

ב' סיון תשפ"ב
01 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0162 תאריך: 31/05/2022 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/בנייה חדשה תמ"א 38	סטרוקטורה הנדסה רמז 28 תל אביב שותפות מוגבלת	רמז דוד 28	1161-028	22-0511	1

רשות רישוי

	29/03/2022	תאריך הגשה	22-0511	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

כתובת	רמז דוד 28	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1273/6213	תיק בניין	1161-028
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א/3/38, ע1, בי, 50, א3729	שטח המגרש	749

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטרוקטורה הנדסה רמז 28 תל אביב שותפות מוגבלת	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
בעל זכות בנכס	ורדי שמואל	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
בעל זכות בנכס	קרביץ רנה	רחוב מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	טבצניק גרשון	רחוב ויצמן 73, תל אביב - יפו 6215518
בעל זכות בנכס	וינברג עמיקם	רחוב חביב אבשלום 4, תל אביב - יפו 6949503
בעל זכות בנכס	בלומנקרנץ יוסף	רחוב תרצה 24, רמת גן 5236434
בעל זכות בנכס	בן-ארצי דן	רחוב שד ביאליק 36, רמת השרון 4720813
בעל זכות בנכס	חי גילה	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
בעל זכות בנכס	טבצניק שפרה	רחוב ויצמן 73, תל אביב - יפו 6215518
בעל זכות בנכס	שמש הלנה	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
בעל זכות בנכס	דוברי יעל	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
בעל זכות בנכס	פישל פסיה	רחוב פישמן מימון 5, תל אביב - יפו 6423605
בעל זכות בנכס	בלומנקרנץ יגאל	רחוב דרך העמק 8, גני תקווה 5590000
בעל זכות בנכס	בלנק אריה	רחוב הרכבי אברהם 13, תל אביב - יפו 6732931
בעל זכות בנכס	לוי נעמי	רחוב הגר"א 23, כפר סבא 4445425
בעל זכות בנכס	צ'וכנה יונתן	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
בעל זכות בנכס	פקלר סימוניקה	רחוב טללים 18, ראש העין 4863609
בעל זכות בנכס	רינצלר נלו	רחוב נורדאו מכס 1, פתח תקווה 4961401
בעל זכות בנכס	דוברי פרננדו דיאגו	רחוב רמז דוד 28, תל אביב - יפו 6219211
עורך ראשי	ינקוביץ יואש	רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	כרמון רו	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	קלמוביץ תמיר	רחוב דרך חפר 429, בית יצחק-שער חפר 4292000
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיא זיו	רחוב בית שמאי 21, רמת השרון 4729406

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:</p> <p>1. <u>בקומות המרתף</u>: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים חניות אופניים, 23 מחסנים דירתיים</p>

- בשטח עד כ-10מ', שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות וממ"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר משאבות ומאגר מים.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, 4 יח"ד בקומה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי ואחורי ומפלס עליון ליח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף וחצר אנגלית.
 3. **בקומה 1-5:** 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל יח"ד
 4. **בקומה 6:** 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
 5. **בקומה 7 (קומת גג חלקית תחתונה):** 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקת בפרגולה בנויה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
 6. **בקומה 8 (קומת גג חלקית עליונה):** 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית האחורית.
 7. **על הגג העליון:** 28 מערכות סולאריות ומעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 8. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
 9. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, נישה לבלוני גז, וגמל מים בגבול המגרש הדרומי, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1966	791	בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד
1967	279	סדור משרד במרתף המכיל 3 חדרים ושירותים בשטח של כ-63מ"ר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " סטרוקטורה הנדסה רמוז 28 תל אביב שותפות מוגבלת " באמצעות מורשה החתימה מטעמה וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 11 מבעלי חלקות המשנה חתום עו"ד אליהו דהן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. **נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.**

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1966
- 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-23/05/22:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה:			
- קומה טיפוסית	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם למותר	

	על פי חישוב עורך כ-23%	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	שטחי שרות
	27 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2871/90 מ"ר = 32 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	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 למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי בהתאם למותר.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	5.00 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	שטח מרפסת עד 14 מ"ר בהתאם ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר שטח העולה על הנאמר לעיל ייחשב בסך מניין השטחים העיקריים.	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית	מסתורי כביסה:

	בהתאם למותר בהתאם למותר	בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. -בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם. בהתאם. בהתאם. בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות 1.20 מ' ממעקה גג עליון. לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מצללות : שטח גובה נסיגה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין : שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח צפוני בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -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) :

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות :
נדרש עבור תפקוד הבניין, ניתן לאשר.	קומה 1- 4.34 מ' עבור מערכות טכניות קומה 2, 3- בהתאם לנדרש	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות :
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות, שטח נלווה לדירה	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים :

	בקומת הקרקע		
מחסנים:	מתוכננים 18 מחסנים דירתיים בשטח של עד כ-10 מ"ר בהתאם לנדרש.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין - בקומות התחתונות שטח המחסנים לא יעלה על 5% משטח הקומה	
תכנית:	מבוקש מרתף בשטח של כ-77% משטח המגרש. מוצע שטח מחלחל הממוקם במרווח הקדמי והאחורי, בשל אילוצי עצים לשימור במגרש. ניתן לאשר	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
מפלס הכניסה אינו עולה על 0.50 מ' ממפלס הרחוב.		+	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' - אם ההפרש בין המפלסים גדול מ-5.1 מ', תהיה הגדר מדורגת כלפי פנים המגרש.
		+	פיתוח שטח -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 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 - בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ-0.50 מ' ממפלס הקרקע הגובלת במילוי. אם המילוי גובל במגרשים שמפלסיהם שונים זה מזה, תחול הגבלה זו על המפלס הנמוך שבהם.
מבוקש חיפוי בלוחות בטון אדריכלי בהתאם למדיניות אדריכל העיר		+	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
מבוקשת גדר בקו המגרש הצדדי הצפוני בגובה 1.50 מ' ללא הרחקה מקו המגרש לרחוב. ניתן תנאי לתיקון		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה
		+	חצר אנגלית בשטח של עד 10 מ"ר וברוחב שלא יעלה על 1.50 מ'

הערה נוספת:

לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הבקשה מאחר והיא הוגשה עם ליקויים מהוראות התכניות התקפות.

חו"ד מכון רישוי**סטפני וויגינטון 03/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניהחוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.4.22 ותכנית אדריכלית מ - 23.1.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקם חניה לרכב נכים

6 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 מקם חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה.

אישור מנהל אגף התברואה שניתן ב 13.4.22 והוטען לגירה 2500.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3,024 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

במגרשים הסמוכים קיימים 4 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

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס 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
2	פיקוס השדרות	3.0	16.0	2.0	כריתה	
3	תמר מצוי	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,024
5	פיקוס השדרות	3.0	18.0	2.0	כריתה	
8	מיש דרומי	6.0	15.0	3.5	שימור	2,487
9	מיש דרומי	6.0	16.0	3.5	שימור	2,830
11	פלפלון דמוי-אלה	5.5	26.0	7.0	שימור	3,247
12	גרווילאה חסונה	16.0	25.0	4.5	שימור	2,967
13	גרווילאה חסונה	12.0	24.0	5.0	שימור	2,735
20	פיקוס מעוקם	16.0	50.0	6.5	שימור	24,952

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 27/01/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

דוח קרקע

חו"ד הידרולוג - לא מגיעים למי תהום ותוכנית תנועתית מאושרת ע"י יגאל וול.

נכסים - מירי גלברט 19/12/2021

חלקה 1273 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחיים הציבוריים, 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 5 קומות עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

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.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,042 נט
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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/העתקת 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
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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 7 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.
8. 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 כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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 אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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/העתקת 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
- ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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 7 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.
8. 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 כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0162-22-1 מתאריך 31/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

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 וחינוך 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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה ייטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,042 נח
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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/העתקת 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
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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 7 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.
8. 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 כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה