



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המחלקה לפיקוח תקציבי

**ניתוח כלכלי של הקמת מכוני בקרה פרטיים לפי  
סעיף 48 בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'  
102), התשע"ג-2013**

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

[www.knesset.gov.il/mmm](http://www.knesset.gov.il/mmm)

כ"ב בשבט תשע"ד

26 בינואר, 2014

**כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן**

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

מסמך זה מוגש לח"כ תמר זנדברג בנושא אומדן עלויות בגין הקמת מכוני בקרה פרטיים על-פי הרפורמה המוצעת בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), התשע"ג-2013, לקראת דיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה ב-26 בינואר 2014. במסמך אומדן ההון הראשוני הנדרש להקמת מכוני הבקרה; גובה התשלום שיידרשו מבקשי בקשות להיתרי בנייה לשלם למכוני הבקרה והשפעה הצפויה על מחירי הדירות.

## 1. עיקרי ההצעה להקמת מכוני בקרה

### 1.1. החלטות ממשלה בנושא מכוני בקרה

הממשלה קיבלה מספר החלטות בנושא הקמת מכוני הבקרה. ההחלטות התקבלו לאחר דו"ח ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור בראשות השופט זיילר אשר הוקמה לאחר התמוטטות אולם ורסאי. הוועדה נדרשה לבדוק את מכלול השאלות המקצועיות והמשפטיות הקשורות לאחריות על בטיחות מבנים ומקומות ציבוריים, ועל אופן מימושה ואכיפתה.<sup>1</sup> בדצמבר 2003 סיימה ועדת החקירה את עבודתה ופרסמה דו"ח,<sup>2</sup> אשר כלל סדרת המלצות, לרבות הקמת מכוני בקרה מקצועיים-פרטיים לבקרת תַּכְן הבנייה, דהיינו, המרכיבים ההנדסיים של בקשת היתר הבנייה.

א. החלטת הממשלה על אימוץ דו"ח זיילר (מדצמבר 2003) והקמת צוות היישום. בפברואר 2004 אימצה הממשלה את דו"ח זיילר והקימה צוות ליישום המלצותיו.<sup>3</sup>

ב. המלצות צוות היישום. בחודש מרס 2005 הוגשו המלצות ועדת ההיגוי ליישום דו"ח ועדת החקירה הממלכתית, לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור (ועדת זיילר).<sup>4</sup> ההמלצות התייחסו, בין היתר, לנושא מכוני הבקרה. נקבע כי בהתאם להמלצת ועדת החקירה, שיש להקים מכוני בקרה מקצועיים-פרטיים אשר יקיימו פיקוח על תכן המבנה והקמתו על כל שלביו, ייושם הפרויקט בדרכים הבאות:

- מכוני הבקרה יוודאו קיום הוראות הבנייה בהתאם לחוק, לתקנות, לתקנים ולתוכניות המיתאר;
- הסמכה של תאגידי מוסמכים לבקרת תכן ולבקרת ביצוע של מבנים ושל תשתיות;
- מערך רישוי פנימי של רשות מקומית יוכל לשמש כמכון בקרה, בתנאי שיוסמך ויבוקר על ידי הרשות המסמיכה;
- קביעת רשות מוסמכת בחוק להסמכת מכוני בקרה לבקרת תכן ולבקרת ביצוע של מבנים ושל תשתיות, ולפיקוח על פעילותם של מכוני הבקרה;
- מכוני הבקרה יהיו אחראים לוודא כי קיים תיעוד מפורט של כל הליכי התכן, הביצוע והבקרה בכל פרויקט שבטיפולם, ולהעבירו לארכיון מקצועי בהתאם להנחיה של רשות התכן והבנייה;
- תיקבע דרך מימון פעילותם של מכוני הבקרה על ידי יזמי התכן המבקשים היתרי בנייה.

ג. החלטת הממשלה לאימוץ היישום. בסוף חודש דצמבר 2006 קיבלה הממשלה החלטה, המאמצת את המלצות דוח ועדת היישום,<sup>5</sup> וזאת כדי לתקן את הליקויים ולשפר את הליכי התכן ואת רישוי הבנייה בישראל. לגבי מכוני הבקרה הוחלט, כי משרד הפנים יפעל בשיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון והמשרדים הייעודיים הנוגעים בדבר, להקים מכוני בקרה חוץ ממשלתיים אשר יוסמכו לבצע בקרה הנדסית / טכנית על תהליכי רישוי הבנייה,

<sup>1</sup> ועדת זיילר (ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור). כניסה בתאריך: 23 בינואר 2014.

<sup>2</sup> דו"ח ועדת זיילר. כניסה בתאריך: 23 בינואר 2014.

<sup>3</sup> משרד ראש הממשלה, החלטת ממשלה מספר 1515: המלצות ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור (בראשות השופט בדימוס ורדימוס זילר), 15 בפברואר 2004.

<sup>4</sup> משרד הפנים, הרפורמה בהליכי התכנון ורישוי הבנייה, המלצות ועדת ההיגוי ליישום דו"ח ועדת החקירה הממלכתית, לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור (ועדת זיילר). כניסה בתאריך: 23 בינואר 2014.

<sup>5</sup> משרד ראש הממשלה, החלטת ממשלה מספר 964: יישום דו"ח ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור (דו"ח זילר), 31 בדצמבר 2006.



ובקרה בתקופת ביצוע הבנייה בפועל. כמו כן, מאפשרת ההחלטה להכיר במחלקות רישוי של ועדות מקומיות כמכוני בקרה.

**ד. החלטה על רפורמה בתחומי התכנון והבנייה.** בחודש נובמבר 2009 קיבלה הממשלה החלטה לקדם הליכים לייעול, זירוז ופישוט הליכי הרישוי, תוך שיפור באיכות הבנייה, וזאת כחלק מרפורמה רחבה בתחומי התכנון והבנייה.<sup>6</sup> לגבי הקמת מכוני הבקרה, הממשלה מנחה את משרד הפנים:

- להקים מכוני בקרה לרישוי בנייה, אשר יוסמכו על ידי הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, ינוהלו ויבוקרו על ידה, בהנחיית משרד הפנים;
- להנחות את מכוני הבקרה לעסוק בפעולות בקרה בתחום ההנדסי של הבנייה, הן טרם הוצאת ההיתר והן בשלבי ביצועו, ויפעל כמוסמך מטעם כלל גורמי הממשלה והגופים הממשלתיים, אשר אישורם נדרש במהלך הליכי הרישוי.

## 1.2 עיקרי הצעת החוק

בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), התשע"ג-2013 מוצע לערוך רפורמה מבנית במערך ועדות התכנון, ובעיקר העברת סמכויות אישור תוכניות בנייה מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. לפי סעיף 48 בהצעת החוק מוצע להקים מכוני בקרה פרטיים במטרה "להביא לייעול הליכי הרישוי ולשיפור באיכות הבנייה במדינה". לפי הצעת החוק, מטרות אלה יושגו באמצעות הקמת מכוני בקרה אשר יעסקו בעיקר בתחומים הבאים:

**בקרת תִּכְוֹן בְּנִייה:** ביצוע בקרה על התאמת הבקשה להיתר לתכנון הבנייה.

**בקרת ביצוע בנייה:** בקרת אופן ביצוע הבנייה, על מנת לוודא כי הבנייה מתבצעת בהתאם להיתר הבנייה ולתנאים שנקבעו בו.

לשם ביצוע מטלות אלו, יועסקו במכוני הבקרה בעלי מקצוע מתחום הבנייה, שתפקידם יהיה לבקר ולבחון את התאמת הבקשה והביצוע בפועל לתכנון הבנייה. בנוסף, יועסקו במכוני הבקרה בקרים מורשים בתחומים שונים, אשר יקבלו את סמכויותיהם של הגורמים המאשרים כיום, גורמים אשר התייעצות עימם או אישור שהם מנפיקים מהווה תנאי למתן ההיתר. לפי הצעת החוק, ריכוז בעלי המקצוע והבקרים המורשים תחת קורת גג אחת של מכוני הבקרה ייעל את תהליך בחינת מכלול הנושאים (שייעשה עתה במקביל) וימקצע אותו, וזאת בפרק זמן קצר ביותר.

