



המכון הישראלי לדמוקרטיה
מפת דרכים רגולטורית למשקיע
בתעשייה הישראלית

יוני 2018

לקראת כנס אלי הורביץ לכלכה וחברה 2018

תוכן העניינים

3	1. רקע ומטרה	
7	2. תקציר מפת הדרכים, קשיים וכשלים בתהליך, ופתרונות מוצעים	
10	3. השיטה	
11	4. השוואה בינלאומית - Benchmark	
14	5. שלבים להקמת מפעל תעשייתי	
14	5.1 איתור קרקע	
16	5.2 הקצאת קרקע	
19	5.3 קבלת היתר בנייה	
22	5.4 תחילת בנייה וקבלת טופס 4	
24	5.5 קבלת רישיון עסק	
26	5.6 סיכום פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך	
27	5.7 סיכום לוחות זמנים	
28	6. תהליכי עבודה	
28	6.1 איתור קרקע	
29	6.2 הקצאת קרקע	
30	6.3 היתר בנייה	
31	6.4 תחילת בנייה וקבלת טופס 4	
32	6.5 קבלת רישיון עסק	
33	7. נספחים	
33	7.1 נספח א' - רשימת אזורי התעשייה בישראל	
34	7.2 נספח ב' - דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים אודות אזור התעשייה קדמת גליל	
35	7.3 נספח ג' - דוגמה לטופס בקשה למגרש בפטור ממכרז	
36	7.4 נספח ד' - דוגמה לחוזה פיתוח	
37	7.5 נספח ה' - דוגמה לטופס לבקשת מידע להיתר בנייה	
38	7.6 נספח ו' - דוגמה לדרישות הרגולטוריות של הרשות לכבאות והצלה לקבלת היתר בנייה	
47	7.7 נספח ז' - טפסים שיש למלא טרם תחילת הבנייה	
49	7.8 נספח ח' - טפסים שיש למלא במהלך הבנייה	
51	7.9 נספח ט' - טפסים שיש למלא בסיום הבנייה	
53	7.10 נספח י' - טופס בקשה לרישיון עסק	

1. רקע ומטרה

הרקע להתנעת פרויקט "מפת דרכים רגולטורית למשקיע" הינו הנטל הביורוקרטי והרגולטורי הכבד עמו מתמודד המגזר העסקי בבואו לבצע השקעות בישראל, להקים מפעלים ולעשות עסקים. עובדה זו באה לידי ביטוי במדדים שונים אותם מפרסמים ארגונים בינלאומיים. הבנק העולמי, הפורום הכלכלי העולמי וה-OECD, הפועלים בדרכים שונות כדי לסייע לטיוב הרגולציה ברחבי העולם, מפרסמים מדדים המדרגים את המדינות השונות לפי איכות הרגולציה והתחרותיות. על פי המדדים הבינלאומיים, מצבה של ישראל בתחום הרגולציה טעון שיפור:

- ישראל מדורגת בשנת 2018 במקום ה-54 מתוך 190 מדינות ובמקום החמישי מהסוף מבין מדינות ה-OECD בממדד נוחות עשיית העסקים (דו"ח ה- Doing Business) שנערך על ידי הבנק העולמי. ישראל דורגה נמוך במיוחד במדדי המשנה הבאים: רישום נכס (130), תשלום מסים (99), אכיפת חוזים (92).

- ישראל מדורגת בשנת 2018 במקום ה-41 מתוך 138 מדינות בתת מדד "נטל הרגולציה הממשלתית" בדו"ח התחרותיות הבינלאומי שעורך הפורום הכלכלי העולמי. אמנם מדובר בשיפור ניכר לעומת שנים קודמות (בשנת 2014 ישראל דורגה במקום 116), אולם יש עדיין מקום רב לשיפור. עוד נמצא כי הסיבה העיקרית המקשה על עשיית עסקים בישראל היא בירוקרטיה ממשלתית בלתי יעילה.¹

- בסקר שערך הפורום הכלכלי העולמי, במסגרת דוח התחרותיות, ציינו נציגי העסקים בישראל את "הביורוקרטיה הממשלתית" כגורם המקשה ביותר על עשיית העסקים. בדו"ח שפרסם המכון לקראת כנס אלי הורביץ 2017 בנושא, נמצא כי מרכזיות בעיה זו אינה מאפיינת מדינות מתקדמות אחרות, המצויות בראש טבלת התחרותיות, אבל כן מאפיינת (בצד בעיית השחיתות) מדינות המדורגות נמוך בטבלת התחרותיות.

- ישראל מדורגת במקום ה-39 מתוך 45 מדינות בממדד הרגולציה על שוקי המוצרים (PMR), שנערך על ידי ה-OECD (לפי הדו"ח האחרון שפורסם ב-2013).

- חיזוק נוסף למצוקת המגזר העסקי בתחום ניתן לקבל ממגוון סקרים שנערכו בהתאחדות התעשייתיים ובאיגוד לשכות המסחר במהלך השנים, בהם צוינה הרגולציה והביורוקרטיה כגורם מרכזי המפריע לעשיית עסקים ולהקמת מפעלים בישראל.

על רקע נטל כבד זה, מדאיגה ביותר התופעה של ירידה במספר המפעלים החדשים שקמים בישראל. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנים 2013-2016 הוקמו במוצע רק 11 מפעלים בשנה (המעסיקים למעלה מ-20 עובדים), לעומת 38 מפעלים בשנה בשנים 2009-2012, ו-49 מפעלים חדשים בשנה בשנים 2005-2008. במקביל, נראה שהחברות הישראליות ממשיכות להתרחב, אבל בוחרות לעשות זאת בחו"ל. כך, על פי נתוני התאחדות התעשייתיים בעוד שיעור המפעלים החדשים שקמים בישראל הולך ופוחת, הרי ששיעור החברות להן פעילות יצרנית בחו"ל עולה מ-16% בשנת 2005 לכ-30% ויותר כיום.

ההחלטה להקים מפעל חדש או להרחיב מפעל קיים נובעת מהרצון לנצל הזדמנויות ופוטנציאל שוק וכן מהרצון להגדיל את כושר הייצור. ככל שחולף זמן רב יותר בין ההחלטה להקים/להרחיב קו ייצור לבין תחילת הייצור, כך גדל הסיכון כי התעשיין

¹ The Global Competitive Index, 2017-2018 edition, the World Economic Forum

יחמיץ את ההזדמנות בשוק ו/או שמתחריו יקדימו אותו. מכאן עלול להיווצר מצב בו החברה סופגת פגיעה, שהינה לעיתים בלתי הפיכה, במחזור המכירות ובפוטנציאל המכירות העתידי.

על רקע מגמות אלו החליטו המכון הישראלי לדמוקרטיה והיחידה לקידום השקעות זרות במשרד הכלכלה ליזום את פרויקט יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע, שמטרתו לקדם את השקיפות וההוגנות של תהליך הקמת מפעל בישראל, להביא לחיזוק שוויון ההזדמנויות ולצמצום פערי המידע שקיימים כיום בין תעשיינים גדולים לקטנים ובכך להביא להקטנת הצורך בשימוש במתווכים וב"מאכערים".

יוזמה זו באה לתת מענה למצוקות התעשיינים בשטח, אשר מתמודדים עם קשיים רבים בתהליך הקמת מפעל תעשייתי. קשיים אלה נובעים מעצם היותו של התהליך מורכב, המצריך הבנה מעמיקה במספר רב של תחומים והיכרות עם אופן העבודה מול גורמי ממשל ורגולטורים, על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות השונות.

לצורך הובלת הפרויקט הוקמה וועדת היגוי, שכללה את נציגי משרד הכלכלה והתעשייה, משרד רה"מ וצוות חוקרי המכון הישראלי לדמוקרטיה. בנוסף, נשכרו שירותיה המקצועיים של חברת הייעוץ קו פרויקט BDO.

צוות ההיגוי שם לו למטרה לעמוד בארבעת היעדים הבאים :

1. יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע אשר תשמש כמורה נבוכים למשקיע שברצונו להקים מפעל תעשייתי בישראל. מפת דרכים זו תאפשר שקיפות ובהירות של התהליכים הנדרשים עבור משקיעים מקומיים וזרים כאחד.
2. איתור הקשיים והכשלים בתהליכים הרגולטוריים הקיימים היום.
3. גיבוש סט הצעות אופרטיביות לשיפור וטיוב התהליך והפיכתו ליותר שקוף, נגיש וידידותי למשקיע.
4. סיוע וליווי תהליך יישום המלצות הצוות על ידי הרגולטורים.

חשיבות יישום המלצות דו"ח זה

חשיבותו המכרעת של יישום המלצות פרויקט משותף זה מתחדדת לאור מספר השנים הרב שאורך התהליך כיום: לפי ממצאי עבודה זו משך התהליך הבירוקרטי והרגולטורי להקמת מפעל חדש ו/או להרחבה של מפעל קיים נע בין 22 ל- 45 חודשים (דהיינו 2 עד 4 שנים), זאת מעבר לזמן הנדרש לתכנון ולבנייה בפועל ולא התייחסות למקרים פרטניים המחייבים אישורים מעבר למסלול השל המפעל המאפיין שנבחן בפרויקט זה.

כלומר, משך הזמן הכולל (כולל בנייה בפועל) יכול להגיע ל- 4 עד 6 שנים.

חשיבות הקלת הנטל הרגולטורי הוצגה בהרחבה בכנס אלי הורביץ 2017, במסמך "טיוב הרגולציה בישראל והקלת נטל הבירוקרטיה"², בו הוצגה תכנית פעולה רב שנתית להקלת

² <https://www.idi.org.il/media/8867/streamlining-regulation-in-israel-and-easing-the-bureaucratic-burden-proposal-for-a-multi-year-program.pdf>.

הנטל הרגולטורי בישראל, אשר אחד ממרכיביה הוא המלצה להתניע את הפרויקט הנוכחי, של יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע המעוניין להקים מפעל בישראל.

חברי הצוות מבקשים להדגיש כי ישנה חשיבות מכרעת שיישום וקידום המלצות דו"ח זה תהיינה מתואמות עם תהליכים שכבר היום מתרחשים ו/או מותנעים בממשלה.

מדובר בשלל תכניות בהובלת משרד ראש הממשלה בהן תכנית החומש להפחתת הנטל הרגולטורי, תוכנית להקלת הנטל שמקודמת עם מערך הכבאות ומשרד הכלכלה, התוכנית לייעול ושיפור תהליכי תכנון ובנייה לתעשייה, וכן המלצות הוועדה הבינמשרדית לשיפור הסביבה העסקית בהובלת החשב הכללי.

הוועדה מונתה ביולי 2017 על-ידי החשב הכללי והמלצותיה נוגעות לשיפור הסביבה העסקית וקלות עשיית העסקים בישראל, תוך צמצום הבירוקרטיה, התייעלות ופישוט תהליכים בין המגזר העסקי לגופי הממשלה וכן תכנית עבודה לשיפור דירוג ישראל במדד ה-Doing Business של הבנק העולמי.

אנו מאמינים כי יישום המלצותינו יאפשר פישוט וייעול תהליך ההשקעות בישראל, חיסכון בזמן ובתקציבים עבור יזמים ותעשיינים, הגדלת השקיפות בתהליכים, חיזוק שוויון ההזדמנויות והקטנת המניעים וההזדמנויות לשחיתות. בנוסף, אנו מאמינים כי אימוץ המלצותינו צפוי להוות תמריץ משמעותי עבור משקיעים מקומיים וזרים, להקמה ו/או הרחבה של מפעלים בישראל, ומכאן גם לגידול בהיקפי התעסוקה ובשיעור הצמיחה במשק הישראלי.

חברי צוות ההיגוי:

המכון הישראלי לדמוקרטיה

- דפנה אבירם-ניצן, מנהלת המרכז לממשל וכלכלה
- ד"ר אסף כהן, חוקר; ראש תוכנית מוסמך במינהל עסקים (MBA) במכללת רופין
- ד"ר איל פאר, חוקר; בית הספר למינהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן
- פרופ' יובל פלדמן, עמית בכיר וראש התוכנית לרפורמות בשירות הציבורי; פרופסור מן המניין בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר-אילן

משרד הכלכלה והתעשייה, היחידה לקידום השקעות זרות

- אייל אליעזר, מנהל אגף אסטרטגיה ושיווק
- אילן לאופר, אחראי קשרי ממשל
- גלעד בארי, מנהל תחום מחקר כלכלי ברשות

משרד הכלכלה והתעשייה, אגף אסטרטגיה

- יוחאי ברנשטיין, מנהל תחום טיוב רגולציה

משרד רה"מ

- שירי נוימן, מנהלת תחום באגף טיוב רגולציה

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

- מוטי אלישע, סגן בכיר לחשב הכללי (לשעבר, עד אפריל 18)
- דריה פודשיבלוב, רכזת משרדים כלכליים
- חגית שני, סגנית בכירה לחשב הכללי

התאחדות התעשיינים

- ד"ר רון תומר, תעשיין ויו"ר וועדת כלכלה ורגולציה, התאחדות התעשיינים
- איל פרובלר, יועץ משפטי וממונה רגולציה, התאחדות התעשיינים

קו פרויקט BDO

- דני לרר, מנהל שותף
- אסתי גולדהמר, מנהלת שותפה

2. תקציר מפת הדרכים, קשיים וכשלים בתהליך, ופתרונות מוצעים

2.1 יעדים 1 ו-2: יצירת מפת דרכים רגולטורית למשקיע ואיתור הקשיים והכשלים בתהליך:

להלן תיאור תהליך הקמת מפעל תעשייתי בישראל, שלב אחר שלב:

2.1.1 שלב 1 - איתור קרקע

- תהליך - איתור קרקע מתאימה לתחום התעשייה המבוקש.
- קשיים עיקריים - מקורות המידע מציגים מידע חלקי בלבד והם אינם מעודכנים; הגדרות התב"ע אינן תואמות את תחומי התעשיות.
- משך זמן שלב זה - 3-6 חודשים.

2.1.2 שלב 2 - הקצאת קרקע

- תהליך - הגשת בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- קשיים עיקריים - בקשות התעשיינים לקרקע בפטור ממכרז נכנסות לתור הבקשות הרגיל; ביצוע תהליך שמאות הקרקעות ע"י שמאים פרטיים אורך זמן רב; המחלקה המקצועית במינהל אזורי התעשייה האמונה על בדיקת בקשות היזמים להקצאת קרקעות מוגבלת במשאביה; ישנו כשל מהותי בממשק העבודה שבין מינהל אזורי התעשייה לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במעבר משלב איתור הקרקע לשלב הגשת בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- משך זמן שלב זה - 6-12 חודשים.

2.1.3 שלב 3 - קבלת היתר בנייה

- תהליך - בקשה להיתר בנייה המאפשר את ביצוע עבודות הבנייה בשטח.
- קשיים עיקריים - חוסר התאמה בין המידע המתקבל בתיק המידע ליוזם לבין הדרישות הרגולטוריות; הדרישות הרגולטוריות הינן מחמירות ואינן מפעילות שיקול דעת מקצועי בטווח האפשרי לסוגי תעשיות שונים; בחלקים רבים מאוד של התהליך נדרשים התעשיינים לספק מספר גדול של מסמכים, אישורים והוכחות ההכרחיים להבטחת עמידת המפעל בדרישות הרגולציה הרלוונטיות.
- משך זמן שלב זה - 6-12 חודשים.

2.1.4 שלב 4 - בנייה וקבלת טופס 4

- תהליך - עמידה בדרישות הרגולטוריות במהלך הבנייה והשלמתה עד לקבלת טופס 4.
- קשיים עיקריים - במהלך הבנייה מתקבלות דרישות נוספות מצד הגופים הרגולטורים; ישנה זמינות נמוכה של נציגי הרגולטור לבדיקות ואישורים, דבר המביא לעיכובים משמעותיים בתהליך הבנייה.
- משך זמן שלב זה (לא כולל הבנייה עצמה) - 6-12 חודשים.

2.1.5. שלב 5 - הוצאת רישיון עסק

- **תהליך** - הגשת בקשה לרישיון עסק ובדיקה נוספת של הגורמים הרגולטורים.
- **קשיים עיקריים** - דרישה לבדיקה נוספת מצד הגופים הרגולטוריים אשר נתנו את אישורם בשלבים מוקדמים של התהליך; באחריות התעשיין לדאוג בעצמו להגעת הגורמים הרגולטוריים השונים לצורך קבלת אישורם.
- משך זמן שלב זה – 1-3 חודשים.

הזמן הדרוש להליך הבירוקרטי בהקמת מפעל תעשייתי הינו 22-45 חודשים, דהיינו כ- 2 עד 4 שנים (לא כולל בנייה).

2.2. יעד 3: סט פתרונות אופרטיביים לקיצור משך הזמן להקמת מפעל תעשייתי בכל אחד מהשלבים:

2.2.1. **שלב איתור הקרקע** - עדכון מקורות המידע הקיימים המיועדים לתעשיינים לעיתים תכופות; העלאת מודעות התעשיינים למקורות המידע הקיימים (ייזום פעילויות שיווק).

2.2.2. **שלב הקצאת הקרקע** - פיתוח מערכת מקוונת על ידי רמ"י אשר תתממשק עם המערכות של משרד הכלכלה ליצירת רשת תעבורת מידע יעילה ביניהם; שימוש ביועצים חיצוניים במשרד הכלכלה, לזירוז משך הזמן לבדיקת בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז; יצירת מסלול הגשת בקשות נפרד לתעשיינים ברמ"י; צמצום בקשות מהתעשיינים בשיטת Ask Once; ביצוע תהליכי שמאות מוקדמת ברמ"י לשטחים המיועדים להקצאה לתעשייה.

2.2.3. **שלב קבלת היתר בנייה** - הגברת אמון באמצעות שימוש בתצהירים במקום מסמכים והוכחות; הגבלת משך הזמן בו הרגולטור יכול לדרוש שינויים, על ידי כך שיינתן אישור אוטומטי להוצאת היתר בנייה לאחר זמן קצוב, אם במהלכו הרגולטור לא זיהה בעיה במסמכים/תכניות שהוגשו לו; הפחתת רגולציה של גופים מאשרים, על ידי התאמת הרגולציה לסטנדרט הנהוג במדינות המערב.

2.2.4. **שלב בנייה וקבלת טופס 4** - מינוי גורם אשר יתאם בין התעשיינים לגורמים המאשרים; הקמת מסלול ייעודי לטיפול במבני תעשייה בכל אחד מהרגולטורים הרלוונטיים; ייעול ושיפור פעילויות הפיתוח באזורי התעשייה.

2.2.5. **שלב קבלת רישיון עסק** - הסתמכות על אישורים רגולטוריים שהתקבלו ותצהירים שנתנו בשלבים מוקדמים בתהליך (היתר בנייה וטופס 4).

יישום הפתרונות המוצעים לעיל, שהינו באחריות הרגולטורים עצמם, יכול להפחית באופן משמעותי (בכ- 50%) את משך התהליך, דהיינו לקצר את התהליך לכ- 1-2 שנים, במקום 2 עד 4 שנים (ללא הבנייה).

חלק ניכר מההמלצות המוצגות בדוח זה, גובשו לאחר סדרת מפגשים עם הרגולטורים הרלבנטיים (כגון משרד הכלכלה ורמ"י), ולפיכך הן הותאמו מראש לאילוצים בשטח. עם זאת, הדו"ח כולל גם המלצות כלליות שמוגשות לרגולטורים השונים לשם בחינה ויישום (כגון: התאמת הרגולציה לסטנדרט המקובל בעולם המערבי). נדגיש, כי אנו מייחסים חשיבות רבה להמשך התהליך תוך תאום ושיתוף הרגולטורים ומשרדי הממשלה הרלוונטיים, זאת לשם הצלחת גיבוש השלב הבא של הפרויקט, בו יעלה הצורך לתרגם חלק מההמלצות שנתרו כלליות לצעדים קונקרטיים יותר.

³ כך גובשו ההמלצות בנוגע להוספת כ"א חיצוני לבדיקת בקשות במשרד הכלכלה, שמאות מראש ברמ"י, מסלול מיוחד לתעשייה ברמ"י, מערכת מחשוב כלכלה-רמ"י

3. השיטה

שלבי העבודה כללו:

3.1. השוואה בינלאומית: סקירת תהליך הקמת מפעל בניו-זילנד, סינגפור ואירלנד, והשוואתו לתהליך בישראל.

3.2. איסוף נתונים:

- קיום ראיונות עומק עם תעשיינים בעלי ניסיון משמעותי בהקמת מפעלים וכן עם בכירים במשרדי ממשלה שונים ורגולטורים הרלוונטיים לתהליך הקמת מפעל.

- איסוף וניתוח מידע רלוונטי לתהליך הקמת מפעל כדוגמת מסמכים נדרשים להגשה, דרישות רגולטוריות ועוד.

3.3. מיפוי תהליך הקמת מפעל: ניתוח הנתונים שנאספו ליצירת מיפוי תהליך הקמת המפעל כפי שמתקיים כיום.

3.4. איתור הכשלים בתהליך: זיהוי הנקודות הספציפיות המהוות חסם וכן מקור לעיכובים בתהליך.

3.5. גיבוש המלצות: סיכום הממצאים ומתן המלצות לטיוב התהליך וסיוע ליישומן בשטח.

4. השוואה בינלאומית - Benchmark

תהליך הקמת מפעל אותו נדרש לעבור תעשיין, הינו תהליך סדרתי המתחיל באיתור קרקע מתאימה ומסתיים בקבלת רישיון עסק (על פי השלבים כפי שמצוינים במסמך זה). תהליך זה מתקיים באופן דומה במספר רב של מדינות ברחבי העולם.

תהליך הקמת המפעל כפי שמתקיים בישראל השווה למדינות ניו-זילנד, סינגפור ואירלנד, מדינות הנחשבות כידידותיות ליזמים ולעסקים. ניו-זילנד וסינגפור דורגו במקומות הראשון והשני במדד קלות עשיית העסקים של ארגון הבנק העולמי⁴.

ההשוואה התמקדה בשני שלבים מרכזיים בתהליך:

- איתור קרקע.
- קבלת היתר לבנייה.

4.1. איתור קרקע:

4.1.1. סינגפור

חברת JTC Corporation הינה חברת נדל"ן ממשלתית הפועלת במסגרת משרד המסחר והתעשייה ומטרתה לנהל את שטחי הנדל"ן במדינה. באתר החברה כלים שימושיים בהם יכול להיעזר התעשיין על מנת לבצע חיפוש קרקע ראשוני.

כלי משמעותי הקיים באתר הינו מפה המאפשרת לתעשיין לאתר קרקע מתאימה לצרכיו על בסיס אפשרויות רבות - קרקע להשכרה/מכירה, סוג התעשייה, מיקום ועוד. בנוסף, מצוינים מחירי הקרקעות.

בנוסף לכך, מציע האתר ניתוחים סטטיסטיים רבים אודות שטחים/מבנים תעשייתיים במדינה, ניתוח מחירים ושכירויות.

<http://www.jtc.gov.sg/Pages/default.aspx>

SLA (Singapore Land Authority) הינו גוף ממשלתי הפועל במסגרת משרד המשפטים הסינגפורי, ומציע כלי רב עוצמה בשם OneMap לאיתור שייכות של קרקעות. באמצעות כלי זה יכול התעשיין לבצע בקלות בדיקה של שייכות קרקע המתאימה לצרכיו.

<https://www.sla.gov.sg/e-Services/OneMap#.Woqk464jSUK>

4.1.2. ניו-זילנד

לא נמצאו כלים יעילים לאיתור קרקע.

4.1.3. אירלנד

באתר IDA Ireland, הסוכנות האחראית על קידום ההשקעות הזרות במדינה, מצוי מידע כללי אודות נכסים תעשייתיים/משרדים וכן אודות אזורי התעשייה הקיימים.

<https://www.idaireland.com/how-we-help/property>

⁴ <http://www.doingbusiness.org/rankings?incomeGroup=high-income>

4.1.4. ישראל

באתר משרד הכלכלה מספר כלים (המוצעים בעברית, אנגלית וערבית) המיועדים לתעשיין ומטרתם להקל את תהליך איתור הקרקע: מפה ליזם, מחשבון עלויות ליזם ורשימה מפורטת של שמות ופרטים של מנהלי אזורי התעשייה.

בעזרת כלים אלה, יכול התעשיין לבצע מיפוי ראשוני של שטחי התעשייה הפנויים באזורי התעשייה המועדפים עליו. עם זאת, לעתים המידע אינו עדכני, ומחייב את היזם לבקר באזורי התעשייה ולעמוד מקרוב על הקרקע המוצעת בהם.

<http://www.economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/MapForEntrepreneur/index.html>

<http://economy.gov.il/Industry/DevelopmentZoneIndustryPromotion/CalculatorForEntrepreneur/index.html>

4.2. קבלת היתר בנייה:

התהליך הנדרש לקבלת היתר בנייה נמצא דומה בהשוואה בין סינגפור, ניו-זילנד וישראל. תהליך זה כולל הכנת תכנית מפורטת בידי גורם מוסמך (אדריכל/מהנדס) והגשתה באופן מקוון. על תכנית המפעל לעמוד בדרישות רבות בכל הקשור בתכנון המבנה, התאמה לחוק, התאמה לתב"ע וכו'.

בנוסף לכך, כפי שמתבצע בישראל, על תכנית המפעל לעמוד בדרישות מספר גופים רגולטורים ביניהם: כיבוי אש, הגנת הסביבה, חברת חשמל ועוד.

בסינגפור נמצאו מספר תהליכים רגולטוריים שונים בתהליך קבלת האישורים, מאלו הנהוגים בישראל:

- רשות כיבוי האש הסינגפורית מאפשרת קבלת אישור לתכניות המפעל כ-Self-Regulation Scheme. ליזם קיימת האופציה להצהיר בעצמו כי תכניותיו עומדות בדרישות כיבוי האש, ללא ביצוע בדיקה מקדימה. על בסיס הצהרה זו יקבל התעשיין באופן אוטומטי היתר בנייה מטעם כיבוי האש.
- רשויות כיבוי האש והגנת הסביבה הסינגפוריות מגדירות לוחות זמנים ברורים למתן תגובה לתעשיינים הפונים אליהם לצורכי קבלת מידע, אישור תכניות ועוד. הטבלאות מטה מפרטות את לוחות הזמנים אליהם מחויבות הרשויות:

רשות כיבוי האש - לוחות זמנים:

Type of services		Response Time
Waiver Application		7 working days
Approval of Fire Safety Plan		2 working days
Processing of Temporary Fire Permit/Fire Safety Certificate		3 working days
Consultation	Walk-in	3 working days
	Written	10 working days

רשות הגנת הסביבה - לוחות זמנים:

Applications	Response time
Processing of Industrial Allocation Application	7 working days
Processing of Development Control Plans	7 working days
Processing of Building Plan on Pollution Control	7 working days
Processing of Building Plan on Environmental Health	1 working days (plan registration without checking based on QP certification)
Processing of Detailed Plans on Sewerage/Sanitary and Drainage Works	1 working days (plan registration without checking based on QP certification)
Processing of Application for Temporary Occupation Permit/ Certificate of Statutory Compliance	7 working days (from date of clearance granted for sewerage (TOP), pollution control(TOP) or drainage(CSC) works, whichever is later)
Processing of Earth Control Measures	7 working days
Processing of M&E Plans for Sewerage/Sanitary works	7 working days
Processing of QP's Forms and Application for Sewerage Clearance upon completion of sewerage/sanitary works	7 working days

- רשות כיבוי האש הסינגפורית מאפשרת הגשת בקשה מצד התעשיין לשינוי הדרישות הרגולטוריות (Waiver Application) במידה ואינו מסוגל לעמוד באחת או יותר מאותן דרישות. רשות כיבוי האש תשקול את בקשתו של התעשיין, ובמידה ותמצא מוצדקת ותנומק בהסברים משביעי רצון, תאושר הבקשה.
- הרגולציה בסינגפור, המאפשרת אישור תכניות לפי הצהרת יזם, מגדירה לר"ז המחייב את הרשויות ומאפשרת הליך מוסדר של בקשה להקלה ברגולציה. מצד אחד מטילה יותר אחריות על היזם, אולם מצד שני, מאפשרות התקדמות מהירה יותר לקבלת האישורים הנדרשים לקבלת היתר בנייה.

5. השלבים להקמת מפעל תעשייתי (מפת הדרכים), קשיים וכשלים בתהליך, ופתרונות מוצעים

השלבים הנ"ל מתארים את התהליך אותו נדרש לעבור התעשיין המעוניין בהקמת מפעל חדש. התהליך כולל חמישה שלבים, ומתחיל משלב איתור קרקע מתאימה להקמת המפעל ומסתיים בקבלת רישיון העסק:



להלן פירוט השלבים, לוח הזמנים הצפוי לביצוע של כל שלב (ללא משך זמן הבנייה), הקשיים העיקריים העולים מכל שלב ופתרונות מוצעים לייעול התהליך.

5.1 איתור קרקע

5.1.1 שלבי תהליך איתור קרקע

- א. התמקדות באזור גיאוגרפי - התעשיין יתמקד באזור גיאוגרפי בו ירצה להקים את מפעלו.
- ב. מיפוי אזורי התעשייה - התעשיין יבצע מיפוי אזורי תעשייה באזור הגיאוגרפי בו בחר להתמקד.
- ג. פניה/הגעה פיזית אל אזורי התעשייה - התעשיין יפנה ואף יגיע פיזית אל אזורי התעשייה שמיפה, ויקבל מידע ממנהלת אזור התעשייה אודות הקרקעות המוצעות.

ד. בחינת היצע הקרקעות הקיים - התעשיין יבחן את הקרקעות המוצעות באזור התעשייה בכל אחד מאזורי התעשייה אליו יגיע, זאת על מנת לאתר קרקע המתאימה לצרכיו ולתחום עיסוק המפעל בכל הקשור ל:

- תב"ע הקרקעות
- גודל השטחים המוצעים
- זמינות השטחים המוצעים

ה. בחירת הקרקע - התעשיין יבחר קרקע העונה על צרכיו מתוך היצע הקרקעות.



תרשים שלבי תהליך איתור הקרקע

הזמן הנדרש לתהליך איתור הקרקע הינו 3-6 חודשים

5.1.2 קשיים בתהליך

- מקורות המידע הקיימים אודות אזורי התעשייה מציגים מידע חלקי. בנוסף, מקורות מידע אלה מתעדכנים לעיתים רחוקות, לכן עשויים להטעות את התעשיינים⁵. על כן, התעשיין נדרש לכתת רגליו בין מספר אזורי תעשייה (ישנם למעלה מ-130 אזורי תעשייה בישראל), על מנת לבחון את היצע הקרקעות המתאימות להקמת מפעל⁶.
- אין כל מקור מידע המציג את תב"עות הקרקעות המוצעות, לכן מתקשה היזם להחליט היכן יקים את המפעל המבוקש.
- לעיתים, הגדרות תב"עות הקרקעות דורשות פענוח בכדי להבין האם קיימת התאמה לסוג התעשייה המבוקש אותו רוצה היזם לפתח.
- לכל מינהלת אזור תעשייה מדיניות שונה בנוגע למפעלים אותם היא מוכנה לכלול במסגרתה, דבר העלול להוות מכשול בפני התעשיין, גם אם מצא קרקע מתאימה עבור צרכיו.

⁵ דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים אודות אזור התעשייה קדמת גליל כפי שמופיעים באתר משרד הכלכלה - נספח

^ב.

⁶ רשימת אזורי התעשייה - נספח א'.

5.1.3 פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

באתר משרד הכלכלה מוצג מידע בעברית, אנגלית וערבית, המיועד לתעשיין ומטרתו להקל את תהליך איתור הקרקע: מפה ליזם, מחשבון עלויות ליזם ורשימת שמות ופרטים אודות מנהלי אזורי התעשייה. בעזרת מידע זה יכול התעשיין לבצע מיפוי ראשוני של שטחי התעשייה הפנויים באזורי התעשייה המועדפים עליו. מוצע:

- א. **להפיץ את המידע הקיים לתעשיינים** - יש לשווק מקורות מידע אלה על מנת להחדירם לשימוש בקרב התעשיינים המבקשים לאתר קרקע לבניית מפעל.
- ב. **לעדכן את המידע באופן שוטף** - כיום, עדכון המידע אודות אזורי התעשייה מתבצע אחת לחצי שנה. יש לעדכן ולטייב את המידע באופן שוטף על מנת שיהיה רלוונטי לתעשיינים.
- ג. **עדכון הגדרות התב"ע** - בדיקת הגדרות ושימושים אפשריים בתב"ע באזורי תעשייה מול סוגי התעשיות הקיימים וביצוע עדכון הגדרות בתב"ע במקרה וההגדרות הקיימות אינן מאפשרות שימושים נדרשים בתעשייה.

5.2 הקצאת קרקע

5.2.1 אפשרויות להקצאת קרקע

- א. רכישה מבעל קרקע.
- ב. הקצאה במכרז רמ"י.

ג. הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

מאחר ומרבית העסקות כיום הינן ע"י הקצאה בפטור, נתמקד בתהליך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז⁷

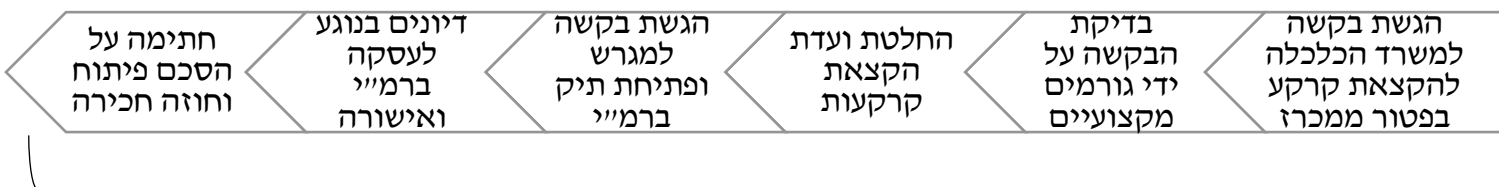
5.2.2 שלבי תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז

- א. **הגשת בקשה למשרד הכלכלה** - הגשת בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז למשרד הכלכלה באמצעות טופס מקוון.
- ב. **בדיקת הבקשה** - גורמי מקצוע מטעם משרד הכלכלה יעברו ויבחנו את בקשת התעשיין להקצאת קרקע בפטור ממכרז ויעבירו את חוות דעתם למינהל אזורי תעשייה.

⁷ לדברי מנהל אגף בכיר עסקאות ברמ"י, מרבית הבקשות הן במסלול הקצאה בפטור ומיעוטן במכרז. מדי שנה כ-120 עסקאות במוצב במסלול הקצאת קרקע בפטור ממכרז (להקמת מפעלים או להרחבתם).

- ג. **החלטת ועדת הקצאת קרקעות** - ועדת הקצאת הקרקעות במינהל אזורי התעשייה תדון בבקשת התעשיין להקצאת קרקע בפטור ממכרז ותשלח חוות דעת לרמ"י.
- ד. **הגשת בקשה לרמ"י** - מילוי והגשת טופס בקשה⁸ למגרש בפטור ממכרז לרמ"י.
- ה. **פתיחת תיק ברמ"י** - תיק ברמ"י יפתח לתעשיין מיד לאחר שהגיש בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- ו. **אישור העסקה ברמ"י** - רמ"י תאשר/לא תאשר את עסקת הקצאת הקרקע על בסיס דיונים שתבצע וכן על בסיס חוות הדעת של מינהל אזורי תעשייה.
- ז. **תשלום דמי פיתוח** - לאחר אישור העסקה ברמ"י ישלם התעשיין דמי פיתוח למשרד הכלכלה.
- ח. **חתימה על הסכם פיתוח**⁹ - לאחר תשלום דמי הפיתוח יחתום התעשיין על הסכם פיתוח מול רמ"י.
- ט. **חתימה על הסכם חכירה** - לאחר תשלום דמי פיתוח, נדרש התעשיין לחתימה על הסכם חכירה ולבניית מפעל תוך זמן קצוב. חריגה מהזמן הקצוב, דורשת אישור של משרד הכלכלה ותשלום קנסות כספיים לרמ"י.

תרשים שלבי תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז



הזמן הנדרש לתהליך הקצאת קרקע הינו 6-12 חודשים

⁸ דוגמה לטופס בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז – נספח ג'
⁹ דוגמה לחוזה פיתוח עליו נדרש היזם לחתום לאחר אישור העסקה – נספח ד'

5.2.3 קשיים בתהליך

- א. בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור הקמת מפעלי תעשייה נכנסות להמתנה בתור הבקשות הרגיל בשיטת FIFO.¹⁰ בתור ממתניות בקשות מסוגים שונים.
- ב. התעשיין אינו מעודכן באופן שוטף לגבי סטטוס בקשתו להקצאת קרקע..
- ג. המחלקה המקצועית במנהל אזורי התעשייה האמונה על בדיקת בקשות היזמים להקצאת קרקעות מוגבלת במשאביה. הדבר עלול להביא לעיכובים נוספים בתהליך.
- ד. משקיעי נדל"ן (שאינם תעשיינים) רוכשים קרקעות ומחזיקים בהן כאשר אין בכוונתם להקים עליהם מפעלי תעשייה, מתוך רצון למכור בעתיד ברווח לאחר עליית ערך הקרקע. קרקעות אלה אינן זמינות לתעשיינים המעוניינים להקים מפעלי תעשייה.
- ה. תהליך קביעת השומה לקרקעות המבוצע ע"י שמאים פרטיים עבור רמ"י, אורך זמן רב ומעכב את המשך תהליך הקצאת הקרקע.
- ו. נמצאו פערים טכנולוגיים בממשק העבודה, אשר פוגעים בזרימת המידע שבין מנהל אזורי התעשייה במשרד הכלכלה לבין רמ"י לאחר שמתקבלת החלטה בנוגע להקצאת קרקע בפטור ממכרז בוועדה להקצאת קרקעות במשרד הכלכלה:
- בקשת היזם להקצאת קרקע בפטור ממכרז על כל מסמכיה, אינה עוברת באופן מקוון בין מנהל אזורי התעשייה (משרד הכלכלה) לרמ"י, דבר העלול לעכב את תהליך ההקצאה.
 - נמצאו מקרים, בהם בתיק המידע שעובר ממנהל אזורי התעשייה לרמ"י חסרים מסמכים להמשך תהליך הקצאת הקרקע או לחלופין מתקבלים מסמכים שגויים/חלקיים.

5.2.4 פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

- א. **פיתוח מערכת מקוונת** - משרד הכלכלה מצוי בשלבים סופיים לפיתוח מערכת מקוונת אשר תאפשר העברת בקשות להקצאת קרקע (תיק יזם) בשלמותן לרמ"י, כמו כן אחסונן של הבקשות ותיעודן, ללא כל התערבות מצד התעשיין. בכוונת משרד הכלכלה לצרף לתיק המקוון מסמכים נוספים הנדרשים לרמ"י להמשך תהליך הקצאת הקרקע.
- ב. **יצירת מסלול נפרד עבור תעשיינים ברמ"י** - מסלול זה ישמש תעשיינים בלבד לצורך הגשת בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז. במסלול זה יקדמו רפרנטים ייעודיים בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור הקמת מפעלי תעשייה.

¹⁰ First In First Out

- ג. **שימוש ביועצים חיצוניים** - משרד הכלכלה מתכנן שימוש ביועצים חיצוניים לקידום בדיקת בקשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז, זאת על מנת לעמוד בעומס הבקשות מצד תעשיינים.
- ד. **פיתוח מערכת מקוונת על ידי רמ"י** - על רמ"י לפתח מערכת מקוונת דומה למערכת המפותחת במשרד הכלכלה לטובת יצירת רשת תעבורת מידע יעילה ביניהם. מערכת מקוונת תאפשר שימוש בכל המידע שנקלט במשרד הכלכלה בתחילת התהליך, תמנע אובדן מידע ו/או דרישות חוזרות לנתונים/מסמכים מהתעשיינים.
- ה. **ביצוע תהליכי שמאות מראש** - תהליכי שמאות יתבצעו עבור אזורי תעשייה ייעודיים מראש, עוד בטרם תאושר הקצאת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הכלכלה. נתוני השמאות יעודכנו במערכות המידע ויסייעו לתעשיינים עוד בשלב איתור הקרקע על מנת לחסוך בזמן. מתוכנן להתבצע פיילוט אשר יבחן את פתרון תהליכי השמאות מראש במס' אזורי תעשייה מובילים, זאת על בסיס תחזית צפויה לדרישת מגרשים על ידי תעשיינים.
- ו. **צמצום בקשות מהתעשיינים בשיטת Ask Once** - שיטה זו תייעל את אופן העברת המידע בין הגופים השונים, כך שהמידע שיוספק על ידי התעשיינים יישמר באופן שיאפשר לכל הגופים השונים בנקודות הבאות בתהליך לגשת למידע זה מבלי לבקש מהתעשיין לספק את אותו המידע בשנית.
- ז. **הטלת מיסוי על קרקעות המוחזקות ללא שימוש** – יש לבדוק אפשרות להטיל אגרה/קנס/מס על בעלי קרקע באזורי תעשייה, המחזיקים קרקע במשך שנים רבות, אינם מקדמים תוכניות ובינוי של מפעלים, ובפועל מעכבים את פיתוח אזור התעשייה ומונעים שימוש בקרקע מתעשיינים המחפשים קרקע זמינה להקמת מפעל.

5.3. קבלת היתר בנייה

5.3.1. שלבי תהליך קבלת היתר בנייה

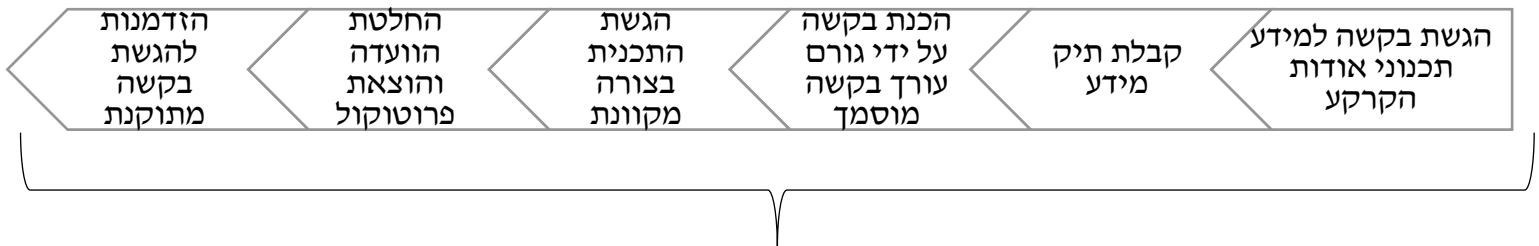
א. **הגשת בקשה למידע להיתר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה**¹¹ - טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, ימלא וישלח התעשיין בקשה למידע תכנוני אודות הקרקע שהוקצתה לו. התעשיין יקבל בתגובה תיק מידע אשר יספק לו מידע אודות המגרש המבוקש:

- זכויות בנייה
- שימושים מותרים
- הגבלות קיימות
- תשתיות

¹¹ דוגמה לטופס בקשה לקבלת מידע להיתר בנייה – נספח ה'

- ב. **הכנת בקשה לקבלת היתר בנייה** - עורך בקשות מוסמך (אדריכל/מהנדס) מטעם התעשיין יכין בקשה מפורטת לקבלת היתר בנייה, על בסיס תוכן תיק המידע.
- ג. **הגשת התכנית** - התעשיין יגיש באופן מקוון את הבקשה להיתר הבנייה שהכין עורך הבקשות המוסמך מטעמו.
- ד. **בדיקת הבקשה** - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תדון בבקשה להיתר בנייה, תוך התמקדות בשני נושאים עיקריים:
 - בדיקת תכן המבנה (כיבוי אש, קונסטרוקציה, מקלט, דרכים ועוד)
 - בדיקה מרחבית (התאמה לחוק, לתקנות, לתביע, ולהיתרים קודמים ועוד)
- ה. **החלטת הוועדה** - מתקיימת ישיבה פנימית בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ונרשם פרוטוקול. החלטת הוועדה נשלחת בסופו של דבר אל עורך הבקשה.
- ו. **הגשת בקשה מחודשת** - ניתנת הזדמנות נוספת לתעשיין ולעורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת במידה ולא ניתן היתר בנייה, זאת על פי ההערות שהתקבלו.

תרשים שלבי תהליך קבלת היתר בנייה



הזמן הנדרש לקבלת היתר בנייה הינו 6-12 חודשים

5.3.2 קשיים בתהליך

- א. לעיתים אין הלימה בין הדרישות הרגולטוריות של הגורמים המאשרים (כבאות והצלה, פיקוד העורף, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה) לבין המידע המצוי בתיק המידע שהתקבל בתגובה לבקשה למידע תכנוני.
- ב. אין גורם המאגד את כלל הדרישות הרגולטוריות של כלל הגורמים המאשרים. התעשיין נדרש להתייחס לדרישותיו של כל גורם מאשר בנפרד.

ג. לעיתים הדרישות הרגולטוריות מצד הגורמים המאשרים, לקבלת היתר בנייה, הינן מחמירות ואינן מפעילות שיקול דעת מקצועי בטווח האפשרי לסוגי תעשיות שונים,¹² דבר הגורר בקשות מצד התעשיין להקלות ולהתארכות הדיונים בין הרגולטור לאנשי המקצוע של התעשיין.

ד. אנשי המקצוע בקרב הגורמים המאשרים אשר פועלים מול התעשיין, אינם בהכרח מומחים בתחום הרגולציה ואינם מוכוונים לסיוע לתעשיין. לכן, לעיתים קורה כי התעשיין מתקשה לעמוד בדרישות הרגולטוריות, שכן אין הוא מקבל תמיכה מקצועית מספקת מצד הגורמים המאשרים.

ה. לעיתים הגורמים המאשרים משנים/מעדכנים/מוסיפים דרישות במהלך תהליך הבקשה להיתר הבנייה, דבר הגורר עיכובים בתהליך בשל הצורך לביצוע התאמות ותיקונים מצד התעשיין ועורך הבקשה.

ו. בשלבים רבים של התהליך נדרשים התעשיינים לספק מספר גדול של מסמכים, אישורים והוכחות, המצביעים על עמידת המפעל בדרישות הרגולציה הרלוונטיות.

ז. לעיתים, בשלבים הסופיים לקבלת היתר בנייה נדרש התעשיין לתיאומים נוספים למול הגורמים המאשרים. תהליכים אלה אינם אחידים ואינם קצובים בזמן והם מעכבים את תהליך קבלת היתר הבנייה.

ח. התעשיינים ממתנינים חודשים ארוכים להחלטת הרשויות המאשרות (למשל כיבוי אש, הגנת הסביבה ועוד) ואינם יכולים להתקדם בתהליך הפיתוח והבנייה עד לקבלת האישור וההיתרים.

5.3.3 פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

א. **הגברת אמון באמצעות תצהירים** - במקרים מסוימים נראה כי ניתן יהיה להסתפק בתצהירים מצד התעשיין כי הוא מתחייב לעמוד בדרישות והתנאים הרלוונטיים, מבלי שיידרש לספק מסמכים או הוכחות התומכות בבקשתו. הגשת בקשה במתכונת של הצהרה תועיל פעמיים:

- תזרז את התהליכים הרלוונטיים.

- תגביר את האמון בין התעשיין לרגולטורים.

לצד המעבר מבקשת אישור להצהרה, יתבצעו פעולות פיקוח, אכיפה וענישה.

במקרים בהם לא ניתן יהיה להסתפק בתצהירים (מסיבות של בטיחות למשל), התעשיין אכן ישקיע את הזמן והמאמץ הדרוש להמצאת ההוכחות התומכות בעמידתו בתנאים הנדרשים.

¹² לדוגמה, דרישות בטיחות באש, המפורטות בנספח ו'. בהקשר זה יש לציין כי כבר היום ישנו מאמץ משותף של משרד ראש הממשלה, משרד הכלכלה ורשות הכבאות במטרה לשפר את הדרישות ולהקל על התעשיינים ורשות הכבאות אף פרסמה מספר מסמכי הקלה בתקופה האחרונה. יחד עם זאת, אנו סבורים שיש מקום לשיפור נוסף.

ב. **העברת הנטל לרגולטור** - ההמתנה הארוכה מצד התעשיינים להחלטת הרשויות המאשרות נועדה בעיקרה להבטחת רישום מסודר ותיעוד. ברוב המקרים מתקבל האישור המיוחל, אך לאחר זמן המתנה ארוך ומשמעותי מאוד לתעשיין. מוצע כי ברירת המחלף תשונה וכי לרשות המאשרת תיקצב תקופה מוגדרת מראש אשר בה, מרגע הגשת כל המסמכים הדרושים מצד התעשיין, תוכל הרשות לבחון את הבקשה ולבקש שינויים או תיקונים (או לדחות את הבקשה). אולם, משעברה התקופה שהוקצבה מראש, יינתן האישור/היתר למשקיע באופן אוטומטי.

ג. **הקלה ברגולציה** - בימים אלו מבצעים התאחדות התעשיינים וכן משרד הכלכלה עבודות מקיפות המשוות בין תקני בטיחות האש בישראל לתקני בטיחות האש במדינות שונות בעולם, זאת באמצעות חברות המתמחות בתחום. ממצאים ראשוניים מצביעים על רגולציה מחמירה יותר בישראל בהשוואה למקובל בעולם המערבי. במידה ודרישות הרגולציה בישראל יהיו כנהוג בעולם המערבי תהליך קבלת היתר הבנייה צפוי להתקצר.

5.4. תחילת בנייה וקבלת טופס 4

5.4.1. שלבי תהליך הבנייה עד קבלת טופס 4:

א. **אישור התחלת בנייה¹³** - טרם התחיל בבנייה, יגיש התעשיין מספר טפסים לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בין הטפסים שעל התעשיין להגיש:

- הודעה על מינוי קבלן רשום האחראי לביצוע עבודות הבנייה
- הודעה על התחלת עבודות הבנייה, גמר בניית גדר ביטחון והצבת שלט
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד

ב. **הגשת טפסים במהלך הבנייה¹⁴** - במהלך הבנייה יגיש התעשיין או מי מטעמו, מספר טפסים המוגדרים כטופסי חובה, שלב אחר שלב. בין הטפסים שעל התעשיין להגיש:

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבנייה.
- אישור סימון בדיקת קווי בניין
- דיווח על גמר יסודות והקמת מקלט
- תצהיר של אחראי לביצוע השלד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה

¹³ טפסים שיש למלא טרם תחילת הבניה – נספח ז'

¹⁴ טפסים שיש למלא במהלך הבניה – נספח ח'

ג. **דיאלוג שוטף מול הרגולטורים** - על מנת לקבל את אישור הגורמים הרגולטוריים, יעמוד מולם התעשיין בקשר שוטף במהלך עבודות הבנייה. הרגולטורים נדרשים לאשר את הבנייה בשלביה השונים על פי הסטנדרטים המקובלים.

ד. **דיווח על סיום עבודות הבנייה**¹⁵ - התעשיין יגיש טפסים בסיום עבודות הבנייה. בין הטפסים שיגיש התעשיין:

- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה לטופס 4
- טופס הצהרה ותשלום על כמות פסולת בניין
- בקשה לתעודת גמר

ה. **קבלת טופס 4** - במידה ונשלחו כל הטפסים הנדרשים, וכי הבנייה התבצעה על פי הסטנדרטים של הרגולטורים השונים, יינתן טופס 4 (אישור חיבור לתשתיות), זאת בתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוא הוקם.



תרשים שלבי תהליך הבנייה וקבלת טופס 4

5.4.2 קשיים בתהליך

א. אין גורם המאגד את הדרישות הרגולטוריות של כלל הגורמים המאשרים. היזם נדרש לנהל דיאלוג במקביל עם רגולטורים שונים כגון מכבי אש, חברת החשמל וכו'.

התארכות משך הבניה (מעבר לזמן הנדרש לעבודות הבנייה) הינו 6-12 חודשים

- ב. במהלך הבנייה מתקבלות דרישות נוספות מצד הרגולטורים, החורגות מעבר לדרישות הראשוניות שצוינו בהיתר הבנייה.
- ג. ישנה זמינות נמוכה של נציגי הרגולטור לבדיקות ואישורים, דבר הגורם לעיכובים משמעותיים בתהליך הבנייה.
- ד. לעיתים מתקיימת סתירה בהנחיות הניתנות לתעשיין על ידי הרגולטורים השונים.

¹⁵ טפסים שיש למלא בסיום הבניה – נספח ט'

ה. לעיתים, דרישות המצויות באחריות מנהלת אזור התעשייה, מגולגלות לפתחו של התעשיין והוא נדרש לבצע, על מנת לסיים את הבנייה ולקבל אישורים נדרשים.

ו. פיתוח אזור המפעל, המצוי באחריות מנהלת אזור התעשייה, אמור להסתיים תוך 3 שנים, דבר שבפועל לא תמיד מתבצע בשל מגבלת תקציב. עקב כך נדרשים התעשיינים לאלתר פתרונות זמניים על מנת לקבל אישורי הפעלה.

5.4.3. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

א. **גורם מרכזי** - יש לבחון את האפשרות למנות גורם מרכזי (כדוגמת המנגנון הפועל במכוני הבקרה), לתכלול בין היזם לבין הגורמים המאשרים לאורך השלבים להקמת המפעל, דרך תהליך קבלת טופס 4 ועד לקבלת רישיון העסק. הגורם המרכזי ידאג ליישב בין הדרישות הרגולטוריות, כך שלא תתקיים ביניהן סתירה.

ב. **מסלול ייעודי לתעשייה** - לבחון את האפשרות להקמת מסלול ייעודי לטיפול במבני תעשייה, אצל כל אחד מהרגולטורים הרלוונטיים, כך רמת המקצועיות של המפקחים תשתפר והדרישות הרגולטוריות יותאמו לצרכים ולסיכונים הייחודיים לתעשייה. בנוסף, תגבר הזמינות לביצוע בדיקות ופעילויות פיקוח ויקטן הסיכוי לשינוי/עדכון הדרישות לאחר שאלו נקבעו בהיתר הבנייה.

ג. **שיפור עבודות הפיתוח שבאחריות מנהל אזורי התעשייה** - מוצע לבחון מול מנהל אזורי התעשייה כיצד ניתן לשפר ולייעל את פעילויות הפיתוח הנמצאות באחריותם של אזורי התעשייה, על מנת שיוכלו לספק למפעלים הפועלים והמתוכננים לקום באזורי התעשייה תשתיות נדרשות.

5.5. קבלת רישיון עסק

5.5.1. שלבי תהליך קבלת רישיון עסק

א. **הגשת בקשה לרישיון עסק¹⁶** - התעשיין יגיש בקשה לרישיון עסק לרשות הרישוי (ברשות המקומית) וישלם את האגרה הנדרשת. בנוסף יצרף התעשיין תכנית עסק, תרשים סביבה, תרשים מגרש ותכנית בטיחות.

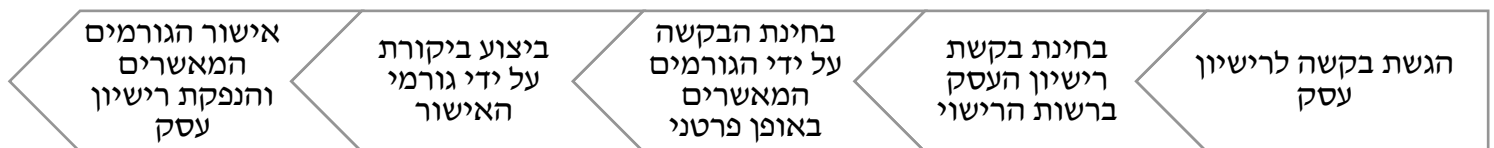
ב. **בחינת בקשת הרישיון על ידי רשות הרישוי** - הרשות לרישוי תבחן את שלמותה של בקשת רישיון העסק בכל הקשור בנתונים והמסמכים המצורפים לה. לאחר בדיקתה תעביר את הבקשה לאישור גורמים נוספים.

ג. **בחינת הבקשה על ידי הגורמים המאשרים וגורמים נוספים** - הבקשה תתקבל במשרדיהם של מספר גורמים במקביל, גורמים מאשרים שהינם משרדי ממשלה שנקבעו בחוק רישוי עסקים וכן גופים עירוניים רלוונטיים נוספים (לדוגמה - מחלקת תברואה, מחלקת הנדסה, פיקוח עירוני וכו').

¹⁶ טופס בקשה לרישיון עסק – נספח י'

ד. **ביצוע ביקורת** - על הגורמים המאשרים לבצע ביקורת פיזית בעסק המבקש רישיון לאחר הגשת הבקשה. כל גורם מאשר מכין דו"ח ביקורת הכולל דרישות לביצוע לצורך קבלת רישיון העסק.

ה. **אישור רישיון העסק** - במידה וכל הגורמים המאשרים אישרו את הבקשה לרישיון העסק, יונפק הרישיון. במקרים שונים יוכלו הגורמים המאשרים להציב תנאים מוקדמים לקבלת הרישיון, להנפיק רישיון זמני ואף לסרב לבקשה.



תרשים שלבי תהליך קבלת רישיון עסק

הזמן הנדרש לקבלת רישיון עסק הינו 1-3 חודשים

5.5.2. קשיים בתהליך

- א. למרות שהתעשיין קיבל אישורים מחלק מהגופים המאשרים, בשלבים מוקדמים להיתר הבנייה ואף בקבלת טופס 4, הוא נידרש לקבל אישור חוזר נפרד, לרישיון העסק.
- ב. בכדי לקדם את תהליך קבלת הרישיון, באחריות בעל העסק לדאוג בעצמו להגעת גורמי הרישוי השונים (גורמים מאשרים וגופים עירוניים רלוונטיים נוספים) לביצוע הביקורת, ע"י פנייה ותיאום מול כל גורם בנפרד.

5.5.3. פתרונות קיימים/מוצעים לקשיים בתהליך

- א. **בחינת אישורים קודמים** - יש לבחון אפשרות כי מתן אישורים שהתקבלו בשלבים מוקדמים (היתר בנייה וטופס 4) וכללו את מאפייני המפעל המתוכנן והם רלבנטיים לקבלת רישיון עסק, יוכרו גם לצורך קבלת רישיון עסק, ללא בקשת אישור מחודשת. במקביל, יעשו פעולות פיקוח אשר יוודאו את עמידת התעשיין בהתחייבויותיו (על פי האישור שקיבל), אך אלו לא יעכבו את מתן רישיון העסק.
- ב. **הגברת אמון באמצעות תצהירים** - במקרים מסוימים נראה כי ניתן יהיה להסתפק בתצהירים מצד התעשיין כי הוא מתחייב לעמוד בדרישות והתנאים הרלוונטיים, זאת במקום לספק מסמכים והוכחות.

5.6. סיכום עיקרי פתרונות מוצעים לקשיים בתהליך¹⁷

5.6.1. היבט רגולטורי

- צמצום בקשות מהתעשיינים בשיטת Ask Once
- הגברת האמון בין התעשיין לרגולטורים באמצעות הגשת תצהירים
- עדכון דרישות רגולטוריות, בהתאם למקובל בעולם

5.6.2. היבט בירוקרטי

- יצירת מסלול נפרד ברמ"י לטיפול בבקשות התעשיינים
- בחלק מהדרישות, העברת הנטל לרגולטורים על ידי שינוי ברירת המחדל והקצבת זמן לבחינת בקשת התעשיין
- בחינת שימוש באישורים רלוונטיים, שנתנו בשלבים מוקדמים בתהליך (היתר בנייה, טופס 4) לצורך קבלת רישיון עסק

5.6.3. היבט תפעולי

- שיווק מקורות המידע הקיימים (מפה ליזם, מחשבון עלויות וכו') לתעשיינים
- עדכון שוטף של מידע אודות זמינות מגרשים באזורי התעשייה
- פיתוח מערכת מקוונת אשר תאפשר העברת בקשות ונתונים, לבחינת הקצאת קרקע, המתקבלים במשרד הכלכלה, לרמ"י ולרשויות נוספות מוצע כי המערכת המקוונת לתהליך זה תאופיין ותפתח בשיתוף עם ועדת ההיגוי להקמת פורטל עסקים דיגיטלי מול הממשלה. הועדה ממליצה כי תינתן עדיפות לתהליך זה במסגרת שלבי האפיון ותהליך העלייה לאוויר של האזור האישי העסקי הדיגיטלי (הכלל ממשלתי) שיוקם ע"י רשות התקשוב.
- שימוש ביועצים חיצוניים על ידי משרד הכלכלה לקידום בדיקת בקשות להקצאת קרקע בפורטל ממכרז
- ביצוע תהליכי שמאות מראש עבור אזורי תעשייה ייעודיים, עוד בטרם תאושר הקצאת הקרקע
- בחינת מינוי גורם מרכז אשר יתאם בין התעשיינים לגופים הרגולטוריים

¹⁷ יש לוודא שיהיה תאום וסנכרון בין הפתרונות המוצעים במסמך זה, לתהליכים המתרחשים כיום במשרדי הממשלה, למניעת כפילות. הדבר יבוא לידי ביטוי בשלבי היישום של המלצות דו"ח זה בשטח.

5.7. סיכום לוחות זמנים



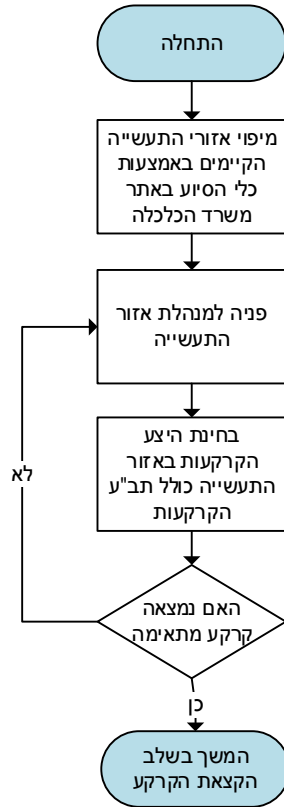
סה"כ הזמן הנדרש לתהליך הבירוקרטי בהקמת מפעל הינו 22-45 דהיינו כשנתיים עד ארבע שנים.

* לוחות הזמנים אינם כוללים את משך הזמן הנדרש לבניית המפעל, אשר תתאפשר מיד לאחר קבלת היתר הבנייה.

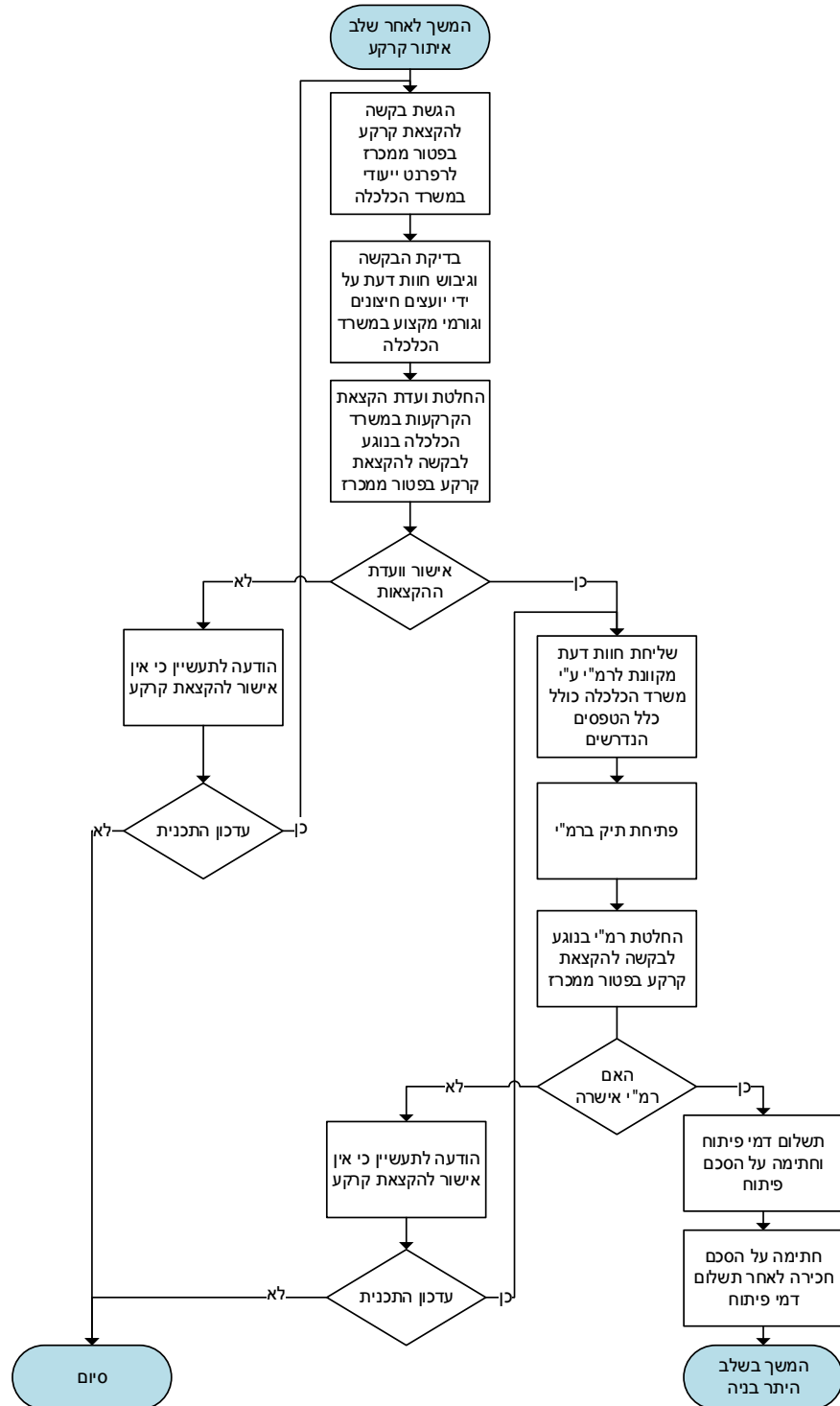
יישום הפתרונות המוצעים בשלבי איתור הקרקע, הקצאת הקרקע, קבלת היתר הבנייה, קבלת טופס 4 וקבלת רישיון עסק צפוי להפחית באופן משמעותי את משך זמן הקמת מפעל תעשייתי בישראל.

