



# הליך רישוי ופיקוח בניה

מפגש עם ארגון הקבלנים

15.05.2017

אודי כרמלי, סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ  
עינב בר-נס, סגן מנהל אגף רו"פ

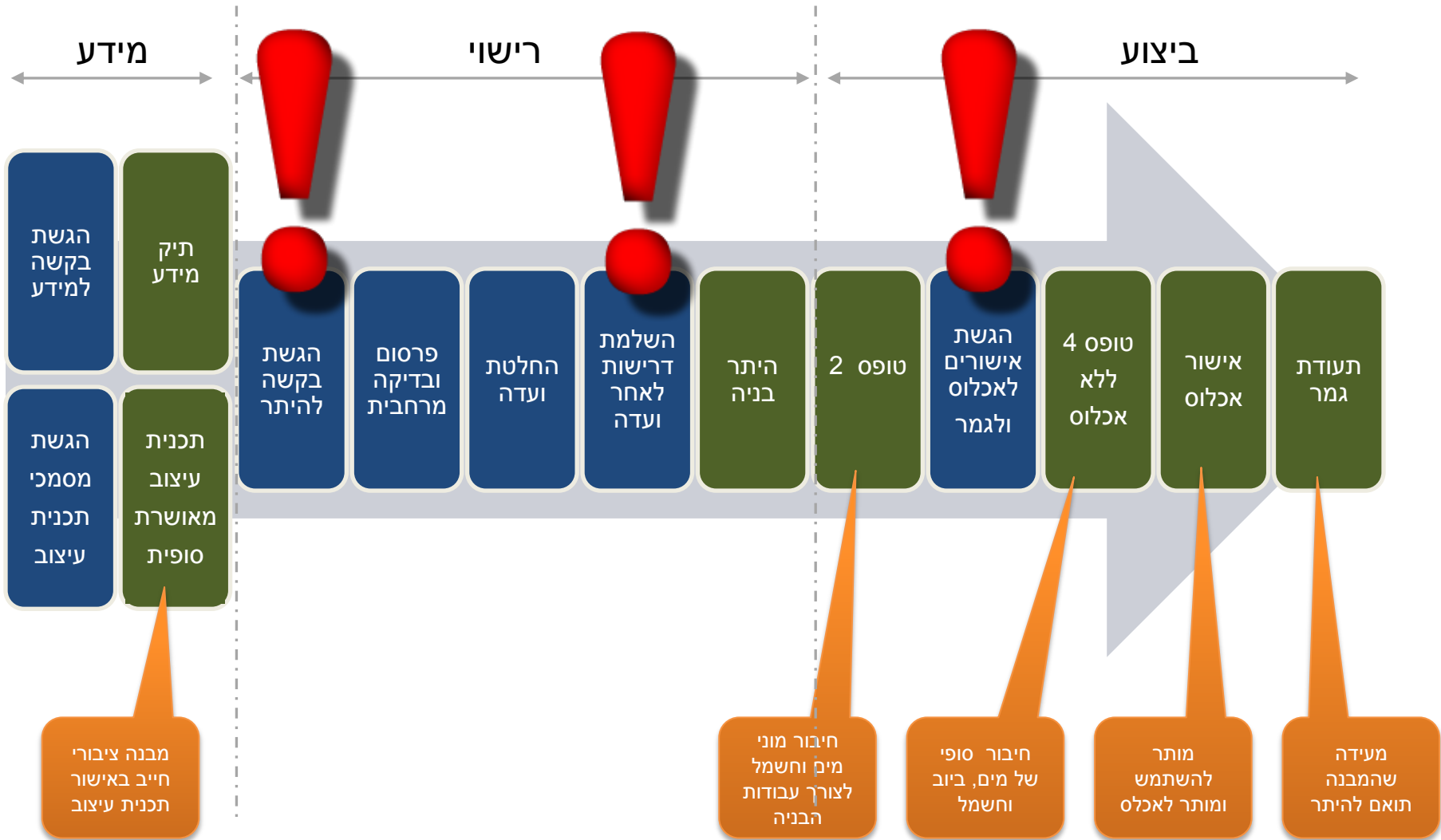
# מטרות

- תכירו את ההליך הסטטוטורי: מידע, רישוי ופיקוח.
- מי מעורב בתהליך
- מה עושה כל אחד
- נקודות מועדות לבעיות
- דגשים לעבודה מוצלחת אתנו

בעיקר תחשפו למורכבות התהליך.



# התהליך כולו - ממידע ועד גמר



# מאפייני התהליך:

- הנחיות רבות - חוק וגם עירייה
- עשרות גורמים מאשרים (עירייה + חיצוניים)
- יועצים רבים
- מסמכים רבים
- שלבים רבים
- תהליך לינארי שקשה לקצר
- לפני חצי שנה התהליך עבר למקוון
- הרגולציה משתנה תדיר
- ממש כעת עובר מהפכה נוספת





## שלב תכנית העיצוב



# תכנית עיצוב

## שלום אש 28





גוש 6636  
מגרש 2770  
שטח: 7.009 ד'

זכויות בניה עפ"י:  
תב"ע'  
1203 ב'

## זכויות

זכויות למגרש	שטח עיקרי	
1401.8	200%	עיקרי
4906.3	70%	שירות
11915.3	170%	שירות תת קרקעי
	באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל	מספר קומות
	2	קומות מרתף
	4	גובה קומות מרתף
	0	קו בנין לחזית
	2.5	קו בנין צידי
	3	קו בנין אחורי
	0	קו בנין מרתף







