

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0128 תאריך: 04/07/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1528	0187-137	דיזנגוף 137	ישראל ברוך	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	1
2	23-1621	0187-135	דיזנגוף 135	אודט דבש	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
3	23-1341	1117-011	כהנשטם 11	א. כהנשטם בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
4	23-1498	0002-140	הרצל 140	עוזי גולן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	8

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 137

7078/91	גוש/חלקה	23-1528	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	25/10/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0187-137	תיק בניין
426.00	שטח	23-00226	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראל ברוך

אלקחי מרדכי 16, תל אביב - יפו 6949716

עורך הבקשה

אלישע רובין

דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת שטחי מרפסות, שינויים תכנוניים בדירות המגורים ושינוי לובי הקומה+איחוד דירות בקומת הפנטהאוז לדירה 1 הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0128 מתאריך 04/07/2024

לאשר שינויים כלפי היתר מס' 19-1140 להריסת הבניין הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בקיר משותף עם המגרש הסמוך מדרום (דיזנגוף 135) הכולל גרם מדרגות ולובאים משותפים ל-2 הבניינים ו-2 קומות מרתף משותף ל-2 המגרשים עבור חניה תת קרקעית (ניתנה הארכת תוקף בהיתר 23-0383), סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור, הכוללים:

במרתפים: הקטנת שטחי מרתפים, שינוי מפלסי המרתף, שינויים פנימיים.

בקומת קרקע: שינוי מפלס כניסה קובעת, הגדלת מבואת כניסה ראשית, שינוי מיקום פירי אוורור.

בקומות טיפוסיות: שינויים פנימיים בכל הקומות הכוללים הגדלת שטח עיקרי בקומות ע"ח שטחי לובי.

בקומת הגג קומה 6: איחוד 2 דירות לדירה אחת. שינוי קונטור הקומה ללא תוספת שטחים.

בקומת הגג עליון: שינוי קונטור קומת הגג ללא חריגה מתכנית, שינויים פנימיים, שינוי תוואי מצללות.

שינויים בחזיתות בכל הקומות: הגדלת שטח מרפסות בחזית מזרחית ומערבית ביטול חלונות פינתיים בצפון מזרח, שינוי בפתחים בכל החזיתות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 135
5	הצגת נספח יציבות וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דיזנגוף 135 הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החנייה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	ש לסמן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך והריסה בפועל של כל החורג
4	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 135

7078/220	גוש/חלקה	23-1621	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0187-135	תיק בניין
428.00	שטח	23-00240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אודט דבש

ארנון 8, תל אביב - יפו 6345510

עורך הבקשה

אלישע רובין

דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת מרפסות. שינויים תכנוניים בדירות+לובי קומתי הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0128 מתאריך 04/07/2024

לאשר את הבקשה להיתר שינויים כלפי היתר מס. 19-1137 להריסת הבניין הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בקיר משותף עם המגרש הסמוך מצפון (דיזנגוף 135) הכולל גרם מדרגות ולובאים משותפים ל-2 הבניינים ו-2 קומות מרתף משותף ל-2 המגרשים עבור חנייה תת קרקעית (ניתנה הארכת תוקף בהיתר 23-422 וחיזוש היתר 23-1621), סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור, הכוללים:
במרתפים: הקטנת שטחי מרתפים, שינוי מפלסי המרתף, שינויים פנימיים.
בקומת קרקע: שינוי מפלס כניסה קובעת, הגדלת מבואת כניסה ראשית, שינוי מיקום פירי אוורור.
בקומות טיפוסיות: שינויים פנימיים בכל הקומות הכוללים הגדלת שטח עיקרי בקומות ע"ח שטחי לובי.
בקומת הגג קומה 6: איחוד 2 דירות לדירה אחת. שינוי קונטור הקומה ללא תוספת שטחים.
בקומת הגג עליון: שינויים פנימיים, שינוי תוואי מצללות.
שינויים בחזיתות בכל הקומות: הגדלת שטח מרפסות בחזית מזרחית ומערבית ביטול חלונות פינתיים בצפון מזרח, שינוי בפתחים בכל החזיתות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 137
6	הצגת נספח יציבות וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דיזנגוף 135 הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי כהנשטם 11

6213/736	גוש/חלקה	23-1341	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1117-011	תיק בניין
760.00	שטח	22-00099	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א. כהנשטם בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה

אילן פיבוקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 926.44
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, חדרים סטכניים, מאגר מסן, חדר משאבות, חדר חשמל
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 28
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 30, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0128 מתאריך 04/07/2024

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (8 קומות סך הכל) ומעל 3 קומות מרתף עם עוגני קרקע זמניים, עבור 28 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף - 29 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, 6 חניות אופנועים, 21 מחסנים דירתיים, מתקנים סטכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים וכו'.
 - בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז, חדר עגלות, חדר אופניים עבור 14 אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית לכל דירה.
 - בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה) - 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג לדירה קדמית ומרפסת גזוזטרה לדירות עורפיות.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג.

- על הגג העליון - גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג מוצמד לדירה הקדמית שבקומה העליונה עם ג'קוזי.
 - בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, 14 חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שאושר על ידי חיים גבריאלי מ 31.8.22 של ישי אורן, אגרונום- גן אדן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,380.00 ₪.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עצים מספר 22, 23, 32 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
9	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד ב. בניין בעתיד.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי הרצל 140

7082/42	גוש/חלקה	23-1498	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0002-140	תיק בניין
872.00	שטח	21-01760	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עוזי גולן

תמיר שמואל 5, תל אביב - יפו 6963703

עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים למגורים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר, מגורים, כמות חנויות: 2, כמות
חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 11, כמות יח"ד מבוקשות: 39
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0128 מתאריך 04/07/2024

א. לאשר את הבקשה ל:

1. שימור חיזוק ושינויים בבניין הקיים לשימור בחלקו הקדמי מזרחי של המגרש, בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה השנייה;

2. הקמת בניין חדש, נוסף במגרש, בן 11 קומות, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד, בחלקו העורפי מערבי של המגרש.

ב. בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי ועל פי הנקבע בסעיף 6.3 לתקנות התוכנית תא/4516 בית הבאר הרצל, לאשר תקן חנייה 0 לרכב פרטי/דו גלגלי עבור כל הבנייה במגרש.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת הסכם חתום על הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים מול גורמי העיריה .

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	ביצוע שיקום המבנה לשימור בפועל בתיאום מח' שימור מבנים.
2	הצגת אישור אדריכל העיר ואגף שפע לביצוע בפועל של השטחים הפתוחים.
3	הצגת אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין הנטיעות ובתי הגידול.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4.
5	הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
6	יש לבצע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע בכל השטח המיועד להקמת המבנה החדש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה לאתר ייעודי. אם יהיה צורך במיגון המבנים נגד חדירת גזי קרקע, האיטום יבוצע במבנה החדש ובמבנה לשימור.
7	במידה ויעשה שימוש מלונאי במבנה- יש להתאימו לתקנים הפיזיים בהתאם לתמ"א 1/12.
8	יינטעו עצי צל בתחום המדרכה לפי הנחיות הוועדה המקומית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמפורט בתשריט תכנית 4516.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין

#	תנאי
	<p>(ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומות העליונות כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.</p>
3	<p>הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 כי שטח קומת העמודים והשטח המקורה בין המבנה לשימור לבניין החדש יהיה מפולש ולא תתאפשר סגירתו בקירות.</p>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה