

י"ז אייר תשפ"ב  
18 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0148 תאריך: 18/05/2022 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')	גריזים 5-7 תל-אביב בע"מ	גריזים 5	0247-005	22-0550	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דמיאל ברכה	אהרון דוד גורדון 4	0292-004	22-0471	2
15	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	זיבוטינסקי 107	0194-107	22-0710	3

### רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0550	תאריך הגשה	04/04/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	גריזים 5 רחוב גריזים 7	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	103/6956 , 102/6956	תיק בניין	0247-005
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע1, 58, א3616	שטח המגרש	650

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גריזים 5-7 תל-אביב בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	ברנדה זיוה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ברנדה תמה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יערי עוזי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רהב עמית	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יערי אלה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סידילוי קרן מרטין	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גואטה שרה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גרינברג איריס	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גרינברג יעקב	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	כותני משה אורי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	כותני דני	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שלגו צבי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יערי אמיר יוסף	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סידילוי מיכאל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	פרוליק רהב ג'ולי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	צליח אורן	גן למדן יצחק 2, תל אביב - יפו 6941402
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוגרבי אסף יצחק	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>1. איחוד חלקות 102-103 בגוש 6956.</p> <p>2. הריסת 2 בנייני מגורים בנויים בקיר משותף, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- 3 קומות המרתף: 25 מקומות חנייה עם כניסה לחנייה המוצעת הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום גבולות המגרש וגישה נוספת באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין, וחדר טרפו.</p> <p>במרתף עליון (1-): חדר מונים, חדר עגלות ואופניים, חניה ל-5 אופנועים. במרתף עליון (2-): 4 מחסנים. במרתף</p>

עליון (3-): חדר משאבות, מאגר מים, ו-5 מחסנים.  
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, דרך גישה לחניה תת קרקעי, 2 יחידת דיור עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, וממ"ק.  
 - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד, ממ"ק, ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.  
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור, ממ"ק, מרפסת גג צמודה בחזית ובעורף, ופרגולה מאלומיניום ובטון מעל.  
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, וגרטור עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.  
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
 בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתית מים ופיר אוורור בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופיר שחרור עשן ברמפת גישה לחנייה ובצמוד לחזית הצפונית.

**מצב קיים:**

2 בניין מגורים בקיר משותף בן 3 קומות- מבוקש להריסה.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
גריזים 7	בניה חדשה - בניין מגורים בן 2 קומות וקומה ג' חלקית ומקלט במרתף.	1956	337
גריזים 5	הקמת בניין בן קומה אחת.	1933	1918
	הוספת קומה ב'	1935	706
	הוספת קומה ג' חלקית.	1955	729
	סגירת מרפסות לחזית, לצד ולאחור בקומה א' ו- ב'	1988	3-57

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של רוב בעלי הזכויות בנכס.

**התאמה לתב"ע (3616א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

איחוד חלקות הומלץ על ידי מחלקת תכנון ב- 15.05.2019. ניתן לאשר במסגרת בקשת רישוי לפי התוכנית.

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר קומות:</b>
	4.00 מ'	4.00 מ'	<b>קווי בניין:</b>
	2.50 מ'	2.50 מ'	<b>קדמי לרח' גריזים:</b>
	2.50 מ'	2.50 מ'	<b>לצד דרום:</b>
	4.50 מ'	4.50 מ'	<b>לצד צפון:</b>
			<b>לאחור:</b>
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	<b>זכויות בנייה:</b> קומה טיפוסית:
	23.65% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	24 יח"ד	29 יח"ד לפי 2356.36 מ"ר שטחים	<b>צפיפות:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	
	עד 3.30 מ' בכל קומה.	עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
	בהתאם למותר	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<b>רצועה מפולשת:</b>
	3.00 מ' 2.00 מ'  4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים.  מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	3.00 מ' 2.00 מ'  עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<b>קומה גג חלקית:</b> <u>נסיגות ממעקה</u> הגג: לחזית: לאחור:  גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:  בינוי:
	1.60 מ' 1.60 מ'  בהתאם למותר  לפי חישוב שטחים שהוגש, סך שטח המרפסות בבניין הינו 280.40 מ"ר. 11.68 מ"ר ממוצע לדירה.  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 יחיד בבניין.  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<b>מרפסות:</b> קו בניין קדמי לרח' גריזים:  קו בניין אחורי:  שטח:  ממוצע שטח:  הוראות בינוי:
	1.17 מ' ממעקה גג קדמי מזרחי. 1.18 מ' ממעקה גג צידי.  3.00 מ' בחזית קדמית 3.00 מ' בחזית עורפית (מדידה גרפית)	המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	<b>מצללה על הגג:</b> <u>נסיגות בגג:</u>  גובה:
	מגורים	מגורים	<b>שימושים:</b>
	מוצע פתרון מיזוג בגג לכלל הדירות בהתאם למותר. מוצעים 32 מעבים. לפי עורך הבקשה ישנם דירות שמקבלות 2 מעבים.	ניתן להתקין במקומות הבאים - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>



הערות	לא	כן	
1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.			
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה – כ- 34.50 מ"ר במרפסת גג קדמית וכ- 15.50 מ"ר במרפסת גג עורפית. הוצגו פרט וחומר בהתאם למותר.		*	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה:
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהמשך למפלסי המדרכות תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב העולה על 2.00 מ' – בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות.		*	- פרט וחומר:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 10.76 + מ' גבוה ב- 0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	<b>פיתוח המגרש (מרווח קדמי)</b>
חיפוי קירות חזיתות בטיח, גוון בהיר, בצבע לבן. בחזית קדמית ואחורית מבוקש חיפוי קשיח (HPL) להדגשת החלונות בהתאם להנחיות המרחביות.		*	<b>מפלס כניסה קובעת</b>
הוצג מיקום פתח הכנסת אוויר למרתפים בצמוד לגדר הדרומית בהתאם להנחיות המרחביות. כמו-כן, מוצעים פתחי האוורור מחדר הטרפו מול הגדר הצפונית ובצמוד לירידה לרמפה. גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי.		*	<b>חיפוי מעטפת בניין</b> - גוון - צבע
		*	<b>מתקנים ופרטי עזר</b>

**הערות נוספות:**

- הבקשה לאיחוד החלקות דנן הומלץ ע"י צוות תכנון ב-15.05.2019, שכן הבניינים בנויים בקיר משותף. בהתאם לחוות דעת צוות התכנון הומלץ על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, בכפוף לשמירה על חלוקה נפחית בחזית הקדמית בהתאם להנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4. לאור המלצת צוות התכנון כאמור, מומלץ האיחוד המבוקש.
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3616.

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 22/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.7.21 ותכנית אדריכלית מ - 31.10.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור בשטח עד 120 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
דרישת התקן :  
24 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה  
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף  
5 מקומות חניה לאופנועים  
24 מקומות חניה לאופניים  
הוגש נספח תנועה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות  
הוטענה תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות  
המלצה : לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות דעת לאחר התייעצות עם אגרונום מכון הרישוי והתאמת התיכנון המוצע להגדלת כמות העצים לשימור.  
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 שימור וכריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 4075 ₪.  
יש לנטוע במגרש עץ בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3375 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך  
נטיעת עצים ברחבי העיר.  
במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
בתכנית הראשית (מוצג 100 ) קיים 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 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
1	רוביניה בת-שיטה	12.0	35.0	8.0	שימור	2,423
2	רוביניה בת-שיטה	12.0	33.0	6.0	שימור	2,872
6	חרוב מצוי	12.0	45.0	8.0	שימור	11,445
7	פיקוס בנגלי	12.0	60.0	5.0	שימור	25,321
8	פיקוס בנגלי	13.0	50.0	5.0	שימור	17,584
9	סייגרוס רומנזוף	8.0	14.0	3.0	שימור	3,456
10	ליוויסטונה סינית	9.0	26.0	3.0	שימור	3,888
11	פלומריה ריחנית	6.0	11.0	4.0	כריתה	
14	גואיבה מצויה	6.0	13.0	3.0	כריתה	
15	פלפלון דמוי-אלה	8.0	52.0	10.0	כריתה	4,075
18	פלפלון דמוי-אלה	7.0	15.0	6.0	כריתה	

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אריאל אברהם)

1. לאשר איחוד חלקות 102-103 בגוש 6956.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בנויים בקיר משותף, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4075 נח.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע (לאיחוד החלקות+ הפקעה)
4. 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>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לאיכלוס**

- 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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: (1) שטחים משותפים בבניין, (2) אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
  2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
  3. רישום סופי בטאבו
  4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- הערות**  
קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0108-22-1 מתאריך 11/04/2022**

3. לאשר איחוד חלקות 102-103 בגוש 6956.
4. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בנויים בקיר משותף, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4075 נח.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**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. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע (לאיחוד החלקות+ הפקעה)
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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לאיכלוס**

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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: (1) שטחים משותפים בבניין, (2) אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. רישום סופי בטאבו
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**מהות הדיון הנוסף:**

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי, לצורך תיקון טעות סופר בחוו"ד מהנדס הועדה וכתוצאה בהחלטת רשות רישוי מ-11/04/2022 ועדכון תנאים למתן היתר.

**נימוקי הדיון הנוסף:**

התברר כי במסגרת הכנת הדראפט לרשות הרישוי נרשם בטעות בהמלצת מהנדס הועדה וגם בתוצאה בהחלטת רשות הרישוי "2... מפלסי מרתף..." במקום "3... מפלסי מרתף...". יובהר כי מדובר בטעות סופר ובתוכן הבקשה מספר המרתפים רשום בצורה נכונה. כמו כן, הבקשה מובאת לדיון נוסף לביטול התנאים למתן היתר שניתנו וקיבלו תוקף בהחלטת רשות רישוי מספר 1-1108-22 מתאריך 11/04/2022 ולעדכון תנאים למתן היתר כמפורט:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
3. תשלום אגרות והיטלים;

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

תיקון טעות סופר ושינוי מספר מפלסי מרתף ל- 3 מפלסי מרתף, וכן תיקון החלטת רשות הרישוי מיום 11/04/2022. עדכון תנאים למתן היתר להחלטה שניתנה ב-11/04/2022 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
3. תשלום אגרות והיטלים;

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 0148-22-1 מתאריך 18/05/2022**

תיקון טעות סופר ושינוי מספר מפלסי מרתף ל- 3 מפלסי מרתף, וכן תיקון החלטת רשות הרישוי מיום 11/04/2022. עדכון תנאים למתן היתר להחלטה שניתנה ב-11/04/2022 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

**תנאים למתן היתר**

4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
6. תשלום אגרות והיטלים;

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4075 ש.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**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. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע (לאיחוד החלקות+ הפקעה)
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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לאיכלוס**