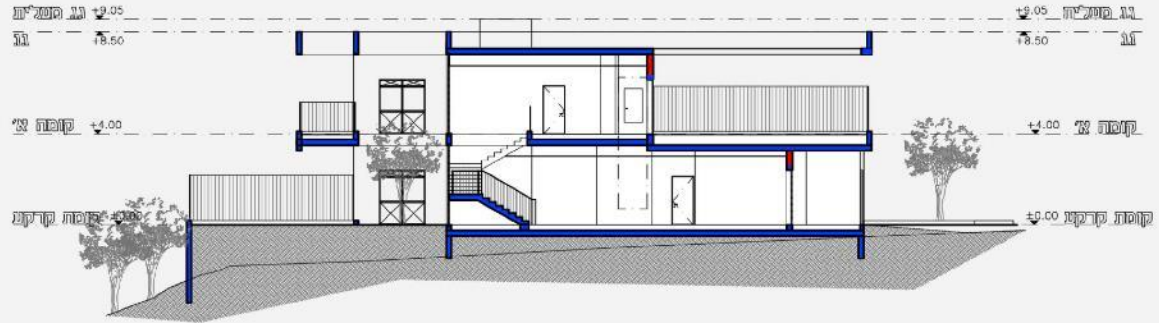


ADOM  
Architects

מבט על - שלב עתידי



## חַתֵּךְ א-א



## חַתֵּךְ ב-ב

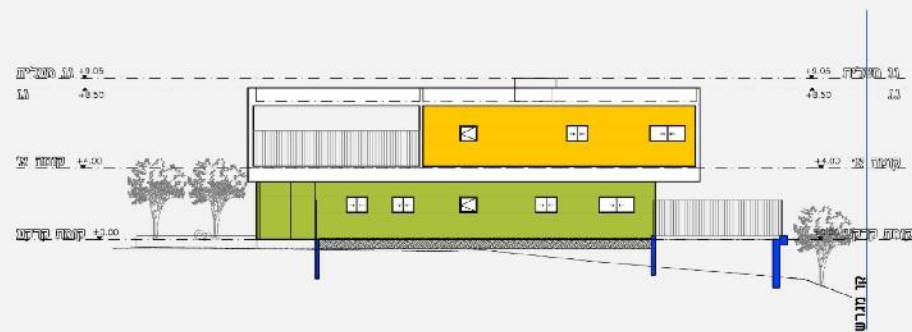


חַתְּכִים

חזית דרומית



חזית מערבית



חזית צפונית



חזית מזרחית







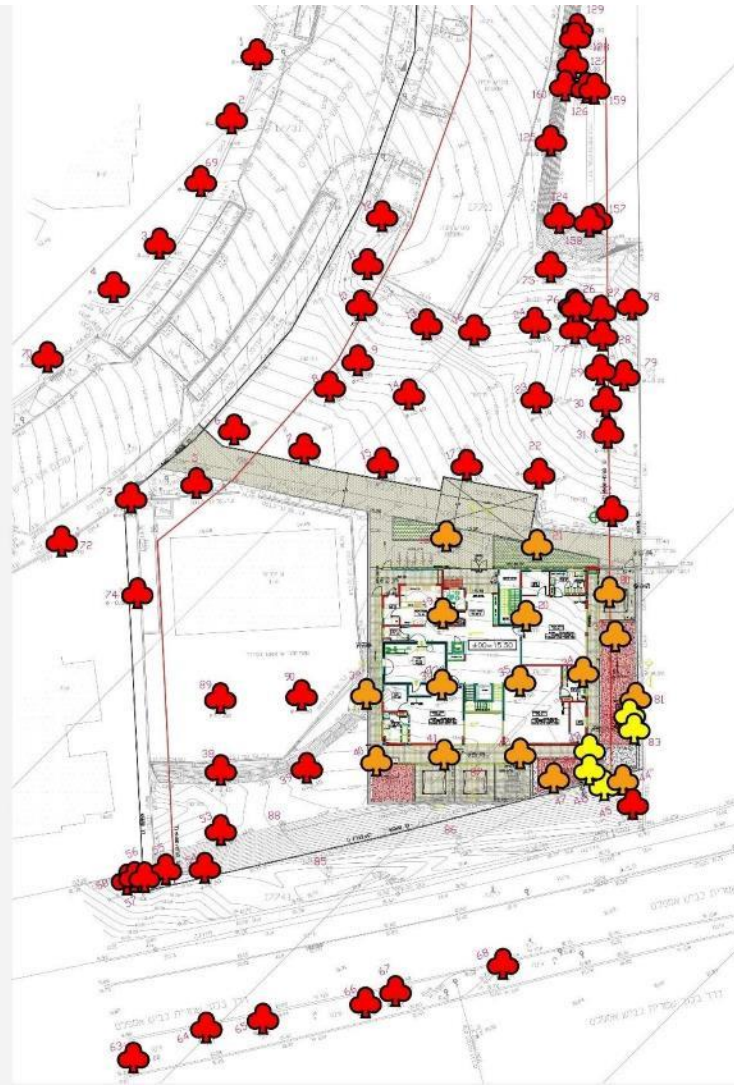
ADOM  
Architects

מבט משביל קהילת אודסה





# נספה עצים



סקר עצים	
מקרא	
10	מס' עץ
	עץ לשמור
	עץ להעתקה
	עץ נכריחה

# הרחבה עתידית

חצר קומה ב

חצר קומה א

כניסה ראשית



חצר קומה ב

מדרגות חירום

חצר קומה א



# תכנית עיצוב

- משרד אדריכל העיר מוביל את אישור התכנית.
- מסמכי התכנית מפורטים כמעט ברמה של היתר.
- התכנית מטפלת גם בנושאי התכן: תנועה וחניה, אשפה, גישת כבאית, כריתת עצים ..
- מכון הרישוי מייעץ למשרד אדריכל העיר.
- למבנים העתידיים במתחם אין צורך בתכנית עיצוב חדשה ולהם מגישים ישירות היתר בניה.
- חשוב לתת את הדעת כבר היום על השלבים העתידיים (תנועה, כיבוי, אשפה ...)





# שלב המידע



# הגשת בקשה למידע ברישוי זמין

שליחת בקשה

מידע נוסף ותשלום

צירוף מסמכים

תיאור הבקשה

פרטי הקרקע

פרטי המבקש

עמוד זה מופיעות שאלות אשר בהתאם למענה עליהן יופנו לגורמים מוסרי מידע

סוג העבודה המבוקשת

עבודות בהליך רישוי מקוצר

עבודות בהליך רישוי מלא

\* עבודות בהליך רישוי מלא או עבודות בהליך רישוי מקוצר  
יש לסמן סוג אחד לפחות

בנייה חדשה

\* היקף בנייה מוצע (שטחים עיקריים) במ"ר

\* מה גובה המקודה הגבוהה ביותר המתוכננת בבניין ביחס למפלס ה 0.00? מטרים

מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים)

מספר קומות מרתף

\* מספר קומות כולל מרתף

שטח מרתף מבוקש

\* פירוט לגבי הבנייה המבוקשת

ביטול אישור

שטח הבניה

גובה המבנה

כמה קומות

# 2

מקרא:

עורך בקשה

רשות רישוי

גורמים מוסרי מידע

## שלב המידע

מחוץ למערכת רישוי זמין

תשלום אגרת מידע

במערכת רישוי זמין

הגשת בקשה למידע

5 ימים

בדיקת עמידה  
בתנאים מוקדמים

15 ימים (מקסימום)

הזנת מידע תכנוני  
והפצה לגורמים חיצוניים

הפצה לגורמים פנימיים

15 ימים (במידה ונדרש)

הזנת מידע מגורם חוץ

קבלת מידע  
מגורמים פנימיים

הזנת מידע  
מגורמים פנימיים

15 ימים (מקסימום)

