

ז' תמוז תשפ"ב
06 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0214 תאריך: 05/07/2022 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	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	זיבוטינסקי 144	0194-144	22-0333	1
11	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הזוהר 15	0584-015		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0333	תאריך הגשה	27/02/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ז'בוטינסקי 144	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	413/6108	תיק בניין	0194-144
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	610

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	גן ברודצקי 19, תל אביב - יפו 6905130
בעל זכות בנכס	רוזנקרנץ בתיה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	אוקסמן אסתר	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	מן אלי	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	חיימוב זילברמן רונית	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	מגן קארן אמה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	צדיק דנה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	סיימונס ראה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	בלליס גיוסף	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	סרגוסטי בלליס פיה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	עמותת ארגון נכי צה"ל	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	פרידלנדר חואן אלברטו	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	פרידלנדר קלרה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	חסון ברוך	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	כהן משה	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
בעל זכות בנכס	פרוינד מרים	רחוב ז'בוטינסקי 144, תל אביב - יפו 6299111
עורך ראשי	יעקובוביץ שמעון ישראל	ת.ד. 909, ראשון לציון 7510901
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מיופה כח מטעם המבקש	פוקס צבי	רחוב ביאליק 143, רמת גן 5252337

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה
- הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכולל:
- סה"כ בקומות מרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חללים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מאגר מים וחדר משאבות וכד'.
- בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי.
- בקומות 1-7: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, וגזוזטרה לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חניה.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט, ח. הסקה ותא מעלית בקומת מרתף וחדר מכונות למעליות על הגג עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	בניין בן 4 קומות קומת עמודים ומרתף המכיל: במרתף מקלט, חדר הסקה ותא מעלית ובקומת העמודים אולם כניסה תא מעלית ושטח פתוח לחניה וגדר ובקומות א' ב' ג' ד' עם 3 יחיד בכל קומה ועל הגג חדר מכונות למעליות. סה"כ 12 יחיד.	1963	1333

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית למעט תת חלקה 6 אשר בבעלות ארגון נכי צה"ל. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " צ.פ. חברה לבנין בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (צבי פוקס) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 7 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד נאור אליאס 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 ובוצעו פסומים לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב ראשי מחוץ לאזור ההכרזה, מגרש קטן)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1963.
- 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.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים: - קומה טיפוסית - סה"כ	+8 קומת גג חלקית	+8 קומת גג חלקית	בהתאם.
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (505~ מ"ר).	בהתאם.	בהתאם.
קווי בניין: קדמי לז'בוטינסקי לצדדים לאחור	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם.	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.	קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	
	בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	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 וכול'	
	בהתאם	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות: קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
	מוצעות מרפסות בשטח עד 14 מ"ר.	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	שטח
	בממוצע של 11.28 מ"ר ליח"ד.		
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות")	עיצוב
	25 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (2525 ~ מ"ר) = ~29 יח"ד	צפיפות:
			גובה קומה:

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון.	4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון.	
	בהתאם להוראות התכנית.	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במספור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה :
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים :
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון- מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה :
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, 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):

הערות	מוצע	מותר	
	3	4 + 2	קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	בהתאם להוראות התכנית.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	מוצע כ-105.5 מ"ר שטח חלחול מי נגר במגרש הנדון כ-17% משטח המגרש. חלקם ממוקמים במרווח הקדמי וחלקם במרווח העורפי בשל אילוצי תכנון המגרש הנדון. יצוף במרווח העורפי יוגדר כריצוף מחלחל, ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א' = 519 מ"ר ~	תכסית
		מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב (91.5 מ"ר)	חלחול

הערות	מוצע	מותר	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בניה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	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 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
החזיתות בחיפוי בטיח אפור, עם זאת נדרש להבהיר את גוון הטיח בהתאם להנחיות המרחביות, יידרש כתנאי טכני.	+		חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
נדרש להציג קולטי שמש כמס' היח"ד או אישור יועץ אינס' למספרם, יידרש כתנאי טכני.	+		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

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 8 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2. תוספת 13 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 25 יחידות דיור סך הכל
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 234 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
5. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
6. בניית חניון תת-קרקעי במרווח אחורי-דרומי 0.4 מ'.
7. בניית חניון תת-קרקעי במרווח קדמי 0 מ'.
8. בניית חניון תת-קרקעי במרווח צדדי-מערבי 0 מ'.
9. בניית חניון תת-קרקעי במרווח צדדי-מזרחי 0 מ'.
10. הגבהת מפלס 0.00 של המבנה ב-0.50 מ' ממפלס הרחוב.
11. הוספת 1 קומה נוספת מעל ל-8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
12. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל-65% הבניה המותרים תוך שמירה על דרישת הנסיגות בקומת הגג.
13. התקנת גנרטור על הגג.
14. חדירת עוגנים זמניים תת-קרקעיים למגרשים שכנים.

