

תיק מידע לבקשה מספר :		202200714	
מספר תיק רישוי זמין :		10000135856-1	
כתובת :		החלוצים 30, תל אביב - יפו	
גוש	חלקה	סטטוס	תת חלקה
8988	16	מוסדר	

תוכן הבקשה
<p>הריסת בניין קיים והקמת בניין הכולל : מרתף / מרתפים וחמש קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 820</p> <p>מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 10</p> <p>מספר קומות מרתף: 2</p> <p>סך הקומות כולל מרתף: 7</p> <p>שטח מרתף מבוקש: 137</p> <p>הקלה בקו בנין אחורי</p>

קטגוריה	מהות
בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

1. מידע בנושא זכויות הבנייה

מחלקת מידע תכנוני - יעל פרס

1.1. נתוני המגרש

שטח לחישוב זכויות		195 מ"ר	
שכונה	פלורנטין	אזור רישוי	דרום העיר יפו
יעוד קרקע		תוכנית שקבעה מגרש	תוכנית שקבעה ייעוד
מרכז מסחרי		44	44
שימושים ראשיים מותרים			
מסחר			
מגורים			

1.2. תוכניות הנוגעות לקרקע

1.2.1. תוכניות מאושרות

התוכנית	שם התוכנית	תאריך הפקדה	תאריך אישור	נספח בינוי
<u>תמא/1</u>	תכנית מתאר ארצית 1		12/02/2020	
<u>תמ"א/38/א</u>	תמ"א/38/א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	
<u>ג1</u>	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006	20/08/2007	
<u>ע1</u>	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	
<u>219</u>	פרוטוקול מס' 219		07/11/1962	
<u>287</u>	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44	02/08/1951	28/02/1952	
<u>44</u>	תכנית כללית לדרום ת"א		20/11/1941	
הערות: לתוכניות שהופקדו לאחר כ"ט בתמוז התשמ"ט (01.08.1989) לא ניתן לבקש תוספת אחוזי בנייה (הקלות כמותיות)				

1.2.2. תוכניות בתהליך

תוכנית	שם תוכנית	תאריך פרסום לפי סעיף 77	תאריך פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה
4760	צפון פלורנטין 44	18/10/2021	15/12/2021	
תמא/70	תמ"א 70 - מטר	05/04/2021	05/04/2021	

1.2.3. מסמכי מדיניות

מספר מדיניות	שם המדיניות	מספר החלטה	תאריך אישור
<u>9004</u>	הגדרת גודל דירה מינימלי בפלורנטין ובמתחם התחנות	2005-2 ב - 5	19/01/2005
<u>9028</u>	תכנית אב פלורנטין		
<u>9086</u>	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	21-0015 ב - 4	23/06/2021
<u>9126</u>	מדיניות צפון פלורנטין	21-0019 ב - 11	25/08/2021

1.3. זכויות בנייה

1.3.1. שטחי בנייה

שטח קומה מרתף	80 אחוז משטח מגרש	תוכנית:ע1
שטח קומה קרקע	70 אחוז משטח מגרש	תוכנית:44
הערה	בהתאם לפרסום 77-78 לתו"ב צפון פלורנטיין : תותר שימוש למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
שטח קומה ביניים	52.5 אחוז משטח מגרש	תוכנית:219
הערה	בהתאם לפרסום 77-78 לתו"ב צפון פלורנטיין : תותר שימוש למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
שטח קומה טיפוסית	70 אחוז משטח מגרש	תוכנית:44
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה		
		תוכנית:44

על פי פרוטוקול 183'ב' החלטה מס' 2 מיום 05/02/1997:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") החליטה הועדה ע"פ החלטה 156'ב' - 6 בתאריך 6.12.95 כמפורט סעיף א':
א. במבנים שאינם לשימור או מיועדים לשימור
השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורים כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.
בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים):

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ובנוסף כל שטח תת-קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית):

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

כללי:

חריגה מהוראות התכנית בעניין תכנית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותנית בהליך של הקלה כחוק.
כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

על פי פרוטוקול 183ב' החלטה מס' 2 מיום 05/02/1997:
 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") החליטה הועדה ע"פ החלטה 156ב' - 6 בתאריך 6.12.95 כמפורט סעיף א':
 א. במבנים שאינם לשימור או מיועדים לשימור
 השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורים כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.
 בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים):
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין:
 1. מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
 2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 4. בליטות כמוגדר בתקנות.
 5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית):
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין:
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 2. בליטות כמוגדר בתקנות.
 3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

כללי:

חריגה מהוראות התכנית בעניין תכסית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותנית בהליך של הקלה כחוק.
 כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

מבנה עזר	6 מ"ר	תוכנית:44
הערה	גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.5 מ'. במסגרת השטחים המותרים לבניה .	

1.3.2. בינוי/גובה

1.3.2.2. מספר קומות

מספר קומות	3	תוכנית:44
הערה	מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ואת קומת הביניים. הוועדה המקומית רשאית לאשר בהליך של הקלה, חלוקת זכויות הבניה במספר קומות שווה ובלבד שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'	
מספר קומות מרתף	2	תוכנית:1ע

1.3.2.1. גובה

גובה קומה מרתף	4 מטר	תוכנית:1ע
גובה קומה חנויות	מ 3.5 עד 4.5 מטר	תוכנית:219
הערה	שטח רצפות כולל יהיה ל 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות +קומת ביניים,קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו השמים יעלה על הקיים ברוב הביניים ברחוב בו מבוקשת הבניה, ובתנאי נוסף כי קוי הבניה יהיו בהתאם לחוק.	

1.3.3. בנייה על הגג

תוכנית:ג1	בניה על הגג
<p>במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מביניהם) לכל דירה עליונה ומצללה בשטח של עד 1/3 משטח הגג שבבעלות המבקש על פי ג1 ותקנות התכנון והבניה "מצללות".</p> <p>עפ"י סעיף 9.3.5, בבניינים חדשים בלבד, יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירת הגג יבנו בהתאם לנסיגות. חריגה מהראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>בהתאם לפרסום 77-78 לתו"ב צפון פלורנטיין :</p> <p>"גג ירוק" (מגוון) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.</p>	הערה
1.3.4. קווי בניין	
תוכנית:44	קו בניין
<p>קו בניין לחזית רח' החלוצים - 0 מ'</p> <p>קווי בניין צידיים - 3 מטר או במקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מטר.</p> <p>קו בניין אחורי - 5 מ'</p>	
1.3.5. צפיפות	
תוכנית:9004	שטח יחידת דיור
<p>בהתאם להחלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 2 - 2005 ב-5 מיום 19/1/2005</p> <p>גודל דירה מינימאלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות בתחום הדירה) 35 מ"ר.</p> <p>גודל דירה בשטח כולל הקטן מ-50 מ"ר בממוצע כולל ממ"ד.</p>	
<p>בהתאם לפרסום 77-78 לתו"ב צפון פלורנטיין :</p> <p>הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים (כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג'1) 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. כל השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.</p>	הערה
1.3.6. מידע על פי תוכנית	
תוכנית:44	הערה
<p>לכל אורך הרחובות הנזכרים בסעיף 66 בתקנון תב"ע 44 וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו לאזורי מסחר תהוינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין חלק מן הרחוב, וכל עבודה לא תורשה על הרצועות מעל ומתחת לני הקרקע הנ"ל פרט לסדור מדרכות או עבודות צבוריות המוצאות לפועל על-ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. רצועות הקרקע הנ"ל תרשמנה לפי פקודת הועדה המקומית כרשות הרבים. גדרות, עצים, גזוזטראות או מדרגות הקיימות על הרצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה יוסרו על ידי הבעל ועל חשבונו לאחר שקיבל חודש לפני כך התראה מועדה מקומית לבנין ערים.</p>	
תוכנית:287	שטח מגרש
<p>(3) תקנה 62, שטח מגרש - לתקנות של התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:</p> <p>"62. שטח מגרש:</p> <p>(א) שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון), 1941 לתקפה.</p> <p>(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.</p> <p>(ג) כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה כאמור בתקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבנינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת".</p>	
1.3.7. שימושים	

תוכנית:44	תכליות מותרות
א.השמוש לצרכי מעון יורשה רק בקומות העליונות, ובשום מקרה לא יורשה בקומת הקרקע. ב.השמושים המותרים באזור זה יהיו מוגבלים לפי רשימת השמושים כמסומן בטבלת השמושים האזורית בשביל אזור מרכז מסחרי (מיוחד).	
בהתאם לפרסום 77-78 לתו"ב צפון פלורנטיין : בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע	הערה
1.3.8. תמ"א 38	
תוכנית:תמ"א38/3א	דרישות סף
בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בנינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980 . ניתן להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבנינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא ניבנו על פי התקן ישראלי 413 , ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם ליום 18/05/2005 (ס' 4.2 תמ"א 38).	
בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 1/1/1980) ניתן רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה (ס' 8 תמ"א 38).	
בהתאם להיתר בניה הנמצא בתיק הבניין מס 433 מיום 2/4/1934 הבניין הנדון הינו 2 קומות : ק"ק מסחרית וקומה עליונה למגורים עם 2 יח"ד טיפוסיות.	
זכויות הבניה עבור תוספת למבנה קיים מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם למסמך מנחה לבחינת בקשות בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 אשר אושר בוועדה המקומית ביום 22/04/2020 כמפורט מטה.	
תוכנית:תמ"א38/3א	הרחבת יחידת דיור
תותר תוספת בניה לדירה קיימת בבניין עד של 13 מ"ר לכל יחידת דיור הבנויה כדין. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.	
תוכנית:תמ"א38/3א	תוספת קומות
בהתאם לסעיף 14א תוספת שטחי בניה של קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים. בהתאם להיתר בניה המבנה הינו 2 קומות. בהתאם לכך רשאית הועדה המקומית להיתר עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. יש לציין כי תוספת חצי הקומה בהתאם לסעיף 14 א' (1א) בהוראות תמ"א 38 הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ולא לתוספת קומות. קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות. בנוסף תותר בניה על הגג בהתאם לתוכנית ג1 וכמפורט מעלה.	
עפ"י מדיניות הועדה סעיף 6.2, לחתך צפון פלורנטיין בתחום תכנית 44, תוספת הקומה הראשונה מכוח תמ"א 38 תהיה בשטח השווה לשטח של הקומה הטיפוסית שמתחתיה. הקומה הנוספת, השנייה, מכוח תמ"א 38 תהיה בתכסית שלא תעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה, תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה, ובנסיגה של 2 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב. גובה המירבי - לא יעלה על 6 קומות כולל קומת הגג החלקית.	
בהתאם לחו"ד התכנונית מיום 5/4/2022 : במבנים המוגדרים כ"מרקם לשמירה" יש לפעול ע"פ מדיניות עירונית לתמ"א 38, ועל פי ההוראות המופיעות בטבלה 5 למתחם 4, כולל כל ההערות המופיעות למעט הערה ג' לעניין התיאום. התיאום יהיה ישירות מול מח' רישוי. במבנים שנקבעו לשימור מרקמי ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח התב"ע וזכויות מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה הבניין יהיה בהתאם - כמפורט מעלה. על מנת לקבל את תמריצי התמ"א המפורטים מעלה יש להוכיח כי המבנה הנדון אינו נכנס להגדרת מבנה נמוך שתקן 413 פתר אותו מתכולתו.	
	הערה

תוכנית:תמ"א38/3א	צפיפות תמ"א 38
בהתאם לפרסום 77-78 לתוב : הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים (כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג'1) 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. כל השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.	
תוכנית:תמ"א38/3א	קוי בניה תמ"א 38
עפ"י התכניות החלות, לא יאושרו חריגות בקווי בניין מכוח תמ"א 38, תותר חריגה של עד 10% מקו בנין תב"ע בלבד.	
תוכנית:תמ"א38/3א	מעלית
בהתאם לסעיף 16 בתמ"א: תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית המאושרת החלה על המקום, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית ע"פ החוק. על אף האמור לעיל, אם בתוכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה ע"פ התוכנית המפורטת בלבד ולא ע"פ תוכנית זו.	
תוכנית:תמ"א 38/3א	חניה תמ"א 38 בהתאם להנחיות המרחביות שאושרו ע"י הוועדה המקומית
1.3.9. תנאים להגשת בקשה להיתר	
תוכנית:תמא/1	תנאי למתן היתר בניה
פרק המים: 7.1.6. תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.	
1.3.10. נוסח פרסום תנאים מגבילים	

תוכנית: 4760

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק הת"ב: לא ינתן היתר להריסה ובניית מבנה חדש למעט על בסיס תוכניות מאושרות ובהתאם לרשימת השימור שאושרה בוועדת השימור ועל פי ההוראות להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תוכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל הקרקע. הקומה השנייה (קומה א.) יכולה להוות המשך לשטח הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע ישמר כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר) יתרת 70% מהדירת יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי+שרות)
 - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
 - ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של הגרש.
 - ו. "גג ירוק" מגונן או גג כחול(משהה נגר) יותקן ע"פ הנחיות אדריכל העיר
 2. בפרויקטים שהחלו לפעול בהם קרי בקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1. א- לענין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה ע"פי תיק מידע קיים
 3. שאר ההוראות לענין מס' הקומות, קווי הבניין ועיצוב ופיתוח המגרש תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
 4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת חיזוק מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמא 38 ללא עמידה בתנאים לעיל.
 5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שצפים ודרכים.
 6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בנייה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו
- תוקף התנאים הינו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.
7. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מס' 21-02- ב-13/6/2021 בהחלטת הוועדה עודכנה ואושרה רשימת שימור המבנים לתחום התכנית.

תוכנית: 4760

ללא הצמדה ע"פ ילקוט פרסומים 10063, עמוד 2088 מיום 15/12/21 להלן התנאים

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמא 38 או היתרים הכוללים הקלות על תוכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה קומה א יכולה להוות המשך לשטח הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע ישמר כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר) יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי+שירות).
 - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
 - ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
 - ו. גג ירוק מגונן או גג כחול משהה נגר יותקן ע"פ הנחיות יחידת אדריכל העיר
2. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מס' 21-02- ב-13/6/2021 בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו
3. שאר ההוראות לענין מס' הקומות, קווי הבניין ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק מיגון והנגשה שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצפים ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בנייה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו לוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית לפי המוקדם ביניהם
8. בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1א לענין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה ע"פי תיק המידע הקיים.

1.4. חבות בהיטל השבחה

כל תוכנית שאושרה אחרי תאריך 1.1.1975 לרבות התוכניות הבאות חייבות בהיטל השבחה.

ע1

ג1

1.5. התראות

הגבלות מחמירות	גובה	תוכנית מעניקה	התראה
	-		אתר ארכיאולוגי (רשות העתיקות)
	-	תמא/1	איזור רגישות להחדרת מי נגר עילי
	-		מרקם לשמירה
הערה: מרקם לשמירה: מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021. חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה.			

1.6. הערות מחלקת מידע תכנוני

1.6.1. הערות מחלקת מידע תכנוני

המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מרכז מסחרי בהתאם לתכנית 44 .
מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כ"מרקם לשמירה" בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021. חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה.

בהתאם לפרסום 77-78 :
עקרונות התכנית 4760 צפון פלורנטיין אושרו בוועדת השימור מספר 21020 ביום 13.06.2021.
מבנה זה נכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 23/6/2013 וועדת השימור מס' 1402 מיום 7/7/2014 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021: אין להרוס או לשנות את חזיתות הבניינים בכל סוגי הבקשות בהתאמה להחלטת ועדת השימור.
יש לתאם מול מחלקת שימור מבנים.

זכויות הבניה המפורטות מעלה מתייחסות לבניין חדש ע"פ תוכניות תקפות, לרבות תמ"א 38, תיקון 3א', ובהתאם למסמך המדיניות אשר אושר ע"י הוועדה המקומית מיום 22/04/2020 ובהתאם למסמך המדיניות צפון פלורנטיין מיום 25/8/2021.
יצוין כי אין באמור במסמך המנחה לחייב את הוועדה המקומית לתת היתר בניה לפי תמ"א 38 וכי הדבר נתון לשיקול דעת של הוועדה בעת הדיון בבקשה להיתר.

המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגבילה את נפחי הבניה המרביים ע"י קביעת גובה המבנה וקווי בניין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון האזורי.
ניתן לממש את תמריצי התמ"א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים המפורטים מעלה.

