

י"ג תמוז תשפ"ב
12 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0220 תאריך: 11/07/2022 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	
עיי מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ילין דוד 20	0488-020	22-0721	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אדם שוסטר בפנקס בע"מ	פנקס דוד צבי 19	0478-019	22-0692	2
15	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פלטינוס קפיטל פרויקט 56 בע"מ	שרת משה 33	0566-033	22-0757	3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0721	תאריך הגשה	09/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ילין דוד 20	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	391/6213	תיק בניין	0488-020
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, ע1, בי, א3729	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שולמן אילנה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	שולמן רוני	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	שושני סוזנה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	שושני אברהם	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	קוזלובסקי רינה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גילהר ירח	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גילהר חוה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שולמן מור	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	לוי מיכאל	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אשכנזי שאולה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	לוי דן יעקב	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גורלינק מרה אנה אסתר	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שרון אופיר	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
עורך ראשי	בר אורין גדי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	אלמי אריאל	רחוב שמואל הנביא 36, הוד השרון 4538312

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
קירווי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף.

מצב קיים:

בבניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים כלפי היתר 19-0348, עבור 25 יחידות דיור, הכוללים: 1. בקומות המרתף: העמקת היסודות, שינויי גובה קומות המרתף, שינויי פנים ללא שינוי בתוואי ותכסית המרתף הכוללים שינוי שטח מחסן פרטי ושינוי במבואה ללא שינוי במערך החניה.	29/11/2021	20210903

	<p>2. בקומת קרקע: הגדלת שטח יחידת הדיור המערבית, הזת חדר בלוני הגז, שינויי תוואי חדר האשפה, שינויי פנים ביחידות הדיור.</p> <p>3. קומות טיפוסיות 1-5: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח, הגדלת שטח מרפסות גזוזטרה ל-2 יחידות הדיור בחזית הקדמית.</p> <p>4. קומה 6, קומת גג חלקית תחתונה: שינוי מיקום דלת הכניסה ליחידת הדיור בחזית הקדמית, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח.</p> <p>5. קומה 7, קומת גג חלקית עליונה: ביחידת הדיור המערבית שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ללא תוספת שטח, ביחידת הדיור המזרחית, שינויי פנים, שינוי בחזיתות ותוספת שטח ע"י הקטנת שטח מרפסת הגג של יחידת דיור זו בחזית האחורית.</p> <p>6. בחצר: ביטול שביל מרוצף והגדלת שטח הגינון במרווח הקדמי, הגבהת נישה לגמל מים בגבול המגרש הצדדי מערבי. מספר יחידות הדיור לאחר השינויים ללא שינוי.</p>		
	<p>הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות מעל מרתף בן 2 קומות. סה"כ 25 דירות.</p> <p>בקומות המרתף: 27 קומות החניה, 25 מחסנים דירתיים המשמשים גם לאחסון אופניים, 2 מחסנים משותפים, חדר משאבות, מאגר מים והמשך של גרם המדרגות והמעלית של הבניין.</p> <p>בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה ו-2 דירות גן אחוריות הכוללות ממ"ד.</p> <p>בקומות 1,2,3,5: בכל קומה 4 דירות, שכל אחת מהן כוללת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.</p> <p>בקומה 4: 3 דירות הכוללות כל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.</p> <p>בקומה 6: קומה חלקית-2 דירות. הדירה הקדמית כוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גזוזטרה אחורית. הדירה האחורית כוללת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה אחורית.</p> <p>בקומה 7: קומה חלקית-2 דירות. הדירה המערבית כוללת ממ"ד, מרפסת גג אחורית ומרפסת גזוזטרה קדמית. הדירה המזרחית כוללת ממ"ד ומרפסת גג (בדירה זו נעשו נסיגות מהחזית העורפית והקדמית וכל השטחים שהופחתו התווספו לבניין).</p> <p>גג עליון: שטח משותף המכיל מתקנים טכניים, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות.</p> <p>פיתוח שטח: רמפה ירידה למרתף החניה, גינה משותפת, מתקנים טכניים וגדרות.</p>	07/06/2019	19-0348

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתכנית (3729א', רובע 4, רחוב לא ראשי, לא באזור ההכרזה, מגרש גדול)

סטייה	מוצע	מוותר	נסיגות קומות גג חלקיות
	קירוי חלק ממרפסת הגג בקומה 7 הנמצא בתוך הנסיגות המותרות.		
	3.00 מ'. 0.00 מ'.	3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי. 0.00 מ' ממעקה הגג האחורי.	קומה 7
	0.00 מ'. 2.00 מ'.	0.00 ממעקה הגג הקדמי. 2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.	קומה 8

הערות נוספות:

1. מבוקש קירוי מרפסת גג בקומה 7, בשטח של כ- 6.75 מ"ר (לפי חישוב שטחים). מרפסת הגג נמצאת בתוך נסיגות הגג.

2. לפי היתר 19-0348 והיתר שינויים 20210903, הבניין נבנה בתוך קווי הבניין וכל זכויות הבנייה נוצלו, שכן תכנון הבניין עשה שימוש בכל קווי הבניין והקומות המותרים.
3. בהיתר בניה 19-0348, הופחת שטח של 15.9 מ"ר מהדירה המזרחית בקומה 7 (הפחתה של 9.2 בעורף והפחתה של 6.7 מ"ר בחזית הקדמית). השטח הנותר שימש לתוספת מרפסת של 6 מ"ר מעל מרפסת גג לדירה המערבית בקומה 7 ועבור תוספת של 5.3 מ"ר למרפסת בקומה 4.
4. לפי היתר שינויים 20210903 שטח דירת הגג בקומה 7 גדל, וכל המרפסות בבניין הורחבו.
5. נראה אפוא שלא נותרו שטחים לקירוי מרפסת הגג המבוקש. **לא ניתן לאשר**.
6. לא הוכח שקירוי מרפסת הגג בקומה החלקית לא גורם להגדלת זכויות מעבר למותר.
בזמן בדיקת הבקשה, עורך הבקשה התבקש להציג הוכחה לסך השטחים שנותרו לבניה. במקום זאת, העורך הציג חישוב מרפסות בלבד, ללא התייחסות לנסיגות בגג (קומה 7) ולשינויים שנעשו בהיתרים הקודמים.
7. תנוחת קומה 7 וקומת הגג סומן בטעות "ללא שינויים".

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 21/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניהאין נגיעה לחניה בבקשה זו.
המלצה: לאשר את הבקשה**גנים ונוף**

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

אדריכלות מכון הרישויאין נגיעה לאדריכלות.
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).

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 29/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לא לאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, שכן קירוי מרפסת הגג גורם להגדלת זכויות מעבר למותר.