6. תהליכי עבודה בהתאם לפתרונות המוצעים

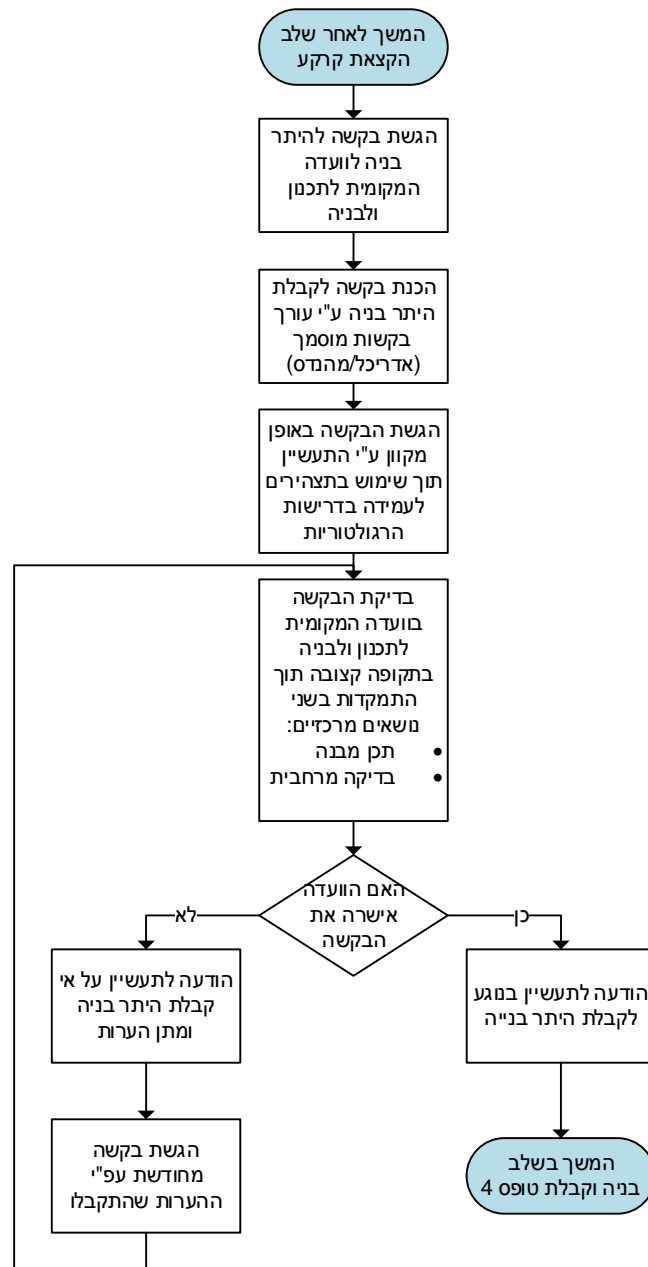
6.1 איתור קרקע



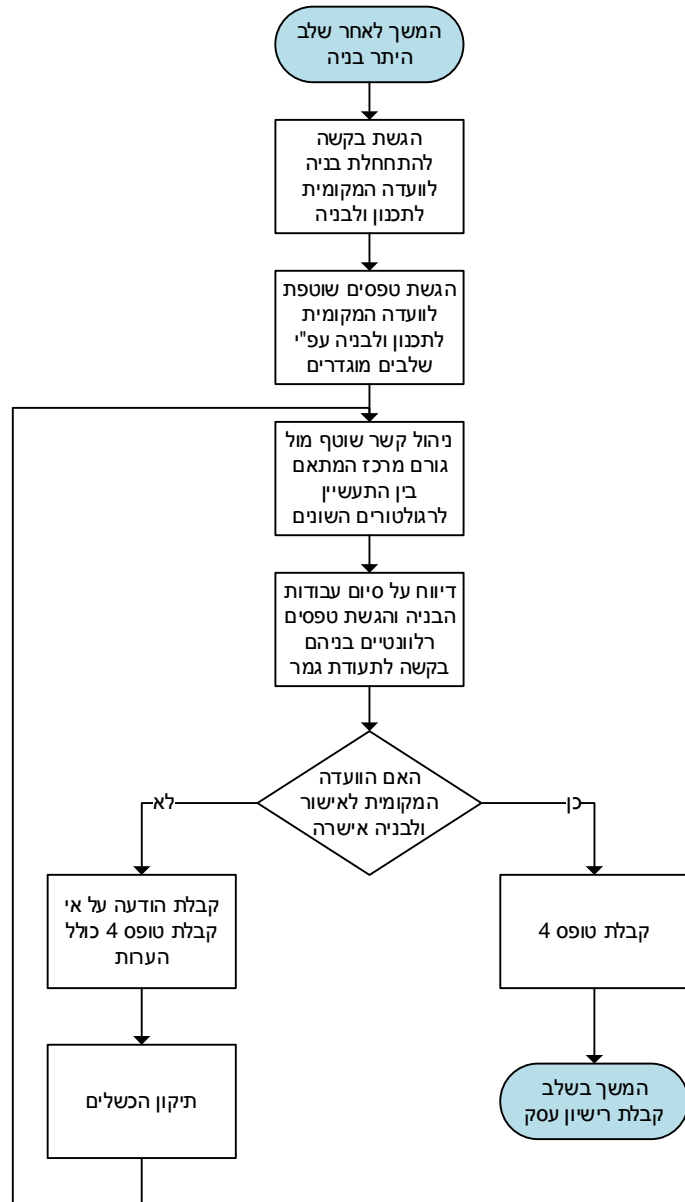
6.2. הקצאת קרקע



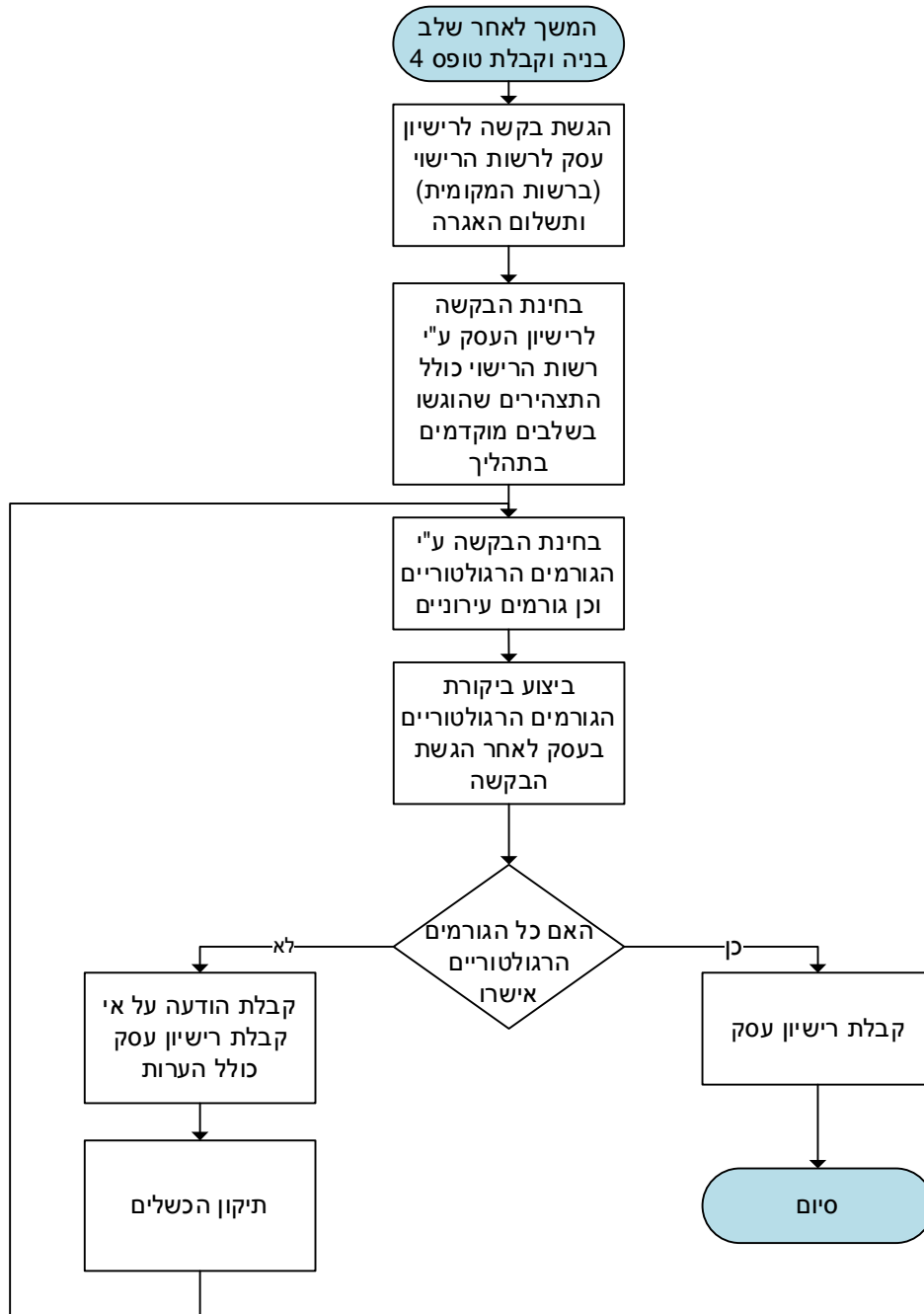
6.3. היתר בנייה



6.4. בנייה וקבלת טופס 4



6.5. קבלת רישיון עסק



7. נספחים

7.1. נספח א' - רשימת אזורי התעשייה בישראל

אבו סנאן***	זרחיר***	ישובי מ.א. מסה אשר**	עמק זרעאל-מפעלי העמק
אבו קרינאת	חוסן	ישובי מ.א. מסה בנימין	עפולה
אבשלום אופקים	חורה***	ישובי מ.א. מעלה יוסף**	ערערה בצפון***
אור עקבא*	חלמיש (נווה צוף)	ישובי מ.א. מרום הגליל**	ערד
אום אל פאחם***	חצור הגלילית***	ישובי מ.א. מרחבים**	ערערה (ערערה בנגב)***
אור הנר	טבריה	ישובי מ.א. עמק הירדן**	פארק צבאים
איכסאל	סמרה***	ישובי מ.א. עמק	פארק תעשיות רותם
אילת	יסוד המעלה***	ישובי מ.א. עמק זרעאל**	פקיעין - כיסרא-סמיע***
אלון תבור	יקנעם***	ישובי מ.א. ערבה**	צ.ח.ר.
אלפי מנשה***	ירוחם	ישובי מ.א. רמת הנגב**	ציפורית
אלקנה***	ירושלים - הר החוצבים	ישובי מ.א. שדות נגב**	צפת
אפיקים	ירושלים - עטרות, ואדי ג'וז, גבעת שאול, תלפיות***	ישובי מ.א. שער הנגב**	קדמת גליל***
אפרת	ירכא***	ישובי מ.א. תמר**	קטורה
אראל - מערב	כסיפה***	מטולה*	קלאנסווה***
אשדות יעקב	כפר כנא***	מישור אדומים	קצרין
אשקלון*	כפר קאסם***	מישור רותם	קרית ארבע
באקה-ג'ת	כפר תבור*	מעלה אפרים	קרית גת
באר טוביה*	כרמ'אל	מעלות תרשיחא - קנרת***	קרית מלאכי ואז'ת תמורם***
באר שבע	להבים-עידן הנגב***	מע'אר***	קרית שמונה-גליל עליון
בוע'נה-נג'דאת	לקה***	מצפה רמון	קרית שומרון
בית שאן	מבואות גלבוע-חבר	נאות חובב	ראמה***
בית שמש*	מבואות חרמון	נהריה***	רהט***
ביתר עילית	מבועים***	נווה זוהר	רמת נגב
בני יהודה	מגדל העמק	נחם*	שגב שלום
בר-און-קדומים	מגדל שמש***	ניצני שלום	שגיא 2000
בר לב***	מגדל עוז-גוש עציון	נ.ע.מ.	שדרות***
ברקן	מגדל תפן	נצרת***	שווקת***
גדידה-מטרי***	מודיעין עילית***	נצרת עילית***	שחק/שקד
גוליס***	מ.א. אל קסום	נתיבות	שילה
גורן***	מ.א. נווה מדבר	סכני***	שלומי***
גזית	מ.א. שומרון	ספיר-שער הנגב***	שמעה-מיתרים
גן נר*	ישובי מ.א. אשכול***	ספיר-שלהב	שער בנימין
דבירה	ישובי מ.א. בני שמעון**	עובדה	שפרעם***
דמונה	ישובי מ.א. גולן**	עומר	תל-חי
דיר חמא***	ישובי מ.א. גלבוע**	עזתה-שדות נגב***	תמנע
דליה	ישובי מ.א. גליל עליון**	עילבון***	תראבין
דלית אל כרמל***	ישובי מ.א. גליל תחתון**	עילוס***	תנ"ד'ון-משגב
דלתון***	ישובי מ.א. הר-חברון	עין גדי	תל שבע***
הר טוב*	ישובי מ.א. חבל אילות**	עס***	
	ישובי מ.א. חוף אשקלון**	עמנואל	

ישנם למעלה מ-130 אזורי תעשייה ברחבי ישראל

7.2. נספח ב' – דוגמה לנתונים שאינם מעודכנים אודות אזור התעשייה קדמת גליל

פארק תעשייה גליל תחתון- קדמת גליל



פארק תעשייה גליל תחתון- קדמת גליל

פארק תעשיות קדמת גליל אשר בגליל התחתון ממוקם על כביש רחב 77 המחבר את מרכז הארץ עם מטרופולין הגליל התחתון, טבריה וגליל מרכזי. המיקום המרכזי של הפארק מאפשר נגישות נוחה וקלה לצירי תנועה ראשיים ומרכזיים וכן לישובים בסביבה ולמוקדי שירות ואספקה שונים. הפארק תוכנן בקפידה רבה על מנת לספק לתעשייה הפועלת בו סטנדרטים גבוהים וקידמה בכל הקשור לפיתוח התעשייה. כמו כן, בשטחי הפארק הותקנו תשתיות חשמל תת קרקעיות, מערכות תקשורת, מערכת אספקת מים וטיהור שפכים. תכנון הפארק מאפשר נגישות תחבורתית נוחה לכל חלקה בפארק וכן גישה נוחה אל מבואות הפארק.

נתונים על איזור התעשייה

המידע מועבר למינהל אזורי תעשייה ע"י המנהלות השונות ולכן ייתכנו שינויים בין המופיע בדף זה לבין הנתונים בפועל.

מחוז	שטח לתעשייה ולמלאכה (בדונם)	שטח פנוי (בדונם)	שטח תפוס (בדונם)	מס' עובדים קיים	מס' עובדים עתידי
צפ	630	12	618	470	544

שטח אזור התעשייה כולל שטחים ציבוריים, שטחי תעשייה ומלאכה ושטחי מסחר. לדיעתכם, בטבלה המוצגת מעלה מוצגים שטחי תעשייה ומלאכה בלבד.

מפעלים קטנים (עד 10 דונם)	מפעלים בינוניים (10-30 דונם)	מפעלים גדולים (מעל 30 דונם)
רל אלקטריק אחזקות (1996) בע"מ- 8 דונם. מי השרון טכנולוגיות (1996) בע"מ- 16 דונם. אחים סלטי הנדסה בע"מ- 10 דונם. הנסיך חב' לאחזקות והשקעות ברוכש בע"מ- 11 דונם.		ויסוצקי תעשיות מזון בע"מ- 54 דונם. תעשיות לחוות מ.ד.פ. בעמ- 100 דונם.

גודל השטח המצוין אשר מוקצה לתעשייה באזור התעשייה קדמת גליל אינו מדויק - בפועל גודלו כ-750 דונם ולא 630 דונם. בנוסף, בניגוד לכתוב, באזור תעשייה זה תפוסה מלאה ואין כלל שטחים פנויים

7.3. נספח ג' - דוגמה לטופס בקשה למגרש בפטור ממכרז

קוד מפתח
2.1.1 - תעשייה בקו עמות ובאזור עדיפות כולל מבנים להשכרה
2.1.2 - הרחבת מפעל

רשות מקרקעי ישראל **טופס בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז תעשייה, מלאכה ומבני תעשייה להשכרה**

***שדה חובה**

א. * פרטי המבקש (במקרה של תאגיד 'מולאו פרטי התאגיד ואיש הקשר מטעמו; אם המקום אינו מספיק, צרף נספח נבו פרטי כלל המבקשים):

<input type="checkbox"/> פרטי	<input type="checkbox"/> תאגיד	שם התאגיד:	מספר ת.פ.
שם פרטי	שם משפחה	אזור ישראל: מספר ת.ז.	לתאגיד-תפקיד בתאגיד
		אחר: <input type="checkbox"/> דרכון	
		ארץ: _____	
		מספר: _____	
שם פרטי	שם משפחה	אזור ישראל: מספר ת.ז.	לתאגיד-תפקיד בתאגיד
		אחר: <input type="checkbox"/> דרכון	
		ארץ: _____	
		מספר: _____	

*** פרטי התקשרות עם המבקש:**
כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואנו במסרון

ב. * האם מיוצג על ידי בא כח? כן לא
פרטי בא- כח (אם מיוצג חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג):

שם פרטי	שם משפחה	<input type="checkbox"/> מספר ת.ז. או <input type="checkbox"/> מספר רשיון (לעו"ד)

פרטי התקשרות עם בא הכוח:
כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואנו במסרון

רשות מקרקעי ישראל
www.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

7.4. נספח ד' - דוגמה לחוזה פיתוח

הבהרה: המצורף הינו דוגמה אופיינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/זם וההלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג חיס: _____ מהות, כבעלות כפ"ל

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה פיתוח

מ ה ו י ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: _____

מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאריד _____ החלק בנספ: _____ / _____

(להלן - היום), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבהווה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

7.5. נספח ה' - דוגמה לטופס לבקשת מידע להיתר בנייה

תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר), תשנ"ב-1992
 תוספת
 (תקנות 2 ו-3)

טופס מידע לחיתר חוועדה המקומית: []

תאריך: []

חלק א' – הבקשה למידע

1. תיאור הקרקע

[]	חשוב	[]	מס' בית
[]	גוש/ים	[]	חלקה/ות
[]	(למגרש פינתי) חשוב	[]	מס' בית
[]	גוש/ים	[]	חלקה/ות
[]	תת-חלקה/ות	[]	מגרש/ים * אחר
[]	תת-חלקה/ות	[]	מגרש/ים * אחר

* מס' הרישום בפנקס המקרקעין / רישום בפנקסי מס רכוש תיאור גבולות או זיהוי בדרך אחרת / מספר בתשריט או בתכנית.

2. פרטי המבקש

אדריכל * []

[]	שם משפחה	[]	שם פרטי	[]	תחום מקצועי	[]	מס' רשיון
-----	----------	-----	---------	-----	-------------	-----	-----------

* מחק את המיותר.

במקרה של בקשה למידע באמצעות מורשה לחיתר - מס' תעודת מורשה לחיתר []

[]	מען	[]	ישוב	[]	רחוב	[]	מס'	[]	מיקוד	[]	טלפון
-----	-----	-----	------	-----	------	-----	-----	-----	-------	-----	-------

פקס

3. סוג העבודה או השימוש המוצעים:

בניה חדשה * []
 (פרט): []

* מחק את המיותר.

4. פרטי העבודה או השימוש המוצעים (לגבי חסוג שצויין לעיל)

א. תיאור כללי של הבניה המבוקשת []

ב. מס' קומות (כולל קומת קרקע) []

7.6. נספח ו' - דוגמה לדרישות הרגולטוריות של הרשות לכבאות והצלה לקבלת היתר בנייה

מספר הדרישה	תיאור הדרישה	מקור הדרישה	הערות
30.02.37	אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים		
0.11	נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש 11א' שיסומן בתוכנית בהתאם להוראת נציב 532 "אופן הגשת נספח אמצעי בטיחות אש ומקרא אחיד"	תקנות תכנון ובניה	
3.2.11.1-3.2.11.9	אזור מחסה	תקנות תכנון ובניה	
3.2.14.1	מיקום דרכי מוצא	תקנות תכנון ובניה	
3.2.17.1	תאורת חירום	תקנות תכנון ובניה	
3.2.18.1	שילוט	תקנות תכנון ובניה	
3.2.20.1-3.2.20.8	דרך גישה, רחבת היערכות וחלונות חילוץ מבניין שאינו בנין גבוה או בנין רב קומות	תקנות תכנון ובניה	
3.3.1.2	הפרדת חדר מדרגות מהבניין	תקנות תכנון ובניה	

	תקנות תכנון ובניה	מטפה אבקה 6 ק"ג. הערה: יותקנו בהתאם לדרישות המפורטות בת"י 129 חלק 2 מטפים מיטלטלים.	03.04.05.06
	תקנות תכנון ובניה	סידורי שליטה בעשן על פי חלק הבניין: כללי	3.5.2.1
	תקנות תכנון ובניה	חומרי בניה ומוצרי גימור בחדר מדרגות המשמש מוצא בטוח	3.6.1.2
	תקנות תכנון ובניה	מערכת החשמל תתוכנן לפי חוק החשמל תשי"ד - 1954 ותקנותיו המעודכנים בתקנים ישראליים תקפים.	10.01
	תקן ישראלי 1220 חלק 3	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/ נכס בעלי זרם של 63 אמפר - ככל שמדרש להתקין בעסק/נכס מערכת גילוי אש ועשן, יותקן גלאי עשן בלוח חשמל. מערכת גילוי האש ו/או עשן המותקנת בלוח החשמל, תותקן על פי ת"י 1220 חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות.	10.01.06

	תקן ישראלי 1220 חלק 3	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/ נכס בעלי זרם של 100 אמפר ומעלה- ככל שנדרש להתקין בעסק/ נכס מערכת גילוי אש ועשן, תותקן מערכת גילוי אש ועשן הכוללת גלאים, מערכת כיבוי אוטומטית יבשה ומערכת ניתוק לוח חשמל ממקור הזנה. על אף האמור, אין חובה להתקין מערכת כיבוי אוטומטית בלוח חשמל בעל זרם של 100 אמפר ומעלה המקיים את כל הדרישות הבאות: 1. עומד בתקן ישראלי 61439; 2. מותקן בו גלאי עשן; 3. מותקן בו מערכת ניתוק לוח חשמל ממקור הזנה; 4. נמצא באזור כיסוי של מערכת כיבוי אוטומטית. מערכת גילוי האש ו/או העשן המותקנת בלוח החשמל, תותקן על פי ת"י 1220, חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות. מערכת הכיבוי האוטומטית היבשה המותקנת בלוח חשמל, תותקן על פי ת"י 5210 מערכות לכיבוי אש בארוסול או ת"י 1597 מערכת כיבוי אש אוטומטית בגז כיבוי, בהתאם לסוג המערכת המותקנת.	10.01.08
	חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה	התקנת מפסק חשמל חירום במקום בולט ונגיש אשר במקרה חירום ינתק את זרם החשמל לכל המבנה	10.01.10
	תקנות תכנון ובניה	יש לסמן על תוכנית ההגשה את המיקום העקרוני של צובר הגז המוצע.	11.03
		אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי אש בגז תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 1597.	30.01.03

		30.01.04	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי בארוסול תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 5210.
		30.01.07	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת מיזוג אויר (מובילי אוויר) תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 1001 חלק 1.1.
		30.01.12	אישור מעבדה מוכרת כי התקנת דלתות אש בוצע עפ"י ת"י 1212 חלק 4.4 - התקנה.
		30.01.13	אישור מעבדה מוכרת כי התאמת חומרי בניה וגימור בוצעו עפ"י ת"י 921 - חלק רלוונטי.
		30.01.22	אישור למיקום צובר הגז ממשרד העבודה לפי תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), תשל"ז-1976
במידה ונדרש		30.01.23	אישור מערכת גלאי גפ"מ בהתאם להוראות היצרן, או תקן בינלאומי מקובל.
		30.01.25	אישור המעיד על בדיקת אינטגרציה בין מערכות בטיחות אש כנדרש בהוראת נציב 536 וכי הבדיקה נמצאת תקינה (למבנה/עסק חדש אישור יינתן על ידי מעבדה מוכרת. אישור תחזוקה שנתי יינתן על ידי מהנדס מורשה או מוכן תקינה). לאישור תצורף טבלת משטר הפעלות.