בהתאם להחלטת היועמ"ש לעניין שטחי שירות בבקשות הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 : אין להוסיף שטחי שירות מכוח פרוטוקול שטחי שירות של תכנית 44 עבור הקומות ושטחי הבניה הנוספים על פי תמ"א 38.
שטחי שירות על פי תכנית 44 הינם לקומות מכוח תכנית תקפה בלבד.

זכויות הבניה המפורטות מעלה מותנות בהוכחה כי המבנה הקיים אינו תואם להגדרת "מבנה נמוך" ובעמידה בתקן 413 על כל עדכוניו.

קומת קרקע – למסחר
בהתאם למדיניות הוועדה באזורים בהם התכנית התקפה מחייבת קומה מסחרית תנאי לקבלת תוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 יהיה קביעת שטחי מסחר בהתאם להוראות התכנית התקפה ובכל מקרה שטחי המסחר המוצעים לא יפחתו מהשטחים הקיימים בהיתר.
פריסת השטח המסחרי יאפשר את תפקודו הסביר בהתאם לחו"ד מה"ע או מי מטעמו.
בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע . תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

בהתאם לפרסום 77-78 :
לעניין השימושים :
בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע (ק"ק +ק"א) יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע.
כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבניו החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.

הקלות :
תמ"א 38 הינה מסמך מנחה להוצאת היתרי בניה. אין באמור במסמך המנחה לחייב את הוועדה המקומית לתת היתר בניה לפי תמ"א 38 והדבר ניתן לשיקול דעת הוועדה בעת הדיון בבקשה להיתר.
קווי הבניה יהיו בהתאם למסמך המדיניות כמפורט מעלה.
מסמך המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' אינו כולל התייחסות להקלות שכן אלו ממילא בשיקול דעת.
ככלל הנקבע במסמך זה משקף את נפחי הבניה המרביים ברחבי העיר.
הקלות נוספות יובאו לשיקול דעת הוועדה המקומית כפוף לסעיף 149 לחוק ובהתאמה לתקנות החוק ולהנחיות המרחביות.

2. חוות דעת גורמים עירוניים

2.1.מידע בנושא בינוי ותשתית - המרכז העירוני לתיאום הנדסי - דנה צדוק וורונסקי

להלן התייחסותנו:

1. נדרשת תכנית פיתוח על פי התכניות החלות על המקום. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לקבל אישור אגף התנועה לתכנית אשר תכלול בין היתר מפלסים וכניסות לחנייה.
מומלץ לתאם תכנון עם אגף התנועה, הדר לוי במייל: alayof_h@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247396
2. לפני הגשת בקשה להיתר יש לפנות למח' דרכים עם נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה לתאום גבהים.
יש להציג תכנית קומת קרקע ותכנית פיתוח שטח על רקע מפה טופוגרפית.
איש הקשר: זוהר אכטנברג, טל: 03-7247642 מייל: zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il
- נא להזין תכנית תנועתית ופסיטת מאושרות ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בת"ש, למוצג 8000.
3. הנחיות להשפלת מי תהום:
במסגרת הבקשה הכוללת שני קומות מרתפים ויותר או מתקן חנייה כפול תת קרקעי - יש לפעול כדלקמן:
שלב א - לפני הגשת בקשה להיתר, יש לבצע בדיקת קרקע, דוח יועץ קרקע מטעם היזם/ עורך הבקשה, המצהיר כי במסגרת הפרויקט יהיה צורך לבצע השפלת מי תהום או סילוק נזלים מאתר הבניה, כולל ממצאי בדיקת הקרקע.
במקרה שההצהרה מציינת קיומם של מי תהום, יש לצרף חוות הידרולוגית הכוללת איכות המים והכמויות להשפלה.
חוות דעת והצהרת הידרולוגית (כשיש מי תהום).
- * לשלב א' - יש להזין דו"ח יועץ קרקע, חו"ד והצהרת הידרולוגית (במקרה של קיום מי תהום) למוצג 8000.
4. במקרה של המצאות מי תהום, על הקבלן/ יזם לפנות לרשות המים כדי לקבל הסכמתה לאחד הפתרונות המוצעים ולקבל את אישור הגורם הרלוונטי:
- החדרה חזרה לקרקע- מחייבת התקשרות במקרה של תקלות בהחדרה עם עירייה/ תאגיד (לפי הרכב מי התהום, מיקום תשתיות ביחס למגרש ואישור רשות המים)
-התחברות למערכת הביוב העירונית – יש לפנות למי אביבים, אלה מוברקובה בטל' 03-7736188 או במייל allam@mei-avivim.co.il
-התחברות למערכת תיעול עירונית – יש לפנות למנהל יח' התיעול בעיריית ת"א, עזרא נה בטל' 03-7247011 או במייל nave_e@mail.tel-aviv.gov.il – לצורך התקשרות לשימוש במערכת התיעול העירונית ואם נחוץ מעבר בחוף הים, יש לתאם עם מחלקת החופים.
-התחברות למערכת איגודן – יש לפנות לאיגודן לאוראל הרון 058-5959930 או במייל uharon51@gmail.com (רק במקרה של מיקום מגרש בצמוד לקו הולכה של איגודן לצורך הזרמה לצנרת של איגודן)
- יש לקבל אישור של רשות המים והגורם הנוגע לפתרון הנבחר לשלב תחילת עבודות.
* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. במידה והבקשה להיתר כוללת ביצוע עוגנים חודרים לגבולות המרחב הציבורי. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לפתוח בהליך תיאום הנדסי, על מנת לקבל תיאום הנדסי מאושר לשלב תחילת עבודות.
יש לפנות לתחום תיאום תשתיות ובנייה, למייל: teumtlv@mail.tel-aviv.gov.il ובטלפון: 03-7247029
במידה והבקשה אינה כוללת עוגנים, יש להטעין הצהרת מהנדס למגירה 8000.
5. במידה והבקשה כוללת מרתפים חודרים לגבולות שצ"פ או קיימת זיקת הנאה יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
- קו עליון של גג המרתף יהיה בעומק קומה ראשונה של המרתפים ולא פחות מ- 2.5 מ' עומק ממפלס המדרכה.
- עבור עבודות המתבצעות בשצ"פ יש לבצע הליך תיאום הנדסי (תנאי לפני תחילת עבודות), יש לפנות למדור תיאום הנדסי.

2.2.מידע בנושא כיבוי אש - מכון הרישוי

בהליך קבלת היתר הבניה

=====

לאחר שעורך הבקשה יקבל החלטת ועדה חיובית (המאשרת את הבקשה) עליו לפנות ישירות אל מוקד הכבאות כמפורט להלן, ולעבוד על פי הנחיותם עד להשגת נספח בטיחות אש חתום על ידי רשות הכבאות.

פנייה לרשות הכבאות תעשה באמצעות מוקד שירות לקוחות בטלפון: *4964, בימים א - ה בין השעות 08:00 - 17:00, או בדואר אלקטרוני: tservice@102.gov.il, שעות קבלת קהל על פי הרשום באתר רשות הכבאות.

לאחר קבלת אישור רשות הכבאות, יש לצרף את הנספח החתום אל מוצג 501- מסמכי כיבוי אש אחרי ועדה בשלב הכנת מסמכים לבקרת תכן. מומלץ להגיש פניה אל תחנת כיבוי אש מכון הרישוי להמשך טיפול לאחר שליחת הבקשה לבדיקה (טעינת גרסה).

לתשומת לב עורך הבקשה:

לאורך כל שלבי התאום מול רשות הכבאות והשגת חתימתם - על עורך הבקשה לוודא שקיימת זהות מלאה בין נספח בטיחות האש (מוצג 501 ברישוי מקוון) לבין התכנית האדריכלית (מוצג 100 ברישוי מקוון).

בהליך קבלת אישור תעודת גמר

=====

תנאי לקבלת אישור תעודת גמר יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לגמר.

בהליך קבלת היתר הבניה

=====

לאחר שעורך הבקשה יקבל החלטת ועדה חיובית (המאשרת את הבקשה) עליו לפנות ישירות אל מוקד הכבאות כמפורט להלן, ולעבוד על פי הנחיותם עד להשגת נספח בטיחות אש חתום על ידי רשות הכבאות.

פנייה לרשות הכבאות תעשה באמצעות מוקד שירות לקוחות בטלפון: *4964, בימים א - ה בין השעות 08:00 - 17:00, או בדואר אלקטרוני: tservice@102.gov.il, שעות קבלת קהל על פי הרשום באתר רשות הכבאות.

לאחר קבלת אישור רשות הכבאות, יש לצרף את הנספח החתום אל מוצג 501- מסמכי כיבוי אש אחרי ועדה בשלב הכנת מסמכים לבקרת תכן. מומלץ להגיש פניה אל תחנת כיבוי אש מכון הרישוי להמשך טיפול לאחר שליחת הבקשה לבדיקה (טעינת גרסה).

לתשומת לב עורך הבקשה:

לאורך כל שלבי התאום מול רשות הכבאות והשגת חתימתם - על עורך הבקשה לוודא שקיימת זהות מלאה בין נספח בטיחות האש (מוצג 501 ברישוי מקוון) לבין התכנית האדריכלית (מוצג 100 ברישוי מקוון).

בהליך קבלת אישור תעודת גמר

=====

תנאי לקבלת אישור תעודת גמר יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לגמר.

בעת הגשת בקשה להיתר

=====

אל מסמכי הבקשה להיתר חובה להגיש הצהרה של מהנדס תנועה/מודד מוסמך/מהנדס בטיחות או עורך הבקשה ובה הרוחב המינימלי הקיים של דרך הגישה לרכב כיבוי אש.

את הרוחב יש למדוד בין דופן אבני השפה ולהחסיר 2 מ' במקרה שקיימת חניה מקבילה בצד הדרך או 4 מ' במידה וקיימות חניות מקבילות בשני צידי הדרך.

תנאים

שלב אישור תנאי	גורם מטפל	תיאור
אחרי ועדה/למתן היתר	כיבוי אש-מכון רישוי	אישור רשות הכבאות
תעודת גמר	איכות הבניה-מכון רישוי	אישור רשות הכבאות

2.3.מידע בנושא אשפה - מכון הרישוי

הנחיות לתכנון

=====

יש לפעול בהתאם להנחיות המרחביות לאצירת אשפה, אשר מפורסמות באתר העירוני, בהן קיימות הוראות מפורטות בנושא תכנון חדר/מסתור האשפה, כלי האיסוף הדרושים וכדומה.
כמו כן יש לדאוג שהתכנון יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין.
חובה למקם ספרינקלר בכל חדר/מסתור אשפה מקורה.

הנחיות להגשת בקשה להיתר

=====

אל מסמכי הגשת הבקשה להיתר חובה לצרף תכנון של מתקני האשפה, וזאת אל מוצג 5200-מסמכי מתקני אשפה.
כמו כן יש לכלול תכנון מתקן האשפה במוצג 100-תכנית אדריכלית ראשית, ובלבד שתהיה זהות בין התכנון בשני המסמכים.

דגשים לתכנון ותאור מתקן האשפה במסמכי הבקשה להיתר

=====

הקובץ יכלול:

הצגת כלי האיסוף, נפחם, השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).
תכנון מידות המבנה לכלי האשפה כך שיאפשרו הצבה ותפעול שלהם, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
אם מתוכנן מסתור אשפה לא מקורה - גובהו יהיה עד 1.5 מטר.
שער המסתור/חדר האשפה ברוחב נטו של 1.10 מטר לפחות.
שביל גישה ופתח בגדר ברוחב 1.10 מטר לפחות במפלס המדרכה.
יש למקם את מסתור האשפה באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב וניתן למקמו בניצב לגדר המגרש.
יש לתכנן קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או למקם את בלוני הגז במרחק של לפחות 3.0 מטר מקיר מסתור/חדר האשפה.

ביצוע מתקן האשפה באתר יהיה כפוף ל:

=====

א. היתר הבניה

ב. הנחיות תיק המידע

ג. ההנחיות המרחביות לאצירת אשפה

קבלת אישור אשפה לאכלוס/גמר

=====

לצורך קבלת אישור אכלוס/גמר (המוקדם מבין שניהם) חובה להשלים את ביצוע מתקן האשפה במלואו.
לאחר מכן, ורק אם בוצע מתקן האשפה בשלמותו, יש לפנות למכון הרישוי ולהגיש דוח ביקורת אשפה רלוונטי (מסתור אשפה, חדר אשפה, חדר דחסנית) מלא וחתום, אותו ניתן למצוא בדף תחנת אשפה באתר העירוני, כולל תמונות כנדרש בטופס.

2.4.איכות הסביבה-מכון רישוי

אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום

=====

הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום ולכן על עורך הבקשה לפעול באופן הבא:

א. אם הבקשה להיתר כוללת פתרון החדרה של מי נגר אל תוך הקרקע (למשל על ידי בור חלחול) על עורך הבקשה: לפנות לרשות המים, להציג בפניהם את תכנית הבקשה להיתר ואת תכנון פתרון ההחדרה ולפעול מולם עד קבלת אישור רשות המים. את האישור יש לטעון לאחר ועדה בשלב בדיקת התכן, אל תוך מוצג 5310 - "מסמכי זיהום מים",
ב. אם הבקשה להיתר אינה כוללת פתרון החדרה על עורך הבקשה: להכין מכתב מטעמו המודיע לעירייה כי לא מבוקש ולא מתוכנן פתרון להחדרת מי נגר עילי. את המכתב יש לטעון לאחר ועדה בשלב בדיקת התכן, אל תוך מוצג 5310 - "מסמכי זיהום מים".

אקוסיטיקה

=====

עבור הבניה/שימוש המבוקשים יש לטפל בנושא האקוסיטי, כמפורט להלן.

יש להגיש חוות דעת אקוסיטית לאחר ועדה, בשלב בדיקת התכן, אל מוצג "מסמכי אקוסיטיקה" (5330).

חוות הדעת האקוסיטית תערך ותחתם על ידי מהנדס אקוסיטיקה ותכיל את כל שמונות הפרקים המפורטים בהנחיות המרחביות. לתשומת לב :

אם פרק כלשהו אינו רלוונטי לבקשה הספציפית, יש לציין זאת.

על עורך הבקשה ועל מבצע הבניה להקפיד להטמיע בתכנון ובביצוע את כל ההוראות בחוות הדעת.

בתכנית האדריכלית בבקשה להיתר יוטמעו כל הנחיות היועץ האקוסיטי.

במבנים יבילים לא נדרש נספח אקוסיטי אך יש לעמוד בדרישות:

1. מפלס הרעש בכיתות הלימוד לא יעלה על 35 דציבל.

אקוסטיקה

=====

עבור הבניה/שימוש המבוקשים יש לטפל בנושא האקוסטי, כמפורט להלן:

1. תכנון וביצוע המבנה בהתאם להנחיות שלהלן:

- רמת הרעש בפנים עם חלונות סגורים תהיה עד 40 דציבל.

- רמת הרעש מהמבנה ומערכתיו כלפי סביבתו תהיה על פי כל דין.

2. הגשת חוות דעת אקוסטית סביבתית אודות התכנון לאחר ועדה, בשלב בדיקת התכן.

חוות הדעת האקוסטית תערך ותחתם על ידי מהנדס אקוסטיקה ותכיל את כל שמונת הפרקים המפורטים בהנחיות המרחביות. לתשומת לב:

אם פרק כלשהו אינו רלוונטי לבקשה הספציפית, יש לציין זאת.

על עורך הבקשה ועל מבצע הבניה להקפיד להטמיע בתכנון ובביצוע את כל ההוראות בחוות הדעת.

בתכנית האדריכלית בבקשה להיתר יוטמעו כל הנחיות היועץ האקוסטי.

במבנים יבילים לא נדרש נספח אקוסטי אך יש לעמוד בדרישה שמפלס הרעש במרחק של 1 מטר ממעבי המזגנים לא יעלה על 60 דציבל.

בשלב הביצוע ולפני קבלת תעודת גמר:

הגשת אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים

האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת כל דין.

האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה.

הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

דרישות בנושא מנדוף

=====

בגין סימון שימוש מסחר, הבקשה להיתר צריכה לכלול תכנון פיר מנדוף, כמפורט בהמשך.

לתשומת לב: בכל בקשה להיתר אשר מתקיימים בה אחד או יותר מהמאפיינים הבאים יש לתכנן פיר מנדוף

1. בבקשה לשטח מסחרי, אפילו אינו שטח אותו מייעד המבקש לבית אוכל או מטבח

2. מסעדה, בית קפה וכל בית אוכל

3. בית מלון

4. אולם אירועים

חישוב גודל פיר המנדוף יבוצע כדלקמן:

יש לחשב את פיר המנדוף באופן הבא, ולהגיש את החישוב יחד עם מסמכי הבקשה להיתר:

1. בשלב הראשון יש לחשב את שטחי המטבחים בקומה המסחרית/מלון. במידה ושטחי המטבחים אינם ידועים, יש להניח ששטחם 40% משטח הקומה המסחרית. לדוגמה, אם מדובר על שטח מסחרי של 200 מ"ר, יש להניח ששטחי המטבחים הם 80 מ"ר.

