



עבודת הועדה עם מכוני הבקרה

הרחבת הפלח ינואר 2025

על מה נדבר

מקור חוקי – חוק ותקנות

מי הם מכוני בקרה

סוגי בקשות להיתר ומבנים בסמכות בקרת מכון בקרה

תהליך העבודה בשלבים השונים

מקור חוקי – חוק ותקנות

חוק התכנון והבניה – תיקון 122

תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה)

תקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו)

תקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) (תיקון)

מי הם מכוני בקרה?

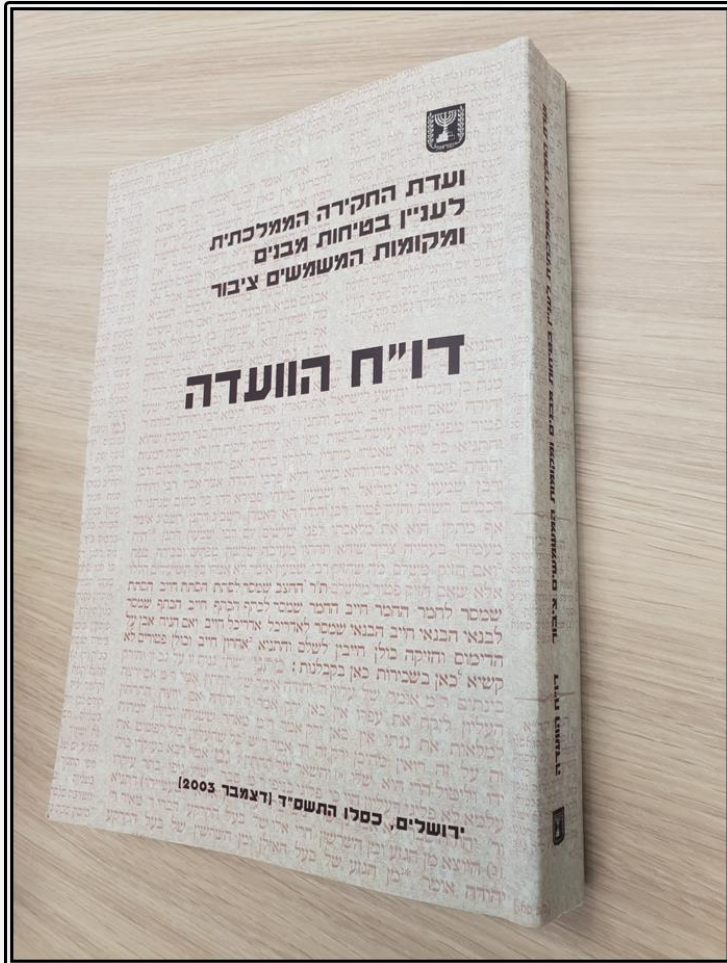
24.05.2001 אסון אולמי ורסאי



סמוך לשעה 22:43 בלילה,
במהלך החתונה קרס לפתע חלק גדול
מרצפת רחבת הריקודים בקומה
השלישית, האורחים כולל החתן והכלה
נפלו שלוש קומות.

23 מאורחי החתונה נפלו אל מותם
וכ-380 אורחים נוספים נפצעו.

המלצת ועדת חקירה ממלכתית



הקמת מרכזי בדיקה ובקרה מקצועיים

לבקרה על תכנון המבנה

וביצוע הבנייה על כל השלבים

מה זה בעצם מכון בקרה ?

- גוף פרטי, שמרכז עסקיו בישראל.
- חברה שהתאגדה לצורך הקמת מכון בקרה וכל עיסוקה הוא הפעלת מכון בקרה.
- הוסמך ע"י הרשות להסמכת מעבדות.
- בפיקוח מינהל התכנון בהתאם לתקנות מכוני בקרה.
- חובות נוספות מכוח החוק: איסור על ניגוד עניינים, העדר רישום פלילי, ביטוחים, ערבויות, הון עצמי וכו'.
- מחויב באתר אינטרנט ולפרסם את פרטיו לרבות רישיון שניתן לו.
- מחליף את הגורמים המאשרים בכתובת אחת.

כשלים בבניין



קריסת תקרה בחניון הברזל בת"א



קריסת רצפה בראשל"צ



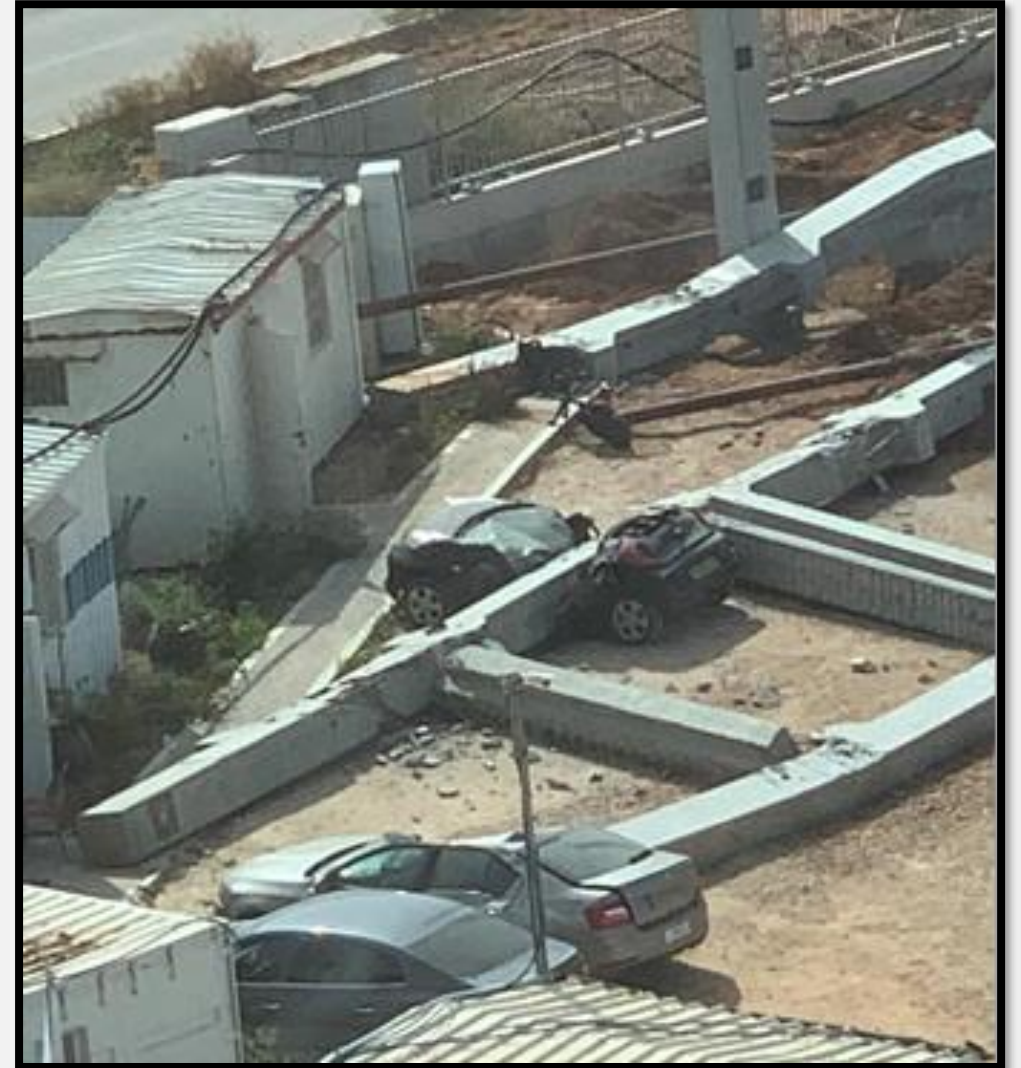
קריסת חלק ממבנה בקרית ביאליק



קריסת מרפסות בחדרה

קריסת מבנה - ראשון לציון

קריסה של אלמנט טרומי במהלך הרכבה



מכוני הבקרה

מכוני הבקרה עוסקים בפעולות בקרה בתחום ההנדסי של הבנייה, טרם הוצאת ההיתר וגם בשלבי הביצוע. הם גופים מוסמכים מטעם גורמי הממשלה אשר אישורם נדרש בהליך רישוי הבניה והביצוע.

מטרת מכוני הבקרה

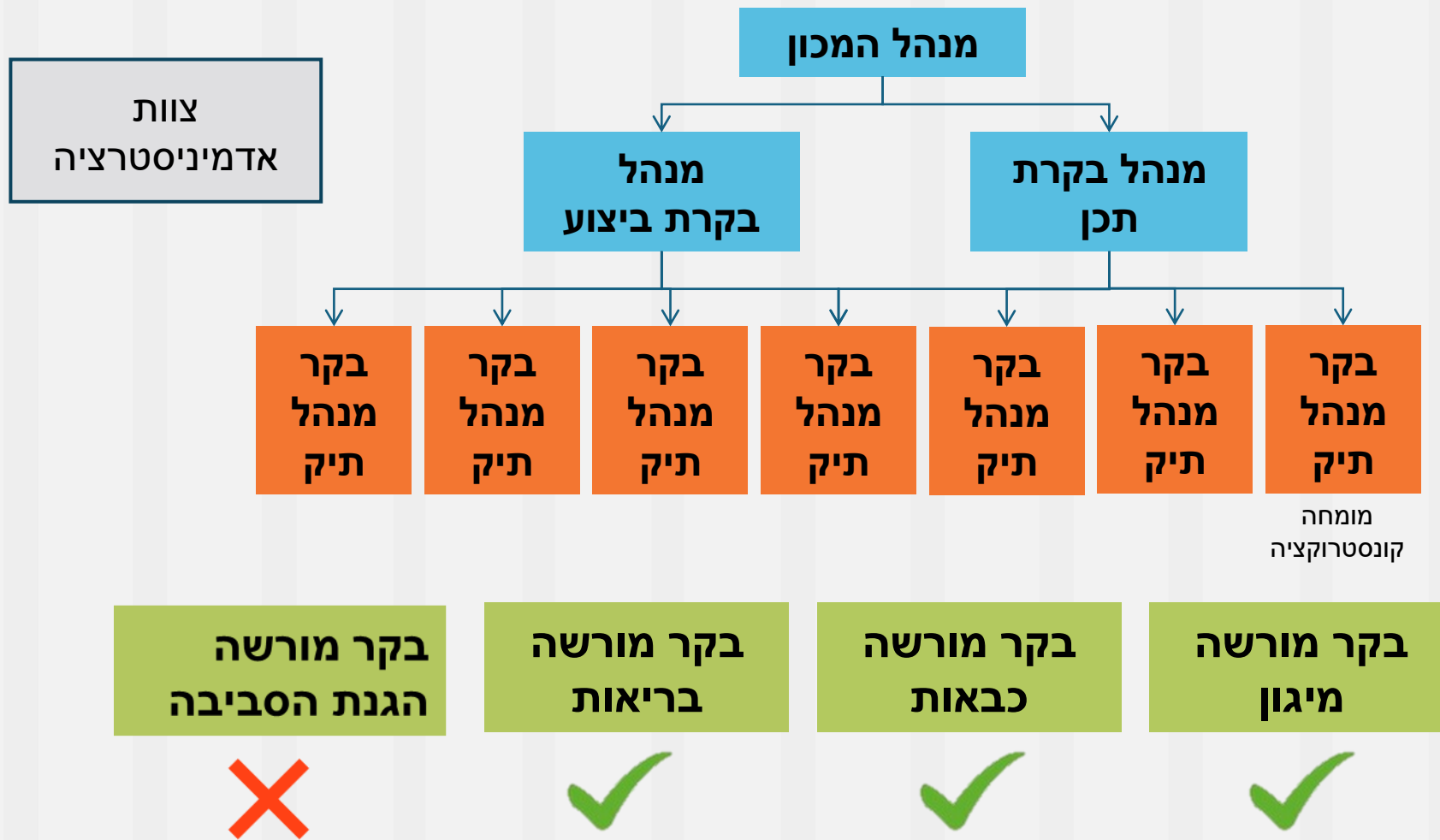
שיפור איכות
הבניה

רשת ביטחון
נוספת

ייעול תהליכי
הרישוי

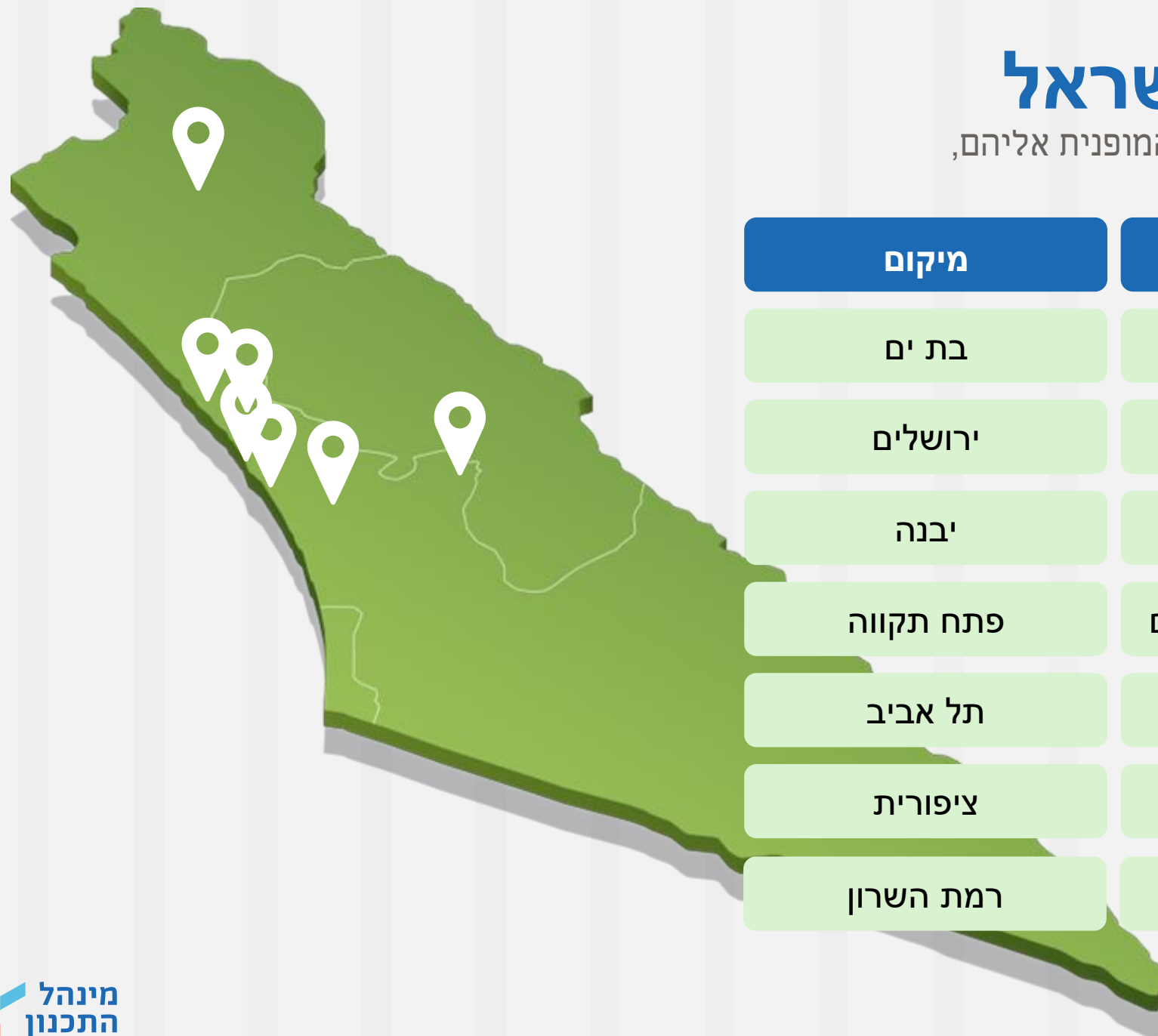
בדיקה מקצועית
של נספחי התכן

מבנה מינימלי של מכון הבקרה



מכוני הבקרה בישראל

מכוני הבקרה מחויבים לקבל כל בקשה המופנית אליהם, ולא משנה היכן המיקום הגיאוגרפי:



שם מכון הבקרה	מיקום
אלפא סייט מכון לבקרת הבניה	בת ים
ניסים שוקר מכון בקרה	ירושלים
מכון בקרה מקבוצת סיסטם מעבדות	יבנה
מכון בקרת הבניה הישראלי מקבוצת מילגם	פתח תקווה
גאודע בקרת בנייה	תל אביב
אינג' מכון הבקרה הארצי	ציפורית
קליברייט מכון בקרה לאיכות הבניה בע"מ	רמת השרון

עקרונות הבקרה

"בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית לעמידה בדרישות והוראות החוק, התקנות והתקנים, להבטחת יציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמשים בו"

בקרה תהליכית

קיום תכניות

קיום מסמכים ונספחים מאושרים

תוצאות בדיקות מעבדה

מינוי אנשי מקצוע

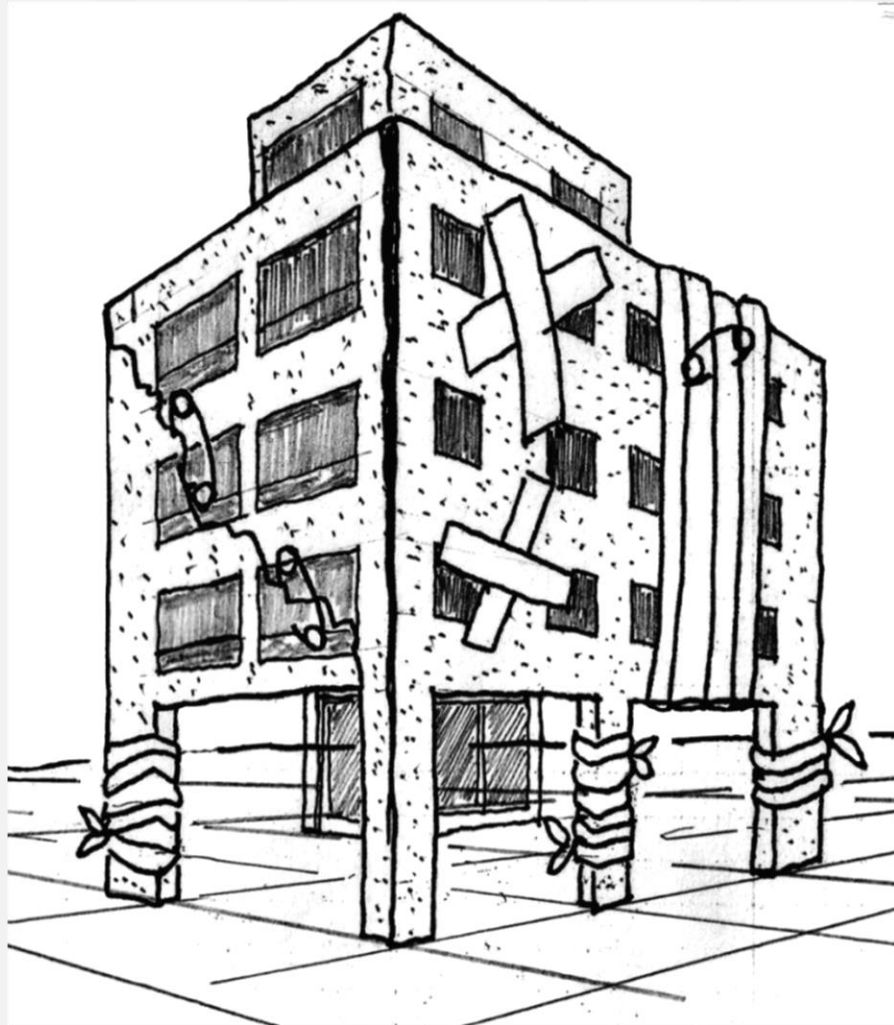
בקרה מדגמית

בדיקה הנדסית מדגמית

מבוססת על ניהול סיכונים

הנחות יסוד, פרמטרים ושיטה

בדיקת חישובים מדגמית וניתוח תוצאות



איציק אטינגר, אדריכל

תחומי התכן - בקרה מדגמית

הגנת המבנה והשוהים בו
מפני חומרים מסוכנים, מזיקים ומזהמים



ביסוס ויציבות מבנים
לרבות דיפון כביסוס המבנה.



אורור
פינוי עשן, פינוי אור מזוהם



אקוסטיקה



תברואה
מערכת הביוב, מערכת המים



ניקוז
לרבות השהיה וחלחול.



איטום
למניעת חדירת מים ורטיבות בתת קרקע



בטיחות המשתמש
מנפילה, מהחלקה, מהתקלות, מכוויה.



מיגון
מפיצוץ הדף ורסיסים.



הגנה מאש
בטיחות מפני אש, מילוט, חילוץ



תחומי התכן - בקרה תהליכית

קרינה



נגישות



בטיחות חשמל



תרמי



אסבסט



סוגי בקשות להיתר ומבנים בסמכות בקרת מכון בקרה

תכולת מבנים בבקרת מכוני הבקרה

הרחבת
תכולה
אחרונה



01.01.2026

הרחבת
תכולה 2



01.07.2024

כניסת מכוני
בקרה תקופה
וולנטרית



2018

הרחבת
תכולה 3



01.01.2025

כניסה לחובה
של התכולה ה-1



01.07.2021

תכולת מבנים בבקרת מכוני הבקרה

התכולה
מצטברת

יתרת המבנים, לרבות
מה לא יכנס למכון בקרה

- מבנה מגורים, עד גובה של 42 מטר
- מבני ציבור, מסחר, משרדים, עד גובה 29 מטר
- לא כולל קניון, בי"ח, מוסדות להשכלה גבוהה
- תוספות/שינויים למבנה שנמצא בבקרת ביצוע במכון הבקרה
- בקרה בבניה המתבצעת במספר היתרים

01.01.2026

01.01.2025

01.07.2024

01.07.2021

- מסחר ומשרדים לרבות קניון
- עד גובה 42 מטר
- מוסדות להשכלה גבוהה
- אחסנה עד גובה 29 מטר

מבנה חדש למגורים, בן 2 קומות לפחות,
המכיל 6 יחידות דיור ויותר ועד גובה של
29 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת עד מפלס
הכניסה לדירה העליונה)

סוגי מבנים והיתרים מבקרת מכוני הבקרה

בניה חדשה

תוספות/שינויים בבניה

מבנה שחלה עליו חובת בקרת מכון בקרה אולם הוא מוגש במספר היתרים נפרדים

סוגי מבנים והיתרים מחויבים בבקרת מכוני הבקרה

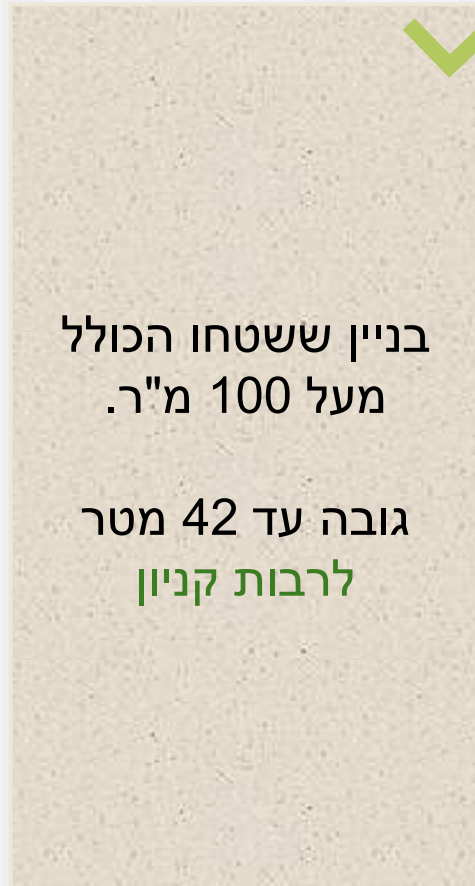
בניה חדשה

✓
שש יחידות דיור או יותר במבנה בן שתי קומות לפחות
כולל עירוב שימושים
גובה עד 42 מטר

✗
2 קומות ועד 5 יחידות

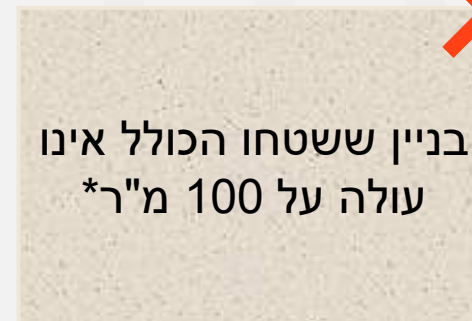
01.01.2025

משרדים ומסחר



בניין ששטחו הכולל
מעל 100 מ"ר.

