



מהם מכוני בקרה

מכוני הבקרה הינם גופים (ציבוריים או פרטיים) אשר הוקמו על בסיס מספר החלטות ממשלה, שהתקבלו לאחר דו"ח ועדת החקירה הממלכתית בראשות השופט זיילר, שחקרה את התמוטטות רצפת אולם ורסאי.

מכוני הבקרה הוסמכו לביצוע פעולות בקרה בתחום ההנדסי של הבנייה. הליכים אלו כוללים בחינה של תכניות, ביקורים באתר הבנייה ובקרה מדגמית ותהליכית של תחומים רבים הנוגעים לאיכות הבניה, בטיחות יציבות המבנה ושלום הציבור.

מכוני בקרה בישראל

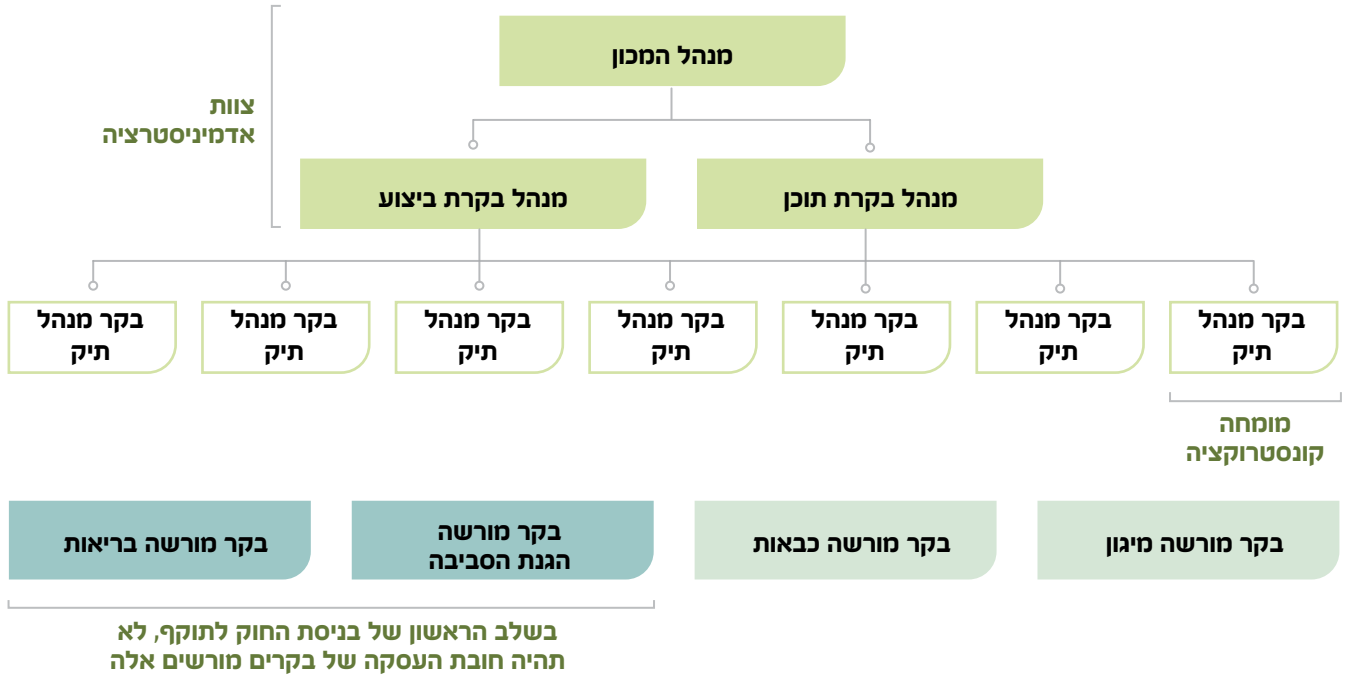
קיימים שבעה מכוני בקרה ברחבי הארץ הנותנים מענה ללא קשר למיקום הגיאוגרפי של הבניין