- 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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: (1) שטחים משותפים בבניין, (2) אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
3. רישום סופי בטאבו
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0471	תאריך הגשה	23/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אהרון דוד גורדון 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	251/6902	תיק בניין	0292-004
מס' תב"ע	תמא/1, 9077, 58, 3616, א, 2710	שטח המגרש	498 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמר נצר	רחוב אהרון דוד גורדון 4, תל אביב - יפו 6340704
מבקש	דמיאל ברכה	רחוב אהרון דוד גורדון 4, תל אביב - יפו 6340704
בעל זכות בנכס	תמר נצר	רחוב אהרון דוד גורדון 4, תל אביב - יפו 6340704
בעל זכות בנכס	דמיאל ברכה	רחוב אהרון דוד גורדון 4, תל אביב - יפו 6340704
עורך ראשי	שניר בועז	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	שנירברוך בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללות:</p> <p>1. <u>בקומה העליונה</u></p> <p>א. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה המזרחית.</p> <p>ב. בחזית הצדדית דרומית סגירת חלון קיים.</p> <p>ג. בחזית הצפונית סגירת חלון קיים ופתיחת חלון חדש.</p> <p>2. <u>בקומת חדרי היציאה לגג</u></p> <p>א. הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המזרחית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי ופרגולה במרפסת הגג הדרומית והמזרחית.</p> <p>ב. בחזית הצפונית צדדית תוספת חלון.</p> <p>ג. בחזית המזרחית אחורית תוספת 2 חלונות.</p> <p>ד. שינויים בחלוקת השטחים במפלס הגג כולל שינויים בשטחים משותפים, מבוקש מועדון דיירים (לפי חתך ב-ב) במקום חדרים טכניים מאושרים (חדר דודים ומעברים בין חדרים טכניים).</p>

### מצב קיים:

בניין בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מעל מרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3-990389	1999	הקמת בניין בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מעל מרתף.
3-200697	2000	שינויים כלפי היתר 3-990389.
3-240699	2004	שינויים כלפי היתר 3-200697.

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תת חלקות, על מפרט הבקשה חתומה המבקשת, בעלת הנכס של כל 8 התת חלקות.

**התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום לאזור ההכרזה.**

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>3 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית לא ניתן לאשר.</b></p> <p><b>תכנית העולה על השטח המותר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>לפי מדידה גרפית: מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של כ- 43 מ"ר.</p> <p>מבוקשת תכנית של כ- 166 מ"ר (בנייה קיימת + עתידית) המהווה כ- 66% משטח הגג.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכנית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>לפי מדידה גרפית שטח הגג/ קומה עליונה ללא מרפסות ובליטות כ- 252 מ"ר.</p> <p>65% משטח הגג מהווה כ- 163 מ"ר (כולל חדר מדרגות, חללים טכניים, חדר יציאה לגג קיים + בנייה עתידית).</p> <p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.</p>	<p><b>חדר יציאה לגג שטח/ תכנית</b></p>
	<p>2.70 מ'</p> <p>4.00 מ'</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.70 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	<p><b>גובה</b></p>
<p><b>0.39 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p> <p><b>ראה הערה מספר 3.</b></p>	<p>לפי מדידה גרפית כ- 1.61 מ'</p>	<p>2.00 מ' אחורי</p>	<p><b>נסיגות מקו החזית</b></p>
	<p>באמצעות סולם ופתח יציאה לגג מגרעין המדרגות המשותף.</p>	<p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p><b>שטחים משותפים</b></p>
<p><b>ללא תכנית בינוי עתידית לכל הגג. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>קיים חדר יציאה לגג נוסף המוצמד לדירה העליונה המערבית – לא הוצגה תכנית בינוי עתידית לכל הגג.</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p>	<p><b>הוראות עיצוב</b></p>
<p><b>ראה הערה מספר 1.ה.</b></p>	<p>לא ניתן לבדיקה.</p>	<p>1.20 מ'</p>	<p><b>מצללה על הגג נסיגה ממעקה הגג</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 בתכנית וחתך לרבות ציון החומר והמרווחים.	לפי בדיקה גרפית, בחזית המזרחית כ- 2.36 מ'.	3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	גובה
בניגוד להנחיות המרחביות.	קיימים 2 חדרי מאגרי/ מיכלי מים. לא הוצגו בהם דודים.	ימוקמו בתחום מעטפת הבניין.	דודי אגירה- לפי הנחיות מרחביות.

**הערות נוספות:**

- הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
  - לא סומנו קווי המגרש והבניין על גבי תנחות הקומות.
  - חישוב השטחים אינו תקין, אינו מופיע על רקע תנחות הקומות וללא צביעה מתאימה.
  - קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית הדרומית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
  - קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית המזרחית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
  - קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות קומת חדרי היציאה לגג בתנחות קומת הגגות למוצג בחזית מזרחית וצפונית. בתנחות קומת חדרי היציאה לגג ובתנחות הגגות צוין בחלק האחורי "מרפסת גג לא מקורה" ובחזית המזרחית והצפונית מבוקשת פרגולה.
  - בתנחות הגגות, לכיוון החזית הדרומית מבוקשת פרגולה באזור שיש בו תקרה ולא מעל מרפסת.
  - ביטול שטחים למטרה טכנית מבלי שהוצג פתרון חילופי.
  - הסדרת מועדון דיירים על הגג נוגד הוראות תכנית 3616א הקובעת שבמפלס הגג יכולים להבנות אך ורק חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שימשו את כלל דיירי הבניין. מועדון דיירים המוצע על הגג אינו שטח שרות ולא ניתן לאשרו.
- בקומת חדרי היציאה לגג אושרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בהיתר 200697-3 משנת 2000.
- עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד חלקי, מבלי שסומן קטע רלוונטי.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 19/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

**תנועה וחניה**

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**מרחבים מוגנים**

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור המבוקש במגירה 1600. יש להטעינו במגירה 1652. 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).

**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטור זמירו 01/02/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 29/11/2021**  
 חלקה 251 בגוש 6902 בבעלות פרטית.  
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מעל מרתף הכוללות:

#### 1. בקומה העליונה

- א. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה המזרחית.
- ב. בחזית הצדדית דרומית סגירת חלון קיים.
- ג. בחזית הצפונית סגירת חלון קיים ופתיחת חלון חדש.

#### 2. בקומת חדרי היציאה לגג

- א. הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המזרחית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי ופרגולה במרפסת הגג הדרומית והמזרחית.
- ב. בחזית הצפונית צדדית תוספת חלון.
- ג. בחזית המזרחית אחורית תוספת 2 חלונות.
- ד. שינויים בחלוקת השטחים במפלס חדרי היציאה לגג כולל שינויים בשטחים משותפים, מבוקש מועדון דיירים (לפי חתך ב-ב) במקום חדרי טכניים מאושרים (חדר דודים ומעברים בין חדרי טכניים).

מהסיבות הבאות:

1. שטח חדר היציאה לגג עולה 40 מ"ר ובתכנית כוללת העולה על 65% משטח הגג בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
2. מבוקש מועדון דיירים (חתך ב-ב) בקומת חדרי היציאה לגג בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3 הקובעת שבמפלס קומת חדרי היציאה לגג ניתן לתכנן חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין.
3. נסיגת חדר היציאה לגג בחזית האחורית קטנה מ- 2.00 מ' מהחזית האחורית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
4. לא הוצגה פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג, תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
  - א. לא סומנו קווי המגרש והבניין על גבי תנוחות הקומות.
  - ב. חישוב השטחים אינו תקין, אינו מופיע על רקע תנוחות הקומות וללא צביעה מתאימה.
  - ג. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית הדרומית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
  - ד. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית המזרחית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
  - ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומת חדרי היציאה לגג בתנוחת קומת הגגות למוצג בחזית מזרחית וצפונית. בתנוחת קומת חדרי היציאה לגג ובתנוחת הגגות צוין בחלק האחורי "מרפסת גג לא מקורה" ובחזית המזרחית והצפונית מבוקשת פרגולה.
  - ו. בתנוחת הגגות, לכיוון החזית הדרומית מבוקשת פרגולה באזור שיש בו תקרה ולא מעל מרפסת.
  - ז. ביטול שטחים למטרה טכנית מבלי שהוצג פתרון חילופי.
  - ח. עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד חלקי, מבלי שסומן קטע רלוונטי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-22-0148 מתאריך 18/05/2022

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מעל מרתף הכוללות:

#### 3. בקומה העליונה

- ד. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה המזרחית.
- ה. בחזית הצדדית דרומית סגירת חלון קיים.

1. בחזית הצפונית סגירת חלון קיים ופתיחת חלון חדש.

#### 4. בקומת חדרי היציאה לגג

- ה. הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המזרחית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי ופרגולה במרפסת הגג הדרומית והמזרחית.
- ו. בחזית הצפונית צדדית תוספת חלון.
- ז. בחזית המזרחית אחורית תוספת 2 חלונות.
- ח. שינויים בחלוקת השטחים במפלס חדרי היציאה לגג כולל שינויים בשטחים משותפים, מבוקש מועדון דיירים (לפי חתך ב-ב) במקום חדרי טכניים מאושרים (חדר דודים ומעברים בין חדרי טכניים).

#### מהסיבות הבאות:

6. שטח חדר היציאה לגג עולה 40 מ"ר ובתכסית כוללת העולה על 65% משטח הגג בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
7. מבוקש מועדון דיירים (חתך ב-ב) בקומת חדרי היציאה לגג בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3 הקובעת שבמפלס קומת חדרי היציאה לגג ניתן לתכנן חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין.
8. נסיגת חדר היציאה לגג בחזית האחורית קטנה מ- 2.00 מ' מהחזית האחורית בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
9. לא הוצגה פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג, תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
10. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
- ט. לא סומנו קווי המגרש והבניין על גבי תנוחות הקומות.
- י. חישוב השטחים אינו תקין, אינו מופיע על רקע תנוחות הקומות וללא צביעה מתאימה.
- יא. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית הדרומית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
- יב. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומה ד' (קומה עליונה) למוצג בחזית המזרחית. לא ברור אם מבוקש שינוי בחלון קיים.
- יג. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחת קומת חדרי היציאה לגג בתנוחת קומת הגגות למוצג בחזית מזרחית וצפונית. בתנוחת קומת חדרי היציאה לגג ובתנוחת הגגות צוין בחלק האחורי "מרפסת גג לא מקורה" ובחזית המזרחית והצפונית מבוקשת פרגולה.
- יד. בתנוחת הגגות, לכיוון החזית הדרומית מבוקשת פרגולה באזור שיש בו תקרה ולא מעל מרפסת.
- טו. ביטול שטחים למטרה טכנית מבלי שהוצג פתרון חילופי.
- טז. עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד חלקי, מבלי שסומן קטע רלוונטי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## רשות רישוי

	08/05/2022	תאריך הגשה	22-0710	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ז'בוטינסקי 107	כתובת
0194-107	תיק בניין	847/6213	גוש/חלקה
700 מ"ר	שטח המגרש	תמא/1,1,50, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	נגר אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	רונקין עמוס	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	לבקוביץ גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	סטלה נתן	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	הפטול אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	הפטול עידית	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	סלומון אורן	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	נחמיאס עדית	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	אהליאב זהר	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	נגר נילי	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	בורנשטיין צפורה אורה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	אהליאב דרור	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	טולמץ אברהם נחמן	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	רחמן שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	גודר בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	סלומון אילנה מישל בוטח	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103	חברת מגדל צופית בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752	קימל אשכולות מיכל	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אופק דניאל	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) ו- 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכל קומות המרתף: 28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 27 מקומות חניה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מוניים, חדר טרפו וכו'</li> <li>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד וחצר צמודה.</li> </ul>

- בקומה 1: 4 דירות עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- בקומות 2-7: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית (קומה 8): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.
- על הגג העליון: גנרטור, מעבים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, גרעין חדר מדרגות, פירים טכניים ו-2 פירי מעליות הכוללים תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בין החצרות הפרטיות, רמפת ירידה לחניה תת קרקעית במרווח צדדי דרומי מערבי ונישות תשתיות.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד.	23.6.1959	376

