

ט"ז טבת תשפ"ב
 20 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0334 תאריך: 19/12/2021 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עומר אלפא (1993) בע"מ	פראג 4	0255-004	21-1423	1
11	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב 10	0570-010	21-1409	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1423	תאריך הגשה	28/10/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פראג 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	98/6901	תיק בניין	0255-004
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 3/38א, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	382

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומר אלפא (1993) בע"מ	רחוב יאיר 31, רמת גן 5224309
בעל זכות בנכס	לנדא כוכבה שושנה	רחוב חביב אבשלום 4, תל אביב - יפו 6949503
בעל זכות בנכס	רט שמואל	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
בעל זכות בנכס	פיקסמן מיקי	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
בעל זכות בנכס	קשטן מירי	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
בעל זכות בנכס	סירקיס נאווה רבקה	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
בעל זכות בנכס	ברט אסתר	שדרות דוד המלך 14, תל אביב - יפו 6495316
בעל זכות בנכס	קשטן אלעזר	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
בעל זכות בנכס	לנדא רם אברהם	רחוב ז'ורס ז'אן 6, תל אביב - יפו 6341206
בעל זכות בנכס	פז יעל	רחוב פראג 4, תל אביב - יפו 6347708
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	קושמירק אלון	רחוב יאיר 31, רמת גן 5224309

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי מרחוב פראג, בעומק 8.90 מ', עבור 12 מקומות חניה. - בקומה התחתונה (3-): מקומות תמרון לחניה. - בקומת מרתף 2-: חדר משאבות, מאגר מים, מאגר ספרינקלרים, מחסנים דירתיים ו- 7 מקומות חניה עם גישה. - בקומת המרתף העליונה (1-): מחסנים דירתיים, 5 מקומות חניה לרכב ושטח נלווה ליחידת הדיור שבקומת הקרקע עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע (הממ"ד נמצא בקומה זו). - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, נישה לגז ולמערכות ו- 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת בעורף ובמרווחי הצד של המגרש. - בקומות הטיפוסיות (3-1): בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומה 4: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומה 5: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת ומרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מפלדה. - בקומת הגג החלקית (קומה 6): שטח נלווה המהווה מפלס עליון של יח"ד בקומה העליונה (קומה 5) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי, מרפסות גג פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מפלדה בחזית ובעורף הבניין. - על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות הכולל פירים ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
-בחצר: ריצוף ושבילים, גינון ונטיעות, כניסה לרכב במרווח הצד הדרומי מרחוב פראג, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד ו- 12 מקומות חניה.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות וקומה חלקית המכיל 5 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן קומה 1 המכיל 2 יח"ד	12/01/1934	24
לתוספת קומה וקומה חלקית המכילות סה"כ 3 יח"ד. סה"כ התקבל בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד וחדר כביסה על הגג.	04/04/1956	16

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 5 תתי חלקות, כולן בעלות פרטית.
מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "עומר אלפא (1993) בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אלון קושמירק) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס, עו"ד ירון גבר בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

-ההיתר המקורי משנת 1934.
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב פראג:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	בהתאם לחישוב השטחים- בהתאם למותר.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1,100.7 מ"ר) = 14 יח"ד.	מבוקשות 10 יח"ד, בהתאם למותר	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בהתאם לנדרש.	

סטייה	מוצע	מותר	
		מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	
	הוצע פתרון ללובי, חדר אשפה, נישה לגז, נישה למערכות וחדר עגלות בתחום הבינוי שבקומת הקרקע, בהתאם למותר.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	ממבוקש גובה הקומות- 3.30 מ', בהתאם למותר.	גובה קומה (כולל ק.קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.	גובה קומה בין רצפות:
	3.00 מ'	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	קומת גג חלקית: <u>נסיונות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>
	2.00 מ'	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	<u>לאחור:</u>
	4.50 מ'	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ'	<u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב פראג:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<u>קו בניין אחורי:</u>
	מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר כ"א בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	<u>שטח:</u>
	מבוקשות מרפסות בשטח כולל של כ- 120 מ"ר, בהתאם למותר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (120 מ"ר)	<u>ממוצע שטח:</u>
	מבוקשות מרפסות באופן אחיד בחזיתות קדמית ועורפית.	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>הוראות בינוי:</u>
	מבוקשים 15 מעבי מזגנים על הגג העליון עבור 10 יח"ד, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	מזגנים:
	מבוקש מסתור כביסה לכל יח"ד בקומות הטיפוסיות, ליח"ד בקומת הקרקע הוצע פתרון לתליית כביסה בחצר- ניתן לאשר.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	מסתורי כביסה:
	ממעקה הגג הקדמי: 1.20 מ' ממעקה הגג העורפי: 1.20 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ'	מצללה על הגג:
	3.00 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
קיים חוסר התאמה בין פרט המצללה לחומר הגמר המופיע בחתכים. יידרש לתיקון כתנאי טכני.	מבוקשת מצללה מפלדה, בהתאם למותר	מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה שטח	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.80 מ'	ב-2 הקומות העליונות עד 4.00 מ'	גובה הקומות:
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדר אופניים ושטח נווה ליח"ד שבקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקשים 10 מחסנים עבור 10 יח"ד בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור בבניין (10) ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בהתאם למדידה גרפית מבוקש שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע בשטח של כ- 71.60 מ"ר שאינו עולה על שטח הדירה, בהתאם למותר	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה (כ-78 מ"ר).	שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע
	מבוקשת הצמדה ע"י גרם מדרגות פנימי בהתאם למותר.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	גישה שטח הנלווה:
	מבוקשת תכסית המרתפים בשטח של כ- 324.30 מ"ר בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 324.70 מ"ר	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש	+		אורור
מבוקש חיפוי בטיח בגוון לבן עם הדגשות עיצוביות בטיח בגוון אפור כהה בהתאם למותר		+	עיצוב החזית -בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח הפתחים לא יעלה על 3/4. -חומרי גמר והדגשות עיצוביות
מבוקש פתרון המסתורי הכביסה. לדירה בקומת הקרקע מבוקש פתרון בתחום הבינוי.		+	דודי אגירה
מבוקשים 6 מתקנים סולאריים עבור 10 יח"ד. נדרש להציג פתרון עבור כל יח"ד או לחלופין אישור מטעם יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצג מספק את כל יח"ד בבניין.	+		מתקנים סולאריים
מבוקשת נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.		+	מתקני תשתיות ומסתורים

הערות	לא	כן	
גדר קדמית : מבוקשת גדר בגובה העולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה. גדר דרומית : יש להציג את המפלס של הגדר בפריסה בהתאם לגובה המופיע בתכנית פיתוח השטח 10.45. יש לציין את גוון הטיח	+		גדרות: גבהים: פרטים וחומר:
מבוקשות חצרות בעומק שלא עולה על 1.50 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר כ"א.		+	חצרות אנגליות
מבוקשים כ- 13% שטחי חלחול במרווח הקדמי כאשר מבוקשים כ- 15% בכל שטח המגרש. לאור מיקומם של עצים לשימור במגרש השכן בצמוד למרתפים, ניתן לאשר.		+	שטחי חלחול (ניהול מי נגר)
מבוקש מפלס הכניסה הקובעת 9.05 העולה על מפלס המדרכה בכ- 0.23 מ' בהתאם למותר		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות נוספות:

1. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם מתכנן השלד המאשר כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. התקבל אישור מטעם חברת מעבדות לעמידה בתנאי שלב מקדמי לבנייה ירוקה.
3. מבוקש שימוש בקיר דיפון הנמצא בחלקה הגובלת ממזרח בכתובת פרנקפורט 3 (חלקה 112).
לאור כך, הועלה למגירה 2500 ביום 08/12/2021, נסח טאבו של חלקה 112 והסכם תכנוני שנחתם בין הצדדים לעניין הקיר הנ"ל.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 22/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.9.21 ותכנית אדריכלית מ - 14.10.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

הוטען אישור מראש אגף התברואה מאיר ראובן אשר ניתן בתאריך 19/4/21.

האישור ניתן עבור חדר אשפה המכיל :

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 לי' כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 לי'

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 לי'

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות הדעת הינה משותפת לבקשה מקוונת מספר 21354 לכתובת רח' פרנקפורט 3

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ 5 בחזית הוא עץ שער.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 5331 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3931 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עצים המבוקשים לכריתה במגרש השכן (אינם ברי הגנה אך נדרש להסדיר עם השכנים): 15, 19, 20.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

עץ 13 מיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	0.	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	0.	כריתה	
3	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	0.	כריתה	
4	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	0.	כריתה	
5	פיקוס השדרות	5.0	25.0	4.0	כריתה	3,438
6	דקל ציפור גן עדן	5.0	35.0	0.	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	4.0	30.0	3.0	כריתה	452
8	דקל ציפור גן עדן	6.0	30.0	0.	כריתה	
9	פיקוס תאילנדי	5.0	15.0	0.	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	5.0	35.0	3.0	כריתה	1,441
11	פיקוס בנימינה	5.0	6.0	0.	כריתה	
12	פיקוס תאילנדי	5.0	15.0	0.	כריתה	
13	דקל קוקוס	6.0	25.0	3.0	שימור	1,361
14	הדר הלימון	2.0	15.0	3.0	שימור	712
15	פיקוס תאילנדי	5.0	15.0	0.	כריתה	
16	פיקוס בנימינה	5.0	15.0	0.	כריתה	
17	פיקוס בנימינה	5.0	15.0	0.	כריתה	
18	פיקוס בנימינה	5.0	15.0	0.	כריתה	
19	ברוש לימוני	6.0	15.0	0.	כריתה	
20	דקל קוקוס	3.0	15.0	0.	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 06/06/2021

חלקה 98 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

שטח ההפקעה סומן בתכניות ובחתכים.

בשלב תעודת אכלוס :

(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 31/12/2020

המפות הוגשו ונחתמו ע"י יור הוועדה המקומית,

אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5331 ש.

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. קבלת אישורם של איגודן לתחילת עבודות
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 15, 19, 20 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. הדירה בקומת הקרקע והדירה בקומה העליונה, כל אחת על כל מפלסיה, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

המרחביות לנושא זה.

3. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4. רישום סופי בטאבו לעניין ההפקעה הנדרשת.
5. 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
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5331 נה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישורם של איגודן לתחילת עבודות
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 15, 19, 20 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. הדירה בקומת הקרקע והדירה בקומה העליונה, כל אחת על כל מפלסיה, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4. רישום סופי בטאבו לעניין ההפקעה הנדרשת.
5. 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
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0334-21-1 מתאריך 19/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5331 ש.

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. קבלת אישורם של איגודן לתחילת עבודות
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 15, 19, 20 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. הדירה בקומת הקרקע והדירה בקומה העליונה, כל אחת על כל מפלסיה, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4. רישום סופי בטאבו לעניין ההפקעה הנדרשת.
5. 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

עמ' 10

0255-004 21-1423 <ms_meyda>

6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 2 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.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	26/10/2021	תאריך הגשה	21-1409	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זכרון יעקב 10	כתובת
0570-010	תיק בניין	249/6213	גוש/חלקה
769	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3א, ע1, סי-די, 50, 3729א,	מס' תב"ע 148

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	י.ע.ז. יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	בר און שרה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 54, תל אביב - יפו 6250406	גולדמן מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	מנחמוב רוזה	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 1, פתח תקווה 4931601	גורביץ דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 1, פתח תקווה 4931601	גורביץ גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 6, תל אביב - יפו 6209303	יוכל יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 6, תל אביב - יפו 6209303	יוכל רועי	בעל זכות בנכס
רחוב אורן 1, כוכב יאיר 4486400	סחר ירון	בעל זכות בנכס
רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925	קרספי הדס	בעל זכות בנכס
רחוב דרך יבנה 26, רחובות 7634311	רובין דגנית	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	זודקביץ אריק	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	ריבלין אהוד	בעל זכות בנכס
רחוב שד יוספטל גיורא 115, בת ים 5954837	טל כדורי אלי	בעל זכות בנכס
רחוב קהילת קובנה 8, תל אביב - יפו 6940069	טופל אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	ריבלין ירון	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	קציר עמליה	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910	לאמי עמנואל	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	רייפמן תומר	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 2

קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

1. בקומות המרתף: חניה לרכב פרטי וחנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 13 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 4 יחידות דיור בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד.
3. בקומות 1-5: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. בקומה 5 המרפסות בחזית הקדמית מקורות במצללה.
4. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גז בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה.
5. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גז בחזית האחורית מקורות חלקית במצללה.
6. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים גנרטור והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
364	1959	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובו 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "י.ע.ז. יזמות ובניה בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות, להם 88% זכויות בנכס חתום עו"ד תם זילברשטיין בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 02/12/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת	תכסית הקומה בהתאם להוראות התכנית.	

		הקרקע וקומת הגג החלקית) 769 מ"ר X 0.5 = 384.50 מ"ר	
	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	24 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 33 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם להוראות התכנית.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	קדמי: 1.60 מ' אחורי: 1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	עד 12 מ"ר למרפסת במוצע של 8 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית	מסתורי כביסה:

	בהתאם למדיניות אדריכל העיר בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בחזית הקדמית: 1.85 מ' בחזית האחורית: 1.20 מ' 3.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	מצללה על הגג:
	נראים 20 פנלים סולאריים עבור 24 יחידות דיור על הגג העליון עם גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה מה-02/12/21 כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		מס' קומות:
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1 - : 2.81 מ' קומה 2 - : 4.51 מ' בחדר משאבות.	קומה 2- בחריגה מהוראות התכנית. לשם תפקוד הבניין ניתן לאשר.	גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים דירתיים, חדר טראפו, מתקנים טכניים.		שימושים:
85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	85%		תכסית:
15%	15% מחולק בין חזית המגרש, והמרווח האחורי.		חלחול:
בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו		עוגנים

	הודעות על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים. נוספו תנאים.	התקנת עוגני קרקע זמניים.	
--	--	--------------------------	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
ללא מדרגות.		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 06/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.4.21 ותכנית אדריכלית מ - 23.6.21

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
24 מקומות חניה לאופניים במרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עצים 1,2 אושרו לכריתה על ידי פקיד היערות הארצי בערר שהוגש אליו לאחר שדרשנו לשנות את תכנון החניון ולשמרם. בהחלטת הערר כתב כי לעצי דקל אלה תרומה סביבתית, נופית ואקולוגית נמוכה ביותר ולכן אין זה מידתי לדרוש את שינוי התכנון עבור שימורם.

עץ מס' 13 הוא עץ אורן ותיק בעורף המגרש, כדי לשמר אותו נדרש מרחק חפירה של 5 מ', דבר שיפגע בזכויות וגם יתקרב לבנייה מעל הקרקע. לכן, אין לדעתנו הצדקה לשמרו.

עץ מס' 8 יועתק בתוך המגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 38,360.5 ₪.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,760.5 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	18.0	44.0	3.0	כריתה	7,776
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	36.0	3.0	כריתה	6,480
3	תמר קנרי	6.0	60.0	6.0	כריתה	1,944
5	פיקוס קדוש	10.0	36.0	8.0	שימור	4,322
7	סיגלון על-מימוסה	12.0	27.0	7.0	כריתה	6,031
8	זית ארופאי	7.0	28.0	8.0	העתקה	5,663

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	סיסם הודי	7.0	21.0	4.0	כריתה	1,263
11	פלפלון דמוי אלה- לא עץ	3.0	10.0	5.0	כריתה	
12	ברוש מצוי- לא עץ	12.0	16.0	2.0	כריתה	
13	אורן ירושלים	18.0	65.0	10.0	כריתה	12,179
100	פלפלון דמוי אלה	4.0	22.0	8.0	כריתה	1,353
101	פלפון דמוי אלה	7.0	24.0	7.0	כריתה	1,335

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 12/12/2021
חלקה 249 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים לשטחיים הצבוריים (מגירה 8000), 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקית, ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38,360.5 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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
 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0334-21-1 מתאריך 19/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעסקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38,360.5 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העסקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העסקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העסקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה