מרכז הנדל"ן

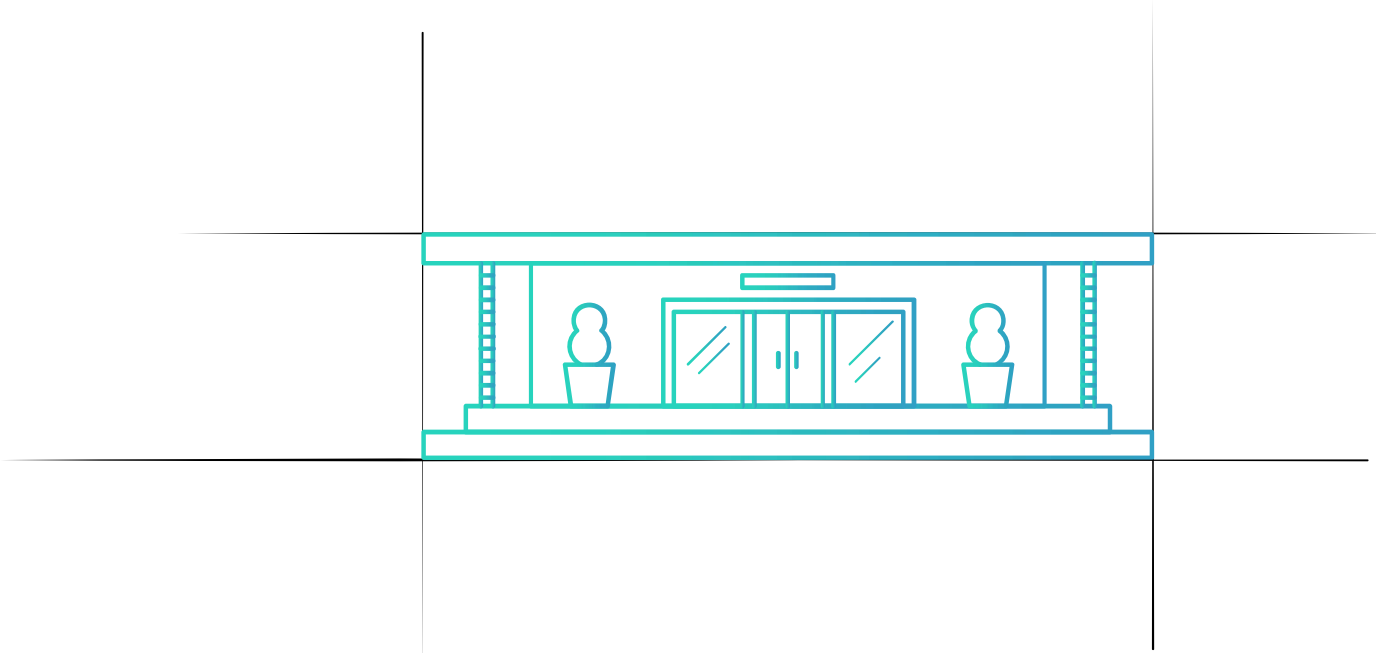
שילוב מכוני הבקרה בהליך הרישוי, חובה או זכות?

גיל שטיין

מנכ"ל מכון בקרת הבניה הישראלי.

יו"ר חטיבת מכוני הבקרה בלשכת המסחר ת"א

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם



שילוב מכוני הבקרה בתהליך הרישוי
חובה או זכות

גיל שטיין, מהנדס אזרחי
יו"ר חטיבת מכוני הבקרה בלשכת המסחר ת"א
מנכ"ל מכון בקרת הבניה הישראלי מקבוצת מילגם

נובמבר 2021

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מי אנחנו ?

3	25	92	3760
שנות וותק	לקוחות	פרוייקטים	יחידות דיור

יושרה, אחידות
יעילות ומקצועיות

ביצוע בקרה מבלי להקל
ראש אך גם ללא החמרת יתר

הימנעות מסיבוכים , טעויות
וחוסר תיאום בתכנון וביצוע

יעילות בביצוע פעילות הבקרה כדי
למנוע תשלומים נוספים ומיותרים למזמין

יישום הוראות סטטוטוריות
שנקבעו בחוק ובתקנות

רמת שירות אישי גבוהה
שותפות מלאה להצלחת הפרויקט

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מאיפה באתם לנו ?

2001	2003	2014	2018	6.7.21
אסון ורסאי	ועדת זיילר	תיקון 101	תיקון 122	חובת בקרה

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מה היעוד של מכון הבקרה ?

- הבטחת בטיחות המבנים בישראל
- הבטחת איכות התכנון והבניה
- הפחתת הנטל הרגולטורי בתהליכי הרישוי

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מי אחראי על מכוני הבקרה ?

הרשות הלאומית להסמכת מעבדות
Israel Laboratory Accreditation Authority

פעילות פקוח

ISO/IEC 17020:2012

תעודת הסמכה מס' 368
מכון בקרת הבניה הישראלי בע"מ
כתובת אתר ייחוס: רח' הסיבים 47, פתח-תקוה, 4585800

עד יום: 12.03.2022

14.11.2019

אתי פלר
מנכ"ל
הרשות הלאומית להסמכת מעבדות

Date of signature 14/11/2019

Page No. 1 of: 6

מדינת ישראל
משרד האוצר - מינהל התכנון

מתוקף סמכותי לפי פרק ה'3 לחוק התכנון והבניה מוענק בזאת

רישיון

להפעיל ולשמש מכון בקרה
למכון בקרת הבניה הישראלי בע"מ

אשר הוסמך ע"י הרשות להסמכת מעבדות, לשמש כמכון בקרה
לביצוע בקרת תכן ובקרת ביצוע

מס' התאגיד: 515512176 מען: 49 הסיבים ישוב: פתח תקווה

הרישיון תקף עד לתאריך
12.10.2022
והינו כפוף לתנאים אלה:

1. רישיון זה ניתן לעניין בקשות להיתרים שעניינו הקמת בנין מגורים חדש לפי סעיף 158ו לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - התוקן);
2. המכון ירשה למעול בכל שטח מדינת ישראל;
3. תוקפו של רישיון זה לתקופה שנקבעה בו, והוא מותנה בכך שלמכון קיימת הסמכה על ידי הרשות להסמכת מעבדות. אם יפקע תוקפה של הסמכה זו או שהיא לא תחודש, מכל סיבה שהיא, לא יהיה כל תוקף לרישיון זה;
4. בעל תפקיד במכון בקרה יקיים את ההסדר למניעת ניגוד עניינים, אם נערך לגביו, לפי תקנה 10 לתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018 (להלן - התקנות), אי קיומו של הסדר ניגוד עניינים כאמור, כמוהו כהפרה של תנאי הרישיון;
5. אם ניתן למכון הבקרה מענק לפי סעיף 83ו(ה)(2)(ה) לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014, ודה והתקיים אחד התנאים הבאים במהלך תקופה של שנה מיום תחילת רישיון זה, ישיב המכון את סכום המענק שניתן לו בתוך 7 ימים מיום שנמסרה לו הודעה לעשות כן:
א. הרישיון בוטל או התלה לפי סעיף 158ו לחוק;
ב. הוטל על מכון הבקרה עיצום כספי לפי סיפון ו' לפרק ה'3 לחוק;
ג. בעל תפקיד במכון בקרה, כהגדרתו בתקנות, פועל בניגוד לתנאי מתנאי הרישיון;
ד. מכון בקרה קיבל הודעה על ליקויים ומנמים שנמצאו בעבודתו ולא פעל לתיקונם בתוך התקופה שהו"ה האחראי לפי תקנה 87 לתקנות;
ה. מכון הבקרה חדל מלפעול, באופן זמני או קבוע;
6. על המכון למעול בהתאם להוראת החוק והתקנות;

מס' רישיון: 2018-004 ניתן בתאריך: 12.9.2018
הוארך ביום: 12.10.2020

רות שורץ חנוך
סגנית מנהלת מנהל התכנון, רגולציה (תכנון ובנייה)

רישיון זה אינו ניתן להעברה, ויש להציגו במקום בולט בעסק

מנהל התכנון

רישיון הפעלה
ממשרד הפנים

הרשות להסמכת מעבדות

הסמכה ייעודית

מכון בקרת
הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מתי מכון בקרה משתלב בתהליך ?

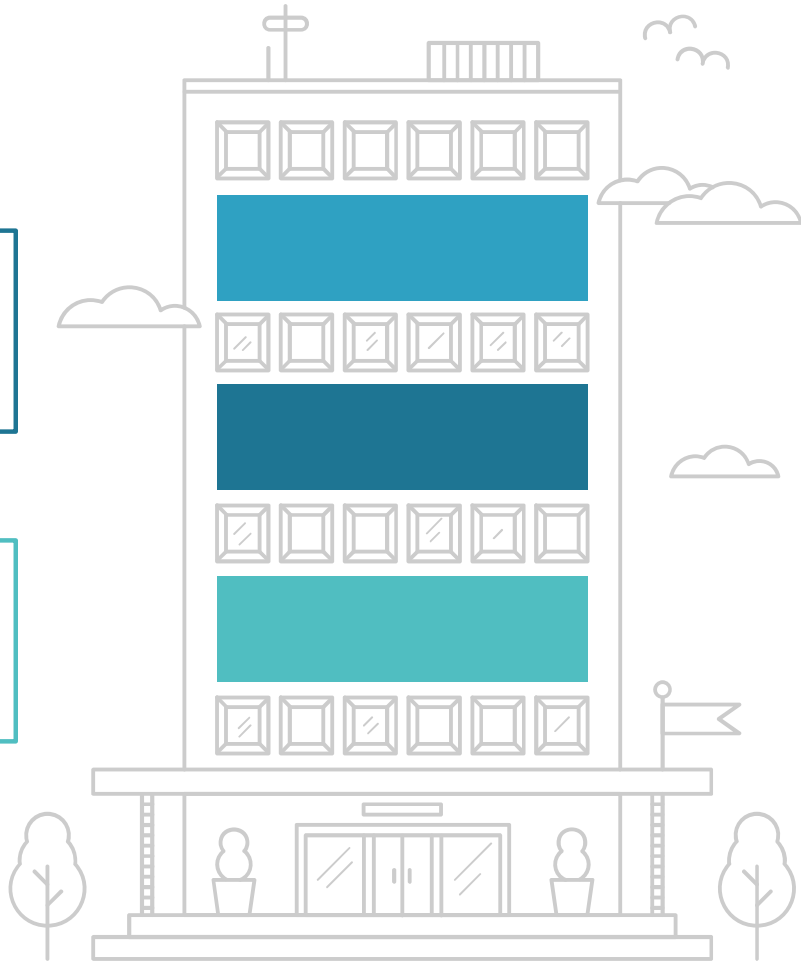
באחריות מכון בקרה — באחריות רשות רישוי

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

אז מה בעצם אתם עושים ?