התייחסות להקלות:

הקלות מספר 11-1, ו-13: מכניסת תכנית 3729'א לתוקף כלל ההקלות לעיל מתייתרות שכן תכנית רובע 4 מתירה אותן, כמו כן, באשר להקלות הנוגעות לקומות המרתף-תכנית ע'1 מתירה חפירה של בניית חניון תת קרקעי כמבוקש לפיכך גם הקלות אלו מתייתרות.

הקלה מס' 14: הקלה זו מתייתרת מאחר ואינה נדרשת בקשה להקלה עבור עוגנים זמניים, אלא שליחת הודעות לפי תקנה 36 לחלוקת הגובלות לצורך ידיעה בלבד.

הקלה מס' 12: אינה רלוונטית מאחר וקומת הגג תוכננה בהתאם להוראות התכנית התקפה לפי הנסיגות הנדרשות בקומת הגג החלקית.

תאריך הודעה אחרונה: 26/01/2022

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 15/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר
חוות הדעת היא בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 15/6/2022

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/12/2022:
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 24 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 3- באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

5 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף

24 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון תנועתי עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות
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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ע"ס 1207.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים 5,7 הנטועים במגרש השכן מיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי עץ מס' 1 המיועד להעתקה בשטח ציבורי שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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	סיגלון עלה מימוז'	4.0	8.0	1.0	העתקה	
2	סיגלון עלה מימוז'	4.0	8.0	1.0	שימור	
3	קתרוסית מרובעת	4.0	8.0	3.0	שימור	
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	6.0	כריתה	1,207
5	בוהיניה מגוונת	6.0	40.0	4.0	שימור	4,827
6	עץ מת	3.0	15.0	2.0	שימור	
7	בוהיניה מגוונת	6.0	22.5	4.0	שימור	4,073

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

- לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכולל:
- סה"כ בקומות מרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חללים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מאגר מים וחדר משאבות וכד'.
- בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי.
- בקומות 1-7: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, וגזוזטרה לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חניה.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים זמניים אשר חודרים 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. 1. 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.
- החזיתות בחיפוי בטיח אפור, עם זאת נדרש להבהיר את גוון הטיח בהתאם להנחיות המרחביות, יידרש כתנאי טכני.
- נדרש להציג קולטי שמש כמס' היח"ד או אישור יועץ אינס' למספרם, יידרש כתנאי טכני.

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
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1207.00 ₪.
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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
6. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
7. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
8. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
9. יש להציג תאום הנדסי מאושר 2022-3026
10. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
11. הצגת רישיון לביצוע לפני כריתת והעתקת העצים מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
12. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

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
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. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

9. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 05/07/2022 1-22-0214 מתאריך

- לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכולל:
- סה"כ בקומות מרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חללים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מאגר מים וחדר משאבות וכד'.
- בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי.
- בקומות 1-7: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, וגזוזטרה לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חניה.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים זמניים אשר חודרים 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. 1. 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.
- החזיתות בחיפוי בטיח אפור, עם זאת נדרש להבהיר את גוון הטיח בהתאם להנחיות המרחביות, יידרש כתנאי טכני.
- נדרש להציג קולטי שמש כמס' היח"ד או אישור יועץ אינס' למספרם, יידרש כתנאי טכני.

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
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1207.00 ₪.
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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.

1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
- 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. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. יש להציג תאום הנדסי מאושר 2022-3026
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הצגת רישיון לביצוע לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמנו 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
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. 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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
283 / 6107		561 מ"ר	רחוב הזוהר מס' 15

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אלכס ליסנסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.03.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 13-1520 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.02.14 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	התקנת קירוי קל משופע A בשטח 8.19 מ"ר בניית מחסן B בשטח 4.37 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0213-22-1 מתאריך 05.07.2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.03.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 13-1520 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.02.14 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	התקנת קירוי קל משופע A בשטח 8.19 מ"ר בניית מחסן B בשטח 4.37 מ"ר