ההחלטה: החלטה מספר 1**רשות רישוי מספר 1-22-0220 מתאריך 11/07/2022**

לא לאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, שכן קירוי מרפסת הגג גורם להגדלת זכויות מעבר למותר.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0692	תאריך הגשה	04/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	פנקס דוד צבי 19 - 23	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	929/6212	תיק בניין	0478-019
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	1426 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדם שוסטר בפנקס בע"מ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	קפלינסקי שמעון	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	זינגר יצחק	רחוב מאפו 11, הרצליה 4659149
בעל זכות בנכס	אבידן נעמי	רחוב גלוסקין 42, ראשון לציון 7526154
בעל זכות בנכס	פרנקל יעקב	רחוב פנקס דוד צבי 19, תל אביב - יפו 6266208
בעל זכות בנכס	קפלינסקי שרשוב שרה	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מילוא גולדצויג אילנה	רחוב יפה נוף 14, ירושלים 9618314
בעל זכות בנכס	מילוא משה	רחוב ארלוזורוב 3, אזור 5801224
בעל זכות בנכס	טל בן ציון	רחוב תל חי כפר אז"ר 6, רמת גן 5590500
בעל זכות בנכס	מוזס מאור	רחוב גלבוש אמיר 15, פתח תקווה 4970024
בעל זכות בנכס	גולדנברג יצחק	רחוב אבן גבירול 189, תל אביב - יפו 6203320
בעל זכות בנכס	פלג עירית	רחוב ענבר 5, קיסריה 3099205
בעל זכות בנכס	שלם רינה	רחוב ז'בוטינסקי 41, תל אביב - יפו 6228720
בעל זכות בנכס	קינרייך אסף	רחוב פנקס דוד צבי 11, תל אביב - יפו 6266204
בעל זכות בנכס	בן ארי פינצבסקי ליאור	רחוב ברק 4, תל אביב - יפו 6993304
בעל זכות בנכס	בטשון פרג' אללה	רחוב רותם 8, לוד 7140439
בעל זכות בנכס	שדה זעירא עירית	רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116
בעל זכות בנכס	פלטקיביץ משה	רחוב פנקס דוד צבי 19, תל אביב - יפו 6266208
בעל זכות בנכס	קוחן מלכה	רחוב אהרונ ישראל 22, רחובות 7628142
בעל זכות בנכס	בניטה נירנבלט רחל	רחוב שטריקר 60, תל אביב - יפו 6200321
בעל זכות בנכס	פפר עפרה	רחוב לוע הארי 17, מודיעין-מכבים-רעות 7174340
בעל זכות בנכס	פפר רונן	רחוב לוע הארי 17, מודיעין-מכבים-רעות 7174340
בעל זכות בנכס	לוי בן דהן סמדר	רחוב פנקס דוד צבי 19, תל אביב - יפו 6266208
בעל זכות בנכס	דקל ירון נחמן	רחוב פנקס דוד צבי 23, תל אביב - יפו 6266210
בעל זכות בנכס	לידר קינרייך שירי	רחוב פנקס דוד צבי 21, תל אביב - יפו 6266209
בעל זכות בנכס	נירנבלט לאון	רחוב שטריקר 60, תל אביב - יפו 6200321
בעל זכות בנכס	רוזנברג יעל	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מינוביץ סילביה	רחוב פנקס דוד צבי 19, תל אביב - יפו 6266208
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	בינהורן רועי	רחוב זכאי חיים 10, פתח תקווה 4977679

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, עבור סה"כ 57 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף - 57 מקומות חניה (34 מקומות חניה במתקני דו חניון), 2 חניות נכים, 57 חניות לאופניים ו-12 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טראפו וכול'.
 - בבניין מס' 1 (הבניין המזרחי) -
 - בקומת הקרקע (1): לובי כניסה ראשי, חדר אשפה, חדר גז, חדר כושר משותף ו-3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווחים הצדדים ובין הבניינים.
 - בקומות 1-2: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה
 - בקומות 3-7: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה

- בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג ומעליהן פרגולות סה"כ בבניין: 28 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (הבניין המערבי)-
- בקומת הקרקע- לובי כניסה ראשי, חדר אשפה ו- 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווחים הצדדים ובין הבניינים.
- בקומות 1-2: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גוזזטרה
- בקומות 3-7: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גוזזטרה
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג ומעליהן פרגולות סה"כ בבניין: 29 יחידות דיור.
- על הגג העליון- בכל בניין מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניין- בכל בניין מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים (סה"כ 4 מעליות).
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתף. עבור 22 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתף. הבניין בעל 3 כניסות עבור 22 יחידות דיור	27.4.1950	69

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אדם שוסטר בפנקס בע"מ " באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (ביינהורן רועי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד הלל אפיק בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 8,19,22 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן, נשלחו הודעות לבעלי החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 5 מתאריך 26.6.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	2 בניינים בהתאם למותר	כל בניין חדש לא יוקם על שטח מגרש הבניין ששטחו קטן מ-500 מ"ר	מספר בניינים במגרש (לפי תכנית 50 סעיף 62א)
	1 + 8 קומת גג חלקית	1 + 8 קומת גג חלקית	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לפנקס
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	6.00 מ'	6.0 מ' לפי התקנות	מרחק בין הבניינים
	713 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר,	זכויות בנייה:

		תכנית נפחית) משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1426 מ"ר = 0.5X713 מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ1238 מ"ר)	שטחי שירות:
	57 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 6191/90 מ"ר = 69 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 וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ'	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ'	נסיגה אחורית של 2.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 684 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	שטח
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גוזזתרה ובליטות	מרפסות גג:

	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<u>מצללות:</u> שטח
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג, חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרווח המערבי	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	<u>חניה:</u>
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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

מותר	מוצע	סטייה
-------------	-------------	--------------

	2 קומות מרתף משותפות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם למותר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 217 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי ובהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור .	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 1426 מ"ר*0.15 = 214 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש. נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
2. נעשה תאום מוקדם לבקשה בתאריך 31.5.2020 בנוגע לנושאים שונים בבקשה לרבות הקמת 2 בניינים, מרפסות, פיתוח המרווח הקדמי ועוד

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 06/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר, חוות הדעת היא בהתאם לתכנון המוצג בתיקייה 2500 מתאריך 2/6/2022.

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.6.21 ותכנית אדריכלית מ - 20.7.21
הבקשה כוללת : 2 מבנים חדשים עם 57 יחידות דיור בשטח עד 120 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

57 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

57 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

57 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 34 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

12 מקומות חניה לאופנועים במרתף

57 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

דרוש וחסר אישור אגף התנועה לתכנית פיתוח. יש לטעון תכנית פיתוח המאושרת ע"י אגף התנועה במגירה 1500 - מסמכי תנועה וחניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

הבקשה היא להקמת בניין חדש הכולל 2 אגפים, 28 יח"ד באגף המזרחי, 29 יח"ד באגף המערבי.

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות לכל אגף

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.

עץ מס' 48 במדרכה קיבל אישור עקרוני לכריתה במייל ע"י אגרונום אגף שפ"ע. (תוייק במסמכים לתאום)

עץ מס' 1 מסוג פיקוס קדוש מיועד לשימור בליווי אגרונום, יש לשמור על קו המרפסות בנסיגה עד לתחילת הקומה

החמישית וזאת בהתאם לתכנון המוצג בתיקייה 2500 מתאריך 2/6/2022.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 18859.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10459.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה

לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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, 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	פיקוס קדוש	16.0	140.0	18.0	שימור	184,632
9	ברכיכטון אוסטרלי	10.0	33.0	6.0	שימור	9,404
42	קליסטמון אדום	8.0	25.0	4.0	כריתה	4,082
48	פיקוס חלוד	8.0	30.0	6.0	כריתה	7,913
58	ברוש גדול-פירות	14.0	30.0	6.0	כריתה	3,391
59	פיקוס בנימינה	15.0	32.0	4.0	כריתה	3,473
60	פיקוס בנימינה	5.0	12.0	3.0	כריתה	
79	פיקוס חלוד	12.0	54.0	9.0	שימור	20,510
80	בוהיניה מגוונת	9.0	13.0	3.5	כריתה	
88	פיקוס חלוד	12.0	68.0	14.0	שימור	40,654
103	מיש בונגה	9.0	11.0	4.0	כריתה	
104	אלמוגן רחב-עלים	8.0	46.0	4.0	שימור	6,910
105	חרוב מצוי	6.0	12.0	3.0	שימור	610
106	ווישינגטוניה חסונה	11.0	50.0	4.0	שימור	4,455
107	פלפלון דמוי-אלה	8.0	44.0	10.0	שימור	4,377
108	רוביניה בת-שיטה	13.0	29.0	8.0	שימור	2,218
109	רוביניה בת-שיטה	13.0	38.0	10.0	שימור	5,078
110	מכנף נאה	15.0	50.0	15.0	שימור	27,475
111	שפלרה מקרינה	8.0	18.0	2.0	שימור	2,035
112	מכנף נאה	20.0	60.0	15.0	שימור	31,651
131	אזדרכת מצויה	8.0	13.0	6.0	כריתה	
132	אזדרכת מצויה	8.0	18.0	6.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אורן רחמים 14/09/2021

נבדק יש עוגנים במערכת

נכסים - מירי גלברט 22/07/2021

חלקה 929 בגוש 6212 בבעלות קק"ל.

- המבקש תכנן גדר בגובה 1.5 מ' אטומה לשצ"פ.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, 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.

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

מי אביבים - אחישלום מולאי 21/07/2021

המלצה לשבץ לוועדה

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, עבור סה"כ 57 יח"ד, הכוללים ב-2 קומות המרתף - 57 מקומות חניה (34 מקומות חניה במתקני דו חניון), 2 חניות נכים, 57 חניות לאופניים ו-12 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים: חדר טראפו וכול'.

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

תנאים למתן היתר

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.
5. יש לטעון תכנית פיתוח המאושרת ע"י אגף התנועה במגירה 1500 - מסמכי תנועה וחניה

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
 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 18859.00 ₪.

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. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת 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. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. 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.
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

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.
5. יש לטעון תכנית פיתוח המאושרת ע"י אגף התנועה במגירה 1500 - מסמכי תנועה וחניה

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר להיתר
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 18859.00 ₪.

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. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת 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. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. 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.
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0220-22-1 מתאריך 11/07/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, עבור סה"כ 57 יח"ד, הכוללים ב-2 קומות המרתף - 57 מקומות חניה (34 מקומות חניה במתקני דו חניון), 2 חניות נכים, 57 חניות לאופניים ו-12 חניות אופנועים, מחסנים זירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים: חדר טראפו וכול'.

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

תנאים למתן היתר

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.
5. יש לטעון תכנית פיתוח המאושרת ע"י אגף התנועה במגירה 1500 - מסמכי תנועה וחניה

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר להיתר
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 18859.00 ₪.

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. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת 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. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. 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.
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0757	תאריך הגשה	15/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שרת משה 33	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	579/6213	תיק בניין	0566-033
מס' תב"ע	ע1, בי, א3729	שטח המגרש	853 מ"ר

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139	פלטינום קפיטל פרויקט 56 בע"מ	מבקש
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	ברוק טובה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	פז יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	אקרמן ענת	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	ברכה אתי	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	ליפשיץ שרון	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	פז גיא	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	קב ונקי כהן אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	כהן יאיר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	בירנבום יניב	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	אבן סיון	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	לי רז רפאל גוסטב	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	דוויק נסים	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	אלגר אשר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	בירנבום אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	פוליט אלן דוד	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	חדד אלסנדרו	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	צברי ישראלה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	רבינוביץ בלה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	פופקין טובה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	בן חיים אליעזר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	הררי אלה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	מייסלר מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	ברוך טובה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 33, תל אביב - יפו 6219907	הררי מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב הפרחים 13, רמת השרון 4723127	גורפיין גיל	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב מצדה 4, רמת גן 5223504	אברהמי אילן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 30 יח"ד הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 32 מקומות חניה, 2 חנית נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, 16 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפּו.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה ו-4 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.
 - בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית ומעליהן פרגולה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג אחוריות.
 - על הגג העליון- גג פרטי מוצמד לכל אחת מהדירות שבקומת גג חלקית עליונה וגג משותף הכולל מערכות

סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, צובר גז ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.
 בנוסף, מבנה יביל חדר טרפו זמני במרווח הקדמי המיועד להריסה

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. עבור 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף	1954	857

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 17 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "פלטינום קפיטל פרויקט 56 בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (גורפיין גיל ואברהמי אילן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד לירן אוחנה בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 1,6 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות על ידם.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1954
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 26.6.2022

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב שרת	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בהתאם למותר	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	426.5 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 853 מ"ר = 0.5X426.5	
שטחי שירות:	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ652 מ"ר)	
צפיפות:	30 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3260/90 מ"ר = 36 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	

	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			<u>קומות גג חלקיות:</u>
	3.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ'	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
			<u>מרפסות:</u>
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 360 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<u>מרפסות גג:</u>
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	בהתאם למותר	עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	

	<p>מוצעת מצללות מעל מרפסות גג ומעל מרפסות גזוזטרה עליונות בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>1.20 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות : שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>נסיגות של לפחות 1.0 מ' ממעקות הגג ומעקה שקוף בהתאם לתקנות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין : שימושים וגישה</p> <p>ז'קוזי/ בריכה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצד המערבי</p> <p>תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה :</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר :</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	מס' קומות :
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות :
	מחסנים דירתיים, חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים,	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים :

	מאגרי מים, חדר משאבות וכולי		
	מוצע כ- 128 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי ובחלקו לכיוון מרווח הצד והאחורי בתוואי עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 853 מ"ר*0.15 = 128 מ"ר	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	זוודים זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית בתאריך 24.8.2021 בנוגע לנושאים שונים בבקשה לרבות לנושא חדר טרפו זמני לפי דרישת חברת חשמל, להלן מתוך סיכום הפגישה: "בהתאם לדרישות חבר החשמל יש למקם מבנה יביל במרווח הקדמי שישימש כחדר טרפו זמני. כאשר חדר הטרפו בקומת המרתף ייבנה, המבנה היביל יזוז מן המרווח הקדמי.
יש להגיש בקשת רישוי הכוללת את קומת הקרקע המתוכננת בפועל לרבות המרווח הקדמי ורצועת הגינון בהתאם לתכנון המוצע.
על גבי רצועת הגינון המתוכננת יש לסמן בתכנית בצבע צהוב להריסה את המבנה היביל ולכתוב "מבנה יביל חדר טרפו זמני מיועד להריסה".
כחלק מהתנאים אשר ייכתבו במסגרת הבקשה אשר תוגש, ייכתב תנאי לתעודת גמר: "הריסת חדר הטרפו הזמני במרווח הקדמי".

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 30 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

32 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

30 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המבוקשים לכריתה נמצאים במיקום דיפון מתוכנן או בקרבתו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 5621.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 21 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

בתכנית הראשית (מוצג 100) מופיע תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לבטל את הגדרות במרווח הקדמי וברצועה המפולשת ולהציג גינן במפלס אחד. נוסף תנאי טכני.

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	אזדרכת מצויה	12.0	22.0	7.0	שימור	2,280
2	אורן ירושלים	22.0	80.0	8.0	שימור	24,115
3	קתורוסית מרובעת	17.0	40.0	9.0	שימור	6,632

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פלפלון דמוי-אלה	8.0	27.0	8.0	כריתה	1,099
5	סיגלון עלי-מימוסה	18.0	54.0	8.0	שימור	21,975
6	פיקוס השדרות	4.0	20.0	1.5	כריתה	2,261
7	פיקוס השדרות	4.0	20.0	1.5	כריתה	2,261
8	סיגלון עלי-מימוסה	18.0	55.0	8.0	שימור	22,796

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 13/01/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

דוח קרקע

חו"ד הידרולוג

ותוכנית תנועתית מאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

מי אביבים - אחישלום מולאי 15/12/2021

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 03/11/2021

חלקות 493,579,878 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

המבקש תכנן גדר אטומה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים לשטחים 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.

תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - מיכל תהן 24/03/2021

הסדר הקרקע נדרש בחלקות 493, 579, 878. חלקה 878 בבעלות פרטית וקיים קושי כרגע לאתר את הבעלים השוהים בחו"ל. לכן,

ניתן להתקדם בהגשת הבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור תצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית והגשתו למפ"י.

תנאים בהיתר

1. הגשת התצ"ר המאושרת ע"י יו"ר הוועדה המקומית ואישורו במ"פי.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 30 יח"ד.

כולל ב-2 קומות המרתף- 32 מקומות חניה, 2 חנית נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו.

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

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- 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:
 - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 - ב. 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. הגשת התצ"ר המאושרת ע"י יו"ר הוועדה המקומית ואישורו במ"פ.
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5621.00 ₪.

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. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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. הריסת חדר הטרפאפו הזמני במרווח הקדמי המסומן במפרט ההגשה להריסה
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. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-2 ארונות תקשורת
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0220-22-1 מתאריך 11/07/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות 21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 30 יח"ד.
כולל ב-2 קומות המרתף- 32 מקומות חניה, 2 חנית נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו.

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:
 - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 - ב. 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. הגשת התצ"ר המאושרת ע"י יו"ר הוועדה המקומית ואישורו במ"פ.
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5621.00 ₪.

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. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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. הריסת חדר הטרפאפו הזמני במרווח הקדמי המסומן במפרט ההגשה להריסה
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. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-2 ארונות תקשורת
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה