



עיריית פתח-תקוה לשכת מנכ"ל

שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 1 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

1. כללי

- 1.1 הקמת מבני ציבור תחת הביצוע של חברות הבת העירוניות הביאה במהלך השנים האחרונות לפער זמנים בין מועד האכלוס הנדרש של המבנה הציבורי לבין מועד האכלוס האפשרי, בהתייחס לקבלת האישורים הנדרשים כדין.
- 1.2 הקמת מבני ציבור לפי לוח זמנים דורשת תכנון מקדים, תיאום בין הגורמים השונים, מניעת עכבות ובקרה יעילה תוך כדי הקמתן.
- 1.3 נוהל זה ייכנס לתוקף מיד עם אישורו ויחול על הקמת ואכלוס מבני ציבור, לרבות בניה המתבצעת ע"י חברות הבת של העירייה (חל"ד, החברה לפיתוח פ"ת).

2. מטרה

- 2.1 קיצור הליכי רישוי (מתן היתר בנייה, טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר).
- 2.2 תיאום בין גורמי העירייה לצורך הקמת מבני ציבור לפי לוח זמנים מתוכנן.
- 2.3 הקמת מנגנון ליווי פיקוח מקדים, שיסנכרן את תכנון הבנייה אל מול התקצוב.
- 2.4 בקרה ופיקוח יעיל על הקמת מבני ציבור.
- 2.5 אכלוס מבני ציבור כנדרש בחוק מתוך מגמה להבטיח את שלום הציבור.

3. הפניות/מסמכים ישימים

- 3.1 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק").
- 3.2 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.
- 3.3 תקנות התכנון והבנייה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), תשנ"ב - 1991.
- 3.4 תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א - 1981.
- 3.5 נוהל בטיחות בהעסקת קבלני חוץ (30-11-005).
- 3.6 נספח א' - טופס אישור אכלוס מבנה ציבורי.



שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 2 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

4. הגדרות

- 4.1 **מבני ציבור** = כל מבנה ציבורי חדש שבבעלות וטיפול עיריית פתח-תקווה, הנועד לשרת את הציבור.
- 4.2 **ועדה מקומית** = ועדה מקומית לתכנון ובנייה בהתאם לחוק.
- 4.3 **ועדת משנה** = ועדת משנה של הועדה המקומית.
- 4.4 **רשות רישוי מקומית** = יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית, לעניין מתן היתר לפי החוק.
- 4.5 **היתר בנייה** = היתר לביצוע עבודה כמוגדר בחוק, הניתן בחתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה המקומית/יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה של הועדה המקומית.
- 4.6 **טופס 2** = אישור חיבור זמני לתשתיות (אספקת חשמל או מים), הניתן לצורך ביצוע עבודות הבנייה.
- 4.7 **טופס 4** = אישור חיבור קבוע של מבנה לתשתיות (אספקת חשמל, מים או טלפון) לפי החוק והתקנות.
- 4.8 **טופס אכלוס** = אחד האישורים הסופיים בתהליך הבנייה המהווה היתר לאכלוס המבנה, שמשמעותו כשירותו לשימוש עפ"י ההיתר והימצאות בני אדם בו.
- 4.9 **תעודת גמר** = תעודה הניתנת לבעל ההיתר עפ"י הטופס הקבוע בתקנות בחתימתו של מהנדס העיר ויו"ר הועדה המקומית, המעידה שהעבודה הושלמה בהתאם להיתר ותנאיו.

5. אחריות וסמכות

מס"ד	הגורם האחראי	תחום האחריות
1.	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	פתיחת תיק היתר וטיפול בהגשת הבקשה לוועדה המקומית
2.	מנהל אגף מבנים ותשתיות	<ul style="list-style-type: none"> הכנת מכרז לתכנון וביצוע הקמת מבנה ציבורי פיקוח על הבנייה ואישור חשבונות לתשלום מתן טופס 2, טופס 4, מתן אישור אכלוס למבנה ציבורי והוצאת תעודת גמר
3.	מהנדס העיר	האצלת סמכויות בהתאם לחוק לביצוע נוהל זה



שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 3 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

6. השיטה

6.1 הזמנה לתכנון ומכרז

- 6.1.1 מנהל אגף מבנים ותשתיות ימלא אחר החלטות מועצת העיר והנהלת העיר ויפעל ליישם את מדיניות הקמת המבנים הציבוריים.
- 6.1.2 עם קבלת ההחלטה על הקמתו של מבנה ציבורי, באחריות מנהל אגף מבנים ותשתיות או מי מטעמו לבצע בדיקת היתכנות למימוש היוזמה ולהגיש אומדן ראשוני לביצוע הפרויקט.
- 6.1.3 באפשרות אגף מבנים ותשתיות להקים צוות תכנון של העירייה לביצוע העבודה ואז לצאת למכרז או לצאת למכרז שיכלול תכנון וביצוע מקביל של הקמת המבנה הציבורי דרך משכ"ל.
- 6.1.4 אגף מבנים ותשתיות יהיה אחראי לטיפול בהכנת המכרז ופרסומו.
- 6.1.5 החברה למשק וכלכלה תבצע מכרז בקרב זכיינים העובדים עימה ותמליץ לעירייה על קבלן זוכה.
- 6.1.6 עם היוודע דבר הקבלן הזוכה, תועבר הצעתו למחלקה המשפטית לצורך הכנת חוזה.

6.2 בקשה להיתר בנייה ואישור הועדה המקומית

- 6.2.1 לאחר חתימת החוזה, יגיש אגף מבנים ותשתיות בקשה לרשות הרישוי המקומית להקמת המבנה הציבורי בצירוף המסמכים הנדרשים.
- 6.2.2 בקשה להיתר כאמור תוגש לרשות הרישוי המקומית וזו לא תיתן את החלטתה בצירוף דרישות מהנדס העיר להיתר, אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק התכנון והבנייה החלות על הקרקע או המבנה הציבורי.
- 6.2.3 רשות הרישוי המקומית רשאית להעביר את הבקשה להחלטת הועדה המקומית.
- 6.2.4 החלטת הועדה המקומית/רשות הרישוי המקומית תועבר ע"י אגף רישוי ופיקוח על הבנייה אל אגף מבנים ותשתיות.



שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 4 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

6.3 היתר בנייה

6.3.1 היתר בנייה יינתן למבקש (מנהל אגף מבנים ותשתיות או מי מטעמו) ע"י

מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו אך ורק לאחר המצאת המסמכים

הבאים:

א. אישור אגף הנכסים.

ב. חישובים סטטיים כולל קירות תומכים והצהרת מהנדס.

ג. דרישות הג"א לתכנית.

ד. דרישות שירותי הכבאות לתכנית.

6.3.2 תוקפו של ההיתר 3 שנים מיום הוצאתו.

6.4 טופס 2 ועבודת הבנייה

6.4.1 לא יעשה אדם אחד, כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים, ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר.

6.4.2 עורך הבקשה יגיש בקשה במקביל להוצאת ההיתר, לצורך התחברות זמנית לתשתיות לצורך ביצוע עבודות הבנייה עפ"י טופס 2 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון).

6.4.3 מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו ייתן צו התחלת עבודה לביצוע עבודת הבנייה הציבורית.

6.4.4 באחריות מנהל אגף מבנים ותשתיות או מי מטעמו לוודא ביצוע פיקוח ובקרה של הפרויקט הכולל פיקוח עליון ופיקוח צמוד (פנימי או חיצוני) (להלן "המפקח"), שיכלול את הנושאים הבאים:

א. כספית - בדיקת חשבונות, התאמה לחוזה.

ב. ביצועית - חומרים, ציוד, כ"א בהתאם לכתב כמויות, מפרטים ואיכות ביצוע ובטיחות בעבודה בהתאם לנוהל "בטיחות בהעסקתם של קבלני חוץ".

ג. תכנונית - קצב התקדמות, עמידה בלו"ז, בתכנית העבודה.



שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 5 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

6.5 טופס 4 ואישור אכלוס

- 6.5.1 עם גמר הבנייה וכאשר המבנה ראוי לשימוש עפ"י הגדרת החוק, יינתן אוטומטית **טופס 4** עפ"י התקנות לחיבור קבוע לתשתיות ע"י יו"ר ועדה המקומית ומהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
- 6.5.2 מקבל האישור על גבי **טופס 4** ימלא אחר כל תנאי ההיתר לא יאוחר משנה מיום קבלת האישור.
- 6.5.3 **אכלוס המבנה בפועל מותנה באישור מהנדס העיר או מי שהסמיכו לכך על גבי טופס אישור אכלוס מבנה ציבורי (ראה נספח א').**
- 6.5.4 **טופס אישור אכלוס מבנה ציבורי לא יינתן, אלא לאחר שהומצאו כל**

המסמכים הבאים:

