

י"ד כסלו תשפ"ה  
15 דצמבר 2024לכבוד  
מהנדס/יות הוועדות המקומיות  
יושבי ראש ועדות מקומיותהנדון: טיפול בתנאים לאישור תחילת עבודות במקביל להשלמת התנאים להיתר

שלום לכולם,

בהתאם לסעיף 157ב לחוק התכנון והבנייה, לאחר מתן היתר הבניה וכתנאי לתחילת עבודות מכוחו, נדרש לקבל ממהנדס הוועדה המקומית "אישור תחילת עבודות". תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: התקנות) מפרטות בחלק ז' שכותרתו 'אישור תחילת עבודות' את המינויים, האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך מתן אישור זה. יצוין כי בהתאם לתקנות, ניתן לפרט תנאים נוספים לאישור תחילת עבודות במידע להיתר (תקנה 20(א)(15)) וכן לפרט תנאים לקבלת אישור תחילת עבודות בהחלטת רשות הרישוי לאחר בקשה להיתר, אשר יהוו תנאים בהיתר (תקנה 42(ד)(2)). התנאים הנוספים לאישור תחילת עבודות ייקבעו על מנת להבטיח שהבנייה והעבודות יבוצעו בהתאם להיתר ועל פי כל דין. לא ניתן להתנות את אישור תחילת העבודות בתנאים שאינם עומדים בהוראות החוק והתקנות.

על אף לוחות הזמנים הקבועים בתקנות, מפניות שהגיעו למינהל התכנון עולה כי טיפול במילוי התנאים לאישור תחילת עבודות נמשך שבועות ואף חודשים, והתחלת הטיפול בהם רק לאחר קבלת היתר הבניה יוצרת הליך שאורך זמן רב ומעכב את תחילת הבניה על כל המשתמע מכך, מבחינת יזם הפרוייקט, רוכשי הדירות והרשות המקומית.

אי לכך ברצוננו לחדד ולהבהיר כי מבחינת תקנות רישוי הבניה אין מניעה להתחיל לקדם את מילוי התנאים לאישור תחילת עבודות גם טרם מתן ההיתר, במקביל להשלמת התנאים להיתר עצמו. זאת כמובן ככל שאין מדובר בתנאי שעל פי דין או מבחינה תהליכית לא ניתן להקדים את הטיפול בו לשלב של טרם מתן ההיתר.

כך למשל, תנאים בעניין תיאום שטחי עבודה מחוץ לגבולות האתר או 'גדר מדברתי' לתיחום האתר, הסכמה לביצוע עוגנים מחוץ לאתר ועוד, הם תנאים שעל פי רוב אין מניעה לקדם גם טרם מתן היתר הבניה. קידום הדברים במקביל ייעל ויקצר את לוחות הזמנים למתן אישור תחילת עבודות ולתחילת ביצוע. יודגש כי קידום ההליכים למילוי התנאים לאישור תחילת עבודות טרם מתן היתר הבניה נתון לבחירתו של היזם בלבד.

לאור כך, אנו ממליצים לכל הוועדות המקומיות לאפשר ליזם המעוניין בכך לקדם את ההליכים הנדרשים לאישור תחילת עבודות גם טרם מתן היתר הבניה, ככל שאין בכך מניעה כאמור לעיל, ולסייע בכל הנדרש על מנת שניתן יהיה להתחיל בביצוע העבודה מוקדם ככל האפשר לאחר קבלת ההיתר.

בהקשר זה נזכיר כי לא ניתן להתנות תנאים נוספים לאישור תחילת עבודות לאחר מתן היתר הבניה. כמו כן - התקנות אינן מאפשרות לקבוע כי תנאי מהתנאים המפורטים בהן לאישור תחילת עבודות, ובכללם מינוי בעלי תפקידים הנדרשים למהלך הביצוע ותכנית ארגון אתר, יהוו תנאי למתן היתר הבניה. נבקש את הירתמותכם לזירוז וייעול התחלת הביצוע של היתרי הבניה, ולשיתוף פעולה בנושא.

בברכה



אדר' יאשי סער

מנהל אגף בכיר רישוי תקנות ומכונים