2. יש לחשב את נפחי המטבחים על ידי הכפלת שטחי המטבחים בגובה התקרה של המטבחים. אם הגובה של התקרה לא ידוע, יש

לחשב לפי גובה של 3 מטר. לדוגמה, עבור מטבח בשטח של 80 מ"ר, הנפח הוא $3 \times 80 = 240$ מ"ק.

3. הספיקה הנדרשת לאוויר שטחי המטבחים מבוססת על הספקת אוויר צח בכמות השווה ל- 20 החלפות אוויר המטבחים לשעה (עפ"י סעיף 28, בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) – התשמ"ג 1983). עבור הדוגמה בסעיף הקודם, ספיקת האוויר

הנדרשת היא 240 מ"ק כפול 20, או 4,800 מ"ק לשעה.

4. חישוב קוטר או שטח החתך של תעלת האוויר או הארובה שתותקן בתוך הפיר עפ"י הנדרש תתוכנן כך שתגרום למהירות זרימה בתוך התעלה או הארובה בשיעור של 10 מטר/שניה. עבור הדוגמה הנ"ל, שטח חתך התעלה או הארובה הנדרש לגרום למהירות זרימה

של 10 מטר/שניה הוא 0.13 מ"ר. ניתן להתקין תעלה מרובעת בעלת אורך ורוחב התואמים את השטח הנ"ל, 36 ס"מ על 36 ס"מ. בכל

אופן הרוחב לא יפחת מ- 30 ס"מ. לדוגמה, ניתן להתקין תעלה מלבנית בעלת מידות של 43 ס"מ על 30 ס"מ. כמו כן, קוטר ארובה

עגולה בעלת השטח הנ"ל הוא 0.41 מטר.

5. יש לבנות פיר בעל מידות הכוללות מרווח של 5 ס"מ בין הדפנות הפנימיות של הפיר לבין הדפנות החיצוניות של תעלת

האוויר/הארובה העוברת בתוך הפיר. לדוגמה, לבניית פיר המתאים לתעלה הנ"ל בעלת מידות של 43 ס"מ על 30 ס"מ, יש להתקין פיר

בעל מידות של 53 ס"מ על 40 ס"מ (0.21 מ"ר). עבור ארובה בעלת קוטר של 41 ס"מ, יש לבנות פיר במידות של 51 ס"מ על 51 ס"מ

(0.26 מ"ר).

6. לפיר מרכזי המשרת יותר מחנות/בית אוכל אחד, יש להקצות שטח חתך לאפשר התקנת תעלת אוויר/ארובה נפרדת לכל חנות,

ולמקם את הפיר בצורה המאפשרת גישה לפיר של מטבחי כל החנויות. לדוגמה, במקרה של 2 חנויות נפרדות הקיימות בשטח המסחרי

של הבניין, המידות של שטח חתך הפיר הנדרש להתקנת 2 ארובות בעלות קוטר של 41 ס"מ כל אחת הן 92 ס"מ על 51 ס"מ, בצורה

המוצגת להלן.

בהתאם למתדולוגיה שהוצגה לעיל, להלן טבלה המציגה את מידות הפיר המרובע הנדרש בהתאם לשטח של הקומה המסחרית. לפירים שאינם מרובעים יש להשתמש במתדולוגיה הנ"ל, תוך הגבלת הרוחב המינימלי של דופן הפיר ללא פחות מ- 30 ס"מ.

טבלה: מידות הנדרשות לפיר מרובע בהתאם לגודל שטח המסחר

גודל השטח המסחרי (מ"ר)

מידות של הפיר

=====

עד 100 מ"ר
101 מ"ר עד 150 מ"ר
151 מ"ר עד 200 מ"ר
201 מ"ר עד 300 מ"ר
301 מ"ר עד 400 מ"ר
401 מ"ר עד 500 מ"ר
501 מ"ר עד 600 מ"ר

=====

40 ס"מ על 40 ס"מ
45 ס"מ על 45 ס"מ
50 ס"מ על 50 ס"מ
55 ס"מ על 55 ס"מ
65 ס"מ על 65 ס"מ
70 ס"מ על 70 ס"מ
75 ס"מ על 75 ס"מ

מסמכים שיש להגיש ודרישות שיש לבצע בשלבים השונים:

1. במסגרת תכנית הבקשה להיתר יש לסמן את הפיר כפיר בנוי לכל גובה הבניין, בהתאם למידות שחושבו כמפורט במסמך זה. בתכנית יש לכלול מידות אורך ורוחב לפיר ויש לסמן מחיצה בנויה של לפחות בלוק 10 סנטימטר (או יותר – בהתאם לדרישות הכיבוי). יש לכלול בתכנית חתך לכל גובה הפיר.
2. חובה לבצע את הפיר בפועל (אפילו לא מותקנת בו בפועל ארובה בשלב ראשון) והדבר צפוי להבדק על ידי מפקח בניה כתנאי לאכלוס.

הנחיות לטיפול ברעש ממתקנים ומערכות טכניות

=====

אם הבקשה להיתר כוללת אחד או יותר מהמתקנים המפורטים להלן יש לטעון חוות דעת אקוסטית לאחר ועדה, בשלב בדיקת התכן, אל מוצג "מסמכי אקוסטיקה" (5330):
חדר טרנספורמציה, בריכת שחיה, ג'קוזי, גנרטור, מתקן חנייה מכאני, מפוחי אוורור, חדר משאבות, דחסן אשפה, דחסן קרטונים, מערכות קרור, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, יותר משלושה מעבי מזגנים דירתיים סמוכים זה לזה (שהמרחק בין שנים מהם הוא עד 3 מטר), מתקני קוגרנציה, או מקום להופעות, אירועים, תערוכות או התקהלות.
חוות הדעת האקוסטית תערך ותחתם על ידי מהנדס אקוסטיקה ותכיל את כל שמונת הפרקים המפורטים בהנחיות המרחביות. לתשומת לב:

אם פרק כלשהו אינו רלוונטי לבקשה הספציפית, יש לציין זאת.
על עורך הבקשה ועל מבצע הבניה להקפיד להטמיע בתכנון ובביצוע את כל ההוראות בחוות הדעת.
בתכנית האדריכלית בבקשה להיתר יוטמעו כל הנחיות היועץ האקוסטי.

הנחיות לטיפול ברעש ממתקנים ומערכות טכניות

=====

אם הבקשה להיתר כוללת אחד או יותר מהמתקנים המפורטים להלן יש לצרף נספח אקוסטי, בשלב בדיקת התכן, הנספח יבדק ע"י מכון הבקרה:
חדר טרנספורמציה, בריכת שחיה, ג'קוזי, גנרטור, מתקן חנייה מכאני, מפוחי אוורור, חדר משאבות, דחסן אשפה, דחסן קרטונים, מערכות קרור, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, יותר משלושה מעבי מזגנים דירתיים סמוכים זה לזה (שהמרחק בין שנים מהם הוא עד 3 מטר).
חוות הדעת האקוסטית תערך ותחתם על ידי מהנדס אקוסטיקה ותכיל את כל שמונת הפרקים המפורטים בהנחיות המרחביות. לתשומת לב:

אם פרק כלשהו אינו רלוונטי לבקשה הספציפית, יש לציין זאת.
על עורך הבקשה ועל מבצע הבניה להקפיד להטמיע בתכנון ובביצוע את כל ההוראות בחוות הדעת.
בתכנית האדריכלית בבקשה להיתר יוטמעו כל הנחיות היועץ האקוסטי.

חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע

=====

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע (ניתן לצפות בכך במערכת ה-GIS שבאתר העירוני - ראה שכבת "זיהום קרקע").

לכן על עורך הבקשה/מבקש ההיתר לפעול כמפורט להלן:

1. המבקש יפנה לסגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה בדרך מנחם בגין 125, טלפון 03-7634406, ויבקש את הנחיותיו לביצוע בדיקות כדי לקבל אישור למתן היתר בהיבט זיהום קרקע וגזי קרקע. המשרד להגנת הסביבה יורה למבקש מה לבצע.
2. בהתאם לממצאים יתן המשרד להגנת הסביבה הנחיות להכנת תכנית לביצוע דיגומי קרקע ו/או דיגומי גז קרקע.
3. לאחר אישור התכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה יבצע המבקש בפועל את תכנית הדיגום ואנליזות במעבדה.
4. לאחר המצאת התוצאות למשרד להגנת הסביבה יתקבל אישורם לגבי המשך הטיפול בקרקע מזהמת, כולל החלטה לגבי שימוש עיקרי בתת הקרקע ו/או חובת מיגון נגד גזי קרקע.
5. במידה והמשרד להגנת הסביבה יורה על ביצוע איטום למבנה – יש להגיש את תכנית האיטום ואת אישור המשרד להגנת הסביבה אל המוצג "נספח איטום" (מספר 1300) לאחר ועדה, בשלב בדיקת התכן.
6. במידה והמשרד להגנת הסביבה ידרוש ביצוע דיגומי קרקע לאחר הריסת המבנה או חלק ממנו, יש להציג תשריט שלביות הביצוע כחלק מתכנית הבקשה להיתר. תשריט זה יציג את תכנית הדיגומים ו-2 חתכים המתארים את שלביות הביצוע:
שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד). יש לבצע את כל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם.
שלב ב': ביצוע המשך הבניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.

מסמכים שיש להגיש לאחר ועדה, בשלב בדיקת התכן, במגירה 5300 "מסמכי זיהום קרקע - לאחר ועדה":
א. מסמך חוות דעת והנחיות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל מסמך, נתון, חוות דעת, בדיקה, תסקיר וכד' אשר הוגשו למשרד להגנת הסביבה במסגרת המגעים איתו אשר הביאו לקבלת חוות הדעת של המשרד.

מסמכים שיש להגיש כתנאי לאישור אכלוס או גמר (המוקדם מבין השניים), במידה ונדרש איטום המבנה כנגד גזי קרקע:
א. תיק תיעוד לביצוע איטום המבנה

ב. אישור יועץ האיטום כי האיטום בוצע בפועל בהתאם לתכנון שהוגש/אושר בהליך ההיתר.

רשימת קישורים

תיאור קשר	קשר
דף איכות הסביבה באתר העירוני	http://www.tel-aviv.gov.il/EnvironmentalProtection

2.5. מידע בנושא מים - תאגיד מי אביבים - קורל מסיקה

1.1 תיאור המצב הקיים של חיבור הבניין למערכת המים העירונית:

החלקה הנ"ל הינה מחוברת לרשת המים העירונית.

החלקה מקבלת מים מהצינור העירוני שבקוטר "6" שהונח בשנת 1996 ועובר ברחוב חלוצים.

חיבור המים הקיים לחלקה הינו "3" ומשנת 1996 והוא עובר דרך הכביש - כפי שסומן במפה

לידיעתך חיבור המים הקיים מספק מים גם לבניין השכן ועליו להישאר כך ללא שינוי.

לידיעתך חיבור המים הקיים נמצא בפאה המזרחית של החלקה.

לחץ המים ברשת העירונית הינו עד 3.0 אטמוספירה.

ברז כיבוי האש העירוני "3" תת קרקעי נמצא ברחוב חלוצים במדרכה הצפון מזרחית במרחק "37.7" מטר צפונה מהחלקה.

1.2 דרישות לחיבור הבניין למערכות המים העירונית:

יש להתחבר לחיבור המים הקיים בשטח או להכנה לחיבור העתידי הקיים בשטח.

- אם קוטר החיבור קטן - יש לתכנן הגדלת חיבור באותו התוואי

- אין אפשרות לשנות את מיקום החיבור הקיים.

אם יש צורך בהגדלת קוטר החיבור הקיים בשטח שישפיע על החיבור של הנכס השכן:

- באחריות מבקש הבקשה לדאוג לשלמות הספקת המים של הנכס השכן כגון:

- הזמנת חיבור חדש.

- הזזת או תיקון חיבור מים קיים.

- יש להציג את הפתרון עבור חיבור הנכס השכן בתכנית הסניטרית.

- יש לשים לב כי כל שינוי הנדרש לחיבור הקיים הכולל חיבור לנכס השכן יבוצע על ידי מי אביבים ועל חשבון מבקש הבקשה.

אם הלחץ העירוני מתאים לדרישות הבניין - יש להתחבר למערכת העירונית ללא מערכת הגברת לחץ.

אם הלחץ הקיים במערכת המים העירונית לא מתאים לדרישות הבניין:

- ביצוע אפיון הרשת יבוצע על ידי גורם מוסמך.

- אפיון הרשת אינו המרכיב היחיד לקבלת החלטה לגבי אספקת מים ישירות מהרשת עירונית או ממערכת אגירת מים והגברת לחץ.

- אם הגובה האבסולוטי של המבנה 34 מטר (לצריכה) ו 30 מטר (לכיבוי אש) 250 (לספלינקרים) מעל פני הים - קיים חשש לחוסר לחץ בהספקת המים מהרשת העירונית בעתיד בקומות העליונות (ללא קשר לתוצאות אפיון הרשת).

מדי המים המשויכים ימוקמו בנישת מים בקומת הנכס או בסמוך למבנה.

כל מדי המים יהיו מחוברים לקריאה מרחוק לכן, יש לדאוג להכנה למערכת מתאימה. דרישות והנחיות כלליות לביצוע הכנה לקריאה

מרחוק ניתן למצוא באתר מי אביבים: <http://www.mei-avivim.co.il/?CategoryID=346&ArticleID=680>

חיבור ומד מים לבנייה:

- יש להזמין מד מים לבנייה 3 חודשים לפני תחילת עבודות הבנייה.

- לצורך הזמנת מד מים לבנייה, יש לצרף היתר בנייה ובקשה להתקנת מד מים וחיבור מים לבנייה לרשת המים העירונית המופיע באתר מי אביבים.

- מד מים לבנייה חייב להיות מחובר למערכת קריאה מרחוק ובעל מיגון.

- במידה ולא יוזמן מד או חיבור מים לבניה כדיון, תהא מי אביבים רשאית לנתק כל התחברות לא חוקית לרשת המים וכן תהא

רשאית לחייב את היזם/קבלן בגין צריכת המים עפ"י אומדן.

- בכל מקרה בו יתגלה כי נצרכו מים בנכס, שלא באמצעות מד המים לבניה ו/או שלא נמדדו כלל הצריכות במד המים מכל סיבה שהיא,

תהא רשאית מי אביבים לבצע חיוב עבור צריכות המים באמצעות הערכת צריכה עפ"י אומדן שיקבע על ידה.

- ניתן לפנות למי אביבים באמצעות:

- האזור האישי- <https://rishui.mei-avivim.co.il/logon.aspx?ReturnUrl=%2f>

חיבור מים קבוע:

- הזמנת חיבור מים קבוע תבוצע לא יותר מאוחר מחצי שנה לפני סיום הבנייה (קבלת טופס 4) על ידי פנייה למי אביבים

- באמצעות פנייה למי אביבים דרך אזור אישי:

<https://rishui.mei-avivim.co.il/logon.aspx?ReturnUrl=%2f>

- הגשת הבקשה לחיבור מים קבוע תבוצע על גבי הטופס המופיע באתר מי אביבים.

אביזרים מיוחדים:

- מונע זרימה חוזרת (מז"ח), אל חוזר כפול:
בהתאם להוראת הל"ת יש להתקין בפרט המדידה הראשי מונע זרימה חוזרת (מז"ח) או אל חוזר כפול בהתאם לצורך.

- אל חוזר:

יש להוסיף אל חוזר לפני כל מד מים משויך בנכסים שיש להם מערכת אגירת מים והגברת לחץ בהם הספקת מים הינה ישירות מהמשאבות.

תיאור המצב הקיים של חיבור הבניין למערכת הביוב העירונית:

לפני עלייה לקרקע יש לפנות באמצעות האזור האישי לבקשה לניתוק חיבור ביוב למשך הבנייה לפי הנתונים של חברת "מי אביבים", חיבור הביוב הקיים הוא בעל קוטר של 15 סנטימטר עם תא ביקורת ביוב בהתחברות לקו ביוב עירוני.

תיאור המצב הקיים של חיבור הבניין למערכת התיעול העירונית:
ברחובות הצמודים למגרש לא קיים קו תיעול עירוני.