- יבנה
- נוף הגליל 17000
- פתח תקווה
- רמת השרון
- תל אביב (שניים)
- בת ים





מבנה מינימלי של מכון הבקרה



תפקיד מכוני הבקרה בשלבי ההיתר והבניה

המלצתם של מכוני הבקרה על מתן היתר בנייה, אישור תחילת עבודות ותעודת גמר בנייה מהווה תנאי הכרחי במסגרת הליך הרישוי הכולל תחומים בהם נדרשת חוות דעת מכון בקרה כוללים מגוון רחב של תחומי תכן הנדסיים שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) התשע"ח 2018:

- יציבות השלד למצבי הרס וביסוס הבניין.
- בטיחות מפני אש.
- צמצום האפשרות לפגיעה ממעידה מנפילה מהיתקלות או מכוויה.
- איטום חלקי הבניין הבאים במגע עם הקרקע או מצויים בתת הקרקע.
- מתקני תברואה והבטחת תנאים תברואיים.
- אורור הבניין.
- ניקוז למניעת שיטפונות וזיהום קרקע וביצוע השהייה והחדרה.
- מיגון - מקלט ומרחב מוגן.
- הגנת המבנה והשוהים בו מפני חומרים מסוכנים.
- נושאים נוספים: אקוסטיקה, קרינה, אסבסט, בטיחות חשמל, בידוד תרמי ונגישות.





תחומי התכן - בקרה מדגמחת:

<p>הגנת המבנה והשוהים בו מפני חומרים מסוכנים, מזיקים ומזהמים</p> 	<p>ביסוס ויציבות מבנים לרבות דיפון כביסוס המבנה</p> 
<p>אורור פינוי עשן, פינוי אויר מזוהם, אורור נוחות תרמית</p> 	<p>אקוסטיקה</p> 
<p>תברואה מערכת הביוב מערכת המים</p> 	<p>ניקוז לרבות השויה וחלחול</p> 
<p>איטום למניעת חדירת מים ורטיבות בתת קרקע</p> 	<p>בטיחות המשתמש מנפילה, מהחלקה, מהתקלות מכוויה</p> 
<p>הגנה מאש בטיחות מפני אש, מילוט חילוץ</p> 	<p>הגנה מאש בטיחות מפני אש, מילוט חילוץ</p> 

על מי חלה חובת מכון בקרה והשינוי

פלח הראשון

החל מיום ה-06.07.2021 חלה חובת הבקרה במכונים אלו לבנייה חדשה למגורים במבנים בהם קיימות לפחות 6 יח' דיור והמבנה בן 2 קומות לפחות אך לא יותר מ-29 מ' גובה ממפלס הכניסה ועד לכניסה לדירה העליונה.

החל מיום 01.07.2024 - פלח השני

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה אישרה תיקון לתקנות מכוני הבקרה לפיו ביולי 2024 תכנס לתוקף 'הפעמה השנייה', אשר תכלול בנוסף לתכולת המבנים העוברים כיום למכוני בקרה גם מבני מגורים בגובה עד 42 מ', מבני ציבור (למעט בתי חולים), מסחר ומשרדים בגובה עד 29 מ', לרבות עירוב שימושים.

במינהל התכנון מציינים כי בינואר 2025 יתווספו 'בפעמה השלישית' גם מבני מסחר ומשרדים בגובה עד 42 מ', וכן מבני אחסנה עד 29 מ'. בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה, בינואר 2026 תתבצע הפעמה הרביעית והאחרונה, בה יכנסו למכוני הבקרה כל שאר סוגי המבנים והעבודות, למעט סוגי מבנים חריגים לגביהם יוגדר בתקנות כי לא יעברו למכון בקרה.





תכולת מבנים בבקרת מכוני הבקרה



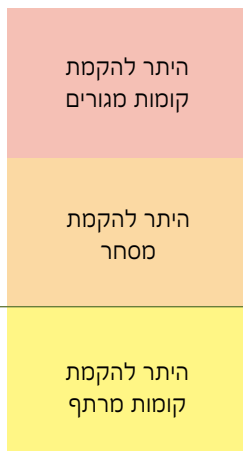
* הקמת מבנה בכמה היתרים (ביסוס, מרתף וכו') על כל אחד מהיתרים יעבור למכון בקרה

סוגי ההיתרים הנכללים בהרחבת הפלח

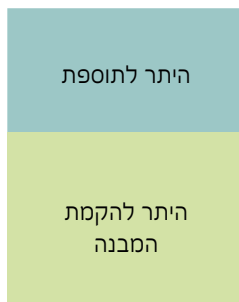
בתנאים אלו (מצטברים):

- חלה לגביו בקרה על ידי מכון בקרה
- טרם הונפקה לו תעודת גמר
- הבניין הכולל תוספות או שינויים הוא מסוג הבניינים שמחויבים בבקרה על ידי מכון בקרה

מבנה שחלה עליו חובת בקרה אולם הקמתו מתבצעת במספר היתרים



ביצוע תוספות או שינויים בהיתר בניה





סיכום שני הפלחים הקרובים

01.01.2025	01.07.2024	
הגדרת גובה	הגדרת גובה	סוג השימוש
בנין רב קומות עד 42 מטר	בנין רב קומות עד 42 מטר	"הקמת בניין מגורים חדש" כהגדרתו בסעיף 81(ו1) לחוק
בנין רב קומות עד 42 מטר, כולל קניון	שאינו רב קומות למעט קניון (עד 29 מטר)	משרדים ומחסר
שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) כולל מוסדות להשכלה גבוהה	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) למעט בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על מעונות	מבנה ציבור
שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) למעט מחסן הכולל מטען אש גבוה או מחסן המיועד להכיל חומר מסוכן הנדרש להיתר רעלים	לא נכלל	אחסנה

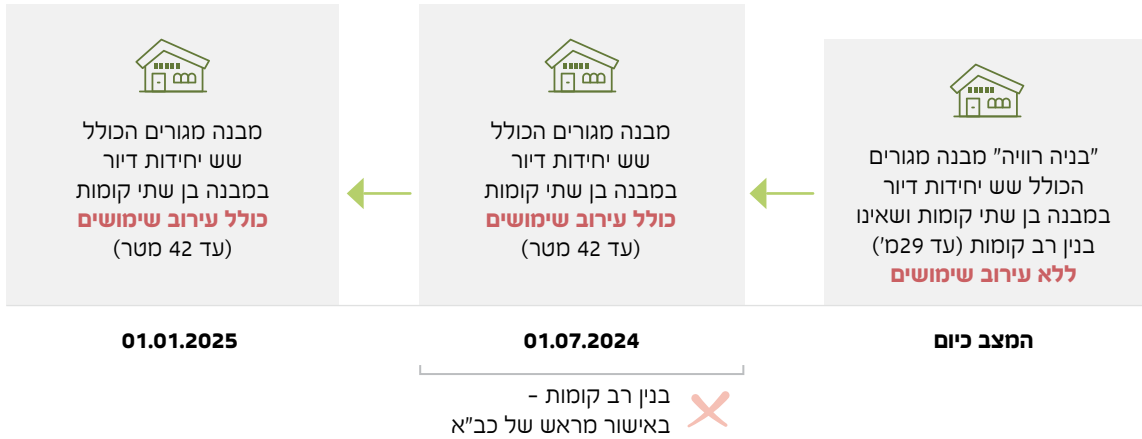
הערות:

- הגדרת גובה בנין - שהפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף
- בכל סוגי המבנים ניתן לבנות לרבות עירוב שימושים
- מינימום מבנה מגורים - בנייה של 6 יחידות דיור או יותר במבנה אחד ב-2 קומות לפחות
- מינימום למבנה שאינו מגורים, בהתאם לתקנה 18א (2) בהתקנות הרישוי - 100 מ"ר לפחות
- במבנים עם עירוב שימושים הבקשה תיכנס למכון בקרה, בתנאי שלפחות אחד השימושים עובר את המינימום הקבוע בתקנות
- אם בבקשה להיתר אחד המבנים או יותר לא מתאים לעבודת מכון הבקרה, הבקשה לא תועבר למכון בקרה!
- לאחר הרחבת תכולת עבודת מכון הבקרה, אין לאף גורם סמכות להוציא את מכון הבקרה מתהליך הרישוי.

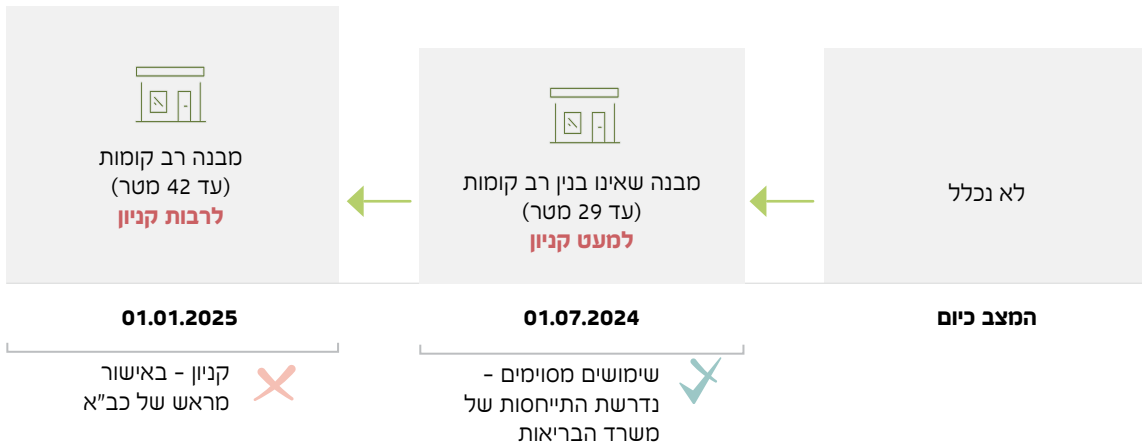




מגורים

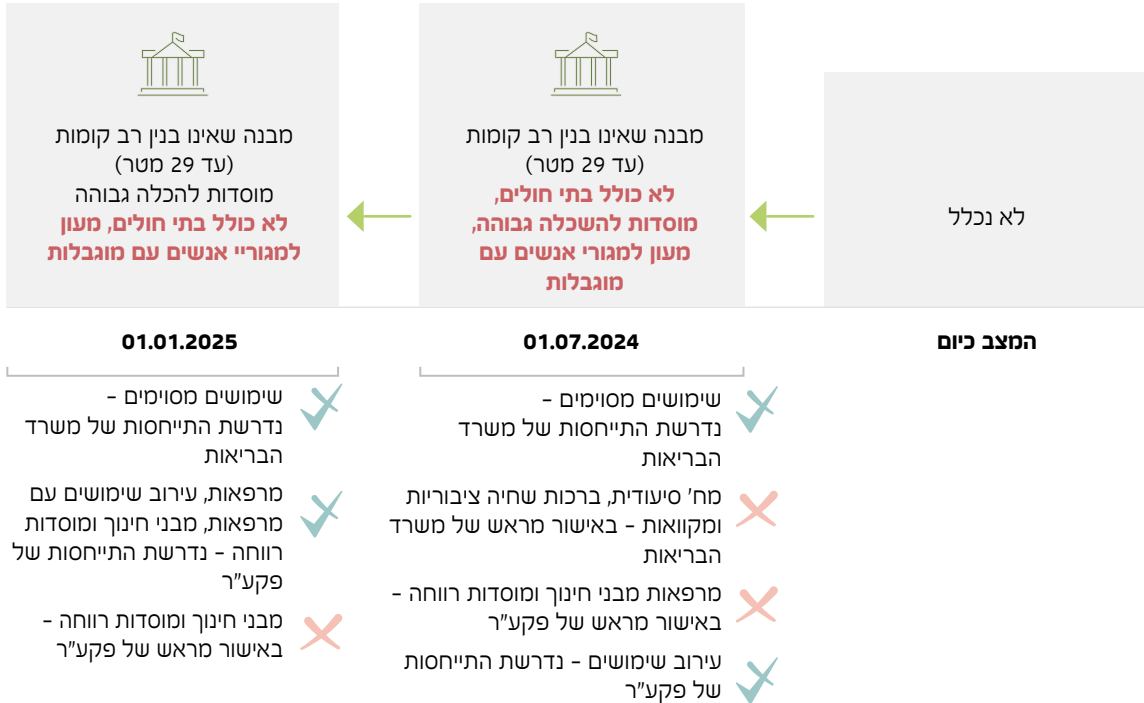


משרדים ומסחר





מבנה ציבור



קביעה תנאים להמשך תהליך הרישוי (מכון בקרה וגורם מאשר)





תקנה 12 בתקנות מכוני הבקרה

הערות	בנייה חדשה אחרת	מגורים צמוד קרקע	נספחים
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק, או תכנית			נספח אורור
למעט לגבי היתרים כמפורט בתקנה 18 (א) לתקנות רישוי בנייה, שבהם לא יוגש נספח אלא בתכנית הראשית יסומנו האמצעים לגילוי וכיבוי אש	✓		נספח בטיחות אש
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			נספח בידוד תרמי
	✓	✓	דוח קרקע וביסוס
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית ולפי סוג הקרקע ויעודה			חוות דעת אקוסטית
	✓	✓	נספח יציבות
	✓	✓	נספח מיגון
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית ולפי סוג הקרקע ויעודה			נספח ניקוז
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			נספח סביבתי
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			פרשה טכנית בריאותית
בבניין צמוד קרקע - חתך ביוב בלבד	✓	✓	נספח תברואה
לפי דרישת במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			תכנית שיקום קרקע

יש להגיש למכון הבקרה את כל הנספחים המפורטים להלן.

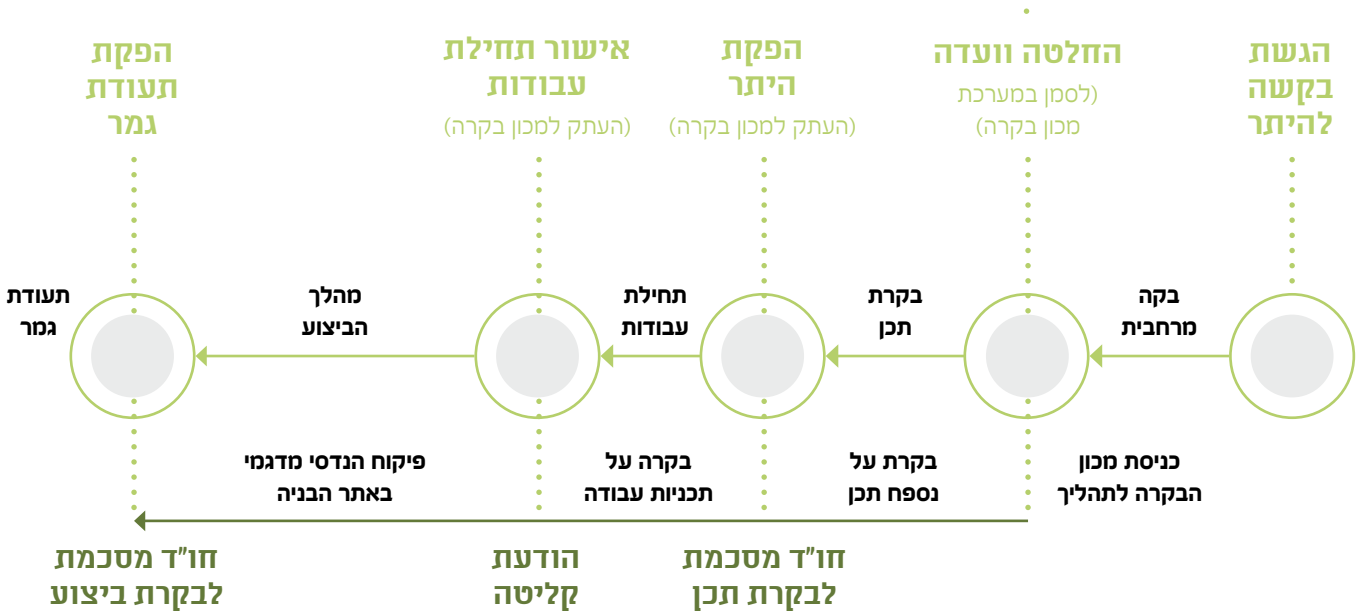
ורשאי המהנדס בעת מסירת המידע להיתר לפטור מהגשת נספח, אם ראה כי:

- מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור.
 - ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית.
- ואולם לא יפטור המהנדס מהגשת נספח שיש להגיש לבדיקת בקר מורשה לצורך חיקוק מסוים אלא לאחר התייעצות עם הגורם המאשר הנוגע בדבר.





השתלבות מכון הבקרה בהליך התכנון והבניה





1. המידען(מהנדס הוועדה) ימסור הודעה בתיק מידע להיתר המבהירה כי על עורך הבקשה להצהיר על כוונתו להתקשר עם מכון בקרה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה להיתר.
*ההתראה צריכה להתקבל בתיק המידע, במידה ולא התקבלה התראה בתיק מידע מהנדס הוועדה צריך להעביר הודעה כאמור עם הגשת הבקשה להיתר.
2. עם הגשת הבקשה להיתר עורך הבקשה ימסור הודעה למהנדס הוועדה, כאמור בסעיף 1 לעיל, שאינו מעוניין בהתקשרות עם מכון בקרה.
*במידה ועורך הבקשה לא מסר הודעה למהנדס המצהירה שאינו מעוניין בהתקשרות עם מכון בקרה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה להיתר חלה עליו החובה להתקשר עם מכון בקרה, ועל מהנדס הוועדה לציין זאת כחלק מהחלטת הוועדה.
3. לא נמסרה הודעה כאמור בסעיף 2 לעיל, יפנה מהנדס הוועדה את עורך הבקשה להתקשר עם מכון הבקרה כחלק מתנאי החלטת הוועדה.
4. הופנה עורך הבקשה ע"י מהנדס הוועדה להתקשרות עם מכון הבקרה, ולקראת עריכת בקרת תכן, יבחר עורך הבקשה מכון בקרה באמצעות מערכת רישוי זמין (מתוך רשימת מכוני הבקרה המופיעה בה), ויצרף חוזה התקשרות שנערך מחוץ למערכת בינו לבין מכון הבקרה.
5. בחר עורך הבקשה מכון בקרה כאמור, יועברו מסמכי הבקשה המצוינים בסעיף 7 באופן מקוון באמצעות מערכת רישוי זמין אל מכון הבקרה הנבחר.
6. שאר המסמכים המצוינים בתקנות מכוני בקרה שיש להגישם למכון הבקרה כתנאי לעריכת בקרת תכן, יועברו אל מכון הבקרה ע"י עורך הבקשה באמצעות דוא"ל.
7. רשימת המסמכים שמועברים למכון הבקרה באמצעות מע' רישוי זמין:
 - בקשה להיתר שהוגשה לוועדה
 - החלטת הוועדה
8. בשלב תחילת עבודות, העבודה מול מכון הבקרה מתבצעת כולה באופן ישיר בין האחראי לביקורת על הביצוע לבין מכון הבקרה ורשות הרישוי. רשימת המסמכים שיש להגישם למכון הבקרה בשלב תחילת עבודות מופיעה בתקנות מכוני בקרה.
9. לאחר סיום העבודה בשלב התכן במכון הבקרה מוזנת חוות הדעת של הבקר מטעם המכון הכוללת תמיד 4 מסמכים ונשלחת למייל הייעודי של הועדה: מיגון, בטיחות אש, ביסוס ויציבות. במקביל החובה להזין במערכת רישוי זמין את האישור לתקינות ממכון הבקרה חלה על העורך בקשה.
10. בתחילת עבודות מכון הבקרה מתכלל את כל המידע, דוחות וביקורות ומוציא אישור תחילת עבודות לועדה דרך מייל הייעודי ורק לאחר מכן ניתן להתחיל בעבודה.

מידע שימושי

- את ההדרכה המלאה בנושא מכוני הבקרה ניתן למצוא באתר מנהל התכנון:
[חומרי הדרכות- מכוני בקרה](#)
- לשימושכם להלן קישור לתקנות התכנון והבניה:
[הקמת מכוני הבקרה ודרכי עבודתו, תשע"ח - 2018](#)

