

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0057 תאריך: 11/12/2025 שעה: 12:30  
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' 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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-1080	0194-108	ז'בוטינסקי 108	אביב בעיר בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

24/12/2025  
ד' טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ז'בוטינסקי 108, רמז דוד 20

6213/743	גוש/חלקה	22-1080	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	06/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0194-108	תיק בניין
1,612.00	שטח	19-00814	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ניצנים התחדשות עירונית בע"מ  
מצדה 7, רמת גןאביב בעיר בע"מ  
הצנחנים 9, גבעתיים 5342201

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### מהות הבקשה

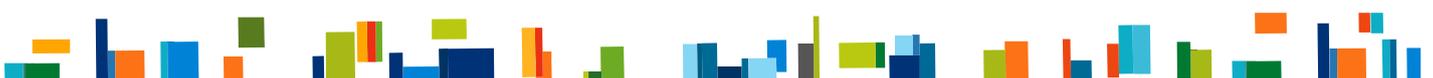
סגירת קומת עמודים מפולשת בקרקע, תוספת מרפסות על חזיתות הבניין, תוספת ממ"דים לדירות הקיימות, הרחבת שטחי הדירות הישנות, תוספת 4 קומות מורחבות, תוספת קומת גג חלקית, תוספת פיתרון חניה תת קרקעי תוספת קומות במסגרת תמ"א 38, בהתאם להנחיות תכנית רובע 4. תוספת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי. הקלות בקווי בניין למטרת חיזוק ומיגון. הוספת 8 יח"ד בכל קומה שנוספת מכח תמ"א 38. הרחבת שטח הדירות הקיימות מתוקף תמ"א 38

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0057 מתאריך 11/12/2025

לאשר את השינויים שהתבקשו בבקרת התכנ ע"י פיקוד העורף ולאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור סה"כ 61 יח"ד, כמפורט:

- הרחבת שטח קומת מרתף 1- קיימת וחפירת 4 קומות מרתף 2, -3, -4, -5. עבור 69 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור השימושים הקיימים) במרתפי חניה, כאשר נגישות כלי רכב למרתף מתוכנן ע"י מעליות רכב ותמרון מכוניות במרתף ע"י מתקני צלחות סיבוב, 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף. ובנוסף: **בקומת המרתף הקיימת 1-:** בשטח המרתף הקיים בהיתר הסדרת מקלט ל- 6 יחידות דיור, קירות יורדים והגדלת תכסית הקומה, להסדרת חדר אופניים, 11 מחסנים דירתיים, 7 מחסנים למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה ליחידת מסחר בקומת הקרקע עם מדרגות לגישה ישירה משטח המסחר, 2 ממ"מים, 2 מאגרי מים וחדר משאבות חדר ריכוז מונים וחדר טראפ. **בקומת מרתף 2-:** 6 מחסנים דירתיים, **בקומת מרתף 3-:** 6 מחסנים דירתיים בקומת מרתף 4-: 6 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 5-: 6 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע:** תוספת שטח והגדלת תוואי הקומה לסיזור שטח מסחרי נוסף, הגדלת שטחי המסחר הקיימים, הרחבת שני לובאי כניסה למגורים קיימים בחזית מרחוב ז'בוטינסקי ותוספת לובי מגורים שלישי



עם גרעין מדרגות ומעלית, הסדרת שתי חצרות פנימיות. הרחבת קומת גלריה חלקית מעל יחידת המסחר בחזית המזרחית עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה בחזית הצד הדרומית. סה"כ בקומה 7 יחידות מסחריות ו-2 חדרי אשפה, יחידת דיור בגלריה.

3. בקומות 1-3 קיימות: תוספת שטח לכל אחת משמונה יח"ד בקומה, תוספת מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית לרחוב רמז, סגירת מרפסות בחזית לרחוב רמז וסגירת מרפסות חלקית ליחידות הדיור בחזית לרחוב ז'בוטינסקי, הסדרת שתי חצרות פנימיות, סה"כ בכל קומה: 1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה, פתרון מיגון במקלט בקומת מרתף 1-, 1 יח"ד עם 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות, פתרון מיגון במקלט בקומת מרתף 1-, 4 יח"ד עם מרפסת מקורה, מסתור כביסה וממ"ד, 1 יח"ד עם גזזטרה פתוחה ומקורה, מסתור כביסה וממ"ד, 1 יח"ד עם מסתור וממ"ד.

4. קומות 4,5,6,7 חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 8 יח"ד בכל קומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות פתוחות ומקורות, 1 יח"ד עם 2 מרפסות פתוחות ומקורות, 1 יח"ד עם ומרפסת פתוחה ומקורה 2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם מרפסת פתוחה ומקורה ומסתור כביסה המרפסות בקומה 7 אינן מקורות. ממ"ק עבור כל יחידות הדיור ללא מיגון פרטי.

5. קומה 8 חלקית חדשה עבור 4 יח"ד. 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה ובריכת שחיה במרפסת גג בחזית לרח' ז'בוטינסקי, 2 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית לרח' ז'בוטינסקי ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ובריכת שחיה במרפסת גג בחזית לרח' ז'בוטינסקי ובחזית לרח' רמז. מרפסות הגג מקורות חלקית במצללה.

6. על הגג העליון: 40 מערכות סולאריות ו-34 מעבי מיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.

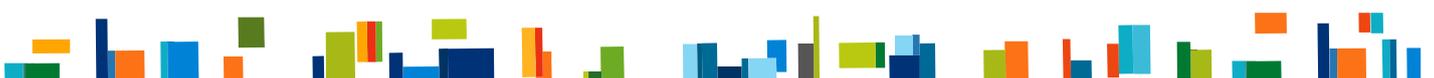
7. בחצר: הריסת גגונים קיימים למסחר, ריצוף וגיבון, חיזוק סתיו עמודים לקולונדה לרח' ז'בוטינסקי ורחוב רמז, נישא לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית ובמרווח הצד הדרומי חדרי אשפה בתחום הבינוי. רמפה ירידה למרתפים עם מעלית רכב עם כניסה מרחוב רמז.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 5 קומות מרתף, המכיל 61 יח"ד (25 יח"ד קיימות +36 יח"ד חדשות).  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,



#	תנאי
	<b>לביקורת וקבלת הנחיות.</b>
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תנאים בהיתר איכות האוויר: 1. תכניות האוורור וטופס מפרט טכני של מערכת האוורור מתאריך 03.04.2024 יהיו נספחים להיתר בניה. 2. יש להתקין במרתפי החניה גלאי CO המאושרים ע"י הרשות לאיכות הסביבה. 3. פליטת האוויר ממערכת אוורור מרתפי החניה תיעשה בפינה הדרום מזרחית של הגינה ודרך פיר אוורור מעל הגג. 4. הגנרטור לשעת חירום יהיה על הגג עם ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג. 5. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
6	ח"ד אקוסטית של חברת ארז וערן מהנדסים יועצים לאקוסטיקה מתאריך: 31.7.24 סימוכין: B368-14 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
7	חוות דעת אקוסטית של חברת ארז וערן מיום 31.7.24 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
8	תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ברקוביץ מהנדסים יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	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.
11	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: 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.
12	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
13	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
14	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,203 ₪.
15	מפלט הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
16	לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
17	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה



**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר 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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
5	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
6	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האווריר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
7	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900814 על כל 22 סעיפיה.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	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.
11	ביצועה העתקת עמוד מאור

**הערות**

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0055 מתאריך 26/10/2022

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0055 מתאריך 26/10/2022

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את החלטה מספר 6-22-0061 מתאריך 22/09/2022 ולאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף כך שיתקבל בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 5 קומות מרתף, המכיל 61 יח"ד (25 יח"ד קיימות + 36 יח"ד חדשות).

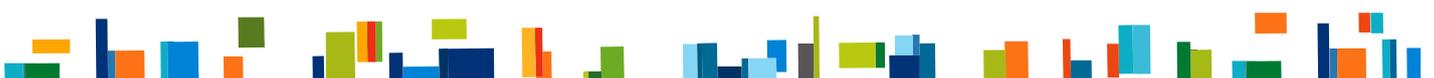
#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6. 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.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,203 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות



1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
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 עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. 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').

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900814 על כל 22 סעיפיה.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6. 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.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

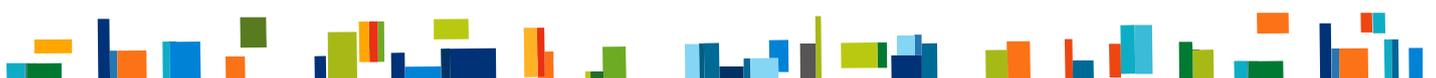
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0061 מתאריך 22/09/2022

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0061 מתאריך 22/09/2022



1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור 36 יח"ד, סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 5 קומות מרתף, המכיל 60 יח"ד (24 יח"ד קיימות + 36 יח"ד חדשות).**
2. **לא לקבל את התנגדות מס' 1 שכן המרתף המתוכנן תואם הוראות ע'1, אשר לפייה ניתן לתכנן עד 2 קומות מרתף+ 4 נוספות לטובת חנייה, כמו כן החניון ומעלית החניה המוצעים עברו ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי ומחלקת התנועה בעירייה וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לתכנון המוצע ולמעלית תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה.**
3. **לא לקבל את התנגדות מס' 2 שכן: הבקשה הוגשה עם הסכמתם של 27 מבעלי הזכויות בבניין בו 35 תתי חלקות המהווים 77% מבעלי הזכויות בבניין על כן הבקשה הוגשה עם היתכנות קניינית. כמו כן, הוועדה המקומית לא דנה בסוגיות קנייניות.**

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. **אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.**
2. **הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).**
3. **עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה**
4. **תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.**

#### **תנאים בהיתר**

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. **בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.**
4. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.**
5. **שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.**
6. **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.**
7. **דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**
8. **תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,203 ₪. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה**

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. **לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.**



2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
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> אושרה כריתה של עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. 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').

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900814 על כל 22 סעיפיה.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. 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.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין / או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