מענה וסיכום –  
מסירת מידע להיתר

שלב  
המידע  
45 ימים

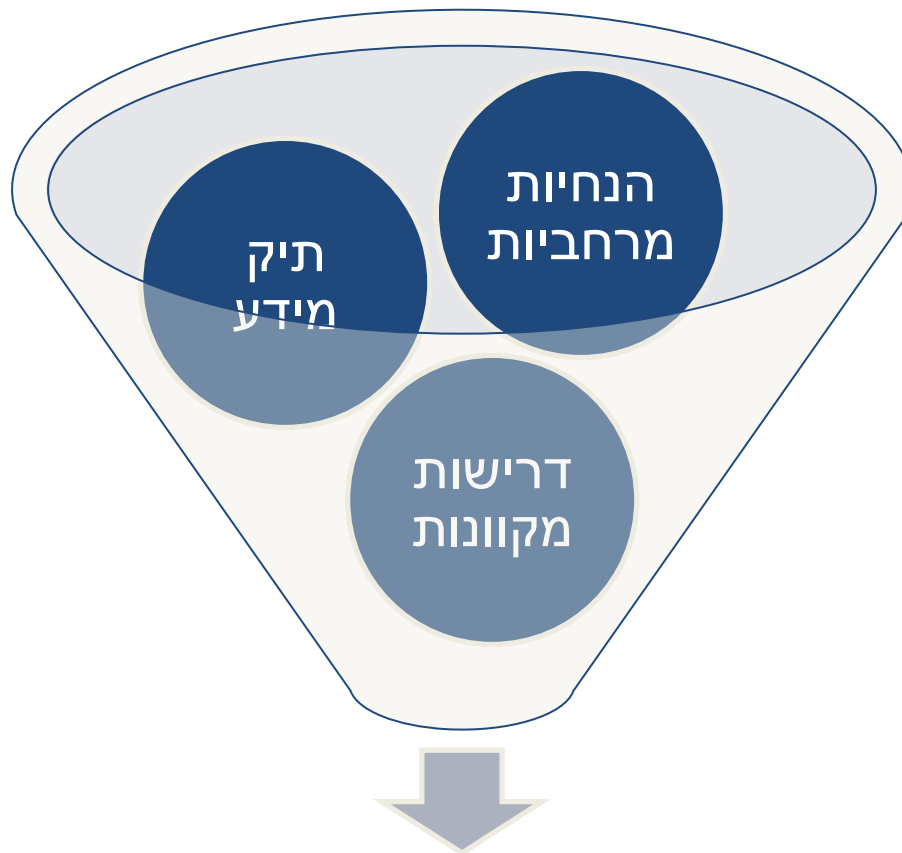




# שלב הגשת הבקשה



# הכנת מסמכי בקשה להיתר



מסמכי בקשה להיתר

# הנחיות מרחביות באתר העירוני

שם הקובץ	תאריך פרסום באתר
הנחיות מרחביות לתכנון ועיצוב הבניין	27/06/2016
הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש	27/06/2016
הנחיות מרחביות לנושא בניה ירוקה	27/06/2016
הנחיות מרחביות בנושא עצים	27/06/2016
הנחיות מרחביות בנושא תנועה וחניה	27/06/2016
הנחיות מרחביות לאצירת אשפה	09/10/2016
הנחיות מרחביות לגידור וקירווי לאורך אתרי בניה	27/06/2016



# דגשים לפני הגשת בקשה להיתר

- לברר היטב את נושא תקן החניה [יועץ תנועה]
- לקבל חתימת בת"ש על תכנית הפיתוח שבתכנית העיצוב
- לברר זיהום קרקע ב-GIS העירוני
- לברר היטב נושא כיבוי אש [יועץ בטיחות]
- אם רוצים להעתיק עצים אל שטח עירוני - לקבל אישור חתום לייעוד העצים [חיים גבריאלי]
- לבדוק משמעות בניה ירוקה [מכון התעדה]





# שלב הרישוי



# הגשה בקשה מקוונת – המסמכים

מערכת רישוי מקוון



## פרטי הגשה

הגשה מקוונת מספר 7400 (רחוב תדהר דוד 2 - בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות)



פרטי הגשה	מוצגים וקבצים		פרטים כלליים
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג תכנית ראשית/אדריכלית קידומת 100 הוגש ✓
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג חישוב שטחים קידומת 150 הוגש ✗
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג מפת מדידה להיתר קידומת 600 הוגש ✓
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג נספח תנועה וחניה קידומת 1500 הוגש ✓
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג נספח תנועה מעוגן (DWG ארוז ב-ZIP) קידומת 1550 הוגש ✗
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג נספח מיגון קידומת 1600 הוגש ✗
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג נספח נגישות קידומת 1700 הוגש ✗
<a href="#">פרטים</a>	שם	מקור דרישה עירוני	מוצג צילומים שונים (כולל צילומי מצב קיים) קידומת 2100 הוגש ✗

# הגשת בקשה מקוונת – מילוי פרטים

שימושים	יח"ד מבקש	הקלות	מצב קיים	תיאור ההגשה	נתונים כלליים	בעלי עניין
אגרות והיסלים	עצים	עבודה עירונית	חניות	שטחים	קווי בניין	חומרי בניה

## פירוט המבוקש במרתפים

ללא מרתף
  מרתף אחד בלבד
  מספר מרתפים

## פירוט המבוקש בקומת הקרקע

אולם כניסה
  חדר גז
  חדר אשפה
  מסעדה
  אחר

כמות חדרי שירותים

כמות חנויות

## פירוט המבוקש בקומות

קומה מפולשת

קומה מסחרית עבור

כמות יח"ד מבוקשות

כמות קומות מגורים

## פירוט המבוקש על הגג

חדרי יציאה
  חדר מכונות ומעלית
  חדר מכונות מיזוג אויר
  חדר מדרגות כללי
  פרגולה
  קולטי שמש
  אחר

# רישוי – מפתיחה ועד ועדה





# כל ההתנגדויות – באינטרנט

ארכיון תיקי בניין



בצע חיפוש מחדש <

תיק מספר 02500170 < תוצאות חיפוש מסמכים

מספר עסק	גודל	היתר	בקשה	סוג המסמך	תאריך מסמך	קובץ
	71.3KB		20161918	התנגדות	15/01/2017	PDF
	69.8KB		20161918	התנגדות	14/01/2017	PDF
	70.8KB		20161918	התנגדות	13/01/2017	PDF
	826.5KB		20161918	התנגדות	11/01/2017	PDF
	85.3KB		20161918	התנגדות	11/01/2017	PDF
	69.7KB		20161918	התנגדות	07/01/2017	PDF
	145.6KB		20161918	טופס 1	30/11/2016	PDF
	534.5KB		20161918	תכנית ראשית/אדריכלית	10/11/2016	DWF
	4.6MB		20161918	נספח גנים ונוף	02/11/2016	DWF
	71.2KB		20161918	מפת מדידה להיתר	02/11/2016	DWF
	182.6KB		20161918	נספח תנועה וחניה	02/11/2016	DWF
	53.7KB		20161918	נספח אשפה	02/11/2016	DWF

מספר עסק	גודל	היתר	בקשה	סוג המסמך	תאריך מסמך	קובץ
	71.3KB		20161918	התנגדות	15/01/2017	PDF
	69.8KB		20161918	התנגדות	14/01/2017	PDF
	70.8KB		20161918	התנגדות	13/01/2017	PDF
	826.5KB		20161918	התנגדות	11/01/2017	PDF
	85.3KB		20161918	התנגדות	11/01/2017	PDF
	69.7KB		20161918	התנגדות	07/01/2017	PDF

נמצאו 12 מסמכים

כל המסמכים

מסמכי רישוי מקוון... (6)

מסמכים בתהליך הרי... (6)

חיפוש מתקדם

הזן מילת חיפוש

20161918

הזן מספר היתר

מ  עד



# החלטת וועדה - בית ספר ילין דוד 13

עמ' 1

0488-011 16-1728

## רשות רישוי

03/11/2016	תאריך הגשה	16-1728	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ילין דוד 13 רחוב מוזר יעקב 1	כתובת
0488-011	תיק בניין	957/6213 ,802/6213 ,777/6213 ,624/6213 ,424/6213	גוש/חלקה
4700	שטח המגרש	1188 ,158 ,195 ,50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	עזרה וביצרון - אלי גינזבורג	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב יפו - אגף נכסים	בעל זכות בנכס
שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461	לייטמן ליאור	עורך ראשי
רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005	שטירלר שמועון	מתכנן שלד

# החלטת וועדה - בית ספר ילין דוד 13

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-16-0163 מתאריך 14/11/2016

לאשר

לאשר את הבקשה כריתת 3 עצים, להקמת מבנה חדש בן 4 קומות ויציאה לגג מעל מרתף חלקי עבור בית ספר יסודי בן 12 כיתות אם, 4 כיתות חינוך מיוחד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לקבלת היתר

תנאים להיתר

1. הצגת התאמה בין חו"ד של אגרונום אגף שפ"ע למסומן בגוף המפרט, לעניין מיספורם של העצים, מיקומם, סימון עצים לעקירה, נטיעה חדשה, שימור בצבע מתאים.
2. התאמת הבקשה להיתר לתכנית העיצוב המאושרת הסופית.
3. תיקון והשלמת טבלת המיפרט, חישוב השטחים והתכניות בתיאום עם מהנדס הרישוי, עפ"י הערות ע"ג מיפרט הבקשה להיתר, הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת התכנית, תיאום בין חלקי המיפרט השונים.
4. הצגת חתכים עד גבולות המגרש כולל גדרות קיימות ומוצעות, ומפלסי קרקע קיימים ומוצעים משני עברי הגדרות.
5. הצגה ברורה של המצללות, הצגת שטחן והתאמתן לתכנית 'צ'.
6. עמידה בתנאי מכון הרישוי.
7. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון בניה ירוקה ובת קיימא.
8. הצגת פרישת גדרות (כולל מסתור/ביתן אשפה) והתאמתן לתכנית 'צ'.
9. אישור סופי של אדריכל העיר.
10. ביטול כיתת חוץ מוצלת מחוץ לקו בניין צפוני.
11. הצגת תצהיר עורך הבקשה לעמידה בתנאי התב"ע לעניין אחוזי הבניה ותכסית מותרים (שטחים קיימים+שטחים מוצעים)

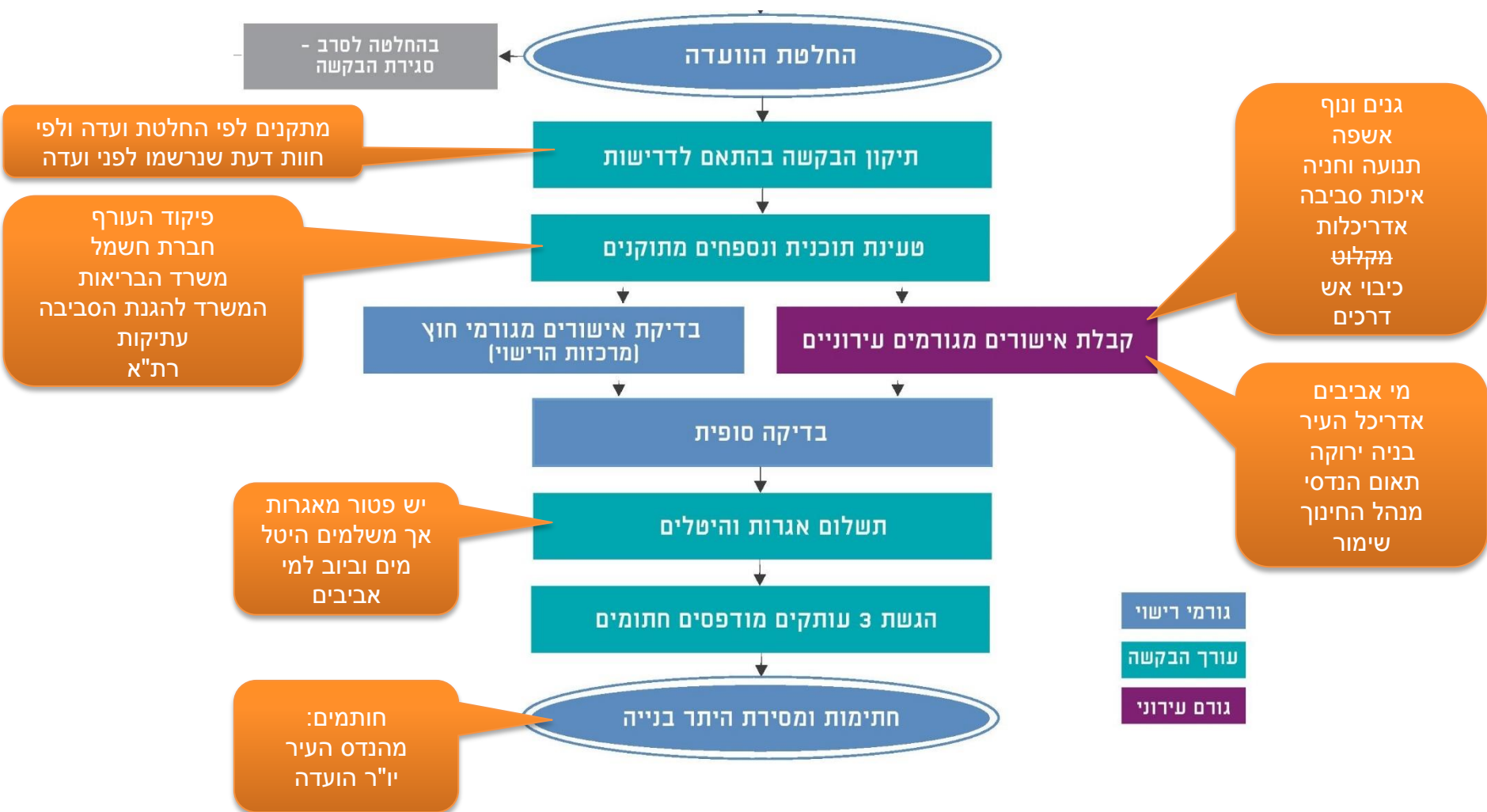
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

א"י גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים הקיימים, לרכוש ולנפש, הן בעת ביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת.

הערות

יתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

# רישוי – מוועדה ועד היתר



# רישוי מקוון: סטטוס אישורים ותחנות

בקשה מספר 2016-1728 (רחוב ילין דוד 13 - ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון))

פרטים כלליים    סטטוס בקשה    חו"ד גורמים מטפלים    ועדות    תנאים    פניות    הערות

[הדפסה](#)    [ארכיון סרוק](#)

בוצע	גורם מטפל	סוג התיאום	מטפל	החלטה	ת.סיום	פגישות	תיאום
✓	תנועה וחניה-מכון רישוי	תאום אחרי ועדה	עינב בר-נס	המלצה לתת היתר	12/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	כיבי אש-מכון רישוי	תאום אחרי ועדה	ישראל ערוסי	המלצה לתת היתר	13/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	דרכים-מכון הרישוי	תאום אחרי ועדה	שרה בובליל	המלצה לתת היתר	08/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	אשפה-מכון רישוי	תאום אחרי ועדה	רינת ברקוביץ	המלצה לתת היתר	05/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	ביוב	פנייה	ויקטור קליאס	נסגר	08/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	איכות הסביבה-מכון רישוי	תאום אחרי ועדה	שרה בובליל	המלצה לתת היתר	06/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	גנים ונוף-מכון רישוי	תאום לפני ועדה	יוני שרוני	המלצה לתת היתר	13/11/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	מיקלוט-מכון רישוי	תאום לפני ועדה	רינת ברקוביץ	המלצה לתת היתר	08/11/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	הסדר קרקע	תאום מוקדם	מריאנה קיטאוקה	המלצה לתת היתר	06/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	נכסים	תאום לפני ועדה	מרינה מור	המלצה לתת היתר	07/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	פיקוח בניה	תאום לפני ועדה	דימטרי שטיינברג	תוכנית תואמת את המצב בשטח	03/11/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>
✓	השבחה	תאום אחרי ועדה		המלצה לתת היתר	11/12/2016	<a href="#">פגישות</a>	<a href="#">תיאום</a>

# רישוי מקוון: חוות דעת מפורטת

פגישות	מגור	13/11/2016	המלצה לתת היתר	יוני שרזני	תאום לפני ועדה	גנים ונוף-מכון רישוי	✓
--------	------	------------	----------------	------------	----------------	----------------------	---

תחנת גנים ונוף

מבוקשת בנייה בחלק המגרש המערבי ופיתוח בחלקו הצפון מערבי .  
לא מבוקשת בניית גדר חדשה , למעט גדר קלה על הגדר הקיימת .  
הוטען סקר עצים והוקלדה טבלה עם יעוד העצים לבקשה .

מבדיקה עם העורך ( אביעד ) ,

במגרש ובקרבתו קיימים בפועל 30 עצים , מתוכם :

עצים מס' 29,33,34,97,99,120,121 ( 7 יח' ) מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של 24,174 ש"ח .

שאר העצים ( 23 יח' ) מיועדים לשימור .

שתילת העצים החדשים תתוכנן ותבוצע בתיאום ובאישור אגף שפ"ע .

חוות דעת

תנאים

תנאי בהיתר	
1.	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
תנאי לאיכלוס	
1.	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות , ההכנה לעצים/הדיפון/החפירה/הקידוח/הבניה /הפיתוח שיבוצעו באיזור העצים המיועדים לשימור. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .
2.	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 35 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 24,174 ש"ח , בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
תנאי לקבלת היתר	
1.	יש להשלים את סקר העצים ולהקליד טבלת עצים מתוקנת , כמפורט בחוות הדעת .
2.	לא תיבנה גדר חדשה , למעט בניית גדר קלה על הגדר הקיימת .
3.	יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים , בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע , כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים .

# רישוי מקוון – פניות ותשובות

בקשה מספר 1728-2016 (רחוב ילין דוד 13 - ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון))

פרטים כלליים   סטטוס בקשה   חו"ר גורמים מטפלים   ועדות   תנאים   פניות   הערות

תדפסת   ארכיון סרוק

#	ת.פניה	בקשת מידע	בקשה מקוונת	בקשה להיתר	כתובת שירות	תחנה	ת.סיום	סטטוס
14212	12/12/2016 08:46	16-1469	6489	16-1728	מזר יעקב 1 פנייה למנהל תיק במכון הרישוי	מכון הרישוי	14/12/2016 09:53	נסגר
<p><b>עורך הבקשה</b> 08:46 12/12/2016</p> <p>בוקר טוב, נשמח לפתיחת תכנית אדריכלית על מנת לתקן הערות. בתודה מראש הילה בן ארוש</p>								
<p><b>שרה בובליל, מכון הרישוי</b> 09:53 14/12/2016</p> <p>שלום רב, בדקתי את התיקון ששלחתם. סגרת תנאי אחד שאני מאשרת בו את התיקון. אך נותר תנאי נוסף לאכלוס בנוגע לפילר הוט שמוצג על הרחוב. את התיקון הנ"ל תציגו בשלב אילכוס משום שבקשתכם כבר בסטטוס הכנת היתר.</p>								
14146	11/12/2016 14:10	16-1469	6489	16-1728	ילין דוד 13 פנייה למנהל תיק במכון הרישוי	מכון הרישוי	14/12/2016 09:46	נסגר
14000	08/12/2016 14:31	16-1469	6489	16-1728	מזר יעקב 1 אישור למתן היתר אחרי ועדה	אדריכל-מכון רישוי	12/12/2016 15:10	נסגר

פניית עורך הבקשה

תשובת בוחן המכון



# היתר בניה- אשכול גני ילדים טירת צבי 5

היתר בניה מספר 16-1135				
שכונה: נחלת יצחק		טירת צבי 5	כתובת:	
		229/7110, 257/7110	גוש/חלקה	
		תמ"מ 5, צ, ח, 618, 1898	מס' תביע	
טלפון	מען	ת.ז.ח.פ.מ. תאגיד	שם	תפקיד
03 - 5218422	אבן גבירול 30 תל אביב - יפו 6407807	308978170	וייסמן אלכס/מינהל החינוך	בעל ההיתר
052 - 2728352	גרץ 3 תל אביב - יפו 63465	008078941	נוסבאום גבריאלה	עורך בקשה

על פי אישור של  
רשות רישוי בישיבתה מספר 20160156 מיום 02/11/2016

מוותר להקים במקום המתואר לעיל:

- מבנה חדש בן 3 קומות עבור אשכול גנים - 5 כיתות גני ילדים.
- כריתת 19 עצים העתקת עץ אחד באישור אגרונום מכון הרישוי.
- על המגרש: פירוק גדרות, פיתוח שטח, גדרות בהיקף המגרש, מסתור אשפה.
- על הגג: מתקני מיזוג אוויר.

הערות  
ההיתר אינו מקנה אישור לכל בניה קיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.  
ההיתר ניתן בהסתמך על אישור יועצת הנגישות גבריאלה נוסבאום מתאריך 7.9.16.

תמצית  
העבודות  
המותרות

11/12/16  
- (כנס ליוני) תכנון  
- (15/10/16) תכנון  
- תכנון תכנון  
- יזום לפי שוקר  
- תכנון ליוני  
5895028  
ע"י  
11/12/16  
מנהל אגף להכנסות מבניה ומסחר





# היתר בניה-אשכול גני ילדים טירת צבי 5

תנאים  
קבועים  
בהיתר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואנרות), תשי"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים :

## תנאים קבועים בהיתר

1. הצגת התייחסות משרד הבריאות.
2. הצגת אישור תאגיד המים והביוב.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפייע.
4. העץ המיועד להעתקה יועתק על פי הנחיות ובתיאום עם אגף שפייע למיקום אחר במגרש, או לשטח ציבורי אחר, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.
5. מעטפת המבנה (קירות, חלונות וכד') תבוצע כך שמפלט הרעש החיצוני שימדד בתוך הכיתות עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל.
6. מפרט/תכנית האיטום של איגני יעקב שיינהולץ מאוגוסט 2016 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עוזי דורון ספיר חתימה: תאריך: 1/2/16	אדרי עודד גבולי חתימה: תאריך: 30-11-2016 מאכיל	מהנדס רישוי ביליק עדנה חתימה: תאריך: 01/12/2016
----------------------	---	---	--

מסי תיק בניין: 1256-005 מסי בקשה: 16-1635 הוגשה בתאריך: 06/10/2016 מסי מידע: 201600305

אני בעל ההיתר / מיופה כח \_\_\_\_\_ מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי לידי בתאריך 4.12.16

# היתר בניה-אשכול גני ילדים טירת צבי 5

## תנאים להתחלת עבודה

תנאי	תחנה בודקת
1. אישור מכון התעדה לנושא בניה ירוקה (אישור שלב אי') יהיה תנאי לתחילת עבודות בשטח.	מהנדס רישוי
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את אישור רשות המים לפתרון ההחדרה של הנגר העילי.	פיקוח בניה
3. יש להציג השלמה בחוות הדעת האקוסטיות בנושא נקיטת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש מחדר המשאבות באשכול הגנים.	פיקוח בניה

תנאים להתחלת עבודה

## תנאים לאכלוס

תנאי	תחנה בודקת
1. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 108 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 75,596 ש"ח, מתוכם לפחות 12 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי אחר, בתיאום עם אגף שפ"ע.	שפ"ע
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות, ההכנה לעצים/הדיפון/החפירה/הקידוח/הבניה /הפינוח שיבוצעו באיזור העצים המיועדים לשימור. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.	איכות הבניה-מכון רישוי
3. הגשה תיק תיעוד האיטום למכון הרישוי והגשת אישור יועץ האיטום כי האיטום בוצע כנדרש ובהתאם להנחיותיו.	איכות הבניה-מכון רישוי
4. תנאי לאכלוס המבנה הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.	איכות הבניה-מכון רישוי
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	אשפה-מכון רישוי
6. שישה חודשים לפני סיום עבודות הבניה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לצורך ביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) וביצוע בפועל של שינויים הנדרשים במדרכה, בכביש, במפרצים החניה, עמודי התאורה וכד'.	איכות הבניה-מכון רישוי
7. אישור תמרורים +439 433 ע"י רשות תמרור באגף התנועה.	איכות הבניה-מכון רישוי

תנאים לאכלוס



# שלב הרישוי – לזכור !

- לוודא שההיתר תואם את אישורי התכן.
- לוודא שכל התכניות מסונכרנות.
- לבדוק שאין תנאים שאי אפשר לחיות אתם.
- אם דוחים אישור כלשהו – להמשיך ולהשיגו במלוא המרץ.





## שלב הבניה והאכלוס



# ZOOM עלהליך הביצוע והפיקוח

פיקוח

מכון הרישוי : ניהול ההליך כולו

מחלקת פיקוח: ביקורים באתר ומתן אישורים



לגשת לפיקוח מייד לאחר קבלת ההיתר

לגשת למכון הפיקוח מייד לאחר הפיקוח

מגישים: רק טופס בקשה לחיבור

מגישים: אישור פיקוח - ריכוז בטונים

מגישים: הרבה !!! מסמכים !!!

מגישים: הרבה !!! מסמכים !!!

לא לוותר על תעודת גמר. לעגן בחוזה עם הקבלן.

# טופס בקשה לאכלוס

אל: הרשות המאשרת שליד הוועדה המקומית תל-אביב-יפו

## בקשה לחיבור מבנה ראוי לשימוש לחשמל מים וטלפון תוספת תקנה-1 תשנ"ב 1991

היתר בניה מס' 20150927 מיום 10/09/2015, היתר בניה מס' 20150668 מיום 28/07/2015

מקום הנכס, שמבקשים לחבר בכתובת:

כתובת:	רחוב הר נבו מס' 4, רחוב הר נבו מס' 6
גוש/חלקה:	505 / 6214, 492 / 6214

אני, החתום מטה- המבקש:

שם	כתובת	מס' זהות
עיריית תל אביב - מינהל החינוך	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	

ראוי  
לשימוש

מבקש מאת הרשות אישור לחיבור הנכס הנ"ל לרשתות החשמל, מים וטלפון, ומצהיר בזה, כי הנכס נושא הבקשה, ראוי לשימוש לפי תקנות התכנון והבנייה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב-1991, וכי הושלמו בו מערכות חשמל, המים והביוב לרבות הכנת חיבור מערכת אלה לרשת המקומית והאיזורית, וכי לא נשקפת סכנה לבריאותם או לשלומם של המשתמשים בו ושל הנכסים אליו או יוצאים ממנו.

10.8.16  
חתימת האחראי לביקורת  
תאריך חתימה

10.8.16  
חתימת המבקש  
תאריך חתימה

להלן פרטי האדם החתום כאחראי לביקורת

שם פרטי ומשפחה: ליבנאן אסף  
תעודת זהות: 4166468-7

להלן פרטי האדם החתום כמבקש

שם פרטי ומשפחה: המל אביבה חן יס  
תעודת זהות: 032879389  
אסף אביגדור

\* חובה למלא את פרטים מלאים של האדם החתום בפועל על הטופס. אין להסתפק בפרטי תאגיד/חברה וכד'.

לא נשקפת  
סכנה  
לבריאותם  
ושלומם של  
המשתמשים  
ושל הנכסים או  
היוצאים

# קבלת דרישות לט.2 ו- ט.4

תוספת אגף ובו 12 כיתות לימוד לבית ספר קיים

תאריך:	כ"א טבת תשע"ז
תיק טיפול:	19/01/2017
תיק בניין:	61-1-2015-0242
מס' ההיתר המוביל:	0228-004
מס' הבקשה להיתר:	20150927
תאריך היתר:	2015-0844
	10/09/2015

## ריכוז אישורים ודרישות

כתובת: רחוב הר נבו מס' 4, רחוב הר נבו מס' 6

### בעלי עניין

בעל עניין	שם	כתובת
בעל ההיתר	עיריית תל אביב	רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
	עיריית תל אביב - מינהל החינוך	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

## טבלת סטאטוס הגשת אישורים ומילוי דרישות

### טופס 2

תחנה	תאריך אישור	הסבר	הערות
בקשה לטופס 2		טופס בקשת חיבור תשתית זמנית של חשמל, מים וטלפון לאתר לצורך עבודות באתר בנייה שבו אין תשתית כאלו	

### טופס 4 ללא אכלוס

### אישור נחתם בתאריך: 04/07/2016

תחנה	תאריך אישור	הסבר	הערות
✓ בקשה לטופס 4 ללא אכלוס	29/06/2016	טופס בקשת חיבור לתשתית קבועה של חשמל, מים וטלפון ללא אכלוס/שימוש במבנה	
✓ בטונים - ריכוז	23/06/2016	דו"ח מסכם (ריכוז) של בדיקות בטונים ממעבדה מאושרת	
✓ עירייה - איכות הבניה	23/06/2016	אישור גורם עירוני	טופס 4 ללא אכלוס יוצא לסבב חתימות למרות שלא הוגשה בקשה על מנת למנוע עיכוב
✓ עירייה - פיקוח על הבנייה (ללא אכלוס)	28/06/2016	אישור גורם עירוני. נדרש כאשר מוגשת בקשה לטופס 4 ללא אכלוס	

# קבלת דרישות לאכלוס

תוספת אגף ובו 12 כיתות לימוד לבית ספר קיים

תאריך:	כ"א טבת תשע"ז 19/01/2017
תיק טיפול:	61-1-2015-0242
תיק בניין:	0228-004
מס' ההיתר המוביל:	20150927
מס' הבקשה להיתר:	2015-0844
תאריך היתר:	10/09/2015

**אישור נחתם בתאריך: 31/08/2016**

**אישור אכלוס/שימוש במבנה**

תחנה	תאריך אישור	הסבר	הערות
✓	31/08/2016	טופס בקשת חיבור הנכס לרשתות חשמל, מים וטלפון והצהרה כי הנכס ראוי לשימוש וכי לא נשקפת סכנה לבריאותם או לשלומם של המשתמשים בו ושל הנכנסים אליו או יוצאים ממנו	אחראי על הביקורת: אלכס קיפרמן
✓	31/08/2016	אישור גורם עירוני או יועץ חיצוני לעמידה בדרישות אקוסטיות	אישור יועץ אקוסטי לביצוע על פי דו"ח אקוסטי
✓	31/08/2016	תעודות בדיקה להתאמת מערכת החיפוי ורכיביה לתקן הישראלי בהתאמה לשיטת החיפוי, והצהרת מבצע החיפוי על ביצוע החיפוי בהתאם לתקנים	
✓	31/08/2016	אישור מסכם לתקינות המערכת ממעבדה מאושרת. בדיקות חריגות יש לאשר במכתב נלווה החתום על ידי מתכנן האינסטלציה ובו פירוט כל הבדיקות החריגות	
✓	31/08/2016	אישור אכלוס של הרשות הארצית לכבאות והצלה	
✓	31/08/2016	חוות דעת מורשה נגישות לטופס 4 או תעודת גמר על גבי טופס של נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות	
✓	31/08/2016	מי אביבים	



# קבלת דרישות לתעודת גמר

## תעודת גמר



תחנה	תאריך אישור	הסבר	הערות
בקשה לתעודת גמר		טופס בקשה לתעודה המעידה כי העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר	
מורשה נגישות		חוות דעת מורשה נגישות לתעודת גמר על גבי טופס של נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות	
עירייה - אדריכל העיר		אישור גורם עירוני	
עירייה - בנייה ירוקה		אישור אדריכל העיר לעמידה בדרישות בנייה ירוקה	אישור משרד אדריכל העיר
עירייה - דרכים		אישור גורם עירוני לנושא דרכים ומדרכות את האישור החתום יש למסור ליחידה לאיכות הבניה	
עירייה - מתקני אשפה		אישור גורם עירוני - יזון ישירות למערכת	מאיר ראובן התריע כי לא ניתן יהיה לפנות אשפה ויש לערוך ביקורת במקום.
עירייה - פיקוח על הבנייה		אישור מחלקת הפיקוח על הבנייה על גמר עבודות הבנייה - פרוטוקל גמר בניה	



# אשפה: ביקורת עצמית לפני אכלוס

דוח ביקורת אצירת אשפה באתר  
לקראת טופס 4 ותעודת גמר

## חדר אשפה

לשימוש העירייה	הערות	מופיע בתמונות	תקין	בדיקה	חדר אשפה
				הביצוע תואם לתכנית לאישור אשפה למתן היתר	
				מס' כלי אצירה, נפח וצבע תואמים לאישור אשפה למתן היתר	
				בוצע חיפוי אריחים על הקיר עד גובה 2.20 מ'	
				הותקנו צינורות הגנה לכל היקף החדר במרחק של 15 ס"מ מהקירות	
				הותקן סטופר או שרשרת לדלת המאפשר השארת הדלת פתוחה בזמן הפינוי	
				משני צידי פתח הדלת, ולכל גובהו, הותקנו פינות הגנה עשויות מברזל זווית 40/60 מ"מ (במידה והמשקוף צר מרוחב הקיר)	
				הותקן ברז בגובה 70 ס"מ מהרצפה וזורמים בו מים	
				בוצעו שיפועים ופתחי ניקוז כולל כיסוי רשת על פתח הניקוז	
				הותקנו ספרינקלרים	
				הותקנה תאורה בתוך החדר	
				מפסק התאורה הותקן מחוץ לחדר	
				על דלת החדר מותקן שלט עם	

# שלב האכלוס – לזכור !

- לקבל דרישות אכלוס מיד עם קבלת ההיתר
- ניתן לקבל חיבור חשמל ללא אכלוס, בשלב מוקדם מאד.
- לבנות לפי ההיתר !
- אבל לשים לב לתנאים בהיתר ובחוות דעת התחנות !
- מסמכים תקינים הם שם המשחק.





# שלב ההיתר עם הקלות ופרסום

במערכת רישוי זמין

מחוץ למערכת רישוי זמין

10 ימים

בדיקת עמידה  
בתנאים מוקדמים  
והפקת נוסח פרסום

• ביצוע פרסום  
• [עפ"י סעיף 149 (א)]

החתמת מבקש  
ועורכי בקשה משניים

תשלום פיקדון

הגשת הבקשה

10 ימים

השלמת בדיקת עמידה  
בתנאים מוקדמים

90 ימים (45 ימים לגיבוש חו"ד + 45 ימים לדיון)

בקרה מרחבית  
והחלטת ועדת-משנה

בקרה מרחבית  
בהתאם להחלטת ועדה

30 ימים

30 ימים

בקרת תכן

10 ימים

סיכום הבקשה  
תשלומים ואגרות

תשלום מלא

5 ימים

הפקת היתר בנייה

שלב  
ההיתר  
עד 165  
ימים

## מקרא:

עורך בקשה

רשות רישוי

בקרת תכן  
רשות רישוי/מכון בקרה

4

# איזה מסמכים המכון בודק ?

- תכנית ארגון אתר
- תכניות בניה 1:50
- "נספח אוורור" נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום ...
- "נספח איטום" מסמך המתאר את עקרונות האיטום של הבניין; -
- "נספח בטיחות אש" תכנית בטיחות האש בבניין ...
- "נספח יציבות" מסמך המתאר את מערכת שלד הבניין ואבטחת יציבותו; -
- "נספח מיגון" תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין; -
- "נספח ניקוז" מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש ע"י השהיה ..
- "נספח פיתוח" כמשמעותו בתקנות הליך הרישוי;
- "נספח קרקע וביסוס" מסמך גיאוטכני המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר;
- "נספח תברואה (סניטארי)" מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ...
- "פרשה טכנית" מסמך המתאר פתרון לבעיות סביבה או בריאות, ומכיל ...
- מסמכים נוספים



# תחומי התכן במכון הבקרה :

לא סופי – כפוף לעדכונים



## ארגון אתר

• היבטי הגנת סביבה ובטיחות



## ביסוס מבנים

• לרבות קירות תומכים דיפונים ומסלעות



## יציבות שלד



## מילוט וכיבוי אש



הגנת המבנה והשוהים בו מפני חומרים מסוכנים, מזיקים ומזהמים



## אזור

• פינוי עשן, פינוי אויר מזוהם



## תברואה



## איטום

• איטום מפני ראדון ואיטום חלקי הבניין בתת הקרקע

בקר המבנה אחראי

בהתייעצות עם מומחים

בתיאום עם מורשים

ובהנחיית מנהל בקרה

לבקרת התחומים

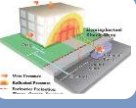
הנ"ל בבניין,

תכן וביצוע



## ניקוז

• למניעת שיטפונות וזיהום קרקע, השהייה והחדרה



## מיגון



## בטיחות המשתמש



## אקוסטיקה



## קרינה



## בטיחות חשמל



## אסבסט



## נגישות

תהליכית בקרה

תהליכית בקרה

תהליכית בקרה

תהליכית בקרה

תהליכית בקרה

סיכום





# איך אפשר לקצר זמן

- לסגור הכל בתכנית העיצוב.
- להקדים כמה שאפשר כל פעולה מולנו
- לדרוש מעורך הבקשה סטטוס מדויק/מוכח
- להפעיל מולנו את העורך, שמעודכן ומעורה בכל הנושאים
- לדעת למי לפנות בשלב: מידע, רישוי, מכון, פיקוח.



# והכי חשוב:

מנהל הפרוייקט ההנדסי **חייב לנהל את הליך הרישוי והאכלוס**, כמו שמנהל את הליך הביצוע.



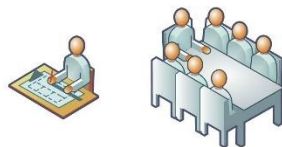
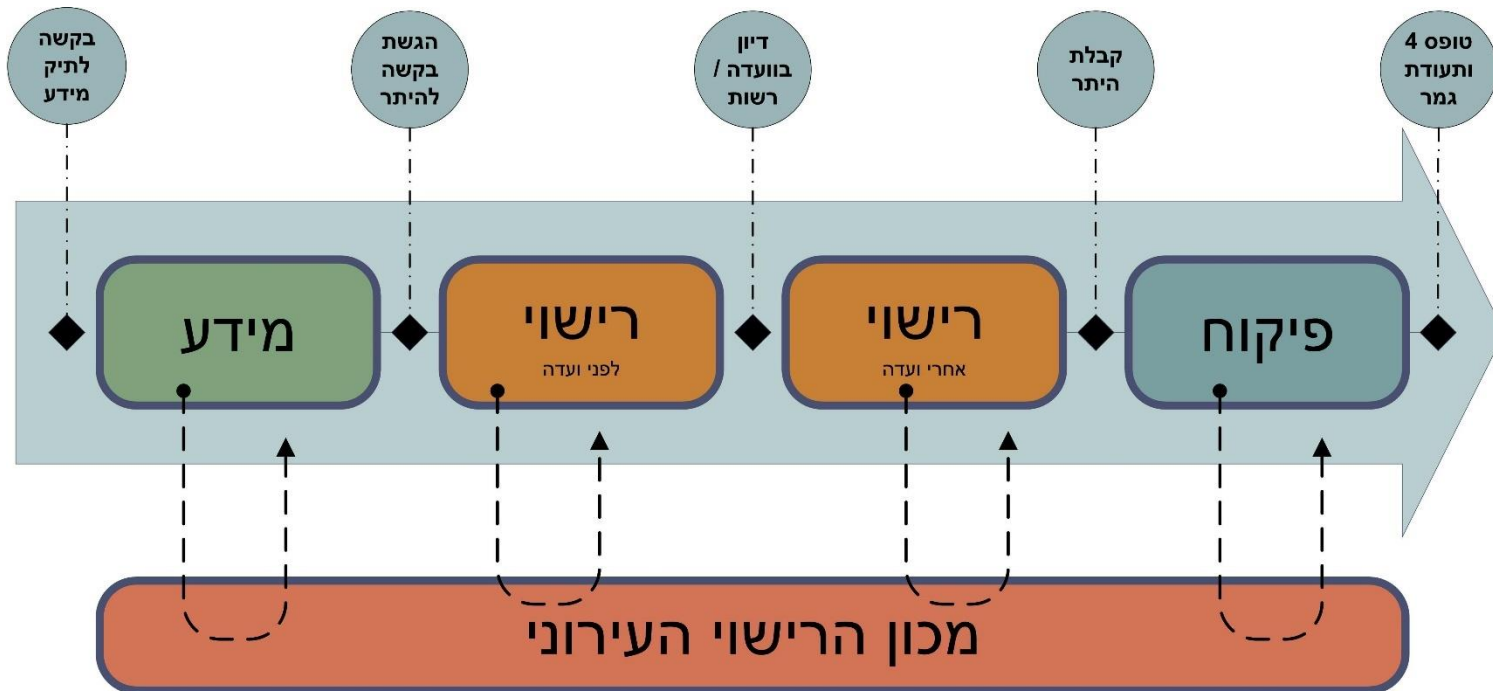


מ. ההנדסה – רישוי ופיקוח

# תודה.



# פרישת מחלקות האגף לאורך התהליך





# שלב תיק מידע



# תוכן של התנגדות בה ניתן לעיין

## התנגדות לבקשה להיתר בנייה

אסמכתא (דואר נכנס)  
17-02-000064 מתאריך: 13/01/2017

פרטי בקשה (מתוך מערכת הרישוי העירונית)  
בקשה מספר: 2016-1918  
מהות הבקשה  
בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38  
כתובת הבקשה  
זלטופולסקי 17

### מתנגדים

1. אנה נבזלין  
זלטופולסקי 15, תל אביב - יפו 6347519  
סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מרחק דירת המתנגד ומיקומה ביחס לבנייה המבוקשת:  
דירת גג, 2.8 מטר
2. הילה תורג'מן  
יהודה המכבי 15א, הרצליה 4676252  
סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מרחק דירת המתנגד ומיקומה ביחס לבנייה המבוקשת:  
קומה 2, 2.8 מטר
3. דניס ברזורמן  
זלטופולסקי 15, תל אביב - יפו 6347519  
סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מרחק דירת המתנגד ומיקומה ביחס לבנייה המבוקשת:  
קומה 3, 2.8 מטר

פרטי בא כח המתנגדים  
ללא בא כח

### נימוקי התנגדות

1. הנני הבעלים של דירה ברחוב זלטופולסקי 15 תל אביב.
2. נודע לנו שהוגשה בקשה למתן היתר בניה על המגרש שברחוב זלטופולסקי 17 ת"א ("המגרש") הכוללת בקשה למתן הקלות.
3. לא עמד לרשותנו הזמן הנדרש לבחינת הבקשה ואנחנו מבקשים לקבל ארכה של 30 יום להעלות השגותינו.
4. כבר עתה ברצוננו לציין שתי השגות.