

א' אדר א תשפ"ב
02 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0029 תאריך: 01/02/2022 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 לא גבוה (עד 13 מ')	וינטרויב רועי	בובליק 9	0493-009	21-1625	1

רשות רישוי

	02/12/2021	תאריך הגשה	21-1625	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	בובליק 9	כתובת
0493-009	תיק בניין	290/6212 , 289/6212	גוש/חלקה
263	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, ע, 1, 3729 א, 117	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב חולדה 7, תל אביב - יפו 6458207	וינטרויב רועי	מבקש
רחוב המתנדב 13, תל אביב - יפו 6969013	וינטרויב חגית	בעל זכות בנכס
רחוב חולדה 7, תל אביב - יפו 6458207	וינטרויב רועי	בעל זכות בנכס
רחוב הקליר 18, תל אביב - יפו 6424518	וינטרויב גיא	בעל זכות בנכס
רחוב המתנדב 13, תל אביב - יפו 6969013	וינטרויב רוני	בעל זכות בנכס
רחוב הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918	סקר אדר	עורך ראשי
רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115	טואג דורון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, והריסת בית מגורים בן 2 קומות, שני המבנים הינם על שתי חלקות נפרדות, אשר להן אושר לאחרונה הליך איחוד חלקות.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים אחד, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 1 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת המרתף: 10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה ע"י 5 מתקני דו חניון, 1 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חללים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. • בקומת הקרקע: לובי כניסה משותף, חדר אשפה, נישת גז, דירת גן עם ממ"ד וחצר במרווח עורפי/צדי מוצמדת. • בקומות א-ג: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה. • בקומה ד (גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות מצללה, וגרם מדרגות לגג פרטי מוצמד. • על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכת שחיה, בנוסף מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין. • בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות לכלל הבניין, מעלית ומתקני תשתית וטכניים משותפים, מסתורי כביסה. • בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

<p>על חלקה 290 בכתובת בובליק 9 קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 2 יחידות דיור, על חלקה 289 בכתובת בובליק 11 קיים בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת קרקע עבור 2 יחידות דיור. שתי החלקות לעיל עברו הליך של איחוד חלקות בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכז (תיק מידע מס' 202002084)</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי לבובליק 11	היתר להקמת בית בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.	1960	456
היתר מקורי לבובליק 9	היתר להקמת בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עבור סה"כ דירה אחת.	1966	725
בובליק 9	תוספת קומה שניה עבור דירה נוספת, סה"כ לאחר התוספת 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 2 יח"ד.	1967	290

בעלויות:

הנכס בכתובת בובליק 9 רשום כבית משותף המכיל 2 תתי חלקות בבעלות פרטית, הנכס בכתובת בובליק 11 רשום כבית פרטי בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים כללי בעלי הזכות בנכס להלן המבקשים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי, בתחום תכניות לבניה נמוכה, ומחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960 ו-1966
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	1 + 4 קומת גג חלקית	1 + 4 קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי	4.0 מ'	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי צפוני	a . מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי	4.50 מ'	4.50 מ' בקרקע 4.50 מ' בקומות הטיפוסיות	
		בהתאם למותר.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במסגרת קווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (105 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1085/90 ~ מ"ר = 12 ~ יח"ד	8 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בהתאם למותר	

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>2.00 מ' בהתאם.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>2.00 מ' - מקו החזית הקדמית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר למעט קומת גג חלקית (ראה הערה)</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 96 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר לדירה אחת בקומת הקרקע אשר נדרש להציג.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
			<p>מצללות:</p>

<p style="text-align: center;">נדרשת הנמכה כתנאי טכני.</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות למצללות שמעל מרפסות הגג</p> <p>~3.15 מ' מ</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי הצפוני – מזרחי, בצמוד לגבול המגרש. בהתאם.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p><u>חניה:</u></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
	<p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון המאשרת את הפרויקט תוך התניה של טיפול מי תהום בהתאם לנדרש- הנ"ל יירשם כתנאי בהיתר.</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>יידרש אחרי ועדה.</p> <p>יידרש אחרי ועדה.</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה</p>	<p><u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34/ב</u></p>

	<p>-יכתב כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	
--	--------------------------------	---	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בשטח המרתף עומד על כ-446 מ"ר, כאשר מוצע כ- 78.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 446 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 79 ~ מ"ר) שטח חלחול ימוקם במרווח קדמי בהתאם להנחיות מרחביות.	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
<p>מפלס הכניסה מוגבה ב 0.80 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.</p>		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p>
<p>למעט חלקים מסוימים בגדר הגובלת עם חלקה סמוכה העולים על המותר, הגדר תונמך בהתאם להתחייבות עורך הבקשה, יידרש כתנאי טכני.</p>		+	<p>גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
<p>נוסף ריצוף בחלק הדרומי של המרווח הקדמי שלא כצורך בשל אי הבנה, עורך הבקשה התחייב לבטלו בהתאם.</p>		+	<p>פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'</p>

		+	יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיבון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של 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 יחיד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכז: ממליצים על איחוד החלקות בובליק 11 ובובליק 9 שכן הבניינים בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את הקריטריונים לאיחוד חלקות ובנייה בקיר משותף של מהנדס העיר.
2. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הליקויים בהתאם טרם בגשת הבקשה לדיון.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 21/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 8 יחידות דיור (3 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו- 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה ע"י 5 מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

8 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים יש להציג שביל פינוי אשפה בריצוף אחיד ומיושר. נוסף תנאי טכני. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות ברחוב בובליק 9 ו-11 שמשפרן 20001 ו-20002. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם 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. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 19,404 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 15,904 ש"ח ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עץ מס' 215 - עץ זית - מבוקש להעתקה בתוך תחום המגרש, כ-2 מ' מתחת למיקומו כעת (לפי התוכנית). מיקום העתקת העץ ליד כבלים - נדרש לעדכן את התוכנית כדי להעתיק את העץ למקום שבו שורשיו לא ייפגעו. התווסף תנאי להגשת הבקשה.

העתקת העץ תיעשה בליווי אגרונום - התווסף תנאי.

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 תכן 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
29	ושינגטוניה חסונה	3.0	40.0	3.0	כריתה	2,700
175	מנגו הודי	6.0	20.0	4.0	כריתה	2,110
176	הדר	4.0	6.0	2.0	כריתה	529
177	קתרוסית מרובעת	3.0	45.0	4.0	כריתה	4,578
179	קתרוסית מרובעת	3.0	40.0	4.0	כריתה	3,730
183	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	3.0	כריתה	9,001
200	פלפלון דמוי אלה	4.0	30.0	2.0	כריתה	1,102
215	זית אירופאי	6.0	32.0	4.0	העתקה	9,200
216	פלומריה ריחנית	6.0	32.0	4.0	שימור	804
247	לגרסטמיה הודית	6.0	10.0	4.0	כריתה	603

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, והריסת בית מגורים בן 2 קומות. והקמת בניין מגורים אחד, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 1 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכולל:
 - בקומת המרתף: 10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה ע"י 5 מתקני דו חניון, 1 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חללים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה משותף, חדר אשפה, נישת גז, דירת גן עם ממ"ד וחצר במרווח עורפי/צדי מוצמדת.
 - בקומות א-ג: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.
 - בקומה ד (גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות מצללה, וגרם מדרגות לגג פרטי מוצמד.
 - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכת שחיה, בנוסף מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות לכלל הבניין, מעלית ומתקני תשתית וטכניים משותפים, מסתורי כביסה.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכז.

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

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. פשט הצפה בבנייה חדשה :
מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
הצגת אישור רשות הניקוז.
הצגת כתב התחייבות לאי תביעות בגין הצפה באזור זה.
3. בקשה במסגרת מכון בקרה :
- אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים ;
- תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן ובהתאם לנספח
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19404 נ.ה.
8. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. יש לקבל אישור של מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. הגשת תצ"ר ואישור ע"י יו"ר הוועדה
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. 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. 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תא/3729א
ה. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3729א.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה

6. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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 1-22-0029 מתאריך 01/02/2022

3. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, והריסת בית מגורים בן 2 קומות. והקמת בניין מגורים אחד, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 1 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכולל:
 - בקומות המרתף: 10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה ע"י 5 מתקני דו חניון, 1 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חללים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה משותף, חדר אשפה, נישת גז, דירת גן עם ממ"ד וחצר במרווח עורפי/צדי מוצמדת.
 - בקומות א-ג: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.
 - בקומה ד (גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות מצללה, וגרם מדרגות לגג פרטי מוצמד.
 - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכת שחיה, בנוסף מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות לכלל הבניין, מעלית ומתקני תשתית וטכניים משותפים, מסתורי כביסה.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

4. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכז.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. פשט הצפה בבנייה חדשה:
 - מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
 - הצגת אישור רשות הניקוז.
 - הצגת כתב התחייבות לאי תביעות בגין הצפה באזור זה.
3. בקשה במסגרת מכון בקרה:
 - אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
 - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
 - תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן ובהתאם לנספח
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19404 ש.
8. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. יש לקבל אישור של מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. הגשת תצ"ר ואישור ע"י יו"ר הוועדה
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. 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. 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. המגרש בתחום פשוט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תא/3729א
 - ה. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3729א.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב-יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה