



נוהל פעילות יחידות סביבתיות בהליך רישוי בנייה

1. כללי

מינהל התכנון אחראי ומנחה את פעולת רשויות הרישוי המקומיות אשר בסמכותן ניהול הליך רישוי הבנייה משלב הבקשה למידע להיתר ועד למתן תעודת הגמר.

על פי תיקון 122 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ולתיקון מס' 5 לתיקון 101 לחוק זה, החל מיום 07.06.2021, חובה לשלב מכוני בקרה בהליך רישוי הבנייה בייעוד למגורים בבניינים חדשים בלבד, בני שתי קומות ומעלה ועד גובה 29 מטר, הכוללים 6 יח"ד ומעלה.

בתהליך רישוי הבניה נבחנים גם היבטים סביבתיים הקשורים למהות הבניה ומיקומה.

יחידות סביבתיות הן יחידות לטיפול בנושאי איכות סביבה ברמה המוניציפאלית. הן שייכות לרשויות המקומיות בתוכן הן פועלות. ישנם 3 סוגי יחידות סביבתיות:

א. יחידה סביבתית עירונית: מחלקה ברשות המקומית.

ב. יחידה סביבתית אזורית: מחלקה הכפופה לרשות מקומית אחת, אך מטפלת בנושאי איכות סביבה של מספר רשויות מקומיות הנושאות במימון הפעילות שלה.

ג. איגוד ערים לאיכות הסביבה: תאגיד המוקם בצו שר הפנים אותו מנהלת מועצה של נציגי הרשויות המקומיות בתחום האיגוד. רשויות אלה גם מממנות את פעילות האיגוד.

ב-2008 נכנס לתוקף חוק הרשויות המקומיות (אכיפה סביבתית – סמכויות פקחים), תשס"ח - 2008, המעניק לרשויות המקומיות, באמצעות פקחים שימונו על ידן, סמכויות אכיפה וענישה בתחומים שונים כגון: שמירה על הניקיון, מחזור, מניעת מפגעים, קרינה, זיהום אויר ועוד.

בנוסף לכך, קיימת חקיקה מוניציפלית הכוללת חוקי עזר לאיכות הסביבה וכמו כן נקבעות הוראות מחייבות בתוכניות בניין עיר שקיבלו תוקף לעניין איכות הסביבה וקיימות ומדיניות תכנון שאושרו במספר ועדות תכנון מקומיות.

יש לציין שלא בכל רשות קיימת יחידה סביבתית. במקומות שלא פועלות בהן יחידות סביבתיות ככל שרלוונטי, התהליך יתבצע מול המשרד להגנת הסביבה.

נוהל זה מסדיר את עבודת היחידות הסביבתיות (בוועדות לתכנון ובנייה/ רשויות בהן פועלות יחידות סביבתיות) אל מול מכוני הבקרה בתהליך רישוי הבנייה במטרה למנוע כפילויות בבדיקה.



2. הגדרות

"אחראי לביקורת על הביצוע" – מי שמינה בעל ההיתר לפי תקנה 71 (ב), לבדוק אם עבודות הבנייה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, ולפי חיקוק, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלן רשום, לעניין תקנה 87 לתקנות רישוי בנייה.

"יחידה סביבתית" – יחידה ארגונית שהוקמה ברשות מקומית או במספר רשויות מקומיות הפועלת בתחום הגנת הסביבה.

"וועדה" – וועדה מקומית לתכנון ובניה, ובהוראה זו מתייחס גם לפעילות מי מטעמה לרבות רשות הרישוי, מהנדס הוועדה וכדומה.

"מכון בקרה" – גוף שניתן לו רישיון לפי סעיף 158 ט"ו לחוק התכנון והבנייה, ופועל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018.

"עורך הבקשה" – מי שמונה בידי מבקש היתר הבניה להיות עורך בקשה ראשי לעניין תקנה 27 לתקנות רישוי בנייה.

"תקנות בקשה להיתר" – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, המסדירות בין היתר את התנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, נושאי תכן הבנייה, אגרות, היטלים וכדומה.

"תקנות מכוני בקרה" – תקנות התכנון והבנייה - הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו התשע"ח 2018, העוסקות בין היתר באופן פעולתם ותחומי פעולתם של מכוני הבקרה.

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה) התשע"ו 2016, העוסקות בתחום רישוי בנייה, בכל הליך הרישוי לבנייה משלב הבקשה למידע להיתר ועד לתעודת הגמר.

3. פעילות המעבדה לבנייה ירוקה בהליך רישוי הבנייה

א. בקשה למידע- תיק מידע

בשלב זה, פונה עורך הבקשה לוועדה לקבלת מידע הנדרש לצורך עבודת התכנון והגשתה של בקשה להיתר בנייה. הבקשה למידע נשלחת למשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית ככל והיא נמצאת בתחום שכבת המידע של המשרד להגנת הסביבה וכן על פי הנחיות התוכניות החלות. בהתאם למהות הבקשה, לתקנות רישוי הבניה ולשיקול דעת הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית ימסרו מידע, בהתאם, בדבר דרישות והנחיות הנוגעות לנושאי סביבה. למידע שיימסר יוסיף המידע, ככל ונדרש, מידע לגבי החלטת רשות הרישוי בדבר צורך בעריכת חו"ד סביבתית בהתאם לתקנה 20 (א) (20) לתקנות רישוי הבנייה.



ב. היתר בנייה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר (תנאי סף)

במידה ונדרשת חוות דעת סביבתית על עורך הבקשה להגיש לוועדה קובץ חוות דעת סביבתית שאושרה על ידי המהנדס, כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.

2. בקרה מרחבית

בשלב זה, בהתאם לנוהל עבודה פנימי ככל שיוכן על ידי מחלקת רישוי בנייה והיחידה הסביבתית. יבדקו הנושאים הסביבתיים המרחביים על ידי בודק ההיתרים או נציג היחידה הסביבתית בהתאם לנוהל שיוכן. בסיום הבקרה המרחבית מתקבלת החלטת הוועדה בדבר אישור/דחיית הבקשה להיתר ובהתאם להתקדמות בהליך הרישוי לשלב בקרת התכן והוצאת היתר הבנייה.

3. בקרת תכן במכון בקרה

בשלב זה מגיש עורך הבקשה למכון הבקרה עמו התקשר, את נספחי התכן כולל התכנית הראשית להיתר בנייה בהתאם לתקנות מכוני הבקרה ולמידע להיתר שנמסר לעורך הבקשה. מכון הבקרה יערוך בקרה על תחומי התכן, בכללם תחומי תכן בנושאי סביבה בהתאם להנחיות שניתנו בתיק המידע, לתקנות מכוני הבקרה ומפרטי הבקרה. בסיום בקרת התכן, המכון יעביר לוועדה ולעורך הבקשה חו"ד מסכמת תקינה לבקרת תכן, שמהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ג. ביצוע- תחילת עבודות ותעודת גמר

1. שלב אישור תחילת עבודות

בשלב זה מכון הבקרה יבצע בקרה על תכניות העבודה לפי תקנות מכוני הבקרה ובתום הבקרה יעביר מכון הבקרה לוועדה הודעה על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.

2. שלב הביצוע (לאחר קבלת אישור תחילת עבודות מהוועדה)

מכון הבקרה ינהל את בקרת הביצוע בהתאם לתוכנית הביקורים שתיקבע באישור תחילת עבודות ויבדוק במסגרתה בין השאר את כלל הנושאים הסביבתיים הקבועים לו בתקנות מכוני בקרה ובהתאם למידע להיתר. בתום בקרת הביצוע, המכון יעביר לוועדה ולעורך הבקשה חו"ד מסכמת תקינה לבקרת ביצוע, שמהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.

כמו כן, בהתאם לנוהל עבודה פנימי ככל שיוכן ע"י מחלקת רישוי בניה ופיקוח ברשות המקומית והיחידה הסביבתית, ייבדקו הנושאים הסביבתיים שאינם קבועים בתקנות מכוני הבקרה ובהתאם למידע בהיתר וחווות דעת היחידה הסביבתית משלב בקרה מרחבית, במהלך הביצוע וכתנאי לקבלת תעודת גמר.

בקשות לשינויים בתוכניות העבודה במהלך הביצוע – האחראי לביקורת על הביצוע יעביר את החומרים לבחינת מכון הבקרה טרם ביצוע העבודות, לצורך מתן הנחיות בנושא תכן ככל הנדרש.

4. נספח

תרשים פעילות יחידות סביבתיות בהליך רישוי בנייה בשילוב מכון בקרה.

בספח - תרשים פעילות יחידות סביבתיות בהליך רישוי בנייה עם מכון בקרה

