



מכוני בקרה לתהליכי תכנון הבניה

עקרונות הפעלה

יולי 2011

49818-10

עמוד 1 מתוך 80



אגף הבניה

צוות העבודה:

מנהל אגף בכיר לבניה, מנהל התכנון	אדריכל רפי רייש-
מנהל אגף רישוי בניה, מנהל התכנון	אינג' ערן פנקס-
יו"ר צוות ההיגוי, מנהל המחלקה הטכנית בהתאחדות הקבלנים והבונים.	אינג' נתן חילו -
מרכז הנדסי, פליישר דורון מהנדסים בע"מ.	אינג' דורון פליישר -
יועץ להנדסה אזרחית, א. אנסקי מהנדסים יועצים.	אינג' אברהם אנסקי-
יועצת רישוי, שמאות מקרקעין וקידום פרויקטים.	מרים רחום -
יועצת או"ש, קו פרויקט - יועצים לניהול.	אסתי גולדהמר -
אפיק מ.י. הנדסה - מרכז התהליך עד אפריל 2009.	אדר' מיכה בן-נון-
יועמ"ש למנהל התכנון	עו"ד שירה ברנד
יועמ"ש לאגף הבניה	עו"ד איילת צור -

לשימוש פנימי בלבד

מסמך זה הינו חלק ממחקר פנימי של משרד הפנים ואין באמור בו כדי ליצור הודאה, מצג, התחייבות או חיוב כלשהם ואין להשתמש בו למטרה כלשהי.
 למען הסר ספק, הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 חלות במלואן על ההליך



אגף הבניה

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
4	חלק א': עקרונות יסוד של בקרת הבניה.....
5	1. רקע.....
8	2. התפיסה.....
10	חלק ב': עקרונות הניהול והתפעול של מכוני הבקרה.....
11	3. מבנה ארגוני ומשאבי אנוש.....
18	4. הסמכת מכוני בקרה.....
24	5. מורשים לעניין חיקוק.....
29	6. אתיקה, ניגוד עניינים וכללי אכיפה.....
31	7. התקשרות עם מכון בקרה.....
36	8. משאבים ותנאים פיזיים נדרשים להפעלת מכון בקרה.....
41	9. תנאים ודגשים נוספים להפעלת מכון בקרה.....
43	חלק ג': עקרונות הבקרה.....
44	10. תהליכי הבקרה - כללי.....
46	11. עקרונות בקרת התכן.....
56	12. עקרונות בקרת הביצוע.....
72	חלק ד': נספחים.....
73	נספח מספר 1 - משימות של גורמים מאשרים מהותיים - מצב קיים.....
75	נספח מספר 2 - תרשים הזרימה המלא של רישוי בניה.....



חלק א': עקרונות יסוד של בקרת הבניה



אגף הבניה

1. רקע

בדצמבר 2003, פורסם דו"ח ועדת החקירה הממלכתית, לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור, בראשותו של השופט זיילר (להלן דו"ח זיילר). דו"ח זה, הכיל סקירה מקיפה של מאפייני עולם הבניה בישראל, אשר הובילו לכשלי הבטיחות הרבים, שהביאו להקמת הוועדה. הדו"ח כלל סדרת המלצות, שהחשובה שבהן, הינה ההמלצה להקמת מכוני בקרה מקצועיים לבקרת תכן הבניין.

במרץ 2005 הגישה ועדת ההיגוי המצומצמת ליישום דו"ח זיילר, בראשות מנכ"ל משרד הפנים ובשיתוף עם סגן היועמ"ש לממשלה הגב' שרית דנה; ראש מנהל התכנון במשרד הפנים, אדרי' שמאי אסיף; מנהל מינהל התכנון וההנדסה במשב"ש, אינג' יוסקה מנור; אינג' אלדד ספיבק ומר שמואל נתנאל, דו"ח המכיל המלצות מפורטות ליישום דו"ח זיילר.

בנושא מכוני הבקרה נכתב בדוח זה:

מטרת הפרויקט

- ✓ השגת איכות ובטיחות בתכן וביצוע של מבנים ותשתיות באמצעות בקרה כוללת של תוכניות לבנייה כתנאי להוצאת היתר בנייה ועל ביצוע המבנים כתנאי למתן היתר לחיבור לתשתיות והיתר אכלוס. קיום בקרה מקצועית הן על תכן המבנה והן של ביצועו, על פי קוד הבניה ונגזרותיו.
- ✓ הפרטת הבקרה על איכות ובטיחות הבניה ע"י הקמה של מכוני בקרה מוסמכים ורשויים שיחליפו את מנגנוני הרישוי הטכניים הקיימים במוסדות התכן, ובגופים המקצועיים כגון: רשות הכבאות, פיקוד העורף, משרד הבריאות, משרד לאיכות הסביבה וכדומה.
- ✓ מיסוד שגרה משופרת של תכן, רישוי, ניהול ובקרת בניה.

המלצת ועדת החקירה:

- ✓ הקמת מכוני בקרה מקצועיים – פרטיים אשר יקיימו פיקוח... על תכן המבנה והקמתו על כל שלביו.



אגף הבניה

יישום הפרויקט

- ✓ עיגון חובת בקרה כוללת של כל התוכניות לבנייה ולתשתיות כתנאי להוצאת היתרי בנייה, וחובת בקרה על הביצוע, כתנאי למתן אישור חיבור לתשתיות ואישור אכלוס. מכוני הבקרה יודאו קיום הוראות הבניה בהתאם לחוק, תקנות, תקנים ותוכניות המתאר.
- ✓ הסמכה של תאגידים מוסמכים – לבקרת תכן ולבקרת ביצוע של מבנים ותשתיות.
- ✓ מערך רישוי פנימי של רשות מקומית יוכל לשמש כמכון בקרה, בתנאי שיוסמך ויבוקר ע"י הרשות המסמיכה
- ✓ קביעת רשות מוסמכת בחוק להסמכת מכוני בקרה לבקרת תכן ולבקרת ביצוע של מבנים ותשתיות, ולפיקוח על פעילותם של מכוני הבקרה.
- ✓ קביעת אחריות מכוני הבקרה לוודא קיומו של תיעוד מפורט של כל הליכי התכן הביצוע והבקרה בכל פרויקט שבטיפולם ולהעברתו הסדורה לארכיון מקצועי כפי שייקבע ע"י רשות התכן והבניה.
- ✓ קביעת המימון של פעילות מכוני הבקרה ע"י יזמי התכן המבקשים היתרי בנייה.

מתוך דו"ח וועדת ההיגוי המצומצמת ליישום דו"ח זיילר (מיום 15 מרץ, 2005)

בדצמבר 2006, החליטה ממשלת ישראל לאמץ את בסיס הדו"ח, במטרה כנה להביא לתיקון הליקויים והתקדמות לקראת שיפור הליכי התכן ורישוי הבניה בישראל. בנוגע למכוני הבקרה הוחלט:

"ב. בקרה על תכן המבנה וביצועו - הקמת מכוני בקרה:

להטיל על משרד הפנים לפעול, בתאום עם משרד הבינוי והשיכון והמשרדים הייעודיים הנוגעים בדבר, להקמת מכוני בקרה חוץ ממשלתיים אשר תינתן להם סמכות לבצע בקרה הנדסית/טכנית על תהליכי רישוי הבניה, ובקרה בתקופת ביצוע הבניה בפועל. מכוני הבקרה יבדקו, בין השאר, את התאמת התכן והביצוע לקוד הבניה המשולב מכוני הבקרה יחליפו, ככל הניתן, את הרשויות הקיימות והמתוכננות המבצעות בדיקות הנדסיות ובטיחותיות בתחומים השונים, לרבות התגוננות אזרחית, כבאות והצלה, יציבות ועמידות בפני רעידות אדמה, נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות, התחברות לתשתיות, תקינות מערכות וכיוצא באלה. ניתן להכיר במחלקות רישוי של ועדות מקומיות כמכוני בקרה, וזאת תוך שמירת המגמה לפיה תתאפשר, ככל הניתן, קבלת השרות האמור גם על ידי מכון בקרה נוסף."

מתוך החלטת הממשלה 964 דצמבר 2006



אגף הבניה

בהמשך להחלטת הממשלה מ-2006, הוסיפה והחליטה ממשלת ישראל בהחלטה 963 מנובמבר 2009, לקדם הליכים לייעול זירוז ופישוט הליכי הרישוי, תוך שיפור באיכות הבניה, כחלק מרפורמה רחבה בתחומי התכנון והבניה. החלטה זו באה למעשה לחזק את ההחלטות הקודמות ולצקת בהן תכנים נוספים, תוך הקצאת משאבים וחשיבה משולבת עם מערכת התכנון, מרכיבים שלא היו חלק מהחקיקה הקודמת.

באשר להקמת מכוני בקרה, קראה ממשלת ישראל למשרד הפנים, במסגרת החלטה זו, לקדם את הצעדים הבאים:

"...לפעול להקמת מכוני בקרה לרישוי הבניה. מכוני הבקרה יוקמו על דרך הסמכה על פי חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות (להלן "חוק הרשות") (תוך קביעת מנגנונים להנחיה, רישוי ובקרה על פעולתם של מכוני הבקרה ינוהל ויבוקר על ידי הרשות להסמכת מעבדות בהתאם לסמכותה על פי חוק הרשות ובכפוף לתיקוני החקיקה הנדרשים בחוק הרשות ובהנחיה של משרד הפנים

מכון הבקרה יפעל לביצוע מכלול פעולות הבקרה בתחום הבקרה ההנדסית של הבניה הן טרם הוצאת ההיתר והן בשלבי ביצועו וכן יפעל כמוסמך מטעם כלל גורמי הממשלה והגופים הממשלתיים אשר אישורם נדרש במהלך הליכי הרישוי ובכלל זאת, משרד הבריאות, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הרשות הממשלתית למים וביו, נציבות המים, משרד החינוך, רשויות הכבאות, חברת החשמל ורשות העתיקות וזאת בהתאם להנחיות ואו תקנות שייקבעו לפעולת גורמים מוסמכים אלו על ידי הגורמים המסמיכים."

מתוך החלטת הממשלה 963 מנובמבר 2009



אגף הבניה

2. התפיסה

2.1 החזון

שיפור איכות התכן והבנייה באמצעות מכוני בקרה המשולבים בהליך הרישוי והביצוע

2.2 המטרות

- הבטחת התנאים לתקינות התכן והבניה ועמידתם בתקנות התכנון והבניה והוראות כל דין
- תמיכה בוועדות התכנון והבניה למימוש אחריותן בבקרת תקינות התכן והבניה
- יצירת כתובת אחת לבקרה¹

2.3 יעדי העבודה

- גיבוש מתכונת ההפעלה של מכוני בקרה חוץ ממשלתיים, לרבות הגדרות תפקידים, סמכויות ואחריות, תהליכי עבודה, טיפול בניגודי עניינים, ממשקים עם כל הגורמים המשתתפים בתהליך, וקביעת רמות שירות נדרשות
- ביצוע התאמות בחקיקה ובתקינה וכד'
- איתור ומינוי גוף הסמכה וביקורת על מכוני הבקרה ואפיון פעילותו
- הטמעה בקרב הוועדות המקומיות והגורמים המאשרים
- הטמעה בקרב ציבור המתכננים, היוזמים, הבונים ונותני השירות בתחום הבניה
- קביעת מדדי ביצוע ומדדי הצלחה קריטיים למימוש הפרויקט

¹ במקום מכלול הגורמים המאשרים לעניין הוצאת היתר בנייה



אגף הבניה

2.4 עקרונות מנחים

- מכון הבקרה יהיה מוסד מקצועי חוץ-ממשלתי² שיוסמך ו/או יאושר ע"י שר הפנים בהתאם להמלצת הרשות להסמכת מעבדות בתמ"ת (או כל גוף ממליץ להסמיך אחר עליו יוחלט ו/או כפי שייקבע בחוק), לצד תנאים נוספים שיקבעו בתקנות.
- מכון הבקרה יבצע בקרת תכן הנדסי לפני מתן היתר בניה ובקרה הנדסית על תהליך ביצוע העבודות נשוא היתר הבניה.
- לטיפול מכוני הבקרה תועבר כל עבודה הטעונה היתר בניה, כהגדרתה בחוק התו"ב, לרבות: בניה חדשה, תוספות, חיזוק וחיידוש מבנים ועבודות פיתוח ותשתיות³.
- בקרת התכן והביצוע יתבססו על התאמה לחקיקה, תוכניות⁴, תקנות, הנחיות הנדסיות נוספות של מהנדס הוועדה וגורם מאשר, במידה ומידע זה ניתן במסגרת המידע.
- במהלך הביצוע, תיבדק גם התאמה של תוכניות העבודה להיתר, ניהול יומן עבודה וביצוע בדיקות מעבדה כנדרש.
- הבקרה תתבצע על ידי בקר אחד אשר ינהל את התיק במלואו מנהלתית ומקצועית ויפנה לפי הצורך את התיק לבקרים מקצועיים אחרים.
- הבקר יכין חוות דעת מקצועית אשר תשלח לעורך הבקשה ולרשות הרישוי במקביל ותבוקר מדגמית על ידי מנהל בקרת התכן/ביצוע. תקינת התכן והביצוע יהוו תנאי להיתר, לתחילת עבודות באתר או למתן תעודת גמר.
- בחוות דעתו לא יתערב מכון הבקרה בתהליך התכנון אלא יבקר בלבד, תוך הנמקת ההחלטה לדחות או להמליץ על אישור התכן, לרבות הצבעה על קיומם של שינויים מרחביים להיתר במידה ונוצרו כתוצאה מכך.
- המכון יפעל באמצעות אנשי מקצוע מנוסים וכשירים כפי שיוגדר בהמשך, המועסקים ע"י המכון ושאינם מצויים בניגוד עניינים בתחומי העיסוק של המכון.
- מכוני הבקרה יבצעו את תפקידם של משרדי הממשלה והרשויות הציבוריות אשר מאשרות או מבקרות לפי חוק את תהליכי הרישוי כיום (להלן "גורמים מאשרים") ולשם כך יוסמכו אנשי מקצוע ע"י משרדי הממשלה, אשר יקראו על פי החוק "מורשים לעניין חיקוק" וזאת בנוסף להסמכה הכללית של המכון.
- עבודת המכון ואנשיו תעוגן בלו"ז מוגדר לכל פעולה, כפי שיקבע בתקנות⁵.

² על אף האמור לעיל, ייתכן כי חברה ממשלתית תוסמך כמכון בקרה לאחר התייעצות עם השר האחראי על ענייני החברה

³ למרות הנכתב, יכול שר הפנים לקבוע בתקנות שיהיו עבודות בהליך הרישוי בדרך מקוצרת שלא תידרש עבורם בקרת מכון בקרה.

⁴ לגבי נושאים הנדסיים ואישורים נדרשים בלבד.



חלק ב': עקרונות הניהול והתפעול של מכוני הבקרה

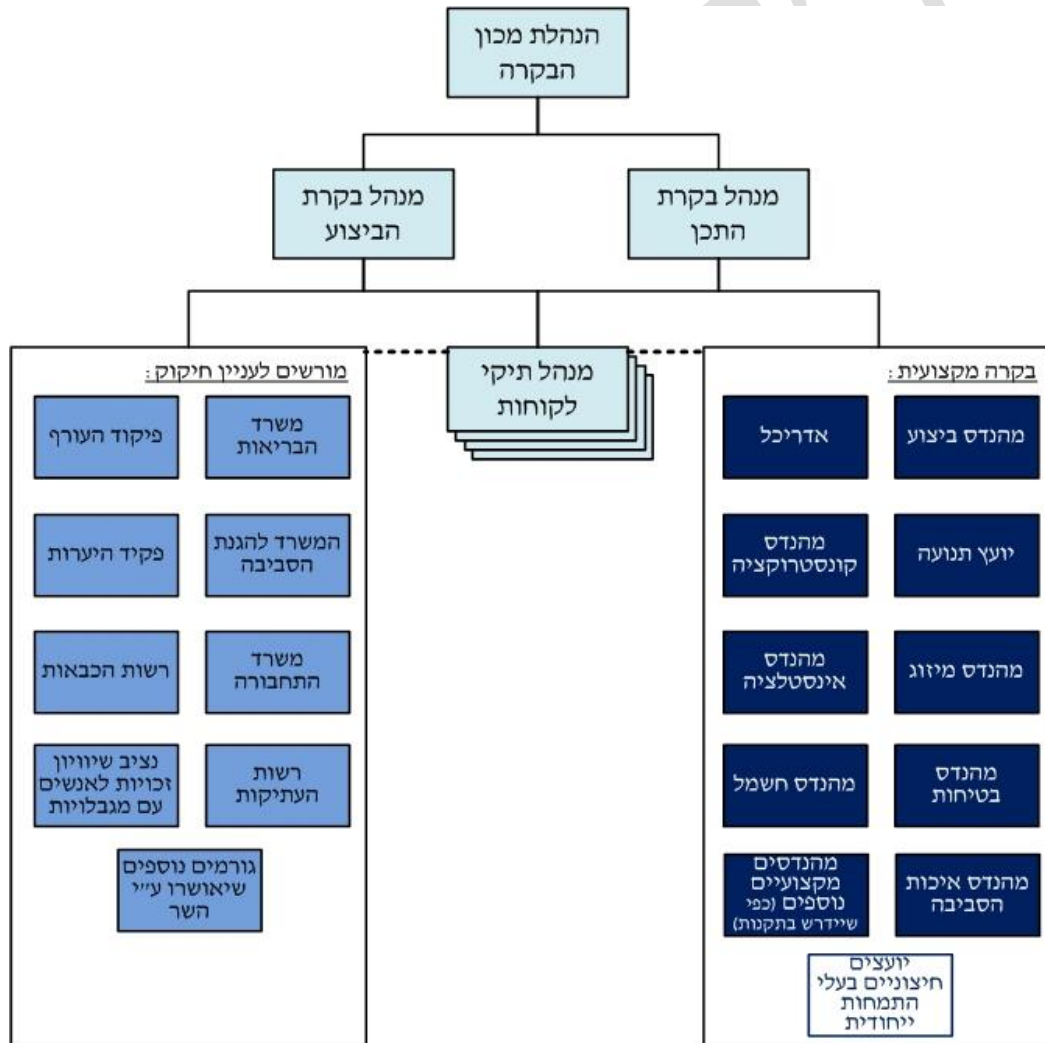
⁵ פרק הזמן המקסימאלי שיוגדר לכל פעולה של המכון, ייבחן במהלך הפיילוט יחד עם שאר לוחות הזמנים המוגדרים בחוק.

3. מבנה ארגוני ומשאבי אנוש

3.1 מבנה ארגוני עקרוני⁶

3.1.1 תרשים המבנה ארגוני

מכון בקרה יהיה תאגיד עצמאי בו יועסקו בעלי תפקידים בעלי ידע מקצועי רלוונטי עפ"י החלוקה הפונקציונאלית המוצגת בתרשים להלן:



⁶ מבנה ארגוני זה יהיה המבנה שיבחן במהלך הפיילוט.



אגף הבניה

3.1.2 התפיסה הארגונית

להלן הדגשים והבהרות לגבי המבנה והתפיסה הארגונית:

(1) מנהלי תיקי לקוחות

מנהל תיקי לקוחות הינו בעל התפקיד אשר מייצג את מכון הבקרה מול עורכי הבקשה.

כל בקשה המוגשת למכון הבקרה מנותבת למנהל תיקי לקוחות, אשר אחראי לטפל בתיק בכל ההיבטים הנדרשים, החל מביצוע בקרת התכן והמלצה למתן היתר, דרך בקרת הביצוע בשטח בפועל וכלה במתן המלצה לתעודת גמר.

בבסיסה של תפיסה זו היכרות מלאה של מנהל תיקי הלקוחות עם התיק, כולל ההיסטוריה של הטיפול בו, קשיים, דרישות מיוחדות וכד'.

בתפיסה זו גם תושג יעילות מרבית, כיוון שמנהל תיקי הלקוחות אינו נדרש ללמוד התיק בשלבי ביניים, ולכן לא מתקיימת עקומת לימוד בין השלבים.

במהלך הטיפול בתיק יפנה מנהל תיקי הלקוחות לגורמים נוספים במכון, עפ"י הצורך וכמפורט בהמשך.

מנקודת מבטו של עורך הבקשה, מנהל תיקי הלקוחות שלו הינו **הכתובת היחידה** (One Single Point) במכון הבקרה, כלומר תפיסת השירות הינה במתכונת One Stop Shop. יחד עם זאת, עורך הבקשה רשאי לפנות גם לבעלי תפקידים אחרים, לצורך קבלת חוות דעת מפורטות ו/או הסברים נוספים, וזאת בתיאום עם מנהל תיקי הלקוחות שלו.

בכל מכון יוגדר בעל תפקיד אשר יהיה אחראי לניתוב התיקים בין מנהלי תיקי הלקוחות, תוך שימת דגש על התמקצעות לפי סוגי הבניה ועל וויסות עומסים.



אגף הבניה

(2) מנהלים מקצועיים

בכל מכון בקרה יהיו 2 שני בעלי תפקידים בכירים:

- מנהל בקרת תכן
 - מנהל בקרת ביצוע
- מנהלים אלו הינם הגורם המוסמך והגורם האחראי, כל אחד בתחומו, לאשר את המסמכים הבאים:
- המלצה לקבלת היתר
 - אישור התחלת בניה
 - אישור כי המבנה ראוי לשימוש לצורך הפקת תעודת גמר
- כמו כן, מנהלים אלו הינם הגורם המקצועי המוסמך לתת חוות דעת נוספת ו/או להכריע בסוגיות העולות בשלבים השונים של הטיפול בבקשה, כל אחד בתחומו.

