

06 ינואר 2025

לכבוד:
מהנדסי וועדות מקומיות
מנהלי מחלקות רישוי בניה
מנהלי מחלקות פיקוח על הבניה

הנדון: הנחיות לעבודה מול מכוני בקרה - עדכון

שלום רב,

סמכויות מכוני בקרה התרחבו החל מתאריך 01.07.2024. כל בקשה להיתר שהוגשה במערכת רישוי זמין החל ממועד זה ונקלטה בוועדה, חובה עליה להיכנס לעבודת מכוני בקרה בהתאם לתכולה המפורטת בתקנות תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018: https://www.gov.il/he/pages/training_control_institute

במידה והתקיימו מספר סבבי הגשה, התאריך הקובע הוא התאריך בו הוגשה הבקשה ונקלטה לבקרה מרחבית בוועדה. יש לשים לב כי, ישנם סוגי שימושים אשר נדרש לבקש גם את אישור הגורם המאשר, וזאת טרם כניסת הבקשה למכון בקרה. יש לציין זאת בהחלטת ועדה/ רשות רישוי.

להלן טבלה מסכמת של המבנים (בנייה חדשה בלבד) המחויבים בבקרה במכון בקרה נכון ל 01.01.2025:

משרד הבריאות	אישור פיקוד העורף	אישור רשות הכבאות	מבנים בקרה במכון בקרה (בנייה חדשה בלבד, לרבות עירוב שימושים)
-	-	-	<p>מגורים</p> <p>רף מינימלי: 6 יחידות דיור ומעלה בבניין בן 2 קומות לפחות</p> <p>רף מקסימלי: עד גובה 42 מ'</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מחלקה סיעודית בבית אבות (כהגדרתו ברישוי עסקים) או בבית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 ▪ בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונופש 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מבני חינוך ▪ מוסדות רווחה (מוסדות ומרכזי יום המפוקחים ע"י משרד הרווחה- מסמך מנחה של פקע"ר) ▪ כאשר מבנים אלה לא במסגרת עירוב שימושים. 	-	<p>מבנה ציבור</p> <p>רף מינימלי: שטח המבנה מעל 100 מ"ר</p> <p>רף מקסימלי: עד גובה 29 מ', ולמעט:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בתי חולים ▪ מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות למגורי אנשים עם מוגבלות.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מקוואות ▪ מרחצאות ▪ בריכת זרמים ציבורית, ▪ פארק מים, מגלשות מים 	-	-	<p>מבנה משרדים</p> <p>רף מינימלי: שטח המבנה מעל 100 מ"ר</p> <p>רף מקסימלי: עד גובה 42 מ'</p>
-	-	קניון	<p>מבנה מסחר</p> <p>רף מינימלי: שטח המבנה מעל 100 מ"ר</p> <p>רף מקסימלי: עד גובה 42 מ'</p>
-	-	כל בנין המשמש לאחסנה	<p>מבנה אחסנה</p> <p>רף מינימלי: שטח המבנה מעל 100 מ"ר</p> <p>רף מקסימלי: עד גובה 29 מ', ולמעט:</p> <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.

הערות:

- הגזרת גובה בנין – בנין שהפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין 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 + משרדים.

בנוסף למצוין בטבלה במקרים הבאים תחול חובת בקרה במכון בקרה למבנים שאינם מוגדרים כ"בנייה חדשה":

ביצוע תוספות או שינויים בהיתר בניה - בתנאים אלו (מצטברים):

- בהיתר הראשון התקיימה בקרה במכון בקרה
- טרם הונפקה למבנה תעודת גמר
- ההיתר השני לאחר התוספות או השינויים, עדיין יהיה מסוג הבניינים שמחויבים בבקרה על ידי מכון בקרה.

מבנה שחלה עליו חובת בקרה, אולם הוא מוגש במספר היתרים:

- מבנה שנכלל בעבודת מכוני בקרה וההיתר הוגש במספר שלבים. כל אחד מההיתרים יידרש בבקרה במכון בקרה. (בהתאם לתכולה במועד הגשת הבקשה להיתר)
- דיפון- יידרש בבקרה במכון בקרה רק אם הוא חלק מהמבנה העתידי שיוגש בהמשך.

