

ט' ניסן תשע"ח

25 מרץ 2018

הנדון: הנחייה לרשויות הרישוי – תחילת עבודה עם מכון בקרה

מסמך זה הינו הנחייה ראשונית לרשויות הרישוי, לקראת תחילת עבודתם של מכוני הבקרה הצפויים לקום בחודש הקרוב, והוא כולל את הנושאים הנוגעים לממשק שבין מכון הבקרה לרשות הרישוי.

רקע - חובת בקרה במכון בקרה:

בתיקון 122 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי עד יום 1.4.2019 (או מועד מוקדם יותר אם שר האוצר קבע בצו) (להלן – תקופת ההיערכות), יחולו לגבי ביצוע בקרה במכון בקרה הוראות אלה:

1. מכון הבקרה יבצע בקרה בבקשה להיתר שעניינה בנייה חדשה למגורים בלבד (לא בנייני מגורים עם עירוב שימושים) הכוללת לפחות 6 יח"ד במבנה אחד בשתי קומות לפחות שאינו רב קומות (עד 29 מטר גובה).
2. על המהנדס להודיע לעורך הבקשה במסגרת המידע, על החובה לבצע בקרה במכון בקרה ועל האפשרות לבחור כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון בקרה. במקרה זה יחולו הוראות תקנות 47 ו-48 לתקנות הרישוי לעניין בקרת התכן.
3. אם לא נמסרה הודעה כאמור במסגרת המידע (בין היתר לגבי מידע שנמסר לפני שתיקון 122 לחוק נכנס לתוקפו), יש למסור במועד הגשת הבקשה להיתר את ההודעה בדבר חובת בקרה במכון בקרה ואפשרות הבחירה הנתונה למבקש הבקשה כאמור לעיל.
4. מגיש בקשה להיתר רשאי לבחור, בתוך שבועיים מיום שהגיש את הבקשה לרשות הרישוי, אם תחול על הבקשה בקרה על ידי מכון בקרה או לא. אם מגיש הבקשה לא הודיע על בחירתו בתוך שבועיים, (ימים קלנדרים), מיום הגשת הבקשה להיתר, תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
5. יובהר כי חובת הבקרה במכון בקרה, אם חלה, הינה הן לגבי בקרת תכן והן לגבי בקרת ביצוע ואם לא חלה חובת בקרה במכון בקרה, מכון הבקרה לא יבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע.
6. יש לציין כי במהלך תקופת ההיערכות אגרות למכוני הבקרה ישולמו במלואן על ידי המדינה.

לעניין זה, הגשת הבקשה להיתר = הגשת הבקשה לפני בדיקת התנאים המוקדמים ולא קליטת הבקשה.

מסירת מידע בתיק המידע:

על מנת לייעל את התהליך ולמנוע עיכובים מיותרים, מומלץ כי במסגרת המידע להיתר תימסר הודעה כדלקמן:

"לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע, עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה. מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה להיתר לא תחול חובת בקרה במכון בקרה.

הודעה כאמור יש למסור, ככל הניתן, במסגרת הגשת הבקשה להיתר באמצעות מסמך המצורף לבקשה."

הגשת נספחי תכנ למכון הבקרה או לרשות הרישוי:

בנוסף לקבוע בתקנה 20 (א) (18) לתקנות הרישוי יקבעו בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018 (להלן – תקנות מכוני בקרה), נספחי התכנ (ותכולתם), שיש להגיש למכון בקרה ובהיעדר חובת בקרה במכון בקרה, יוגשו נספחים אלה לרשות הרישוי. כל הנספחים הנדרשים להגשה לרבות נספחי התכנ יפורטו בתיק המידע.

יצוין כי לגבי בקשה להיתר לבנייה צמודת קרקע, רב קומות או בנייה שאינה למגורים בלבד, לא תבוצע בקרה במכון בקרה בשלב זה ויש להגיש את נספחי התכנ לרשות הרישוי.

תקנות מכוני בקרה עדיין לא נחתמו ויופצו לאחר חתימתן. יובהר כי התקנות ייכנסו לתוקף מיד עם פרסומן.

להלן טבלת הנספחים לפי סוג המבנה:

הערות	בניה חדשה אחרת	מגורים צמוד קרקע	נספחים
לפי דרישה במידע להיתר, בחקוק או תכנית			נספח אוורור
למעט לגבי היתרים כמפורט בתקנה 18(א) לתקנות רישוי בניה, שבהם לא יוגש נספח אלא בתכנית הראשית יסומנו האמצעים לגילוי וכיבוי אש	✓		נספח בטיחות אש
לפי דרישה במידע להיתר, בחקוק או תכנית			נספח בידוד תרמי
	✓	✓	דוח קרקע וביסוס
לפי דרישה במידע להיתר, בחקוק או תכנית			חוות דעת אקוסטית
	✓	✓	נספח יציבות
	✓	✓	נספח מיגון
לפי דרישה במידע להיתר, בחקוק או תכנית ולפי סוג הקרקע ויעודה			נספח ניקוז
לפי דרישה במידע להיתר, בחקוק או תכנית			נספח סביבתי

פרשה טכנית בריאותית			לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית
נספח תברואה	✓	✓	בבניין צמוד קרקע – חתך ביוב בלבד
תכנית שיקום קרקע			לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית

הודעות ממכון הבקרה לרשות הרישוי

מכון הבקרה מחויב למסור הודעות לרשות הרישוי בשלב בקרת התכן ובשלב בקרת הביצוע. החל מהקמת מכוני הבקרה ועד לקיומו של ממשק מלא בין מכוני הבקרה למערכת רישוי זמין, רשות הרישוי תקבל הודעות ממכון הבקרה באמצעות דוא"ל. לצורך קבלת הודעות ממכון הבקרה על רשות הרישוי להיערך באופן מיידי כמפורט להלן:

- א. פתיחת מייל ייעודי לקבלת הודעות לשלב התכן: BakaratTehen@Tel-Aviv.....
 ב. פתיחת מייל ייעודי לקבלת הודעות לשלבי הביצוע: Bakaratbitzua@Tel-Aviv.....

יש למסור את כתובות המיילים הללו למרכז התמיכה עד יום 15.4.18 – Bnia@iplan.gov.il

להלן רשימת הודעות ופרסומים הנוגעים למכון הבקרה:

סוג הודעה	למי מודיעים	סעיף בתקנות מכוני בקרה
הודעות כלליות		
החלטת השר על מתן רישיון	פרסום באתר האינטרנט של מנהל התכנון	11
החלטת השר לבטל, להתלות רישיונו של מכון הבקרה או לשנות תנאי מתנאי המכון	פרסום באתר מנהל התכנון פרסום באתר מכון הקרה מכון הבקרה ישלח הודעה לרשות הרישוי	15 (ב), (ג)
הפסקת טיפול בבקשה בשל קיום ניגוד עניינים	שליחת הודעה לרשות הרישוי, למבקש ההיתר או לבעל ההיתר	23
אתר אינטרנט	כל מכון בקרה יקים אתר אינטרנט	24
העברת מסמכים של מכון שחדל מלפעול	העברת המידע לרשות הרישוי הנוגעת בדבר	64
בקרת תכן		
חוות דעת מסכמת (חיובית או שלילית)	שליחת הודעה לרשות הרישוי, לעורך הבקשה ולמגיש הבקשה	45
בקרת ביצוע		
בקרת ביצוע – תנאי להגשת	שליחת הודעה לרשות הרישוי על	53

	התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע לאחר בדיקתה כולל צירוף מסמכים :	בקשה לאישור תחילת עבודה
	1. תכנית ארגון אתר אם נדרש בהיתר 2. לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט 3. חוות מכון הבקרה לביצוע בשלבים אם הוגשה בקשה לכך או שנקבע בהיתר	
60(ג)	שליחת הודעה למהנדס הוועדה על אי ביצוע תיקון ליקויים במועד כולל המלצתו לגבי הסיכונים הנשקפים כתוצאה מכך	בקרת ביצוע - אי התאמה להוראות התכן במהלך ביצוע
63	שליחת הודעה לרשות הרישוי ולבעל ההיתר כולל המלצה לרשות הרישוי בדבר קביעת תנאים לתעודת גמר אם נדרש	בקרת ביצוע – חוות דעת מסכמת כתנאי להגשת בקשה לתעודת גמר

ממשק למכון הבקרה במערכת רישוי זמין:

בשלב ראשון ובצמוד למועד הקמת מכוני הבקרה יעלה ממשק ראשון בין מערכת "רישוי זמין" למכוני הבקרה.

הממשק יעבוד באופן הבא :

1. לאחר קבלת החלטה מרחבית חיובית עורך מהנדס הוועדה מסמן במערכת רישוי זמין האם בקרת התכן לבקשה תבוצע במכון בקרה או ברשות הרישוי (בהתאם לתיק המידע, סוג הבקשה והודעת עורך הבקשה בעניין זה).
2. הבקשה תגיע לשולחנו של עורך הבקשה לבחירת מכון בקרה מתוך רשימת מכונים פעילים שתוצג לו.
3. לאחר בחירת מכון בקרה, מערכת רישוי זמין תשלח את הבקשה להיתר, את התכנית הראשית על נספחיה, את תיק המידע ואת החלטת רשות הרישוי/הוועדה המקומית למכון הבקרה שנבחר.

בקרה לפי זרישת מהנדס (במקרה שבקשה מוגשת למכון בקרה לבקרת תכן וביצוע):

תשומת לבכם לתקנה 89 לתקנות מכוני הבקרה הקובעת כי :

"סבר המהנדס כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת, רשאי הוא לבקש ממכון בקרה לחוות את דעתו במסגרת בקרת תכן או בקרת ביצוע בנושאי תכן הבנייה כאמור בתקנה 88 הקשורים בבטיחות ויציבות הבניין, ובלבד שיש בכך משום השפעה על הסביבה, או על שלום הציבור ובריאותו."
בקשות מסוג זה יכול שיינתנו בכל עת לרבות בהחלטה המרחבית, בהיתר או באישור תחילת עבודות והן מיועדות לברור נקודתי ולא לתחומי בקרה שלמים.

בברכה,
דרור לוינגר
מנהל אגף תקנות

בברכה,
אדרי' יעל קרמה
מנהלת אגף רשויות רישוי