(3) בקרים מקצועיים

הבקרים המקצועיים הינם מהנדסים ו/או יועצים מקצועיים אשר יועסקו במכון הבקרה בדרך כלל על בסיס קבוע (למעט חריגים כמפורט בהמשך) ויהיו הגורם המקצועי אליו יפנה מנהל תיקי הלקוחות בכל שאלה מקצועית מורכבת ו/או שאינה מוכרת לו ו/או נדרש דיון בסוגיה.

הבקרים המקצועיים יסווגו לפי מקצועם ותחומי התמחותם וביניהם:

- אדריכל
 - מהנדס ביצוע
 - מהנדס קונסטרוקציה
 - יועץ תנועה
 - מהנדס אינסטלציה
 - מהנדס בטיחות
 - מהנדס סביבה
- בנוסף יפעיל מכון הבקרה מומחים שהינם יועצים חיצוניים (אפשרי בשיטת פרילנסרים), בעלי התמחות ייחודית שאינה נפוצה (כגון מנהרות, גשרים, בתי חולים, תעשיות מיוחדות).



אגף הבניה

(4) מורשים לעניין חיקוק (מורשי גורמים מאשרים)

מורשים לעניין חיקוק הינם בעלי תפקידים אשר מייצגים את הגורמים המאשרים ומוסמכים מטעמם, כקבוע בחוק ו/או בתקנות וביניהם:

- רשות הכבאות
- פיקוד העורף
- משרד הבריאות
- המשרד להגנת הסביבה
- רשות העתיקות
- פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר
- נגישות

עובדים אלו הינם חלק מצוות העובדים הקבוע של המכון ובכך מתאפשר למכון לספק רמת שירות גבוהה ולפעול כנקודת המגע היחידה אליה מגיע עורך הבקשה (תפיסת One Stop Center), אשר אינו צריך להתרוצץ בין הגופים השונים.

המכון יהיה אחראי על עמידתם בדרישות ההסמכה וההכשרה של הגורמים המאשרים כמפורט בהמשך.

(5) אדמיניסטרציה וניהול

בנוסף לבעלי התפקידים המקצועיים השונים כמוגדר לעיל, ימנה מכון הבקרה בעלי תפקידים אשר יסייעו בפעילות השוטפות של ניהולו ותפקודו היומיומי בדגש על מנכ"ל, איש כספים ואחראי טכנולוגיות מידע.

כמו כן רשאי מכון הבקרה להקצות בעלי תפקידים נוספים אשר יסייעו בפעילויות השוטפות של המכון, בדגש על כוח אדם אדמיניסטרטיבי אשר יעסוק בפעולות כגון:

- פתיחה אדמיניסטרטיבית של תיק ובקרת הימצאות כל החומרים הנדרשים, חתומים כנדרש (אפשרי עפ"י רשימת תיוג שיכין מכון הבקרה)
- תיאום וטלפונים עבור בעלי התפקידים השונים עם עורכי הבקשות
- קליטת חומרים במערכת המידע ו/או טיפול בכל תיעוד אחר, ככל שיידרש



אגף הבניה

3.1.3 עקרונות וקווים מנחים כלליים

- (1) בעלי התפקידים יהיו עובדים קבועים שכירים של מכון הבקרה ויתקיימו בין המכון לעובדים יחסי עובד-מעביד.
- (2) כל עובד יוכל לעבוד במכון בקרה אחד בלבד.
- (3) למרות האמור בסעיפים (1) ו-(2) לעיל, מכון הבקרה יהיה רשאי במידת הצורך, ועפ"י צרכי הפרויקטים, להתקשר עם יועצים בעלי התמחות ייחודית כמפורט בסעיף הבקרים המקצועיים לעיל.
- יועצים אלו לא יהיו מחויבים למכון אחד בלבד. יחד עם זאת, הם ידרשו לעמוד בקריטריונים של היעדר ניגוד עניינים.
- (4) באחריות המכון להודיע ל הרשות להסמכת מעבדות ולשר הפנים על כל החלפה ו/או ביטול הסמכה של אחד מעובדיו המקצועיים של המכון (מנהל בקרת תכן, מנהל בקרת ביצוע, בקרים מקצועיים ומורשים לעניין חיקוק) ולהוכיח את כשירותו של העובד החדש לתפקיד.
- (5) על כל החלפה של אחד ממנהליו המקצועיים של המכון (מנהל בקרת תכן, מנהל בקרת ביצוע ומנהל תיקי לקוחות בכיר), או עובד המקצועי שעזב את המכון או הסמכתו בוטלה והוא מהווה גורם יחיד בתחום זה, חייב המכון להודיע על כך לרשות להסמכת מעבדות ולשר הפנים.
- רישיונו של מכון הבקרה יבוטל או יותלה עד להתקשרות המכון עם גורם מקצועי העומד בדרישות ההכשרה וההסמכה של העובד או המנהל החסר.
- על מנת להימנע ממצבים קיצוניים אלו, מומלץ כי מכון הבקרה יסמך בעל תפקיד נוסף כממלא מקום (כגון מנהל בקרת הביצוע ו/או אדריכל בכיר יוסמך כמנהל בקרת תכן ולהיפך, מנהל הביצוע יוסמך כמנהל בקרת תכן).
- (6) במידה ותתווספנה הסמכות נוספות, המכון יידרש להסמך בקרים מטעמו ועל חשבונו לתחומים הרלוונטיים.



אגף הבניה

3.2 כשירות כוח אדם

בטבלה להלן מפורטת הכשירות הנדרשת מבעלי התפקידים המקצועיים במכון הבקרה:

ספ'	תפקיד	כישורים מקצועיים נדרשים
1.	מנכ"ל	- היעדר ניגוד עניינים כפי שנקבע בסעיף 6 להלן
2.	מנהל בקרת התכן	- מהנדס באחד ממקצועות הבניה /אדריכל - רשוי ורשום בפנקס הרלוונטי - בעל ניסיון בעיסוק בתחום הבניה ובתכן הבניין מעל 10 שנים
3.	מנהל בקרת הביצוע	- מהנדס באחד ממקצועות הבניה /אדריכל - רשוי ורשום בפנקס הרלוונטי - בעל ניסיון בעיסוק בתחום הבניה ובבקרת ביצוע מעל 10 שנים
4.	מנהל תיקי לקוחות	- מהנדס אזרחי או אדריכל רשוי שעבר הכשרה בתחומי בקרה
5.	בקרה מקצועית [לפי ייחוד פעולות ותחומי התכן הקיימים בתקנות	- בעל מקצוע בעל כשירות נדרשת לפי ייחוד פעולות או כללים שקבע המחוקק - רשוי ורשום בפנקס הרלוונטי - בעל ניסיון בתחומו מעל 5 שנים
6.	מורשה לעניין חיקוק	- כשירויות ייקבעו לפי דרישות של הגורמים המאשרים. - הוסמכו ע"י הגורמים המאשרים



אגף הבניה

3.3 הגדרות תפקידי עובדים מקצועיים במכון הבקרה

בטבלה להלן מפורטים עיקרי הגדרות התפקיד של בעלי התפקידים המקצועיים במכון הבקרה:

ספ'	תפקיד	הגדרת תפקיד
1.	מנכ"ל	- [אין הגדרה ייעודית]
2.	מנהל בקרת התכן	- ניהול מקצועי של בקרי התכן ואחראי מקצועי על המורשים לעניין חיקוק. - בקרה מקצועית על חוות הדעת של מנהלי התיקים והבקרים המקצועיים בתחומי התכן - אחראי על הדרכה מקצועית של בקרי המכון, בתחומי התכן - התווית תהליך בקרת התכן במכון וטיובה המתמשך
3.	מנהל בקרת הביצוע	- ניהול מקצועי של בקרי הביצוע - בקרה מקצועית על חוות הדעת של מנהלי התיקים והבקרים המקצועיים בתחומי הביצוע - אחראי על הדרכה מקצועית של בקרי המכון, בתחומי הביצוע - התווית תהליך בקרת הביצוע במכון וטיובה המתמשך
4.	מנהל תיקי לקוחות	- קליטת התיקים מן הלקוחות ⁷ - בדיקה אדמיניסטרטיבית של תנאי הסף ליווי, ניתוב ומעקב שוטף אחר התיקים - ביצוע בקרת תכן/ביצוע על הפרויקטים באחריותו - העברת התיק לחוות דעת בקרים מקצועיים לפי הצורך ושילוב חוות דעתם בחוות הדעת לעורך הבקשה - הכנת חוות דעת לעורך הבקשה והוצאת המלצה לאישור או סירוב ההיתר בתום פרק הזמן או מספר האיטרציות שקבע המחוקק
5.	בקרה מקצועית [לפי ייחוד פעולות ותחומי התכן הקיימים בתקנות	- בקרת תכן ו/או ביצוע בתחומי המקצועי של הבקר - מתן חוות דעת מקצועית בתחומי - מתן ייעוץ למנהל התיק לפי דרישה - קביעת דגשים לבקרת תכן ו/או ביצוע לפי אופי הפרויקט ו/או הפתרון המוצע על ידי עורך הבקשה
6.	מורשים לענין חיקוק	- בקרה ו/או אישור בתחומי המקצועי של המורשה לפי דרישות הגורם המאשר

⁷ ניתוב התיקים אל מנהלי התיקים השונים ייעשה על ידי הנהלת המכון לפי שיקולי המכון.



אגף הבניה

4. הסמכת מכוני בקרה

4.1 כללי

החלטה לביצוע הבקרה על ידי צד שלישי, מחייבת כללי הסמכה ואישור ברורים ומוסדרים, אשר יבטיחו את איכות הבקרה ויעילותה.

4.2 סוגי ההסמכות מכוני הבקרה

ההסמכות למכוני הבקרה נחלקות כלהלן:

(1) הסמכה מלאה למכון בקרה

מכון שרשאי לבצע בקרת תכן ו/או ביצוע לכלל סוגי הפרויקטים ללא ההסתייגות מבחינת גודל, אופי או מיקום הפרויקטים ו/או סוגי הלקוחות.

(2) הסמכה חלקית למכון בקרה

מכון שרשאי לבקר פרויקטים לפי הגבלות שיוגדרו מעת לעת (באישור השר) כגון:

- בקרה על פרויקטים פנימיים בלבד (למשל מכון שהוא חברה ממשלתית לצורך בקרת פרויקטים שלה בלבד)
- בקרה לסוגי פרויקטים בלבד (כגון מכון שאין בסגל עובדיו מוסמכי סביבה או בריאות לפרויקטים שאלה לא נדרשים ו/או שהוגבל רישיונו כמכון מוסמך באופן זמני)
- בקרת תכן/ביצוע בלבד
- הגבלת אישור לבקרה לשטח מסוים במדינה



אגף הבניה

4.3 תהליך ההסמכה

4.3.1 שלבי ההסמכה

תהליך הסמכת מכוני בקרה יתבסס על פנייה של גוף מעוניין לשר הפנים לצורך בחינת עמידה בתנאי סף וללא מכרז.

הסמכת מכוני הבקרה תיעשה באמצעות כפל בקרה:

(1) בקרת עמידה בתנאי סף על ידי הרשות להסמכת מעבדות.

(2) בקרת עמידה באיכות מקצועית נדרשת ע"י שר הפנים.

ההחלטה על הסמכה או סירוב להסמיך מכון הבקרה תהא של שר הפנים.

ההסמכה הינה ל-5 שנים ולאחריהן השר יהיה רשאי להאריך את ההסמכה, לתקופה נוספת של 5 שנים.

אישור ההסמכה יינתן בתעודה, החתומה ע"י שר הפנים, בה יירשם האם ההסמכה מלאה או חלקית (ואז יפורטו מגבלות ההסמכה כגון סוגי ההיתרים בהם מוסמך המכון לעסוק ו/או האזור בארץ שבו מוסמך המכון לפעול).



אגף הבניה

4.3.2 תנאי סף להסמכה

הרשות להסמכת מעבדות תהיה זו שתבחן את תנאי הסף להסמכה, כולל התנאים הבאים⁸:

- עמידה בתנאי כשירות של עובדיו המקצועיים של המכון כמפורט בסעיף 3.2 במסמך זה
- הסמכת אנשי מקצוע על ידי הגורמים המאשרים כ"מורשים לעניין חיקוק" כנדרש על פי החוק.
- הוכחת יכולות פיננסיות והימצאות משאבים פיזיים ואחרים כנדרש על מנת לספק את השירות כנדרש (לרבות ביטוחים ובטוחות) – **כפי שיוגדר בהמשך**.

הרשות להסמכת מעבדות תגיש לשר הפנים את המלצתה להסמיך מכון בקרה, בצירוף המסמכים הבאים:

- המלצה
- תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים שבה מצוי המכון, בעל המכון או מי שמועסק בו
- תצהיר כי לא הוגש כתב אישום חמור ו/או לא הורשע בעליו או מנהליו של המכון, או מי שמועסק בו, בעבירה שלאורה לא יהיה ראוי לעמוד בראש המכון או לטול בו תפקיד מהתפקידים שהגדיר החוק
- במידה והמבקש הינו חברה ממשלתית, אישור השר האחראי על ענייני החברה
- אישור על תשלום אגרות הסמכה ואישור הסמכה

שר הפנים יודיע בכתב על סירוב הסמכה כמכון בקרה, ויפרט את הנימוקים לסירוב.

גוף שסורבה בקשתו לאישור הסמכה כמכון בקרה, יוכל לשוב ולבקש שוב אישור הסמכה רק לאחר בחינת הסיבות לסירוב (ויוכח השלמת החוסרים וטיפול בליקויים במידה ואלו היו התנאים לסירוב).

⁸ תקנות ההסמכה י'בדקו במהלך הפיילוט מול הרשות להסמכת מעבדות



אגף הבניה

4.3.3 תוכנית פיקוח ובקרה

(1) הרשות להסמכת מעבדות תבצע אחת לשנה (באופן פורמאלי) בקרה על פעילות מכון הבקרה ובכלל זה:

- ניהול פעילות המכון לפי תקינה (כפי שתוגדר בהמשך)
 - הימצאות הסמכות, רישיונות ואישורים בתוקף של כלל העובדים המקצועיים של המכון
 - הוכחת שמירת כשירות כלל העובדים המקצועיים של המכון באופן שוטף ולפי כללים שיעוגנו בתקנות
- ממצאי הבקרה יתועדו ע"י הרשות להסמכת מעבדות בכתב.

(2) במידה ולא יעמוד המכון באחד או יותר מהתנאים הללו, תוכל הרשות להסמכת מעבדות לדרוש תיקונם בפרק זמן קצוב ו/או להודיע לשר הפנים על כך, תוך המלצה לנקיטת אמצעים רלוונטיים.

(3) שר הפנים יבצע מעת לעת בקרות על מקצועיותו של המכון לרבות בחינת פעילותו בפועל ותלונות, בקרה מדגמית של חוות דעת בקרים, איכות תכן לאחר אישור או סירוב על ידי המכון וקבלת משוב מרשויות רישוי, עורכי בקשה וגורמים מאשרים.



אגף הבניה

4.3.4 תנאים להסמכה חוזרת או להתליה/ביטול הסמכה

(1) לאחר תום חמש שנות ההסמכה הראשונות או שארע מקרה הדורש את בחינת המשך הסמכתו או התליית רישיונו של המכון, יבדוק שר הפנים את הנושאים הבאים כתנאי לחידוש הסמכה:

- ממצאי הבקורות השנתיות שבוצעו על ידי הרשות להסמכת מעבדות
- ממצאי הבקורות העיתיות שנערכו ע"י שר הפנים
- היעדר תלונות על המכון ו/או הימצאות תלונות שנמצאו לא מבוססות או שלא פוגעות לדעת שר הפנים בתנאים לפעילות המכון
- שר הפנים יחתום על גבי תעודת הסמכה למכון שחודשה הסמכתו.

(2) במידה ונמצא ליקוי אשר אינו מונע את פעילות המכון במלואה, כגון בוטלה הסמכה של מורשה לעניין חיקוק אשר אינו נדרש לכל פרויקט, יכול שר הפנים לאשר המשך פעילות מותנית של המכון וזאת בתנאי שלא יעסוק בנושאים הללו וזו לתקופה קצובה כפי שקבע השר.

(3) שר הפנים יבטל אישור שנתן למכון בקרה, לאחר שנתן לבעל המכון הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם חל אחד מהתנאים הבאים:

- האישור ניתן על יסוד מידע כוזב או שהתקבל שלא כדין מטעם אחר
- חדל להתקיים במכון הבקרה תנאי מן התנאים למתן האישור
- חדל או הופר תנאי מהתנאים להסמכת המכון
- נגד בעליו של מכון הבקרה או נגד מנהל בו הוגש כתב אישום בעבירה שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות בעליו של מכון בקרה או בעל תפקיד בו

(4) שר הפנים רשאי לבטל אישור מכון הבקרה, להתלותו או להגבילו או לשנות את תנאיו, לרבות לעניין האזור שבו רשאי המכון לפעול וסוגי ההיתרים שהמכון רשאי לעסוק בהם, לאחר שנתן לבעל המכון הזדמנות להשמיע את טענותיו, במקרים הבאים:

- המכון אינו ממלא את התפקידים והסמכויות שהוקנו לו על פי החוק כראוי ובמועדים שנקבעו בחוק
- הופרה הוראה מן ההוראות לפי החוק החלה על פעולת מכון הבקרה
- במידה ונמצאו ליקויים רשאי שר הפנים לבקש השלמות, תיקונים או להודיע בכתב על סירובו לאשר הסמכה מחודשת, וזאת בתנאי שביצע שימוע כנדרש ו/או הודיע על תנאים נוספים לחידוש אישור ההסמכה כפי שנקבע בתקנות.



אגף הבניה

- (5) תוצאות ביטול אישורו של מכון בקרה, התלייתו, הגבלתו או שינוי תנאיו
- הודעה בדבר ביטול אישורו של מכון בקרה, התלייתו, הגבלתו או שינוי תנאיו תישלח למכון הבקרה ותפורסם בשער המידע לרישוי ולבניה של משרד הפנים ובאתר הבית של הרשות להסמכת מעבדות.
 - הודעה מפורטת תשלח לכלל לקוחות המכון, לרבות רשויות רישוי כפי שנמצאו במערכת רישוי זמין.
 - במקרה של התליה או ביטול אישור הסמכה, בקשות להיתר שהיו בתהליך יועברו למכון בקרה אחר, לפי נוהל מעבר בין מכונים ועלות התשלום תועבר ישירות למכון החדש על ידי המדינה באמצעות חילוט הסכום מערבויות שניתנו לה על ידי מכון הבקרה.
 - לאור העובדה שעיקוב מתן אישור מצד המכון, בין לאור קיום הליכים נגדו ובין אם הם לאור אי עמידת מכון הבקרה בזמנים כפי שקבע המחוקק, יוכל השר לנקוט באמצעים כנגד המכון לפי כללים שיקבעו⁹, תוך קביעת הכללים להחזרת חלק מהתשלום לעורך הבקשה או כל סעד אחר.

⁹ סוג האמצעים שינקטו, יקבעו במהלך הפיילוט.



אגף הבניה

5. מורשים לעניין חיקוק

5.1 כללי

בתהליך הרישוי הקיים, נדרשים רשויות או גופים מוסמכים למתן מידע ו/או לאישור ההיתר ובקרת הביצוע.

דרישה זו הקיימת בחוק, בתקנות או בתוכניות, לגופים כגון: משרד הבריאות, רשות הכבאות, משרד התחבורה, משרד החינוך, המשרד להגנת סביבה, פיקוד העורף, פקיד היערות במשרד החקלאות, רשות העתיקות ואחרים, מהווה גורם הפוגם ביעילות התהליך ולעיתים רחוקות אף מתגלות סתירות בין דרישות החוק השונות, במיוחד במבנים מורכבים¹⁰.

בתהליך הרישוי החדש יבוטלו, ככל שניתן, ההפניות הפרטניות לגופים אלו הן בשלב המידע והן בשלב אישור היתר הבניה והביצוע.

ייעול התהליך יתבצע בשלושה מישורים:

(1) התקנת תקנות המעגנות את תהליכי העבודה, מתוך מטרה לתקן באופן ברור וגלוי את התורה שבעל פה ואת נהלי המגירה הקיימים כיום אצל הגורמים המאשרים.

(2) מתן אישור להיתר הבניה על ידי מורשים לעניין חיקוק במכוני הבקרה¹¹.

(3) ביצוע בקרה על ביצוע הבניה על ידי מורשים לענייני חיקוק במכוני הבקרה.

¹⁰ נספח 1 מפרט באופן חלקי את המשימות והדרישות של חלק מהגופים אלו במהלך הבקרה להיתר במצב הקיים

¹¹ שר הפנים רשאי לקבוע הגבלה על העברת האישור למוסמך לסוגי בניינים ובנוסף יכול שר המשפטים להגביל חלק מסמכויות המורשה.



אגף הבניה

5.2 הפניה לגורמים מאשרים בשלב מתן המידע להיתר

מאחר ובידי הגורמים המאשרים מצוי מידע הרלוונטי למרבית היתרי הבנייה, קבע המחוקק שגופים אלו יתקנו תקנות אשר יחליפו את המידע הפרטני שהם מספקים לכל בנין ובנין.

יחד עם זאת, קיימים מיקרים בהם נדרש מידע פרטני מאת הגורמים מאשרים בשלב מתן המידע להיתר כמפורט להלן:

(1) הגורם הוא גורם תשתית, לפי חוק.

במקרה זה תפנה רשות הרישוי באמצעות המערכת המקוונת של 'רישוי זמין' לגורם התשתית וגורם התשתית יידרש לתת מענה מפורט אודות הפעולות ו/או התשתיות הנדרשות תוך 7 ימים.

(2) במידה ונקבע בתכנית או בהחלטת ועדה מקומית שהמגרש הינו 'מגרש מיוחד', רשאית רשות הרישוי להוסיף דרישות מרחביות, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר במלואה.

במקרה זה רשאי עורך הבקשה להגיש הצעה כ"פרה-רולינג".

תגובת המהנדס ו/או הגורם הרלוונטי, אשר בה יפורטו דרישות ספציפיות מטעמו למתן היתר בניה תצורף למידע ותהווה חלק ממנה.

(3) קבע המחוקק שגורם זה אינו גורם תשתית, אולם מצוי בידיו מידע ייחודי רלוונטי, רשות הרישוי תפנה באמצעות המערכת המקוונת אל הגורם לספק את המידע תוך 7 ימים בדומה לגורם תשתית.

(4) במקרים בהם הגורם המאשר לא מסר מידע תוך פרק הזמן שהוגדר בחוק, לא יוכל הגורם המאשר לדרוש דרישות נוספות מעבר לנדרש למעט במקרים בהם נקבע בחוק שהשינויים נדרשים לשם הבטחת בטיחות ובריאות המשתמש.



אגף הבניה

5.3 הפניה לגורמים מאשרים לטובת אישור הבקשה להיתר

(1) בקשות להיתר יופנו למורשים לעניין חיקוק במכון הבקרה בלבד, עפ"י הפירוט בחוק. לא ניתן יהיה לפנות ישירות לגורמים המאשרים.

(2) מורשים אלו יתודרכו על ידי הגורמים המאשרים, כל אחד בתחומו, יוסמכו על ידיהם ויקבלו את סמכויות הבקרה, הביקורת והאישור בכל הנוגע להיתר הבניה וביצוע הבניה בפועל.

(3) אין בהסמכה זו כדי למנוע מהמורשה לעניין חיקוק להתייעץ עם הגורם המאשר, ובלבד שהבקשות להיתר ייענו בתוך פרק הזמן שמיועד לכך בחוק.

5.4 הפניה לגורמים מאשרים לטובת בקרת ביצוע

(1) יפורט בהמשך

5.5 הסמכה או ביטול הסמכתו של מורשה לעניין חיקוק

לאור המשמעות של העברת סמכות אישור לגורם אחר, נקבע בחוק מנגנון להגברת האכיפה על הסמכת המורשים מטעמו.

(1) תהליך ההסמכה

עפ"י החוק, נדרשת הסמכה כפולה, בדומה להסמכת מכון הבקרה, ע"י הרשות להסמכת מעבדות וע"י השר הממונה על ביצוע חיקוק זה, תוך מתן זמן לבחינה מעמיקה של העמידה בתנאים אלו כלהלן¹²:

- תוך **30 יום** מהגשת הבקשה לאישור תבחן הרשות להסמכת מעבדות את עמידת איש המקצוע בתנאים להסמכתו¹³ ותעביר את המלצתו לשר הממונה

- לא הודיע השר הממונה על סירובו להסמיק את איש המקצוע בתוך **21 ימים**, תאשר הרשות להסמכת מעבדות את הבקשה

¹² לפיכך פרק הזמן המקסימלי לאישור/סירוב (מרגע הגשת הבקשה לאישור הסמכה יעמוד על 65 ימים

¹³ החוק מחייב את הגורם המאשר לתקן תקנות בדבר כשירות נדרשות והתנאים להסמכתו.



אגף הבניה

- הודיע השר הממונה על סירובו, ינמק את סירובו אולם יוכל גם להורות על עיכוב המינוי לפרק זמן שלא יעלה על **14 יום**, לטובת בירור נוסף

פטר פטר



אגף הבניה

ביטול הסמכה (2)

שר הפנים או השר הממונה על ביצוע החיקוק רשאים לבטל או להתלות את הסמכתו של מורשה לעניין חיקוק במידה ומתקיימות אחת מהתנאים הבאים:

- ההסמכה ניתנה על יסוד מידע כוזב, שגוי או שהתקבל שלא כדין מטעם אחר
- המורשה עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין עבודתו במכון הבקרה, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו או של קרובו
- חדל או הופר תנאי מהתנאים שקבע השר הממונה על ביצוע חיקוק לרבות דרישה, הוראה או הגבלה שקבע השר כתנאי למתן ההסמכה
- נגד המורשה הוגש כתב אישום בעבירה כמשמעותה בסעיף
- המורשה אינו ממלא את התפקידים והסמכויות שהוקנו לו על פי חוק זה כראוי, ובמועדים שנקבעו בו



אגף הבניה

6. אתיקה, ניגוד עניינים וכללי אכיפה

6.1 עקרונות מניעת ניגודי עניינים במכון הבקרה

- (1) מכון הבקרה לא יימצא במישרין או בעקיפין במצב של ניגוד עניינים לרבות המצאות בניגוד עניינים של נושאי תפקידים ו/או יועצים מטעמו באופן אישי.
- (2) מכון בקרה לא יאושר ולא יפעל אם בעל המכון, או מי שמועסק בו עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין עבודתו במכון הבקרה, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו ו/או של קרובו, או אם מכון הבקרה עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין תפקידיו כמכון הבקרה לבין תפקיד אחר שלו.
- (3) מי שמועסק במכון בקרה לא יטפל בבקשה להיתר שהועברה אליו, אם הטיפול בה עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו במכון הבקרה לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו ואם נודע לו כאמור יפסיק לטפל בבקשה להיתר ויודיע על כך למנהל בקרת תכן הבניין או למנהל בקרת הביצוע, לפי העניין¹⁴.
- (4) עובדי מכון הבקרה יחשבו כ"עובדי ציבור", לעניין מתנות, הגבלות לאחר פרישה ועבירות הנוגעות לעובדי ציבור.
- (5) מכון הבקרה כתאגיד לא יבצע במישרין או בעקיפין פעולות שיוחדו למתכננים או למנהלי פרויקטים בתכנון ובבניה ו/או למפקחי בניה ולא יעסוק בכל עיסוק אחר פרט לעיסוק כמכון בקרה.
- (6) תקבענה סנקציות, עד כדי פסילת ההסמכה באופן זמני או לצמיתות, כנגד מכון בקרה שהפר כלל מכללי ניגוד העניינים.
- (7) מכון הבקרה והמועסקים מטעמו, יפעלו בנאמנות וביושרה מקצועית ללא משוא פנים תוך התחשבות בשיקולים ענייניים בלבד.
- (8) על המכון לפעול בהתאם לכללי היושרה (האתיקה) המקצועית, המוגדרים בחוק המהנדסים והאדריכלים.
- (9) כל רמיזה, התניה או העדפת בקשות ברשות רישוי שההמלצה להיתר התקבלה ממכון בקרה מסוים (או לחלופין רמיזה על חוסר שביעות רצון ממכון בקרה מסוים), מהוות הפרה של כללי אתיקה.
- (10) מכון המצוי בניגוד עניינים בתחומים או אזורים כל שהם, יוכל לבקש להיות מכון מאושר תוך הגבלת הנושאים או האזורים שבהם הוא מצוי בניגוד ענייניים.

¹⁴ בהמשך יותקנו תקנות לעניין ניגוד עניינים של עובדי מכון בקרה.



אגף הבניה

6.2 עקרונות האכיפה

- (1) כל הרואה עצמו נפגע מפעילות מכון הבקרה, בין אם בשל טיעונים מקצועיים או חשש לרשלנות, ניגוד עניינים או הפרת כללי אתיקה מקצועיים, יוכל להגיש תלונה לשר הפנים.
- (2) התלונות תיבדקנה, ולאור תוצאות הבדיקה, יחליט שר הפנים על ביטול התלונה, הזמנה לשימוע או התלייה מיידית של אישור ההסמכה לפי חומרת העניין.
- (3) בנוסף לבדיקת תלונות שהתקבלו בעניין המכון, ייערכו שר הפנים והרשות להסמכת מעבדות בקרות מדגמיות עיתיות במכוני הבקרה בין אם הם ביקורי פתע¹⁵ ובין אם הם ביקורים מוסדרים.
- שר הפנים והרשות להסמכת מעבדות רשאים לבקש לתקן ליקויים ולהתנות את קיום התנאים בזמן או להחליט מיידית להתלות את אישור ההסמכה לאחר שימוע לפי חומרת העניין¹⁶.
- (4) במידה והוחלט על התלייה או ביטול אישור הסמכה של המכון כתוצאה מניגוד עניינים, יפעל שר הפנים כמפורט בפרק תנאים להסמכה חוזרת, 4.3.4 (5).

¹⁵ המחוקק קבע סמכות לשר הפנים או מי שהוסמך על ידו להיכנס למכון בקרה לאחר הזדהות ולבדוק את עבודת המכון ועובדיו ולדרוש כל מידע או מסמך הרלוונטי לעבודת המכון והמורשים לעניין חיקוק בפרט

¹⁶ נוהל הבקרה על המכון לרבות כמות ביקורים על ידי כל אחד מהגופים ושיטת ההפניה לתיקון ליקויים יקבע בהמשך.



אגף הבניה

7. התקשרות עם מכון בקרה

עקרונות ההתקשרות עם מכוני הבקרה מבוססים על עקרונות רגולטורים מחד, תוך שימת דגש על כוחות השוק מאידך. להלן עקרונות ההתקשרות עם מכון בקרה

7.1 בחירת המכון

המכון יבחר על ידי עורך הבקשה/בעל ההיתר לפי הכללים הבאים:

- מבקש ההיתר **ייבחר בעצמו** את מכון הבקרה.
- מכון הבקרה לא יהיה רשאי לסרב לקלוט עורך בקשה/בעל היתר, בין אם זה מטעמי מרחק פיזי מהמכון, מקצועיות עורך הבקשה או היסטוריה קודמת למעט במקרה של ניגוד עניינים.
- התקשרות עם מכון בקרה תהיה בנפרד לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, אולם אין מניעה להמשך התקשרות עם מכון ובלבד שלא הוגבל המכון (מכון מאושר) לעניין בקרת ביצוע או כל הגבלה אחרת שמונעת בקרת ביצוע כנדרש

7.2 תשלומים

7.2.1 התקשרות ותשלום

מבקש ההיתר **יתקשר** באופן **ישיר** עם מכון הבקרה, וישלם לו ישירות, אולם את פירוט התשלום הנדרש יקבל מרשות הרישוי בשובר תשלום שייועד לכך בטרם יתקשר עם המכון בשלב התכן ו/או הביצוע.

7.2.2 תעריף לבקרת תכן בשלב ההיתר

ייקבע **מחירון קבוע** לשירותי המכון באופן שישקף את היקף העבודות נשוא הבקשה להיתר (שטח במ"ר) ואת מורכבותן (סוג העבודה, סוג המבנה והשימושים המוצעים בו).

תעריף זה יפורסם ויעוגן בתקנות ויתעדכן מעת לעת.



אגף הבניה

7.2.3 תעריף לבקרת ביצוע

בדומה לבקרת התכנון, ייקבע תעריף המבוסס על העקרונות לעיל, ובכפוף לשלבי ביצוע העבודה המבוקשים על ידי בעל ההיתר ושאושרו על ידי מהנדס הוועדה¹⁷.

לאור מורכבות הערכת התעריף, יקבע התעריף לפי הנתונים שהעביר עורך הבקשה (להלן שלביות, שיטת ביצועו וכדומה) והמידע הקיים בידי רשות הרישוי מתוך היתר הבניה.

שובר התשלום יועבר לידי עורך הבקשה בטרם ניגש להתקשרות בפועל עם המכון.

7.2.4 תעריף על ביקורים חוזרים ו/או עבודות נוספות

על ביקורים נוספים, לאור סיבות שאינן צפויות כגון שינויים מרחביים שדורשים התערבות מחודשת של רשות הרישוי, הוספת שלבים בביצוע, ו/או חזרה לביצוע לאחר הוצאת צו הפסקת עבודה על ידי הרשות, יגבה תשלום בנפרד באישור רשות הרישוי ובאמצעות שובר שיונפק על ידה.

האם כל התשלומים הם מראש? אם לא, מה הסנקציות? תנאי תשלום?

¹⁷ יכול בעל היתר לבקש חלוקת הבניה לשלבים לצרכי בקרת הביצוע. ובכל אופן יקבע במהלך הפיילוט מהי החלוקה המינימאלית המותרת לצרכי רישוי ובקרה.



אגף הבניה

7.3 הפסקת התקשרות או סירובה על ידי מכון הבקרה ו/או בעל ההיתר

7.3.1 בקשה להפסקת התקשרות עם מכון על ידי עורך בקשה

עורך בקשה רשאי לבקש הפסקת התקשרות עם מכון בקרה בכל שלב, ולעבור לעבוד עם מכון אחר. תהליך המעבר יתבצע לפי נוהל מעבר בין מכונים המפורט בהמשך.

7.3.2 סירוב לבקשה להתקשרות על ידי מכון הבקרה

למרות הנכתב בסעיף 7.1 לעיל, יוכל מכון לסרב להתקשרות במידה וקיים חשש להימצאות ניגוד עניינים, אתיקה או חשש לפלילים מצד אחד המעורבים בבקשה.

במקרה זה חייב להודיע על כך לממונה מטעם שר הפנים.

במידה ואושרה פניה זו, או לא נתקבלה תשובה תוך 7 ימי עבודה יראה המכון את בקשת סירוב כמאושרת, ויודיע על כך בכתב לעורך הבקשה, רשות הרישוי הרלוונטית ולממונה מטעם השר.

7.3.3 הפסקת פעילותו של מכון בקרה

במידה והופסקה פעילותו של מכון, בין אם זה לאור ביטול אישור ההסמכה או מסיבות אחרות, יודיע שר הפנים ו/או רשות הרישוי לעורך הבקשה על דבר הפסקת הפעילות.

תהליך המעבר יתבצע לפי נוהל מעבר בין מכונים להלן, אולם עלות המעבר תחול על משרד הפנים תוך חילוט עלות המעבר מערבויות המכון, מבלי לעכב את בעל ההיתר/עורך הבקשה בגין אירוע זה.



אגף הבניה

7.4 נוהל מעבר בין מכוני

7.4.1 מקרים בהם ייתכן מעבר בין מכוני

ככלל, לא תתאפשר החלפת מכוון הבקרה תוך כדי פרויקט, וזאת במטרה לשמר את רצף הידע של מורכבות הפרויקט והחריגות שבו.

יחד עם זאת, ייתכנו מקרים בהם יהיה צורך לאפשר מעבר זה כלהלן:

- סכסוך / אי הסכמה / חוסר שביעות רצון / אי עמידה בלוי"ז של מכוון הבקרה
- פריסה גיאוגרפית כגון: ריחוק משרדי התכנון מהאתר, פרויקטים דומים הפרוסים באזורים שונים בארץ (כגון מבנים של מפעל הפיס)
- התמחות מקצועית מיוחדת של המכוון (בעיקר בפרויקטים מורכבים)¹⁸
- ביטול מלא או חלקי של הסמכת המכוון
- סירוב המכוון למתן שרות, בתנאים המצויינים בסעיף 7.3.2

7.4.2 תשלומים בגין מעבר בין מכוני

- במידה והמעבר בין מכוני הבקרה הוא בין שלב התכנון לשלב הביצוע, לא יידרש תשלום נוסף, למעט "דמי רישום"¹⁹.
- במידה והמעבר יהיה במהלך בקרת התכנון, יידרש עורך הבקשה לשלם למכוון הראשון תשלום בגובה התשלום עד גמר אבן הדרך בה הועבר התיק.²⁰
- עורך הבקשה ישלם למכוון החדש את מלוא התשלום, מתחילת תהליך הבקשה, למעט, במקרה של היעדר התמחות מקצועית רלבנטית, שאז המכוון הראשון יידרש לממן את העברת הידע.
- במידה והמעבר יהיה במהלך שלב הביצוע, יידרש עורך הבקשה לשלם למכוון הראשון תשלום בגובה התשלום עד גמר אבן הדרך בה בוצע המעבר.
- מכוון הבקרה החדש יקבל מעורך הבקשה/בעל ההיתר תשלום מתחילת אבן הדרך בה בוצע המעבר. בנוסף, ישולמו למכוון הבקרה החדש "דמי רישום".

¹⁸ הכוונה במקרה זה למכוון בקרה שחסר יכולות מקצועיות ייחודיות אשר אינן נדרשות עלי ידי כלל המכוני ויתכן שקיימות במכוון אחר (כגון מבני תשתיות מיוחדים ועוד).

¹⁹ גובה דמי רישום יקבע במהלך הפיילוט ויהיה אחיד בכל מכוני הבקרה

²⁰ אבני הדרך יקבעו במהלך הפיילוט

**אגף הבניה****7.4.3 העברת מידע בין הגופים**

- שני מכוני הבקרה (הראשון והחדש) מחויבים להעביר הודעה כתב מיידית לוועדה על מעבר בין המכונים
- מכון הבקרה הראשון נדרש להעביר את כל המידע על הבקשה ו/או על ההיתר למכון הבקרה החדש בכל שלב בתהליך

7.4.4 לוחות זמנים

- בשלב התכן - לוחות הזמנים לתגובת מכון הבקרה, הנספרים לפי חוק התו"ב, מתחילים מתחילת השלב בו בוצע המעבר (קרי 30 יום ברישוי מלא ו- 21 יום ברישוי בדרך מקוצרת).
- בשלב הביצוע - לוחות הזמנים אינם מושפעים מהמעבר.



אגף הבניה

8. משאבים ותנאים פיזיים נדרשים להפעלת מכון בקרה

8.1 כללי

- (1) מכון הבקרה יהיה תאגיד הרשום בישראל, בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976.
- (2) המכון יעמוד בדרישות התקנות והחוקים השונים הנדרשים מהמכון כתאגיד וכעסק, לרבות לעניין אמצעיו והמתקן הפיזי, כחלק מהתנאים לקבלת הסמכה ו/או אישור על ידי הרשות להסמכת מעבדות.
- (3) לאור היותו נאמן של הוועדות המקומית ושל המדינה לעניין יישום ובקרה בנושאי תכן ואיכות הבניה, על המבנה ומפעליו לעמוד בסטנדרטים הנדרשים על ידי גורמים רשמיים אלו ובתנאים נוספים נדרשים כיאה למי שאמור להיות בקדמת העשייה והאיכות בתחומי הבניה.

8.2 דרישות פיזיות

- (1) מכוני הבקרה יפעלו מתוך אתר פיזי התואם את הפעילות הנדרשת ומסוגל לספק שטח נאות לכל המשימות הנדרשות מבלי לפצל לאתרים שונים שאינם נדרשים בגין קרבה גיאוגרפית.
- (2) האתר יתאים לפעילות משרדית/טכנית תוך הקצאת תנאים סבירים לעובדים (שטחי עבודה, שירותים, חדרי פעילות, חדרי מחשבים, מטבחון וכד').
- (3) כל מפעיל מכון בקרה יהיה אחראי לבחירת האתרים בהם ימוקמו משרדיו, כולל השגת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים במידת הצורך.
- (4) נגישות: מכון הבקרה יהיה נגיש לאנשים בעלי מוגבלויות, כנדרש בחוקים ובתקנות, לרבות נגישות אל האתר ובתוכו וקיומם של חניות נכים כנדרש לפי הנדרש בתקנות לפי מאפייניו של המכון.
- (5) מכון הבקרה ימוקם במרחק סביר לתחבורה ציבורית ובנגישות נוחה אליה.
- (6) המבנה בכלל והאתר עצמו יעמדו בכלל התקנות והחוקים הנוגעים לאיכות הבניה והשימוש בו. במידה וישתנו דרישות החוק והתקנות יתחייב בעל המכון לשנות ולשדרג את האתר על מנת להתאימו לדרישות אלו בפרק זמן סביר שיתואם ויוסכם עם הרשות להסמכת מעבדות.



אגף הבניה

8.3 שרות וקבלת קהל

- (1) שעות העבודה במכון תהיינה שעות העבודה המקובלות בימי חול (א'-ה'), החל מהשעה 8:00 ועד 17:00.
- (2) מכון הבקרה, עפ"י שיקול דעתו, רשאי להאריך את משך שעות הפעילות.
- (3) מכון הבקרה רשאי לספק שירותים גם בימי ו' ובערבי חג, עד שעותיים לפני כניסת השבת/חג.
- (4) מכון הבקרה לא יפעל בימי שבת ובחגים לאומיים.
- (5) מכון הבקרה יקצה אזורי קבלת קהל בהם ניתן יהיה לקיים פגישות עם נציגי עורכי הבקשות באופן פרטי.
- (6) מכון הבקרה יבצע משובים שוטפים לעורכי בקשה ויבצע הפקת לקחים שוטפת לרבות הכשרות והשתלמויות לעובדי המכון בנוגע לתודעת שירות ואיכותה.

8.4 שפת עבודה

- (1) ככלל, השפה הרשמית במכוני הבקרה הינה עברית.
- (2) יחד עם זאת, מכון הבקרה יהיה ערוך לפעילות גם בשפה הערבית שהינה שפה רשמית במדינת ישראל, וכן בשפה האנגלית.
- (3) כל מידע אשר יספק מכון הבקרה יהיה בשפה המבוקשת ע"י הלקוח (עברית / ערבית / אנגלית).
- (4) היתרי הבניה, תעודות הגמר וכל מסמך דומה בשלבי העבודה יופקו בעברית, ובמידת הצורך, בשפה נוספת. הנוסח המחייב יהיה הנוסח העברי.