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתומה המבקשת - "ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אופק דניאל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופת כוחם של 10 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד אפרת רשף בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי - ז'בוטינסקי, מחוץ לאזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 1 מתאריך 8.5.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	+ 8 קומת גג חלקית	+ 8 קומת גג חלקית	<b>מספר קומות:</b> (ברחובות ראשיים)
			<b>קווי בניין:</b>
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לז'בוטינסקי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	<b>זכויות בנייה:</b> (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (786 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	27 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3115/90 מ"ר = 35 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מתוכננות חצרות לכיוון המרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</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 ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><b><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></b></p>
		<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b><u>קומות גג חלקיות:</u></b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b><u>מרפסות:</u></b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<b><u>מרפסות גג:</u></b>
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b><u>מזגנים:</u></b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b><u>מסתורי כביסה:</u></b>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	<b><u>עיצוב המסתורים</u></b>
	בהתאם למותר	-אחידות לכל גובה הבניין	<b><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></b>

	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי מערבי בצמוד לגבול המגרש.  *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	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	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	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	<b>שימושים:</b>
	בהתאם למותר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	מוצע כ- 106 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי למרווח הצדדי מזרחי	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 595 מ"ר (15% שטח מחלחל = 105 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר 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
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים : קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -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.
תוכננו מערכות סולריות לכל יחידות הדיור בפרויקט		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יחיד
מתוכננים דוודים בתחום מסתורי הכביסה		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדיורות/ קומות

**הערות נוספות:**

רשות העתיקות- בהתאם להתראה בתיק המידע הוגש מכתב מטעם רשות העתיקות מיום 20.10.2021 הכולל התחייבות לפעול בהתאם להוראות והנחיות רשות העתיקות מיום 20.10.2021 שכן, המקרקעין שבנדון נמצא בתחום אתר עתיקות. ניתן אישור למתן היתר בכפוף למילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 28/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת נספח תנועה מתקן ב-22.3.22 ותכנית אדריכלית במגירה 2500 ב-23.3.22

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור ( 26 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

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.  
 כל העצים לכריתה אינם עצים בוגרים או עצי שער (2 עצים).  
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 6898 ₪.  
 יש לנטוע במגרש 2698 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2698 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
 במגרש וסביבתו קיימים 6 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

### קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש דרומי	3.0	15.0	4.0	שימור	1,990
2	מיש דרומי	3.0	10.0	4.0	שימור	884
3	מיש דרומי	3.0	10.0	4.0	שימור	884
4	אגוז מקדמיה	4.0	15.0	0.	כריתה	
5	מנגו הודי	4.0	15.0	0.	כריתה	
6	אגוז מקדמיה	3.0	15.0	0.	כריתה	
7	פלומריה ריחנית	2.0	15.0	0.	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	2.0	15.0	0.	כריתה	
9	פיקוס בנימינה	3.0	18.0	3.0	כריתה	606
10	גדר חיה - מקבץ	0.	0.	0.	כריתה	
11	יתרופית תמימה	3.0	15.0	0.	כריתה	
12	פיקוס השדרות	3.0	30.0	3.0	כריתה	3,713
13	פיקוס השדרות	2.0	25.0	3.0	כריתה	2,579
14	אראוקריה רמה	5.0	20.0	3.0	שימור	2,934
15	בראסיה מקרינה	6.0	15.0	0.	שימור	
16	דקל וושינגטוניה חוטית	8.0	30.0	3.0	שימור	1,920
17	בראסיה מקרינה	5.0	10.0	0.	כריתה	

### חו"ד נוספות:

**מי אביבים - אחישלום מולאי 20/12/2021**  
 המלצה לשבץ לוועדה

**נכסים - ענת איבגי 17/11/2021**  
 חלקה 847 בגוש 6213 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.  
 לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:

28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 27 מקומות חניה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מוניים, חדר טרפו וכו'

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
  4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
  5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
  6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 ₪.

**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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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. 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. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. 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**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:

28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 27 מקומות חניה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו'

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### 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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 נטי.

#### 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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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. 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. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. 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

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 23

0194-107 22-0710 <ms\_meyda>