יש לתכנן פתרון לטיפול במי קיץ כמפורט בהנחיות למתכנן אינסטלציה להגשת תכנית סניטרית הנמצא באתר מי אביבים
<http://www.mei-avivim.co.il/?CategoryID=346&ArticleID=680>
פתרון לנגר העילי:

בבנייה חדשה יש לתכנן פתרון לנגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 34. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח החלקה לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול. הנחיות מפורטות לפתרון ההחדרה יתקבלו מרשות המים. אופן שפיכת עודפי מי הגשם לשטח הציבורי יתואם מול מחלקת דרכים בעיריית תל אביב. החדרת מי נגר:

קידוחי ההחדרה:

יש לתכנן את קידוחי ההחדרה בהתאם לאישורי יועץ הקרקע, הידרולוג והקונסטרוקטור של הפרויקט. בכפוף לאישורים הנ"ל מרחק הקידוחים מהדופן החיצונית של הקידוח ועד הדופן החיצונית של המבנה/ המרתפים/ כל בנייה תת קרקעית אחרת או מגרשים סמוכים לא יפחת מ- 1.5 מטר. בורות חלחול:

יש לתכנן את בורות החלחול בהתאם לאישורי יועץ הקרקע, הידרולוג והקונסטרוקטור של הפרויקט. בכפוף לאישורים הנ"ל מרחק הבורות מהדופן החיצונית של הקידוח ועד הדופן החיצונית של המבנה, או המרתפים / כל בנייה תת קרקעית אחרת או מגרשים סמוכים שלא פחות מ 3 מטר.

יש לתכנן גלישת חירום של עודפי מי הנגר מהקידוח החדרה או מבור החלחול לכביש בצורה עילית ומבוקרת, או באמצעות מתקן שפיכה וצינורות/תעלות תיעול מתחת למדרכה.

לקבלת אישור על מיקומו קידוח ההחדרה/בור חלחול יש לצרף לתוכנית הסניטרית את אישורו של הקונסטרוקטור, הידרולוג מטעם היזם ואת האישור החתום של רשות המים.

יש לתכנן את תאי התיעול, התחברויות הצינורות כך שלא יצטברו שאריות מים בתחתית התאים והצינורות. למניעת זליגת ביוב לבורות החלחול או לקידוחי ההחדרה עקב סתימה של מערכת הביוב הפרטית, יש להתקין את מכסי הקידוחים/הבורות גבוה יותר ממכסי תאי הביוב שבשטח המגרש.

קווים עירוניים ובארות מים בקרבת חלקה מס 7:

תיאור מצב ותהליך הסדרה:

המגרש נמצא בקרבת באר מים (קידוח) בתחום רדיוס מגן א לפיכך יש לבצע את הנחת מערכת הביוב לפי הנחיות ואישור משרד הבריאות.

- לא יהיו שינויים מכל סוג שהוא בתכניות הסניטריות בשלב גמר הבנייה (מרגע פנייה לטופס 4).

- בשל עומס על מערכת הביוב בעיר, לא ינתן אישור לחיבור קליטת מי גשם לביוב בשום מקרה.

2.6.מידע הנוגע לנכסי העירייה - אגף הנכסים - ענת איבגי

חלקה 16 בגוש 8988 בבעלות פרטית.

להלן דרישות אגף הנכסים:

(1) הנחיות בנוגע לעוגנים =====

במידה ומתוכננת חפירה ודיפון עם עוגני קרקע שחודרים לחלקות שבבעלות העירייה (להלן: "שטחי ציבור") יש לתכנן עוגנים פולימרים זמניים, עד לעומק של 4 מ' ומעומק של 4 מ' ומטה יהיו עוגני פלדה זמניים, במקרקעין שייעודם דרך ו/או שצ"פ בלבד.

יש לחתום על כתב התחייבות ולהעביר את המסמך המקורי חתום לאגף הנכסים ולהטעין עותק ממנו במגירת נכסים (2000) במוצגים במערכת המקוונת.

יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

יש להציג ולציין את סוגי העוגנים הזמניים פולימרים ו/או פלדה המתוכננים בשטחי הציבור בתכניות ובחתכים בכל קומות המרתפים, נדרש לסמן בחתכים את קו גובה 4 מ' ליד סימון העוגנים.

במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחודרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

(2) הנחיות בנושא אתר התארגנות =====

בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ביעוד שצ"פ ומגרש חום יש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות ולשלם דמי שימוש בגין תפיסת השטח הציבורי לצרכי העבודות. לצורך כך, יש להעביר למחלקת מקרקעין (להלן: "המחלקה"), באגף הנכסים (להלן: "האגף") - מפת מדידה עם סימון מדויק של מיקום שטח ההתארגנות, גודלו וציון תקופת השימוש. יש להעביר את המידע הנדרש לאוראל גולן - מנהלת עסקה של מחלקת מקרקעין, בטל': 03-7241439 יש להפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

(3) מרפסות חורגות לשטח ציבורי יאושרו בהתאם להוראות התב"ע אך ורק מעל דרך והן תהיינה מרפסות פתוחות בלבד לא יינתן אישור למרפסות חורגות מעל שצ"פ וכן לא תאושר חריגת מרפסת סגורה שתשמש כחלק מחדרי הדירה.

א. תנאי לפתיחת בקשה:
חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות ושלא תרשמנה כחלק מהרכוש המשותף. יש להטעין את כתב התחייבות במגירה 2000.

ב. תנאי לקבלת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

ג. תנאי בהיתר :
יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

ד. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

2.7.מידע בנושא ביצוע הבנייה - מחלקת פיקוח על הבנייה

עבודה במרחב הציבורי ועבודות לילה

=====

1. אם ניהול הפרויקט כולל עבודה במרחב הציבורי (פריקה וטעינת חומרי בנייה וציוד מחוץ לגבולות המגרש, תפיסת שטח מדרכה/כביש/שטחים ציבוריים אחרים לצורך עבודות או התארגנות, עבודה באתרי בנייה סמוכים לנת"צ וכד') נדרש להשיג רשיון עבודה במרחב ציבורי אשר מונפק על ידי המחלקה לתיאום ביצוע הנדסי במנהל בינוי ותשתית. רשיון זה מבוסס על תכנית הסדרי תנועה זמניים שנערכה על ידי מתכנן תנועה. לתאום דיון בועדת התייעצות להסדרי תנועה זמניים וארגון אתר יש לפנות בטלפון: 03-7247018.

2. אם נדרש להניף מטען (חומרי בניה או ציוד) מעל שטח המדרכה באופן תדיר (למשל: כאשר מורכב עגורן צריח באתר הבנייה ואזור פריקה וטעינה נמצא בשטח הכביש) או עבודות בחזית הבניין בסמוך לקו המדרכה נדרש להתקין גגון בטיחות/מעבר מקורה באישור קונסטרוקטור. (מידע נוסף ניתן למצוא בהנחיות המרחביות- ראה קישור).

3. במידה ונדרש לבצע עבודות שמבחינה טכנולוגית לא ניתן להשלים במשך שעות העבודה הרגילות או עבודות שעלולות לגרום מטרד לא מידתי או לפגוע בבטיחות מחוץ לגבולות האתר ניתן להגיש בקשה להארכת שעות פעילות האתר (עבודות לילה). הבקשה מופנית למהנדס העיר ומוגשת למחלקת פיקוח על הבנייה.

ביצוע עבודות בשלבים

=====

בהתאם לתקנה 74, בכל שלב ביצוע ניתן להגיש בקשה לביצוע עבודות הבנייה בשלבים, חתומה על ידי בעל ההיתר, ובה תיאור מילולי מפורט של תכולת כל שלב ושלב אשר תוגש על גבי טופס עירוני. יש לצרף חוברת שלביות בפורמט DWF שמציגה את כל השלבים השונים של עבודות הבנייה. כל שלב יש להציג בגוון שונה ויש להציג תכניות, חזיתות וחתכים שמציגים שלביות הבנייה. הבקשה תוגש באמצעות האחראי על ביקורת על הביצוע, הבקשה תכלול תכניות ארגון אתר בקבצים בפורמט DWF, בהתאם לשלבים המבוקשים, כלומר תכנית נפרד לכל שלב ושלב. בנוסף יש לצרף תצהיר ממונה בטיחות לעמידת כל שלב באופן עצמאי בחיקוק על גבי טופס עירוני. ככל שהפרויקט מבוקר ע"י מכוני בקרה יש לצרף הודעת מכוני בקרה על הגשת מסמכים לכל שלב ביצוע.

רשימת קישורים

תיאור קשר	קשר
הנחיות מרחביות	https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/planningguidelines.aspx

2.8.השבחה

במידה והבקשה היא להקמת מבנה חדש ובו יותר מבעלים אחד, יש לטעון למוצג: 7650 - "מסמכי היטל השבחה" בשלב הגשת הבקשה את המסמכים הבאים:

- הסכם שיתוף עם הבעלים.
- תשריטים של כל בעלי הדירות.
- הסכם ייחוד דירות.

תצהיר לפטור מהשבחה בבניה עצמית

=====

יש לטעון טופס בקשה לפטור מהשבחה לבנייה עצמית את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני (ראה קישור מצורף) וחובה למלאו ולהטעינו גם אם לא מבוקש פטור (במידה ולא מבוקש פטור אין צורך בחתימת עו"ד על הטופס). את הסריקה של הטופס החתום יש לטעון אל מוצג: 7700- תצהיר לפטור מהשבחה בבניה עצמית.

רשימת קישורים

תיאור קשר	קשר
תצהיר לפטור מהשבחה לבניה עצמית	https://www.tel-aviv.gov.il/Forms/%D7%AA%D7%A6%D7%94%D7%99%D7%A8%20%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94%20%D7%A2%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%AA.pdf

2.9. אגרות

אם בהחלטת הוועדה תדרש הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית - יש להפקידה בקופת העירייה במחלקת הגבייה במקביל לתשלום אגרות הבניה וההיטלים.

אם הנכס הוא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל או עיריית תל אביב - יש לטעון למוצג: 2200- "בעלויות וזיהוי בעלי עניין" סריקה של הסכם מכר והסכם פיתוח בשלב הגשת הבקשה.

אם מבקשי הבקשה ו/או בעלי הזכות בנכס הם 2 חברות או יותר - יש למלא "טופס הצהרה לשם הנפקת חשבונית מס" לסרוק ולטעון אותו לתוך מוצג 2500- "אישורים ומסמכים שונים" בשלב הגשת הבקשה. את הטופס ניתן להוריד מאתר מי אביבים ראה קישור מצורף.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 סעיף 66, תנאי לקבלת ההיתר: תשלום היטלי סלילה ותיעול על פי חוק העזר לתל אביב-יפו (סלילת רחובות), התשע"ב-2011 וחוק העזר לתל אביב-יפו (תיעול), התשע"ב-2011 (או כל דין שיחליף אותם) וכן תשלום בגין דמי הקמה לתאגיד מי אביבים 2010 בע"מ על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכת מים ומערכת ביוב), תשע"ה-2015 (או כל דין שיחליף אותם) וכן על פי חוק עזר לתל אביב-יפו (שמות לרחובות ולוחות מספר בניינים), התשי"ט-1959 (או כל דין שיחליף אותו).

רשימת קישורים

תיאור קשר	קשר
טופס הצהרה לשם הנפקת חשבונית מס	http://www.mei-avivim.co.il/Uploads/dbsAttachedFiles/HashbonitDmeiAfaka.pdf

2.10. אדריכל-מכון רישוי

הנחיות תכנון

=====

יש לתכנן את המבנה ולהכין את הבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות הנוגעות לעיצוב הבניין ופיתוח המגרש, ובהן ניתן לעיין בקישור המצורף.

הנחיות להגשת הבקשה להיתר

=====

בתכנית הבקשה להיתר יש לכלול תכנית פיתוח ובה לסמן את המרכיבים שלהלן אשר רלוונטים לבקשה:

- כניסות למגרש ומפלסים
- מתקנים טכניים (כולל מזגנים שעל הקרקע)
- מיקום וגובה גדרות (כולל שערים ופתחים)
- חומרי גמר
- אזורי חניה (כולל דו גלגלי)
- רצועה מפולשת בחזית
- פתחי אוורור, מנדוף ושחרור עשן
- מסתורי אשפה ונתיב פינוי אשפה
- מסתורים לבלוני גז וגמל מים
- רצועת גינון בחזית
- נטיעות חדשות
- כל העצים הקיימים (לשימור, כריתה והעתקה) בשטח בו מבוקשת הבניה ובדרכי הגישה אליה, וכן עצים שבמרחק של עד 4 מ' מהם.

רשימת קישורים

תיאור קשר	קשר
הנחיות מרחביות	https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/planningguidelines.aspx

2.11. איכות הבניה-מכון רישוי

שילוט עומס אופייני

=====

הבקשה למידע כוללת הקמת מרתף חדש.

במידה והמרתף כולל חניה - יש להתקין במבנה:

- שילוט עומס אופייני בכניסה למרתף החניה
 - שילוט עומס אופייני ברחבות כיבוי אש, במידה הן נמצאות מעל מרתף.
- לתשומת לב:

1. את ערכי העומסים שיש לציין בשלט יקבע מתכנן שלד הבניין.

2. דוגמאות שילוט ניתן למצוא באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/BuildingQuality>

2.12.בניה ירוקה

דרישות בניה ירוקה למבני מגורים

=====

יש להגיש אישור מאת מכון התעדה בשלב הגשת הבקשה, תחילת עבודות ותעודת גמר.
בהתאם להנחיות המרחביות, מבני מגורים צריכים לעמוד בדרישות בניה ירוקה בהתאם לניקוד שלהלן:

מבני מגורים

1. מבני מגורים גבוהים (מעל 13 מטר): 55 נקודות.
2. מבני מגורים הכוללים מעל 120 יח"ד: 55 נקודות.
3. מבני מגורים מכח תמ"א 38: 55 נקודות.
4. מבני מגורים בני 30 קומות ויותר: 65 נקודות.

דרישות בניה ירוקה למבני מסחר, תעסוקה, תעשייה ותיירות

=====

יש להגיש אישור מאת מכון התעדה בשלב הגשת הבקשה, תחילת עבודות ותעודת גמר.
בהתאם להנחיות המרחביות, מבני מסחר, תעסוקה, תעשייה ותיירות צריכים לעמוד בדרישות בניה ירוקה בהתאם לניקוד שלהלן:

א. מבני תעסוקה

1. לשטח הגדול מ- 500 מ"ר: 55 נקודות
2. לשטח הגדול מ- 20,000 מ"ר או למבנה מעל 20 קומות: 65 נקודות

ב. מבני אכסון תיירותי

1. לשטח הגדול מ- 500 מ"ר: 55 נקודות
2. לשטח הגדול מ- 6,000 מ"ר: 65 נקודות

ג. מסחר

1. לשטח הגדול מ- 500 מ"ר: 55 נקודות
2. לשטח הגדול מ- 10,000 מ"ר: 65 נקודות

ד. תעשייה

לשטח הגדול מ- 500 מ"ר: 55 נקודות

רשימת קישורים

קשר	תיאור קשר
https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/GreenBuilding.aspx	דף בניה ירוקה באתר העירוני

2.13.קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי

הליך בקרה הנדסית

=====

תמ"א 38 מחייבת הליך בקרה הנדסית לפני הגשת בקשה להיתר.
הליך הבקרה מפורט בדף תחנת קונסטרוקציה של מכון הרישוי שבאתר העירוני, כולל תיאור המסמכים שיש להכין ולהגיש והפעולות שעל עורך הבקשה לבצע מול העירייה.

רשימת קישורים

קשר	תיאור קשר
https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/Tama38.aspx	דף תחנת קונסטרוקציה באתר העירוני

2.14. מהנדס רישוי

בשלב הרישוי

=====

לאחר החלטת הוועדה:
יש לתכנן פתרון מיגון על ידי מרחב מוגן תקני (ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ) ולאשרו בפיקוד העורף.
יש לטעון תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר על ידי פיקוד העורף ובתוך קובץ ה-DWF יש להטמיע את חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי הנייר.
את התכנית יש לטעון כמוצג מס' 6200: "אישור פיקוד העורף".

בשלב הביצוע

=====

תנאי לקבלת אישור לגמר יהיה הגשת אישור פיקוד העורף.

תנאים

שלב אישור תנאי	גורם מטפל	תיאור
אחרי ועדה/למתן היתר	מהנדס רישוי	אישור פיקוד העורף
אחרי ועדה/למתן היתר	מהנדס רישוי	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
תנאי בהיתר	מהנדס רישוי	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
תעודת גמר	איכות הבניה-מכון רישוי	אישור פיקוד העורף

3. סיכום תיק מידע ***

מידע הנמסר על ידי מידען - מחלקת מידע - שני לוי

3.1. תנאים לשלבי תהליך הרישוי - טבלה מרוכזת

תיאור	גורם מטפל	שלב אישור תנאי
אישור רשות הכבאות	כיבוי אש-מכון רישוי	אחרי ועדה/למתן היתר
אישור פיקוד העורף	מהנדס רישוי	אחרי ועדה/למתן היתר
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	מהנדס רישוי	אחרי ועדה/למתן היתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	מהנדס רישוי	תנאי בהיתר
אישור פיקוד העורף	איכות הבניה-מכון רישוי	תעודת גמר
אישור רשות הכבאות	איכות הבניה-מכון רישוי	תעודת גמר

3.2. היתרים הקיימים בתיק הבניין

היתרים

3.3. הנחיות מרחביות

תכנון ועיצוב הבניין

פיתוח המגרש והסדרי חניה

בנייה ירוקה

שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים

תכנון וארגון אתרי בנייה

אצירת אשפה

איכות הסביבה

* בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום ה-21.02.2019, מעמדם של פרקי ההנחיות המרחביות (עד שיפורסם אחרת) הינו כדלקמן:

הפרקים העוסקים בנושא: "אצירת אשפה", "בנייה ירוקה", "גידור וקירוי לאורך אתרי בנייה", "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעת עצים", "פיתוח המגרש" ו- "החנייה" יחולו

כמדיניות מאושרת אשר הועדה המקומית רשאית לפעול לפיה ולהוסיפה כתנאי בתיק מידע להיתר.

פרק עיצוב ותכנון הבניין עודכן ע"פ החלטת ועדת הערר מ-21.2.2019. מעמד כל סעיף, אם הנחיה מרחבית או מדיניות, צוין ברישא של הסעיף.

3.4. קישורים נוספים

קשר	תיאור קשר
https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/PolicyDocuments.aspx	מסמכי מדיניות
https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Documents/%20מולצים%20להקלות%20נפוצות.pdf	רשימת נסחים מומלצים להקלות נפוצות

3.5. החלטות ועדה/מהנדס הוועדה/יועץ המשפטי

3.5.1. חישוב שטחים

3.5.1.1	חישוב זכויות יחסיות	חישוב השטחים, במקרה של בעלות חלקית מסוימת (יחידת משנה) או לא מסוימת (בעלות משותפת) יערך כך שיראה שהמבוקש תואם את השטחים המותרים היחסיים וגם שסך כל הבנייה על המגרש הינה במסגרת המותר. חישוב החלק היחסי יעשה לפי מספר החלקים הרשום בטאבו במקרה של בעלות משותפת, ולפי ה"חלק ברכוש המשותף" הרשום בטאבו, גם אם ישנם הצמדות כגון חצר בגודל העולה על החלק היחסי ברכוש המשותף.
3.5.1.2	גזוזטרה המבוקשת במגרעת בבנין	בהתאם למבחן שנקבע בפסק הדין של בית המשפט העליון בבקשה למתן ערעור בר"מ 103/12, ניתן למקם גזוזטרה במגרעת בבנין ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה לגזוזטרה מהדירה או היחידה אליה היא צמודה תעשה בפאה אחת בלבד.

3.5.2. בעלות /הסכמות דרושות

3.5.2.1	הסכמת בעלים כתנאי לאישור בקשה	הגם שאין דרישה להסכמת בעלים בתכנית, במקרה של בנייה/שימוש ברכוש משותף לה מתנגדים רוב בעלי הזכויות בנכס, יומלץ בפני הוועדה לא לדון בבקשה עד שהסוגיה הקניינית תוכרע בערכאות המוסמכות.
---------	-------------------------------	--

3.5.3. מרתפים

3.5.3.1	גודל קומת מרתף בבנינים שאינם בניי דירה	תכנית ע"1 מאפשרת בניית מרתף עד 80% משטח המגרש. היות ותמ"א 4/ב/34 קובעת כי תוותר תכנית פנויה של 15% לפחות, לצרכי חלחול, ניתן לאשר מרתפים עד גודל מקסימלי של 85% משטח המגרש, ובלבד שהשטח הפנוי יהיה רציף וממוקם ככל האפשר בחזית הקדמית. לא תאושר תכנית גדולה מכך.
---------	--	---

3.5.4. סוגיות קנייניות

3.5.4.1	סמכות הוועדה בסוגיות קנייניות	הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בסוגיות קנייניות ובדרישות מכוחו של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1965 ומכאן שהיתר בניה, ככל שיוצא, יהווה אישור לבקשה מבחינה תכנונית בלבד ואין בו כדי להכריע בסוגיות קנייניות ו/או להעיד כי היתר הבניה עומד בדרישות של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1965.
---------	-------------------------------	---

3.5.5. תוקף תיק המידע

3.5.5.1	תפוגת תוקף תיק המידע	תוקף תיק המידע הוא שנתיים מיום מסירתו במערכת רישוי זמין. המועד הקובע לבחינת תוקפו של תיק המידע הינו מועד הגשת הבקשה להיתר. לכן במועד הגשת מסמכי הבקשה להיתר, הידוע במערכת המקוונת של תל אביב כ"הגשה מקוונת", על תיק המידע להיות תקף. אם הבקשה להיתר נמצאת לא תקינה בשלב תנאי הסף, למעט בענין הדרישה לביצוע פרסומים/הודעות, ובמועד הטענת ההגשה מחדש תיק המידע אינו תקף – תידרש קבלת תיק מידע חדש.
---------	----------------------	--

3.6. הערות מידען

1. מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 , נדרש לבצע תיאום מול מכון הרישוי.
2. נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.
יש לפנות אל: משה בן יוסף
כתובת: אנילביץ 56 תל אביב
טלפון משרד: 8640642-076
us065@iec.co.il :אלקטרוני דוא
* הואיל וחברת החשמל דרשה הקמת פילר, הנך נדרש לתכנן את מיקומו על פי ההנחיות המרחביות פרק "פיתוח המגרש".
נבהיר כי לא נוכל להמליץ על כל מיקום אחר של הפילר שאינו תואם הנחיות מרחביות.
3. הסכמה המצורפת נועדה להבהרת המיקום המבוקש ואין במידע הניתן בתיק זה כדי לאשר או לדחות את הסכמות המצורפות לתיק המידע , המצב התכנוני המוצע ייבדק בשלב בדיקה מרחבית במחלקת הרישוי

3.7. מידע מפורט

הערה	גורמים מאשרים
על מנת לקבל את תמריצי התמ"א המפורטים מעלה יש להוכיח כי המבנה הנדון אינו נכנס להגדרת מבנה נמוך שתקן 413 פתר אותו מתכולתו	קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי

3.8. מוצגים להגשה בשלבים השונים

שלב תיאום מוקדם		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
5100	מסמכים הנדסיים תמא 38-תיאום מוקדם	

שלב הגשת בקשה		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
100	תכנית ראשית/תכנית מקוצרת/פיתוח [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (7)]	תכנון לפחות 15% משטח המגרש כך שיהיו פנויים עבור חלחול וגינון [תוכנית ע'1 סעיף 9.ג ס"ק (5), תמ"א 34 ב/4, הנחיות מרחביות: ניהול מי נגר סעיף 03.11] יש להציג ולציין את העוגנים הפולימרים הזמניים המתוכננים בתכנית ובחתיכים, בשטחי הציבור.
150	חישוב שטחים	
160	חישוב שטחים להריסה	
500	מסמכי בטיחות אש-הגשה	
600	מפת מדידה להיתר [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (6)]	
1500	מסמכי תנועה וחניה-הגשה	- על עורך הבקשה להגיש נספח תנועה וחניה, כולל טופס מאזן חניה שבהתאם לפורמט שבאתר העירוני

2000	מסמכי נכסים	חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות ושלא תרשמה כחלק מהרכוש המשותף. יש להטעין את כתב ההתחייבות במגירה 2000. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחודרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
2200	מסמכי בעלות וזיהוי בעלי עניין	
2320	טופס חתום של הבקשה להיתר-הגשה	
5200	מסמכי מתקני אשפה-הגשה	- בכל הנוגע למיכלים כתומים/ירוקים: במידה והכמות הכוללת של המיכלים גדולה מ- 4 (כלומר 5 ומעלה): יש להחליף את מיכלי ה- 140/240/360 ליטר בעגלות 770/1100 ליטר וזאת בהתאם לנפח המיכלים שהוחלפו (יש לעגל את הנפח כלפי מעלה) - ראה פירוט מלא בחוות דעת אשפה בתיק המידע.
5400	מסמכי בניה ירוקה-הגשה	
5500	הדמיות	
5802	מסמכי רישום מקרקעין-הגשה	
5900	אישור רשות העתיקות-הגשה [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (13)]	אזור עתיקות מוכרז, יש לפנות עם תוכנית הבקשה להיתר למשרדי הרשות לקבלת הנחיות לבניה המבוקש.
8000	מסמכי תיאום הנדסי-הגשה	נא להזין תכנית תנועתית ופיסית מאושרות ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בת"ש, יש להזין דו"ח יועץ קרקע, חוו"ד והצהרת הידרולוגית

שלב אחרי ועדה		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
400	מסמכי תברואה-מים וביוב-אחרי ועדה	
450	תשתיות מים\ביוב מעוגנות	
501	מסמכי בטיחות אש-אחרי ועדה	
901	נספח יציבות-אחרי ועדה	
5300	מסמכי זיהום קרקע-אחרי ועדה	
5310	מסמכי זיהום מים	
5330	מסמכי אקוסטיקה-אחרי ועדה	
5800	מסמכי רישום מקרקעין-אחרי ועדה	
6002	אישור משרד הבריאות-אחרי ועדה	
6200	אישור פיקוד העורף-אחרי ועדה	

שלב תחילת עבודות		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
800	תכנית ארגון אתר [תקנות התכנון והבנייה סעיף 42 (ד')]	
5350	סקר אסבסט	
5401	מסמכי בניה ירוקה-תחילת עבודות	
9500	בקשה לאישור תחילת עבודה	
9510	מינוי אחראי לביקורת על הביצוע	
9520	מינוי קבלן רשום	
9530	מינוי אחראי ביצוע שלד הבניין	
9570	תכנית סימון מתווה בניין מאושרת	
9580	אישור התקשרות עם מעבדה	
9590	רשימת בעלי תפקידים	
9600	אישור התקשרות קליטת פסולת	
9620	פוליסת ביטוח	
9760	אישור ניתוק תשתית ביוב/תיעול	
9775	יפוי כוח לשלב הביצוע	
9790	פרוטוקול התייעצות לביצוע עבודות	
9795	תעודת קבלן רשום	
שלב סימון קווי הבניין		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
9630	דיווח סימון קווי בנין [תקנה 89 (א)]	
שלב גמר יסודות הבניין		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
9640	דווח אחראי לביקורת לגמר יסודות [תקנה 89 (א)]	
9650	דווח אחראי ביצוע שלד לגמר יסודות (תקנה 90)	
שלב גמר הקמת השלד		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
9660	דווח אחראי לביקורת לגמר הקמת השלד [תקנה 89 (א)]	
9670	דווח אחראי ביצוע שלד לגמר הקמת השלד (תקנה 90)	
שלב גמר הבנייה		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
8600	מפת עדות גמר בניה (As Made) [תקנה 95 (א)]-(1)-גמר הבניה	
9680	דווח אחראי לביקורת על הביצוע לגמר הבנייה [תקנה 89 (א)]	
9690	אישור גמר שפיכת פסולת	
9700	קובץ תכניות אדריכליות	

שלב תעודת גמר		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
401	אישור תאגיד "מי אביבים" לתעודת גמר	
502	מסמכי בטיחות אש-תעודת גמר	
1501	אישור מתכנן תנועה-תעודת גמר	
4005	חיובי ארנונה - תעודת גמר	
4050	תאום הנדסי- תעודת גמר	
4220	בקשה לתעודת גמר	
4253	הצהרת קבלן רשום- תעודת גמר	
4310	בטונים- ריכוז	
4320	מעליות - אישור ביצוע	
4350	מתקן גז- אישור ביצוע	
4370	מתקן ניקוי חזיתות- אישור ביצוע	
4380	חיפוי מבנה- אישור ביצוע	
5001	מסמכי גנים ונוף-תעודת גמר	
5201	מסמכי מתקני אשפה-תעודת גמר	
5301	מסמכי זיהום קרקע-תעודת גמר	
5331	מסמכי אקוסטיקה-תעודת גמר	
5402	מסמכי בניה ירוקה-תעודת גמר	
5801	רישום לפי תקנה 27- אישור ביצוע	
5901	רשות העתיקות- תעודת גמר	
6001	משרד הבריאות- תעודת גמר	
6201	פיקוד העורף- תעודת גמר	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9710	קובץ תכניות עדות [תקנה 95(א)(2)]	

* קוד זה מבטא את המסמך במערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב יפו

** ניתן להעזר גם ברשימת המוצגים המופיעה באתר האינטרנט

*** סיכום המידען כולל מידע על ההיתרים , ההנחיות המרחביות , מסמכי מדיניות בנושאי רישוי , וכן את אוסף התנאים , הדרישות , והמסמכים/מוצגים שיש לצרפם להמשך הליך הרישוי וכן הערות לבקשת המידע אם ישנן.

בכל בקשה להבהרת מידע, נתון או דרישה ניתן לפנות באמצעות פניה מקוונת בקישור: [פניות מקוונות למחלקת מידע](#)
ניתן גם לקבוע פגישה למידען באמצעות המוקד הטלפוני ההנדסי: 03-7247777 .

מובא לעיל מידע מלא הנמצא בידינו כפי שנמסר ע"י גורמים פנימיים וחיצוניים, והמתייחס לבקשתך.

דרך צלחה

בברכה

אודי כרמלי, מהנדס העיר

נספחים לתיק המידע

פירוט המוצגים להגשה

להלן פירוט של התוכן שיש לכלול בתוך כל מוצג שיוגש. פירוט זה מתייחס לרוב הבקשות להיתר אך ייתכן כי עורך הבקשה ימצא כי אחד מסעיפי התוכן של מוצג מסויים אינו רלוונטי לבקשה להיתר המסויימת שיגיש. במקרה שכזה יוכל עורך הבקשה לפעול כך:
(1) במערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב תוצג בפני העורך רשימת הדרישות לכל מוצג ומוצג בשלב בו יטען את הקבצים למוצג.
(2) עורך הבקשה יוכל לסמן "לא נדרש" עבור הדרישות שאינן מתאימות לבקשה הספציפית תוך שהוא כותב הסבר מדוע הדרישה לא רלוונטית (מסך הסבר מתאים יוצג לו באופן אוטומטי במערכת).
(3) בשלב בדיקת תנאי סף יבחנו עובדי הרישוי את הסברי עורך הבקשה, כפי שכתב אותם לכל הסעיפים שבהם סימן "לא נדרש"
(4) במידה והבקשה להיתר תוגש במערכת רישוי זמין של מדינת ישראל (שבה אין אפשרות לסמן "לא נדרש" עבור סעיפי הדרישות המפורטות) - על עורך הבקשה יהיה לצרף מכתב הסבר ובו תיאור מפורט של הדרישות שלא מילא ולסיבה שלדעתו אינן נדרשות.

שלב תיאום מוקדם

קוד מוצג*	תאור מוצג	הערות מוצג
5100	מסמכים הנדסיים תמא 38-תיאום מוקדם	
	סקירת רכיבי מבנה ע"י מעבדה מוסמכת (דוח אל הרס). הדוח יכלול נספח היקף ההסמכה של המעבדה המוסמכת שניתן לה ע"י הרשות להסמכת מעבדות.	
	דו"ח קרקע ובדיקות קרקע הכולל המלצות של יועץ הקרקע לביסוס (תואם את כתובת המבנה ואת המבוקש להיתר)	
	חישוב המבנה הקיים לפי ת"י 413 חלק 3	
	מפת מדידה (יש לטעון במוצג 600- מפת מדידה במערכת רישוי מקוון)	
	תכנית הבקשה בפורמט DWF (יש לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית / ראשית במערכת רישוי מקוון). חובה בבקשות לחיזוק מבנה קיים.	
	סריקה של אישור קודם לפתיחת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 למבנה הנוכחי (במידה וניתן בעבר אישור שכזה)	
	טופס היתר הבניה למבנה (טופס עירוני להורדה מאתר העירייה)	

שלב הגשת בקשה

קוד מוצג*	תאור מוצג	הערות מוצג
100	תכנית ראשית/תכנית מקוצרת/פיתוח [תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (7)]	תכנון לפחות 15% משטח המגרש כך שיהיו פנויים עבור חלחול וגיבון [תוכנית ע'1 סעיף 9.9 ס"ק (5), תמ"א 384 ב/4, הנחיות מרחביות: ניהול מי נגר סעיף 03.11]
	יש להציג ולציין את העוגנים הפולימרים הזמניים המתוכננים בתכנית ובחתיכים, בשטחי הציבור.	
	תכנית התנוחה של כל אחת מקומות הבניין. כולל סימון קו בניין וגבול מגרש בכל הקומות. ככל שישנן קומות זהות ניתן להגיש תכנית קומה טיפוסית	
	סימון מידות חוץ ופנים של הבניינים בדיוק של סנטימטר, לרבות אורך ורוחב, גובה, מפלסים, גובהם של מתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים	
	סימון עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים- מידה כוללת חיפוי חוץ	
	פירוט: שימוש מבוקש בחדרים לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן	
	סימון בתכניות הקומות של הבניין ובחתיכים מידות בניה, רוחבם וגובהם של הפתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר	

סימון עוגנים בתכניות ובחתיכים
סימון חץ הצפון בתכנית תנוחה של כל קומה
חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבנין המראה את הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים; אולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם; בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד לבנין הסמוך הנמצא במרחק של 5 מ' מגבול המגרש, סימון כל
חתך לאורך הבניין, הניצב לחתך האנכי, עד לבנין הסמוך הנמצא במרחק של 5 מ' מגבול המגרש
חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבניין, הדרוש להבנת מבנהו. על כל בקשה לכלול לפחות חתך אורך אחד וחתך רוחב אחד של המבנה המבוקש.
זיתות הבניין, בהן יצינו מפלסי קומותיו, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבנין והחמרים שבהם יבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבניין; החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מ' מחוץ לגבולותיו
סימון שטחי קרקע וגינון ומפלסיהם גובה קרקע סופי מתוכנן, כולל עצים לשימור, לעקירה או להעתקה, -לרבות הנחיות לעניין שימור ונטיעות אם נדרש במידע. יש לסמן עצים מבוקשים להעתקה - לכרייה ולשימור, נוף העצים לשימור בגודל הריאלי. ציון סוג העצים. לרבות סימון העצים הנמצאים במגרש בכל תכניות מפלסי המרתפים (כדי להב
סימון מבנים בחלקות צמודות בתוכנית מפלס הקרקע ובחתיכים הכולל: סימון הכניסות לבניינים ודרכי הגישה לרבות רוחבם ומפלסיהם בכל משטח ומשטח ביניים
סימון מתקני תברואה ותואי הפינוי לרבות סימון מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפלסיהם, ומרחקם מגבול המגרש. במידה וקיימים מתקנים המשרתים את הנכס מחוץ לקו המגרש בתחום המדידה יסומנו בתוכנית. יש לפרט, גודל מיכלים ומיקום דחסנים ופירי אשפה.
סימון רכיבים קונסטרוקטיביים לרבות עמודים בדלים, קורות יורדות וקירות נושאים, אגדים, וכד', בתוכניות התנוחה ובחתיכים
סימון מתקני תקשורת לרבות פיר, ארון תקשורת, ציון של נתיב צנרת הכניסה, מקום התורן והמגבר של מיתקן לאנטנות
סימון תנור הסקה, ארובה, מתקני דלק, חדר הסקה מרכזי, צובר גז ובלון גז
סימון מיקום ציוד כיבוי, סימון רחבות כיבוי, סימון הידרנטים, סימון חלונות מילוט
מערכות אקלום: סימון מיקום ומימדים פירי איורור, סימון מעבים וציוד ראשי, סימון פתחי אוויר צח ושחרור עשן, סימון פיר מינדוף
מערכות חשמל: סימון מיקום ומימדים פילרים, ארונות חשמל, פירים, חדרי חשמל ומכונות, חדר גנרטור (כולל צינור פליטה ואיוורור), חדר טרנספורמציה, מערכות לאנרגיה חלופית, הזנות ראשיות
דרכים: הצגת תכנון הרחוב (הכביש והמדרכה) בקומת הקרקע, הכולל גבהים והתאמתם בחזית ובחתך (כנדרש בתיק המידע) לרבות סימון הנמכת מדרכה תקנית בכל מקום המשמש למעבר הולכי רגל כ"א.ש.מ"
פירוט פתרון בנוגע להגנת הבניין בפני חדירת גז ראדון
פירוט פתרון המיגון בשלב של תכנית פתיחת הבקשה להיתר: בכל התכניות והחתיכים שבקנ"מ 1:100 יש לפרט את תכנון פתרונות המיגון (מקלט קיים, ממ"ד, ממ"מ, חדר מחוזק וכד'), כולל קירות הגנה על הפתחים, סימון ברור של הדלתות והחלונות, כיתוב ברור של סוג החדר (ממ"ד, מקלט, חדר מחוזק וכד')
סימון מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו לרבות בתי אחיזה ומעקות וגובהם
ברכת שחיה: פירוט מלא של הבריכה, הפיתוח הסביבתי והמערכות הנלוות (משאבות וכד') בקנ"מ 1:100, כולל תוכנית שני חתכים ניצבים והצגת פירוט חישוב הנפח
פריסת גדרות בהיקף המגרש בקנ"מ 1:100 לרבות פריסת גדרות בחלקות צמודות הפונות לחזית הרחוב, סימוני גבהים וחומרי גמר וגוון
נספח פיתוח-תוכנית על רקע מפת המדידה להיתר לרבות סימון מבנים או מתקנים המיועדים להריסה או לפינוי בקנ"מ 1:100
תרשים העמדה תוכנית בינוי-בקנ"מ 1:500; הכוללת:סימון הבינוי המוצע והקיים במגרש עצמו ובמגרשים סמוכים (קו מתאר מתוך פוטוגאומטריה או מתוך נספח הבינוי של התוכנית המפורטת) בטווח של 50 מ' מהמבנה המבוקש. סימון בקו מקווקו בניה -מרקמית קיימת, (באזורים אורבניים ניתן להשתמש במפת נולי ובכל מקרה ניתן גם להשתמש בת
במקרים בהם מבוקש על ידי מהנדס הוועדה במסגרת תיק המידע: תרשים של רצף חזית המבנים כלפי הרחוב, שלאורכו הבניין המבוקש ממוקם, במרחק של עשרים מטרים מגבולות הבניין המוצע. רצף החזיתות יערך בפירוט של קנה מידה 1:250 ויצוינו בה חמרי הבניה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבניינים האמורים וצבעם, או - רצף תצלומי

סימון השטחים המרוצפים, חומרי הגמר, מידותיהם ומפלסיהם; כולל השימוש בהם. לרבות מדרגות חוץ ואבני שפה, רוחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן. סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה		
תנועה וחניה: סימון מקומות החניה, מידותיהם ומפלסיהם, לרבות סימון חניות לבעלי מוגבלות (לרכב רגיל ורכב גבוה), נתיבים וגישה לחניה, רחבה פנויה עבור מעלון ואדם בכסא גלגלים בצד רכב גבוה החונה ליד מדרכה או שביל ורחבת כיבוי אש		
סימון דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומתקני החדרה. סימון השטח חדיר המים מתוך שטח המגרש הכולל (במידה ונדרש בתוכנית או בתיק המידע). כולל תעלות, צינורות, מובלים, ובורות חלחול		
בבקשות לפי תב"ע 4053 (מסגרת חינוכית לגיל הרך): תוכנית הבקשה תכלול: סימון גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה למבנה ולגן, מקומות חנייה (אם קיימים), מיקום בלוני גז (אם קיימים), סימון חומרים מסוכנים, פיתוח שטח.		
הצגת התאמה מלאה למציאות, שטחי אסבסט לפירוק, סימון השטחים במבנה המיועדים להריסה, חישוב אומדן כמות פסולת בניה מינימלית (ביחידות של טון), מספר דירות מבוקשות לפי כמות החדרים		
תשתיות מים/ביוב: בתוכנית קומת הקרקע על רקע של מפה טופוגרפית עדכנית הכוללת את המצב הקיים והמתוכנן לרבות גבולות החלקה, קו המרתף, IL, TL של שוחות הביוב. סימון תשתיות עירוניות הקיימות עם סימון של מערכת המים, הביוב והתיעול העירונית		
תשתיות מים/ביוב: מיקום מדויק של פרט מדידת המים (גמל) קיים וחדש. אם מתוכנן פיצול חיבור משותף, של מים או ביוב, סימון המיקום של פרט המדידה/תא ביקורת של השכן		
תשתיות מים/ביוב: מיקום של אביזרי המים כגון ברזי כיבוי אש עירוניים, אם מבוקש להזיזם- סימון המיקום החדש		
תשתיות מים/ביוב: פתרון למי נגר העילי, סימון של קידוחי ההחדרה ובורות החלחול ומרחקם מקו הבניין, המרתף ומגרש השכן		
גנים ונוף: יעוד ומספור העצים בתכניות קומת קרקע ומרתף		
גנים ונוף: מידת מרחק בין דופן גזע עץ המיועד לשימור לבין הבניה הקרובה		
גנים ונוף: עצים חדשים לשתילה ובתי הגידול		
תנועה וחניה: כל הסדרי התנועה וחניה יוצגו בתוכניות המפלסים השונים בהם קיימים הסדרי תנועה וחניה		
תנועה וחניה: טבלת מאזן חנייה		
תנועה וחניה: סימון מקומות חניה: מיקום, מידות, סוג (פרטי\נכים\תפעולי)		
תנועה וחניה: סימון כניסות ויציאות למגרש		
תנועה וחניה: סימון רדיוסי סיבוב		
תנועה וחניה: חתימת מתכנן תנועה		
אשפה: מידות המבנה ומידות רוחב הפתחים, הגנות על קירות מבנה האשפה (צינורות), ברז ופתח ניקוז		
אשפה: כלי אצירה (מכלים/עגלות) עם ציון נפח וצבע (בהתאם לסוג האשפה)		
אשפה: חתך מקומי של חדר/מסתור האשפה		
אשפה: תוואי הפינוי עד לכביש כולל הגנות על חלקי בנין (קירות, גדרות, עמודים אדניות וכו') לאורך התוואי		
אשפה: סימון מידות אורך ורוחב של תוואי הפינוי וסימון השיפוע		
אשפה: סימון אבן שפה מונמכת ואיסור חניה (במקרה של כלים בנפח מעל 600 ליטר)		
אשפה: סימון גובה נטו בחתך חדר הדחסנית ולכל אורך מסלול פינוי דחסנית (כשצריך)		
אשפה: יש להציג חלון, דלת ומרפסת מגורים הסמוכים לפתרון האשפה במבנה ובמבנה השכן		
סכמת שטח לא מבונה (מעל ומתחת לקרקע) עבור גינון (לפחות 15% משטח המגרש) רציף בחזית המגרש הפונה לרחוב		
150	חישוב שטחים	
קובץ חישוב שטחים, ערוך בהתאם למפרט חישוב השטחים של עיריית תל אביב (מפרט הנמצא בדף חומרי עזר של מערכת רישוי)		
160	חישוב שטחים להריסה	
קובץ חישוב שטחים להריסה, ערוך בהתאם למפרט חישוב השטחים של עיריית תל אביב (מפרט הנמצא בדף חומרי עזר של מערכת רישוי)		
500	מסמכי בטיחות אש-הגשה	
יש להגיש הצהרה של מהנדס תנועה/מודד מוסמך/מהנדס בטיחות או עורך הבקשה ובה הרוחב המינימלי הקיים של דרך הגישה לרכב כיבוי אש		

מפת מדידה להיתר [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג']		600
סימן ב' סעיף 33 (6)		
מפה טופוגרפית כהגדרתה (בתקנות המודדים) של שטח המגרש/הקרקע/הנכס הכוללת חתכי המגרש, מפת הסביבה, חתומה ע"י מודד מוסמך, מעודכנת למועד של שנה, תואמת את המפה שהוגשה בתיק המידע, בקנ"מ 1:250 ומבוססת על רשת ישראל החדשה		
תרשים סביבה בקנה מידה 1:500 או 1:1250 הכולל מסגרת קורדינטות, רחובות ושמותיהם, גושים וחלקות על מספריהם, קונטור הבנינים הקיימים.		
תחום המדידה: גבול המגרש והדרכים הגובלות בו עד לצידן הנגדי ותחילת החלקות הגובלות במרחק של עד 24 מטרים. עלה רוחב דרך הגובלת בנכס הנמדד 24 מטרים, סימון הדרך במלואה ותחילת החלקות שמעבר לדרך, אך תחום המדידה עד ציר הדרך		
סימון קווי מגרש וכיוון הצפון.		
סימון כל בניין, לרבות גובה מפלס כניסה, חלקי בניין, וכל עצם, לרבות מרחקם מגבול המגרש במפלס הקרקע		
סימון קיר ו/או גדר לרבות גדר חיה, גדר רשת, גדר בנויה וכיו"ב, לרבות מפלס הגדר/קיר העליון, התחתון, ועובי הגדר/הקיר		
סימון דרך לרבות אבן שפה, אבן גן, קצה אספלט, קצה דרך, מסילת ברזל, גשר, מעביר מים וכיו"ב ולרבות מפלסיהם וסימון רוחב הדרך על פי התכנית התקפה		
סימון כל משטח, לרבות סוג המשטח, שימוש, החומר ממנו הוא עשוי, מפלסו, גודלו וכיו"ב		
סימון כל תשתית עילית, לרבות עמוד חשמל ומספרו הסידורי, קו חשמל לרבות מפלסו התחתון בתחום המדידה, שנאי עילי על עמוד, עמוד טלפון וקו טלפון, עמוד שילוט, תמרור, רמזור, צנרת קבועה, ברז, ארון ספק, פילר וכן כל חיווי אחר לתשתית תת-קרקעית		
סימון כל שוחת ביוב, ניקוז וקולטנים, לרבות קוטרם ורום תחתית הצינור בכל צינור כניסה ובצינור יציאה		
סימון כל עץ לרבות: סימון עץ בוגר (כהגדרתו בחוק) ציין בתוכנית את המונח "עץ בוגר", וציין גובהו, קוטר הגזע הנמדד בגובה 130 ס"מ מהקרקע. יש לציין על עץ האם הוא עץ לשימור כדרישות חוק שימור עצים		
סימון כל מצוק, ערוץ נחל ושפת נחל, תעלה, שטח כריה וחפירה, מחצבה. לרבות קו גובה במעלה ומורד שטחים אלו		
סימון כל בניין הנמצא במרחק של 10 מטרים מחוץ לגבול המגרש, לרבות גובה רצפת כניסה וגובה הגג העליון		
פירוט: מקור גבולות החלקה המופיעים במפה: גושים, חלקות, מגרשים, אחר (כאשר אין גושים וחלקות)		
פירוט: שיטת ביצוע המדידה האופקית והאנכית, נקודות המוצא אשר שמשו לביסוס המדידה, התכניות התקפות החלות על הנכס וכן התכניות עליהן הסתמך המודד לסימון גבולות המגרש		
פירוט: שם המודד, מס' רישיון, תאריך המדידה, מקום המדידה מחוז, נפה, ישוב, -שכונה, רחוב, מספר בית, פרטי המקרקעין: גוש, חלקה, תוכנית, מגרש, שטח לפי הרישום בספרי המקרקעין, שם המזמין, קנה המידה, מספר סידורי, מטרת המפה		
הצהרת מודד (על פי תקנות המודדים)		
הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת אינה בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 18/4 על שינויה.		
מסמכי תנועה וחניה-הגשה		1500
- על עורך הבקשה להגיש נספח תנועה וחניה, כולל טופס מאזן חניה שבהתאם לפורמט שבאתר העירוני		
התחייבות חתומה לתשלום קרן חנייה (טופס עירוני להורדה מאתר העירייה)		
התחייבות לתחזוקת מתקני חניה (טופס עירוני להורדה מאתר העירייה)		

<p>חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות ושלא תרשמה נחלק מהרכוש המשותף. יש להטעין את כתב ההתחייבות במגירה 2000.</p> <p>יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.</p> <p>במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחודרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים</p>	<p>מסמכי נכסים</p>	<p>2000</p>
<p>אישור על הפקדת ערבות בנקאית (אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>דו"ח פינניים (אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>אישור הקצאה (אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>אישור ביטוח (אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב שיפוי (אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>אישור יועץ קרקע ומהנדס לשיטת הביסוס(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב ויתור(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות לפירוק עוגנים זמניים החודרים למרחב הציבורי(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות לרישום הפקעה(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות לפינוי(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות לבנייה בקו אפס(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>כתב התחייבות למניעת התנגדות להפקעה או הריסת חריגות בנייה(אם נדרש בתיק המידע)</p> <p>אישור יועץ קרינה ואישור איכות הסביבה לבניית חדרי טראפו בסמוך למגרש למבנה ציבור(אם נדרש בתיק המידע)</p>		
	<p>מסמכי בעלות וזיהוי בעלי עניין</p>	<p>2200</p>
<p>נסח טאבו מרוכז עדכני (שהופק עד שנה טרם הגשת הבקשה) [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (4)]</p> <p>צילום ת.ז. של בעלי עניין (צילום ת.ז. של המבקש/מבקשים ובעלי הזכות בנכס שחתמו ע"ג הבקשה. במידה וחתום מיופה כח יש לצרף צילום ת.ז. של מיופה הכח בלבד).</p> <p>ייפוי כח (שניתן כלפי צד שלישי לצורך חתימה ע"ג תכנית הבקשה).</p> <p>תצהיר עו"ד המאשר כי אין רישום בטאבו ואישור ממושרדי מס רכוש או פטור- כאשר לא קיים נסח טאבו מרוכז לנכס</p> <p>תצהיר בעלים בבית משותף לרבות כתובות למשלוח דואר (מסמך זה יצורף כאשר הבקשה מתייחסת לבית משותף ובנסח הטאבו המרוכז לא מופיעים חוכרים או אם נדרש לפי תיק המידע או דף המידע (בבקשות למסלול מהיר)).</p> <p>תקנון בית משותף</p> <p>תשריט בית משותף</p> <p>תצהיר בדבר דיירים מוגנים (יש לפרט: שם, תעודת זהות, קומה, דירה, כיוון)</p> <p>חוזה מכירה/רכישה עדכני וחוזה רכישה קודם</p> <p>חוזה מכר- במידה ובעל הנכס אינו מופיע בנסח הטאבו (אלא מופיע רמ"י רשות פיתוח עמידר קק"ל וכו')</p> <p>צרוף תקנון עמותה עם אישורי מס ותצהיר לגבי יעוד כספי התמורה- אם הבעלים הוא מלכ"ר</p> <p>תעודה להתאגדות חברה ופרוטוקול מורשי חתימה (מישיבה שהתקיימה בשנה האחרונה) המסמיק זכות חתימה בשם החברה וצילום ת.ז. של כל מורשה חתימה שחתם ע"ג הבקשה.- במידה והמבקש / בעל זכות בנכס היא חברה בע"מ</p>		

	טופס חתום של הבקשה להיתר-הגשה	2320
טופס הבקשה להיתר הכולל חתימת בעלי העניין. משולבת כדף בתוך קובץ DWF המכיל את שאר גיליונות מוצג 100 שייצרו את הדפסת הנייר עליה חתמו בעלי העניין		
5200	מסמכי מתקני אשפה-הגשה	- בכל הנוגע למיכלים כתומים/ירוקים: במידה והכמות הכוללת של המיכלים גדולה מ- 4 (כלומר 5 ומעלה): יש להחליף את מיכלי ה- 140/240/360 ליטר בעגלות 770/1100 ליטר וזאת בהתאם לנפח המיכלים שהוחלפו (יש לעגל את הנפח כלפי מעלה) - ראה פירוט מלא בחוות דעת אשפה בתיק המידע.
אישור של מהנדס תנועה לתמרון של משאית פינוי הדחסנית (כשצריך)		
ניתוח הנדסי (שצריך)		
5400	מסמכי בניה ירוקה-הגשה	אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידה בדרישות פרק בניה ירוקה בהנחיות מרחביות (יוגש במועד ההגשה).
5500	הדמיות	הדמיות צבעוניות של כל צדדי המבנה
5802	מסמכי רישום מקרקעין-הגשה	תכנית צבעונית לצורך רישום לפי תקנה 27
5900	אישור רשות העתיקות-הגשה [תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016, חלק ג' סימן ב' סעיף 33 (13)]	אזור עתיקות מוכרז, יש לפנות עם תוכנית הבקשה להיתר למשרדי הרשות לקבלת הנחיות לבניה המבוקש.
אישור רשות העתיקות		
8000	מסמכי תיאום הנדסי-הגשה	נא להזין תכנית תנועתית ופיסית מאושרות ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בת"ש, יש להזין דו"ח יועץ קרקע, חו"ד והצהרת הידרולוגית
אישור יחידת תאום הנדסי להגשת הבקשה		
שלב אחרי ועדה		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
400	מסמכי תברואה-מים וביוב-אחרי ועדה	

סימון אפיין רשת מים נדרש לתכן המערכת בכל מבנה הנדרש למתזים עפ"י הוראות מכ"ר 550 ואינו נדרש - מלכתחילה למאגר		
סימון מיקום וגודל של פירים לקולטנים, קווי מים (חמים וקרים) וכיבוי ראשיים		
סימון מיקום וקוטר של קולטנים ראשיים וקוים משניים המתחברים למערכת הביוב בחצר		
סימון מיקום וקוטר של צינורות מי גשם (צמ"גים) לרבות המוצא מהבניין ו/או החיבור אל מערכת ניקוז והחלחול בחצר		
תאור ופירוט: סילוק שפכים ממפלסי הבניין (הנמוכים מהפיתוח) ואשר יש לחברם לביבי הבניין בשאיבה, לרבות מיקום תאי השאיבה ופרטי ההתחברות. כנ"ל לגבי סילוק מי נגר העלולים להציף מפלסים נמוכים		
תיאור ופירוט: מערכות סילוק פרטיות ו/או קדם טיפול בשפכים		
תיאור ופירוט: סכימת רשת המים הראשית לאספקה ולכיבוי, כולל: פרט סימון חיבור המים הראשי למגרש, מיקום וקוטר, והקווים הראשיים מחוץ ובתוך בחיבור לבניין, וההתחברויות למיכלי איגום ולמערכות השאיבה		
פרוט: מידות, נפח, פתחי כניסה ואוורור) של מיכלים/בריכות לאיגום מים כולל (לפי הצורך (פירוט –חישובי הנפחים לשימוש ולכיבוי אש או הנמקות/אישורים שאין צורך בכך)		
תיאור ופירוט: מערכות שאיבה וסחרור, להגברת הלחץ ו/או לצרכי האיגום ככל הנדרש, כולל מיקום וגודל החדרים		
סימון מערכות סולריות מיקום ושטח הקולטים, מיקום הדודים ותוואי הקווים הראשיים		
פרטים כלליים של מערכת לחימום מים ו/או הסקה מרכזית כולל מיקום מיכל הדלק, מיקום ושטח –חדר הדוודים, מיקום הארובה והקווים הראשיים		
תיאור ופירוט: מיקום ומידות של גומחות וארונות עבור המונים הראשיים למים (חמים וקרים), מוני הגז, ברזי כיבוי וגלגלונים וכד'		
הגדרת השטחים בהם יותקנו מערכות מתזי כיבוי (ספרינקלרים) ככל הנדרש לרבות פרטי הגברת הלחץ והקווים הראשיים יש להוסיף אפיין רשת, חישוב הידרולי וסכמת מתיזים. בתיאום עם נספח הבטיחות		
טבלת הקבועות הסניטריות הדרושות (לפי הל"ת) במבנים שאינם למגורים בלבד		
תוכנית מעוגנת לרשת ישראל החדשה		
מפת איתור מקום, בק"מ 1:1250 כולל הצטלבות לפחות של שני רחובות סמוכים למגרש, סימון חלקות וגבולות המגרש		
מפה מדידה , בק"מ 1:250 של המגרש ושל שטחים עירוניים ופרטיים הצמודים למגרש במרחק 20 מטרים לפחות מהמגרש		
תכנית פיתוח של המגרש בק"מ 1:100, בשילוב עם פיתוח סביבתי מתוכנן, כולל סימון מערכות מים, ביוב ותיעול, קיימות ומתוכננות, במגרש ובסמוך לו, כולל פיתוח מגרשים סמוכים, חיבורים קיימים ומבוקשים למגרש, מקומות שפיכת ניקוז, סימני גובה, סימון גבול מגרש, קו בניין וקו מרתף		
מפה מצבית של תשתיות קיימות במגרש ובשטחים עירוניים ופרטיים הצמודים למגרש, בק"מ 1:250, כולל פירוט גובה וקוטר של קווי ביוב וניקוז הקיימים, מיקום ומספרם של מדי מים ראשיים ומשניים, במיקומם האמתי לפי תכנית מדידה		
מפת תשתיות קיימות ומתוכננות שנמסרה ע"י חברת מי אביבים בתיק מידע או בכול דרך אחרת		
תכנית סניטרית של כל קומה כולל סימון גובה רצפה בק"מ 1:100		
סכמת ביוב וסכמת ניקוז , כולל סימון קטרים ומפלסים של כול המתקנים, ספיקות ולחץ משאבות, בק"מ 1:100		
סכמה עקרונית להספקת מים, הכוללת חיבור לרשת מים וקוטר, מד מים כללי, כולל סוגו וקוטר, מדי מים משניים, כולל מספרם של מדי המים הקיימים		
סימון פרט תא ביקורת לפני חיבור ביוב/תיעול בק"מ 1:25 או 1:50, הפרט יוגש על רקע אדריכלי של בניין ושל פיתוח שטח, כולל סימון קוטר וגובה של צינורות נכנסות לתא הביקורת, גובה וקוטר חיבור המבוקש ביוב/לתיעול עירוני		
סימון פרט מתקן שפיכת מי גשם לשטח ציבורי בק"מ 1:25 או 1:50, הפרט יוגש על רקע אדריכלי של בניין ושל פיתוח שטח, כולל סימון קוטר וגובה של צינורות נכנסות לתא השפיכה, תעלות ניקוז היוצאות מהתא ופתרון טיפול במי קיץ.		
סימון פרט עקרוני של מתקן טיפול במי קיץ ללא ק"מ עם סימון מפלסים רלוונטיים		
סימון פרטים מתקני ביוב/ניקוז לא סטנדרטיים בק"מ 1:25 או 1:50		
תשתיות מים\ביוב מעוגנות		450

קבצים בפורמט DWG, מעוגנים		
מפה מדידה, בק"מ 1:250 של המגרש ושל שטחים עירוניים ופרטיים הצמודים למגרש במרחק 20 מטרים לפחות מהמגרש		
מפה מצבית של תשתיות קיימות במגרש ובשטחים עירוניים ופרטיים הצמודים למגרש, בק"מ 1:250, כולל פירוט גובה וקוטר של קווי ביוב וניקוז הקיימים במיקומם האמתי לפי תכנית מדידה		
מפת תשתיות קיימות ומתוכננות מעוגנת שנמסרה ע"י חברת מי אביבים בתיק מידע או כול דרך אחרת		
תכנית פיתוח מעוגנת של המגרש בק"מ 1:100, בשילוב עם פיתוח סביבתי מתוכנן, כולל סימון מערכות מים, ביוב ותיעול, קיימות ומתוכננות, במגרש ובסמוך לו, כולל פיתוח מגרשים סמוכים, חיבורים קיימים ומבוקשים למגרש, מקומות שפיכת ניקוז, סימני גובה, סימון גבול מגרש, קו בניין וקו מרתף		
מסמכי בטיחות אש-אחרי ועדה		501
נספח בטיחות: לפי תקנה 11א בהתאם להוראה 532 נציב כבאות והצלה ערוך על רקע תוכנית הבקשה		
נספח בטיחות: סימון דרך גישה ורחבת היערכות לרכבי כבאות והצלה		
נספח בטיחות: סימון תפוסה של כל קומה; עם ציון השטח		
נספח בטיחות: סימון וחישוב: דרכי מוצא מן הבניין תוך פירוט כל מרכיביון לרבות השטחים המשורתיים על ידי דרך מוצא וסימון חלונות חילוץ, במידה ונדרש		
נספח בטיחות: פירוט חלוקת הבניין לאגפי אש		
נספח בטיחות: פירוט עמידות אש של חלקי הבניין השונים ומרכיביו		
נספח בטיחות: אפיון מפורט של חומרי השלד והגמר המוצעים וסיווגם על פי תגובותיהם בשריפה		
נספח בטיחות: סימון סידורי אספקת מים לכיבוי אש		
נספח בטיחות: פירוט סידורי שליטה בעשן מחלקי הבניין השונים		
נספח בטיחות: סימון מיקום ציוד כיבוי אש		
נספח בטיחות: סימון אזורים בבניין שבהם יש להתקין מערכות גילוי אש ועשן, מערכות כיבוי אש אוטומטי ומערכות כריזת חירום		
נספח בטיחות: סימון שלטי הכוונה בדרך המוצא ותאורת החירום		
נספח בטיחות: סימון מיקום לוח פיקוד כבאים הכולל מפסק חשמלי ראשי, מפסק הפעלת גנרטור חירום, מפסק הפעלת מערכות שליטה בעשן, לוח בקרה של מערכת גילוי וכיבוי אש ומערכת הפעלת קריזת חירום		
נספח בטיחות: סימון מיקום לוח חשמל המזין את מערכות החירום, מיקום מערכות גז, מעלית כבאים ומעלית נושאת אלונקה		
נספח בטיחות: ניתוח הנדסי המסביר את תנועת האנשים דרך המוצא האופקי ופינויים אל מחוץ לבניין במקרה של שריפה או אירוע חירום אחר		
נספח בטיחות: סקר בטיחות		
נספח בטיחות: סכימת מים		
נספח בטיחות: ניתוח מאזן מים ע"פ הוראה 529 (3143)		
נספח בטיחות: אפיון רשת מים עירונית		
נספח בטיחות: הצהרת מהנדס לחישובים הידראוליים		
נספח יציבות-אחרי ועדה		901

נספח יציבות למבנה ולמרכיבי הפיתוח שיפורטו בו כל אלה:		
תיאור המבנה והסביבה: מיקום, תצורה (ממדים, שטח קומה, מס' קומות וכד'), דרישות תכן ודרישות ביצוע ייחודיות למבנה, קיים מתוכנן, תנאי סביבה מיוחדים כדוגמת סביבה ימית;		
הגדרת שיטת התכן, הסבר לתכולת החישוב, הגדרת המודל לתכן – הנחות יסוד למבנה ולסוגי הרכיבים לגבי דרגת המשיכות, הקשחה על ידי קירות בנויים. תיאור האלמנט הסופי, ציון ביצוע אנליזה, אם נדרשת לפי תקן,		
פירוט תכנות החישוב שנעשה בהן שימוש;		
אפיון החומרים אשר ישמשו לביצוע השלד והתאמתם לתקנים.		
פירוט עומסים ומצבי עמיסה על פי המקדמים הקבועים בתקן הישראלי.		
פירוט חישוב עומס רוח במבנה שגובהו עולה על 15 מטר, ארובה, תורן, בניה קלה לרבות גגון וסככה .		
פירוט מקדמי תכן סייסי והכוחות אופקיים ברעידת אדמה. פרוט כוחות אופקיים ועומסים אחרים שנלקחו בחשבון.		
סכימה סטטית ברמת פירוט של 1:100 הכוללת את כל אלה:		
גיאומטריה כללית (חזיתות, חתכים, תנוחה).		
תיאור הסכמה הסטטית: ציון של סוגי הסמכים, ברכיבים הראשיים, הנחות לגבי תנאי שפה, וציון המערכת הנושאת את העומסים הסטטיים והמערכת המקשיחה לעומסים דינאמיים.		
מסמך הכולל פירוט התכן הסיסי של הבניין, לרבות:		
הסטה אופקית גבולית וזמן מחזור לכל תצורת תנודה, אם בוצעה אנליזה מודאלית.		
הסטות תכן אופקיות בכיוון X ובכיוון Y קומתיות.		
מקדם חוזק קומתי		
תצורת מודים ראשיים, אם בוצעה אנליזה מודאלית.		
מסמך הכולל פירוט מעטפת הכוחות, בכל קומות המבנה, למצב גבולי של הרס:		
סה"כ כוח צירי אנכי.		
כוח גזירה סכומי קומתי בכיוון X ובכיוון Y		
תסבולת גזירה קומתית בכיוון X ובכיוון Y		
תדירות טבעית של המבנה , במבנים המוטרחים דינאמית, ותדירות העומס הדינאמי.		
מסמך הכולל את תוצאות התכן סטטי של רכיבים אלה:		
כוחות ותסבולת עמודים וקירות בקומת כניסה או קומת מרתף במצב גבולישל הרס.		
תכן רכיבי מבנה ייחודיים (תקרת טרנספורמציה, אלמנט דרוך, רפסודה, דיפון וכד'), אלא אם יוגש לפני מתן אישור תחילת עבודה.		
מסמכי זיהום קרקע-אחרי ועדה		5300
מכתב הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות גזי קרקע וזיהום קרקע		
מכתב המשרד להגנת הסביבה/רשות המים לעניין הדרישה לשלביות הביצוע		
תשריט שלביות הביצוע כולל אישור הרשות הרלוונטית		
בתשריט השלביות: חתך המציג את שלב א' – הריסה וביצוע הדיגום		
בתשריט השלביות: חתך המציג את שלב ב' – בניה בפועל		
בתשריט השלביות: הסברים מילוליים לגבי כל שלב		
חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כאשר בתחום הבקשה או סמוך לה מבוקשת/קיימת תחנת תדלוק		
תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה		
סקר היסטורי מפורט (על בסיס סקר היסטורי ברמה מתארית ככל שקיים)		
תוכנית דיגום קרקע על בסיס סקר היסטורי מפורט		
מסמכי זיהום מים		5310
מסמכי זיהום מים		
כשמבוקש פתרון החדרה: אישור רשות המים לפתרון ההחדרה		
כשלא מבוקש פתרון החדרה: מכתב עורך הבקשה המצהיר כי לא מבוקש פתרון החדרה		

5330		מסמכי אקוסטיקה-אחרי ועדה
<p>מסמך חוות הדעת האקוסטית חייב להכיל את כל הפרקים המפורטים מטה. בפרק שמרכיביו לא קיימים יש לרשום זאת במפורש, למשל "לא קיים גנרטור במבנה".</p> <p>פרק א' - פירוט הניסיון המקצועי ונתוני השכלה רלוונטיים של מכין הדו"ח האקוסטי.</p> <p>פרק ב': נתונים סביבתיים: פירוט התכנית, השימושים בסביבה והשכנים בצורה מילולית וע"ג תרשים הסביבה וקטעי תכנית ההגשה המתאימים. תיאור כל מקורות הרעש בתכנית העלולים להשפיע על השכנים והסביבה ומקורות הרעש הסביבתי העלולים להשפיע על המבנה המתוכנן.</p> <p>פרק ג': דרישות וקריטריונים לרעש המותר בחוק, התקנות, חוקי עזר והנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>פרק ד': התייחסות לרעש מחדר גנרטור</p> <p>פרק ה': התייחסות לרעש מפוחי אוורור מרתפים</p> <p>פרק ו': התייחסות לרעש מזגנים</p> <p>פרק ז': התייחסות לרעש מחדרי משאבות</p> <p>פרק ח': סיכום: טבלאות חישוב מפלסי האעש החזויים, מסקנות, המלצות ופתרונות למניעת מטרדי רעש, פירוט בתכנית, חתכים ומפרטים טכניים.</p>		
5800		מסמכי רישום מקרקעין-אחרי ועדה
תכנית צבעונית לצורך רישום לפי תקנה 27		
6002		אישור משרד הבריאות-אחרי ועדה
6200		אישור פיקוד העורף-אחרי ועדה
אישור פיקוד העורף		
שלב תחילת עבודות		
קוד מוצג*		תאור מוצג
הערת מוצג		
800		תכנית ארגון אתר [תקנות התכנון והבנייה סעיף 42 (ד')]
<p>תכנית ארגון אתר תיערך ברמת פירוט של 1:100, תהיה על רקע מפת מדידה להיתר, ותכלול את כל המרכיבים כמפורט להלן:</p> <p>מתאר המבנה המתוכנן, לרבות מתאר חלקים תת קרקעיים</p> <p>גידור סביב האתר, לרבות חומרי הגמר, גבהים ומאפיינים ייחודיים</p> <p>פתרון דיפון עקרוני</p> <p>שערים לכניסות ויציאות מהמגרש לרכב ולהולכי רגל</p> <p>אזורי חיץ סביב האתרים הרגישים במגרש (דוגמת עצים בוגרים, אתרים או אלמנטים לשימור) לרבות פירוט אמצעי המיגון</p> <p>מיקום חפירות ועבודות עפר</p> <p>מבנים זמניים ומידותיהם, לרבות מבנים לאחסנה, רווחת העובדים, שטחי התארגנות, וחניה זמנית</p> <p>מבנה מכירות המיועד לקהל הרחב, אם מתוכנן, כולל גישה וחניה</p> <p>מבנים ואלמנטים להריסה או פינוי, לרבות אסבסט וציון מיקום האסבסט במגרש</p> <p>תשתיות ומתקני תשתית קיימים או מתוכננים, לרבות מיקום מתקני חיבור חשמל זמני – לוח החשמל וגודל החיבור</p> <p>פתרון להגנה על הולכי הרגל מפני נפילת חפצים ואלמנטים</p> <p>שטח למחזור והפרדה במקור</p> <p>מיקום ציוד כיבוי אש</p> <p>מתקנים ואמצעים נוספים כפי שנקבעו בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה- התשמ"ח 1988):</p> <p>מיקום עגורנים לרבות פירוט אורך זרוע</p> <p>מעליות זמניות- גודל ומיקום</p> <p>מיקום גנרטור/ים זמניים לרבות ציון מפלס רעש, ומיקום מכל סולר</p> <p>מכלי תדלוק לכלי צ.מ.ה וכן ריכוז כלי צ.מ.ה</p>		
5350		סקר אסבסט

סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה		
5401	מסמכי בניה ירוקה-תחילת עבודות	
אישור שלב א'- בניה ירוקה מאת מכון התעדה		
9500	בקשה לאישור תחילת עבודה	
בקשה לאישור תחילת עבודות על גבי טופס עירוני		
אם יוגש במערכת מקוונת של עיריית תל אביב יפו/מנהל התכנון: המסמך יהיה חתום אלקטרונית על ידי האחראי לביקורת על הביצוע ויוגש על ידו		
9510	מינוי אחראי לביקורת על הביצוע	
הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע על גבי טופס עירוני		
חתום על ידי בעל ההיתר		
האחראי לביקורת על הביצוע לא יהיה גם האחראי לביצוע שלד הבניין		
צירוף רישום של האחראי לביקורת על הביצוע בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף ארכיטקטורה או בענף הנדסה אזרחית		
לעניין של מבנה פשוט - ניתן להמציא רישום של האחראי לביקורת על הביצוע במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים באחד הענפים הבאים: הנדסה אזרחית, הנדסת בניין או אדריכלות.		
9520	מינוי קבלן רשום	
הודעה על מינוי קבלן אחראי לבניה על גבי טופס עירוני		
יש להגיש צילום תעודת קבלן רשום מרשם הקבלנים. על האחראי לביקורת על הביצוע לוודא שרישום הקבלן הינו לפי ענף וסיווג התואמים את סוג והיקף הפרוייקט		
9530	מינוי אחראי ביצוע שלד הבניין	
הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין על גבי טופס עירוני		
מינוי אחראי ביצוע שלד הבניין יהיה על ידי הקבלן בלבד (הגדרת האחראי בתקנה 1)		
צירוף רישום של האחראי לביצוע שלד הבניין בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה אזרחית		
לעניין של מבנה פשוט- ניתן להמציא רישום של האחראי לביצוע שלד הבניין במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים באחד הענפים הבאים: הנדסה אזרחית או הנדסת בניין.		
9570	תכנית סימון מתווה בניין מאושרת	
קובץ מדידה בפורמט DWF עם סימון מתווה הבניין		
קובץ מדידה בפורמט PDF עם סימון מתווה הבניין (נדרש בנוסף ל- DWF)		
יש לשלב את טופס 'אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין' בקובץ המדידה לסימון מתווה בניין		
9580	אישור התקשרות עם מעבדה	
אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת, אותו מנפיקה המעבדה איתה התקשר בעל ההיתר		
9590	רשימת בעלי תפקידים	
יש להגיש פרוט של בעלי התפקידים הקשורים להיתר הבניה על גבי טופס שימסר לבעל ההיתר יחד עם היתר הבניה או לאחר פנייתו למרכזי מידע פיקוח באמצעות המוקד הטלפוני (03-7247777) או בדוא"ל pikuach_bniya@mail.tel-aviv.gov.il		
9600	אישור התקשרות קליטת פסולת	
יש להגיש אישור התקשרות חתום בין בעל ההיתר לבין אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה, לפי רשימת האתרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. אישור ההתקשרות יהיה על גבי טופס בקשה עירוני או על גבי טופס שיופק על ידי אתר טיפול בפסולת שיוגש יחד עם טופס הבקשה העירוני		
9620	פוליסת ביטוח	
הגשת עותק פוליסת ביטוח על שם בעל ההיתר לעבודות בניה וכיסוי נזקים הנגרמים עקב עבודות הבניה		
לא תתקבל פוליסת ביטוח על שם הקבלן בלבד		
9760	אישור ניתוק תשתית ביוב/תיעול	
אישור תאגיד המים העירוני לניתוק תשתית ביוב המבנה מתשתית הביוב/תיעול העירונית		
9775	יפוי כוח לשלב הביצוע	

יפוי כוח מבעל ההיתר עבור שלב הביצוע		
פרוטוקול התייעצות לביצוע עבודות	9790	
פרוטוקול התייעצות לביצוע עבודות בניה שהופק על ידי המרכז העירוני לתאום הנדסי לאחר דיון. יש להטעין לצורך קבלת אישור וחתימת פיקוח על הבניה על הפרוטוקול. לאחר חתימת הפיקוח יישלח עותק חתום לבעל ההיתר/נציגו		
תעודת קבלן רשום	9795	
תעודת קבלן רשום בתוקף		
שלב סימון קווי הבניין		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערות מוצג
9630	דיווח סימון קווי בנין [תקנה 89 (א)]	
יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק		
מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת		
דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני		
דו"ח הביקורת ייערך ויחתם על ידי האחראי לביקורת על הביצוע		
שלב גמר יסודות הבניין		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערות מוצג
9640	דווח אחראי לביקורת לגמר יסודות [תקנה 89 (א)]	
יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק		
מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת		
דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני		
דו"ח הביקורת ייערך, יחתם על ידי האחראי לביקורת על הביצוע		
9650	דווח אחראי ביצוע שלד לגמר יסודות (תקנה 90)	
יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק		
מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת		
דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני		
דו"ח הביקורת ייערך ויחתם על ידי האחראי לביצוע שלד		
שלב גמר הקמת השלד		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערות מוצג
9660	דווח אחראי לביקורת לגמר הקמת השלד [תקנה 89 (א)]	
יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק		
מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת		
דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני		
דו"ח הביקורת ייערך ויחתם על ידי האחראי לביקורת על הביצוע		
9670	דווח אחראי ביצוע שלד לגמר הקמת השלד (תקנה 90)	
יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק		
מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת		
דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני		
דו"ח הביקורת ייערך ויחתם על ידי האחראי לביצוע שלד		
שלב גמר הבנייה		

קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
8600	מפת עדות גמר בניה (As Made) [תקנה 95 (א)1]-גמר הבניה	
	הגשת קובץ מפת עדות בפורמט DWG	
	הגשת קובץ מפת עדות בפורמט DWF	
	הגשת קובץ מפת עדות בפורמט PDF	
	יש להגיש שלושה קבצים בשלושה פורמטים שונים	
9680	דווח אחראי לביקורת על הביצוע לגמר הבנייה [תקנה 89 (א)]	
	יש להגיש דו"ח ביקורת לביצוע עבודות בהתאם לתנאי ההיתר ולפי החיקוק	
	מועד מסירת הדו"ח יהיה לא מאוחר מחמישה ימים לאחר מועד עריכת הביקורת	
	דו"ח הביקורת יהיה על גבי טופס עירוני	
	דו"ח הביקורת ייערך ויחתם על ידי האחראי לביקורת על הביצוע	
9690	אישור גמר שפיכת פסולת	
	אישור אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה על קליטה בפועל של כמות הפסולת אשר הוצגה באישור ההתקשרות שנמסר בשלב תחילת עבודות.	
9700	קובץ תכניות אדריכליות	
	סט תכניות עבודה אדריכלות (גרסת ביצוע עדכנית) בקבצים בפורמט DWF	
שלב תעודת גמר		
קוד מוצג*	תאור מוצג	הערת מוצג
401	אישור תאגיד "מי אביבים" לתעודת גמר	
	גמר בניה: אישור ביצוע מי-אביבים	
	גמר בניה: דו"ח מסכם (ריכוז) של בדיקות שרברבות ממעבדה מאושרת. בדיקות חריגות יש לאשר במכתב נלווה החתום על ידי מתכנן האינסטלציה ובו פירוט כל הבדיקות החריגות	
502	מסמכי בטיחות אש-תעודת גמר	
	אישור על ביצוע סידורי כבאות ואמצעי בטיחות אש לגמר בניה של הרשות הארצית לכבאות והצלה	
	נספח בטיחות אש האחרון שאושר על ידי כיבוי אש. אם לא קיים נספח בטיחות אש יש להגיע עם היתר בניה העדכני ביותר	
1501	אישור מתכנן תנועה-תעודת גמר	
	אישור מתכנן תנועה וחניה של בעל ההיתר להשלמת כל הסדרי תנועה וחניה, את האישור יש להגיש ע"ג טופס עירוני	
4005	חיובי ארנונה - תעודת גמר	
	גמר הבניה: אישור אגף חיובי ארנונה לתעודת גמר	
4050	תאום הנדסי- תעודת גמר	
	אישור לתעודת גמר של המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושאי תשתיות ולהסרת תמרור הסדרי תנועה זמניים	
4220	בקשה לתעודת גמר	
	טופס בקשה לתעודת גמר המעיד כי העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר, חתום בחתימות מקור בלבד	
4253	הצהרת קבלן רשום- תעודת גמר	
4310	בטונים- ריכוז	
	דו"ח מסכם (ריכוז) של בדיקות בטונים ממעבדה מאושרת	
4320	מעליות - אישור ביצוע	
	תסקיר על בדיקת מעלית (בתוקף) ע"י בודק מוסמך	
4350	מתקן גז- אישור ביצוע	
	תעודת בדיקה ראשונית של מתקן גז חדש ע"י מעבדה מאושרת במבנים בהם מתוכננת מערכת גז. חובה בשימושים ציבוריים וכאשר יש יחידות דיור חדשות. ניתן להגיש אישור בדיקה של חברת הגז רק במקרה ואין תוספת יחידות דיור.	

4370	מתקן ניקוי חזיתות- אישור ביצוע	
	תסקיר בדיקה למכונת הרמה ואביזריה על ידי בודק מוסמך	
4380	חיפוי מבנה- אישור ביצוע	
	הצהרה בנוגע להתאמת מערכת החיפוי ורכיביה לתקן הישראלי ו/או התקנתה באופן בטוח בצורך תעודות לבדיקות שבוצעו (את האישור יש להציג ע"ג טופס עירוני)	
5001	מסמכי גנים ונוף-תעודת גמר	
	אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנושא גינון - פיצוי נופי ו/או נטיעות חדשות במגרש או במגרש אחר	
5201	מסמכי מתקני אשפה-תעודת גמר	
	אישור מכון הרישוי להשלמת מתקני אשפה	
	תמונות של פתרון אצירת האשפה כולל תוואי פינוי האשפה	
	"טופס בקורת עצמית לקראת אכלוס" שניתן להורדה באתר האינטרנט של עיריית ת"א-יפו בהתאם לסוג המתקן (חדר אשפה/מסתור אשפה/חדר דחסנית)	
5301	מסמכי זיהום קרקע-תעודת גמר	
	גמר בניה: אישור יועץ איטום לביצוע מיגון בהתאם להיתר הבניה. יש לציין את מספר היתר הבניה באישור	
	דו"ח פיקוח ביצוע, (ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום), על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל	
5331	מסמכי אקוסטיקה-תעודת גמר	
	אישור גמר ביצוע לסידורים האקוסטיים-שהוא מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה וההתקנה.	
5402	מסמכי בניה ירוקה-תעודת גמר	
	אישור שלב ב'- בניה ירוקה מאת מכון התעדה	
	גמר בניה- אישור ביצוע בניה ירוקה	
5801	רישום לפי תקנה 27- אישור ביצוע	
	נסח רישום של לשכת המקרקעין במשרד המשפטים (נסח טאבו)	
	רישום תקנה 27	
	רישום זיקת הנאה	
5901	רשות העתיקות- תעודת גמר	
	אישור רשות העתיקות לתעודת גמר	
6001	משרד הבריאות- תעודת גמר	
	אישור משרד הבריאות לתעודת גמר	
6201	פיקוד העורף- תעודת גמר	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
	אישור פיקוד העורף לתעודת גמר	
9710	קובץ תכניות עדות [תקנה 95(א)(2)]	