אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

עלון מידע ● יולי 2024

נושא:	**אופן חישוב מועד סוף תמ"א 38 בחודש אוגוסט 2024**
פירוט:	במועד הקובע לתפוגת תמ"א 38, בקשות להיתר שעברו תנאי סף או שביצעו הגשה מקוונת ויעברו תנאי סף, ימשיכו לפרסומים ולקליטת בקשה להיתר. בקשות שהוגשו ולא יעברו תנאי סף לא יוכלו לבצע הגשה מקוונת נוספת במסלול תמ"א 38 לאחר המועד הקובע.

כותרת:	**חניות אופניים בהיתרי בניה**
פירוט:	**<u>תקן חניה לאופניים</u>** חישוב התקן יעשה בהתאם למסמך "תמצית מדיניות בניה ירוקה להיתרי בניה תא/9144" (סעיף מס' 1.2, עמודים 5-6) **<u>מיקום חניית אופניים:</u>** א. יש לתכנן את מיקום חניות האופניים בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב (פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה, סעיף 12 עמוד 16) ב. יש להוסיף אל טבלת מאזן החניה על גבי מוצג 100 פירוט מיקום חניות אופניים (X בשטח הפיתוח ו-X בחדר אופניים משותף) **<u>מתקן חניה לאופניים</u>** מתקן חניה, המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים וכלים ממונעים זעירים ממונעים בעמידה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה קרקעי ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.
קישור	<u>תמצית מדיניות בניה ירוקה להיתרי בניה</u> – חניה לאופניים
קישור	<u>הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש והסדרי חנייה</u> – חניה לאופניים

נושא:	**מדיניות לאי הצמדת חניות נגישות בבנייני מגורים חדשים**
פירוט:	א. מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות דיור בבניין. ב. במסגרת ההחלטה להוצאת היתר מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו ייכלל תנאי שבגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. ג. בעת רישום בית בפנקס הבתים המשותפים או תיקון הרישום, יסומנו החניות הנגישות בבניין כרכוש משותף.
קישור	<u>מדיניות לאי הצמדת חניות נגישות בבנייני מגורים חדשים</u>

נושא:	**עמדות טעינה לרכב חשמלי**
פירוט:	א. יש לספק תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי ועמדות טעינה בפועל לרכב חשמלי על פי הכתוב במסמך "תמצית מדיניות בניה ירוקה להיתרי בניה תא/9144" (סעיף מס' 1.3, עמוד 6) ב. יש להוסיף אל טבלת מאזן החניה על גבי מוצג 100 את הטקסט הנ"ל: "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"
קישור	<u>תמצית מדיניות בנייה ירוקה להיתרי בניה</u>

נושא:	**מדיניות בנייה ירוקה להיתרי בניה**
פירוט:	אושרה בוועדה המקומית תמצית מדיניות ירוקה להיתרי בניה. להלן קישור למידע.
קישור	תמצית מדיניות בנייה ירוקה להיתרי בניה

נושא:	**פרסום באתר מערכת Open Data**
פירוט:	פורסם לוח מידע מקוון (Dash-Board) חדש לנושאי רישוי ומידע. הלוח כולל מידע עדכני רב ומאפשר להוציא נתונים על היתרי בניה, תיקי מידע ובקשות להיתר בשלושה דפים נפרדים. הלוח מאפשר מגוון של בחירת נתונים לפי שכונה, מסלול רישוי, שלב טיפול וכדומה. המידע מיועד לכל בעלי העניין בתחום: תושבים, מתכננים, יזמים וחוקרים.
קישור	מערכת **Open Data**

נושא:	**פרסום שימוש חורג במרתפים קיימים**
פירוט:	לתשומת לבכם כי שימוש חורג במרתף למרפאה, כולל רופא משפחה וכדומה, המיועדת לשימוש עתיר קהל, אינו פרסום ל'בעל מקצוע חופשי'. בשימוש עתיר קהל יש לפרט במדויק בפרסום את השימוש המבוקש.

נושא:	**חישוב שטח פנוי מבניה תת-קרקעית, ניהול מי נגר בבקשות להיתרי בניה**
פירוט:	בהתאם להנחיות מרחביות פיתוח מגרש ניהול מי נגר (סעיף 3.09 ואילך) שטח מחלחל בבקשות להיתר בניה ייחשב שטח פנוי מבניה תת קרקעית במפלס המרתף הראשון. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי מבניה תת קרקעית שימוקם בהתאם להנחיות המרחביות, למעט החריגים המצוינים בסעיף. אין צורך לבצע חישוב של שטחים מרוצפים, רמפות, פילרים וכדומה לעניין זה.
קישור	הנחיות מרחביות לפיתוח מגרש

נושא:	**שינויים בספריית הנחיות מרחביות**
פירוט:	לדף הנחיות מרחביות באתר העירייה התווסף ארכיב הנחיות מרחביות - מהדורות קודמות
קישור	לדף הנחיות מרחביות

נושא:	**מסלול שינויים בסמכות מהנדס עיר - עורך בקשה מקורי בלבד**
פירוט:	תקנות שינויים בסמכות מהנדס הוועדה קובעות כי רק עורך הבקשה שהגיש את הבקשה המקורית יכול לפעול בהתאם להן. לכן אם עורך הבקשה צפוי להתחלף, מומלץ להחליפו לפני שיוצא היתר בניה על מנת שניתן יהיה להגיש שינויים בסמכות מהנדס לאחר שיצא היתר.
קישור	תקנות שינויים בסמכות מהנדס הוועדה

נושא:	**פטור מהנגשה בסמכות הנציבות**
פירוט:	בבקשות בהן נדרש לאשר פטור בסמכות נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות **יש לקבל את אישור הנציבות לפני דיון בוועדה המקומית**, וזאת מכיוון שלוועדה אין סמכות לאשר את הפטור ללא אישור הנציב. לכן, יש לטעון את כל המסמכים הנדרשים (ומפורטים באתר בדף מכון הרישוי בקישור מטה) אל מוצג 1700 בשלב המידע המפורט ולשלוח פנייה למכון הרישוי כדי שהבקשה לא תתעכב לדיון בוועדה.
קישור	טיפול בבקשה לקבלת פטור פרטני מנגישות באישור נציב שיוויון

נושא:	**טיפול באסבסט בהיתרי בניה**
פירוט:	בכל בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים יש להגיש סקר אסבסט בשלב של בקרת התכן, שיועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. אישור פינוי האסבסט והטמנתו, ככל שיידרש, ייבדק כתנאי לתחילת עבודה על ידי מחלקת הפיקוח.

נושא:	**קבלת מידע ואישור בתחנת גנים ונוף בבקשה להיתר – שלב מידע מפורט לאחר קבלת תיק מידע**
פירוט:	קיימות שתי אפשרויות בהן ניתן לקבל מידע ואישור: 1. לפני תכנון המבנה – לצורך ייעול תהליך תכנון המתחשב בעצים הקיימים. במקרה כזה לא נדרש להטעין תכנית ראשית (מוצג 100) והנושא ייבדק שנית, לאחר הטענת תכנית ראשית. 2. לאחר תכנון המבנה - ואז יתכן ויידרש לשנות את התכנון. בשתי האפשרויות יש להציג את כל המסמכים המפורטים בתיק המידע בסעיף גנים ונוף – מכון רישוי.

נושא:	**הגשת בקשה לרישיונות כריתה/העתקה**
פירוט:	קיימות שתי אפשרויות בהן ניתן להגיש בקשה לרישיונות כריתה/העתקה ורק עבור העתקה/כריתה שאושרה בהחלטת הוועדה: 1. לאחר קבלת החלטת ועדה – <u>במקרה זה ניתן להגיש טפסים לצורך ייעול הליכים, אך הרישיון יותנה בקבלת היתר בניה וניתן יהיה לממשו רק לאחר קבלת אישור תחילת עבודות.</u> 2. לאחר קבלת היתר בניה להלן פירוט התהליך : בעל ההיתר או מיופה כוחו ימלא סעיפים 1,2,7 ב"טופס בקשה לכריתה/ העתקה" שנשלח אליו כנספח להחלטת הוועדה ויחתום עליו. במקרה שהטופס לא צורף, יש לפנות לתחנת גנים ונוף בפניה מסוג "בקשה לרישיון כריתה/העתקה" ולבקשו. יש לסרוק אותו לקובץ בפורמט PDF ולהגישו באחד השלבים הבאים: 1. לאחר אישור הוועדה – עורך הבקשה יטעין את הטופס הנ"ל במערכת רישוי מקוון למוצג 5002 ויפנה לתחנת גנים ונוף בפניה מסוג "בקשה לרישיון כריתה/העתקה". 2. לאחר קבלת היתר הבניה - בעל ההיתר או מיופה כוחו יפנה למחלקה לפיקוח על הבניה ויפתח תיק טיפול (הנושא מוסבר בדף מחלקת פיקוח על הבניה באתר העירוני). עם פתיחת התיק יהיה בידי בעל ההיתר מספר תיק טיפול, ובאמצעות מספר זה יטעין את הטופס הנ"ל לתחנת גנים ונוף דרך הממשק המקוון לשלב ביצוע.
קישור	ממשק לשלבי ביצוע הבנייה