יהיה כך:

(1) המרחק מהקצה הקדמי שלה עד לקיר שמאחוריה לא יפחת מ-0.75 מטר;

(2) המרחק מהקו המרכזי שלה עד לקיר הקרוב המקביל לה לא יפחת מ-1.00 מטר; "הקו המרכזי של האסלה" הוא קו פיקטיבי החוצה אותה לארכה לחצאים;

(3) הגובה של המישור העליון של המכסה שלה יהיה 0.50 מטר מעל פני הרצפה.

(ו) יותקנו בתא מוטות אופקיים ואנכיים בדרך הזו:

(1) קוטרם לא יהיה קטן מ-25 מילימטר ולא גדול מ-40 מילימטר;

(2) בקיר המקביל והסמוך לציר האורך של האסלה, יותקן מוט אנכי באורך 60 סנטימטר לפחות שקצהו התחתון יהיה בגובה 75 עד 85 סנטימטר מהרצפה; המוט יותקן מעל קצהו הקרוב לכיור של המוט האופקי האמור בפסקה (3), אך לא פחות ממרחק של 95 סנטימטר מהקיר שבגב האסלה;

(3) בקיר המקביל והסמוך לציר האורך של האסלה יותקן מוט אופקי באורך 60 סנטימטר לפחות, שחלקו העליון יהיה בגובה 75 עד 85 סנטימטר מהרצפה וחלקו האחורי יותקן במרחק 15 עד 35 סנטימטר מהקיר שבגב האסלה;

(4) המוטות האמורים בפסקאות (2) ו-(3) יותירו מרווח גריפה של 4 עד 12 סנטימטר מפני הקיר שעליו הם מותקנים וניתן יהיה לחבר את המוטות ליחידה אחת;

(5) כל מוט יעוגן משני קצותיו, על ידי שלושה ברגים לפחות, בכל קצה, המותאמים לדרישות היצרן והתקן החל במקום ייצורם; הברגים יוסתרו על ידי מכסה מתאים (רוזטה) כך שלא יהיו גלויים לעין;

(6) בקיר שבגב האסלה, או צמוד לו, על גבי עמוד חיצוני מיוחד המותאם למוט והמעוגן לרצפה בצורה בטיחותית באמצעות 4 ברגים לפחות, יותקן מוט מתרומם ממצב אופקי למצב אנכי; המוט יהיה באורך 75 עד 85 סנטימטר, וצדו העליון, במצב אופקי, יהיה בגובה 75 עד 85 סנטימטר מהרצפה; המוט יורכב במרחק של 80 סנטימטר מהקיר המקביל והקרוב לציר האורך של האסלה; על המוט להישאר במצב אנכי בכוחות עצמו באמצעות אמצעי המהווה חלק מובנה

בו שימנע את נפילתו הפתאומית למצב אופקי; צורת המוט המתרומם האמור בפסקה זו יכולה להיות אובלית או מלבנית ובלבד שתהיה נוחה לתמיכה והחזקה ביד; רוחב המוט לא יעלה על 60 מילימטר ועוביו לא יעלה על 40 מילימטר; המוט, על כל חלקיו, יהיה בטיחותי, קל ופשוט לשימוש; יש להצמיד סמוך למוט מדבקה או שלט בגודל 20x20 סנטימטר, עם ציורים (פיקטוגרמות) קריאים וברורים המראים את אופן השימוש במוט;

(7) כל המוטות, על חלקיהם השונים, יהיו עשויים מחומר קשיח, עמיד ובלתי מחליד ויעמדו בפני כוחות אופקיים ואנכיים; פני השטח של המוטות יהיו עם חספוס קל או שצורת המוט תהיה מיוחדת כך שתימנע החלקת היד; כל העיגונים לקיר ולרצפה יהיו בטיחותיים וכל קצוות המוטות יהיו מעוגלים באופן המונע פציעה ופגיעה כלשהי.

(ז) יותקן בתוך התא כיור רחצה ולגביו יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הכיור יימצא במרחק מהאסלה המאפשר לאדם היושב עליה להגיע ולהשתמש בו;

(2) פני הכיור העליונים יהיו בגובה של 80 ס"מ מעל הרצפה;

(3) ברז המים בכיור האמור יהיה מסוג ידי-מנוף.

(ח) ידית השטיפה של האסלה, מחזיק נייר טואלטי, סידורי סיבון לרחיצת ידיים ומגבת יימצאו במרחק מהאסלה המאפשר לאדם היושב עליה להשתמש באבזרים האמורים בנקל.

8.14 הותקנו בבנין ציבורי משתנות, יתמלאו לגביהן התנאים הבאים:

(1) משתנת עביט תורכב בגובה שהקצה העליון הקדמי שלה לא יימצא יותר גבוה מ-50 ס"מ מעל פני הרצפה;

(2) משתנת קיר תורכב ללא מדרגה, ואם הנסיבות מכריחות התקנת מדרגה, לא יעלה גבהה על 17 ס"מ ורחבה לא יפחת מ-45 ס"מ;

(3) מחולקת משתנת הקיר לתאים, יותקנו על יד התאים הפינתיים או הקיצוניים ידיות אחיזה, לכל תא כאמור ידית אחת.

8.15 בחדרי שירות המשותפים לנשים ולגברים יותקן בתוך שורת כיורי רחצה לפחות כיור מיוחד אחד לנשים ואחד לגברים מהסוג האמור בסעיף 8.13(ז) ו-(3).

8.16 בחדרי שירות כאמור בסעיף 8.15 תותקן מראה שקצה העליון לא יהיה יותר נמוך מ-1.75 מטר וקצה התחתון לא יותר גבוה מ-0.90 מטר מעל פני הרצפה.

8.17 (א) כל מפסיקי זרם חשמל, חום, איזור ופעמוני אזעקה למיניהם ודומה לאלה יימצאו בגובה שלא יעלה על 1.60 מטר מעל פני הרצפה.
(ב) כל האבזרים כאמור בסעיף קטן (א) יותקנו באופן שהפעלתם תהיה קלה.

8.18 (בוטל).

8.19 נמצאת בבנין ציבורי מזרקת לשתיית מים (להלן - מזרקת), יתמלאו לגביה התנאים

הבאים:

- (1) הפיה שדרכה יוצאים המים תימצא בגובה של 90 ס"מ מעל פני הרצפה;
- (2) המזרקות תהיה תלויה על הקיר ולא תימצא בתוך גומחה של הקיר, לא כולה ולא מקצתה;
- (3) השטח מסביב למזרקות האמורה יהיה חפשי עם גישה נוחה;
- (4) במקרה של שימוש בכוסות קרטון או חומר דומה על יד המזרקות, יהיה מקומן בגובה שלא יעלה על 1.20 מטר מעל פני הרצפה.

8.20 (בוטל).

8.21 נמצאות בבנין ציבורי דרכי יציאה מיוחדות לקהל, יחולו עליהן לפי הענין הוראות פרטים 8.03.02, 8.03.03, 8.04 ו-8.05.

8.22 (בוטל).

8.23 בתיאטרון, בבית קולנוע או בבית עינוג אחר, יותקנו מקומות ישיבה מיוחדים לנכים על פי תנאים אלה:

- (1) שטחו של המקום המיוחד האמור לנכה יהיה לפחות 1.45 מטר על 0.90 מטר;
- (2) לכל 150 עד 1000 מקומות ישיבה יוקצב מקום אחד לנכה כאמור בפסקה (1), ומעל 1000 מקומות ישיבה - לכל 250 מקומות מקום אחד כאמור, ובלבד שבכל בנין ציבורי כאמור יותקנו לפחות שלושה מקומות ישיבה מיוחדים לנכים;
- (3) המקומות המיוחדים האמורים יוקצבו על יד המעברים באופן שתאפשר לנכים ראות טובה ושהנכים גם לא יסתירו לאלה היושבים מאחוריהם;
- (4) המקומות המיוחדים האמורים יוסדרו לרוב על ידי אפשרות קיפול או סילוק מספר מתאים של כסאות קבועים באולם.

8.24 במסעדה וכדומה, שבגדר בנין ציבורי ב' ויש בהם שירות עצמי, יותקנו לפחות שני מקומות מיוחדים לנכים ליד מקום חלוקת האוכל, שלגביהם יתמלאו התנאים הבאים:

- (1) הגובה של המקומות האמורים לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הרצפה;
- (2) מתחתם יהיה חלל ריק בעומק של 70 ס"מ וברוחב של 80 ס"מ לפחות;
- (3) הגישה אליהם תהיה חפשית ונוחה.

8.25 ביחידה מיוחדת יתקיימו הוראות סעיף זה, כמפורט להלן:

- (1) הרוחב החופשי בפתח ליחידה המיוחדת ובפתחים שבתוכה לא יפחת מ-80 ס"מ;
- (2) אם יהיה מפתן בדלת, הוא לא יתרומם יותר מ-2 ס"מ מעל הרצפה משני הצדדים; למפתן יהיו שיפועים בצד המוגבה מסביבתו בנטיה מרבית של 50%;

(3) לרוחב כנף הדלת, יורכב בגובה הידית הרגילה, מוט אופקי שיאפשר סגירתה על ידי משיכתה בידי נכה בכסא גלגלים; מרחק הידית מציר הדלת יהיה בין 5 ל-8 ס"מ;

(4) השירותים של יחידות מיוחדות (להלן - השירותים המיוחדים), יהיו כמפורט להלן:

(א) יכול שהשירותים המיוחדים יהיו צמודים ליחידה המיוחדת אך הדבר אינו הכרחי;

(ב) דלת השירותים המיוחדים תיפתח החוצה. ויכול שתיפתח גם פנימה אם תתאפשר גם פתיחתה החוצה, וזאת שלא באמצעות צירי פנדל; כיוון הפתיחה יאפשר גישה נוחה לאגף הלינה;

(ג) תותר התקנת דלת הנפתחת בגרירה במקביל לקיר, כשהיא מותקנת על גבי מסילה הקבועה במשקוף העליון, ובלבד שיישמר פתח אור של 80 ס"מ לפחות;

(ד) המרחק בין המישור החיצוני של כנף הדלת ובין הקיר ממול, יהיה 1.20 מטרים לפחות; ואם מוצב ארון מול הדלת, תיפתח דלת הארון בגרירה, והמרחק בין המישור החיצוני של כנף הדלת ובין דלתות הארון יהיה 1.15 מטרים לפחות;

(ה) בשירותים המיוחדים יותקנו אסלה, כיור רחצה וכן מקלחת או אמבטיה או שתיהן;

(ו) כל קבועות השרברבות על אבזריהן יותקנו כך שיוותר מרחב חופשי בקוטר מעגל של 1.40 מ' לפחות, ממפלס הרצפה עד לגובה 65 ס"מ מעל הרצפה;

(ז) רצפת השירותים המיוחדים תהיה עשויה מחומר מונע החלקה;

(ח) ברצפת השירותים המיוחדים יהיה נקז; ואם הם צמודים למקלחת תשמש הרצפה בשעת הצורך, כאגן ניקוז של המקלחת; ברצפה יהיו שיפועים של כ-1.5% לניקוז מהיר;

(ט) האמבטיה תהא במידות 1.60 X 0.70 מ' לפחות;

(י) במידת האפשר יותקן בצד המעוגל של האמבטיה משטח אופקי באורך 60 ס"מ, לכל רוחבה וגובהה של האמבטיה; המשטח יותקן כך שיתאפשר מעבר מכסא גלגלים שיעמוד בצמוד ובמקביל לאמבטיה, אל המשטח ובחזרה;

(יא) במקלחת יהיה שטח הרצפה 1.30 X 0.90 מטר לפחות והוא לא יהיה חלק של המרחב החופשי האמור בפסקת משנה (ו); בכניסה למקלחת לא יהא כל סף או מכשול ברצפה;

(יב) אסלה תהא מסוג מונבולוק; ציר האסלה יהא 45 ס"מ מהקיר הסמוך. הקצה הקדמי של האסלה יהא 70 ס"מ מהקיר שבגב האסלה; גובה האסלה יהא מ-42 עד 45 ס"מ מהרצפה; בצד האסלה, המרוחק מהקיר המקביל לציר האורך שלה, יותר מרחב חופשי ברוחב 85 ס"מ לפחות;

(יג) מוטות אחיזה מתקפלים או ניתנים לפירוק, ונוחים לאחיזה, בקוטר שלא יהיה קטן מ-25 מילימטר ולא גדול מ-40 מילימטר, יותקנו כלהלן:

(1) מוטות אחיזה הצמודים לאסלה יותקנו כמפורט בפרט 8.13(ו);

(4) בקיר המקלחת יותקן מוט אנכי אחד לפחות, באורך 80 ס"מ לפחות, קצהו התחתון של המוט יהיה בגובה 85 ס"מ מהרצפה;

(5) בקיר המקלחת יותקן מוט אופקי אחד לפחות, באורך 50 ס"מ, ובגובה 85 ס"מ מהרצפה;

(6) בקיר המקביל לרוחב האמבטיה, בצמוד למשטח המתואר בפסקה (י), יותקן מוט אופקי באורך 50 ס"מ ובגובה 85 ס"מ מהרצפה;

(7) בקיר המקביל לאורך האמבטיה יותקן מוט אופקי, ניצב למוט המתואר בפסקת משנה (6), באורך 50 ס"מ ובגובה 85 ס"מ מהרצפה;

(8) בקיר הצמוד לאורך האמבטיה, יותקן מוט אלכסוני באורך של 120 ס"מ; קצהו העליון יהיה בראש האמבטיה, בגובה 70 ס"מ מהרצפה וקצהו התחתון יהיה בגובה 5 ס"מ מעל דופן האמבטיה;

(9) על הקיר, בקצה החופשי של המשטח המתואר בפסקה (י) יותקן מוט אנכי באורך 80 ס"מ לפחות; קצהו התחתון של המוט יהיה בגובה 85 ס"מ מהרצפה. המוט האמור יכול שישימש גם במקום המוט המתואר בפסקת משנה (4);

(יד) הברזים יהיו ברזי ידית ויותקנו כך שיהיו גם בהישג ידו של משתמש היושב בכסא גלגלים; ברז הכיור לא יורכב לקיר אלא לכיור עצמו או למשטח אופקי הצמוד לו;

(טו) במקלחת ובאמבטיה יותקנו הברזים בהישג ידו של המשתמש; כל ברז יספק מים חמים וקרים למשטף מזרם, עם צינור גמיש, שיורכב על מוט אנכי באופן שניתן לקבוע גובהו וכיוונו בידי המשתמש; במקרה הצורך יותקן ברז נפרד לאמבטיה וברז למתרחץ במקלחת שמחוץ לאמבטיה;

(טז) גובהו העליון של כיור יהיה בין 82 ס"מ ל-87 ס"מ מן הרצפה;

(יז) מתחת לכיור יישמר חלל חופשי עד לגובה 65 ס"מ מהרצפה;

(יח) מעל לכיור תותקן מראה שגובהה התחתון יהיה 90 ס"מ מהרצפה וגובהה העליון יהיה 175 ס"מ לפחות מהרצפה;

(יט) אבזרי העזר, כגון מתלי מגבות, מחזיקי נייר, מיבשי שיער וכיוצא באלה, יותקנו כך שיהיו בהישג ידו של היושב בכסא גלגלים.

חזרה למעלה

ביקורת במקום הבניה

16.00 (א) לא יתחילו בעבודת בניה שעליה ניתן היתר ולא ימשיכו בה אלא אם כן נתקיימו כל אלה:

(1) בידי מנהל העבודה באתר הבניה נמצאות תכניות הכוללות את כל המסמכים והנתונים המפורטים בתקנה 7, בקנה מידה שלא יפחת מ-1:50, זולת אם המהנדס אישר לתכנית מהתכניות האמורות קנה מידה יותר קטן;

(2) תכניות הבניה כאמור בפסקה (1) נערכו בידי מי שמוסמך לכך לפי תקנות המהנדסים ונושאות עליהן את שם עורך הבקשה;

(3) בידי מנהל העבודה באתר הבניה, נמצאת תכנית הקונסטרוקציה;

(4) קיימת התקשרות חוזית בין מבקש ההיתר לבין מעבדה מאושרת לביצוען של הבדיקות המתחייבות בתקנות אלה ובדיקות נוספות שיידרשו על ידי הועדה המקומית, אשר יבטיחו עמידה בתקן; מבקש ההיתר והמעבדה המאושרת יודיעו לוועדה המקומית, על קיומה של

התקשרות כאמור.

(ב) לא תבוצע יציקת היסודות של הבנין שעל בנייתו ניתן היתר, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבנין כפי שאושר בהיתר.

(ג) לא ימשיכו בבניה אחרי הקמתה של קומת המסד, כמשמעותה בסעיף 1.00.1 לתוספת השלישית, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שקומת המסד אמנם תואמת את מיקום הבנין כפי שנקבע בהיתר.

(ד) המהנדס רשאי לפטור מקיום האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) אם לדעתו נסיבות מיוחדות של הענין והיקף הבניה מצדיקים זאת.

16.01 (א) על התחלת הבניה ומועדה תינתן הודעה מראש לועדה המקומית ולאחראי או לאחראים לביקורת, לפי הענין, שיפעלו על פי האמור בחלק זה.

(ב) ההודעה על התחלת הבניה ומועדה לפי סעיף קטן (א) יכול שתינתן על ידי מסירתו של העתק ההודעה בדבר מינוי של מנהל העבודה לפי תקנה 2(ב) לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשט"ו-1955, אם ניתנה לפני התחלת הבניה והיא כוללת את המועד של התחלת הבניה.

(ג) הודעה על התחלת הבניה ומועדה לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב), תכלול גם את שמו של הקבלן האחראי לביצוע הבנין, אם לא מונה הקבלן קודם לכן.

(ד) כל עוד לא ניתנה ההודעה לפי סעיף קטן (א), רואים את עבודות הבניה כעבודה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, אפילו בוצעה על פי יתר תנאי ההיתר.

(ה) בסעיף זה ובסעיף 16.02, "התחלת הבניה", בבנין חדש - התחלת החפירות.

16.02 (א) לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע; אחראים לביקורת יכולים להיות עורך הבקשה או עורכי הבקשה, לפי הענין, ומינויים ייעשה בדרך המתוארת בטופס 1 לתוספת הראשונה (להלן בסעיף זה - טופס 1), ובלבד שעריכת הביקורת בכל הנוגע לצורת הבנין, לשטחו, למיקומו המדוייק בתחום הנכס ולהתאמת הבניה לתכניות כמשמעותן בחוק, תהא בכל מקרה בידי אדם אחד בלבד, שהוא עורך הבקשה או הראשון ברשימת כלל עורכי הבקשה (להלן - הרשימה), לפי הענין.

(ב) מבקש ההיתר ועורך הבקשה או הראשון ברשימה, לפי הענין, רשאים להסכים שעורך הבקשה או הראשון ברשימה לא יהיו אחראים לביקורת; מינויו של כל אחד מיתר עורכי הבקשה שברשימה כאחראי לביקורת, מותנה בהסכמתם של מבקש ההיתר ועורך הבקשה הנוגע בדבר כאחד.

(ג) לא נעשה המינוי של אחראי לביקורת בדרך המתוארת בטופס 1, מחמת האמור בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות אלה:

(1) מבקש ההיתר ועורך הבקשה ימחקו בטופס 1 את הצהרותיהם הנוגעות למינוי או לקבלת התפקיד של האחראי לביקורת;

(2) היתה האחריות לעריכת הבקשה מחולקת כאמור בתקנה 2ה, יתקנו מבקש ההיתר ועורך הבקשה הנוגע בדבר, בטופס 1, את הצהרותיהם הנוגעות למינוי או לקבלת התפקיד של אחראי לביקורת;

(3) משנעשו המחקות או התיקונים בטופס 1 כאמור, ינהגו לפי הוראות הפסקאות (4) ו-(5);

(4) בעל ההיתר ימנה כאחראי לביקורת מי שמוסמך לתפקיד מן התפקידים המפורטים בתוספת לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967, בבנין הנדון - על ידי מתן הודעה לועדה המקומית, ויצרף להודעה את הסכמתו של האחראי, הכל לפי טופס א' שבנספח לחלק זה;

(5) תקנה 2(ב) תחול על חלוקת האחריות לביקורת בין מספר בני אדם בשינויים המחוייבים; אולם האחריות לביקורת בכל הנוגע לצורת הבנין, לשטחו, למיקומו המדוייק בתחום הנכס ולהתאמת הבניה לתכניות, כמשמעותן בחוק, תהא בכל מקרה בידי אדם אחד בלבד, ובעריכת הביקורת בכל הנוגע ליציבות הבנין ינהגו לפי סעיף 16.07.

(ד) מתפקידו של אחראי לביקורת - כל אחד בתחום אחריותו כמוגדר בסעיף זה - לבדוק אם עבודות הבניה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק, ולתקנות שהותקנו על פי החוק, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלן רשום (להלן - ביקורת).

(ה) הביקורת תיערך על ידי האחראים לביקורת לסוגיהם לפחות בגמר שלבים אלה:

(1) סימון קווי הבנין;

(2) גמר יסודות הבנין;

(3) גמר הקמת השלד, ואם הקמתו מחייבת הקמת מקלט, אחד או יותר, או עריכת שינויים במקלט קיים - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבנין או בגמר עריכת שינויים כאמור, הכל לפי הענין;

(4) גמר הבניה.

(ו) המהנדס רשאי, בהודעה בכתב שתימסר אישית או תישלח בדואר רשום לבעל ההיתר ולאחראי לביקורת, לפני מתן ההיתר או אחריו, לחייב אחראי לביקורת לערוך ביקורת בשלבים נוספים או במועדים שיקבע בהודעה, לאחר שנתן לבעל ההיתר הזדמנות נאותה להביא בפניו את טענותיו.

(ז) סעיפים קטנים (ה) ו-(ו) יחולו על תוספת בנין, בשינויים המחוייבים.

(ח) האחראים לביקורת ימסרו דיווח לועדה המקומית - כל אחד בתחומו - לא יאוחר מ-6 ימים לאחר המועד של עריכת הביקורת על מועד עריכתה ועל תוצאותיה; העתק הדיווח יומצא גם לבעל ההיתר ולעורך הבקשה, אישית או בדואר.

(ט) הדיווח יפרט את השלב שאליו הגיעו העבודות מכוח ההיתר בשעת הביקורת ואת המועד של גמר אותו שלב ויסתיים בתעודה שהעבודות בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק ולתקנות שהותקנו על פיו, ואם תחום האחריות של המדווח כולל גם את התאמת הבניה לתכניות כמשמעותן בחוק - ייקבע בתעודה גם שהעבודות בוצעו בהתאם לתכניות כאמור, או, אם נמצאו סטיות מהן, מה הן הסטיות שנמצאו, הכל לפי טופס ב' שבנספח לחלק זה.

(י) כל עוד לא הוגש דיווח במועד או בשלב שנקבעו בסעיף זה או על פיו, רואים את עבודת הבניה שבוצעה לאחר מכן כעבודה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, אפילו בוצעה על פי יתר תנאי ההיתר; אולם רשאים יושב ראש הועדה המקומית והמהנדס יחד להאריך את הזמן לעריכת הביקורת או להגשת הדיווח או לשני הענינים, אפילו עבר הזמן לביצוע פעולות אלה, אם ראו שנסיונות הענין מצדיקות זאת ואין בהארכה כדי לפגוע ביעילות הביקורת.

16.03 (א) אחראי לביקורת רשאי להתפטר מתפקידו לפי חלק זה על ידי מתן הודעה בכתב

למהנדס ולבעל היתר, ובלבד שצורף להודעת ההתפטרות למהנדס דיווח על ביקורת באתר הבניה כאמור בסעיף 16.02, שנערכה לא יותר מששה ימים לפני מתן ההודעה.

(ב) תחילתה של הודעת ההתפטרות היא שבוע ימים לאחר מסירתה לידי המהנדס ולידי בעל היתר, זולת אם קבע המהנדס מועד מוקדם יותר, בהודעה בכתב שתימסר אישית או תישלח בדואר רשום לבעל היתר ולמתפטר.

(ג) התפטר אחראי לביקורת, ימנה בעל היתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי לפי סעיף 16.02; המינוי יהיה בהודעה לועדה המקומית שתצורף לה הצהרה של האחראי החדש לביקורת, הכל לפי טופס ג' שבנספח לחלק זה.

(ד) החל ממינוי יבוא האחראי החדש לביקורת לענין חלק זה, במקום האחראי לביקורת.

(ה) כל עוד לא נתמנה אחראי חדש לביקורת לפי סעיף זה, רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של האחראי הקודם כעבודה שבוצעה שלא בהתאם להיתר, אפילו בוצעה לפי יתר תנאי היתר.

(ו) סעיפים קטנים (ג), (ד) ו-(ה) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על סיום תפקידו של אחראי לביקורת מחמת מותו או בשל פיטוריו בידי בעל היתר, ובלבד -

(1) שבעל היתר יתן הודעה בכתב לועדה המקומית על סיום התפקיד;

(2) שהאחראי החדש לביקורת יגיש תוך שבועיים מתחילת מינויו דיווח על ביקורת באתר הבניה כאמור בסעיף 16.02, שערך אותו לא יותר מששה ימים לאחר מועד הביקורת.

16.04 אין במעשה ההתפטרות לפי חלק זה בלבד כדי לשחרר את האחראי לביקורת ואת בעל היתר מהתחייבויותיהם ההדדיות.

16.05 נקבע בזה לענין סעיף 63 לפקודת הנזיקין, כי החיובים שהוטלו על אחראי לביקורת לפי חלק זה הוטלו גם להגנתם של אלה העלולים להיפגע מביצועה של עבודת הבניה שלא בהתאם לתנאי היתר, לחוק, לתכניות או לתקנות האחרות שהותקנו לפי החוק.

16.06 המצאת מסמכים לועדה המקומית ולמהנדס לפי חלק זה תהא במסירה אישית או במשלוח בדואר רשום.

16.07 הוראות חלק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על האחראי לביצוע השלד, ככל שהדבר נוגע לעריכת הביקורת, לשלביה ולמועדיה, לדיווח עליה, לתוצאות של העדר דיווח במועדו, לתנאי ההתפטרות וסיום התפקיד בדרך אחרת, לתוצאותיהם ולאחריות בניזיקין על אי-קיום הוראות חלק זה.

16.08 שום דבר בחלק זה לא יתפרש כאילו בא לשחרר ועדה מקומית, ועדת משנה שלה, רשות מקומית ועובד מעובדיהן ממילוי התפקידים המוטלים עליהם בסעיף 27 לחוק.

16.08 א. אין באחריות עורכי הבקשה להיתר או באחריות מתכנן שלד הבנין או באחריות האחראי לביצוע או האחראי לביקורת הבניה, לפי חלק זה, כדי לפטור קבלן ראשי מאחריותו לביצוע הבניה לפי היתר ולאיכותה, לרבות אחריות לקיום פיקוח מלא וביקורת על הביצוע, לפי כל דין.

16.09 המהנדס רשאי לפטור בעל היתר, בהחלטה מנומקת בכתב, מקיום הוראות בדבר עריכת ביקורת לפי חלק זה, אם ראה שקיימים דרכים ואמצעים אחרים, נאותים, שיבואו במקום הביקורת לפי חלק זה, והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בחלק זה בדבר מתן פטור, הקלות והוראות כיוצא באלה לענין מסויים.

חזרה למעלה

חישוב שטחי בניה לקביעת אגרות

1.00.2 שטחו של חדר הוא מספר המ"ר הכולל -

- (1) של שטח רצפתו, לרבות גומחות לארונות ולחלונות, ובלבד שמפלט רצפתו אינו עולה על 20 ס"מ מעל רצפת החדר;
- (2) של השטח מתחת לקירותיו הפנימיים והחיצוניים, למעט השטח מתחת לקירות של מבנה שאליו הוצמד החדר.

1.00.3 (א) שטחה של דירה הוא מספר המ"ר הכולל -

- (1) של שטח רצפתה, לרבות גבליות;
- (2) של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים והחיצוניים;
- (3) של מחצית השטח מתחת לקירות החוצצים בינה לבין מבנה אחר, למעט חדר המדרגות;
- (4) של שטח ההשלכה האפקית של מרפסות, מרפסות מטבח ומרפסות גג.

(ב) שטחה של דירה לא יכלול שטח של כרכוב הבולט מקיר והמשמש קישוט ארכיטקטוני או להגנה מפני השמש (להלן - כרכוב).

1.00.4 (א) שטחו של חדר מדרגות הוא מספר המ"ר הכולל -

- (1) של שטח ההשלכה האפקית על פני הקרקע של חלל שבו מערכת מדרגות או מדרגות לשעת חירום או שתיהן כאחת;
- (2) של כל המשטחים שבחלל האמור;
- (3) של השטח מתחת לקירות חוץ המקיפים את החלל האמור, ובלבד שלא יהיו צמודים למבנה אחר.

(ב) מדידת השטחים המפורטים בסעיף קטן (א) תיעשה לגבי כל קומה לחוד, לרבות המרתף, הקומה המפולשת והגג, ובלבד שכל שטח מהשטחים האמורים לא יימדד יותר מפעם אחת.

1.00.5 שטחו של בנין או חלק ממנו, הנמצא בשטח למטרות שירות, ושטחו של בנין עזר הוא מספר המ"ר הכולל -

- (1) של שטח רצפתו;

(2) של מחצית השטח מתחת לקירות החוצצים בינו ובין בנין אחר או חלק מאותו בנין, לפי הענין, הכל בכפוף לאמור בסעיף 1.00.7;

(3) בלוח 1, בסעיף 1.41.0, במקום "בנין עזר לבנין מגורים ולבנין כאמור" יבוא "בנין עזר או בנין או חלק ממנו, הנמצאים בשטח למטרות שירות הנלוות למטרות מגורים או למטרות המפורטות".

1.00.6 (א) שטחה של קומה הוא מספר המ"ר הכולל -

(1) של שטח ההשלכה האפקית של רצפתה;

(2) של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים והחיצוניים;

(3) של שטח ההשלכה האפקית של מרפסות, גבליות ויציעים הנמצאים בה;

(4) של שטח חדרי מדרגות ובניני עזר, הנמצאים בה.

(ב) שטח של קומה לא יכלול כרכוב.

1.00.7 שטחו של בנין הוא הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות שבו, למעט קומת מסד, עליית גג, מדרגות חוץ, מדרגות גן, מקמרות, סטיוים, קומת עמודים מפולשת, גשרים, עמודים ומעברים המהווים את הכניסה הקובעת לבנין.

חזרה למעלה

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים

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

1. בתקנות אלה -

"אחוזי בניה כוללים" - היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים;

"בליטה" - תקרות, עמודים, כרכובים וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ;

"כניסה קובעת לבנין" - הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166;

"מגרש" - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;

"מצללה (פרגולה)" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשכ"ט-1968;

"מרפסת גג" - כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תש"ל-1970;

"קומה" - חלל, בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג;

"שטח מקורה" - שטח המכוסה בגג בצורה גיאומטרית כלשהי.

2. בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה.

3. (א) לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, לאחר שנכסה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד.

(ב) כללי החישוב של שטח מגרש ואחוזי הבניה כאמור יחולו גם על מגרש שנועד לבניה למטרה ציבורית פלונית, לאחר שנכסה ממנו החלקים שנועדו למטרות ציבוריות אחרות, אם נקבעו כאלה בתכנית.

4. (א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה.

(ב) מדידת השטח הכולל המותר לבניה, לענין תקנות אלה - למעט מדידת עליית הגג וקומת המסד - תיעשה על פי חישוב השטח הכלול בהיקפו של חתך אופקי בגובה 1.20 מטרים מעל הרצפה; מדידת שטחים שאינם מקורים תיעשה בגובה רצפתם.

(ג) שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה.

(ד) שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגובה מ- 1.80 מטרים.

(ה) היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ- 0.50 מטר ושאינן בהן המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה; היו בליטות כאמור בולטות יותר מ- 0.50 מטר, יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9, אולם בליטה חיצונית תת קרקעית לא תבוא במנין השטח המותר לבניה.

(ו) שטחה של בליטה שהיא גומחה (נישה) או גבלית (ארקרה) הבולטת מן הקיר החיצוני של בנין פחות מ- 0.50 מטר, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה, אם גובהה הפנימי אינו עולה על 1.20 מטרים ובתנאי שסך כל הגובה הפנימי של הבליטות בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה; היתה בליטה כאמור בולטת יותר מ- 0.50 מטר יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9.

(ז) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר, יהיה דין החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר, כדין בליטה והוא יחושב כשטח שירות; אולם במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.25 מטר, יבוא במקום 0.25 מטר, העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי הענין.

(ח) על אף האמור בתקנת משנה (א) יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין

(בתקנת משנה זו - גזזטרה) הוראות מיוחדות אלה:

(1) גזזטרה שקירויה נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה לא תיראה כמקורה;

(2) עלה סך כל שטחן של גזזטרות כלשהן על 12 מטרים רבועים או על עשרה אחוזים משטחה העיקרי של הדירה שהן חלק ממנה, הכל לפי הנמוך יותר, יבוא השטח העודף מעל האמור לעיל במנין השטח העיקרי המותר לבניה;

(3) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזזטרה לענין תקנה זו;

(4) לענין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.

(ט) היה שטח בקומת כניסה לבנין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במנין שטחי השירות לענין תקנות אלה; היה גובה הקירוי של שטח כאמור שתי קומות או יותר, לא יבוא אותו שטח במנין השטח הבנוי.

(י) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

(1) היא הוקמה בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים;

(2) שטח המצללה לא עלה על השטחים המפורטים להלן:

(א) בגג או במרפסת גג - $\frac{1}{3}$ משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול יותר;

(ב) בחצר בית מגורים - עד 15 מטרים רבועים או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר; ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים;

(ג) בחצר בית אבות, בית ספר או גן ילדים - $\frac{1}{5}$ משטח החצר.

(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במנין השטח העיקרי המותר לבניה.

5. (א) מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

(ב) מפלס כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא; היה מפלס כאמור בתקנת משנה (א) מופרד מחלל הקומה במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או עלה שטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

(ג) השטח המשמש גישה אל המפלס, בין במדרגות ובין בכבש, ייחשב גם הוא חלק ממפלס כאמור, ובלבד שלא בא במנין השטחים המותרים לבניה של הקומה שמתחתיו.

6. (א) בתקנה זו, "מסד" - חלל המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נמצא בין שורות עמודים או מוקף קירות, כולו או מקצתו.

(ב) שטח של מסד יחושב כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אם גובהו עולה על 1.80 מטרים.

(ג) גובה המסד יחושב מרצפתו, ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית התקרה; לא היו הרצפה, הקרקע, או התקרה אופקיים, במלואם או בחלקם, יראו כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אותם חלקים של המסד שגבהם עולה על 1.80 מטרים.

(ד) היו בשטח פלוני תנאים טופוגרפיים הכוללים שיפוע מעל 15 אחוזים, ניתן לקבוע בתכנית, לגבי השטח שבו השיפוע האמור, במקום כללי המדידה שבתקנת משנה (ג), כללי מדידה אחרים שלפיהם ייכלל שטח המסד, כולו או מקצתו, בכלל השטחים הכוללים המותרים בבניה.

7. שטח חדר מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית, במטרים רבועים, של משטחי מערכת המדרגות, האופקיים והמשופעים, בכפוף לאמור בתקנה 8.

8. (א) השטח שמתחת לקירות החיצוניים והפנימיים יבוא במנין השטח המותר לבניה; בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב).

(ב) הפריד קיר פנימי בין שני חלקי בנין שאינם מיועדים לאותה מטרה, תבוא במנין רק מחצית עוביו של הקיר כשהוא מדוד ברצפה, לגבי כל חלק בנין לחוד.

(ג) כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי השירות של הבנין, ובלבד שקירות כאמור נבנו בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1950 (להלן - מרחב מוגן דירתי).

9. (א) תכנית המייעדת קרקע פלונית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרת אלה במישרין (להלן - שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן - שטחי שירות); כן תקבע התכנית את החלקים השונים שיתרו לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כל אחד בנפרד.

(א1) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, רשאי גם לקבוע את היחס בין שטחי השירות השונים המפורטים בתקנת משנה (ד), כולם או חלקם.

(א2) "יחס", לענין תקנות משנה (א) ו-(א1), יכול שיהיה גם כללי חישוב גיאומטריים או הפניה לתקן או לחיקוק.

(ב) מטרות עיקריות לענין תקנות אלה הן:

(1) מגורים;

(2) מסחר;

(3) בידור;

(4) תעשייה;

(5) מלאכה;

(6) צרכים חקלאיים;

(7) משרדים;

(8) בתי מלון ובתי אירוח אחרים;

(9) נופש וספורט;

(10) בניני ציבור אף אם מטרתם איננה מטרה מן המפורטות בפסקאות (1) עד (9);

(11) שימושים אחרים הדומים לאלה המפורטים בפסקאות (1) עד (10);

(12) מטרת שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.

(ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.

(ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם הם נמנים עם אחד מאלה:

(1) ביטחון ובטיחות: מקלט, וחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם מיועדים לשימוש למטרה עיקרית; ואולם במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בענין, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות;

(2) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איוורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה;

(3) אחסנה: מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין;

(4) חניה: מקום חניה לרכב, לרבות כבשים ודרכי גישה נוספים;

(5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים;

(6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות כמשמעות "עמודים" בסעיף 1.001 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ובלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים;

(7) מעברים ציבוריים (פסג'ים): מעברים ציבוריים שרחבם עולה על 1.50 מטרים אם נתקיימו בהם כל אלה:

(א) הם נמצאים במקום הנועד, בתכנית או בהיתר, למרכז מסחרי או לפעילויות רב-תכליתיות אחרות;

(ב) כשלעצמם אינם מותרים לשימוש מסחרי כלשהו;

(ג) הם נועדים, בתכנית או בהיתר, לשימוש או למעבר של כלל הציבור;

(ד) הותנה, בתכנית או בהיתר, שתירשם בהם בפנקסי רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור;

(ה) עלה רוחב מעבר ציבורי שנתקיימו בו כל התנאים בפסקאות משנה (א) עד (ד), על 3 מטרים, ייחשב כל שטח כשטח שירות;

(ו) אותו חלק של מעברים ציבוריים שרוחבו אינו עולה על 1.50 מטרים וכן מעברים ציבוריים שהתנאים בפסקאות (א) עד (ד) אינם מתקיימים בהם, אף אם עלה רוחבם על 1.50 מטרים, יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

(ה) בליטות ששטחן בא במנין השטח המותר לבניה לפי תקנה 4(ה), (ו) או (ז), דינן כדין שטחי שירות.

(ו) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד) (1) עד (4), רואים את אותם חלקי הבנין המשמשים לאותה מטרה - והם בלבד - כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.

(ז) תוספת שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לפי כל דין, לאחר הפקדת התכנית, לא תיחשב כתוספת לבניה המותרת על פי התכנית, אולם תצויין בטבלת שטחי הבניה שבטופס הבקשה להיתר.

10. על אף האמור בתכנית לפי תקנה 9, רשאית הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית להתיר שינוי שטח שירות פלוני לשטח שירות שישמש מטרת שירות אחרת כאמור בתקנה 9, אם נתקיימו שני אלה:

(1) סך כל השטח שמבקשים לשנות את ייעודו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, לפי הנמוך שביניהם;

(2) נקבע בתכנית ששטח שירות פלוני ימוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולא יהא בשינוי כדי להעביר את מקומו מעל למפלס האמור.

11. שום דבר בתקנות אלה לא יתפרש כאילו בא לשחרר מקיום הגבלות שבחוק או בתקנות אחרות על פיו.

12. תחילתן של תקנות אלה ביום י"ט באדר א' תשנ"ב (23 בפברואר 1992).

13. (א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות), כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאינן הוראה

מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א) ו-158טז לחוק.

(ג) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה.

חזרה למעלה

חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי היתר

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 157א ו-265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בקשה לחיבור מבנה ראוי לשימוש, כאמור בתקנה 2, בטרם הושלמו תנאי היתר הבניה שניתן לגביו, יגיש המבקש (להלן - מבקש האישור) לפי הטופס שבתוספת ויחתמו עליה הוא והאחראי לביקורת על ביצוע הבניה (להלן - טופס הבקשה).

2. (א) מבנה ראוי לשימוש לענין סעיף 157א(ה) לחוק, הוא מבנה שנסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם, לרבות מערכות החשמל, המים והביוב בו והכנת חיבור המערכות האמורות לרשתות החשמל, המים והביוב השכונתיות והאזוריות.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) יכול שהעבודות המפורטות להלן, ואינן מבוצעות במבנה עצמו, טרם הושלמו, ובלבד שבאי-ההשלמה לא נשקפת סכנה לבריאותם או לשלומם של המשתמשים במבנה, הנכנסים אליו או היוצאים ממנו, וניתן להשתמש במבנה למטרה שלשמה הוא נבנה באופן ראוי גם ללא השלמת העבודות כאמור:

(1) עבודות עפר;

(2) קירות תומכים;

(3) ניקוז;

(4) מערכת השקיה;

(5) תאורה;

(6) גיבון;

(7) גדרות;

(8) ריצוף;

(9) חניה.

3. מהנדס הועדה המקומית או מי שהוא הסמיכו לכך, יבדוק התאמת המבנה לאמור בתקנה 2, ויאשר על גבי טופס הבקשה את עריכת הבדיקה ותוצאותיה.

4. להבטחת השלמתן של העבודות על פי היתר הבניה ותנאיו ימציא מבקש האישור ערבות בנקאית להנחת דעתה של הרשות המאשרת בסכום שיקבע היועץ המשפטי של הועדה המקומית, בהתאם להיקף העבודה שלא הושלמה כנדרש על פי תנאי ההיתר.

5. נתן מהנדס הועדה המקומית את אישורו בטופס הבקשה לפי תקנה 3, וניתנה ערבות לפי תקנה 4, יינתן למבקש האישור, טופס 4, לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.

6. מבקש האישור ימלא את כל תנאי ההיתר לא יאוחר משנה מיום קבלת האישור.

חזרה למעלה

היתר לעבודה מצומצמת

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, 2, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות

בתקנות אלה -

"בעל זכות בנכס" - כמשמעותו בתקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 3 (להלן - תקנות הבניה), ובבית משותף - לרבות נציגות הבית;

"הועדה" - ועדה מקומית, כהגדרתה בתקנות הבניה;

"היתר" - היתר לפי פרק ה' לחוק;

"מהנדס" - מהנדס הועדה;

"מצללה (פרגולה)" - מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו;

"מפקח עבודה" - כמשמעותו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954 4;

"סוכך עונתי" - מיתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים במסעדה או בית קפה מפני השפעת מזג האוויר בחורף;

"עבודה מצומצמת" - בניה בבנין קיים או ליד בנין קיים של אחת או יותר מהתוספות המפורטות בתקנה 2;

"שיפור נגישות לבנין ובתוכו" - ביצוע שינויים או התקנה בבנין קיים ובחצרו לצורך שיפור הנגישות אליו, כגון התאמתה של דרך גישה, הכשרת משטח חניה, התקנת מדרגות, הקמת כבש גישה, התקנת מעלון והתאמת מעברים;

"שלד" - כהגדרתו בתקנות הבניה.

2. עבודה מצומצמת

כל עבודה מהמפורטות להלן היא עבודה מצומצמת שניתן להתירה בהתאם להוראות תקנות אלה, אלא אם כן היא משנה אלמנטים של שלד הבנין, או פוגעת במערכות הבנין או בבטיחותו:

- (1) התקנת תורן לאנטנת טלוויזיה או רדיו;
- (2) התקנת אנטנת צלחת, מובילים לקווי זינה או קווי זינה למיתקן תקשורת כהגדרתם בתקנות הבניה;
- (3) הצבת דוד שמש;
- (4) סגירת מרפסת בתריסים;
- (5) התקנת מיתקן הסקה בדירה כהגדרתו בתקנות הבניה;
- (6) התקנת מיתקן גז במכל ניח;
- (7) בניית גדר שצדה הגבוה ביותר אינו עולה על 1.50 מטר;
- (8) התקנת מצללה;
- (9) התקנת סוכך עונתי;
- (10) ביצוע שיפור הנגישות לבנין ובתוכו;
- (11) בניית מיתקנים לפינוי אשפה;
- (12) התקנת מערכת טיהור אוויר או מיזוג אוויר.

3. תחולת תקנות הבניה

(א) על אף האמור בתקנות הבניה, היתר בניה לעבודה מצומצמת יינתן בהתאם להוראות תקנות אלה; הוראה זו אינה גורעת מתחולתן של תקנה 2א(7) והתוספות השניה והשלישית לתקנות הבניה על היתר כאמור.

(ב) מהנדס יהא רשאי לפטור עבודה מצומצמת מהוראה מהוראות התוספת השניה לתקנות הבניה מטעמים מיוחדים שיירשמו לאחר ששוכנע כי אין במתן הפטור כדי לפגוע בבטיחות, בביטחון או בבריאות משתמשי הבנין והציבור.

(ג) הוגשה בקשה להיתר לצורך ביצוע עבודות לשיפור הנגישות לבנין ובתוכו, רשאית הועדה לדרוש ממגיש הבקשה לערוך את בקשתו בהתאם להוראות תקנות הבניה, אם סברה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בכתב, כי בדיקת הבקשה מחייבת זאת; דרשה הועדה כאמור, יחולו על הבקשה תקנות הבניה.

4. דרישות לקבלת היתר

לא יינתן היתר לעבורה מצומצמת אלא אם כן עשה מבקש ההיתר כל אלה:

- (1) הגיש בקשה לכך לפי חלק א' של הטופס שבתוספת בשלושה עותקים;
- (2) צירף לבקשה, לפי דרישת המהנדס, תשריט בשלושה עותקים בקנה מידה של 1:100 ובו פרטים שדרש המהנדס;
- (3) בבקשה להתקנת מיתקן הסקה בדירה, מערכת טיהור אוויר ומערכת מיזוג אוויר ומיתקן גז במכל נייד - מסר למהנדס פרטים בכתב על רכיבי מיתקן הסקה בדירה לרבות גודל התנור וסוגו, מיקומו, מקום הארובה, סוגו ומיקומו של המכל לדלק נוזלי וסוג הדלק הנוזלי שבמכל, וסוגו ומיקומו של מכל הגז הנייד וסוג הגז שבמכל;
- (4) לבקשה להקמת מצללה, סוכך עונתי או לביצוע עבודות לשיפור הנגישות לבנין או בתוכו - צירף פרטים בדבר מיקומם וגודלם, ולפי דרישת המהנדס - גם חישובים סטטיים;
- (5) לבקשה להקמת אנטנת צלחת, מובילים לקווי זינה או קווי זינה למיתקן תקשורת - מסר למהנדס בכתב פרטים על מיקום אנטנת הצלחת ובמקרים שבהם יותקנו מובילים לקווי הזינה או קווי זינה מחוץ לבנין - מיקום המובילים או קווי הזינה;
- (6) לבקשה להתקנת מכל גז נייד, קיבל אישור של מפקח עבודה לעשות כן.

5. תנאים למתן ההיתר

- (א) הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים למתן ההיתר, בכל הנוגע ליציבות הבנין, לעיצובו האדריכלי ולבטיחות הציבור.
- (ב) לא תיתן הועדה את ההיתר אלא בתום 30 ימים אחרי שהעתק הבקשה הומצא לבעל זכות בנכס שלא חתם בעצמו על הבקשה או - בבית משותף - לנציגות הבית שלא חתמה כאמור, ותיוסוף בגוף ההיתר הערה זו: תשומת לבך מופנית לכך כי היתר זה אינו משמש הגנה בפני תביעה אזרחית נגדך.

6. מתן היתר

ההיתר יינתן לפי חלק ב' של הטופס שבתוספת.