גובה עד 42 מטר
לרבות קניון



בניין ששטחו הכולל אינו
עולה על 100 מ"ר*

3.4.11.15 (א) בפרט זה –
"קניון" – בניין שמתקיימים
בו כל אלה:
(1) משמש למסחר;
(2) היציאה משטחי
המסחר בבניין היא למעבר
ציבורי מקורה וסגור;
(3) סך השטח בבניין
המשמש למסחר ולמעבר
ציבורי מקורה וסגור עולה
על 2,000 מ"ר.

01.01.2025

קניון - כהגדרתו בתקנות תכנון הבנייה (בקשה להיתר
תנאים ואגרות, תש"ל-1970) -
באישור מראש של כיבוי אש

* בהתאם לתקנה 18 (א) (2) לתקנות רישוי בנייה

לא כולל מטען אש גדול או חומ"ס

בניין ששטחו הכולל
מעל 100 מ"ר.

גובה עד 29 מטר



בניין ששטחו הכולל אינו
עולה על 100 מ"ר*



01.01.2025

נדרש באישור מראש של כיבוי אש

*בהתאם לתקנה 18 (א) (2) לתקנות רישוי בנייה

מבנה ציבור

בניין ששטחו הכולל
מעל 100 מ"ר.

גובה עד 29 מטר
+
מוסדות להשכלה
גבוהה

לא כולל בתי חולים,
מעון למגורי אנשים
עם מוגבלות

בניין ששטחו הכולל אינו
עולה על 100 מ"ר*

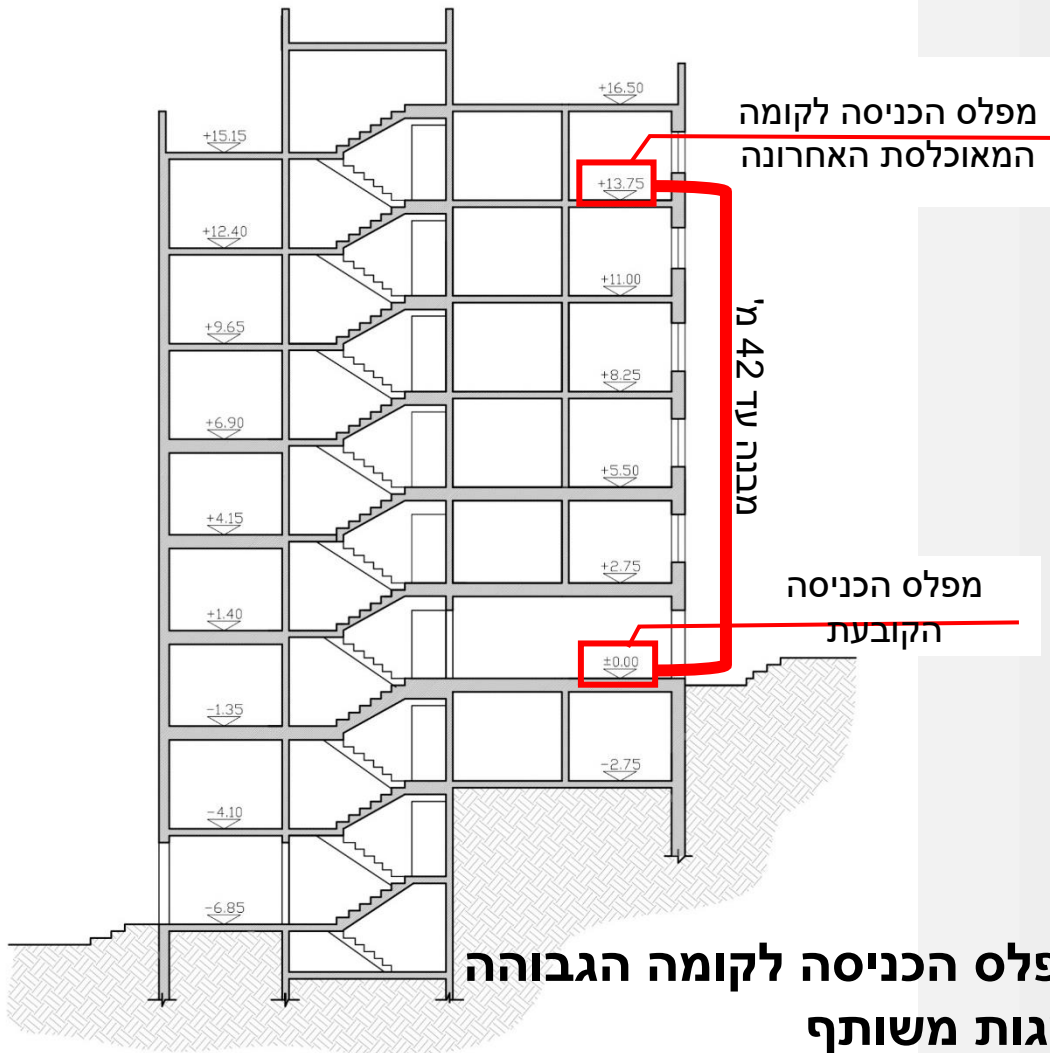
"מבנה ציבור" – בניין המשמש לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט למעט מוסדות להשכלה גבוהה, בתי חולים ומעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על המעונות, התשע"ה-1965, למגורי אנשים עם מוגבלות כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (תקנה 91 לתקנות עבודת מכוני בקרה)

01.01.2025

– מבני חינוך ומוסדות רווחה –
באישור מראש של פקע"ר

* בהתאם לתקנה 18 (א) (2) לתקנות רישוי בנייה

הגדרת גובה מבנה



גובה מבנה:

הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף



סיכום תוספת התכולות ינואר 2025

01.01.2025	
סוג השימוש/ ייעוד	
בנין רב קומות – גובה מבנה עד 42 מטר	בניין מגורים
בנין רב קומות – גובה מבנה עד 42 מטר כולל קניון	משרדים ומסחר
שאינו בנין רב קומות (גובה מבנה עד 29 מטר) כולל מוסדות להשכלה גבוהה. לא כולל: בתי חולים, ומעון לפי חוק הפיקוח על המעונות	מבנה ציבור
שאינו בנין רב קומות (גובה מבנה עד 29 מטר) למעט מחסן הכולל מטען אש גדול או מחסן המיועד להכיל חומר מסוכן הנדרש להיתר רעלים	אחסנה

הערות:

- התכולה בכל סוגי המבנים כוללת רק בנייה חדשה (פרט לסייגים שיצוינו בהמשך).
- **הגדרת גובה בנין** – הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף.
- כל סוגי המבנים כוללים גם עירוב שימושים שנכנסים לפלח לדוגמא: מבנה ציבור + אחסנה

סוגי מבנים והיתרים מחויבים בבקרת מכוני הבקרה

תוספות/שינויים בבניה

סוגי היתרים נוספים הנכללים בהרחבת הפלח היתר לתוספות או לשינויים

החל מיום 01.07.2024

בקשה להיתר לתוספת או לשינויים

ההיתר המקורי עבר בקרה במכון בקרה

לא עבר בקרת מכון בקרה, התוספת לא נדרשת למכון בקרה

חורג מתכולת המבנים המחויבים במכון בקרה
התוספת לא נדרשת למכון בקרה

המבנה לאחר התוספת/השינויים הינו מסוג
המבנים המחויבים בבקרת מכון בקרה

ניתנה תעודת גמר,
התוספת לא נדרשת למכון בקרה

טרם ניתנה תעודת גמר למבנה

ההיתר מחויב בבקרת מכון בקרה

דוגמא לביצוע תוספות או שינויים בהיתר בניה

בניין בהקמה מוגשת בקשה להיתר לתוספת של עוד 10 מטר בגובה:

אם בהיתר הראשון **לא בוצעה** בקרה במכון בקרה, **הבקשה עבור** ההיתר לתוספת **לא תהיה במכון בקרה**. ❌

אם בהיתר הראשון **בוצעה** בקרה במכון בקרה, ועדין לא הונפקה תעודת גמר והמבנה בכללותו עומד בתכולת מכוני בקרה - **על הבקשה להיתר חלה חובת בקרה במכון בקרה**. ✅

סוגי מבנים והיתרים מחויבים בבקרת מכוני הבקרה

מבנה שחלה עליו חובת בקרה אולם הוא מוגש במספר היתרים נפרדים

סוגי ההיתרים נוספים הנכללים בהרחבת הפלח

החל מיום 01.07.2024

מבנה שחלה עליו חובת בקרה אולם הוא מוגש במספר היתרים

היתר להקמת
קומות מגורים

מבנה הנכלל בעבודת מכוני בקרה וההיתר מוגש במספר בקשות נפרדות. כל אחד מההיתרים יידרש בבקרה במכון בקרה. (בהתאם לתכולה במועד הגשת הבקשה להיתר)

היתר להקמת
קומות מסחר

היתר להקמת
קומות מרתף

דיפון - יידרש בבקרה במכון בקרה רק אם הוא חלק מהמבנה העתידי שיוגש בהמשך. (החל מיולי 2024)

מקרים משולבים

עירוב שימושים הכוללים שימוש
הכלול בתכולת מכוני בקרה ושימוש
שאינו כלול בתכולת מכוני הבקרה



הבקשה לא תידרש לבקרה
במכון בקרה

מספר מבנים נפרדים בהיתר
אחד שאחד מהם אינו כלול
בתכולת עבודת מכוני בקרה



הבקשה לא תידרש לבקרה
במכון בקרה

לכל השימושים כולל עירוב שימושים:

- מחלקה סיעודית בבית אבות או בית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012
- בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונופש ובריכת שחייה באתר אירוח או לינה המיועדת לשימושם של יותר מארבע יחידות אירוח.
- מקוואות
- מרחצאות
- בריכת זרמים ציבורית
- פארק מים, מגלשות מים

שימושים שיש לקבל גם אישור של

בייעודים הבאים לא כולל עירוב שימושים:

- מבני חינוך
- מוסדות רווחה (מוסדות ומרכזי יום המפוקחים ע"י משרד הרווחה- מסמך מנחה של פקע"ר)

שימושים שיש לקבל גם אישור של

לכל השימושים והייעודים כולל עירוב שימושים:

(א) בניין המשמש לאחסנה.

(ב) קניון.

שלב ההיתר – החלטת ועדה - הפנייה למכון בקרה וגם לגורם מאשר

תכולת בקרה במכון בקרה	אישור רשות הכבאות	אישור פיקוד העורף	אישור משרד הבריאות
מבנה מגורים 6 יחידות דיור ויותר בבניין בן 2 קומות לפחות שגובהו עד 42 מטרים.			
מבנה משרדים ששטחו הכולל עולה על 100 מ"ר שגובהו עד גובה 42 מטרים			
מבנה מסחר ששטחו הכולל עולה על 100 מ"ר שגובהו עד גובה 42 מטרים.	קניון (לכל השימושים והייעודים, כולל עירוב שימושים)		
מבנה אחסנה שטחו הכולל עולה על 100 מ"ר שגובהו עד גובה 29 מטרים. ולמעט: מחסן הכולל מטען אש גדול כהגדרתו בתקנה 3.1.1.1 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר; מחסן המיועד להכיל חומר מסוכן הנדרש להיתר רעלים לפי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.	כל בניין המשמש לאחסנה (לכל השימושים והייעודים, כולל עירוב שימושים)		
מבנה ציבור שטחו הכולל עולה על 100 מ"ר וגובהו עד 29 מטרים. (לא כולל בתי חולים, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות)	מבני חינוך מוסדות רווחה (מוסדות ומרכזי יום המפוקחים ע"י משרד הרווחה- מסמך מנחה של פקע"ר) (ביעודים אלה, לא כולל עירוב שימושים)	מחלקה סיעודית בבית אבות (כהגדרתו ברישוי עסקים) או בית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונופש מקוואות מרחצאות בריכת זרמים ציבורית, פארק מים, מגלשות מים (לכל השימושים, כולל עירוב שימושים)	

עבודת הועדה בהליך רישוי עם מכון בקרה

החלת החובה הוא מועד הגשת הבקשה להיתר

החל מ 01.07.2024

הגשת בקשה להיתר ברישוי זמין



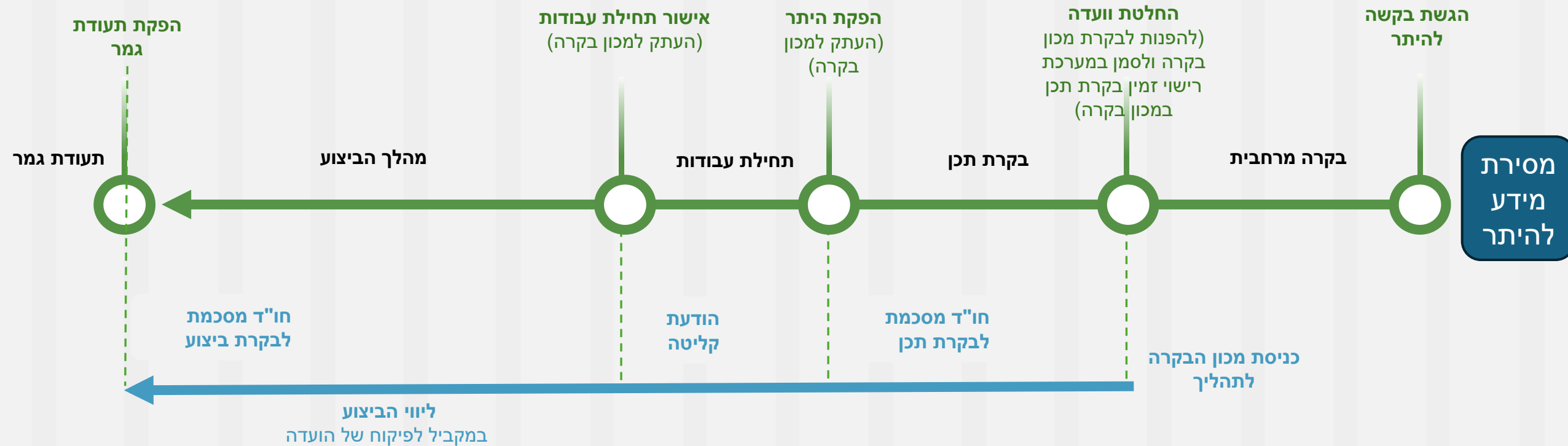
לא עמדה בתנאים מוקדמים

המועד הקובע יהיה תאריך הגשת הבקשה
במערכת רישוי זמין שבעקבות אותה הגשה
הבקשה להיתר עמדה בתנאים המוקדמים

עמדה בתנאים מוקדמים

המועד הקובע הוא תאריך הגשת
הבקשה במערכת רישוי זמין

מתי נפגוש את מכון הבקרה בהליך הרישוי?



שלב המידע- מה נציין בתיק המידע:

במידה ולפי מהות הבקשה יש צורך בהתקשרות עם מכון בקרה, יש לכתוב בתיק המידע:

בקרת תכן תתבצע במכון בקרה – לאחר החלטת ועדה יש להתקשר עם מכון בקרה

**תנאי לאישור תחילת עבודות – הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות
וקליטת בקשה לבקרת ביצוע**

תנאי לתעודת גמר- חוו"ד מסכמת תקינה לבקרת ביצוע ממכון הבקרה

הודעה גנרית במערכת רישוי זמין

לתשומת לבך,

המועד הקובע לעניין חובת בקרה במכון בקרה הינו 01.07.2024, ובהתאם לקבוע בתקנה 7 לתקנות רישוי הבניה - מועד הגשת הבקשה וקליטתה במערכת רישוי זמין. להלן טבלאות המפרטות את תכולת המבנים אשר מחוייבים בבקרת תכן ובקרת ביצוע במכוני הבקרה, בהתאם לתיקון תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) (תיקון), התשפ"ד-2024. כניסת סוגי המבנים תתבצע בשתי פעימות: פעימה ראשונה 01.07.2024 ופעימה שניה 01.01.2025. במקרים אלה לאחר החלטת ועדה על עורך הבקשה לבחור במערכת רישוי זמין את מכון הבקרה איתו התקשר היזם. יש לשים לב כי, במסגרת התקנות, נקבעו סוגי בניינים הנדרשים בבקרה גם אצל גורם מאשר בהתאם למפורט בטבלאות הבאות:

מבנים לגביהם חלה חובת בקרה החל מחודש יולי 2024

שימוש	אישור כבאות	אישור פקע"ר	אישור בריאות
מגורים מ-6 יחידות דיור ומעלה בבניין בן 2 קומות לפחות שגובהו עד 42 מ' וכולל עירוב שימושים	בתקופה שבין 1.7.24 - 31.12.24 מבנה רב קומות שגובהו עד 42 מסר לרבות מבנה הכולל עירוב שימושים של מבנה ציבורי, משרדים, מסחר	בתקופה שבין 1.7.24 - 31.12.24 לכל סוגי מרפאות ככל שמתוכננות בכל מבנה	לכל השימושים ללא מגבלה של זמן: <ul style="list-style-type: none"> מחלקה סיעודית בבית אבות או בית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשל"ב-2012 בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונפש ובריכת שחייה באתר אירוח או לינה המיועדת לשימושים של יותר מארבע יחידות אירוח, מקוואות מרחצאות בריכת זרמים ציבורית, פארק מים, מגלשות מים
מבנה עד גובה 29 מסר ששטחו הכולל יותר מהקבוע בתקנה 18א(2) לתקנות רישוי הבניה 2016, והוא אחד מאלה: <ul style="list-style-type: none"> מבנה ציבורי (בנין המשמש לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט ולמעט מוסדות להשכלה גבוהה, בתי הולדים ומעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965 למגורי אנשים עם מוגבלות כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998. משרדים ומסחר למעט קניון 			
בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה,			
ביצוע תוספות או שינויים בהיתר בנייה שהחלה לגביו בקרה של מכון בקרה אך טרם הוצאה לגביו תעודת גמר ובלבד שהבניין הכולל את התוספות או השינויים הוא מסוג הבניינים שלגביהם חלה חובת בקרה של מכון בקרה.			

מבנים לגביהם חלה חובת בקרה החל מחודש ינואר 2025 (בנוסף למבנים לגביהם חלה כבר חובת בקרה)

שימוש	אישור כבאות	אישור פקע"ר	אישור בריאות
מסחר לרבות קניון, ומשרדים בבניין שהפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 42 מטרים;	בתקופה מיום 1.1.2025 - 31.12.2025 קניון	<ul style="list-style-type: none"> מבני חינוך מוסדות רווחה 	לכל השימושים ללא מגבלה של זמן: <ul style="list-style-type: none"> מחלקה סיעודית בבית אבות או בית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשל"ב-2012 בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונפש ובריכת שחייה באתר אירוח או לינה המיועדת לשימושים של יותר מארבע יחידות אירוח, מקוואות מרחצאות בריכת זרמים ציבורית, פארק מים, מגלשות מים
מבנה ציבורי : בהתאם לקבוע ביולי 2024 אך בתוספת מוסדות להשכלה גבוהה			
מבנה אחסנה, שאינו בבניין שהוא בגדר בניין רב קומות ולמעט: <ul style="list-style-type: none"> מחסן הכולל מטען אש גדול כהגדרתו בתקנה 3.1.1.1 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר; מחסן המיועד להכיל חומר מסוכן הנדרש להיתר רעלים לפי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993. 	בתקופה מיום 1.1.2025 - 31.12.2025 <ul style="list-style-type: none"> בנין המשמש לאחסנה 		

אין באמור לעיל בכדי לגבור על החוק או התקנות ויש לפעול בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה או רשות הרישוי ובהתאמה לחוק ולתקנות לנושא מכוני הבקרה החלים במועד הגשת הבקשה

שלב ההיתר – החלטת ועדה

בהחלטת הועדה / ר"ר יקבע באופן סופי בהתאם לנתוני הבקשה להיתר שאושרה (התאמה לתכולת עבודת מכוני בקרה) היכן תתקיים בקרת התכן. יתכנו 3 מצבים:

בקרת תכן במכון
בקרה + אישור
גורמים מאשרים

הפניית מבקש
ההיתר, לביצוע בקרת
תכן במכון בקרה וגם
לקבלת אישור
מהגורמים המאשרים
הרלוונטיים

בקרת תכן במכון
בקרה בלבד

הפניית מבקש
ההיתר, לביצוע בקרת
תכן במכון בקרה

בקרת תכן ללא מכון
בקרה - אישור גורמים
מאשרים

הפניית מבקש ההיתר,
לקבלת אישור
מהגורמים המאשרים
הרלוונטיים

כאשר הבקשה המאושרת מתאימה לתכולת מכוני בקרה
חובה להפנות את המבקש לבקרת תכן במכון בקרה

לוועדה/רשות הרישוי **אין שיקול דעת** האם להפנות למכון בקרה
או לא

להקפיד על נוסח החלטת רשות רישוי בהתאם לנדרש בתקנה 42(ב) לתקנות רישוי בניה.

אין לדרוש בהחלטה תנאים נוספים והשלמות לשלב בקרת התכן ובכלל זה מגורמים פנימיים ברשות המקומית!!!

כשהבקשה עוברת לשלב התכן הוועדה יוצאת מהתמונה עד קבלת הודעת מכון בקרה ודוח עורך בקשה!

שלב ההיתר – החלטת ועדה - דגשים לכתיבת נוסח החלטת ועדה/ר"ר

כללי – נוסח ההחלטה בהתאם למפורט בתקנה 42 לתקנות רישוי בניה

בהליך רישוי מלא (ללא הקלות) - אין לדרוש או לבצע שינויים מרחביים לאחר קבלת החלטה ברשות הרישוי.

בהליך רישוי עם הקלות - אם הוועדה מחליטה שיש לבצע שינויים מרחביים, יש לפרט את השינויים המרחביים ולסמן במערכת רישוי זמין "אישור הבקשה בתנאים".
המהנדס יאשר בתוך 30 ימים, שהבקשה תוקנה מבחינה מרחבית כנדרש.
אם הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ללא שינויים מרחביים, יש לסמן במערכת רישוי זמין "אישור הבקשה". הבקשה עוברת לסטטוס בקרת תכן.
משלב זה אין לדרוש לבצע שינויים מרחביים בתוכנית שאושרה.

