

י"ד אייר תשפ"ב
15 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0146 תאריך: 11/05/2022 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 גבוה (מעל 13 מ')	היינריך מרק	ז'בוטינסקי 4	0194-004	22-0488	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0488	תאריך הגשה	27/03/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	ז'בוטינסקי 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1/6901	תיק בניין	0194-004
מס' תב"ע	58, 3616 א', ע'1.	שטח המגרש	336

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ממן רפי	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
מבקש	היינריך מרק	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
מבקש	ממן סימונה	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
בעל זכות בנכס	ממן רפי	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
בעל זכות בנכס	ממן סימונה	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מיופה כח מטעם המבקש	היינריך מרק	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908
מורשה חתימה מטעם המבקש	היינריך מרק	רחוב ז'בוטינסקי 4, תל אביב - יפו 6347908

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית (המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממזרח (חלקה מס' 195), מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 6 יח"ד.</p> <p>- ב 2 קומות המרתף התחתונות (2- ו-3-) 9 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.82 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין וגישה נוספת באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין. במרתף (3-): מחסן דירתי אחד, חדר משאבות ומאגר מים. במרתף (2-): 2 מחסנים דירתיים.</p> <p>- במרתף עליון (1-): חדר עגלות משותף, 2 מחסנים דירתיים, חדר חשמל, חדר גנרטור וחלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד, צמודים לדירה המתוכננת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי ויחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצד מזרח לבניין.</p> <p>- בקומות 1-4 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- בקומה 5: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית המהווה מפלס תחתון של דירת דופלקס עם גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: מפלס עליון של דירת דופלקס, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ומצללות מאלומיניום מעל מרפסות הגג.</p> <p>- על הגג העליון: מרפסת גג ווג טכני המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, פיר לשחרור עשן ונישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.</p>

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן קומת אחת מעל מרתף – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
627	1934	היתר מקורי: הקמת מבנה מגורים בן קומה אחת המכיל יחידת דיור אחת.
469	1937	הוספת מרתף לשימוש מגורים עבור יחידת דיור אחת. סה"כ לאחר השינויים ותוספות הבניה: בניין בן קומה אחת מעל מרתף המכיל 2 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות פרטית משותפת של 2 בעלים ובחכירה פרטית משותפת של 2 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י 2 החוכרים בנכס וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס החתומים גם כמבקשי הבקשה.

התאמה לתב"ע 58, 3616 א' (רובע 3 - רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).

- ביום 27/04/2022 נמסרו לעורך הבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני לרח' ז'בוטינסקי: לצד מזרח: לצד מערב: לאחור:	2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ') 0.00 מ' (בקיר משותף) ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. 2.50 מ' 4.50 מ'	2.00 מ' 0.00 מ' (בקיר משותף) בחפיפה עם הבניין השכן ממזרח. 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית: שטחי שירות:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותרת. 20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית. 25.94% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	15 יח"ד לפי 1227.42 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	6 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב בר כוכבא.	
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר/נישת גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	מוצעת הצמדת חצר פרטית ליחידת דיור מתוכננת בקומת הקרקע במרווח אחורי וצדדי מערבי.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' בכל קומה.	

סטייה	מוצע	מותר	
	0.84 מ' 0.80 מ' בהתאם למותר. לפי מדידה גרפית סך שטח המרפסות בבניין הינו 72 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (72 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנייות לסירוגין.	מרפסות: קו בניין קדמי לרח' ז'בוטינסקי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בניוי:
	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב בר כוכבא.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' ברוטו (כולל מעקה גג עליון).	קומה גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי וממעקה גג עורפי. 3.00 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	מצללות: קומת גג חלקית
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג לכל 6 יח"ד המתוכננות ע"ג הגג העליון	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
	2.90 מ' במפלס עליון. 2.90 מ' במפלס אמצעי. 3.00 מ' במפלס אמצעי.	4.00 מ' נטו	גובה:
	במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד עבור בעלי דירה בקומת קרקע, מחסנים דירתיים, חדר עגלות משותף, חדר חשמל וחדר גנרטור. במרתף אמצעי: חניה, מחסנים דירתיים. במרתף תחתון: חניה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים	שימוש:

סטטייה	מוצע	מותר	
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	גישה לשטח נלווה:
	מוצעים 5 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (6) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מחסנים דירתיים:
	בקומת מרתף (3-) מוצע מחסן דירתי אחד בשטח של 7 מ"ר המהווה 3% מסך שטח הקומה.	בקומות המרתף התחתונות יותר מחסנים דירתיים/ מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.	שטחי אחסנה בקומת מרתף תחתונה:
	לפי חישוב עורך: 53% מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.7% משטח המגרש 336 מ"ר. שטחי חלחול מתוכננים ברובם במרווח הקדמי הצפוני בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית א'3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים= 50.4 מ"ר	תכנית:

התאמות:

הערות	כן	לא	
	*		- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.	*		גדרות:
בקומות הטיפוסיות (בחזית עורפית) מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי התואם למותר בהנחיות מרחביות.	*		מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל הדירות המתוכננות בבניין.	*		מזגנים:
תוכננו 6 מתקנים סולאריים לכל 6 יח"ד המתוכננות בהתאם למותר.	*		מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד, בתחום שטחי מבואות קומה, (לרבות פתרון לדירת גן בקרקע בתחום מסתור כביסה) הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.	*		דודי אגירה:
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף של קומת גג חלקית בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.	*		מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מוצעת רצועת גיבון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.	*		פיתוח המגרש (מרווחים קדמיים):
מוצעות חצרות אנגליות במרווח צדדי ועורפי במידות ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות.	*		חצרות אנגליות:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 13.38 מ' גבוה ב- 0.08 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.	*		מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. התקבל אישור עקרוני מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע דרישות לפני תחילת עבודות בניה.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו על סמך תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-17.1.22. ונספח תנועה שהוטען ב-17.1.22.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

8 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים במרתף

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

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.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מס 1 בחזית המבנה מפריע לרחבת הערכות, עצים 2,7 בתוואי המרתף, עצים 3,4 עצי זית להעתקה ו5 ו 6 לשימור

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6,506 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,406 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע. במגרש וסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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	אזדרכת מצויה	8.0	22.0	6.0	כריתה	2,432
2	פיקוס בנימינה	5.0	23.0	6.0	כריתה	1,794
3	זית אירופי	7.0	11.0	3.0	העתקה	
4	זית אירופי	7.0	35.0	4.0	העתקה	7,847
5	אזדרכת מצויה	14.0	48.0	10.0	כריתה	8,681
6	חלבוב רותמי	8.0	32.0	8.0	כריתה	2,315
7	אזדרכת מצויה	11.0	22.0	8.0	כריתה	2,280

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית (המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממזרח (חלקה מס' 195), מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 6 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,506 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט 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. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה (על כל מפלסיהן) מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
5. -להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. -הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. רישום סופי בטאבו
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (י"י) במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,506 נ.ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט 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. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה (על כל מפלסיהן) מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. -להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. -הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. רישום סופי בטאבו
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0146-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית (המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממזרח (חלקה מס' 195), מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 6 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים

- והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,506 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט 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. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה (על כל מפלסיהן) מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
5. -להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. רישום סופי בטאבו
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה