



מעז יצא מתוק - האם החששות ממכוני הבקרה היו מוצדקים?

אדריכל, עו"ד ושמאי אסא זהר
מנכ"ל מכון הבקרה אלפא סייט בע"מ

אלפא סייט - מכון הבקרה המוביל בישראל

נבחרת של מהנדסים ואדריכלים
מקצוענים עם תודעת שירות מעולה
בניהולו של אדריכל, עו"ד ושמאי אסא זהר
בעל 25 שנות ניסיון בבקרת התכנון והביצוע



האם החששות ממכוני הבקרה היו מוצדקים

האם מעד יצא מתוק

בקרה וולונטרית

1.4.18

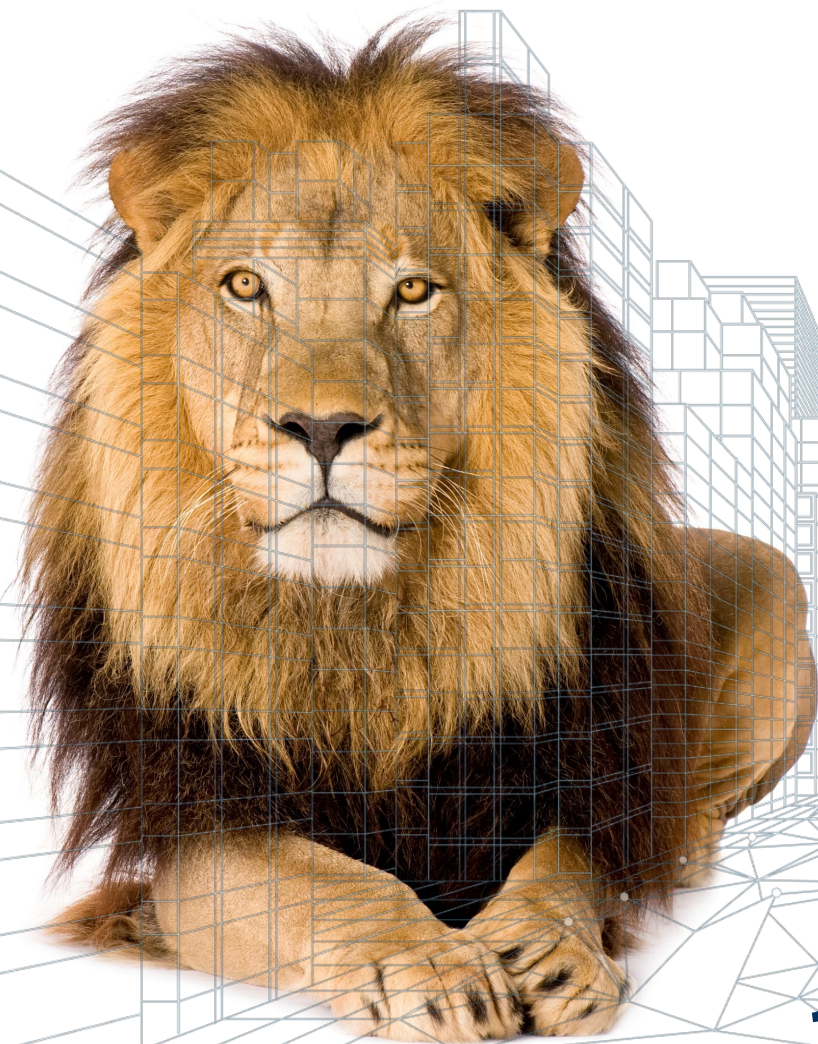
בקרת חובה למגורים (גבוה)

6.7.21

בקרת חובה לכל הקטגוריות

1.1.24

הניסיון שנצבר ב-4 שנים מאפשר מסקנות



Alpha Site
National Building Control



אלפא סייט
המכון לבקרת הבנייה

מכון הבקרה המוביל בישראל - הדרך הקצרה להיתר בנייה



אלפא סייט בע"מ

מדדים:

- מהירות הבקרה - הדרך להיתר בניה
- ריכוז בקרת התכן ONE STOP SHOP
- איכות התכנון והביצוע
- עזרה בפתיחת חסמים בירוקרטיים
- ההשלכות על שלב הביצוע
- עלויות
- דגשים ותועלות עיקריות



מהירות הבקרה

מכון הבקרה אלפא סייט בדק ואישר
בתוך 10 ימי עבודה בלבד
את פרויקט מצפור ברק בנוף הגליל:
212 דירות ב-4 בניינים

גוש: 16555 / חלקה: 156

פרויקט תמ"א 38/2
ברחוב הרברט סמואל ברשל"צ נבדק ואושר
בתוך 3 ימי עבודה

עפ"י החוק המכון מחויב:
להכין דו"ח ריג'קטים ראשון תוך 15 יום
עבודה

לאשר סופית את התכנ ב30 ימי עבודה סה"כ.

One stop shop (הכל כלול)

אלה הגורמים שמכון הבקרה מחליף:



אישור הנספחים
יציבות וביסוס, אורור, איטום, בידוד



תאגיד המים
התייחסות התאגיד משולבת
בבקרת המכון ומקוצרת
ל 10 ימים

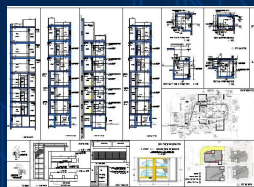


פיקוד העורף
החלפה מוחלטת:
תכנון - היתר - תעודת גמר



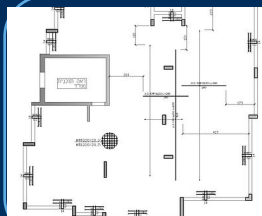
כיבוי אש
החלפה מוחלטת:
תכנון - היתר בניה - ביצוע -
תעודת גמר

היקף ואיכות הבקרה



תכנית ראשית

- תכנית התנוחה של כל אחת מקומות הבניין
- חתכים וחזיתות
- מתאר שטחי בניה
- על גבי תכנית תנוחה



נספח יציבות

- פרשה טכנית
- סכמה סטאטית
- עומסים והשפעות
- הבטחת יציבות כללית
- רכיבי מבנה



נספח ביסוס

- ניתוני הקרקע והאתר
- המלצות לביסוס ודיפון



נספח פיתוח

- הבניינים, הכניסות ודרכי הגישה
- תכניות הקרקע
- מפלסים וגבהים
- מתקנים טכניים וקווי תשתית
- חניות ודרכים



נספח תברואה

- קבועות, קולטנים קווים, צמ"גים
- סכמות מים, מאגרים, ראש מערכת
- ביב הבניין, קווים, שוחות, תיעול
- מע' גז, מע' סולריות ומתזים



נספח בטיחות אש

- חישובי תפוסה ומילוט
- אמצעי חילוץ
- עמידות אש וחלוקה לאגפי אש
- סידורי שליטה בעשן
- אמצעי כיבוי אש וגילוי



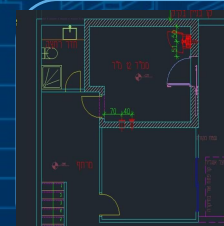
נספח אוורור

- חישוב ספיקות
- פתחים, מיקום וגודל
- אוורור לילה ואוורור נוחות
- ארובות



נספח ניקוז

- פרשה טכנית
- סכמה סטאטית
- עומסים והשפעות
- הבטחת יציבות כללית
- רכיבי מבנה



נספח מיגון

- אדריכלות מפורטת עם חישוב שטחים
- חשמל חירום, סינון ואוורור
- קירות מגן ומרחקי גישה
- קונסטרוקציה



נספח אקלום/אנרגיה

- התנגדות בחתכים אופייניים במעטפת
- מקדם מוליכות מעטפת הבניין
- סימולציה לפי הצורך



סיירת הבירוקרטיה

יחידת עילית לזירוז הליכים

אלפא סייט מעורב ומסייע בפתרון בעיות
(פירוק מוקשים) מול גורמי הרישוי והפיקוח
בעירויות:

1. זירוז היתר הבניה

2. השגת אישור תחילת עבודות

3. מתן תעודת גמר

ההשלכות על שלב הביצוע

• בשלות של סט התוכניות והפרטים

• קורלציה בין נספחי התכן

• חולייה מקשרת בין:

צוות הביצוע - לעורכי הבקשה - לרשות הרישוי

• זירוז אישור תחילת עבודות ותעודת גמר

• זירוז ושיפור הביצוע



העלויות - אגרות הבקרה הקבועות בחוק

סוג הבניין	שטחי בנייה	בקרת תכן	בקרת ביצוע
בניין מגורים עד 13 מ' (בניין שאינו גבוה)	שטח בנייה עד 1,000 מ"ר כולל	מרכיב קבוע: 5,797.28 ₪ מרכיב משתנה: 6.21 ₪ לכל מ"ר מעל 300 מ"ר	מרכיב קבוע: 10,766.37 ₪ מרכיב משתנה: 11.39 ₪ לכל מ"ר מעל 300 מ"ר
	שטח בניה מעל 1,000 מ"ר ועד 2,000 מ"ר כולל	מרכיב קבוע: 9,800 ₪ מרכיב משתנה: 3 ₪ לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 18,100 ₪ מרכיב משתנה: 5 ₪ לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר
	שטח בנייה מעל 2,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 13,250.92 ₪ מרכיב משתנה: 2.59 ₪ לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 23,913.76 ₪ מרכיב משתנה: 4.14 ₪ לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר
בניין מגורים 13 מ' עד 29 מ' (בניין גבוה שאינו רב קומות)	שטח בנייה עד 2,000 מ"ר כולל	מרכיב קבוע: 10,869.89 ₪ מרכיב משתנה: 3.11 ₪ לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 20,186.94 ₪ מרכיב משתנה: 6.21 ₪ לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר
	שטח בנייה מעל 2,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר כולל	מרכיב קבוע: 13,975.58 ₪ מרכיב משתנה: 2.59 ₪ לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 26,398.31 ₪ מרכיב משתנה: 4.66 ₪ לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר
	שטח בנייה מעל 6,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 24,327.85 ₪ מרכיב משתנה: 0.52 ₪ לכל מ"ר מעל 6,000 מ"ר	מרכיב קבוע: 45,032.41 ₪ מרכיב משתנה: 1.04 ₪ לכל מ"ר מעל 6,000 מ"ר

עלות הבקרה הממוצעת ליח"ד הינה כ- 2,000 ש"ח

דגשים ותועלות עיקריות



1. החלפת כיבוי אש ואישור נספח בטיחות תוך 24 ש'.
2. החלפת פקוד העורף ואישור נספח מיגון תוך 72 ש'.
3. הטמעת תאגיד המים בתהליך הבקרה של המכון.
4. זירוז הליכים מול וועדות התכנון.
5. שיפור איכות התכנון והביצוע.
6. התכנסות מאגר היועצים לדרישות וללוחות הזמנים.
7. צעד ראשון להפרטת הליך הרישוי.
8. התועלת גוברת על העלות.



המסקנה:

**צעד ראשון להפרטת הליך הרישוי מסתמן.
כהצלחה מתוקה.
יש לשקול הרחבה נוספת של הפרטה:**

1. הפרטת בקרת התכן למכוני הבקרה
2. מורשה רישוי - רישוי עצמי מרחבי
3. מודל מיאמי - בקרה מרחבית במכוני הבקרה



תודה על ההקשבה

אלפא סייט בע"מ רח' האומנים 14 תל אביב

טל: 03-7326463, 052-2588229

alfa@alfa1.co.il