

30 יוני 2024

הנחיות למהנדסי ועדות ויו"רים לגבי חובת בקרת מבנים במכוני בקרה

מטרת מסמך זה הינה להציג את נקודות המפגש המרכזיות של תהליכי עבודת רשות הרישוי עם עבודת מכון הבקרה ולעדכן בנוגע להרחבת תכולת המבנים לגביהם תחול חובת בקרה במכוני בקרה החל מיולי 2024.

א. רקע

1. תיקון מס' 101, הינו תולדה של החלטות ממשלה מס' 469 ו-963, שהתקבלו בעקבות דו"ח ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור, בראשות השופט בדימוס זיילר, וועדת חקירה ממלכתית שהוקמה בעקבות קרות אסון אולמי ורסאי, מאורע טרגי בו נספו 23 אנשים, כתוצאה מכשל מבני הנדסי ברצפת המבנה שהוביל לקריסתה (להלן: "דו"ח זיילר").
2. בשנת 2014, במסגרת תיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 עוגן נושא מכוני הבקרה לבניה בפרק ה'3 לחוק ובו נקבע כי יוקמו מכוני בקרה, גופים מקצועיים (ציבוריים או פרטיים) שמטרתם לערוך הליכים של בקרת תכן ובקרת ביצוע בתחום הבניה.
3. בשנת 2018, החלו מכוני הבקרה לפעול. עפ"י הקבוע בחוק ובתקנות הרישוי המלצתם של מכוני בקרה על מתן היתר בניה, אישור תחילת עבודות ותעודת גמר, מהווה תנאי הכרחי במסגרת הליך הרישוי בסוגי המבנים שנקבעו בחוק. במכוני בקרה מועסקים בקרים ובקרים מורשים לעניין גורמים מאשרים (כבאות, פיקוד העורף ומשרד הבריאות), שהם מורשים לתת את האישור הנדרש במקום אותם הגורמים המאשרים.
4. כיום פועלים 7 מכוני בקרה בעלי רישיון. ניתן למצוא את רשימת המכונים באתר מינהל התכנון: https://www.gov.il/he/Departments/Guides/about_control_institute?chapterIndex=4

ב. הרחבת תכולת המבנים לגביהם תחול חובת בקרה במכון בקרה

1. כיום החוק מחייב חובת הגעה למכוני בקרה רק ביחס לבקשות להיתרים הנוגעות להקמת בניין מגורים חדש (שאינו בניין רב קומות) כהגדרתו של מבנה זה בחוק ובתקנות.
2. בימים אלה יכנס לתוקפו תיקון לתקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) (תיקון), התשפ"ד-2024, שנועד להסדיר בין היתר את הנושאים כדלקמן:
 - (א) הרחבת תחילת החובה לפעול באמצעות מכון בקרה בשתי תקופות, האחת שתחילתה מיום 01.07.2024 והשנייה שתחילתה מיום 01.01.2025.
 - (ב) הסדרת הסמכויות ופעולת הבקרים המורשים בהתאם להרחבת פעילות מכוני הבקרה.

3. להלן פירוט פלח המבנים לגביו תחול גם חובת הגעה למכון בקרה החל מיום 01.07.2024 :

שימוש	01.07.2024	01.01.2025
מגורים	בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר
משרדים ומסחר משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	בנין רב קומות עד 42 מטר כולל קניון
מבנה ציבור משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) , לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) כולל מוסדות להשכלה גבוהה
אחסנה	לא נכלל	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל מחסן הכולל מטען אש גבוה או מחסר המיועד להכיל חומר מסוכן הנדרש להיתר רעלים

ג. הרחבת סוגי ההיתרים עליהם חלה חובת בקרה במכון בקרה

חובת הבקרה תחול על ההיתרים להלן:

- היתר להקמת מבנה חדש בשלמותו
- הקמת מבנה חדש גם אם הוא נעשה במספר היתרים, לדוגמה: היתר ראשון לעבודות חפירה ודיפון (בתנאי שהדיפון הוא חלק מביסוס המבנה), היתר שני הקמת המבנה עד קומת קרקע והיתר שלישי ליתרת המבנה, ובלבד שהמבנה הסופי בכללותו נמצא בסמכות עבודת מכוני בקרה.
- תוספות ושינויים הנעשים לאחר מתן היתר בניה ובתנאי שטרם ניתנה תעודת גמר למבנה ומלבד שהמבנה הסופי בכללותו נמצא בסמכות עבודת מכוני בקרה.

ד. אישור או התייחסות בקר מורשה

במכוני בקרה מועסקים כאמור בקרים ובקרים מורשים לעניין בריאות, הג"א וכיבוי אש, שהם מורשים לתת את האישור הנדרש, במקום הפניית מבקש ההיתר לקבלת אישור משרד הבריאות, הג"א וכיבוי אש.

עם זאת, במסגרת התקנות נקבעו סוגי בניינים שהשימוש או העבודות בהם הותיר את סמכות מתן האישור בידי שר הבריאות, או בידי פיקוד העורף (הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951) או בידי רשות הכבאות. בסוגי בניינים אלו (ראה טבלה מצורפת לפלח של 2024) יידרש עורך הבקשה להמציא את אישור משרד הבריאות או פיקוד העורף או רשות הכבאות לפי העניין טרם הפניה למכוני הבקרה.

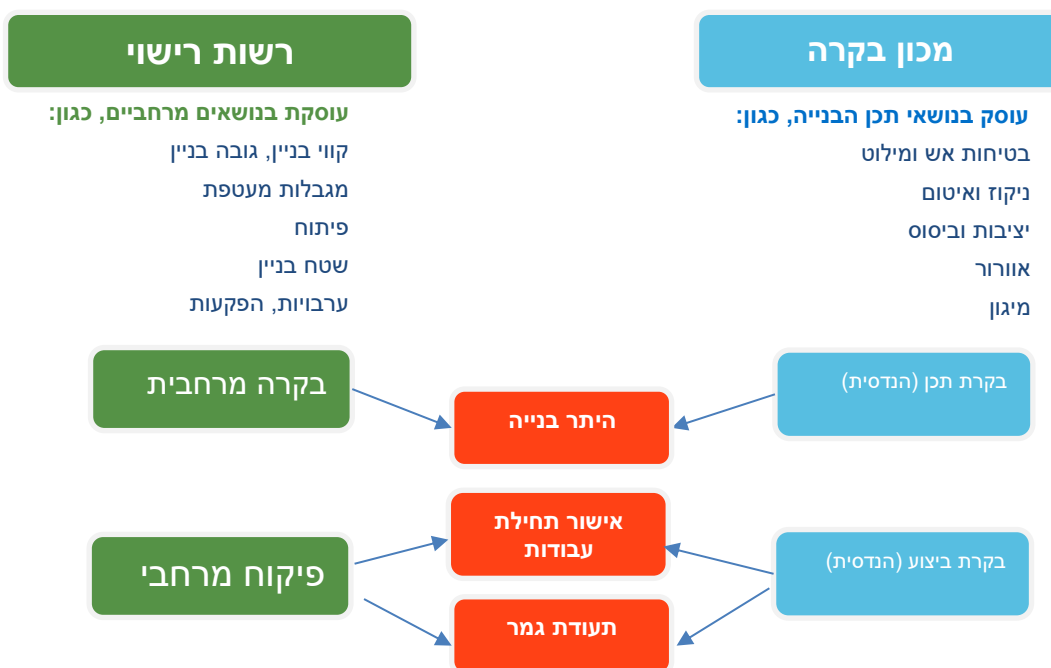
בכל הנוגע להרחבת פלח המבנים החל מיום 01.07.2024, המועד הקובע לעניין הסמכות של בקר מורשה הג"א ובקר מורשה כיבוי אש הינו מועד אישור הבקשה להיתר (החלטת רשות רישוי/ועדה).

בנוסף, במסגרת התקנות נקבעו סוגי בניינים שהשימוש או העבודות בהם יצריך את הבקר המורשה בתחום הבריאות, או ההתגוננות האזרחית או רשות הכבאות לבקש את התייחסות הגורם המאשר בשלב בקרת התכנון. התייחסות זו תיעשה במסגרת הליך בקרת התכנון במכונני הבקרה. לאחר הרחבת התכולה לעבודת מכונני בקרה, אין לאף גורם סמכות להוציא את מכונן הבקרה מהתהליך.

ה. תהליך העבודה עם מכונן הבקרה

1. מכונן הבקרה עוסק בבדיקת ההיבטים ההנדסיים של המבנה והמגרש כאשר הבקרה המרחבית נשארת באחריותה של רשות הרישוי, בהתאם לסכמה להלן:

2. שלבי עבודת מכונני הבקרה



2.1. בשלב המידע-

כל המידע שמתקבל יועבר למכונן הבקרה ישירות ממערכת רישוי זמין, לאחר שעורך הבקשה יבחר את מכונן הבקרה עימו בחר היזם לעבוד.

2.2. בשלב הרישוי-

- עריכת בקרת תכנון למסמכי הבקשה להיתר בתחומים שנקבעו בתקנות.
- העברת חוות דעת מסכמת תקינה לבקרת התכנון ממכונן הבקרה לרשות הרישוי, מהווה את אחד התנאים למתן היתר בניה.

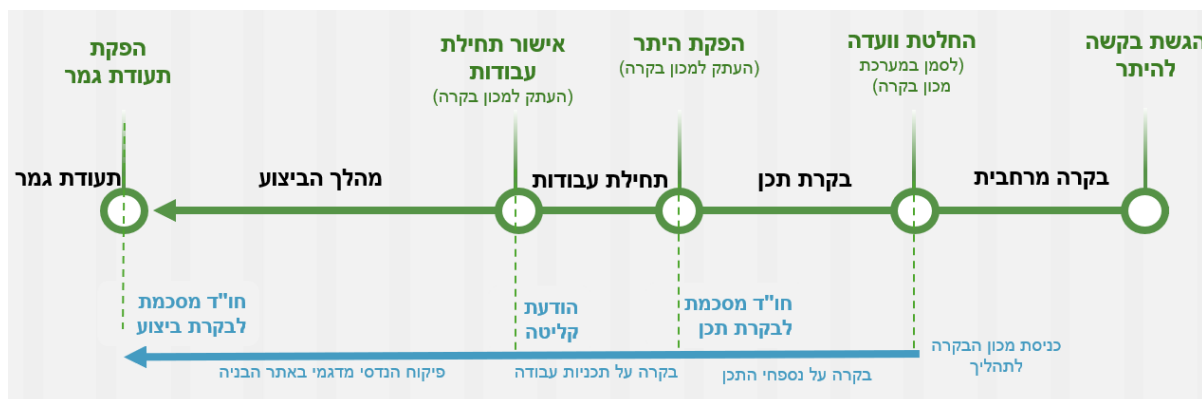
2.3. בשלב אישור תחילת עבודות-

- קליטת בקשה לבקרת ביצוע ועריכת בקרת תכנון לתכניות העבודה.
- הודעת מכונן בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע ותקינות תכניות העבודה, מהווה את אחד התנאים למתן אישור תחילת עבודה.

2.4. בשלב הביצוע-

- עריכת בקרת ביצוע על תהליך הבניה
- העברת חוות דעת מסכמת תקינה לבקרת הביצוע ממכונן הבקרה לרשות הרישוי, מהווה את אחד התנאים למתן תעודת הגמר.