אגף הבניה

8.5 משאבים

מכון הבקרה יעמיד לרשות העובדים המקצועיים אמצעים אשר יאפשרו זמינות בפעילות השוטפת ושקיפות בקבלת מידע, לרבות:

- (1) ציוד ומיכון משרדי, לרבות ציוד מחשב והדפסת מסמכים (כולל שרטוטים, דהיינו פלוטר), סורקים מהירים, מכונות צילום ופקסימיליה מאיכות גבוהה.
- (2) מערכת מקוונת לניהול המשרד המאפשרת גם תפעול ונגישות מרחוק על ידי עובדי המכון.
- (3) תשתית מחשוב מלאה לרבות עמדות מחשב בכל עמדת עבודה. בעמדות המחשב ייעשה שימוש אך ורק בתוכנות חוקיות, והם יכללו לכם הפחות את יישומים הבאים: תוכנת Microsoft Office (או שווה ערך), תכנות לקריאת מסמכי תיב"מ (CAD) ולפחות עמדה אחת של תוכנת תיב"מ בגרסה המתקדמת ביותר.
- (4) שר הפנים והרשות להסמכת מעבדות רשאים לדרוש שיפור ו/או שינוי בצרכי התוכנה או החומרה כתנאי לחידוש אישור ההסמכה, ו/או במידה והוכח שלא ניתן לספק מענה עם כלים קיימים, אולם במידה ויש דרישה חדשה, תתאפשר למכון הבקרה תקופת מעבר נאותה להשלמת הפערים. דרישות אלו יהיו בתחום הסביר המקובל בענף.
- (5) לצורך בקרת ביצוע, על המכון לספק מחשבים נישאים (ממותקנים כנ"ל) לכל בקר ביצוע, אשר יאפשרו פעילות בשטח, כולל מצלמות דיגיטליות לצורך תיעוד הממצאים וכל אמצעי נוסף שיידרש לטובת בקרה כפי שיקבע בתקנות.
- (6) על המכון לספק הוכחה ליכולת ניידות של כלל העובדים אשר נדרשים לבצע עבודה בשטח בשלב בקרת הביצוע.
- (7) למען הסר ספק, כל הוצאות ההקמה, האחזקה ותפעול האתר, כולל הציוד שבו ומערכות המידע (אפליקציות, תוכנות ורישיונות שימוש) יחולו על מפעיל מכון הבקרה.



אגף הבניה

8.6 תשתיות ממוחשבות לטיפול, מעקב ושימור מידע

כלל חשוב בעבודת מכון הבקרה הינה יכולתו לעבוד ולעקוב לאורך זמן על הליכי הבקרה באופן מקוון וממוחשב.

"המעגל החכם", המוצע בדו"ח "ועדת זיילר" ליעול הטיפול בתוכניות בנייה באמצעות, בין השאר, בקרה על כל מסמכי התכן ותהליכי הביצוע בפועל, מחייב הקמת ארכיונים לאחסון כל המידע המצטבר לגבי כל פרויקט במכוני הבקרה. מידע זה אמור לשמש בכל מקרה של תקלה המתגלה לאחר גמר הבנייה ואכלוס המבנה וכן בכל מצב בו מתכננים שינויים מהותיים הנוגעים בשלד המבנה ו/או במערכות התשתית שלו.

המידע אמור להימסר כ"קובץ פרויקטי" למאגר ארכיוני מקצועי, שינוהל כארכיון מקומי עבור רשויות מקומיות גדולות יחסית וכארכיון אזורי (אפשר ברמת הנפה) עבור קבוצה של רשויות מקומיות קטנות. תנאי הכרחי לארכיון כזה הוא נגישות מיידית בעת הצורך לכל קובץ של מידע כאמור.

מתוך דו"ח ועדת ההיגוי המצומצמת ליישום דו"ח זיילר (מיום 15 מרץ, 2005)

על מנת לאפשר עבודה מקוונת איכותית לצרכים אלו, יידרש מכון הבקרה להוכיח עמידה בהנחיות הבאות:

(1) ריכוז כל התיעוד בכל השלבים ועד לאחר גמר הפרויקט, כולל תוכנית הביצוע, תוכניות העדות, הערות והנחיות היועצים והמכון, לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים מיום גמר הפרויקט. לאחר מכן התיעוד יועבר לארכיון הוועדה המקומית.

(2) מפעיל מכון הבקרה יידרש להפעיל מערכת ממוחשבת המאפשרת הפקת נתונים, שמירת נתונים והעברתם למערכות הרשויות המקומיות, הגורמים המאשרים ומשרד הפנים, בפעילויות הבאות לפחות:

- ניהול מאגר המידע של הפעילות במכון הבקרה
- מעקב אחר ביצוע המשימות בתהליך העבודה של בקרת התכן והביצוע, כולל סטאטוסים עפ"י השלבים בתהליך
- דיווחים על חריגים
- הפקת דוחות ביצוע תקופתיים (חודשי, רבעוני, שנתי) וכל דוח שיידרש ע"י משרד הפנים ו/או הרשויות המקומיות
- המכון יידרש לקיים ארכיב ממוחשב המכיל את כלל תוכניות והמסמכים שיועברו לידי עורך הבקשה ו/או כן גוף רלוונטי אחר (כגון הוועדה המקומית), לרבות היתר הבניה, תוכניות העבודה, מסמכי העדות לרבות התוכניות בשלבים השונים הכוללות את התיקונים וחוות הדעת השונות



אגף הבניה

- (3) מכון הבקרה ישמור את נתוני הבקשה בה טיפל וכל הרשומות הקשורות 10 שנים מיום הנפקת תעודת גמר באמצעות מערכות גיבוי המקובלות על "ממשל זמין" לאחר פרק זמן זה, יועברו הנתונים לארכיון הועדות המקומיות הרלוונטיות.
- (4) מפעיל מכון הבקרה יפעל עפ"י נוהל גיבויים ושמירה על רשומות איכות כפי שתוגדר על ידו ותאושר ע"י הרשות להסמכת מעבדות.
- (5) ככל שמדובר בתיקים ומסמכים קשיחים (Hard Copy), ייסרק תוכנם למערכת המידע ויקושר לתיק הבקשה הרלוונטי.
- ללא כל קשר ישמר העותק הקשיח שנה לאחר קבלת תעודת הגמר (במידה ובוצעה במכון בקרת תכן בלבד, יישמר עותק, שנה לאחר קבלת היתר הבניה). ניתן לשמור את העותקים הקשיחים בארכיב חיצוני, כל עוד ניתן לאחזר ממנו מידע תוך 5 ימי עבודה).
- (6) מערכת המידע אשר תופעל במכון הבקרה תתממשק למערכות מידע רלוונטיות חיצוניות וביניהם:
- רישוי זמין (בממשל זמין)
 - מערכות הפועלות ברשויות המקומיות
 - מגוון המערכות הפועלות אצל הגורמים המאשרים
 - כלי בקרה ובדיקה אוטומטית
- ההתממשקות תהיה באחריות מכון הבקרה.
- (7) תשתיות המחשוב יכללו בין השאר:
- מערכות אבטחת מידע ואמצעי מידור מהמתקדמות בשוק, וכפי שיוגדר ע"י ממשל זמין
 - מערכות גיבוי והתאוששות אשר יאפשרו למכון הבקרה לשוב ולתפקד במקרה של קריסה או אירוע דומה תוך 2 ימי עבודה (כולל שמירת גיבויים מסודרת מחוץ למבנה המרכזי)



אגף הבניה

9. תנאים ודגשים נוספים להפעלת מכון בקרה

9.1 פרסום המכון

- (1) מכון הבקרה יפורסם ויוכל לפרסם עצמו כגוף פרטי, הפועל עבור הגופים הרלוונטיים, ומוסמך ע"י הרשות להסמכת מעבדות.
- (2) מכון הבקרה לא יפרסם עצמו באמצעות שימוש ישיר בסימנים מזהים של הגופים הממשלתיים ו/או ירמוז כאילו הוא שלוחה של הרשות או משרד הפנים ו/או מועדף על ידו בכל צורה שהיא.
- (3) במידה וחדל מכון הבקרה, לפעול בין אם זה באופן זמני או באופן קבוע, יחדל מכל פרסום שעלול להטעות את הציבור כאילו המכון עדיין פעיל ובכל מקרה מערכת רישוי זמין תחדל ממתן אפשרות להגיש בקשה באמצעות מכון זה.

9.2 תשלומים ואגרות

- (1) מכון בקרה ישלם למדינה דמי רישום ורישוי ואגרה שנתית בגובה ובשיטה שיקבעו בתקנות.
- (2) במסגרת הסדרת הסמכת מכון הבקרה תידרש מהמכון ערבות ביצוע בנקאית שתשמש כבטוחה, במקרה של סגירת מכון בקרה ו/או במידה ומכון לא יוכל לבצע את המטלות שקבע המחוקק, בין אם זה באופן זמני או באופן קבוע



אגף הבניה

9.3 שמירה על סודיות

- (1) מכון הבקרה מתחייב לשמור בסוד ולא להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל גורם, במישרין, בעקיפין ו/או בכל דרך שהיא, כל מידע, ידיעה, סוד מסחרי, נתונים, חפץ, מסמך מכל סוג שהוא או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל (להלן: "מידע סודי") שיגיעו לידי מכון הבקרה, עובדיו או מי מטעמו עקב או בקשר למשימותיו במכון הבקרה, בתוקף או בקשר עם ביצועו ו/או בקשר עם עורך הבקשה ו/או הרשות המקומית.
- (2) מכון הבקרה מתחייב לשמור בתנאים בטוחים כל מידע סודי או מסמך רשמי שנמסר לו או שיגיעו אליו עקב פעילותו כמכון בקרה.
- (3) מכון הבקרה מתחייב שלא להשתמש במידע סודי למטרה כלשהי מלבד לביצוע משימותיו כמכון בקרה, אלא באישור מראש ובכתב מאת עורך הבקשה ו/או הוועדה המקומית הרלוונטית.
- (4) מכון הבקרה מצהיר כי ידוע לו שמסירת מידע בניגוד לאמור לעיל, מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז-1977.
- (5) מכון הבקרה מתחייב להחתים את עובדיו, בעלי התפקידים בו, המורשים לעניין חיקוק וכל המועסק מטעמו ושעשוי להיחשף למידע כאמור על "התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים".



חלק ג': עקרונות הבקרה



אגף הבניה

10. תהליכי הבקרה - כללי

עקרון הבקרה מבוסס על השתלבות בתהליך האשרור של הבקשות להיתר ו/או תעודות הגמר הניתנות על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

לאור זאת, המימד הקריטי בבקרת התכן, מעבר לבקרה עצמה, הינו הממשק בין הבקרה לרשות הרישוי. ממשק זה נעשה באמצעות דוחות וחוות דעת המסופקים לרשות הרישוי על ידי מכון הבקרה, בין אם הם לצרכי דיווח ועדכון ובין אם הם המלצות לאישור או אם הן בקשות להתערבות הרשות המקומית בתהליכים שלדעת מכון הבקרה נדרשים לשינוי וטיפול.

להלן תיאור הממשקים המהותיים בין מכון הבקרה לרשות הרישוי.

(1) במהלך בקרת התכן

מתן חוות דעת לרשות הרישוי הכוללת את אחת מהאופציות הבאות:

- מתן חוות דעת לרשות הרישוי בדבר ליקויים בתכן הבניה והמלצה לסרב להיתר
- מתן חוות דעת לרשות הרישוי בדבר תקינות התכן בבקשה להיתר תוך הדגשת שינויים מרחביים שנערכו בהיתר לשם התאמתה לדרישות התכן
- מתן חוות דעת לרשות הרישוי בדבר תקינות התכן ללא שינויים מרחביים והמלצה להנפקת היתר

(2) במהלך בקרת הביצוע

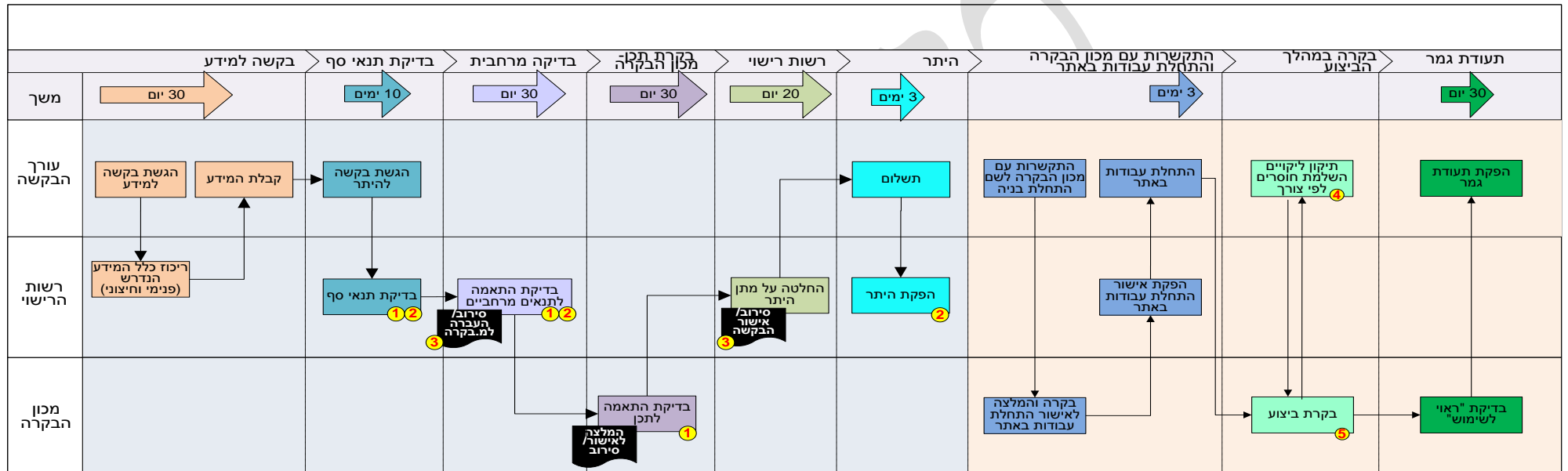
- מתן המלצות לוועדה להנפיק את האישורים הבאים:
 - אישור תחילת עבודות באתר
 - תעודת גמר
- דיווח לרשות הרישוי ולבעל ההיתר על אי עמידה בדרישות התקינה הנוגעים לתכן הבניין
- דיווח על אי עמידה בתנאי ההיתר
- דיווח על ליקויים בטיחותיים במהלך הביצוע הדורשים לדעת המכון את הפסקת עבודות באתר²¹
- דיווח על תהליך הבקרה והפיקוח באתר בהתאם לביקורים עיתיים של הבקר מטעם המכון

²¹ למרות שאחריות על הביצוע ועל העמידה בתנאי הבטיחות חלה על האחראי על הביצוע מטעם בעל ההיתר, ישנה חובת דיווח על כשל שרואה הבקר בשטח או בתוכניות.



אגף הבניה

להלן תרשים עקרוני המתאר את הממשק בין תהליך הרישוי לתהליכי הבקרה:



- 1 במקרה שהבדיקה לא תקינה, תוחזר הבקשה לעורך הבקשה לשם תיקון הליקויים עד פעמיים. מעל פעמיים הבקשה מסורבת והתהליך יתחיל במלואו בשנית (כולל תשלום)
- 2 במקרה שהוועדה לא עמדה במסגרת הזמן הנתון, הבקשה תועבר לוועדת הערר להיתרים
- 3 במקרה של סירוב תתאפשר למבקש הגשת ערר
- 4 במקרה של ליקויים, אשר מהווים סכנה לציבור ו/או חורגים מההיתר ו/או לא תוקנו הליקויים כנדרש, יפנה מכון הבקרה לרשות הרישוי המלצ'ה להוצאת צו הפסקת עבודה
- 5 בקרת הביצוע תבצע לפי תכנית ביקורים המהווה חלק מההיתר וכוללת ביקורים מחויבים על ידי המחוקק, בקרה על שלבי בנייה טיפוסיים וייחודיים למבנה וביקורת עיתיים לפי צורך.

עמוד 45 מתוך 80



אגף הבניה

11. עקרונות בקרת התכנון

בקרת התכנון הינה בקרה של התאמת הבקשה להיתר, שמטרתה לוודא כי מרכיביה השונים עומדים בתנאי תכנון הבניין כפי שנקבע בחוק, בנהלים, בהנחיות רשמיות ובתקנות.

למעשה תהליך זה קיים כבר ומהווה חלק מהבדיקות אותן אמור לבצע מהנדס הוועדה בטרם מאשר את ההיתר, אולם בפועל לאור מחסור בסיסי בידע ובכוח אדם נמנעו הרשויות מלבצע חלק ניכר מהבקורות המתבקשות. תהליך זה אשר מהווה נדבך מרכזי בדוח זיילר, יבוצע על ידי מכוני הבקרה, אשר יעבירו חוות דעת למהנדס הוועדה, הממליצה לאשר או לסרב לבקרה להיתר.

בקרת התכנון במכון הבקרה מתוזמנת לפי חוק התו"ב ל-30 ימים בבקשה להיתר ברישוי רגיל, או 21 ימים ברישוי בדרך מקוצרת, והיא נחלקת ל-3 שלבים עיקריים:

שלב א' – קליטה:

- א. מילוי פרטים כלליים
- ב. תשלום אגרה (תעריף קבוע לפי אופי העבודה)
- ג. בדיקת עמידה בתנאי הסף הנדרשים לצרכי בקרה
- ד. בחינת הצורך בבקרים נוספים מעבר למנהל התיק²²

שלב ב' – בקרה:

- ה. בקרה מקצועית על ידי מנהל התיק ועל ידי בקרים מקצועיים נוספים לפי תחומי תכנון או ידע נדרשים
- ו. אישור ו/או מתן חו"ד על ידי מורשים לעניין חיקוק

שלב ג' – המלצה:

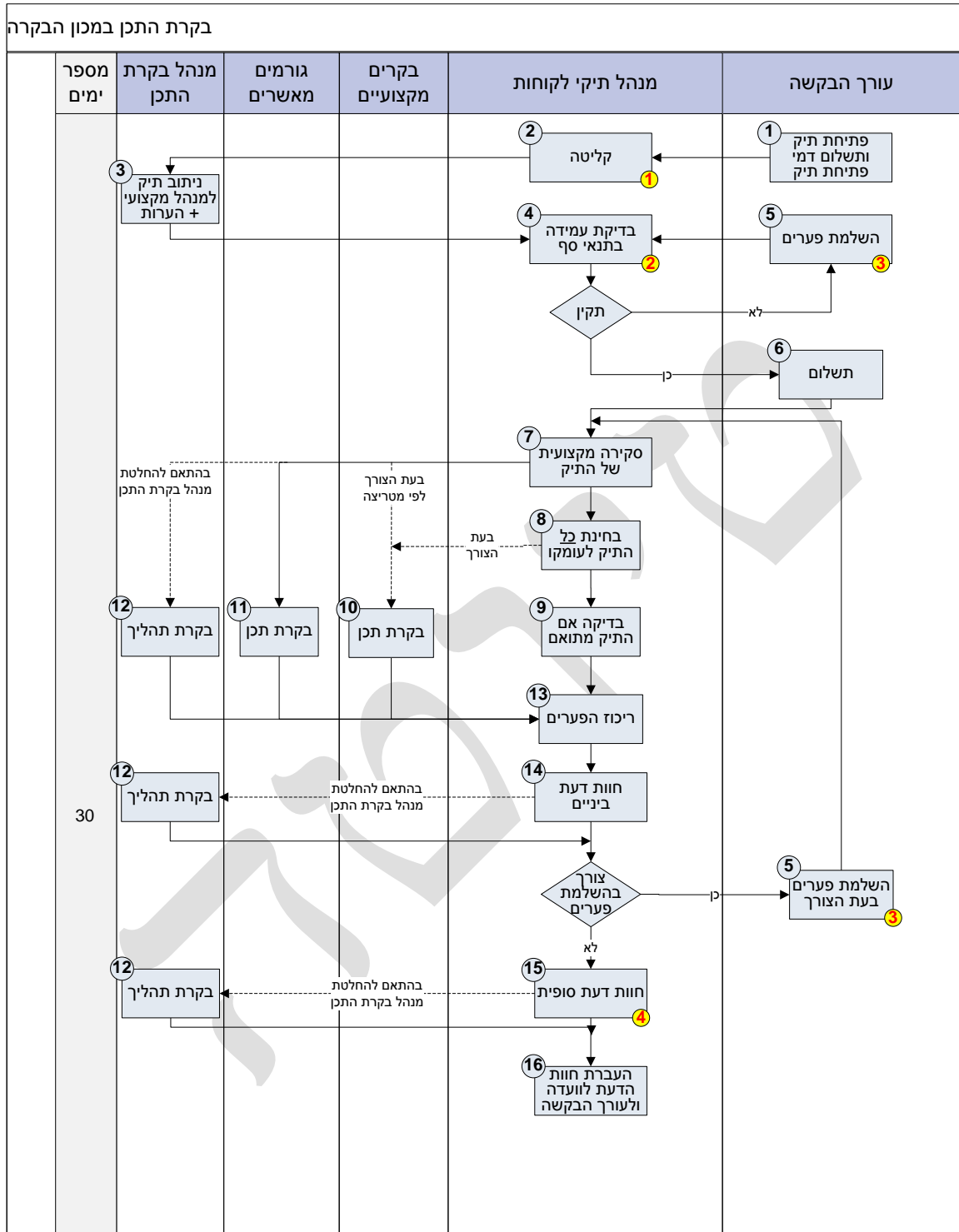
- ז. דרישה לתיקונים והשלמות (ירוכז ע"י מנהל התיק)
- ח. המלצה לאישור / סירוב
- ט. דיווח לרשות הרישוי על שינויים מרחביים

להלן מוצג תרשים זרימה של בקרת התכנון.

²² רק בתיקים פשוטים כגון בעבודות ברישוי בדרך מקוצרת לא נדרשים בקרים נוספים מעבר למנהל התיק, אולם בחינה זו קובעת גם את היקף הבקורות והשימוש בבקרים שאינם עובדי המכון



אגף הבניה



- 1 קבלת טופס קליטה (המבוסס על נתונים מהועדה), אישור תשלום
- 2 בחינת צורך בבקרים נוספים ובדיקה בשני מישורים: פרוצדוראלי (שלמות החומר, כשיריות מתכנים), הנדסי (בדיקת הגדרת תוכן המסמך)
- 3 מעל 2 איטרציות- ימליץ המכון למנהנדס הוועדה על סירוב לבקשה ולהתחלת התהליך בשנית במלואו (כולל תשלום)
- 4 במידה ונדרש שינוי מרחבי יש לציין זאת

עמוד 47 מתוך 80



אגף הבניה

#	אחריות ביצוע	תהליך
1	עורך הבקשה	הגשת טופס קליטה במכון הבקרה המבוסס על טופס בקשה מקוון להיתר בניה ²³ + תשלום דמי פתיחת תיק.
2	מנהל תיקי לקוחות / מזכירה	קבלת הטפסים מהוועדה המקומית ואישור התשלום מעורך הבקשה, ביצוע קליטה במערכת וקבלת מספר תיק/פניה.
3	מנהל בקרת התכן	סקירת התיק ושליחתו למנהל תיקי לקוחות לפי קווים מנחים ולפי אופי התמחות מנהל התיק.
4	מנהל תיקי לקוחות	בדיקת צורך בבקרים נוספים וסקירת התיק בשני מישורים פרוצדוראלי (שלמות החומר, כשירויות המתכננים) והנדסי (בדיקת התאמת צורך המסמך). במידה והתיק נמצא לא תקין שליחה חזרה לעורך הבקשה לצורך השלמת פערים. במידה והתיק נמצא תקין שליחת בקשה לעורך הבקשה להשלמת התשלום לצורך המשך התהליך.
5	עורך הבקשה	השלמת פערים עפ"י דרישות מכון הבקרה. ישנן 2 איטרציות להשלמת הפערים, לאחר שתי איטרציות התיק נדחה ויש צורך להתחיל את התהליך, כולל תשלום, מתחילתו.
6	עורך הבקשה	השלמת התשלום עבור הטיפול בתיק (לאחר אישור שהתיק נמצא תקין).
7	מנהל תיקי הלקוחות	ביצוע סקירה מקצועית של התיק לצורך ניתובו בין הבקרים המקצועיים ושליחתו לגורמים המאשרים הרלוונטיים.
8	מנהל תיקי לקוחות	בדיקה מעמיקה של התיק בהתאם לתחומי ההתמחות. במידה ועולה צורך בשליחה לבקר נוסף, ניתן לשלוח בשלב זה.
9	מנהל תיקי לקוחות	בדיקה אם קיימת התאמה בין הגדרות הבנייה שנקבעו לבין תכנון הבנייה שניתן.
10	בקר מקצועי	בדיקה מעמיקה של התיק בהתאם לתחום התמקצעות הבקר והחזרת חוות דעת למנהל התיק.
11	גורם מאשר	בדיקה מעמיקה של התיק בהתאם לתחום אחריות הגורם המאשר והחזרת חוות דעת למנהל התיק.
12	מנהל בקרת התכן	ביצוע בקרה על אופן הבדיקה של התיק לצורך התנהלות תקינה של התהליך. הנחייה והבעת דעה בעת הצורך.
13	מנהל תיקי לקוחות	ריכוז הפערים וחוות הדעת מהגורמים המקצועיים והמאשרים השונים.
14	מנהל תיקי לקוחות	כתיבת חוות דעת ביניים והתייעצות בעת הצורך עם הגורמים השונים. שליחה בעת הצורך להשלמת פערים לעורך הבקשה.
15	מנהל תיקי לקוחות	כתיבת חוות דעת סופית. במידה ועורך הבקשה היה צריך ולא השלים פערים מעבר ל-2 האיטרציות, ימליץ מנהל התיק על סירוב הבקשה.
16	מנהל תיקי לקוחות	העברת חוות הדעת לוועדה המקומית ולעורך הבקשה.

²³ טופס בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין



אגף הבניה

11.1 שלב א' - קליטה

הקליטה במכון הבקרה תיעשה מול מנהל תיק לקוחות שיהיה איש הקשר של עורך הבקשה מול מכון הבקרה.

מכון הבקרה ייבחר על ידי עורך הבקשה עוד בתהליך הקליטה ברשות הרישוי, והקליטה בפועל, שתיעשה מרביתה או כולה באופן מקוון, תכלול את הצעדים הבאים:

11.1.1 מילוי פרטים כלליים

השלמת פרטים בנוסף לפרטים שסופקו על ידי רשות הרישוי בתהליך המקוון, הכוללים בין היתר את הפרטים הבאים:

- מספר זיהוי חד ערכי (בוועדה ובמכון)
- שם הוועדה מקומית
- מאפייני הבקשה: כתובות, סיווג, עורכי הבקשה, מתכננים בתחומי התכנון השונים

11.1.2 תשלום

בהתאם לחישוב התשלום כפי שניתן ע"י רשות הרישוי. התשלום הינו תנאי להתחלת תהליך הבקרה במכון הבקרה.

11.1.3 בדיקת תנאי סף

בדיקת הימצאות כלל מסמכי החובה כדלהלן:

- (1) כלל מסמכי הבקשה להיתר המאושר על ידי הוועדה המקומית, כולל כל החתימות שנחתמו באופן דיגיטאלי או אחר כנדרש
- (2) החלטת הוועדה המקומית (שלא פג תוקפה), כולל כל התנאים ודרישות מהנדס הוועדה לעניין תיאום מוקדם ואישור הבקשה
- (3) העתק מסמכי "מידע הנדרש להיתר" שניתן ע"י הוועדה למבקש (כל המידע התשתיתי שנמסר מרשות הרישוי)
- (4) הוכחת כשירות נדרשות של עורכי הבקשה ובעלי התפקידים הנדרשים בחוק מטעם בעל היתר.
- (5) מסמכים נוספים שיידרשו כחלק מההיתר המרחבי עפ"י הנדרש במידע או בתקנות לאופי הפרויקט ומיקומו



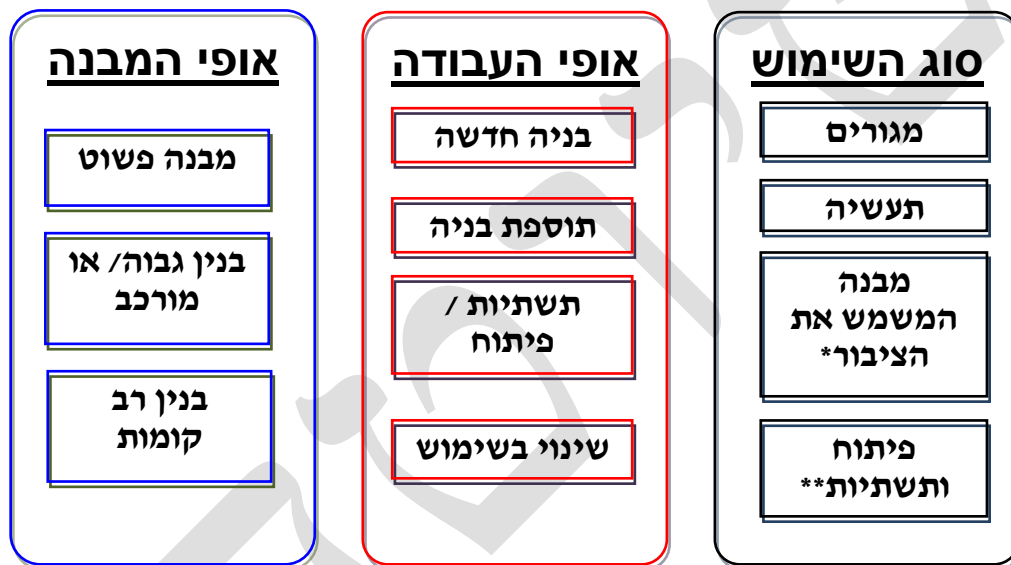
אגף הבניה

11.1.4 בחינה מקצועית של תכנן התיק

מנהל התיק שהוא איש מקצוע שעבר הכשרה בבקרה (אדריכל או מהנדס אזרחי) יבקר את מרבית מרכיבי תכנן הבניין וינתב את התיק לבקרים נוספים, לפי שיקול דעתו המקצועי ו/או לפי החלטת מנהל בקרת התכנן, בהתאם למורכבות התיק ו/או ניסיון הבקר.

בשלב זה ישבץ המכון בקרים מקצועיים לתיק בנוסף למנהל התיק, ויבדוק את הצורך לשבץ בקרים מקצועיים ייחודיים שהמחוקק איפשר שלא יהיו חלק מהצוות האינטגרלי של המכון.

הניתוב יתבסס על סיווג המבנה בבקשה להיתר כפי שנבחר ע"י עורך הבקשה ואושר ע"י הוועדה, עפ"י הרשימה שלהלן:



* מבנה המשמש את הציבור וביניהם: ציבורי, התקהלות, מסחר, משרדים / תעסוקה, מלונאות, מקום לאסיפות, בניין ציבורי (חינוכי, רפואי, מגורים מיוחדים, בתי אבות, בית סוהר וכד'), מרכז תחבורה

** דרך ומבנה דרך, גשרים ומנהרות, שטח ציבורי פתוח



אגף הבניה

11.2 שלב ב' – בקרה

11.2.1 בקרה מקצועית לפי תחומי תכן נדרשים ע"י הבקרים

בקרה מקצועית של תכן הבניין תרוכז על ידי מנהל התיק בסיוע צוות הבקרים המקצועיים כפי שפורטו בסעיף 3.1 ותכלול את המרכיבים הבאים:

- (1) בדיקת שלמות כלל המרכיבים והמסמכים הנדרשים על ידי עורך הבקשה בתחומו (הימצאותם נבדקה בשלב בדיקות תנאי הסף, שלמות כלל המרכיבים תיבדק בשלב זה)
- (2) בקרה על התאמת מרכיבי התכן המופיעים בבקשה להיתר ונספחיו לנדרש בחוק התכנון והבניה ותקנותיו
- (3) בקרה על מרכיבי תכן הבניין לפי דרישות נוספות מעבר לנדרש בתקנות, שנמסרו מראש במסגרת המידע להיתר.
- (4) ריכוז פערים והנפקת חוות דעת מקצועית על ידי מנהל התיק הכוללת גם את חוות הדעת של בקרים מקצועיים נוספים במידה ונדרש, לרבות ציון נושאים שיש בהם ליקויים ו/או נושאים שיש להשלימם.
- (5) במידת הצורך לרשות הרישוי קיימת האפשרות לבקש ממכון הבקרה לבדוק תחום מחוץ לתכן הבניין אשר לו השפעה עקיפה על תכן הבניין

11.2.2 אישור או חוות דעת של מורשים לעניין חיקוק

אישור ו/או בקרה של הגורמים המאשרים כנדרש בחוק, ייעשו כאמור על ידי אנשי מקצוע שהוסמכו על ידי הגורמים הללו ותהיה להם סמכות לאשר או לסרב, ללא צורך בהיוועצות עם גורם זה במהלך הבקרה להיתר.

עבודת המורשים לעניין חיקוק תכלול את המרכיבים הבאים:

- (1) בדיקת שלמות כלל המרכיבים והמסמכים הנדרשים על ידי עורך הבקשה בתחומו (הימצאותם נבדקה בשלב בדיקות תנאי הסף על ידי מנהל התיק, שלמות כלל המרכיבים תיבדק בשלב זה)
- (2) בקרה על התאמת מרכיבי התכן המופיעים בהיתר בתחומו המקצועי של המורשה לעניין חיקוק, לנדרש בחוק, בתקנות, בכללים, בחוזרי מנכ"ל וכיו"ב (ובלבד שאלו תואמים את המידע שהיה קיים אצל עורך הבקשה בטרם הגיש את הבקשה להיתר)
- (3) הוצאת חוות דעת מקצועית בשם הגורם המאשר, לרבות נושאים שיש בהם ליקויים ו/או נושאים שיש להשלימן
- (4) חוות הדעת המקצועית תועבר למנהל התיק ותצורף לשאר חוות הדעת
- (5) במקרים בהם חוות הדעת כוללת סירוב, היא תשמש כסירוב מוחלט גם לנושאי התכן האחרים.



אגף הבניה

11.2.3 תזמון חוות דעת ועמידה בלוחות זמנים להעברתן לעורך הבקשה

לאור העובדה שמכון הבקרה מחויב לפי חוק התו"ב החדש לספק חוות דעת לרשות הרישוי תוך 30 יום מרגע קליטתה (או 21 ימים ברישוי בדרך מקוצרת) ומאחר וחוות דעת שלילית או אי מתן חוות דעת כלל מהווה סירוב לכל דבר ועניין, על מכון הבקרה לעמוד במגבלות זמן זה, תוך התייחסות לעובדה שזמן זה כולל גם את זמן התגובה והתיקון של עורך הבקשה (להלן איטרציה).

לאור זאת נקבעו הכללים הבאים:

- (1) בדיקת העמידה בתנאי הסף תתבצע תוך 3 ימי עבודה מרגע קבלתם, אולם מנהל התיק יוכל להתחיל את הבקרה המקצועית עם אישור הקליטה גם אם לא הושלמו כל החומרים, וזו בלבד שהבקרה לא תפגע על ידי חוסרים אלו (בכל מקרה, חוות דעת לא תועבר עד להשלמת החוסרים)
- (2) מנהל התיק יוכל להעביר חוות דעת של בקר מקצועי או של מורשה לעניין חיקוק הדורשת תיקון או השלמה, שלא בתזמון עם חוות דעת אחרות, בתנאי שחוות דעת זו כוללת את כל הנושאים בתחום אחריותו של הבקר
- (3) חוות דעת של בקר מקצועי או מורשה לעניין חיקוק, הדורשות תיקון או השלמה, יועברו אל עורך הבקשה תוך 10 ימי עבודה²⁴ מהרגע שהתקבל על ידי עורך הבקשה
- (4) חוות דעת באיטרציה שנייה, במידת הצורך, תתבצע על ידי המכון תוך מ-3 ימי עבודה לכל היותר
- (5) לאחר שבוצעו שתי איטרציות (סבבים בין בקר לעורך בקשה) יוכרע התיק לאישור או לסירוב
- חוות הדעת לאחר שתי האיטרציות (המחייבת סירוב בתקנות) אינה נדרשת לעמוד בתזמון כאמור למעט העמידה ביתרת 30 היום
- (6) עורך הבקשה רשאי לבדוק את הערות המכון ולהגישה שוב²⁵ בתוך מסגרת לוח הזמנים המוקצב לבקרת התכן.
- המכון יוכל להשיב בסירוב להגשה חוזרת למכון, במועד שלא יאפשר תגובה מהמכון, קרי, לאחר היום ה-27 בהליך המלא או היום ה-18 בהליך המקוצר, (פרק זה הינו מינימאלי ולא יאפשר איטרציה נוספת אלא אישור או סירוב בלבד)
- (7) למרות שאין חובה, רשאי מכון הבקרה להעביר חוות דעת לאחר המועדים הנ"ל, מידה ומצא את ההגשה תקינה, כל עוד לא חורג מכון הבקרה מ-30 הימים שהוקצו לו
- (8) במקרה של חילוקי דעות בין הבקר ועורך הבקשה, יגיש עורך הבקשה השגה מנומקת למנהל בקרת התכן וזה יזמנו לשמיעת טענותיו. לא נתקבלו טענותיו, קיימת הזכות בידו לפנות לבית המשפט

???

²⁵ עורך הבקשה אינו מחויב בחוק לתקן את הבקשה להיתר לפי הערות הבקרים, ויכול לכאורה להגישה שוב בלתי מתוקנת

עמוד 52 מתוך 80



אגף הבניה

11.2.4 שיטת הבקרה

הבקרה שתבצע תכסה את כל תחומי תכן הבניין המופיעים בחוק ובתקנות ותתבסס על העקרונות הבאים:

- (1) כל מקצוע ממקצועות התכן יבוקר על ידי מנהל התיק ועל ידי בקר מתאים.
- (2) הבקרה תתבסס על החוק והתקנות בלבד ולא על שיקול דעת הבקר.
- (3) המדגם שיבוצע הינו כמותי, ללא פגיעה באיכות הבקרה. לפיכך, יבדקו כלל התקנות וכלל מרכיביו הטיפוסיים של המבנה. המרכיבים והאזורים שיבדקו, יבחרו על ידי הבקר על סמך ניסיונו המקצועי ו/או על פי הנחיותיו של מנהל בקרת התכן במידה וישנן.
- (4) כמות המדגמים תלויה במורכבות המבנה ובאיכות התכן המוגש, ותהיה בכמות כזו שיהיה בה כדי לשכנע את הבקר לגבי עמידת התכן בדרישות החוק והתקנות, כל עוד יעמוד המכון בלוחות הזמנים שנקבעו בחוק.
- (5) עמד המדגם/ים בדרישות החוק והתקנות, הבקר רשאי לראות בכך שהתכן במקצוע הספציפי עבר את הבקרה.
- (6) לא עמד המדגם בדרישות החוק והתקנות יבחר הבקר מדגם אחר נוסף. לא עמד מדגם זה בדרישות לעיל, יוחזר התכן לעורך הבקשה להכנה מחדש.



אגף הבניה

11.3 שלב ג' – המלצה

שלב זה מנוהל ע"י מנהל התיק ומבוקר על מנהל בקרת התכנ.

11.3.1 המלצה לאישור / סירוב

מנהל בקרת התכנ ינפיק חוות דעת מסכמת לעורך הבקשה ולוועדה המקומית לפי אחת מהאפשרויות הבאות:

- לא עמד התכנ החדש בדרישות הבקרה בתוך לוחות הזמנים שנקבעו, ימליץ לא לאשר את הבקשה להיתר.
- עמד בדרישות התכנ ויש שינויים מרחביים.
- עמד בדרישות התכנ ואין שינויים מרחביים.

בעוד שהמלצת המכון לסירוב כמוה כסירוב להיתר, עמידה בדרישות התכנ מהווה המלצה לאישור הבקשה להיתר על עמידה בתכנ בלבד, ויכול, לכאורה, מהנדס הרשות להחליט לסרב על אף אישור המכון.

11.3.2 דיווח לרשות הרישוי על שינויים מרחביים

דיווח על דרישה לשינויים מרחביים לרשות הרישוי מהווה אחת המשימות של מנהל התיק. אם מצא מכון הבקרה שנדרשים שינויים מרחביים בבקשה להיתר, יצביע עליהם מכון הבקרה בדיווחו למהנדס הוועדה וללא המלצה לאשר שינויים אלו או לסרב להם.

רשות הרישוי תבדוק, בתוך פרק הזמן שהוקצו לכך בחוק (20 ימים בתהליך הרישוי המלא ו-5 ימים בהליך המקוצר) האם לאשר את השינויים המרחביים, לדרוש תיקונים או לסרב לשינויים אלו ובכך לסרב לבקשה להיתר.

במקרה שנדרשו תיקונים על ידי רשות הרישוי ואלו הושלמו לשביעות רצון מהנדס הוועדה, בתוך פרק הזמן המיועד לכך, יאשר מהנדס הוועדה את ההיתר.

אולם החליט מהנדס הוועדה שנדרשת בדיקה חוזרת של מכון הבקרה על הבקשה להיתר, אשר משמעותה חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בחוק, על מנת למנוע סירוב להיתר - יהא מהנדס הוועדה רשאי להפנות בקשה למורשה לענייני חיקוק שנתן חוות דעת ראשונית במכון הבקרה בצירוף טופס המפרט את האזור לבקרה חוזרת, לוח הזמנים לבקרת המכון הנוספת וגובה אגרה לתשלום²⁶.

²⁶ לוח הזמנים לבקרת המכון הנוספת וגובה האגרה החלקית יבחנו במהלך הפיילוט

**אגף הבניה****11.3.3 בקרה של מנהל בקרת התכנ**

מנהל בקרת התכנ הינו האחראי המקצועי על מנהלי התיקים בתחום בקרת התכנ, ולפי שיקול דעתו יבקר את חוות הדעת בהתאם לניסיונו, למורכבות הפרויקט ולניסיונו של הבקר.

בקרה זו של מנהל בקרת התכנ הינה חובתו ובאחריותו של מנהל בקרת התכנ והיא יכולה לכלול גם שינוי החלטה או שינוי אופי ומשמעות חוות הדעת לעורכי הבקשה או לרשות הרישוי.

בקרה מדגמית של התיקים תיבדק על ידי הגורם הממליץ להסמיך מעת לעת.

פטר פטר



אגף הבניה

12. עקרונות בקרת הביצוע

בקרת הביצוע הינה בקרה על הנעשה בפועל על ידי אנשי המקצוע של בעל ההיתר. בקרה זו הינה ברובה בחינת ההתאמה של הביצוע להיתר ותנאיו ואת העמידה של הבניה בתקנות, אולם זו גם נועדה לסייע להבטיח את ההגנה על האזרח, העובדים בשטח והמאפיינים הייחודיים של השטח. תהליך זה, בדומה לתהליך בקרת התכנון, לא נעשה כיום, למעט בדיקות של מפקחים מן הרשות המקומיות שבודקים בעיקר מרכיבים מרחביים של עבודות הבניה ובקרה עצמית האמורה להתבצע על ידי האחראי על הביצוע ואחראי על הבטיחות באתר. בקרת הביצוע הינה, לדעת רבים, החלק החשוב ביותר בתהליך, מאחר וזהו המימד שקובע בסופו של דבר האם המבנה נבנה באופן נכון, יעיל, איכותי ובטוח.

תהליך בקרת הביצוע נחלק גם הוא ל-3 שלבים:

שלב א' - קליטה:

- א. קליטה ותשלום למכון הבקרה (קליטה חוזרת במכון שבו התבצעה בקרת התכנון/או מכון חדש)
- ב. בדיקת תנאי הסף: התאמה של האתר והמסמכים הנדרשים לתנאי הסף לתחילת ביצוע
- ג. עדכון כמות הביקורים באתר²⁷ מול בעל ההיתר ובחינת הצורך בבקרים נוספים בנוסף למנהל התיק

שלב ב' - בקרה:

- ד. אישור תחילת עבודה
- ה. בדיקת בשטח ע"פ תוכנית ניהול האתר (בדיקה ראשונה בשלב ביצוע)
- ו. בקרה מקצועית בשטח על ידי מנהל התיק ובקרים נוספים לפי צורך
- ז. הנפקת דיווחים ואישור לרשות הרישוי לאורך תהליך הבניה
- ח. בקרה לתעודת גמר

²⁷ קביעת שלבי הבקרה וכמותם נקבעה מראש בשלבי ההיתר ואושר על ידי מהנדס הוועדה, אולם יתכנו שינויים ותוספות לאור שינוי בשיטת הבניה וכד'



אגף הבניה

שלב ג' - המלצה:

ט. בדיקת התאמה של עבודות הבניה באתר לצורך מתן המלצה לקבלת תעודת גמר (ראוי לשימוש) והנפקת המלצה לאישור או דחיית מתן תעודת הגמר

12.1 שלב א' - קליטה

הקליטה במכון הבקרה תיעשה מול מנהל תיקי הלקוחות ותיערך מחדש, בין אם מכון הבקרה לביצוע הינו אותו מכון שבוצעה בו בקרת התכן ואם לאו. במידה והבקשה הינה באותו המכון תיעשה הקליטה, ככל שניתן, ע"י מנהל תיקי הלקוחות אשר טיפל בתיק בשלב הבקשה היתר.

שלבי הקליטה כוללים את הצעדים הבאים:

12.1.1 מילוי טופס פרטים כלליים

השלמה ו/או אימות פרטים, הכוללים בין היתר את הפרטים הבאים:

(1) פרטים שנקלטו בבקשה להיתר:

- מספר זיהוי חד ערכי (בוועדה ובמכון)
- שם הוועדה מקומית
- מאפייני הבקשה: כתובות, סיווג, עורכי הבקשה, מתכננים בתחומי התכן השונים

(2) אחראים על הביצוע ועל הבטיחות מטעם היזם בהתאם לחוק

12.1.2 תשלום

בהתאם לחישוב התשלום כפי שניתן ע"י רשות הרישוי. התשלום הינו תנאי להתחלת תהליך הבקרה במכון הבקרה.



אגף הבניה

12.1.3 בדיקת תנאי סף

התאמה של האתר והמסמכים הנדרשים לתנאי הסף לתחילת ביצוע:

- (1) המצאותו של איש קשר מול מכון הבקרה, המנהל את כל תהליך הבניה
- (2) בדיקת המינויים לביצוע המבנה על פי חוק ע"י בעל ההיתר:
 - קבלן רשום
 - מנהל העבודה באתר עפ"י תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה)
 - תוכנית ארגון אתר לשלב התחלת העבודה, מאושרת ע"י עורך הבקשה
 - אחראי לביצוע השלד על פי תקנות תכנון ובניה
 - אחראים לביקורת
 - אחראי לפיקוח²⁸
- (3) קיום סט תוכניות עבודה מלא (לפי מה שיידרש) לשלב בניה זה החתומות על ידי עורך הבקשה כתואמות להיתר²⁹.
- (4) התקשרות חוזית עם מעבדה מאושרת לביצוע הבדיקות חוק שאושרו בשלב בקרת התכן
- (5) קיומו של היתר בתוקף (יבדק על ידי רשות הרישוי)

12.1.4 המלצה על מתן אישור לתחילת ביצוע עבודות אתר

לאחר וידוא קיום התנאים לעמידה בתנאי הסף כפי שנכתב לעיל, יעביר מכון הבקרה המלצה לרשות הרישוי להנפקת אישור לתחילת ביצוע עבודות באתר.

12.1.5 ביקור ראשון באתר

לאחר התחלת עבודות באתר (שילוט, גידור וכיסוי פתחים, התקנת התקן בטיחות לכל מכונה או חלק מסוכן, אחסון חומרים, גידור עצים/מבנים לשימור, הצבת מחסנים ומבניים זמניים ע"פ התוכנית) יגיע מכון הבקרה אל האתר ויבדוק האם האתר עומד בחוקים ובדרישות הנדרשים לשמירה על שלום הציבור ובתוכנית ניהול האתר

²⁸ במידה והחוק יגדיר כך

²⁹ הגדרה של מה היקף העבודות להם נדרש תוכניות עבודה בכל שלב תיבדק בשלב הפיילוט על מנת להבטיח איכות בניה מחד מבלי לעכב את העבודות ולסרב את הליכי התכנון והביצוע. בדיקת תוכניות העבודה תערך עשרה ימים לפני אישור התחלת עבודה (או כל שלב)



אגף הבניה

12.1.6 תיאום ביקורים באתר מול בעל ההיתר

מנהל התיק יבצע את הבקרה השוטפת באתר³⁰ וישבץ בקרים מקצועיים בהתאם למורכבות הבנייה.

תוכנית הביקורים שנקבעה בשלב ההיתר ע"י מכון הבקרה תעודכן ע"י מנהל התיק ומועדס יתואם ככל האפשר עם בעל ההיתר.

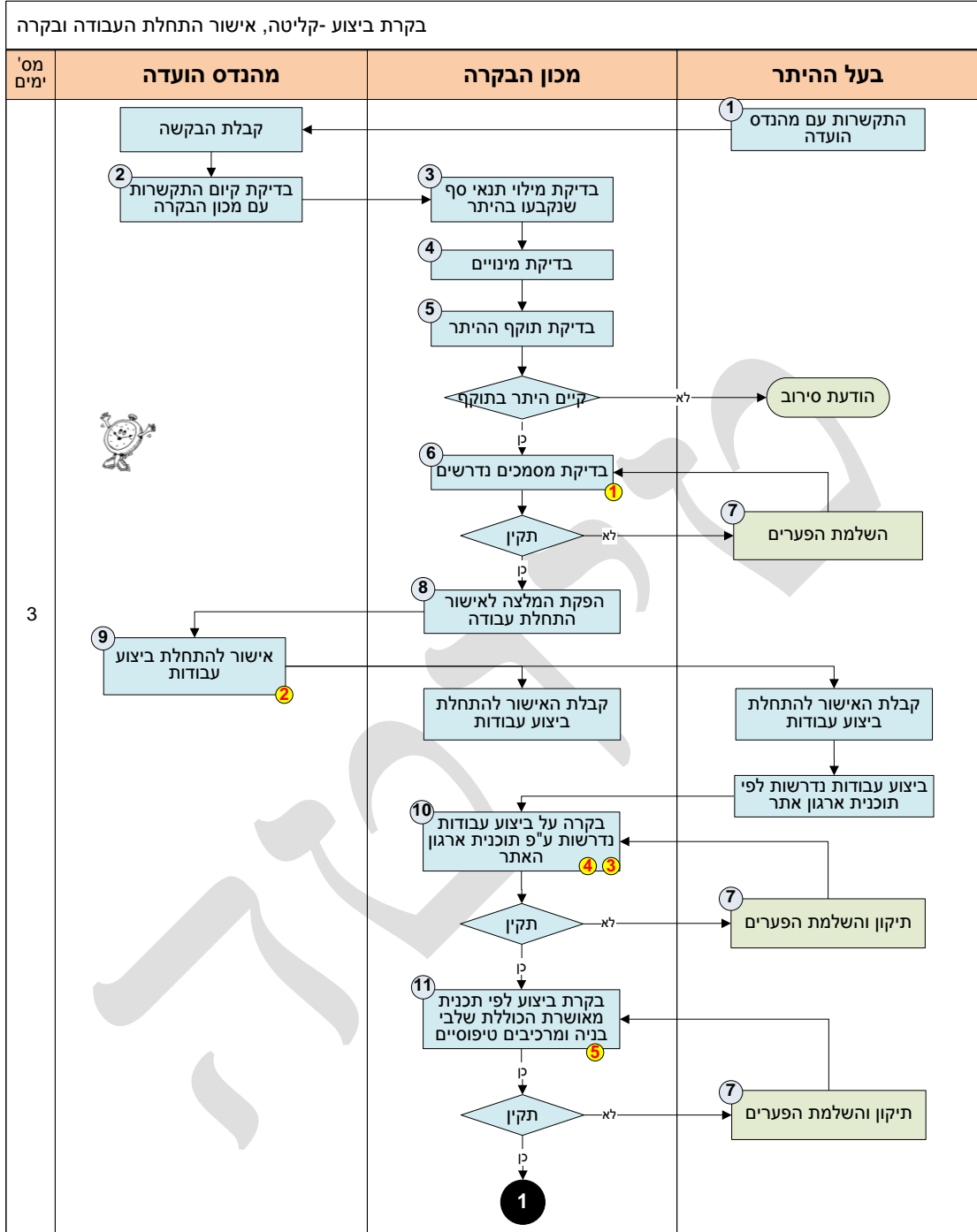
להלן מוצג תרשים זרימה של תהליך הקליטה ואישור תחילת עבודה באתר.



³⁰ רק בתיקים פשוטים כגון רישוי בדרך מקוצרת, לא נדרשים בקרים נוספים מעבר למנהל התיק, אולם בחינה זו קובעת גם את היקף הבקורות והשימוש בבקרים שאינם עובדי המכון



אגף הבניה



1. לפני חתימת יבדוק מכון הבקרה: 1. אישור כי קיימות תוכניות ע"פ תקנה 7 (תוכניות, חזיתות, חתכים וכו')
 2. אישור כי קיימות תוכניות עבודה התומכות ע"י עורר הבקשה כתואמות להיתר
 3. בדיקת התאמת תוכנית ארגון האתר והתאמתה לתוכנית ניהול אתר
 4. אישור חוזה מול מעבדה מוסמכת לפי דרישות ההיתר
 5. תנאים נדרשים בתכנית ניהול האתר כתנאי לתחילת העבודה

2. אישור התחלת עבודה מהווה אישור חיבור למים וחשמל לצורך עבודות
 3. בקרה תעשה גם ע"י בקרים מקצועיים בעת הצורך
 4. בדיקה חוזרת תעשה בכל פעם שארגון האתר ישתנה או ע"י תאום כפי שנקבע
 5. לדוגמא: בקרה בזמן יסודות, בקרה בזמן שלד, וכולל ביקורים עיתיים בפרויקטים מתמשכים



אגף הבניה

#	אחריות ביצוע	תהליך
1	בעל ההיתר	ביצוע התקשרות עם מהנדס הועדה (מקוון). שליחת תוכניות + אישור תשלום למכון הבקרה
2	מהנדס הועדה	ביצוע בדיקה של התקשרות תקינה בין בעל ההיתר ומכון בקרה
3	מכון הבקרה	בדיקת עמידה בתנאי סף שנקבעו בעת מתן ההיתר. <ul style="list-style-type: none"> הימצאותו של איש קשר מול מכון הבקרה קיום סט תוכניות עבודה מלא לשלב בניה זה החתומות ותואמות להיתר
4	מכון הבקרה	בדיקת מינויים של בעל ההיתר (אחראים לביקורת ולפיקוח לסוגיהם, קבלן רשום, אחראי לביצוע)
5	מכון הבקרה	ביצוע בדיקה שתוקף היתר הבנייה שניתן לא פג. במידה ותוקף ההיתר פג, יקבל בעל ההיתר הודעת סירוב לאישור בנייה, עד לחידוש ההיתר
6	מכון הבקרה	בדיקת המצאות המסמכים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> אישור כי קיימות תוכניות ע"פ תקנה 7 (תוכניות, חזיתות, חתכים וכו') אישור כי קיימות תוכניות עבודה החתומות ע"י עורך הבקשה כתואמות להיתר בדיקת התאמת תוכנית ארגון האתר והתאמתה לתוכנית ניהול אתר אישור חוזה מול מעבדה מוסמכת לפי דרישות ההיתר תנאים נדרשים בתכנית ניהול האתר כתנאי לתחילת העבודה
7	בעל ההיתר	במידה ויתבקש ישרים בעל ההיתר את הנחיות מכון הבקרה
8	מכון הבקרה	הפקת המלצה לאישור התחלת עבודת הבנייה והעברתה למהנדס הועדה
9	מהנדס הועדה	הנפקת אישור להתחלת ביצוע העבודות ושליחתו לבעל ההיתר ולמכון הבקרה. <ul style="list-style-type: none"> אישור התחלת העבודה מאשר אישור חיבור למים וחשמל לצורך עבודות.
10	מכון הבקרה	ביצוע בקרה של מנהל תיק הלקוחות על ביצוע העבודות הנדרשות ע"פ תוכנית ארגון האתר, סוג הבנייה ותוכנית בקרת הביצוע (פירוט התהליך בסעיף 12.2.1). <ul style="list-style-type: none"> בעת הצורך בקרה תעשה גם ע"י בקרים מקצועיים. בדיקה חוזרת תעשה בכל פעם שארגון האתר ישתנה או ע"פ תיאום שנקבע מראש.
11	מכון הבקרה	בקרת ביצוע לפי תכנית מאושרת הכוללת שלבי בנייה ומרכיבים טיפוסיים (לדוגמה: בקרה בזמן יסודות, בקרה בזמן שלד). <ul style="list-style-type: none"> בעת הצורך בקרה תעשה גם ע"י בקרים מקצועיים. כולל ביקורים עיתיים בפרויקטים מתמשכים. היה ועולה צורך בהפסקת הבניה, ימליץ מכון הבקרה לועדה לתכנון ובנייה להפסיק את הבניה עד לתיקון המפגעים הרלוונטים

עמוד 61 מתוך 80



אגף הבניה

12.2 שלב ב' - בקרה

12.2.1 הביקורים באתר הבניה ייעשו עפ"י המדרג הבא³¹:

(1) ביקורים לפי שלבים מרכזיים המחויבים בתקנות

ביקורים אלו יהיו מחויבים בכל אתר ובכל סוג עבודה, למעט אלו שציין המחוקק שהוא פטור מכך (כגון אישור ארגון אתר בכל אחד משלבי הביצוע, אישור גמר המבנה).

השלבים הינם:

- אישור תחילת עבודה
- חפירה - סימון קווי בניין
- ביסוס - גמר יסודות הבנין
- יציקת רצפת הכניסה הקובעת גובה ± 0.00
- ממ"דים - גמר הקמת שלד הבניין כולל הממ"ד העליון
- הרצה, הפעלה, מסירה - גמר בניה

(2) ביקורים לפי שלבי בניה טיפוסיים

ביקורים אלו, כמותם ומהותם משתנה מפרויקט לפרויקט, והיא תבוצע באבני הדרך הבאות:

- בסיום כל שלב בניה אופייניים (כגון יציקת יסודות, גמר שלד וכדומה)
- לאחר או במהלך ביצוע עבודות ייחודיות (בדיקות איטום, יציקות וכדומה)
- בשלבי מעבר מגוף עבודה למשנהו (כגון סיום בניית אגף, קומה טיפוסית)

³¹ כלל הבקרות, אופיין, כמותן ותכולתם תיבדקנה במהלך הפיילוט ותיעודן בתקנות יבוצע לאחר מכן, לרבות תיאום עם תקנות הבטיחות בעבודה. לפי ביקורים אלו ובעיקר כמותם תקבע עלות אגרת בקרת הביצוע.



אגף הבניה

- שלבי הביצוע הינם:

- אישור תחילת עבודה
- תכנית ארגון אתר העבודה – בדיקה, בקרת סידורי בטיחות לעובדים ולעוברים ושבים
- קיום בעלי תפקידים בפועל – בדיקה
- תכנית חפירה – לפני ביצוע: דרישת תוכנית ווידוא העדר קווי חשמל, טלפון, מים או ביוב. במידה וקיימים יש לסמן אותם
- מניעת התמוטטות קירות התעלה ועודפי עפר – בקרה על ביצוע העבודות הנדרשות
- בדיקת אישור בודק מוסמך לעגורן
- קבלת תוכנית מדידה על ידי מודד מוסמך למיקום היסודות
- קבלת תוצאות בדיקות מדגמי בטון טרי
- בדיקות אקראיות להתנהלות תקינה ומקצועית באתר – בטיחות כללית בכל מהלך הפרויקט כולל הגדרות
- רצפה/תקרה – בדיקה מדגמית
- קיר מסך – בדיקת ביצוע על פי הנחיות היועצים ואישור הקונסטרוקטור (ת"י 466)
- בדיקה כי תוצאות סוניות לכלונסאות תואמות לדרישות – בדיקת הארקת יסודות, בדיקת מיקום אינסטלציה במסדים
- בדיקת מעטפת חיצונית – מחיצות מדרגות ביטחון
- שלד קונבנציונאלי – טרומי – פלדה – קבלת בדיקות מכון התקנים בהתאם
- הבטחת שירות המבנה בסביבה אגרסיבית
- פיתוח תשתיות
- בדיקת עוגני קרקע וסלע
- קירות תומכים
- בנייה
- עבודות בידוד ואיטום
- עבודות טיח וריצוף
- בדיקת בלוקים – רגילים, איטונג, מחיצות גבס
- בידוד אקוסטי של מבנים – צנרת מים קרים מפלדה בקירות מבלוקי פומיס תבודד נגד קורוזיה של איטונג. צנרת מים חמים תבודד בכל המקרים
- מערכות אלקטרומכניות של בנינים – גילוי וכיבוי אש, חשמל ותקשורת, מעליות, הסקה מרכזית
- מערכות סולריות למים חמים
- מדידת אורך, רוחב, וגובה באופן מדגמי מול תוכניות
- מערכות מיוחדות לבתי חולים
- בדיקות לא הרסניות במקרי הצורך – נזקים וליקויים במבנה



אגף הבניה

- בטיחות אש
- מטבחים
- קירור
- מתח נמוך – כריזה, גילוי אש, אנטנה מרכזית
- אלומיניום
- בדיקה מדגמית של רצפה, תקרה טיפוסית, גג המבנה

סעיף בקרה	
	אישור תחילת עבודה
	תכנית ארגון אתר העבודה – בדיקה, בקרת סידורי בטיחות לעובדים ולעוברים ושבים
	קיום בעלי תפקידים בפועל – בדיקה
	תכנית חפירה – לפני ביצוע: דרישת תוכנית ווידוא העדר קווי חשמל, טלפון, מים או ביוב. במידה וקיימים יש לסמן אותם
	מניעת התמוטטות קירות התעלה ועודפי עפר – בקרה על ביצוע העבודות הנדרשות
	בדיקת אישור בודק מוסמך לעגורן
	קבלת תוכנית מדידה על ידי מודד מוסמך למיקום היסודות
	קבלת תוצאות בדיקות מדגמי בטון טרי
	בדיקות אקראיות להתנהלות תקינה ומקצועית באתר – בטיחות כללית בכל מהלך הפרויקט כולל הגדרות
	רצפה/תקרה – בדיקה מדגמית
	קיר מסך – בדיקת ביצוע על פי הנחיות היועצים ואישור הקונסטרוקטור (ת"י 466)
	בדיקה כי תוצאות סוניות לכלונסאות תואמות לדרישות – בדיקת הארקת יסודות, בדיקת מיקום אינסטלציה במסדים
	בדיקת מעטפת חיצונית – מחיצות מדרגות ביטחון
	שלד קונבנציונאלי – טרומי – פלדה – קבלת בדיקות מכון התקנים בהתאם
	הבטחת שירות המבנה בסביבה אגרסיבית
	פיתוח תשתיות
	בדיקת עוגני קרקע וסלע
	קירות תומכים
	בנייה
	עבודות בידוד ואיטום
	עבודות טיח וריצוף
	בדיקת בלוקים – רגילים, איטונג, מחיצות גבס
	בידוד אקוסטי של מבנים – צנרת מים קרים מפלדה בקירות מבלוקי פומיס תבודד נגד קורוזיה של איטונג. צנרת מים חמים תבודד בכל המקרים
	מערכות אלקטרומכניות של בנינים – גילוי וכיבוי אש, חשמל ותקשורת, מעליות, הסקה מרכזית
	מערכות סולריות למים חמים
	מערכות מיוחדות לבתי חולים
	בדיקות לא הרסניות במקרי הצורך – נזקים וליקויים במבנה
	מידת אורך, רוחב, וגובה באופן מדגמי מול תוכניות
	בטיחות אש
	מטבחים
	קירור
	מתח נמוך – כריזה, גילוי אש, אנטנה מרכזית
	אלומיניום

עמוד 64 מתוך 80



אגף הבניה

בדיקה מדגמית של רצפה, תקרה טיפוסית, גג המבנה

בקרה כתחליף של גורמים מאשרים

- הג"א – בדיקת זיון לפני יציקה, בדיקת מסגרות, בדיקת טיח, בדיקת תוצאות מעבדה (כתנאי לקבלת טופס 4)
- כיבוי אש – בדיקת ביצוע על פי תכנון, בדיקת מכון התקנים, התקנת מוצרים עם תו תקן
- חברת חשמל
- בזק
- משרד הבריאות

התוצרים

- כתיבת דו"ח חודשי על בקרת המבנה
- ניתוח סטיות, לוח זמנים ואמצעים לתיקונים
- הכנת טפסים עם סיכום החומר הנבדק בכל ביקורת הנדסית באתר
- הערכת דוחות לקבלת טופס 4

(3) ביקורים עיתיים³²

ביקורים תקופתיים קבועים (מינימום של פעם בחודש³³)

הביקורים העיתיים הינם האחרונים במדרג אשר יהווה רף מינימום, כלומר, למרות שתהיה דרישה של ביקור חודשי, יש והליכי הבניה יהיו מהירים יותר ו/או לא תהיה התקדמות כלל בבניה ולכן המועדים הקובעים הם ביקורים לפי החוק ו/או ביקורים לפי שלבי בניה, וככל שניתן יתבצעו בהם הביקורות הנדרשות.

על אף האמור לעיל, במקרה של הפסקת עבודה באופן שאין צורך בביקורים באתרים מכל סוג, יודיע בעל ההיתר למכון ולרשות הרישוי על הפסקת העבודות עד למועד שיוודיע עליו בעל ההיתר. רשות הרישוי תוציא צו הפסקת עבודה אשר תבוטל עם הודעת בעל ההיתר למכון ולרשות הרישוי.

להלן מפורטים מועדי הביקורים באתר, מהותן והדיווחים הנדרשים על ידי המכון.

³² במקומות אחרים בעולם זוהי הגישה המובילה אולם אז הביקורים מבוצעים מידי שבוע. בגישתנו אנו מציעים היררכיה אחרת שתתבסס על הדינמיות של הליכי הבניה בישראל ואשר תאפשר ביקורים תכופים יותר ו/או ריווחים יותר לפי צורך.

³³ תכיפות זו תבחן במהלך הפיילוט.



אגף הבניה

12.2.2 מהות הביקורים

(1) ביקור ראשון לבדיקת ניהול האתר³⁴

הביקור הראשון של מנהל התיק יתקיים במטרה לאשר את ניהול האתר בפועל.

ניהול האתר יהיה לפי תוכנית ניהול האתר התואמת את תוכנית ניהול האתר שמהווה חלק מהיתר הבניה והנדרשות לשם שמירה על בטיחות ורווחת הציבור כפי שקבע המחוקק (לרבות חוקי עזר מקומיים), לשם שמירה על מרכיבים רגישים בתוך המגרש ולביצוע עבודות הבניה וארגונה באופן המבטיח את הבטיחות באתר לפי תקנות התו"ב ולתקנות הבטיחות בעבודה, לרבות:

- גידור כנדרש להבטחת בטיחות, רווחה ושלמות המרכיבים הרגישים כפי שצוין בתוכנית ניהול האתר
- שילוט לפי חוק
- סימון והתווית כניסות ויציאות מהמגרש
- מיקום שטחי התארגנות ובניה לפי חוק ולפי הקיים בתוכנית ניהול האתר
- מפגש עם כל הממונים (בהתאם לתנאי הסף)
- תוכניות עבודה בהתאם לשלב הנוכחי

התוצרים

- דיווח באמצעות טופס³⁵ שיועבר לבעל ההיתר ולוועדה המקומית
- הגדרה מה עושים עם הליקויים (לא איך לתקן אלא מה צריך להיות מתוקן)

לאחר ביצוע צעדים אלו, ימליץ הבקר או ידחה את אישור ניהול האתר.

³⁴ תקנה זו במהלכי הכנה וכוללת מרכיב מרחבי כחלק מהיתר הבניה וחלק הנדסי המתואם עם תקנות הבטיחות בעבודה במהלך הביצוע לכל שלב ושלב של הבניה.

³⁵ הטופס יוגדר בהמשך



אגף הבניה

(2) ביקור שגרתי (כל אחד מסוגי הביקורים לרבות ביקור עיתי)

ביקור שיגרתי מתבצע ע"י מנהל התיק ובקרים נוספים.

משימותיהם הם:

- ווידוא התנהלות תקינה של האתר לרבות:

- בדיקת יומני עבודה ומסמכי פיקוח עליון ומודד מוסמך
- קבלת תוצאות בדיקות מעבדה ומעקב אחרי תוצאותיהם
- התאמת הדיווחים השונים לבניה המבוצעת
- קיומם של המינויים
- וידוא דיווחים של האחראים לביקורת לועדה ולמכון הבקרה
- בדיקה של מורשים לעניין חיקוק לפי צורך
- בדיקה מדגמית של התאמת הביצוע לתוכניות עבודה
- ווידוא המצאות התוכניות המעודכנות בשטח

התוצרים הם:

דיווח באמצעות טופס³⁶ שיועבר לבעל ההיתר ולועדה המקומית הגדרה מה עושים עם הליקויים (לא איך לתקן אלא מה שצריך להיות מתוקן) היה והוחלט שיש צורך בהפסקת הבנייה ימליץ הבקר לועדה על הפסקת הבניה

(3) ביקור סגירת אתר עקב הפסקת עבודה

ביקור זה מיועד לוודא שכל תנאי הבטיחות הנוגעים לשלום הציבור יקוימו באתר בזמן הפסקת העבודה ויתקימו לאורך כל התקופה

משימות הבקר הם:

גידור והגנה על כל המקומות שיש בהם הפרשי מפלסים

מניעת סחף והצפה

ניתוק חשמל ומים

..... יושלם בהמשך

³⁶ הטופס יוגדר בהמשך



אגף הבניה

(4) בקרה בסוף הבניה (המלצה על המבנה כראוי לשימוש)

ביקור מסכם באתר הבניה מהווה למעשה את המלצת מכון הבקרה להנפיק תעודת גמר, לאחר שהמבנה נחשב לדעת מכון הבקרה כ"ראוי לשימוש".

בנוסף, ביקור זה נועד לספק גם את הכלים לבקרה, שימוש ותחזוקה של המבנה לאורך זמן.

לאור זאת הבקרות והדיווחים הנדרשים הם:

- בקרה על התאמת הביצוע לתוכניות העבודה ולהיתר הבניה, והשלמת כל המרכיבים הנדרשים בהיתר³⁷
- דיווח על ביצוע הפיקוח, לרבות הרכיבים עליהם בוצע פיקוח, ממצאי הפיקוח, פעולות שננקטו לתיקון ממצאים שליליים, תיעוד פעולות הפיקוח ותוצאותיו
- ריכוז בדיקות מעבדה שהוזמנו ודיווח על ריכוז של תוצאות של בדיקות מעבדה שליליות ופרוט הצעדים שננקטו
- התייחסות האחראי על הביצוע לממצאי הבקרים של מכון הבקרה וסיכום הפעולות שבוצעו באתר עקב ליקויים אלו
- תיק מסכם שיכלול:

- ריכוז בדיקות מעבדה
- אישורי חומרים (יצרן/ספק)
- אישור מתכננים על בניה ע"פ התקנות
- ריכוז אישורי התאמת חומרים ומוצרים
- תוכניות As Made כנדרש בתקנות החדשות

³⁷ לפי התקנות החדשות, לא יאושר אכלוס בתנאים כמקובל היום.



אגף הבניה

12.3 שלב ג' - המלצה לתעודת גמר

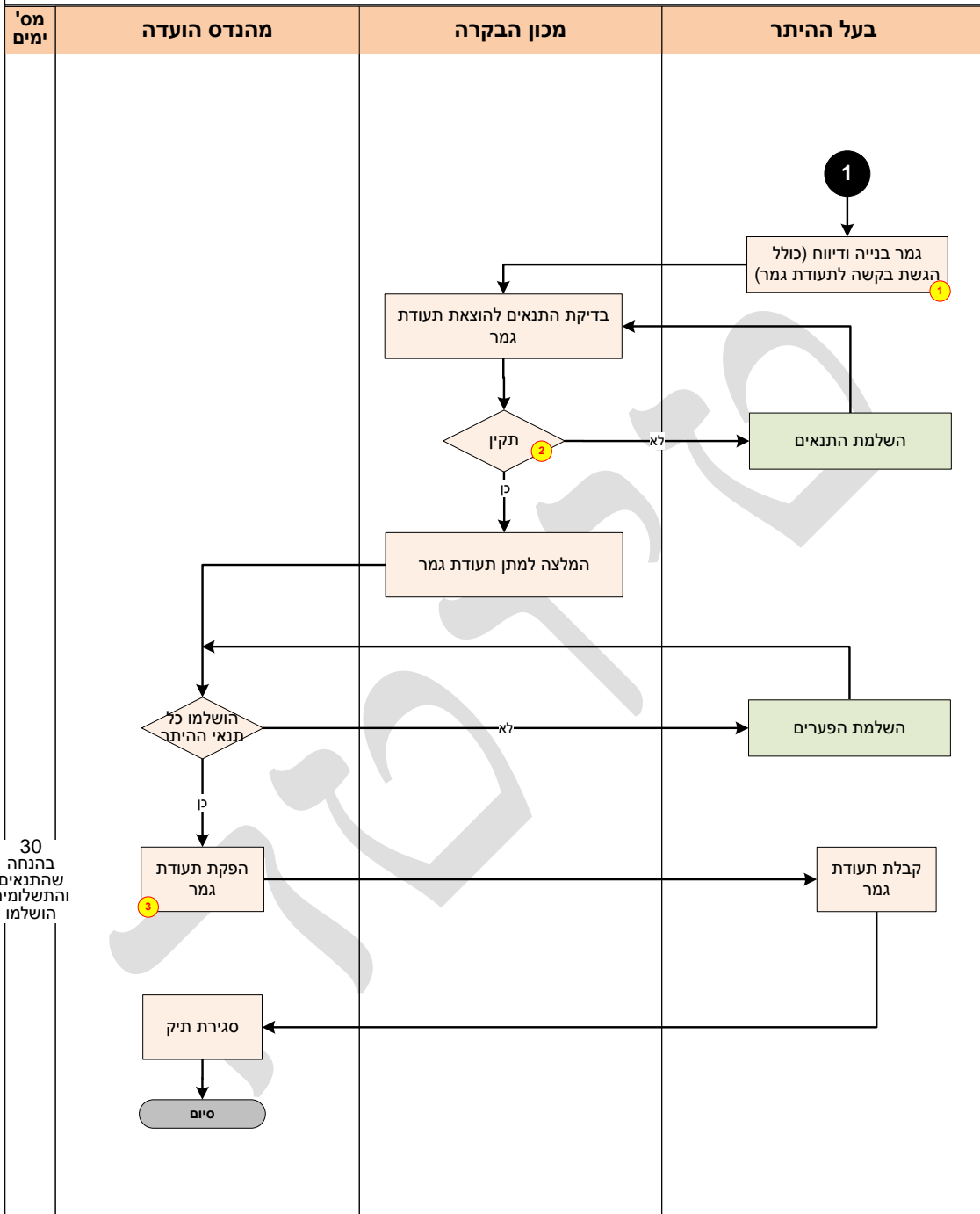
עם פניית בעל ההיתר למכון הבקרה בדבר גמר הביצוע ומוכנותו לאכלוס, יבצע מכון הבקרה בדיקת התאמה של עבודות הבניה באתר לקבלת תעודת גמר הכוללת את המרכיבים הבאים:

- (1) הגשת דוח ביקור מסכם באתר המבנה
- (2) אישור מכון הבקרה על עמידה בתנאי ההיתר בכלל תחומי התכנון
- (3) אישור מאת מורשים לעניין חיקוק כנדרש
- (4) אישור התאמת המבנה המבוצע להיתר
- (5) אישור על עמידה בכל מערכי בדיקות המעבדות כנדרש
- (6) הוגשו תוכניות As-Made לרבות תוכניות יציבות המבנה
- (7) הוגשו חישובים סטטיים מעודכנים (במידה והיו שינויים)

במידה ועמד בעל ההיתר בכל אלו ותוקנו כל הליקויים (אם היו), ימליץ מכון הבקרה לרשות הרישוי להנפיק תעודת גמר למבנה.

להלן מוצג תרשים זרימה של תהליך ההמלצה לתעודת גמר.

הפקת תעודת גמר



1 בפעילות זו יוגש טופס דיווח, הבקשה לתעודת גמר תוגש בטופס בקשה ותהווה אישור על עמידה בתנאים שיוגדרו בטופס הבקשה- לשעבר טופס 4. תוך 20 יום תעביר הוועדה הודעה למבקש על תשלומים.
2 תנאי הבקשה, כפי שהוגדרו בהיתר הבניה. התנאים יכללו הגשת תוכנית "As Made".
3 תעודת הגמר מהווה אישור לחיבור חשמל קבוע. וכן, במידה וקיימת ערבות, היא תוחזר בשלב זה.

עמוד 70 מתוך 80



אגף הבניה

#	אחריות ביצוע	תהליך
1	בעל ההיתר	סיום הבנייה, דיווח למכון הבקרה והגשת בקשה לתעודת גמר. <ul style="list-style-type: none"> לוועדה 20 יום להעביר הודעה למבקש על תשלומים.
2	מכון הבקרה	בדיקת עמידה בתנאים להוצאת תעודת גמר. במידה וממצאי הבדיקה לא יהיו תקינים, תשלח הודעה לבעל ההיתר להשלמת התנאים.
3	בעל ההיתר	במידה ויתבקש ישלים בעל ההיתר את ההנחיות שינתנו.
4	מכון הבקרה	שליחת המלצה למהנדס הועדה לצורך מתן תעודת גמר.
5	מהנדס הועדה	ביצוע בדיקת שלמות ביצוע כל תנאי ההיתר.
6	מהנדס הועדה	הפקת תעודת גמר ושליחה לבעל ההיתר. תעודת הגמר מהווה אישור חיבור קבוע לרשת החשמל. <ul style="list-style-type: none"> במידה וקיימת ערבות היא תוחזר בשלב זה.
7	מהנדס הועדה	סגירת התיק (שינוי סטטוס).



חלק ד': נספחים



אגף הבניה

נספח מספר 1 - משימות של גורמים מאשרים מהותיים

להלן רשימה של מקרים בהם נדרשת פנייה לגורמים מאשרים מהותיים לפי המצב כיום.

רשימה זו אינה מלאה ולעיתים נדרשת פנייה לגורמים נוספים (בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה הרלוונטית).

פנייה זו תוחלף, ככל שניתן, באמצעות פרסום מידע מוקדם באתרי האינטרנט הרלוונטיים.

פרטים בשלב זה יוחלפו ככל שניתן על ידי מידע מוקדם ו/או על ידי הפיכת הדרישה לתנאי סף בטרם מוגשת בקשה להיתר.

הגורם המאשר	בשלב בקשה למידע	בשלב קבלת היתר בניה
מידע חוקי		
רשות הכבאות	עבור כל מבנה למעט מגורים ³⁸ שאינו בניין גבוה או רב קומות	עבור מבנים מחומרים דליקים ולבניינים שנועדו למלאכה, תעשיה, אחסנה ובניינים לצרכי חקלאות (תקנה 14 לתוס' השניה)
פיקוד העורף - הג"א	עבור כל מבנה ³⁹	ביחס למתן פתרונות מיגון מפני איום מלחמתי
משרד הבריאות	עבור כל מבנה של מפעל מזון, או מבנה המיועד למטרות בריאות מקורות (כולל קידוחי מי שתייה) ומערכות מי שתייה, מערות סילוק וטיפול שפכים, ניצול קולחים, תסקיר השפעה על בריאות וכו'	עבור מבנים המיועדים למטרות ציבור, בריאות, עסקים מלאכות ותעשיות, (תקנה 22) מקורות (כולל קידוחי מי שתייה) ומערכות מי שתייה, מערות סילוק וטיפול שפכים, ניצול קולחים, תסקיר השפעה על בריאות וכו'
המשרד לאיכה"ס	למבנה/שימוש בתחום תוכנית שחל עליה חובת הגשת תסקיר עפ"י תקנות התו"ב, או שהוגש תסקיר. עבור מבנה/שימוש שיש לו השפעה על הסביבה, או מבנה שהשימוש בו עלול להיות מושפע מגורמים סביבתיים ⁴⁰	
מורשה נגישות		בבניין ציבורי ובבניין מגורים חדש

³⁸ נדרש רק בחלק מהועדות כיום

³⁹ נדרש רק בחלק מהועדות כיום

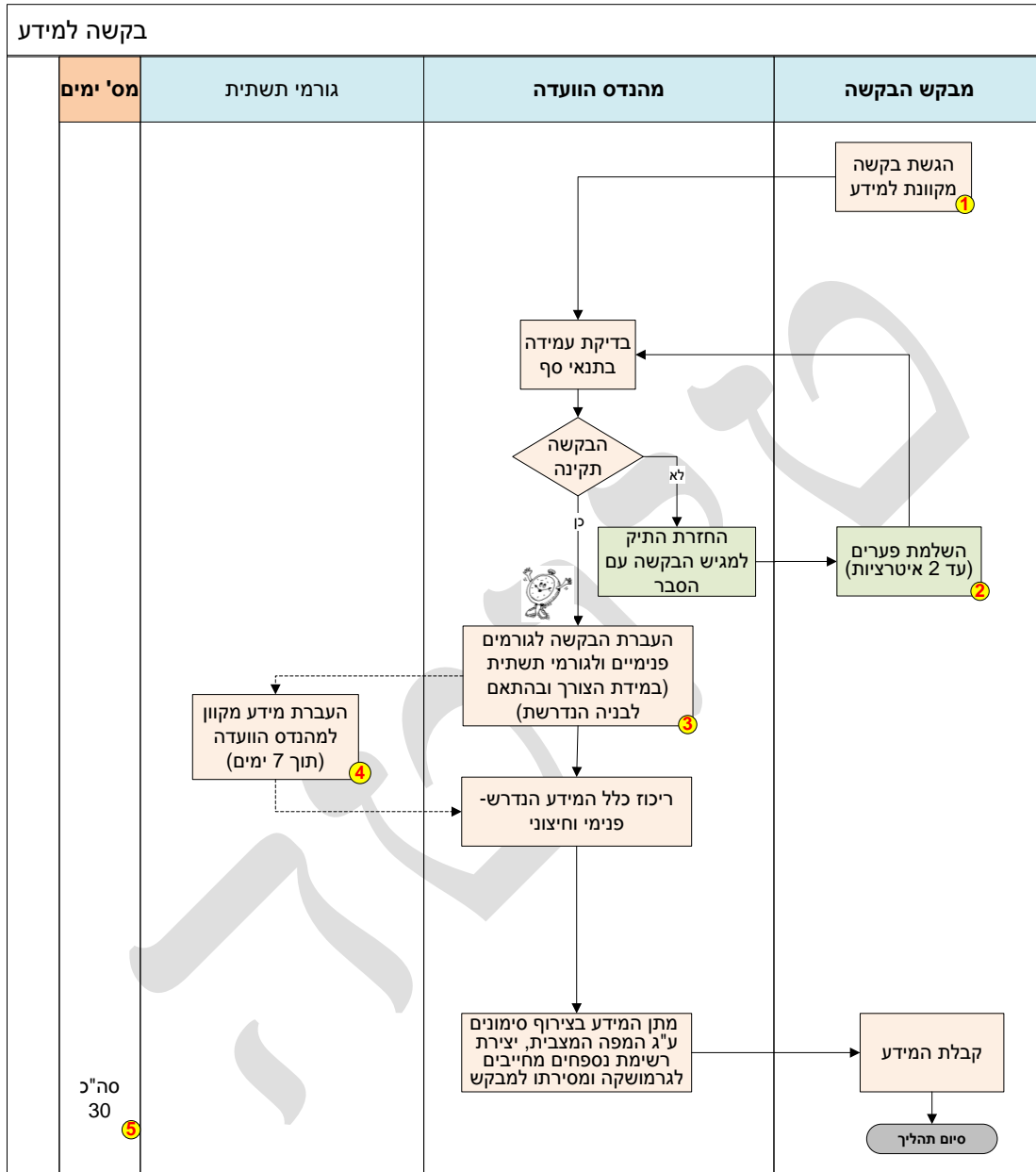
⁴⁰ יוסב ככל שניתן לתקנות בהליך החדש אולם יתכן ויידרש תסקיר- הוא יהווה תנאי סף (אישור התסקיר על ידי המשרד להגנ"ס יהווה תנאי סף) לפי המעוגן בתוכניות



אגף הבניה

הגורם המאשר	בשלב בקשה למידע	בשלב קבלת היתר בניה
		מבניין, שיש בו לפחות 6 יח"ד עם כניסה משותפת, עבור בניינים שקבלו היתר אחרי נוב' 2006 (ס. 3158 לחוק)
משרד העבודה		עבור הנחת מתקן נייד למערכת אספקת גז (תקנה 20.1 לתוס' השניה)
חברת החשמל - חח"י	עבור כל מבנה, למעט מגורים עד 2 יח"ד	
מנהל התעופה האזרחית	לגבי מבנים באזור בו נדרש אישור כני"ל על פי תבי"ע או לגבי כל מבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע	בבניינים שגובהם מעל 60 מ'. (תקנה 7.89 לתוס' השניה).
מערכת הביטחון	לגבי מבנים באזור בו נדרש אישור כני"ל על פי תבי"ע ולגבי כל מבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע	
מחלקות התשתית של הרשות המקומית	עבור כל מבנה תברואה, מים ביוב, דרכים וכד'	
פקיד היעוץ		

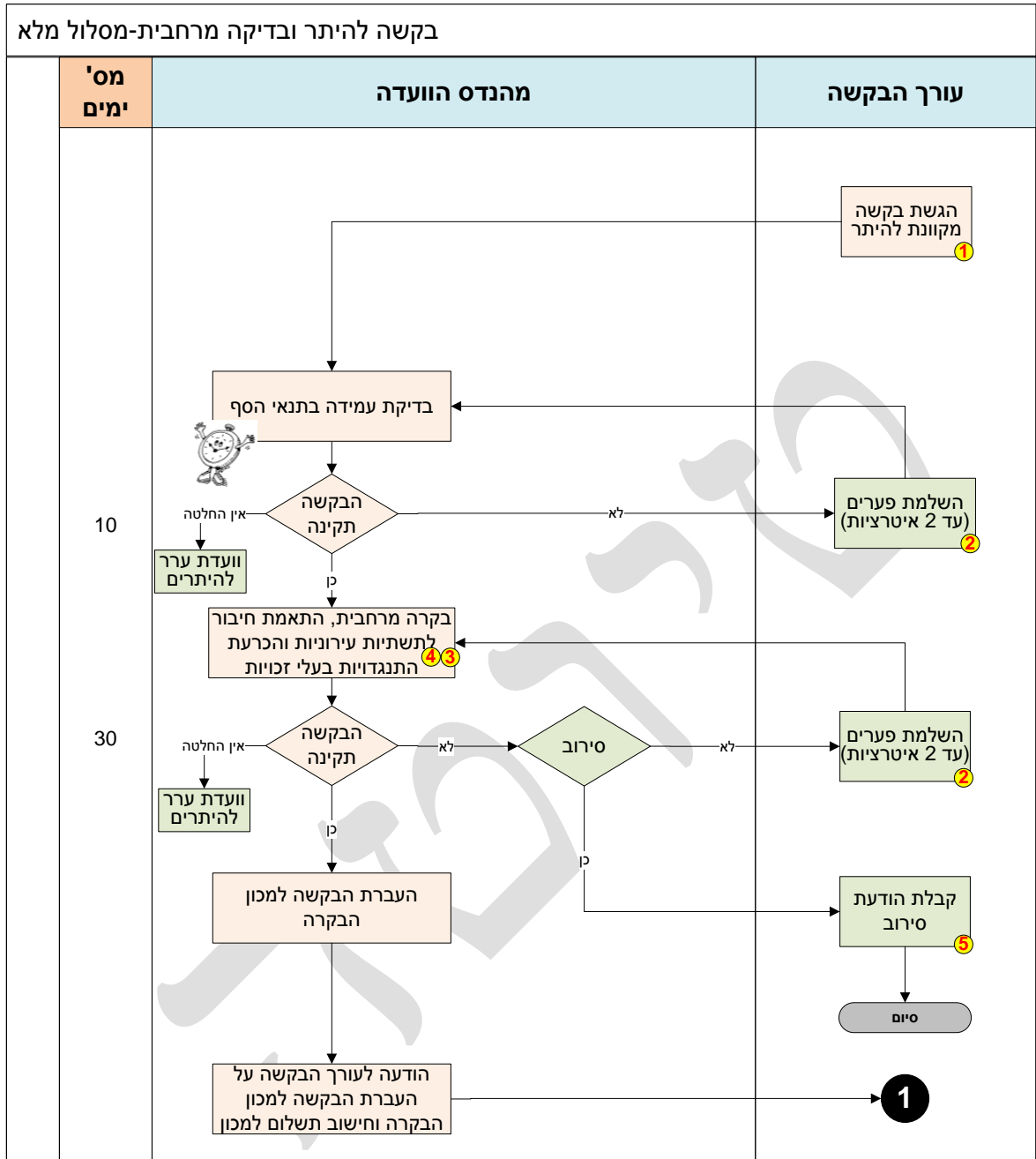
נספח מספר 2 - תרשים הזרימה המלא של רישוי בניה



- 1 בקשה למידע הינה חובה במסלול המלא ווולונטרית בשאר המסלולים. הבקשה תכלול: טופס בקשת מידע להיתר, מפת מדידה (מחויבת רק בחלק מהמקרים), תשלום ודרישות נוספות לפי הצורך.
- 2 מעל 2 איטרציות- התהליך מסורב, התחלת התהליך בשנית במלואו (כולל תשלום)
- 3 הבקשה תועבר באמצעות טופס מידע להיתר הוועדה. רשויות או גופים רלוונטיים: חברת חשמל, איגודי ערים וכו'
- 4 במידה ועברו 7 ימי עבודה והגורמים התשתית לא מסרו מידע, התהליך ימשיך ללא התערבותם בתהליך כולו
- 5 במידה ולא נמסר המידע בזמן הנקוב ראשי מבקש הבקשה להגיש בקשה להיתר ללא המידע



אגף הבניה



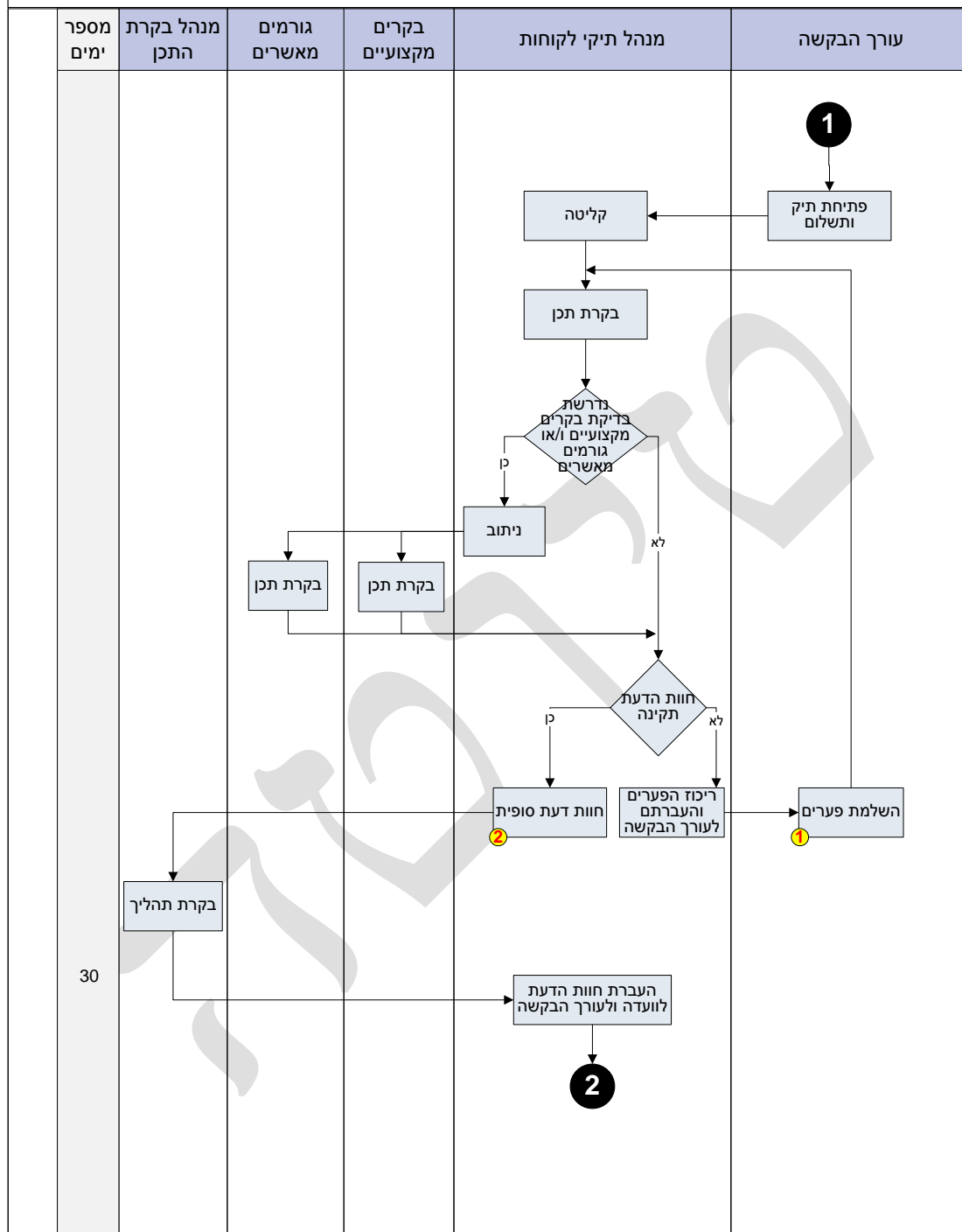
- 1** הגשת בקשה להיתר תכלול: טופס 1 (לרבות חתימות כל עורכי הבקשה הנדרשים), מידע בתוקף, שרטוטים וחישובי שטחים, הוכחת בעלות, בחירת מכון הבקרה, נספחים לגרמושקה, חתימות בעלי זכויות בנכס (100% חתימות או שליחת הודעה למי שלא חתם), תשלום פקדון
- 2** מעל 2 איטרציות- התהליך מסורב, התחלת התהליך בשנית במלואו (כולל תשלום)
- 3** בקרה מרחבית הינה בקרה על התאמה לתוכניות החלות במקום לרבות הנושאים הנוגעים לחזונו ולהשתלבותו של המבנה בסביבה
- 4** הכרעת התנגדויות מבוצעת ע"י מהנדס הועדה ללא זימוני בעלים
- 5** תתאפשר למבקש הגשת ערר

עמוד 76 מתוך 80



אגף הבניה

בקרת התכן במכון הבקרה



1 מעל 2 איטרציות- ימליץ המכון למהנדס הוועדה על סירוב לבקשה ולהתחלת התהליך בשנית במלואו (כולל תשלום)

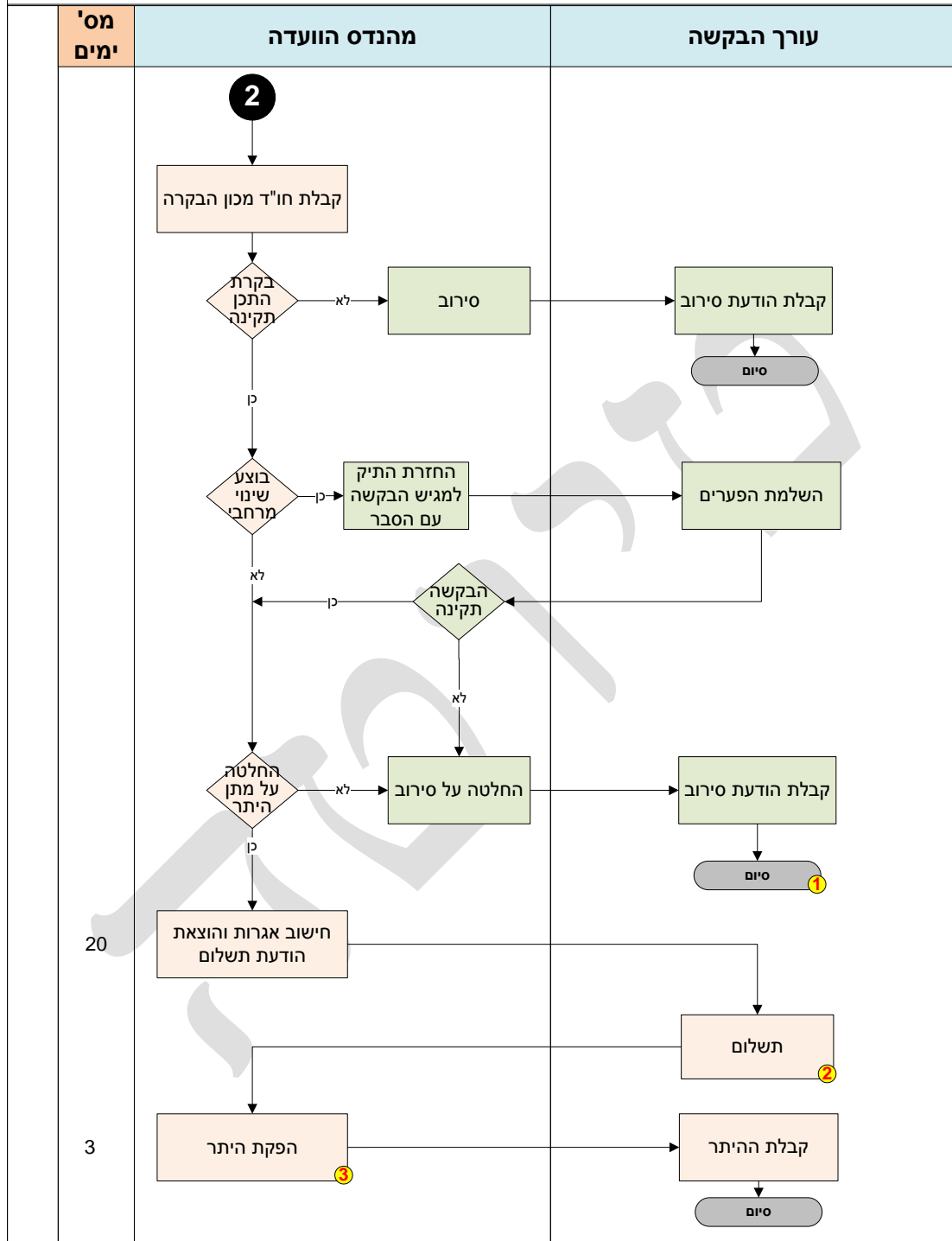
2 במידה ונדרש שינוי מרחבי יש לציין זאת

עמוד 77 מתוך 80



אגף הבניה

הנפקת היתר-מסלול מלא



1 תתאפשר למבקש הגשת ערר

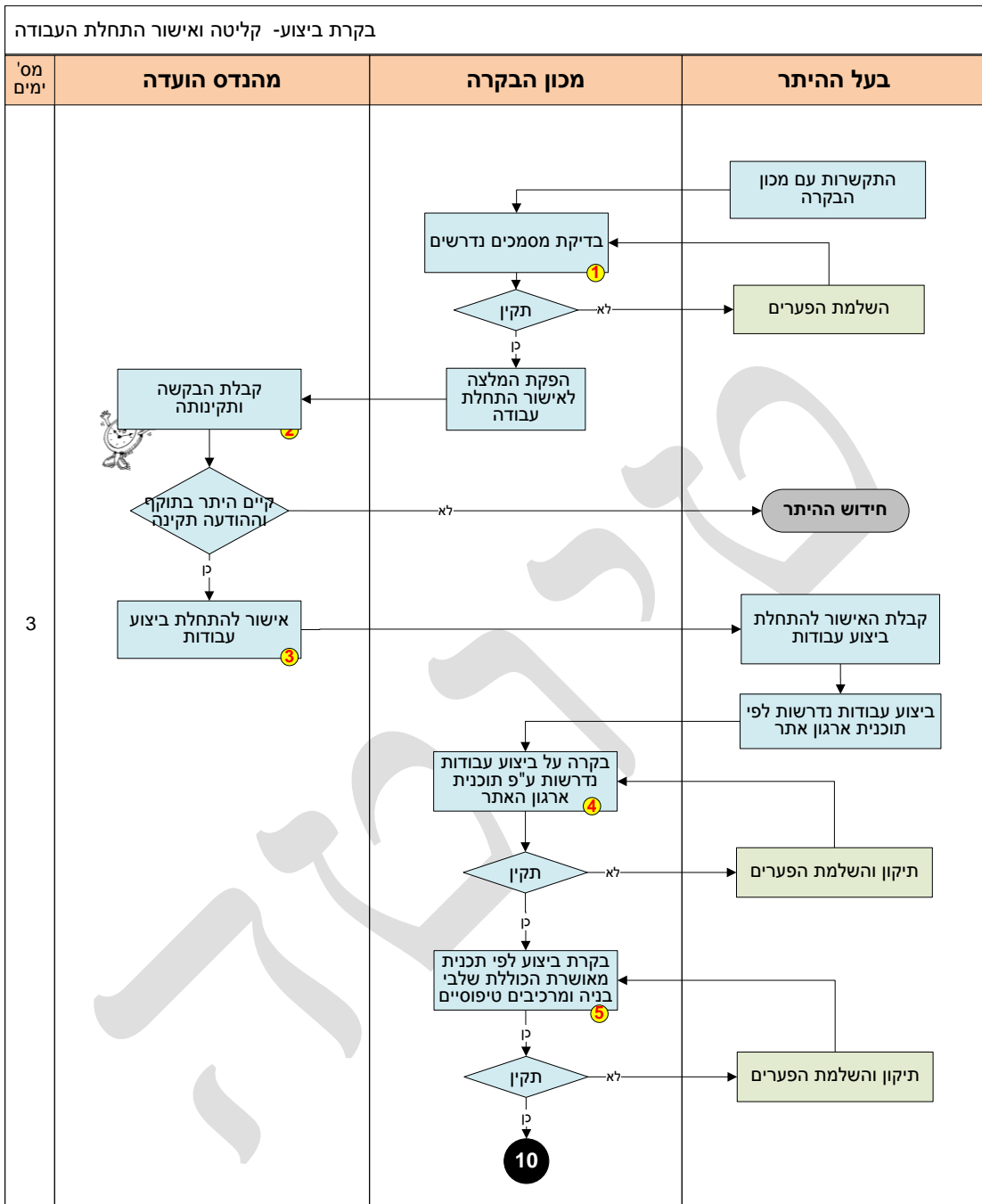
2 ההחלטה בתוקף למשך 3 חודשים. אי תשלום או הגשת ערבות תחייב התחלת התהליך כולו בשנית.

3 ההיתר יופק תוך 3 ימים מקבלת התשלום ויכלול תנאים להתחלת עבודה ולתעודת הגמר וכן חישוב תשלום למכון הבקרה עבור בקרת הביצוע. בשלב זה ישלחו הודעות למתנגדים על דחיית התנגדותם

עמוד 78 מתוך 80



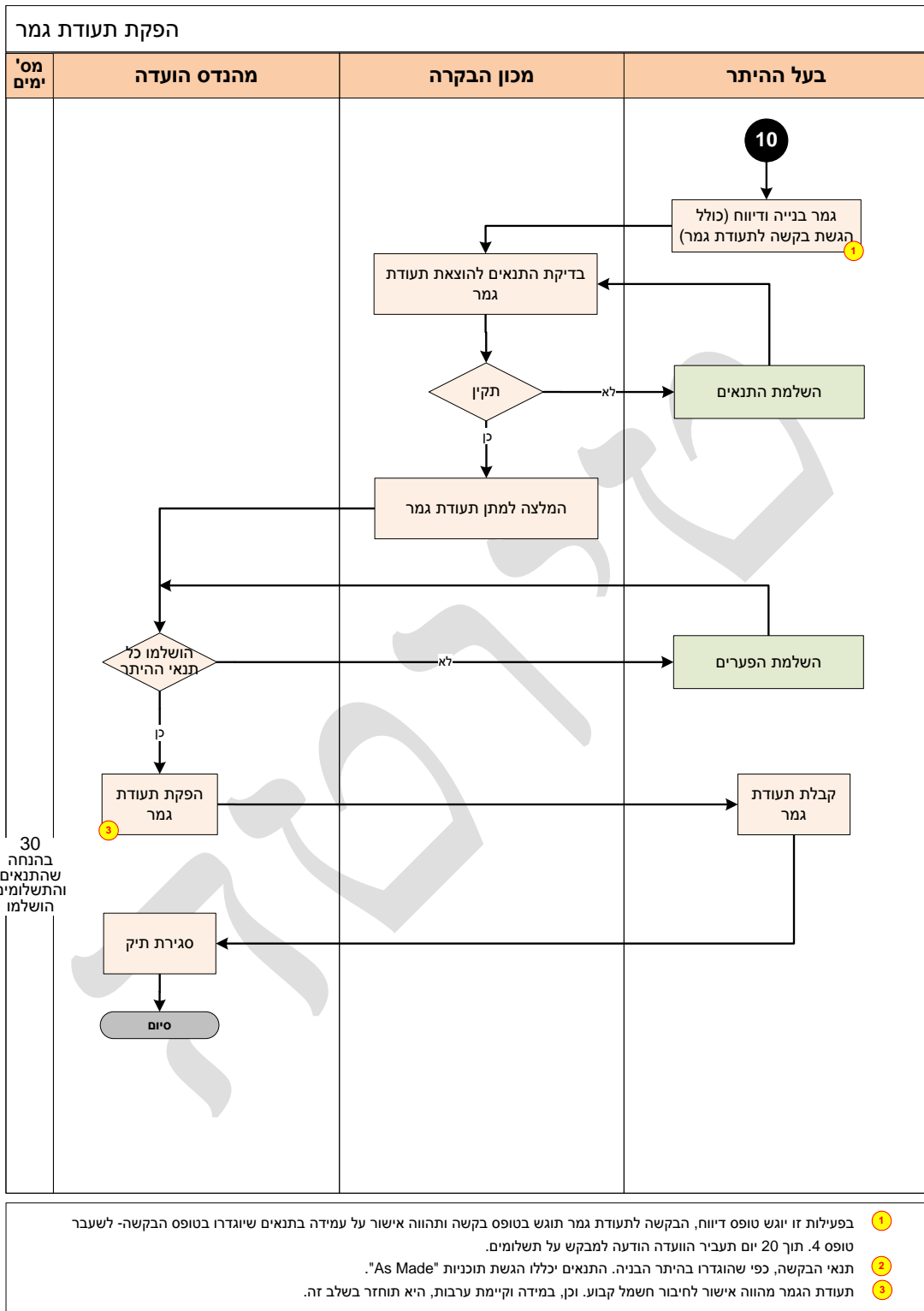
אגף הבניה



1. לפני חתימה יבדוק מכון הבקרה:
 1. אישור כי קיימות תוכניות ע"פ תקנה 7 (תוכניות, חזיתות, חתכים וכו')
 2. אישור כי קיימות תוכניות עבודה החתומות ע"י עורך הבקשה כתאמות להיתר
 3. בדיקת התאמת תוכנית ארגון האתר והתאמתה לתוכנית ניהול אתר
 4. אישור חזרה מול מעבדה מוסמכת לפי דרישות היתר
 5. שילוט
2. הודעה זו כוללת:
 1. מינויים (אחראים לביקורת לסוגיהם, קבלן רשום, אחראי לביצוע)
 2. התקשרות תקינה עם מכון בקרה
3. אישור התחלת עבודה מהווה אישור חיבור למים וחשמל לצורך עבודות
4. בדיקה חוזרת תעשה בכל פעם שארגון האתר ישתנה
5. לדוגמא: בקרה בזמן יסודות, בקרה בזמן שלד, וכולל ביקורים עיתיים בפרויקטים מתמשכים



אגף הבניה



עמוד 80 מתוך 80