

כ"ט אייר תשפ"א

11 מאי 2021

הנחייה לוועדות מקומיות לתכנון ובניה לקראת כניסת מכוני בקרה לחובה

בתאריך **6.7.2021** יכנסו מכוני בקרה לחובה בפרויקטים שעומדים בקריטריונים הבאים:

בנייה רוויה חדשה למגורים בלבד

* מבנה חדש המכיל 6 יחידות דיור לפחות

* מבנה בן 2 קומות לפחות

* גובה המבנה עד 29 מ' (עד הכניסה לדירה העליונה)

** בקשות להיתר במסגרות תמ"א 38(2) – הריסה ובניה מחדש

גם במקרה בו ניתן היתר חפירה נפרד בבנייה הכוללת את התכולה המצוינת לעיל, חלה חובת בקרה במכון בקרה.

על הוועדות להיערך לכניסת מכוני הבקרה ולעבודה עימם בכל שלבי תהליך רישוי הבנייה משלב מסירת המידע להיתר ועד תעודת הגמר.

להלן דגשים מרכזיים לתהליך העבודה עם מכוני הבקרה:

א. שלב המידע להיתר

תיק המידע יכלול את ההודעה הבאה:

"שימו לב, לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע, עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה. בבקשות אלו אין צורך לפנות לכבאות ולפיקוד העורף.

מכון הבקרה רשאי לדרוש נספחי תכן נוספים בהתאם לסוג הבנייה, מתוקף תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970."

ב. שלב ההיתר

1. תנאים בהחלטת ועדה/ רשות רישוי

1.1 בהליך ללא הקלות

אין להכניס תנאים בהחלטת רשות הרישוי מלבד התנאים הבאים:

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום כל התשלומים בהתאם לחוק.
- הפקדת ערבות ככל שנדרש.

אין להכניס תנאים מרחביים להשלמה בהחלטת רשות הרישוי !

1.2 בהליך הכולל הקלות

יש להשלים טיפול של כלל התנאים המרחביים ככל שנקבעו בהחלטה, לפני תחילת בקרת התכן.

לאחר מילוי התנאים על ידי עורך הבקשה, המהנדס יאשר בתוך 30 ימים, שהבקשה תוקנה מבחינה מרחבית כנדרש.

לאחר מכן, תשלח הודעה למבקש הבקשה ולעורך הבקשה, כי ניתן לעבור למכון הבקרה.

אין לדרוש קבלת אישור פקע"ר ורשות הכבאות בפרויקטים הנכנסים למכון הבקרה.

2. החלטת ועדה

יש לבדוק האם הבקשה שאושרה עומדת בהגדרת תכולת המבנים המחויבים בבקרת תכן במכוני בקרה, כמפורט לעיל. ככל שלאור דיון בהקלות המבוקשות משתנה מהות הבקשה, יש לבחון האם השינוי משפיע על התאמתו למכון בקרה ולפעול בהתאם. יש לשים לב גם באם לא היו שינויים בבקשה, שעורך הבקשה לא טעה בהגדרת מהות הבקשה ולסמן "בקרה במכון בקרה" רק בבקשות העומדות בתכולה המפורטת לעיל.

3. בקרת התכן

יש לנתב את הבקשה לבקרת תכן במכון בקרה

- כלל נספחי התכן יעברו על ידי עורך הבקשה למכון הבקרה.
- בשלב זה עובדים עורך הבקשה ועורכי המשנה אך ורק מול מכון הבקרה. אין לקיים בקרת תכן מקבילה או כפולה בוועדה.
- אין לבצע השלמות לבקרה מרחבית, בשלב זה מכון הבקרה עובד על התוכנית הראשית שאושרה בהחלטת ועדה / רשות הרישוי, ולא יתכנו שינויים מרחביים לאחר תחילת בקרת התכן במכון בקרה.
- מכון הבקרה מבצע בקרה לנספח התברואה – אין לדרוש אישור תאגידי מים לנספח התברואה.

4. סיום בקרת התכן

- מכון הבקרה יעביר לרשות הרישוי לאחר גמר בקרת התכן למייל הייעודי את חוות הדעת המסכמת + נספחי התכן.
- עד להקמת הממשק בין רישוי זמין למכונים, יועברו ע"י מכון הבקרה בגמר בקרת התכן 4 נספחי התכן הבאים :

נספח מיגון, נספח בטיחות אש, דו"ח קרקע וביסוס, נספח יציבות

במידה שתתקבל דרישה מאת הוועדה מקומית לקבלת נספחי תכן נוספים, יעביר מכון הבקרה את הנספחים הנוספים בתוך 5 ימי עבודה.

- עורך הבקשה יגיש למהנדס את חווה"ד המסכמת של מכון הבקרה. על הוועדה לבדוק, כי תוצאות הבקרה תקינות. כמו כן יגיש עורך הבקשה דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו, בעקבות בקרת התכן או הצהרה חתומה על ידו, כי לא נערכו בבקשה שינויים בעקבות בקרת התכן.
- המהנדס יבחן אם השינויים המרחביים שנערכו בבקשה עומדים בתנאי ההחלטה. במקרה בו בשל השינויים שנערכו בבקשה היא אינה עומדת עוד בתנאי ההחלטה, יודיע על כך לעורך הבקשה ולמבקש ההיתר בתוך 15 ימים ויצוין כי נדרשת הגשת בקשה חדשה להיתר. יש לשלוח העתק הודעה זו למכון הבקרה.

5. תנאים בהיתר

- ככל שיוגדרו בחוה"ד המסכמת של מכון הבקרה לבקרת התכן תנאים, צרופות ומסמכים הנדרשים לשלב הביצוע "תנאים בהיתר" (לתחילת עבודות, מהלך הביצוע ותעודת הגמר), יש להטמיע את דרישות מכון הבקרה בהיתר הבנייה.
- יש לציין בתנאי ההיתר כי לא יחלו בעבודת הבנייה לפני קבלת אישור תחילת עבודות.

ג. שלב הביצוע

כל פרויקט שעבר בקרת תכן במכון בקרה מחויב להמשיך בבקרת ביצוע במכון בקרה

1. תחילת עבודות

- לא יינתן אישור תחילת עבודות ללא הודעת קליטת הבקשה לתחילת עבודות על ידי מכון בקרה.
- בשלב זה יעביר מכון הבקרה לרשות הרישוי עם ההודעה:
 - לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
 - חוות דעת מכון בקרה לביצוע בשלבים אם הוגשה בקשה לכך.
- לא תחל כל עבודה במגרש ללא אישור תחילת עבודה.
- במקרה בו החלה העבודה באתר מבלי שהתקבלה הודעת מכון בקרה כנדרש, יש להוציא צו הפסקת עבודה מידי עד לקבלת אישור המכון שהוא ביצע את כל הפעולות הנחוצות והושלמו כל הדרישות של מכון בקרה לבקרת הביצוע.
- יש להגדיר איש קשר מטעם הפיקוח על הבנייה בוועדה שמולו יעבוד מכון הבקרה בשלב הביצוע ולהעביר את פרטיו למכון הבקרה.

יש להעביר באופן מקוון קובץ של אישור תחילת עבודות למכון הבקרה

2. מהלך הביצוע:

- במידה ומצא מכון הבקרה ליקויים במהלך הביצוע שבתחום סמכותו ושהיזם או מי מטעמו ממשיך בעבודה ללא תיקון הליקויים, יתריע מכון הבקרה בפני מהנדס הועדה לגבי הליקויים יחד עם ציון הסיכון הנשקף מאי תיקון הליקויים.
- המהנדס יפנה לזים ויעדכן אותו שאי תיקון הליקויים ימנע ממנו להוציא תעודת גמר למבנה. או לחילופין יפעל להפסקת הבנייה עד לביורר הנושא.
- טרם מתן אישור לשינויים בסמכות מהנדס שיש בהם השפעה על תכן הבנייה, יש להתייעץ עם מכון הבקרה. בכל מקרה, לאחר מתן אישור לשינויים בסמכות מהנדס, יש ליידע את מכון הבקרה.

3. תעודת גמר:

- מכון בקרה יעביר לרשות הרישוי חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע.
- על הבקשה לקבלת תעודת גמר לכלול חו"ד מכון הבקרה, כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה. חוה"ד תכלול במידת הצורך פרטים הטעונים השלמה כמפורט בבקשה לקבלת תעודת גמר.

בברכה,

אינג' אפרת מחפוד
מנהלת אגף מכוני בקרה