להלן תרשים מסכם בדבר כניסת מכון בקרה להליך רישוי הבניה ותוך ציון המסמכים שעליו להעביר לרשות הרישוי בטרם זו תמשיך את התהליך:



1. דגשים לעבודת הוועדה בתהליך הרישוי לגבי בקשות להיתר לגביהם חלה חובת בקרה במכוני בקרה:

1. שלב המידע

בקשות שהוגשו לקבלת מידע לפני 01.07.2024 ייכנסו לחובת בקרה במכון בקרה בהתאם למועד הגשת הבקשה להיתר.

2. שלב הרישוי

מועד חובת בקרה במכון בקרה הינה בהתאם לקבוע בתקנה 7 לתקנות הרישוי- מועד הגשת הבקשה להיתר ברישוי זמין:

- במידה ונקלטה הבקשה – התאריך הקובע הוא תאריך הגשת הבקשה במע' רישוי זמין.
- במידה ולא נקלטה הבקשה – התאריך הקובע יהיה תאריך הגשת הבקשה במע' רישוי זמין לכתתוגש פעם נוספת ותיקלט.

שלב בקרת התכן לאחר החלטת רשות רישוי/ועדה:

תנאים להיתר ותנאים לבקרת תכן:

- א. יש לוודא שכל הדרישות והתנאים המרחביים הושלמו לפני שהבקשה עוברת למכון בקרה. אין להורות או לאפשר שינויים מרחביים ותיקונים לבקשה לאחר שהבקשה עברה למכון הבקרה. בקרת התכן תבצע במכון הבקרה בלבד לאחר הנפקת החלטת ועדה (ועמידה בתנאים במידה וקיימים).
- ב. החלטת הוועדה או רשות הרישוי לאשר את הבקשה תכלול תנאי למתן ההיתר: אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה (חוו"ד מסכמת לבקרת תכן חיובית).
- ג. לא יינתן היתר בניה אם לא התקבלה חוו"ד מסכמת תקינה של מכון הבקרה.
- ד. אין להפנות בקשה המיועדת למכון בקרה לאישור משרד הבריאות, רשות הכבאות ופקע"ר אלא אם כן מדובר בסוגי בניינים שעפ"י התקנות, השימוש או העבודות בהם הותירו את סמכות מתן האישור בידי שר הבריאות או בידי פקע"ר או בידי רשות הכבאות.
- ה. הפקת היתר - יש לכלול בהיתר את כל התנאים הרלוונטיים המפורטים בחוות דעת מסכמת ממכון הבקרה, ככל שקיימים, לשלב תחילת העבודות, מהלך הביצוע ותעודת הגמר.

3. העברת נספחי התכנון לוועדה על ידי מכון הבקרה

עם סיום בקרת התכנון יעביר מכון הבקרה לרשות הרישוי, באמצעות דוא"ל שישלח לתיבת הדואר הייעודית הקיימת בוועדה המקומית, את ארבעת נספחי התכנון הבאים – נספח ביסוס קרקע, נספח יציבות, נספח בטיחות אש, נספח מיגון. רשות הרישוי אחראית על הורדת הקבצים ושמירתם, ככל שתראה לנכון. במידה ורשות הרישוי מעוניינת בקבלת נספחי תכנון נוספים עליה לפנות באופן מקוון למכון הבקרה, וזה יעבירם לרשות הרישוי כמבוקש תוך 5 ימי עבודה.

מכון הבקרה אינו חותם על נספחי התכנון המאושרים על ידו, חוה"ד המסכמת מתייחסת למספר גרסה בכל אחד מהנספחים. העברת הנספח מכתובת הדוא"ל המזוהה של מכון הבקרה מהווה אסמכתא לאישורו ע"י המכון.

נציין כי על פי התקנות מכון הבקרה מחויב לשמור את כל קבצי הנספחים שאושרו על ידו למשך זמן בלתי מוגבל. היה והמכון יחדל מלהתקיים עליו להעביר את כל הקבצים שברשותו לרשות הרישוי הנוגעת בדבר.

4. בקרת ביצוע- לאחר קבלת היתר ועד שלב תעודת הגמר

- א. לא יינתן אישור תחילת עבודות אם לא התקבלה הודעה ממכון הבקרה.
- ב. לא תינתן תעודת גמר אם לא התקבלה חו"ד מסכמת תקינה לבקרת הביצוע ממכון הבקרה.

ז. הדרכות

בימים אלו מתקיימות הדרכות לוועדות המקומיות לצורך הבנת תהליך העבודה עם מכון הבקרה והטמעתו בעבודה השוטפת. לגבי מועדי ההדרכות יש לעקוב אחר הפרסומים באתר מינהל התכנון.

בברכה,
אינג' אפרת מחפוד
מנהלת אגף מכוני בקרה

על כל שאלה יש לפנות למרכז התמיכה 074-7697777 או service@iplan.gov.il

טבלת לקבלת אישור מגורים מאשר טרם כניסה לעבודה במכון בקרה לשנת 2024

שיומש		רשות הכבאות		פקוד העורף		משרד הבריאות	
שיומש	התייחסות	אישור	התייחסות	אישור	התייחסות	אישור	התייחסות
מגורים מ-6 יחידות דיר, ומעלה בבנין בן 2 קומות לפחות שאובה עד 42 מ' לרבות הכלל עירוב שימושים		בתקופה שבין 1.7.24 - 31.12.24 מבנה רב קומות שאובה הכלל עירוב שימושים של מבנה ציבור, משרדים, מסחר	בתקופה שבין 1.7.24 - 31.12.24 מבנים הכללים עירוב שימושים מכל סוג	בתקופה שבין 1.7.24 - 31.12.24 מבנה מרפאות "מרפאה" - כהגדרתה בסעיף 34(ג) לפקודת בריאות העם שמפעילה קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי (תקנות ההתנתקות האזרחית (מפרטים לביית מקלטים)) ללא מגבלת זמן; מבני חינוך מוסדות רווחה (מוסדות ומרכזי יום המפוקחים ע"י משרד הרווחה- מסמך מנהה של פקע"ר)	לכל השימושים ללא מגבלה של זמן: קניין מחלף שיש בו טיפול במזון ואיסל"ז; כהגדרת בחוק הדיר המזון, תשע"ב-2012 בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונפש ובריכת שחייה באזור אירוח או ליגה המיועדת לשימוש של יותר מארבע יחידות אירוח, מקומות מרחצאות בריכת זרמים ציבורית, פארק מים, מגלשות מים	לכל השימושים כולל עירוב שימושים ללא מגבלה של זמן: מחלקה סיעודית בבית אבות או בית דיר מוגן כהגדרת בחוק הדיר המזון, תשע"ב-2012 בריכת שחייה המיועדת לציבור הרחב למטרות ספורט ונפש ובריכת שחייה באזור אירוח או ליגה המיועדת לשימוש של יותר מארבע יחידות אירוח, מקומות מרחצאות בריכת זרמים ציבורית, פארק מים, מגלשות מים	לכל השימושים ללא מגבלה של זמן: מכון למכשיר מיוחד כהגדרת בתקנה 1 לתקנות בריאות העם (מכשירים רפואיים מיוחדים), התשנ"ד-1994 ומכון דימות; אולם או גן לשמחות ואירועים; בניה הנמצאת באזור מגן כהגדרת בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה-1995; מרפאה אונקולוגית, מרפאת דיאלזה וכן מרפאה שבה מתבצעות פעולות של כירורגיה קטנה או ביטנית כמשמעותן בתקנות בריאות העם (רישום מרפאות), התשמ"ז-1987; תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב);
מבנה עד גובה 29 מטר שטחו הכולל יותר מ-100 מ"ר והוא אחד מאלה: מבנה ציבור (בנין המשמש לשימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט למעט מוסדות להשכלה גבוהה, בתי חולים ומעון כהגדרת בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965 למגורי אנשים עם מגבלות כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות, התשנ"ח-1988 משרדים ומסחר למעט קניין							