



האירוע המקצועי של הענף
פסגת ההתחדשות העירונית

2023

המוקשים הנסתרים שלא חלמתם עליהם לאחר קבלת היתר בנייה

עו"ד קרן כהן בלחרסקי
בעלים ומייסדת, קרן כהן בלחרסקי ושות',
משרד עורכי דין ונוטריון



Kcb&co

קרן כהן בלחרסקי ושות' משרד עורכי דין ונוטריון

Kcld & co

קיבלנו היתר!

מעתה מפליגים במים שקטים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

היתר בניה מספר 20-0377

שטח כבלי	מספר	שטח כבלי	מספר
114/6106	38	114/6106	38

מספר	שטח	ת"פ/מ.ג.מ.ג.	שם	המקור
4499	58	365	במרתח חן כבלי בע"מ	בנין ההיתר
4499	6425610	169	ברכה יוקב	בנין בעל היתר
784	4282000	013	ליברמן חום	מתגן שלד
5913	54421	408	מנדל אברהם שמשו	עודר כמשה

על פי אישור של
רשות רישוי בניה מספר 20190357 מיום 05/06/2019
ועדת ערר בניה מספר 9 מיום 16/01/2017
ועדת ערר בניה מספר 160069 מיום 19/12/2016
ועדת משנה לתכנון ובניה בניה מספר 20160014 מיום 06/07/2016

נוהר הלטים במסגרת הסדור לטל

שנויים בניין מנויים קיים, הכוללים:

- חיוב הבנין ע"י אלנטים קונסטרוקציה בדיקה הקרות החיצוניים
- תוספת מרחב חלבי חלונות אופטימי עבור 14 קומות חדר
- סגירת קומת הקרקע לצורך הקמת חדרים טכניים ומחסנים וירחים
- כליות הקיימות חוסטת מפ"ד עם מרפסות פליות מפורות בחולת הקומות והאחידות
- תוספת קומת חדרים בדיקה קומת חריטיות המורחבת עבור 4 חדרים עם מפ"ד בכל אתר. ועמלה קומת חלקית עבור 2 חדרים עם מפ"ד בכל אתר.
- סדר ללאר החוסטת בניין 22 חדרים 22 קומות חדר.

באשר ישעבודת האבדות הנובעת בהתאם לתכנון ותכנון (בדיקה לוחר חנון האריות) שיל 1970) בהתאם לתוכנית ולמסמכים החשובים והמפורטים להלן והבטוח שימלאו התנאים המפורטים **מספר 17** וכן התנאים החיצוניים הבאים

מספר רישוי	מספר רישוי	מספר רישוי	מספר רישוי
שמואל רביר	מספר רישוי	מספר רישוי	מספר רישוי

מס' חוק בנין 1250-012 סיס כמשה 19-4682 הולשה בתאריך 03/06/2019 סיס מידע 201302251

אין בעל היתר / מוסח כמשה
לאשר שרואית ותכנון את האמור הנדרש בהיתר זה,
לבית התנאים להיתר מספר 20-0377 וכן ששיכלו לרי בתאריך 2019-06-03



קיבלנו היתר!

מעתה מפליגים במים שקטים

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב-יפו
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל התכנון
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

עמ' 1

היתר בניה מספר 20-0377

כתובת:	שכונה: בבלי
גוש/חלקה 114/6106	
מס' תב"ע 38, 2543, 1, ע1, תמ"א 3729	

תפקיד	שם	ת.ז. ח.פ.ג.מ. / תאריך	מען	טלפון
בעל ההיתר	צמרות חן בבלי בע"מ	365	בילי"ו 58 תל אביב - יפו 6425610	4499
נציג בעל ההיתר	ברכה יעקב	169	שחם (ב) 9 רמת אפעלי	4499
מתכנן שלד	ליברמן נחום	013	החסידה 6 צור משה 4281000	784
עורך בקשה	מנדל אברהם שמשו	408	בנין מנחם 17 גבעת שמואל 54421	5913

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20190157 מיום 05/06/2019 ועדת ערר בישיבתה מספר 0 מיום 16/01/2017 ועדת ערר בישיבתה מספר 160069 מיום 19/12/2016 ועדת משנה לתכנון ובנייה בישיבתה מספר 20160014 מיום 06/07/2016

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- שינויים בבניין מגורים קיים, הכוללים:
- חיזוק הבניין ע"י אלמנטים קונסטרוקטיביים בהיקף הקירות החיצוניים.
- הוספת מרתף חלקי לחניון אוטומטי עבור 14 מקומות חניה.
- סגירת קומת הקרקע לצורך הקמת חדרי סטניים ומחסנים דירתיים.
- לדירות הקיימות הוספת ממ"דים ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית והאחורית.
- הוספת קומה חדשה בהיקף הטימוסית המורחבת עבור 4 יח"ד עם ממ"ד בכל אחת, ונעליה קומת חלקית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד בכל אחת.

סה"כ לאחר התוספות בבניין 22 יח"ד ו-22 מקומות חניה.

כתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכנית ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ותנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים:

מהנדס רישוי שמואל זלצר	ב/מהנדס העיר אדרי הל הלמן	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	חותמת הידועה והמחוקקת
חתימה: 13/05/2020	חתימה: 24-05-2020	חתימה: 16/5/2020	חתימה: 16/5/2020
תאריך: 13/05/2020	תאריך: 24-05-2020	תאריך: 16/5/2020	תאריך: 16/5/2020

מס' תיק בניין: 1250-012 מס' בקשה: 19-0682 הוגשה בתאריך: 03/06/2019 מס' מידע: 201302251

אני בעל ההיתר / מיופה כח _____ מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי קודי בתאריך 16/5/2020



עמ' 1

היתר בניה מספר 20-0377

כתובת:	שכונה: בבלי
גוש/חלקה:	114/6106
מס' תביע:	38 תמ"א, 2543, ע, 19

תפקיד	שם	ת.ז. ח.פ.ג.מ. / תאריך	מען	טלפון
בעל ההיתר	צמרות חן בבלי בע"מ	365	בבלי 58 תל אביב - יפו 6425610	4499
נציג בעל ההיתר	ברכה יעקב	169	שחם (ב) 9 רמת אפעלי	4499
מתכנן שלד	ליברמן נחום	013	החסידה 6 צור משה 4281000	784
עורך בקשה	מנדל אברהם שמשו	408	בנין מנחם 17 גבעת שמואל 54421	5913

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20190157 מיום 05/06/2019 ועדת ערר בישיבתה מספר 0 מיום 16/01/2017 ועדת ערר בישיבתה מספר 160069 מיום 19/12/2016 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20160014 מיום 06/07/2016

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- שינויים בבניין מגורים קיים, הכוללים:
- חיזוק הבניין ע"י אלמנטים קונסטרוקטיביים בהיקף הקירות החיצוניים.
- הוספת מרתף חלקי לחניון אוטומטי עבור 14 מקומות חניה.
- סגירת קומת הקרקע לצורך הקמת חדרי סניטים ומחסנים דירתיים.
- לדירות הקיימות הוספת מ"דים ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית והאחורית.
- הוספת קומה חדשה בהיקף הקומה הטיפוסית המורחבת עבור 4 יח"ד עם מ"ד בכל אחת, ונעליה קומת חלקית עבור 2 יח"ד עם מ"ד בכל אחת.
- סה"כ לאחר התוספות בבניין 22 יח"ד ו-22 מקומות חניה.

כתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכנית ולנספחים החוזמים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים:

	מהנדס רישוי שמואל זלצר חתימה:  תאריך: 13/05/2020	ב/מהנדס העיר אדרי הל הלמן סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה חתימה:  תאריך: 24-05-2020	יו"ר ועדת המושגה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר חתימה:  תאריך: 16/5/2020	חותמת ההגדרה והתכנון
--	---	---	--	----------------------

מס' תיק בניין: 1250-012 מס' בקשה: 19-0682 הוגשה בתאריך: 03/06/2019 מס' מידע: 201302251

אני בעל ההיתר / מיופה כח _____ מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והגדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי קודי בתאריך 22.5.20