		<p>הצהרת מהנדס פיקוח הבנייה על ביצוע הפרדות אש ואטימת מעברים למעבר אש ועשן בהתאם למפורט ע"ג נפסח תיאור אמצעים לבטיחות אש ובהתאם להוראות היצרן. להצהרה תצורף: (1) תעודות בדיקה לכל מחסום אש המעידה על זמן עמידות החומר; (2) מכתב נלווה המציין כי החומרים המתוארים בתעודות בדיקה מס' _____, הם החומרים אשר יושמו במבנה בגוש _____, חלקה _____, מגרש _____.</p>	30.02.03
<p>הוראה זו לא תחול על מבנים בהם נדרש תיק מפעל בהתאם לתקנות רישוי עסקים מפעלים מסוכנים), התשנ"ג – 1993.</p>		<p>יש להגיש תיק שטח לפי הוראת נציב 503 (ניתן להוריד את הוראת נציב 503 באתר www.102.gov.il)</p>	30.02.13
	ת"י 1001	<p>מערכת מיזוג האוויר תהיה בהתאמה לת"י 1001 בטיחות אש בבניינים.</p>	25.13
	תקנות תכנון ובניה	דלתות	<p>- 3.2.1.1 3.2.1.27</p>

<p>מספר עמדות כיבוי יהיו כך שיתנו כיסוי לכל שטח המבנה.</p>	<p>תקנות תכנון ובניה</p>	<p>עמדת כיבוי אש תיקנית , שתכלול: ברז כיבוי בקוטר 2 צול, 2 זרנוקים בקוטר 2 צול באורך 15 מ' כל אחד, מזנק בקוטר 2 צול, גלגלון בקוטר 3/4 צול עם מזנק צמוד ומטפה אבקה במשקל של 6 ק"ג. הציוד יאוכסן בארון כיבוי בגובה: 120 ס"מ, ברוחב 80 ס"מ, ובעומק 30 ס"מ מסומן בסימון תיקני במילים: 'עמדת כיבוי אש'. תשתית הצינורות לברזים הרשומים לעיל תהיה מתכת.</p>	<p>03.04.05.05</p>
<p>א-אזורי בנין שעבורם לא פורטו דרישות בתקני הסדרה, ייחשבו כאזורי הבניין שיש להם תפקיד דומה באחד מתקני הסדרה; -אלמנטי בניין שעבורם לא פורטו דרישות בתקני הסדרה ייחשבו כאלמנטי הבניין שיש להם תפקיד דומה באחת מתקני הסדרה;</p>	<p>תקנות תכנון ובניה</p>	<p>חומרי בניה ציפוי וגימור יענו לתקנים ישראליים 921, 931.</p>	<p>3.6.1.4</p>
		<p>אישור מעבדה מוכרת המעיד על תקינות מערכת הגז על פי תקן ישראלי 158</p>	<p>30.01.31</p>

	תקנות תכנון ובניה	כחלק מהגשת תוכנית הבניה לקביעת תנאים להיתר מטעמנו נדרש לבצע בדיקה של אפיון רשת המים המזינה את המבנה או לחילופין (במקרה שטרם חובר המבנה לרשת העירונית) ברשת המים העירונית הקרובה ביותר אל המבנה ולהגיש אלינו את גרף של אפיון רשת המים. הבדיקה תעשה ע"י מעבדה מוכרת, מהנדס רשום או חברה בתו תקן לתחזוקה עפ"י ת"י 1928.	03.04.06.01 ב'
	תקנות תכנון ובניה	יציאה	- 3.2.9.1 3.2.9.5
	תקנות תכנון ובניה	תפוסה וחישוב רוחב דרך המוצא	- 3.2.12.1 3.2.12.10
	תקנות תכנון ובניה	מרחקי הליכה, פרוזדור ללא מוצא ומהלך משותף בבניין	3.2.15.1- 3.2.15.5
	תקנות תכנון ובניה	הפרדה אזורי השירותים מיתר חלקי הבניין	3.3.1.3- 3.3.1.6
	תקנות תכנון ובניה	סידורי שליטה בעשן על פי חלק הבניין	3.5.2.1- 3.5.2.2
	תקנות תכנון ובניה	אופני שליטה בעשן	3.5.1.2- 3.5.1.9

03.04.05.01 ג'	ברז כיבוי "3 - בספיקה שלא תפחת מ 450 ליטר/ דקה בלחץ שאירי של 1.4 בר	תקנות תכנון ובניה	נדרש: בקרבת הכניסה לבניין בגבולות הנכס במרחק שלא יעלה על 30 מטרים ולא קטן מ-4 מטרים מקיר חיצוני של הבניין.
14.05	בחניונים סגורים/ תת קרקעיים ששטחם עולה על 150 מ"ר בהם תותר כניסה לכל רכב מונעים בגפ"מ יותקנו אחד הסידורים הבאים: (פירוט סידורים כחלק מהוראת נציב 509) הערה: א) מערכת אוורור, שתפעל בכל שעות פעילות החניון או ב) מערכת אוורור שתופעל ע"י גלאי גפ"מ	חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה	
25.16	המעלית תענה לחוק התיכנון ובניה ולת"י 2481	תקנות תכנון ובניה	
10.01.07	בלוחות חשמל הממוקמים בעסק/ נכס בעלי זרם של 80 אמפר - ככל שנדרש להתקין בעסק/ נכס מערכת גילוי אש ועשן, יותקן גלאי עשן בלוח חשמל ומערכת ניתוק חשמל ממקור ההזנה. מערכת גילוי האש ו/או עשן המותקנת בלוח חשמל, תותקן על פי ת"י 1220 חלק 3 מערכות גילוי אש: הוראות התקנה ודרישות כלליות.	תקן ישראלי 1220 חלק 3	
25.25	גנרטור חירום שיתן מענה להפעלת כל המערכות החירום בו זמנית	תקנות תכנון ובניה	
25.34	תיק מפעל על פי הנדרש בסעיף 4 לתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג 1993.	חוק רישוי עסקים	1) במידה ונדרש בהתאם לתקנה; 2) תיק המפעל יהיה במקום תיק שטח;

		אישור מעבדה מוכרת כי תכנון והתקנה לגלגלונים לכיבוי אש עפ"י תקן ישראלי ת"י 2206 חלק 2.	30.01.28
		אישור מעבדה מוכרת כי מערכת לכיבוי אש על בסיס מים תוכננה ובוצע עפ"י תקן ישראלי ת"י 1205 חלק 1 (ברזי כיבוי פנימיים, חיצוניים וגלגלונים)	30.01.29
	תקנות תכנון ובניה	מספר דרכי מוצא	3.2.13.1- 3.2.13.5
		אישור מעבדה מוכרת למפוחי שליטה בעשן עפ"י ת"י 1001 חלק 7.	30.01.33
	תקנות תכנון ובניה	אספקת גז בבנינים	20.00-20.10

7.7. נספח ז' - טפסים שיש למלא טרם

תחילת הבנייה

הודעה על מינוי הקבלן האחראי לביצוע הבניין

מס' תיק בניין: _____
 מס' בקשה: _____
 תאריך: _____

אני החיימ _____ כתובת: _____
 (שם הקבלן)

מודיע בזה, כי הנני יוקבלן רשום, במנקס הטבלנים לביצוע העבודה, בתוקף עד _____ ומקבל על עצמי את ביצוע העבודה.

בוש: _____ מרש: _____
 כתובת: ישוב: _____ רחוב: _____ מס': _____
 על פי היתר בניה מס' _____ מיום _____
 כמתחייב על פי כל דין.

מצורף: תעודת יוקבלן רשום, בתוקף לתאריך _____.

חתימת הקבלן האחראי לביצוע הבניין: _____
 תאריך: _____

לכבוד:
המחלקה למוקד על הבניה
הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על מינוי קבלן רשום האחראי לביצוע המבנה

אני החתום מטה _____ ת.ז. _____ שם בעל היתר: _____
 כתובת: _____ מס' טלפון: _____

מודיע בואת כי מיניתי את _____ בעל ת.ז. _____
 ובעל תעודת רשום מס' _____ במנקס הקבלנים בסיוון _____

להיות קבלן אחראי לביצוע הבניין על פי היתר בניה מס' _____

גוש _____ חלקה _____ מרש _____ כתובת: _____
 תאריך _____ חתימת בעל היתר _____

(למלא במקרה שהביקורת על ביצוע העבודה הייתה בידי יותר מאדם אחד)

אנו החתומים מטה מצהירים בזה, כל אחד לגבי תחום פעולתו, שהבניין שלביו מביקשת בזה תעודת גמר נבנה בתאם למפרט ולתנאים שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התשליל - 1970), ומולא כל התנאים שהותנו בהיתר, פרט לתנאים המפורטים להלן שיושב ראש ומתנדס הועדה המקומית כאחד בהחלטתו מתאריך _____ החליטו לדחות את קיומם עד _____.

לכבוד:
מחלקת הפיקוח על הבניה
הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על מינוי אחראי לביקורת

בהתאם לתקנה 16.02 (ג') (4) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשליל-1970)

אני החתום מטה _____ מ _____ שם בעל היתר _____

מס' טלפון _____ מודיע בזה כי מיניתי את _____ שם אחראי לביקורת _____
 מענו _____ מס' טלפון _____ להיות אחראי לביקורת _____

לעניין ביצוע העבודות על פי היתר הבניה מס' _____ מיום _____

גוש _____ חלקה _____ כתובת _____ הבול מפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התשליל - 1970)

התחום של הביקורת הוא _____ (למלא אם תחום הביקורת מוגבל לנושא מסוים)

חתימת בעל היתר _____

אני, החיימ _____ בעל רישיון מס' _____ לפי חוק המתנדסים והאדריכלים התשי"ח-1958 נאם קיים רישיון כאמור, קראתי את הודעה דלעיל ואני מסכים לתוכנה. אני מקבל על עצמי את תפקידי - אחראי לביקורת, כמוגדר לעיל ובמיוחד את חובת הדיווח כמפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התשליל - 1970. אני מצהיר, כי יש לי הכשרים המקצועיים לעריכת ביקורת, כאמור לעיל.

תאריך _____ חתימה + חתמת _____ מס' ת.ז. _____
 האחראי לביקורת _____

הודעה על התחלת עבודת הבניה, גמר בניית גדר ביטחון והצבת שלט

מס' תיק: _____
 מס' בקשה: _____
 תאריך: _____

אני החיימ _____ ת.ז. _____
 מרחוב: _____ מס': _____
 יישוב: _____ טל: _____

מודיע בזה כי התחלתי את העבודה נשוא היתר: _____
 מס': _____ מיום: _____
 רחוב: _____ מס': _____
 יישוב: _____
 גוש: _____ חלקה: _____
 מרש: _____

סיימתי את הקמת גדר הביטחון מסביב לאתר הבניה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

חתימת בעל היתר _____ תאריך _____

לכבוד :
 מחלקת הפיקוח על הבניה
הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד

אני החתום מטה _____ כתובת _____
 שם בעל ההיתר: _____

מודיע בואת כי מיניתי את (שם האחראי לביצוע שלד) _____

כתובתו _____ מס טלפון _____ להיות אחראי לביצוע השלד לעניין ביצוע
 השלד על פי היתר בניה מס' _____ מיום _____ בגוש _____ חלקה
 _____ בהוד השרון.
 הכול - כמפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)
 התשי"ל - (1970)

_____ חתימת בעל ההיתר
 =====

אני, החי"מ _____ בנל רישיון מס' _____
 שם אחראי לביצוע השלד _____

לפי חוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח- 1958 (אם קיים רישיון, כאמור) קראתי את ההודעה דלעיל
 ואני מסכים לתוכנה.
 אני מקבל על עצמי את תפקידי - אחראי לביקורת, כמוגדר לעיל, בדגש על חובת הדיווח, כמפורט בחלק
 ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.
 אני מצהיר כי יש לי הכישורים המקצועיים לעריכת ביקורת כאמור לעיל.

_____ תאריך
 _____ חתימת + חותמת
 האחראי לביצוע השלד
 _____ מס' ת.ז

7.8. נספח ח' - טפסים שיש למלא במהלך הבנייה

לכבוד: _____
 מחלקת הפיקוח על הבניה
 העודה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - שלב א'
 עפ"י תקנה 16.02 (ט) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

שם המדווח: _____ מנוע: _____
 א.נ. _____

הנדון: היתר בניה מס' _____ מיום _____ גוש _____ חלקה _____
 בכתובת: _____

בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור, בכל הנגוע ל: _____

(פרט את תחום הביקורת, אם המניו אינו כללי)
 לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום _____ שבידכם, אני מדווח לאמור:

- ביום _____ ביקרתי באתר הבניה הנדון.
- הבניה באתר ביום _____ הגיעה לשלב: **סימון קווי בניין** (מציב הצהרת מודד מוסמך).
- דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל שהיא בתחום ביקורתי, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (ליתוכניות) ולתקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לטעויות אלה:

מהות הטייה	הוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות

ידוע לי כי תעודה זו עשויה להשפיע על זכויות של בעל היתר להמשיך או לא להמשיך בבניה, ובגמר הבניה - להתחיל או לא להתחיל בשימוש בבניין של נועד, על פי היתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ה - 1965, (אם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כמשמעותן בחוק - גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שלו נועד על פי כל תוכנית כאמור), וכי אם תעודה זו היא כדוברת בפרט מרותי, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.

תאריך: _____ חתימה + חותמת האחראי לביקורת
 מס' ת.ז. _____

לכבוד: _____
 מחלקת הפיקוח על הבניה
 העודה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - שלב ב'
 עפ"י תקנה 16.02 (ט) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

שם המדווח: _____ מנוע: _____
 א.נ. _____

הנדון: היתר בניה מס' _____ מיום _____ גוש _____ חלקה _____
 בכתובת: _____

בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור בכל הנגוע ל: _____

(פרט את תחום הביקורת, אם המניו אינו כללי)
 לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום _____ שבידכם, אני מדווח לאמור:

- ביום _____ ביקרתי באתר הבניה הנדון.
- הבניה באתר ביום _____ הגיעה לשלב: **סימון קווי בניין** (מציב הצהרת מודד מוסמך).
- דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל שהיא בתחום ביקורתי, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (ליתוכניות) ולתקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לטעויות אלה:

מהות הטייה	הוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות

ידוע לי כי תעודה זו עשויה להשפיע על זכויות של בעל היתר להמשיך או לא להמשיך בבניה, ובגמר הבניה - להתחיל או לא להתחיל בשימוש בבניין של נועד, על פי היתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ה - 1965, (אם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כמשמעותן בחוק - גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שלו נועד על פי כל תוכנית כאמור), וכי אם תעודה זו היא כדוברת בפרט מרותי, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.

תאריך: _____ חתימה + חותמת האחראי לביקורת
 מס' ת.ז. _____

לכבוד: _____
 מחלקת הפיקוח על הבניה
 העודה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - שלב ג' - גמר יסודות הבניה ומסלול הקמת מכלול
 עפ"י תקנה 16.02 (ט) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

שם המדווח: _____ מנוע: _____
 א.נ. _____

הנדון: היתר בניה מס' _____ מיום _____ גוש _____ חלקה _____
 בכתובת: _____

בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור בכל הנגוע ל: _____

(פרט את תחום הביקורת, אם המניו אינו כללי)
 לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום _____ שבידכם, אני מדווח לאמור:

- ביום _____ ביקרתי באתר הבניה הנדון.
- השלב שאחרי הגיעת הבניה באתר הוא **גמר יסודות הבניין וגמר ריצפת המקלט / המטי"ד** והבניה הגיעה לאותו שלב ביום _____ (מציב הצהרת מודד מוסמך).
- דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל שהיא בתחום ביקורתי, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (ליתוכניות) ולתקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לטעויות אלה:

מהות הטייה	הוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות

ידוע לי כי תעודה זו עשויה להשפיע על זכויות של בעל היתר להמשיך בבניה, ובגמר הבניה להתחיל או לא להתחיל בשימוש בבניין של נועד על פי היתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ה - 1965, (אם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כמשמעותן בחוק - גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שלו נועד על פי כל תוכנית כאמור), וכי אם תעודה זו היא כדוברת בפרט מרותי, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.

