

וי תמוז תשפ"ב  
05 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0205 תאריך: 30/06/2022 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')	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רמז דוד 25	1161-025	22-0699	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0699	תאריך הגשה	08/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	רמז דוד 25	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	740/6213	תיק בניין	1161-025
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	747

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	שם-טוב אסתר	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ברק אביבה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	טל מיכל גיטה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שייקה ארז	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אלברג פניה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	חרל"פ גיא	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ארז ירדן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	עוז לי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	פרנקפורטר משה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ברומברג פנחס	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	חומסקי אגא	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	פרנקפורטר טובה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אבני רות	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	עוז ליאור	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סירקיס שמואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אליהו גבריאל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אליהו לבנה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 18 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
  - בקומה א-ה טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות קדמיות מעל קומה ה.
  - בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
  - בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי לשטח מוצמד בגג העליון לרבות מצללות.
  - על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט ומחסן. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט ומחסן, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1956	884

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אנשי העיר פרוייקטים בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חן רון) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט ושות' 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 1956

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50%	בהתאם.	

		<p>(~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע</p>	
	בהתאם למותר	בהתאם לקווי הבניין ומספר הקומות המותר (נפחי).	<b>זכויות בנייה:</b> <b>(תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~495.4 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	26 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2477/~90 מ"ר = 27.5 ~ יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>בהתאם למותר</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>	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b> <b>שטח</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. 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 = 312 מ"ר	

	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם למותר.	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללות : שטח</b>
	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	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	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי 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.	<b>חניה:</b>

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>-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><b><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></b></p>
--	---	---	---

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b><u>מס' קומות:</u></b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b><u>גובה קומות:</u></b>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b><u>שימושים:</u></b>
	מתוכננים 18 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b><u>מחסנים:</u></b>
	בהתאם. מוצע כ- 117 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, עורפי והצדדי דרומי בתואי עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 635~מ"ר (15% שטח מחלחל = 112~מ"ר)	<b><u>תכסית:</u></b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<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 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

		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	<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.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

**הערות נוספות:**

התכנית הוגשה עם ליקויים וחריגות בתחנות מכון הרישוי, כאשר עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים.

**חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 15/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון סיכום כלל התחנות ע"י שרה בובליל אדרי' (בקשה של נדב פרסקו )

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 6.3.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 26 יחידות דיור (25 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

26 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 עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

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

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

עצים 9 ו-11 מעוצבים כשער ואינם ערכיים במיוחד. עץ 14 נמצא בתוואי הכניסה לחניות התת קרקעי. 5, 6, 7 אינם ברי הגנה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12,543 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9543 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור. ניתן תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

התכנית עברה בדיקה חוזרת ונמצאה תקינה.

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	קתרוסית מרובעת	12.0	45.0	9.0	שימור	6,295
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	52.0	8.0	שימור	2,038
4	מיש גשר הזיו	3.0	7.0	3.0	שימור	492
5	פלפלון דמוי אלה	5.0	0.	2.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	5.0	0.	3.0	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	2.0	0.	2.0	כריתה	
8	מיש גשר הזיו	7.0	19.0	5.0	שימור	3,627
9	פיקוס בנימינה	3.0	24.0	2.0	כריתה	2,604
11	פיקוס בנימינה	3.0	24.0	2.0	כריתה	2,604
14	פיקוס בנימינה	3.0	31.0	2.0	כריתה	4,345
17	אזדרכת מצויה	7.0	27.0	6.0	כריתה	916
20	פלפלון דמוי אלה	7.0	17.0	5.0	כריתה	218
21	ליגוסטרום יפני	4.0	26.0	2.0	שימור	1,783
22	רובינה בת שיטה	4.0	21.0	4.0	כריתה	291

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 18 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ה טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות קדמיות מעל קומה ה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי לשטח מוצמד בגג העליון לרבות מצללות.
- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

### 3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
3. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה 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. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחצר הטרינספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,543 נח.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה 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.
4. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
- קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
6. \*\*והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
7. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10. הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים.
11. 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. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. \*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. יש להציג אישור מבנים מסוכנים על סגירת הצו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0205 מתאריך 30/06/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:
  - \* ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 18 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
  - \* בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר מוצמדת במרווח אחורי וצידי.
  - \* בקומות א'-ה' טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות קדמיות מעל קומה ה'.
  - \* בקומה ו' (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
  - \* בקומה ז' (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי לשטח מוצמד בגג העליון לרבות מצללות.
  - \* על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - \* בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - \* בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה 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. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,543 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה 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.
4. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ  
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.

- \*\*והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.**
- .6 אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
  - .7 יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
  - .8 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
  - .9 הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים.
  - .10 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 בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
- .3 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
- .4 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- .5 קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
- \*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה**
- .6 מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
- .7 יש להציג אישור מבנים מסוכנים על סגירת הצו.
- .8 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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