להלן מספר דגשים לעבודה עם מכוני בקרה:

1. הזנת החלטת הוועדה במערכת רישוי זמין. במידה ויש דרישה לעמידת הבקשה בתנאים המרחביים, רק לאחר שהושלמו הדרישות יש להעביר את הבקשה לבקרת תכן. יש לוודא במערכת רישוי זמין סימון בקרת תכן במכון בקרה. אין לציין בהחלטת ועדה דרישות שהן חלק מעבודתו של מכון הבקרה.
2. לאחר הנפקת החלטת וועדה ובעת המעבר לשלב בקרת התכן במערכת רישוי זמין, עורך הבקשה נדרש להזין במערכת את חוזה ההתקשרות עם מכון הבקרה ולסמן את מכון הבקרה עימו בחר היום לעבוד. מערכת רישוי זמין תעביר באופן אוטומטי את טופס החלטת הוועדה, תיק המידע ואת תוכנית הבקשה להיתר המעודכנת למכון הבקרה הנבחר.
3. לאחר בקרת התכן במכון בקרה, בהתאם לתקנות 52 ו 53 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו, 2016 (להלן: התקנות), על עורך הבקשה להזין במערכת רישוי זמין את חו"ד המסכמת התקינה של מכון הבקרה, את הבקשה להיתר ואת דו"ח המפרט שינויים מרחביים ככל ונערכו או תצהיר באם לא נערכו שינויים מרחביים. **על בודק ההיתרים או בעל התפקיד הרלוונטי לעניין זה בוועדה לוודא שחו"ד של מכון הבקרה תקינה ומספר הבקשה המופיע בה תואם למספר הבקשה הרלוונטית במערכת רישוי זמין.** במקביל, מכון הבקרה יזין למייל הייעודי לבקרת התכן של הוועדה את חו"ד המסכמת התקינה לבקרת התכן ו-4 מנספחי תכן: מיגון; בטיחות אש; ביסוס; יציבות.
4. התנהלות הוועדה מול מכון הבקרה תיעשה במייל ייעודי אשר נפתח על ידי הוועדות לטובת הנושא. וועדות שלא פתחו מייל ייעודי או שזקוקות לסיוע בנושא מתבקשות ליצור קשר במייל המופיע מטה.
4. בעת הנפקת היתר בניה, על הוועדה להעביר עותק מההיתר גם למכון הבקרה שבחר עורך הבקשה במערכת רישוי זמין, בהתאם לסעיף 61(ד') בתקנות. העברת ההיתר תתבצע ישירות למייל של מכון הבקרה.
5. https://www.gov.il/he/pages/about_control_institute?chapterIndex=6
6. טרם הנפקת אישור תחילת עבודות, קיימת החובה לקבל הודעה מהאחראי לביקורת על הביצוע, על אישור התקשרות עם מכון בקרה, לפי סעיף 76 (א)(2) לתקנות. יש לשלוח למייל של מכון הבקרה הרלוונטי את אישור תחילת העבודות שהופק, בהתאם לסעיף 78(ג') לתקנות.
7. טרם הנפקת תעודת גמר, קיימת חובה לקבל חו"ד מסכמת תקינה של בקרת הביצוע ממכון הבקרה, בהתאם לתקנה 95 לתקנות.

8. לידיעתכם, הוסדרו תהליכי עבודה של מכוני בקרה מול תאגידי מים, יחידות סביבתיות ומעבדות לבניה ירוקה. בנושאים אלה יש לפעול בהתאם לנהלים המפורסמים באתר מינהל התכנון:

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

מול היחידות הסביבתיות - https://www.gov.il/he/pages/procedure_environmental_units

מול מעבדות לבניה ירוקה

https://www.gov.il/he/departments/policies/construction_laboratory_activity_procedure

9. מייל לפניית בנושא מכוני בקרה regulationrshui@iplan.gov.il

בכבוד רב,

אינג' אפרת מחפוד
מנהלת אגף מכוני בקרה