תאריך: _____ חתימה + חותמת האחראי לביקורת
 מס' ת.ז. _____

לכבוד: _____
 מחלקת הפיקוח על הבניה
 העודה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

תצהיר האחראי לביצוע השלב
 עפ"י תוספת רביעית (תקנה 20 א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970

אני החתום (ה) מס' _____ ת.ז. _____
 (שם משפחה ופרטי)

הגר (ה) ב _____ (ישוב) (רחוב / שכונה) (מס. בית)

הנדון: גוש _____ חלקה _____ היתר בניה מס' _____

מצהיר (ה) בזה לאמור:

- ביקרתי את ביצוע העבודות של המקלט / המטי"ד בבניין שבנדון (להלן: המקלט), והניו מצהיר (ה) כי עבודות זיון הרצפה, הקירות והתקרה של המקלט, עוביים, ציוד הבטון בהם, פריטי מטרות, ביוב, מים, חשמל וכיוצא באלה, המחויבים להיות יצוקים בהם, וכן איטום הרצפה והקירות של המקלט, נמשך לפי כל דין החל על הקמת מקלט / מטי"ד ובהתאם להיתר הבניה.
- תצהיר זה ניתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.
- אני נתון (ת) תצהיר זה לאחר שהוזהרתי כי עלי לצהיר את האמת וכי אהיה צפוי (ת) לעונש (ים) הקבועים בחוק, אם לא אעשה כך.

ולראיה, באתי על החתום: _____

חתימה + חותמת

אני החתום/ה מס' _____ (שם ותואר) _____ מאשר/ת בזה כי: _____

ביום _____ התייצב בניו מר/ב, המוכר/ת לי אישית שהוזהר/ה בפני כתו מס' _____, ולאחר שהוזהר/ה ששליח/ה להגהיר את האמת וכי יהיה לתרה צמ"ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה / תעשה כך, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל, (חתימה) עליה.

חתימת עו"ד _____ חתימת המאשר _____

לכבוד:
הפיקוח על הבנייה
הועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – שלב ד'
 עפ"י תקנה 16.02 (ט') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970

שם המדווח: _____ כתובתו: _____
 א.נ. _____

הנדון: היתר בניה מס' _____ מיום _____ גוש _____ חלקה _____
 בכתובת _____
 בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור, בכל הנוגע ל _____

לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום _____ שבדרכם, אני מדווח לאמור: _____

1. ביום _____ ביקרתי באתר הבניה שבנדון.
2. הבניה באתר הגיעה ביום _____ לשלב **גמר הבניה** (מציב הצהרת מודד מוסמך).
3. דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל שהיא בתחום הביקורת, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (י' לתוכנית) ולתקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לסטיות אלה:
4.

מהות הסטייה	ההוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות
5. ידוע לי כי תעודה זו נעושה להשפיע על זכותו של בעל ההיתר להמשיך, או לא להמשיך בבניה, ובגובה הבניה להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניין. שמו נועד על פי ההיתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ב – 1965, ו' ואם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כשמונות בחוק – גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שמו נועד על פי כל תוכנית כאמור, ו' וכי אם תעודה זו היא כובדת בפרט מהותי, אהיה צמיו לעושים הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977.

תאריך _____ חתימה + חותמת _____ מס' ת.ו. _____
 האחראי לביקורת

*** הערה:** עורך הבקשה יתייחס בתצהיר גם לגובה המבנה כולל חימויים פיתוח שטח, חימויי גדרות לפני הצדדים, שערים, פרגולות, וכל המפותח יותר הבניה.

יבמ"א 38 תכנית יסודות ועמודים כוללת חיזוקים הנדרשים בפועל אשר אושרה ע"י מהנדס העיר.

כל אחראי על הביקורת הרשום בהיתר הבניה בטופס 1 נדרש למלא דיווח זה בנפרד.

לכבוד:
מחלקת הפיקוח על הבנייה
הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – שלב ג'
 עפ"י תקנה 16.02 (ט') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970

שם המדווח: _____ כתובתו: _____
 א.נ. _____

הנדון: היתר בניה מס' _____ מיום _____ גוש _____ חלקה _____
 בכתובת _____
 בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת לפי היתר האמור, בכל הנוגע ל _____

לפי הצהרתי בבקשה להיתר / לפי הצהרתי מיום _____ שבדרכם, אני מדווח לאמור: _____

1. ביום _____ ביקרתי באתר הבניה שבנדון.
2. הבניה באתר ביום _____ הגיעה לשלב **גמר שלב הבניין** (מציב הצהרת מודד מוסמך).
3. דיווח זה משמש תעודה שהבניה, ככל שהיא בתחום הביקורת, בוצעה בהתאם לתנאי היתר, לחוק (י' לתוכנית) ולתקנות האחרות שהותקנו על פי החוק, פרט לסטיות אלה:
4.

מהות הסטייה	ההוראה שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות
5. ידוע לי כי תעודה זו נעושה להשפיע על זכותו של בעל ההיתר להמשיך, או לא להמשיך בבניה, ובגובה הבניה להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניין. שמו נועד על פי ההיתר ועל פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשי"ב – 1965, ו' ואם תחום הביקורת כולל גם את התאמת הבניה לתוכניות כשמונות בחוק – גם להתחיל / לא להתחיל בשימוש בבניין, שמו נועד על פי כל תוכנית כאמור, ו' וכי אם תעודה זו היא כובדת בפרט מהותי, אהיה צמיו לעושים הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977.

תאריך _____ חתימה + חותמת _____ מס' ת.ו. _____
 האחראי לביקורת

יבמ"א 38 תכנית יסודות ועמודים כוללת חיזוקים הנדרשים בפועל אשר אושרה ע"י מהנדס העיר.

7.9. נספח ט' - טפסים שיש למלא בסיום הבנייה

טופס הצהרה ותשלום על כמות פסולת בניין

1. פרטי היום/מגוש/בקשה להיתר:

שם פרטי/משפחה	פרטי החברה	כתובת	סלפון	חתימה (לחברה יש לציין חותמת)

2. פרטי עורך הבקשה

3. פרטי הבקשה להיתר בנייה:

גוש	
חלקה	
מגרש	
מספר בקשה להיתר	
שכונה/מתחם	
רחוב + מס' בית	
שימוש הקרקע	

4. כמות הפסולת בניין (לא כולל עפר):

קבוצת ייחוס	יחידות שטח במ"ר	כמות פסולת בניין בטון
מייר בנייה רגילה למגורים		
מייר בנייה טרומית למגורים		
מייר בנייה ציבורית ומשרדים		
מייר מסחר ותעשייה		
מייר מרתפים		
מייר הריסה		
סה"כ		

5. אני הח"מ, בעל רישיון מהנדס/אדריכל מס', מאשר בזאת כי חישוב נפח פסולת הבניין המפורט לעיל נעשה על ידי, בהתייחס לנוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בניין (חוק התכנון והבניה, סעיף 4.5 ואני מאשר את כמות החישוב.

שם פרטי ושם משפחה ת.י. חתימה וחותמת תאריך

הצהרת מודד

לכבוד: _____
 מועדון הפיקוח על הבניה
 הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
 ג.א.נ.,

הגדן: יצדכו מפה לטופס 4

בגוש _____ חלקה _____ מגרש _____
 בכתובת: _____ להיתר מס' _____

א. הריני לאשר כי בדיקתי את:

1. גבולות החלקה לאחר הקמת גדרות
 2. גובה רצפה 0.00
 3. מיקום הבניין בחלקה
 4. גובה סופי של הבניין

ב. מצויב מפה למפורט לעיל.

הריני מצהיר כי הפרטים המופיעים לעיל נכונים ותואמים את המצב בשטח, לאחר בדיקה ומדידה שערכתי ביום _____.

בכבוד רב,
 חתימה וחותמת

טופס טיולים לקבלת טופס 4 לבנייה צמודת קרקע

(מודרנה 11.95, נוספס 13)

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד- השרון"
 רחוב בן גומלא 28 הוד-השרון טל' 09-7759666 פקס' 09-7759655
 טפסים לקבלת טופס 4 (חבור חשמים) ותועדות גמר

שם המבקש: _____ היתר מס': _____
 כתובת האתר: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____
 בגוש: _____

חתימות

סניפים 1-8 - ברח' בן גומלא 28, הוד השרון, במנהל הנדסה.
 סניפים 9-10 - ברח' בן גומלא 32, הוד השרון, במנהל הנדסה.
 סניפים 11-14 - ברח' הבנים 14, הוד השרון.

תאריך	חתימה	פרטי החותם	סוג האישור
		המוחלקה לפיקוח על הבניה רח' בן גומלא 28 טל' 09-7759672 קבלת קהל- ג' י-ח' 8:30-12:00 ג'-י 15:30-17:00	1. אישור מוח' פיקוח על הבניה לתחילת תהליך קבלת טופס 4
		המוחלקה לפיקוח על הבניה רח' בן גומלא 28 טל' 09-7759672 קבלת קהל- ג' י-ח' 8:30-12:00 ג'-י 15:30-17:00	2. אישור מועדון הפיקוח על הבניה לסודות סלובת המבנה והמבט שילוט מס' בית בהתאם לנתבט במחלקת ערדי קרקע ו-GIS
		מנהל ההנדסה אגף תשתיות רח' בן גומלא 28, הייה טל' 09-7759662 שם קבלת קהל: א.ג.- 08:00-10:00 פתיאים ג' 16:00-18:30 מראש	3. אישור אגף תשתיות על החזרת השטח הציבורי לקדמותו
		"	4. אישור אגף התשתיות על עבודות פיתוח במטא ציבורי וחבור ניקוי למערכת הציבורית.
		סניפי שופרים רח' בן גומלא 28 טל' 09-7759668 קבלת קהל פתיאים מראש	5. העברת קרקע מופקעת על שם העירייה (שיום הפירוק/המאצט מסמ' תמורה לועדה.

התחייבות בעל היתר להוצאת תועדות גמר

אני הח"מ מתחייב להוציא תועדות גמר לבנייה שקבלה אישור לחיבור חשמל תוך שנה מיום שהיני תאריך קבלת טופס 4 מהוועדה המקומית.

ידוע לי כי, אי הוצאה של טופס 4 ו/או תועדות גמר בטרם תחילת השימוש / אכלוס מהווה סטייה מתנאי ההיתר, כאמור בתקנה 21 (ב2) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

מס' היתר _____
 גוש _____
 חלקה _____
 מגרש _____

שם _____ חתימה _____

אישור לחיבור חשמל מים וטלפון ניתן בתאריך: _____

בקשה לתעודת גמר

מס' תיק : _____

א. אני החתום מטה בעל היתר _____ מס' ת.ז. _____ שמעני
 ב. _____ טל' מס' _____ מבקש(ת) בזה מהמונדס
 של הועדה המקומית רוד השרון לתת לי תעודת גמר לגבי הבניין / העבודה המוגדרת בהיתר
 הבניה מס' _____ מתאריך _____ בכתובת _____
 גוש _____ חלקה _____ תאריך _____

חתימת בעל היתר

ב. (למילוי כאשר הביקורת על ביצוע העבודה הייתה בידי אדם אחד בלבד).

אני החתום(ה) מטה עורך הבקשה _____
 ת.ז. _____ שמעני _____ טל' מס' _____ מזהיר
 (ח) בזה שחבניה / שהעבודה שגוביה מבקשת בזה תעודת גמר, בוצעה בהתאם למפרט
 ולנספחים שאשררו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות),
 התשי"ל - 1970, ומורכא כל התנאים שהונחו בהיתר, פרט לתנאים המפורטים להלן שיושב
 ראש ומנדס הועדה המקומית כאחד בהחלטתם מתאריך _____ החליטו לדחות
 את קיומם _____
 עד _____
 ואלה הם התנאים שקיומם נדחה :

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יו"ר ומהנדס הועדה המקומית על דחייה

חתימה + חותמת
 עורך הבקשה

תאריך

7.10. נספח י' - טופס בקשה לרישיון עסק

טופס 2 (תקנות 3א), 3ב(ב), 4א(א) ו-31) שם הרשות _____ תאריך _____ מסי רישום _____

בקשה לרישיון עסק / היתר זמני / היתר מזורז לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968

תרשים סביבה מפה מצבית תכנית עסק חוות דעת מקדמית חוות דעת בעל מקצוע אישור שלפיו מבנה העסק והשימוש בו כמתואר בבקשה תואמים את היתר הבניה שניתן למבנה ואת תנאיו, לרבות היתר לשימוש חורג ככל שניתן היתר בניה היתר לשימוש חורג (יצורפו לבקשה להיתר מזורז) מסמכים הנדרשים לפי המפרט האחד:

העתק הרישיון הקודם (יצורף לבקשה בעקבות שינוי בעלות לפי תקנה 31)

מספר תיק רישוי/ בקשה	<input type="checkbox"/> עסק חדש	<input type="checkbox"/> תוספת שותף	<input type="checkbox"/> שינוי מהות	<input type="checkbox"/> הגדלת שטח
מספר חשבון/ ארנונה	<input type="checkbox"/> חידוש רישיון	<input type="checkbox"/> יציאת שותף	<input type="checkbox"/> תוספת עיסוק	<input type="checkbox"/> הקטנת שטח
	<input type="checkbox"/> שינוי הבעלות בעסק	<input type="checkbox"/> שינוי שם בעלים	<input type="checkbox"/> ביטול עיסוק	<input type="checkbox"/>

פרטי העסק

רחוב	מספר בית	כניסה	קומה	שם מרכז מסחרי	מספר חנות	טלפון
פקס	מקום העסק	מבנה מגורים	חצר	תעשייה	גישה לעסק	שטח
		מבנה מסחרי	סככה	עורף	חזית	מדרגות
שם העסק	מספר סידורי לפי צו רישוי עסקים (עסקים הערות טעוני רישוי, התשע"ג-2013)					

כתובת למשלוח דואר

שם	רחוב/ת"ד	מספר בית	יישוב	טלפון
----	----------	----------	-------	-------

עסק מיופה כח כתובת פרטית

פרטי הבעלים והמנהלים של העסק (כאשר הבעלים הם חברה יש לרשום את שמות המנהלים ליד שם החברה)

שם בעל העסק/תאגיד	מספר זהות/תאגיד	כתובת פרטית	טלפון	מנהל	בעלים

תאור העסק המבוקש (פירוט כל סוגי העיסוק הנעשים בעסק)

פרטי העסק הקודם (למלא אם רלוונטי) **מיופה כוח** (למלא אם רלוונטי)

שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	רחוב
שם העסק/תאגיד	מספר זהות/תאגיד	כתובת פרטית	טלפון
שם פרטי	שם פרטי	שם פרטי	מספר בית
שם משפחה	שם פרטי	שם פרטי	מספר בית

תיאור העסק, ומספר סידורי לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי, התשנ"ה-1995) _____

הצהרה לבקשה בעקבות שינוי בעלות לפי תקנה 31 (לסמן אם רלוונטי) _____

אני מצהיר כי לא חלו בעסק שינויים מאז הוצא הרישיון הקודם, מן הרשום ברישיון הקודם והמסמכים המצורפים לו, לרבות בסוג העסק, במבניו, בשטחו ובמקומו, ובעסק מתקיימים תנאי הרישיון הקודם.

הערות

אני מצהיר כי הפרטים שצוינו לעיל נכונים ומלאים ומתחייב להודיע לרשות הרישוי מייד על כל שינוי בהם.

תאריך _____ חתימת המבקשים _____ חתימת החברה/שותפות _____

חותמת הבנק/הקופה _____ סגום לתשלום ש"ח _____