שלב ההיתר – החלטת ועדה- דגשים לכתיבת נוסח החלטת ועדה / ר"ר

□ אין לשלוח את הבקשה או את עורך הבקשה לתאגיד המים – מכון הבקרה יתכלל את העבודה מול תאגידי המים בהתאם לנוהל כנקבע בין מנהל התכנון לרשות המים:

https://www.gov.il/he/pages/activities_water_sewage-corporation

□ אין לשלוח את הבקשה או עורך הבקשה בשלב זה לאישור של היחידות הסביבתיות. היחידות הסביבתיות תסיימנה את הבדיקה שלהן ככל הנדרש בשלב הבקרה המרחבית. יש לפעול בהתאם לנוהל הבא:

https://www.gov.il/he/pages/procedure_environmental_units

נוסח החלטת ועדה- תנאים רלוונטיים להשלמת בקרת תכן

תנאים למתן היתר:

□ קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה

תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52

□ קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק (יש לפרט

את הגורם הרלוונטי ככל ונדרש בהתאם לתרשימים שלעיל)

○ אישור הג"א

○ אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

○ אישור משרד הבריאות

○ **אישור המשרד להגנת הסביבה**

יש לסמן את האישורים הנדרשים בהתאם למבנה שאושר,

מועד הגשת הבקשה להיתר ולתכולת עבודת מכון הבקרה.

להוסיף תנאים בהיתר לשלב תחילת עבודות ותעודת גמר

מעבר לשלב התכן במערכת רישוי זמין

לאחר החלטת הועדה / רשות הרישוי יש לקדם את הבקשה במערכת רישוי זמין באופן הבא:

בקשתך להיתר בנייה או לשימוש במקרקעין מס' 4211710908-1 ברשות הרישוי ועדת בדיקות מאושרת בתנאים:
- אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן
- הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים
- תשלום האגרות ההיטלים והתשלומים האחרים או מתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים

החלטת הוועדה המקומית

*** מספר ישיבה**

*** תאריך ישיבה** 01/01/2019

*** החלטת וועדה/ פרוטוקול**
בחירת קבצים

פירוט החלטה: הבקשה מאושרת בשלב זה

*** היכן תבוצע בקרת התכן?**
רשות רישוי מכון בקרה

צרופות נוספות

בחירת בקרת תכן במכון הבקרה, לאחר חתימה על הטופס לא יתאפשר לשנות את הבחירה

*** שם מסמך**

צירוף מסמך

הוסף צרופה

מסמכים נדרשים לצורך המשך תהליך הרישוי

הצרופות הנדרשות לשלב בקרת התכן

ניתן לדרוש מסמכים נוספים על פי הצורך

הוספת דרישה למסמך חדש

צרופות נדרשות לבקשה לתחילת העבודה

במידה ויש צורך באישור גורם נוסף (לדג' משרד הבריאות) - ניתן לדרשו כאן

שלב ההיתר – בקרת תכן

- ביצוע בקרת תכן במכון הבקרה (ההליך זהה מבחינת רשות הרישוי גם אם יש צורך באישור גורם מאשר נוסף).
- במידה ובקרת התכן מבוצעת במכון בקרה ובנוסף נדרש גם אישור גורם מאשר מסוים, עורך הבקשה מחויב להגיש למכון הבקרה גם **אישור הגורם המאשר**. אישור זה יהווה תנאי לקליטת בקשה ולביצוע בקרת תכן במכון בקרה, הנ"ל בנוסף להגשת נספחי התכן הנדרשים.
- מכון הבקרה יערוך בקרת תכן לנספחי התכן שהוגשו לשלב בקרת התכן.

בשלב זה רשות הרישוי יוצאת "מהתמונה" עד לסיום שלב בקרת התכן

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן

בסיום בקרת התכן יעביר מכון הבקרה לרשות הרישוי חוות דעת מסכמת של בקרת התכן

חוות הדעת המסכמת תכלול:

- ❑ חוות דעתם של הבקר המומחה והבקרים המורשים ואישורם ככל שנדרש.
- ❑ פירוט שינויי התכן ההנדסיים במהלך בדיקות התכן.
- ❑ במידה וחוות הדעת אינה תקינה- פירוט של הממצאים, הליקויים והחוסרים.
- ❑ במידה וחוות הדעת תקינה - המלצה לרשות הרישוי בדבר קביעת תנאים בהיתר, תנאים למתן אישור תחילת עבודות, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר, ככל שיידרש (אשר יוטמעו בהיתר המילולי).

חוות דעת מסכמת מכון בקרה תועבר לרשות הרישוי לכתובת מייל ייעודי של הועדה

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן

חוות דעת מסכמת מכון בקרה - בקרת תכן

בקשה להיתר בבנייה או שימוש במקרקעין
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רשות הרישוי <שם רשות רישוי>

פרטי הבקשה והמקרקעין

מהות הבקשה: <השלם מידע>

יישוב: <השלם מידע>

רחוב: <השלם מידע>

מס' בית: <השלם מידע>

גוש: <השלם מידע>

חלקה: <השלם מידע>

מגרש לפי תכנית: <השלם מידע>

מס' בקשה להיתר: <השלם מידע>

שם מכון הבקרה: <השלם מידע>

תוצאות בקרת התכן:

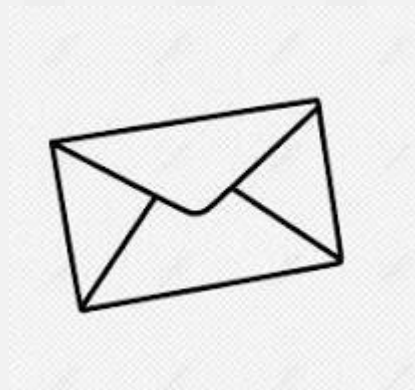
בקרת התכן תקינה – חו"ד זאת מצורפת להמלצת מכון הבקרה כי ביצע בקרת תכן והיא נמצאה תקינה.

בקרת התכן אינה תקינה – כמפורט בחו"ד.

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן

מכון הבקרה יעביר לרשות הרישוי לאחר בקרת התכן באמצעות מייל ייעודי את חוות הדעת המסכמת של בקרת התכן + 4 נספחי תכן ע"י מכון הבקרה בגמר בקרת התכן:
נספח מיגון, נספח בטיחות אש, דו"ח קרקע וביסוס, נספח יציבות

□ במידה ותתקבל דרישה מהוועדה לקבלת נספחי תכן נוספים, על מכון הבקרה להעבירם במייל אל הוועדה בתוך 5 ימי עבודה.



המסמכים יועברו למייל ייעודי לבקרת תכן אשר הועדה פתחה.

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן

שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן (מתקיים באותו אופן עם או בלי מכון בקרה):

הצהרת עורך הבקשה על שינויים מרחביים □

לאחר צירוף דו"ח מכון הבקרה לבקשה, נדרש עורך הבקשה להצהיר באם נערכו שינויים בבקשה להיתר במהלך בקרה התכן (ביחס לבקשה שאושרה בתנאים ע"י רשות הרישוי/ועדה מקומית). לאחר הזנת ההצהרה במערכת רישוי זמין היא תחזור לרשות הרישוי (במערכת רישוי זמין - 'שלב סיכום הבקשה').

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן

שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן :

בחינת השינויים המרחביים על ידי מהנדס הועדה □

המהנדס יבחן אם השינויים המרחביים שנערכו בבקשה עומדים בתנאי ההחלטה.

סיכום הבקשה

***עליך לבחור אחת מאפשרויות הבאות:**

אישור דו"ח עורך הבקשה ומעבר להזנת דרישות תשלום

החזרה לעורך הבקשה לתיקונים ועדכון בקרת תכן

החזרה לעורך הבקשה לתיקונים ועדכון דוח עורך הבקשה

***האם הוגשה ועדת ערר?**

לא כן

המשך

במקרה בו בשל השינויים שנערכו בבקשה היא אינה עומדת עוד בתנאי ההחלטה, יודיע על כך לעורך הבקשה ולמבקש ההיתר בתוך 15 ימים ויציין כי נדרשת הגשת בקשה חדשה להיתר .

העתק הודעה זו יועבר למכון הבקרה (באמצעות מייל)

שלב ההיתר – סיום בקרת תכן ותנאים בהיתר

תנאים בהיתר:

□ חוות הדעת המסכמת **של בקרת התכן** יכולה לכלול המלצה לקביעת **תנאים בהיתר** למתן

אישור תחילת עבודות, למהלך הביצוע ולמתן תעודת גמר.

□ יש לשים לב, כי ייתכן שגם תאגיד המים בהתאם לנוהל עם תאגידי המים יבקש להכניס תנאים

בהיתר לאחר בקרת התכן.

בנוסף חשוב לציין בהיתר:

□ תנאי לתחילת עבודות – הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת

בקשה לבקרת ביצוע.

□ תנאי לתעודת גמר – קבלת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא

נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה

יש להטמיע דרישות אלה בהיתר המילולי

שלב הביצוע – בקשה לאישור תחילת עבודות

מכון הבקרה יודיע באמצעות המייל הייעודי לרשות הרישוי על **התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע**, ויצרף להודעה:

- לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- חוות דעת מכון בקרה לביצוע בשלבים אם הוגשה בקשה לכך.

שלב הביצוע – תחילת עבודה

הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, תחילת עבודות

היתר בנייה או שימוש במקרקעין מספר <מספר היתר>
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רשות הרישוי <שם רשות רישוי>

פרטי הבקשה והמסמכים

מהות הבקשה: <השלם מידע>

יישוב: <השלם מידע> החוב: <השלם מידע> מס' בית: <השלם מידע>
גוש: <השלם מידע> חלקה: <השלם מידע> מגרש לפי תכנית: <השלם מידע>
מס' בקשה להיתר: <השלם מידע> שם מכון הבקרה: <השלם מידע>

פרטי בעל ההיתר

שם בעל ההיתר: <השלם מידע>

אדם פרטי תאגיד גוף סגור/מגויס 261 די לחוק התכנון והבניה או רשות מקומית

מס' ת.ג./ מס' דרכון/ תאגיד: <השלם מידע> טלפון: <השלם מידע>

מייל: <השלם מידע> כתובת: <השלם מידע>

הודעה

אני הח"מ <שם מנהל בקרת הביצוע במכון הבקרה> ת.ג. <השלם מידע> מ.ר. <השלם מידע> טלפון <השלם מידע> מייל <השלם מידע> מנהל בקרת הביצוע במכון הבקרה <שם מכון בקרה> מ.ר. <השלם מידע>, מודיע בזאת לרשות הרישוי/ ועדה מקומית <שם רשות רישוי> על עריכת הסכם התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע בהתאם לתקנה 74 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו-2016 ותקנה 53 לתקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) התשע"ח-2018 (להלן: תקנות מסוני בקרה).

להודעתי זאת מצורפים המסמכים הנדרשים בתקנות מסוני בקרה:

לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט;

חוות דעת מכון הבקרה לביצוע בשלבים אם הוגשה בקשה לכך או שנכתב בהיתר כי על העבודה להתבצע בשלבים כאמור בתקנה 49 לתקנות מסוני בקרה.

העתק הודעתי זאת נמסר לבעל ההיתר, לשורך הבקשה ולאחראי לביקורת על הביצוע.

שם: <השלם מידע>

תאריך: <השלם תאריך>

חתימה: _____

מנהל בקרת הביצוע במכון הבקרה

שלב הביצוע – בקשה לאישור תחילת עבודות

האחראי לביקורת על הביצוע יעביר לרשות הרישוי בנוסף לאישורים הרגילים, גם אישור התקשרות עם מכון בקרה והודעת מכון בקרה על קליטת הבקשה לבקרת ביצוע.

מהנדס הועדה יבדוק את כל החומרים שהועברו לרשות הרישוי ע"י האחראי לביקורת על הביצוע ויוודא, בין השאר, **קיום אישור התקשרות עם מכון הבקרה והודעת מכון בקרה על קליטת בקשה לבקרת ביצוע.**

אישור תחילת העבודות יישלח על ידי המהנדס למכון הבקרה בדוא"ל

שלב הביצוע – תחילת עבודות



אין לתת אישור תחילת עבודות ללא הודעת מכון בקרה על התקשרות

וקליטת בקשה לבקרת ביצוע!

במקרה בו החלה העבודה באתר הבניה ללא אישור תחילת עבודות, יש להוציא צו הפסקת עבודה מידי. העבודה תתחדש לאחר קבלת אישור תחילת עבודות. לוודא ביצע את כל הפעולות הנחוצות והשלמת כל הדרישות של מכון הבקרה לבקרת הביצוע.

למכון הבקרה אין סמכויות אכיפה

שלב הביצוע – מהלך הביצוע

□ **מכון הבקרה** יערוך בקרת ביצוע הנדסית על תהליך הבניה בהתאם לתוכנית הביקורים.

□ **הפיקוח של הועדה** יערוך בקרת ביצוע המרחבית שתכלול בקרה על המרכיבים המרחביים לפי התכניות, ההיתר וההנחיות המרחביות (תקנה 83 לתקנות רישוי בניה) ובהתאם למדיניות הועדה .

שלב הביצוע – מהלך הביצוע

הבדל בין בקרת ביצוע לפיקוח מרחבי

בקרת ביצוע מרחבית	בקרת ביצוע הנדסית	
פיקוח של הועדה	מכון הבקרה	המבצע
<ul style="list-style-type: none">• התאמה לתוכניות ולהיתר• התאמה לתיק המידע• התאמה להנחיות מרחביות• עמידה בתנאים שפורטו על ידי גורמים שאינם קשורים לתכן הבניין	תחומי התכן בהתאם לתוכניות העבודה	על מה מתבצעת

שלב הביצוע – מהלך הביצוע

- מצא מכון הבקרה ליקויים במהלך הביצוע שבתחום סמכותו ושהיזם או מי מטעמו ממשיך בעבודה ללא תיקון הליקויים, יתריע מכון הבקרה בפני מהנדס הועדה לגבי הליקויים יחד עם ציון הסיכון הנשקף מאי תיקון הליקויים.
- מהנדס הועדה יפנה ליזם ויעדכן אותו שאי תיקון הליקויים ימנע ממנו להוציא תעודת גמר למבנה, או לחילופין יפעל להפסקת הבנייה עד לבירור הנושא.

שלב הביצוע – גמר הביצוע

מכון הבקרה ייתן המלצה לרשות הרישוי על מתן תעודת הגמר (חו"ד מסכמת – בקרת ביצוע)

חוות דעת מסכמת מכון הבקרה - בקרת ביצוע

בקשה להיתר בבנייה או שימוש במקרקעין
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רשות הרישוי <שם רשות רישוי>

פרטי הבקשה והמקרקעין

מהות הבקשה: <השלם מידע>

יישוב: <השלם מידע>

רחוב: <השלם מידע>

מס' בית: <השלם מידע>

גוש: <השלם מידע>

חלקה: <השלם מידע>

מגרש לפי תכנית: <השלם מידע>

מס' בקשה להיתר (רישוי זמין): <השלם מידע>

שם מכון הבקרה: <השלם מידע>

תוצאות בקרת הביצוע:

בקרת הביצוע תקינה – חו"ד זאת מצורפת להמלצת מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע והיא נמצאה תקינה.

בקרת הביצוע אינה תקינה – כמפורט בחו"ד.

שלב הביצוע – גמר הביצוע – בקשה לתעודת גמר

אחראי לביקורת על הביצוע יעביר לרשות הרישוי בקשה לקבלת תעודת גמר בנוסף לדרישות הרגילות גם אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה

....

מכון הבקרה יגיש לרשות הרישוי אישור כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה

רק לאחר קבלת בקשה לתעודת גמר מאחראי לביקורת על הביצוע ואישור מכון הבקרה על היות בקרת הביצוע תקינה תנפיק רשות הרישוי תעודת גמר

חומרים באתר מנהל התכנון ודרכי התקשרות

□ קישור למצגות ותרשימים על תהליך העבודה עם מכון בקרה:

https://www.gov.il/he/pages/training_control_institute

□ כתובת מייל מרכז תמיכה:

regulationrshui@iplan.gov.il

תודה!