תהליכי ליבה

- בקרת תכן
- בקרת ביצוע

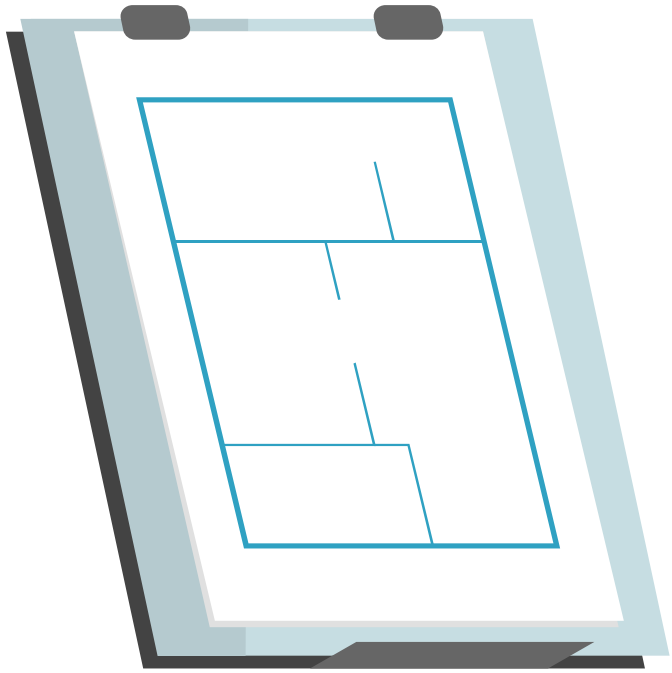


בקרה

- מדגמית
- תהליכית

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

נספחי התכן



בקרה מדגמית

- יציבות
- קרקע וביסוס
- אדריכלות
- ניקוז
- תברואה
- חומ"ס
- איטום
- אוורור

מתן אישורים

- מיגון
- בטיחות אש

בקרה תהליכית

- קרינה
- אסבסט
- נגישות
- חשמל
- אקוסטיקה

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

ליקוי בניה - עלות למשק בשנה

עלות שנתית

1.2 מיליארד

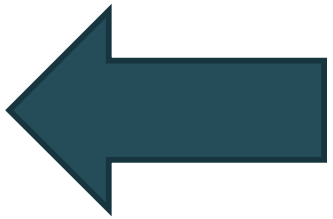
כ- 4,000 תביעות פיצויים בשנה

91% מהתביעות מתקבלות

ממוצע לתביעה – 300,000 ₪

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

חסכון שנתי למשק
כ־600 מיליון ש"ח

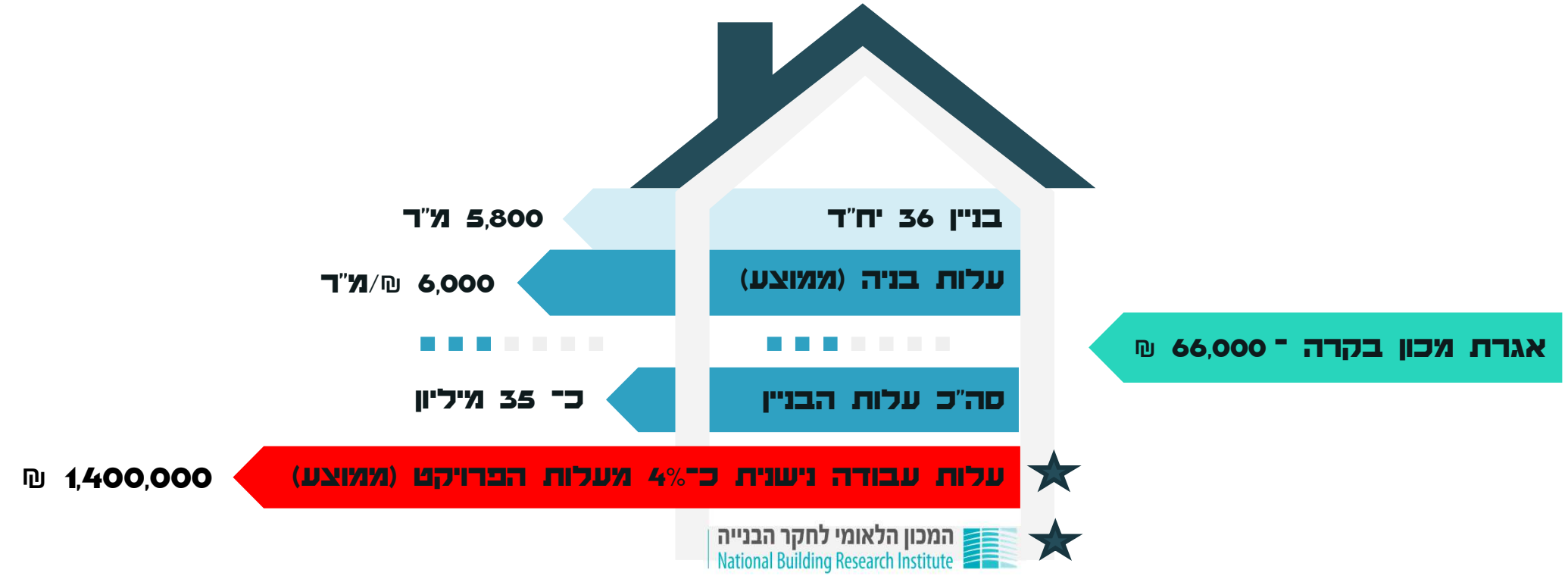


מכון בקרת הבניה הישראלי

הפחתה של
כ־50% מליקויי
התכנון והבניה,
חסכון ליזם !

מכון בקרת
הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

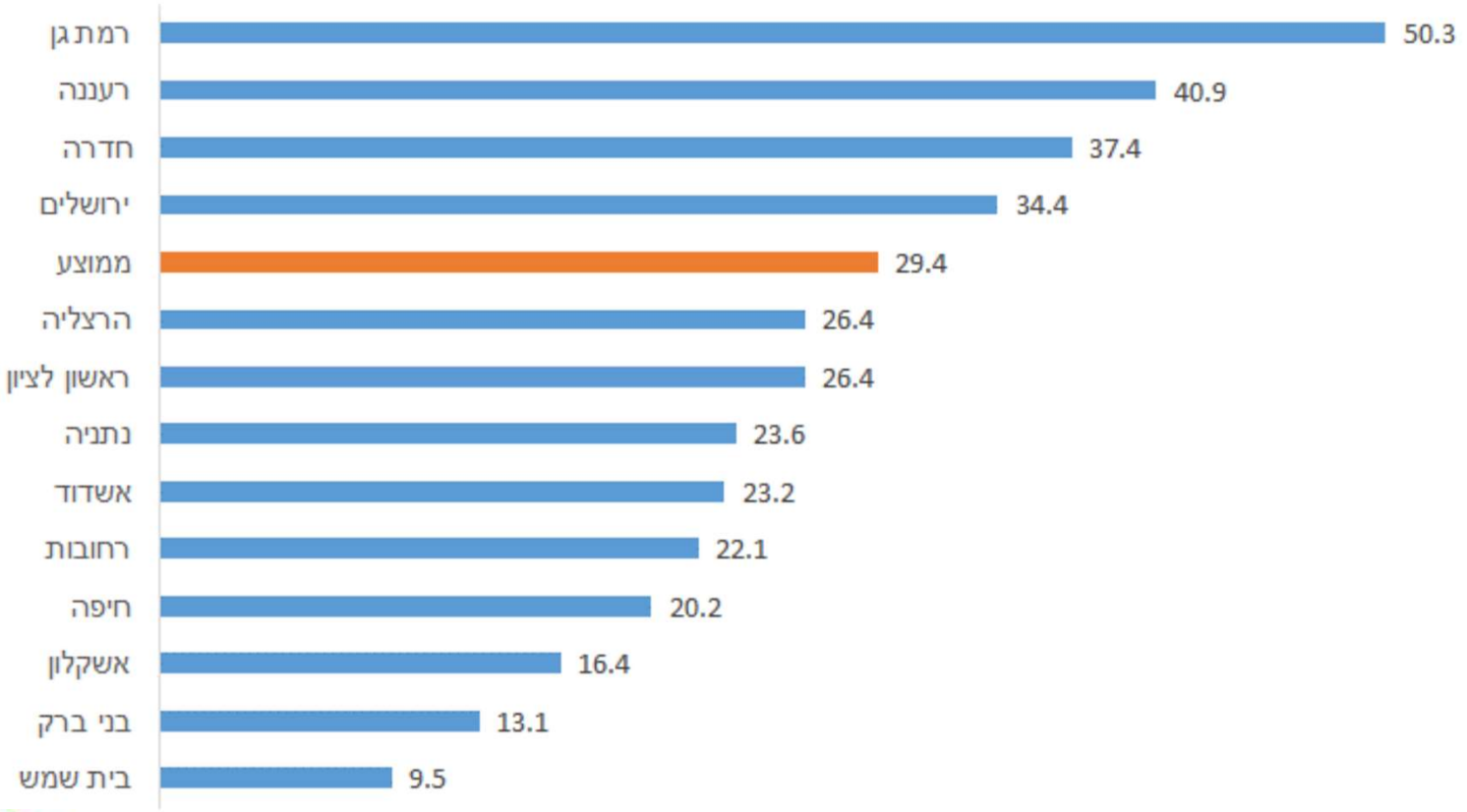
דוגמא – עלויות



מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

זמן בחודשים בין הגשת בקשה להנפקת היתר בניה חדשה

בניה רוויה מעל 6 יח"ד, 2018 - 2019



מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

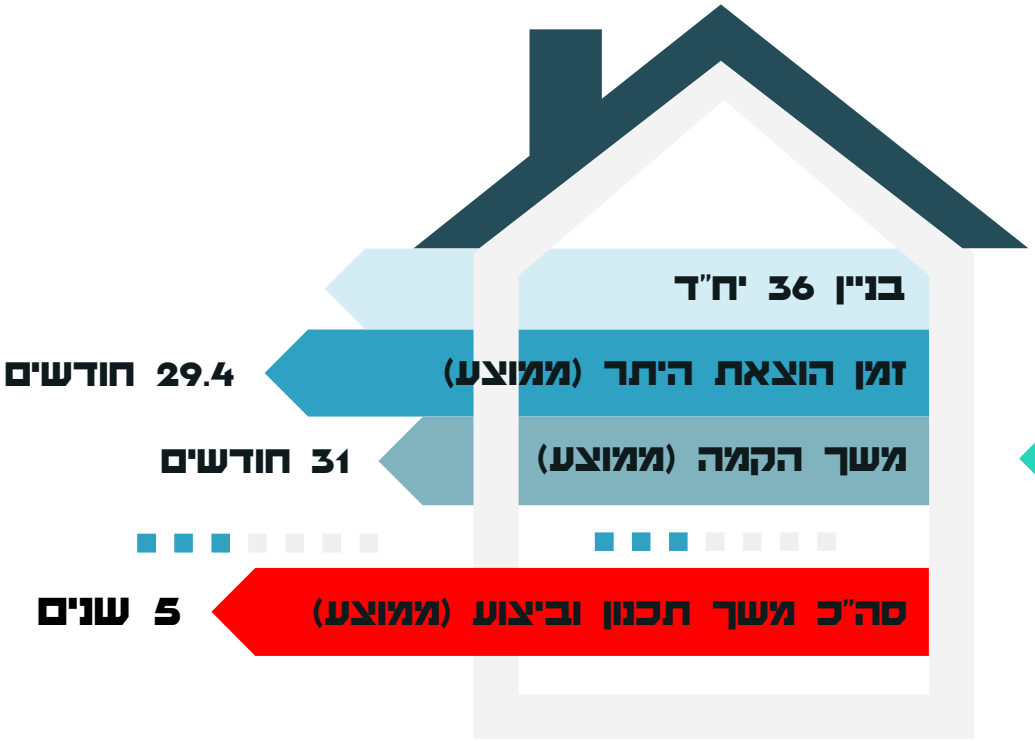
התאחדות הקבלנים בוני הארץ

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לא כולל צמודי קרקע בבנייה עצמית

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

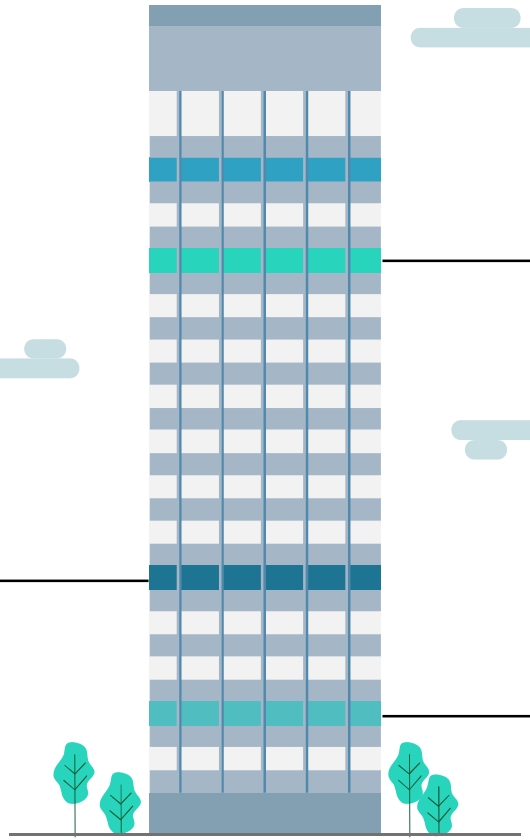
דוגמא – משך



משך בקרת תכן - 30 ימ"ע

מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

אז מה יוצא לי מזה ?



קיצור משך הבניה

הנגרם מהפחתת הצורך
לתיקון טעויות בניה ותוכניות
מתואמות בעליה לקרקע

חסכון בתקציב

נוכח הקטנת היקף עלות
העבודה הנישנית בתיקון
טעויות

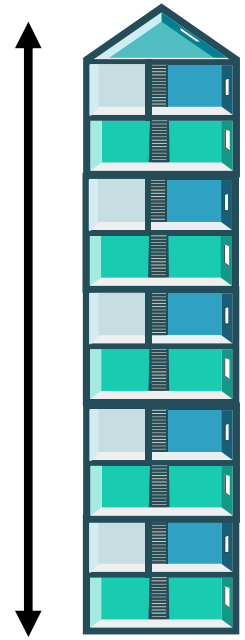
שיפור איכות הבניין

תוכניות לביצוע ברמה
גבוהה ובהתאמה לתקנים,
לחוקים והתקנות

מכון בקרת
הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

אני חייב מכון בקרה ?

שלב א' - חובה



מגורים בלבד
עד 29.0 מ'
+6 יח"ד

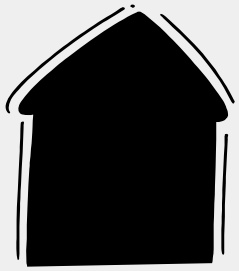
שלב ב' - שנת 2024

- רבי קומות
- מסחרי
- מבנה ציבור
- עירוב שימושים

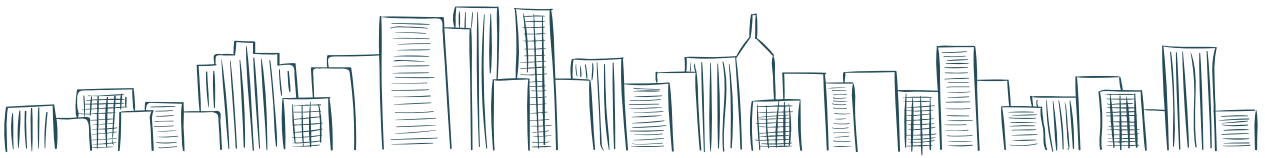
מכון בקרת
הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם

מכון בקרה

חובה ?



זכות?



מכון בקרת הבניה הישראלי
מקבוצת מילגם