

## אכלוס בשלבים- הנחיות ליזמים

יוני 2023

תעודת גמר תינתן למבנה כשהוא ראוי לאכלוס ובריאותי, אחר השלמת תנאי ההיתר בכל חלקיו.

### דגשים לרישוי:

1. במבנים הכוללים מסחר/ משרדים- חלוקת היחידות צריכה להיות מאושרת בהיתר. אין לפצל/ לאחד/ לשנות מחיצות בין עסקים/ משרדים ללא היתר שינויים/ התרה.
2. יש להגדיר בהיתר/ התרה את מיקומם של עסקים טעוני רישוי לפי חוק רישוי עסקים. כגון: עסקי מזון, בתי אוכל, מרכולים, חנויות פירות וירקות ופארמה. זאת היות והם דורשים הכנה תשתיתית. כך לדוגמא, עסקי מזון צריכים להופיע בהיתר הבניה ככאלה. כולל התייחסות לפירי שחרור עשן, מפרידי שומן, אזורי אשפה, יציאות אחוריות וכולי- ולאישור משרד הבריאות במסגרת הרישוי. במידה ויתבצעו שינויים מינוריים בתשתיות ללא פגיעה בתשתיות המשותפות- הצורך בהסדרתם בהיתר וקבלת אישור משרד הבריאות נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי של הוועדה בכל מקרה ומקרה. שינויים משמעותיים יותר נדרשים בהיתר שינויים/ התרה בסמכות מהנדס על פי כל דין.

### דגשים בשלב הביצוע:

- מצב הגמר צריך להיות כזה שהמבנה יהיה בטיחותי ושמיש, ושלא תיוותרנה לביצוע עבודות נוספות הטעונות היתר ובכלל זה:
- א. רשות הכבאות מתייחסת גם למחיצות פנים בתוך יחידת מסחר/ משרדים, ועל כן כל שינוי ביחס לתוכניות המאושרות- יעבב את תעודת הגמר.
  - ב. יש להשלים התקנתם של האמצעים לבריאות אש בהתאם לתוכניות המאושרות. לרבות: מתזים, גלאים, מפוחים וכולי.
  - ג. יש להתקין הכנות לכלים סניטריים כפי שמופיעים בתוכניות המאושרות על ידי משרד הבריאות.
  - ד. הבניה צריכה להיות עשויה במלואה בהתאם להיתר לרבות פתרונות קבועים ותקניים להפרשי גובה, ביצוע מדרגות וכדומה.
  - ה. ריצופים וחיפויים ניתן להותיר לשלב השיפוץ ובלבד שלא נגרם בגינם כל מפגע בטיחותי.
  - ו. על היזם להגיש הצהרה על כי באחריותו להחתים את השוכרים/ קונים על כך ש:
    - a. ידוע להם כי המבנה אושר לאכלוס על ידי הוועדה לתכנון ובניה וכי אין לוועדה אחריות על או מעורבות בהליכי השיפוץ הנדרשים לו.
    - b. ידוע להם שאין לערוך שינויים בחלוקת הפנים ו/או באמצעי בטיחות אש ללא אישור רשות הכבאות.

המשך בעמוד הבא

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

### במקרים חריגים ובמידת הצורך ניתן לפצל את האכלוס בהתאם לאפשרויות להלן:

1. פיצול היתר באישור הוועדה- יש להגיש היתר נפרד לכל חלק. במסגרת בקרת התכן יידרשו בעבור ההיתרים הללו אישורים של רשות הכבאות. תיתכן דרישה לאישורים נוספים בהתאם לצורך. תעודות הגמר תינתנה בהתאם לחלוקת ההיתרים. יש לעדכן תכנית ארגון אתר בהתאם כולל אישור יועץ בטיחות.
2. במקרים חריגים תאשר רשות הרישוי החרגת חלק מבנה מן האכלוס ותקבע את השלמתו "תנאי להשלמה מאוחרת" כהגדרתה בתקנות רישוי בניה. ההחרגה תיעשה בהתאם לתקנות ובכפוף לתנאים הבאים:
  - א. ההחרגה תתבצע לתקופה קצובה.
  - ב. השטח המוחרג יוחרג כיחידה אחת שלמה ששטחה לא יפחת מ- 300 מ"ר.
  - ג. על היזם להגיש תכנית המציגה את החלק המוחרג.
  - ד. על היזם להמציא אישורים מתאימים מרשות הכבאות- אישור לאכלוס הראשון, ולעת סיום הפרוייקט כתנאי למתן תעודת גמר סופית ומלאה- יש להגיש אישור לאכלוס החלק שהוחרג הכולל את כל המבנה בשלמותו.
  - ה. ייתכן צורך בעדכון תכנית ארגון אתר- בהתאם למקרה.
  - ו. אחר השלמת ביצוע הגמר כאמור לעיל בחלק המוחרג, וקבלת אישור רשות הכבאות בגין המבנה בשלמותו- תושב הערבות ותתוקן תעודת הגמר כך שלא תכלול התניות.
  - ז. במידה ובעת השלמת הגמר בכלל המבנה קיימות בו חריגות בניה (כגון בדירות שנמסרו לדיירים)- נוצרת מורכבות הדורשת טיפול פרטני, באחריות היזם.
  - ח. על היזם להפקיד ערבות והתחייבות להשלמה מאוחרת על פי התקנות (בהתאם לשווי ביצוע העבודות).
  - ט. השימוש בסעיף זה הינו לשיקול דעת רשות הרישוי.

**כפי שניתן לראות, אפשרות זו מכילה מורכבות רבה ועל כן אינה מומלצת כפתרון שגרתי.**