- א. היתר בנייה.
- ב. טופס 4.
- ג. אישור הג"א.
- ד. אישור שירותי הכבאות.
- ה. אישור בטיחות.
- ו. אישור יועץ נגישות.
- ז. אישור אחראי לביצוע שלד.
- ח. אישור מעבדה מוסמכת לחיפוי קירות (חוץ), ריכוז בטונים, מעקות, אטימות וטיח מרחב מוגן.
- ט. בדיקת מעבדה לחיטוי מים ואישור משרד הבריאות עפ"י צורך.
- י. אישור יועץ קרינה.
- יא. אישורים של כל המתכננים-יועצים - בדיקת ביצוע מול תכנון.
- יב. אישור מנהל פרויקטים - פיקוח.
- יג. בדיקת ואישור איטום גגות כולל תעודת אחריות.
- יד. בדיקה ואישור איטום חלונות.
- טו. אישור מהנדס חשמלאי-בודק.
- טז. אישור משרד החינוך + ממונה בטיחות מוס"ח (עפ"י צורך).
- יז. אישור למתקני ספורט (עפ"י צורך).
- יח. אישור מכון התקנים למתקני משחק (עפ"י צורך).

- 6.5.5 אף על פי כן, אישור אכלוס מבנה ציבורי יכול להינתן למבנה לשימוש למטרה שלשמה הוא נבנה גם ללא השלמת העבודות המפורטות להלן,



עיריית פתח-תקוה לשכת מנכ"ל

שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 6 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

ובלבד שאינן מבוצעות במבנה עצמו, ושבאי השלמתן לא נשקפת סכנה לבריאותם ולשלומם של המשתמשים במבנה, הנכנסים אליו או היוצאים ממנו:

- א. עבודות עפר
- ב. קירות תומכים
- ג. ניקוז
- ד. מערכת השקיה
- ה. תאורה
- ו. גינון
- ז. גדרות
- ח. ריצוף
- ט. חנייה.

6.6 תעודת גמר

- 6.6.1 עם השלמת כל תנאי ההיתר יגיש מנהל אגף מבנים ותשתיות או מי מטעמו בקשה למהנדס העיר או מי מטעמו, עפ"י טופס 4 של התוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), לצורך קבלת **תעודת גמר**.
- 6.6.2 מהנדס העיר או מי מטעמו ינפיק **תעודת גמר** למבקש עפ"י טופס 5 של התוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), המהווה ראיה להשלמת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר ותנאיו.
- 6.6.3 בסיום הפרויקט, על המפקח לוודא קבלת תכנית לאחר ביצוע, לבדוק את החשבונות ולאשר את התשלומים בהתאם.



עיריית פתח-תקוה
לשכת מנכ"ל

שם הנוהל : הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל : 30-30-001	עמוד 7 מתוך 8 עמודים
פרק : הנדסה	חל על : כל יחידות העירייה	ערך : מאיר סאיג
תאריך תחולה : 02.03.2014	עדכון אחרון : 04.03.2014	מהדורה : 2

7. חתימות

כתב :

מאיר סאיג
א' באדר ב' תשע"ד – 03.03.2014

מאיר סאיג

תאריך

הממונה על הבטיחות והנדסת ייצור

אישר :

יפי שגיא
א' באדר ב' תשע"ד – 03.03.2014

יפי שגיא

תאריך

מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

שמואל שורובן
א' באדר ב' תשע"ד – 03.03.2014

שמואל שורובן

תאריך

ס. מהנדס העיר ומנהל אגף מבני ציבור

סרג'יו רטסקו
א' באדר ב' תשע"ד – 03.03.2014

סרג'יו רטסקו

תאריך

מהנדס העיר

יעקב ממן
ב' באדר ב' תשע"ד – 04.03.2014

יעקב ממן

תאריך

מנכ"ל העירייה



עיריית פתח-תקוה
לשכת מנכ"ל

שם הנוהל: הקמת ואכלוס מבני ציבור	מספר נוהל: 30-30-001	עמוד 8 מתוך 8 עמודים
פרק: הנדסה	חל על: כל יחידות העירייה	ערך: מאיר סאיג
תאריך תחולה: 02.03.2014	עדכון אחרון: 04.03.2014	מהדורה: 2

נספח א'

טופס אישור אכלוס מבנה ציבורי

מס' _____

תיק מס' _____

היתר מס' _____

בתוקף סמכותי אני מאשר בזאת, על יסוד האישורים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי דרישות חוק התכנון והבנייה, תקנותיו ונוהל זה, שהמבנה הנמצא בתחום הרשות המקומית פתח-תקוה ב:

גוש _____ חלקה _____

רחוב _____ מס' _____

נמצא ראוי לשימוש בני אדם, וכי מותר להשתמש בבנין למטרות המפורטות בהיתר הנ"ל.

תאריך

חתימת מהנדס העיר/מנהל אגף מבנים ותשתיות