**בעצם,
 לא סיימנו**

**למעשה,
רק התחלנו**

**בעצם,
לא סיימנו**

היום נדבר על

הסתבכויות בשלב הליווי הבנקאי

עיכובים בקבלת אישור התחלת עבודה

אתגרים בשלב הפינוי ובקביעת דמי השכירות

שינויי דיירים – המעבר מבעל דירה ללקוח

סחטנות כאורח חיים

מו"מ
נפתח
מחדש

זהות הגוף המממן
שוק משתנה ודורש
התאמות בהסכמי ההתקשרות

מו"מ
נפתח
מחדש

לקראת חתימת מסמכי הליווי
בעלי הדירות "נזכרים" להערים
קשיים מחדש

מו"מ
נפתח
מחדש

מו"מ אינסופי
על גובה דמי השכירות

מו"מ
נפתח
מחדש

דרישות לשינויים מהותיים
בהסכם מצד הגוף המממן

מדוע כל-כך קשה לקבל צו התחלת עבודות לאחר שהתקבל היתר בניה?

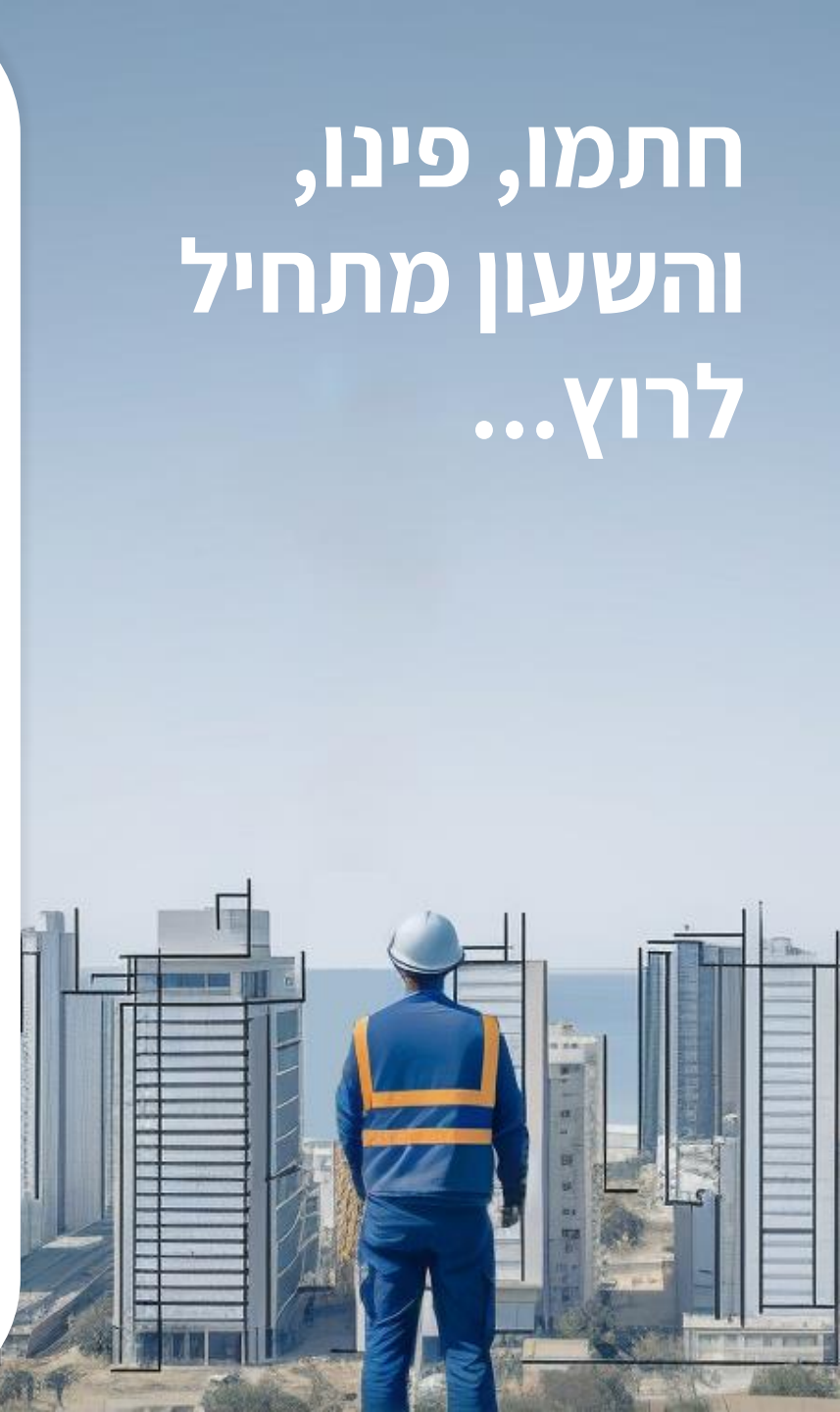
01. הסדרי תנועה

02. שעות עבודה

03. מטלות ציבוריות

04. התייחסות לעצים

חתמו, פינו,
והשעון מתחיל
לרוץ...



פיילוט פרויקטים בסמיכות לבתי ספר בת"א

מדוע כל-כך קשה לקבל צו התחלת עבודות לאחר שהתקבל היתר בניה?



הפסקת עבודה
באמצע היום



צמצום
שעות העבודה



העמדת 2
פקחים קבועים

חתמו, פינו,
והשעון מתחיל
לרוץ...



משמעויות



התייקרות דרמטית
בעלויות הביצוע



הארכת
לו"ז הפרויקט



התנפחות עלויות
המימון ושחיקת רווחים



גידול בתשלום
דמי שכירות

חתמו, פינו,
והשעון מתחיל
לרוץ...



כיצד נתמודד? המלצות לניהול סיכונים



דחיית הודעת הפינוי
למועד מאוחר
ככל שניתן

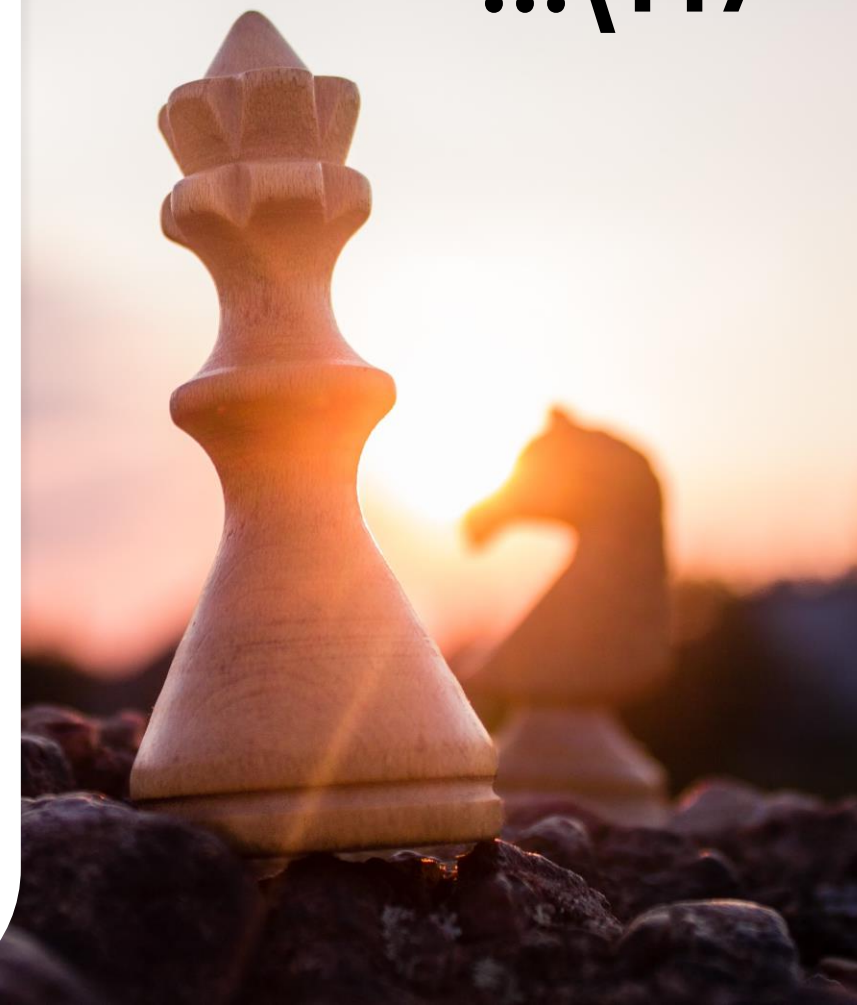


דיוק הגדרת
"תקופת העבודות"
בהסכמי ההתקשרות



ביצוע
In-house

חתמו, פינו,
והשעון מתחיל
לרוץ...





ושׁוב הדיירים מסרבים לחתום על מסמכי הליווי

אתגרים בשלב הפיננסי ובקביעת דמי השכירות

ושׁוב השוואתיות אינסופית בין בעלי הדירות



פער בדמי השכירות בין קביעת השמאי למצב בשוק



לאן נעבור? מחסור בהיצע דירות אזורי



קפיצה מטאורית בדמי השכירות המשולמים



דירה שלא מפונה



החלום ושברו

חשיבותה של חוויית הלקוח

USER EXPERIENCE

חשיבותה של חוויית הלקוח

מכרנו לבעלי הדירות חלום, כעת הזמן להגשימו


החלום ושברו

שינויי דיירים
בדירות החדשות




כולם רוצים
לקוחות
ממליצים!

לסיכום

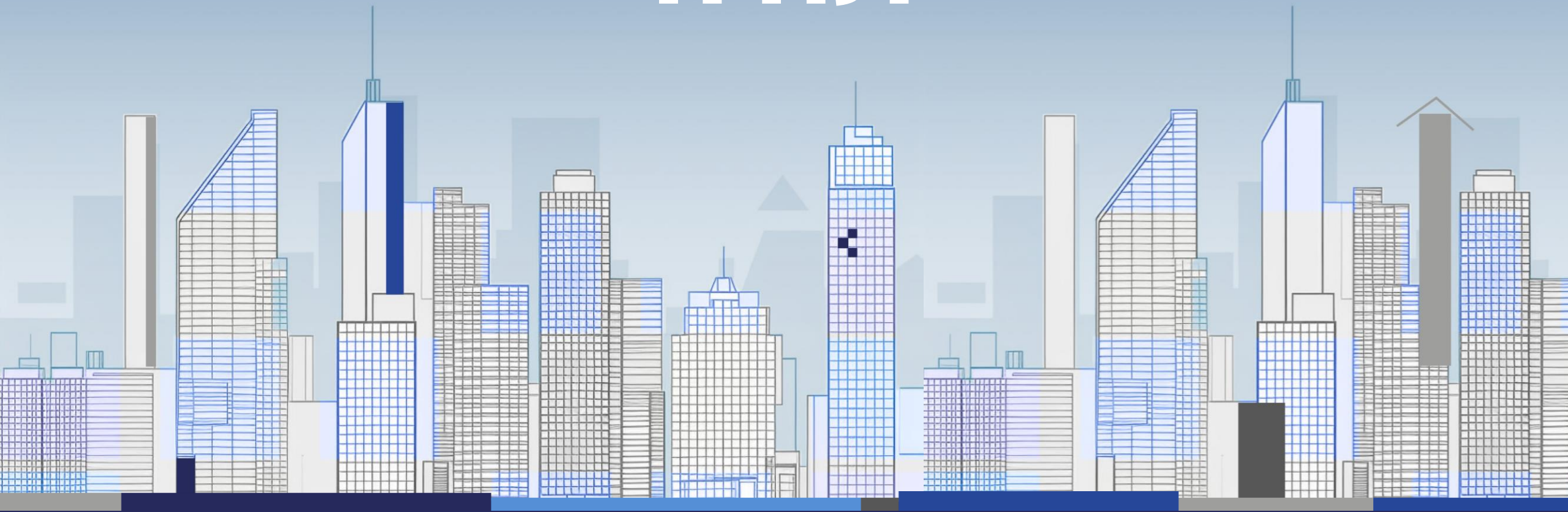


חלק מהחשיפות לסיכונים ניתן לצמצם
בעזרת ליווי מקצועי ומנוסה



נסו לחוות את הפרויקט מנקודת
מבטו של בעל הדירה = הלקוח

תודה



קרון כהן בלחרסקי ושות'
KEREN COHEN BLACHARSKI & CO.
משרד עורכי דין ונוטריון LAW OFFICE & NOTARY

Kcb&co