לפי הצעת החוק, מכוני בקרה יהיה חברה שהתאגדה בישראל שכל עיסוקה הוא הפעלה של מכוני בקרה. בנוסף, יוכלו להקים מכוני בקרה שכזה גוף ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק וחברה ממשלתית. לדברי משרד הפנים, רשות מקומית או תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת או יותר, יוכלו אף הם להקים מכוני בקרה. כך, למעשה, מכוני בקרה יכולים להיות גופים פרטיים-עצמאיים ויכולו שיוקמו במסגרת רשויות כגון רשויות מקומיות או גופי תשתית (חברת נתיבי ישראל, רכבת ישראל, רשות שדות התעופה וכדומה לצרכיהם הפנימיים), בכפיפות לאישור הסמכתם על-ידי הרשות הלאומית להסמכת מעבדות (הכפופה למשרד הכלכלה).<sup>7</sup> מינהל התכנון במשרד הפנים יתיר למכוני הבקרה לטפל בהדרגה בבקשות להיתרי בנייה, לפי סוג המבנה: בהתחלה יטופלו בקשות להיתר בנייה של מבנים למגורים, למסחר, משרדים, מבני ציבור, ורק בשלב מאוחר יותר יורשה למכוני לטפל במבנים מורכבים יותר.

<sup>6</sup> משרד ראש הממשלה, [החלטת ממשלה מספר 963 \(תבנ/4\): רפורמה בתחום התכנון והבנייה - רישוי הבנייה](#), 26 בנובמבר 2009.

<sup>7</sup> הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, [הנחיות הרשות הלאומית להסמכת מעבדות להסמכת מכוני בקרה כמוגדר בחוק תכנון ובנייה](#), נובמבר 2012.



לדברי משרד הפנים, ניתן להניח שיהיו סניפים של מכוני בקרה המפוזרים ברחבי המדינה. כמו כן, מכון הבקרה יעסיק כ-10 עובדים (מכון קטן) עד כ-100 עובדים (מכון גדול).<sup>8</sup> מכון הבקרה יקבל אישור לפעול לתקופה של 5 שנים, אלא אם כן קבע שר הפנים תקופה קצרה יותר. אם תתקבל בקשה מהמכון, יישקל להאריך את תוקף אישור פעילותו לתקופות נוספות של 5 שנים, אלא אם כן קיימת הצדקה להאריך את האישור לתקופות קצרות יותר בלבד, או שלא להאריכו כלל.

### 1.3 תחום עיסוקו של מכון הבקרה

לפי ד"ר אסנת רוזן-קרמר מאגף הבנייה במשרד הפנים,<sup>9</sup> מכון הבקרה לא יעסוק בתב"עות (תכניות בניין עיר), תוכניות מיתאר ארציות, תכניות מיתאר מחוזיות, תוכניות בינוי וכיו"ב, אלא בהיתרי בנייה (בהליכי אישור היתר ולאורך ביצוע הבנייה) וייתכן שגם בהרשאות לפי סעיף 261 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. היתרי הבנייה בהם יעסוק מכון הבקרה יהיו מגוונים: החל מבנייה למגורים, דרך בנייה לייעודים אחרים (הארכה, משרדים, מסחר, תעשייה, מלאכה, תעסוקה, מבני ציבור ומבנים לחקלאות) וכלה בעבודות תשתית. מכון הבקרה יעסוק בתכנון הבקרה, קרי, בנושאים טכנולוגיים. מכון הבקרה יטפל בשלושה סוגים עיקריים של בקשות להיתרי בנייה:

- **בקשה רגילה להיתר.** זוהי בקשה במסלול הרגיל, שאינה מצומצמת, תואמת תב"ע. תיערך במכון בדיקה מרחבית (באמצעות תוכנת רישוי זמין המפותחת עם ממשל זמין). אם מהנדס העיר ייווכח שהבדיקה תואמת לתב"ע מבחינת היעוד, השימוש, זכויות הבנייה, הוראות הבנייה, התכנית והנושאים המרחביים, הוא יעביר את הבקשה למכון הבקרה. מכון הבקרה יבדוק, למעשה, את שיקוליו של מהנדס העיר.

- **עבודה מצומצמת (המתקיימת בזמן הבקשה להיתר),** כגון הפרגולות, הכלולות כיום בעבודה מצומצמת, ואם יאושר התיקון לחוק (תיקון מספר 102), הטיפול בהן יעבור למסלול של פטור מהיתרי בנייה.<sup>10</sup>

- **בקשות להקלות.** כמעט כל הבקשות לשימושים חורגים במבנים קיימים יעברו לטיפול במכון הבקרה. מכון הבקרה יטפל בבקשות להיתר שיגיעו אליו וילווה את הבנייה בשטח עד גמר הבנייה (בקרת ביצוע). לטענת ד"ר רוזן-קרמר, אם בקרת הביצוע, אפילו על חלק מהפרויקטים, לא תתבצע במכון הבקרה, הרי שתתעורר שאלת כדאיות כלכלית להקמת מכון בקרה שכזה. לפי משרד הפנים, גובה האגרה שתשולם למכון הבקרה ינוע בטווח שבין 0.6%-0.8% מעלות הבנייה של הפרויקט, כשהוא קרוב יותר ל-0.6%, תלוי בשעות העבודה של בקרי התכנון ושל אנשי המקצוע. גובה האגרה יהיה פונקציה של סוג הפרויקט, גודלו ומורכבותו. כך, שמי שבונה יותר ישלם יותר, ולהיפך.

## 2. ניתוח כלכלי

### 2.1 אומדן ההון הראשוני הנדרש להקמת מכון בקרה

לפי משרד הפנים, מכון בקרה בינוני יהיה בעל מחזור שנתי של 25 מיליוני ₪ ויעסיק כ-40 עובדים מקצועיים. עיקר ההשקעה הנדרש בתקופת ההרצה ובשנה הראשונה לשם הקמת מכון בקרה פרטי יוצא על רכישת המבנה או על התאמת מבנה שכור המשתרע על פני כמה מאות מ"ר, על הוצאות כוח-אדם ועל הון חוזר. בנוסף, יידרש הון ראשוני לרכישת ציוד משרדי (מחשבים, טלפונים, תוכנות וכיו"ב). טבלה 1 להלן מפרטת אומדן להון ראשוני להקמת מכון בקרה (כולל שכ"ד ושכר עובדים לשנה הראשונה).

<sup>8</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, שיחת טלפון, 13 בינואר 2014.

<sup>9</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, שיחת טלפון, 13 בינואר 2014; דוא"ל, 22 בינואר 2014.

<sup>10</sup> ייתכן כי יידרשו רק חובות דיווח, כלומר, הוראות של מהנדס העיר המקומי.



## טבלה 1 – אומדן שנתי להון ראשוני להקמת מכון בקרה בינוני (באלפי ש"ח)<sup>11</sup>

הוצאה	עלות	הערות
התאמת מבנה	800	400 מ"ר, 2,000 ש"ח למ"ר
שכירת מבנה	360	400 מ"ר, 75 ש"ח למ"ר
כוח אדם	6,960	40 עובדים, עלות של 14,500 ש"ח לחודש לעובד
רכישת ציוד	800	טלפונים, מחשבים, תוכנות וכדומה
הוצאות אחרות	1,200	ייעוץ, שיווק וכדומה
<b>סך-הכול</b>	<b>10,120</b>	

מהאומדן המפורט בטבלה עולה כי ההון הראשוני הנדרש להקמת מכון בקרה בינוני נאמד בכ-10.1 מיליון ש"ח. עיקר העלויות הן בגין עלויות העסקת כוח אדם מקצועי והוצאות אחרות (ייעוץ, שיווק, הנהלת חשבונות, רו"ח, הגשת דוחות, רכישות חד-פעמיות, ניקיון, הוצאות משרדיות, דמי ניהול, ארנונה, חניות לעובדים וכיו"ב).

### 2.2 משקל התשלום למכון הבקרה במחיר דירה

לדברי משרד הפנים, מבקשי הבקשות להיתרי בנייה ישלמו למכון הבקרה אגרה בשיעור שיקבע שר הפנים לפי יחידת מידה (מ"ר / נפח) ולפי הייעוד. התשלום הממוצע יעמוד על 0.6% מעלות הבנייה המקובלת למ"ר. לפי אומדן של מרכז המחקר והמידע של הכנסת, עלות בנייה ממוצעת נאמדת בכ-4,000 ₪ למ"ר,<sup>12</sup> ולכן האגרה נאמדת בכ-24 ₪ למ"ר או בכ-3,000 ₪ לדירה ממוצעת ומשקל האגרה נאמד בכ-0.24% ממחיר דירה.<sup>13</sup>

יחד עם זאת, יופעל העיקרון של יתרון לגודל, לפיו בפרויקטים גדולים שיעור האגרה יהיה נמוך יותר, ולהיפך. לדברי משרד הפנים, האגרה תכסה את העלויות השוטפות של פעילות מכון הבקרה בתוספת רווח סביר.

גם לפי חישובי משרד הפנים, העלות שתתווסף למחיר הדירה נאמדת ב-3,000 ₪ לדירה. יחד עם זאת, לטענת המשרד באמצעות הפעלת מכוני הבקרה ייווצר חיסכון משמעותי בזמן הנדרש לקבלת ההיתר (עד 30 יום לקבלת תשובה מרוכזת מכל הגורמים המאשרים) וכן שיפור משמעותי באיכות הבנייה בזכות בקרת התכנון המקצועית. יתרונות אלה יכולים בסופו של תהליך אף להוזיל את מחיר הדירה. יש לציין כי מכיוון שהאגרה היא אחידה בכל חלקי הארץ ונבחנת על פי עלויות הבנייה, אין למעשה משמעות לאזור במדינה בו היא נגבית.

### 2.3 עלויות למשרד הפנים בגין אישור מכוני בקרה

לדברי משרד הפנים, תוספת כוח האדם הנדרשת במשרד הפנים לשם הקמתו ותפעולו של המערך לאישור מכוני בקרה ולפיקוח על פעילותם, נכללת במסגרת התקציב הייעודי לתיקון החקיקה אשר יסוכם עם משרד האוצר. יש לציין כי בפועל כבר אויש תקן מנהל אגף בקרת תכנון.

<sup>11</sup> העלויות מבוססות על נתוניו של מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, שיחת טלפון, 24 בדצמבר 2013. **עלות התאמת מבנה:** שטח המבנה: 400 מ"ר. המפתח המקובל: 10 מ"ר לעובד, כפול 40 עובדים. ב-open space דרוש שטח קטן יותר. עלות ממוצעת למ"ר: 2,000 ₪. העלות האמיתית נעה בין 1,000-3,000 ₪ למ"ר, בהתאם לרמת ההתאמה (גמר משרדים). זוהי, למעשה, עלות שינוי משרדים או עלות התאמה של המשרד. **עלות שכירת מבנה:** שטח המבנה: 400 מ"ר. המפתח המקובל: 10 מ"ר לעובד, כפול 40 עובדים. עלות ממוצעת למ"ר: 75 ₪. העלות האמיתית נעה בין 50 ל-100 ₪ למ"ר למשרד, בתלות בעיר וברמת הגימור. **עלות גיוס כוח אדם:** 40 עובדים במכון בקרה בינוני, עלות למועסק: 14,500 ₪. **עלות רכישת ציוד:** 800,000 ₪. העלות כוללת בין היתר רכישת מחשבים (5,000 ₪ למחשב x 40 עובדים = 200,000 ₪), טלפונים, תוכנות ברישיון, ריהוט משרדי בסך של כ-150,000 ₪, כיסאות מנהלים ועוד. **הוצאות אחרות:** ייעוץ, שיווק, הנהלת חשבונות, שירותי רואה חשבון, הגשת דוחות, רכישות חד-פעמיות, ניקיון (כ-30 ₪ למ"ר), הוצאות משרדיות, דמי ניהול (כ-10 ₪ למ"ר), ארנונה, חניות לעובדים (כ-400 ₪ לעובד) וכיו"ב.

<sup>12</sup> לפי אומדן מרכז המחקר והמידע. עלות בנייה ממוצעת למ"ר לפני גמר (כולל אגרות, היטלים ותקורות), קרי ברמת מעטפת (שלד). אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל, שיחת טלפון, 24 בדצמבר 2013.

<sup>13</sup> **מחיר דירה ממוצעת בישראל** נכון לרבעון השלישי של 2013 עומד על 1.264 מיליון ₪. משרד הבינוי והשיכון, **חוברת: ענף הבנייה בישראל - ניתוח כלכלי**, רבעון שלישי 2013, לוח 1, עמוד 8; **שטח של דירה ממוצעת** עומד על 125 מ"ר לדירת 4 חדרים. זהו השטח ברוטו של דירת 4 חדרים. שטח פלדלת (מהכניסה לבית, ללא חלקים ברכוש המשותף וללא חניונים, כולל חצי מרפסת פתוחה 5 מ"ר ו-6 מ"ר מחסן): 110 מ"ר. לגבי דירת 5 חדרים: שטח ברוטו: 140-150 מ"ר, שטח פלדלת: 130 מ"ר. אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, שיחת טלפון, 24 בדצמבר 2013.



## 2.4 מספר בקשות להיתרי בנייה

למשרד הפנים אין נתונים אודות מספר הבקשות להיתרי בנייה שהוגשו בשנים האחרונות.<sup>14</sup> גם בלמ"ס אין כיום איסוף ופרסום של נתונים על בקשות להיתרי בנייה. מתבצעות בדיקות שונות לגבי האפשרות להוסיף סדרה זו בעתיד לסדרות הקיימות.<sup>15</sup>

עם זאת, משרד הפנים אומד את מספר היתרי הבנייה השנתי (מכל סוגי ההיתר) בכ-35,000. נתון זה מתבסס על נתונים שהועברו מ-23 ועדות תכנון מקומיות (מסך של כ-130 ועדות מקומיות). המדגם מייצג אוכלוסייה של כ-2.8 מיליון נפש, המהווים כ-35% מכלל תושבי ישראל בשנת 2013.<sup>16</sup> ההנחה של האומדן היא שהמדגם מייצג את הרכב הוצאת ההיתרים בכל המדינה. לפי המשרד, מספר ההיתרים לבנייה חדשה (לכל השימושים: מגורים, הארחה, משרדים, מסחר, תעשייה, מלאכה, תעסוקה, מבני ציבור ומבנים לחקלאות) מהווה כרבע מכלל ההיתרים, וכ-75% מההיתרים הם לבנייה למגורים (חדשה והרחבות). יש לציין כי חלק מהבקשות להיתר יקבלו פטור מהיתר ולא יטופלו במכון הבקרה (בקשות פשוטות כגון בקשות להקמת גדר, פרגולה, מחסן קטן וכיו"ב). גם שר הפנים רשאי לפטור בקשות או מבנים מסוימים מבקרת תכן ו/או מבקרת ביצוע.<sup>17</sup>

סוגיית מספר מכוני הבקרה שיוקמו ברחבי הארץ אינה ברורה. לדברי יועץ כלכלי, העובד עם משרד הפנים, בפועל לא ישרדו מבחינה כלכלית יותר מ-6 מכוני בקרה. לדברי ד"ר אסנת רוזן-קרמר ממשרד הפנים,<sup>18</sup> ייתכן כי כמות המכונים בפועל תהיה גבוהה יותר. לדבריה, כדאיות הקמתו והפעלתו של מכון הבקרה תלויה בקביעת המחוקק: אם המחוקק יקבע כי בקרת הביצוע על חלק מהפרויקטים לא תיעשה במכון הבקרה, הרי שתתעורר שאלת כדאיות כלכלית להקמתו של מכון בקרה שכזה. לפי היועץ הכלכלי, המספר של 6 מכונים יהיה במצב בו כל הבניינים בבנייה במדינת ישראל יעברו בקרת ביצוע במכוני הבקרה. בהצעת החוק מצוין כי שר הפנים יקבע באילו תחומים יטפל מכון הבקרה, מה שמרמז לכך, לדבריה של הגב' רוזן-קרמר, כי אכן תתבצע בקרת ביצוע במכוני הבקרה.

משרד הפנים ייצא בקול קורא להקמת מכוני בקרה, ובקשות אשר תעמודנה בהוראות החוק תזכינה את מגישי הבקשה באישור להקים מכון בקרה. כל בקשה תיבחן לגופה, מבלי שמשרד הפנים יגביל את חופש העיסוק. כפי שצוין לעיל, בנוסף לגורמים פרטיים, גם רשות מקומית, גוף ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק וחברה ממשלתית יכולים להקים מכון בקרה משלהם.<sup>19</sup>

כאמור בסעיף 2.2 לעיל, התשלום למכון הבקרה עבור דירה ממוצעת נאמד בכ-3,000 ₪. בהנחה שמדי שנה נבנות כ-40 אלף דירות חדשות, מדובר בסכום כולל שישולם למכוני הבקרה בשנה בסך של כ-120 מיליוני ₪.

בהנחה כי מספר מכוני הבקרה יעמוד על 6 ומספר הבקשות להיתרי בנייה בשנה עומד על כ-35 אלף, הרי שמכון בקרה יטפל במוצע בכ-5,800 היתרי בנייה בשנה, בהיקף הכנסות שנתי ממוצע של כ-20 מיליוני ₪.

<sup>14</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, שיחת טלפון, 13 בינואר 2014.

<sup>15</sup> ג'ורג' קון, ראש תחום בינוי ורשויות מקומיות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. שיחת טלפון, 20 בינואר 2014.

<sup>16</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, דוא"ל, 22 בינואר 2014.

<sup>17</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, דוא"ל, 22 בינואר 2014.

<sup>18</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, שיחת טלפון, 13 בינואר 2014.

<sup>19</sup> ד"ר אדרי' אסנת רוזן-קרמר, מ"מ ראש אגף בכיר לבנייה ומנהלת האגף לפיתוח תהליכי הרישוי, אגף הבנייה, משרד הפנים, דוא"ל, 22 בינואר 2014.

