

ט"ו תמוז תשפ"ב
14 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0231 תאריך: 14/07/2022 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	מחוז הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פריד סקלסקי לינדה אליזבת	בירנבוים 4	0559-004	22-0802	1
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרב-ארדיטי 357 בע"מ	שרת משה 64	0566-064	22-0872	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0802	תאריך הגשה	22/05/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	בירנבוים 4	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1185/6212	תיק בניין	0559-004
מס' תב"ע	122 ,א3729	שטח המגרש	305

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סקלסקי גל	רחוב בירנבוים 4, תל אביב - יפו 6230247
מבקש	פריד סקלסקי לינדה אליזבת	רחוב בירנבוים 4, תל אביב - יפו 6230247
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	וילדר ענת	רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים: - תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. - בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. - בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה. - בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח. - תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה. - גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים. - שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים. לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

מצב קיים:

בית מגורים (קוטג') בן 2 קומות עבור יח"ד 1.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
473	1959	היתר להקמת בניין בן קומה 1 עבור יח"ד 1.	היתר מקורי
328	1963	היתר לקומה ב' עבור 2 חדרים ואמבטיה עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי מקומה א.	

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס רשום בבעלות קק"ל והבקשה חתומה על ידי החוכרים בנכס להלן המבקשים (סקלסקי גל).

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4, ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, בתחום תכנית 122 לבניה נמוכה.

- ההיתר המקורי משנת 1959.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין :		
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'
צדדי	2.50 מ'	2.50 מ'
צדדי מזרחי	0.00 מ'	0.00 מ'
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'
בהתאם.		
מספר קומות:	2 קומות וחדר יציאה לגג/עליית גג	2 קומות וחדר יציאה לגג
זכויות בניה :		
שטחים עיקריים	60% בשתי קומות מקסימום 30% בקומה סה"כ: 183 מ"ר בשתי קומות	כ- 91.5 מ"ר- שטח ק. קרקע כ- 91.5 מ"ר- שטח קומה א' סה"כ: 183 מ"ר
צפיפות:	1 יח"ד	1 יח"ד
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם למותר
חדר יציאה לגג:	40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	40 מ"ר- בהתאם תכסית של כ- 42% בהתאם

	בהתאם	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.90) ולא יעלה על 3.00 מ' נטו	חדר יציאה לגג:
	בהתאם	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	
	בהתאם	3.00 מ' בחזית קדמית	חדר יציאה לגג:
	בהתאם	2.00 מ' בחזית אחורית	
	בהתאם	בקיר משותף לא יותר עירוב של עליות גג וחדרי יציאה לגג וכן, תוצג תכנית עתידית כוללת למבנה בכללותו	חדר יציאה לגג:

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

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	1	1	
תכנית	בשטח תכנית המותרת לבניה 85% משטח המגרש ו-15% שטחי חלחול = 257 ~ מ"ר תכנית מרתף	מוצע שטח מרתף בשטח של כ- 50 מ"ר, בהתאם למותר	
גובה	לא יותר מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים	שטחים נלווים (כגון: מחסן, חדר משחקים), משרד לבעל מקצוע חופשי המשרת את בעלי קוטג' בלבד.	חדר משחקים, ממ"ד, שירותים	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+	המבנה הקיים הינו בגובה של כ- 0.90 מ' ממפלס הרחוב, בוצע הנמכה של רצפת קומת הקרקע תוך התאמת מילוי הקרקע ביחס למפלסי הרחובות וביחס לקו הקרקע הטבעי למותר, לכיוון המרווח הקדמי, בהתאם.
גדרות ושערים גדר קדמית בקוטג' ובין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	
פיתוח שטח -מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב -רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.00 מ' לאורך לפחות 50% מאורך גבול המגרש הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק	+	בחתך א-א נראה שקיימת התאמה אך בתכנית רשומים מפלסים אחרים למרווח הגינות, יש להתאים בין תכנית לחתך ולהנחיות מרחביות מפלס הגינות יהיה כמפלס הרחוב ועד 0.40 מ' ממפלס

הרחוב, יידרש כתנאי טכני.		+	1.2 מ' דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן
מתוכננת חצר אנגלית במרווח הקדמי מערבי ברוחב: 1.01 מ' ובשטח: 8.5 מ"ר בהתאם.		+	חצר אנגלית החצר מיועדת לספק אור ואוורור לקומת המרתף -מידות החצר ברוחב של עד 1.50 מ' נטו ושטח של עד 10 מ"ר נטו -לא יוקמו גדרות או מעקות בהיקף החצר האנגלית
		+	נשיות ותשתיות בבית פרטי ימוקמו על גדר קדמית, שער הנישות לא ייפתח לשטח ציבורי
		+	גגון מחומרים קלים ועד 2 מטר מקיר המבנה
מבוקשת חזית בחיפוי עץ מעל 50% משטח החזית הקדמית נדרש להתאים להנחיות מרחביות, 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

חו'ד מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 15/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת

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. עץ מספר 84 נמצא בצמוד לקו הבניין. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3014.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 214.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה. נוסף תנאי בהיתר לנושא זה.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 171.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 4
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התחנה מאושרת
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	10.0	30.0	8.0	שימור	6,782
84	צאלון נאה	2.0	20.0	2.0	כריתה	3,014

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

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.

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תיהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערוות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית.
בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

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.

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תיהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (י"ב) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

עמ' 7
0559-004 22-0802 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0872	תאריך הגשה	01/06/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	שרת משה 64 רחוב עקיבא אריה 6	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1207/6213	תיק בניין	0566-064
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	931

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	פריידלין עדו	רחוב ניסן כהן 10, תל אביב - יפו 6971559
עורך ראשי	לביא עודד	רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוגרבי אסף יצחק	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 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 2.5 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
• ב-2.5 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 8 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר טכני, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי.
• בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
• בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
• בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית צד, ו-1 יח"ד עם ממ"ד לרבות גרם מדרגות לגישה לגג עליון מוצמד לכל דירה.
• על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה.
• מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין לרבות מעלית.
• בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
• בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, צובר גז, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים במגרש פינתי בין הרחובות עקיבא אריה ומשה שרת, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם
--

מעלית וקומת מרתף עבור מקלט.
סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניית בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף. בקומת עמודים חניה ומעלית, בקומות טיפוסיות א-ד 3 יח"ד, לרבות חדר כביסה על הגג וחדר מכונות. סה"כ 12 יח"ד.	1963	1007

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות פרטית למעט תתי חלקות 1-2 אשר בבעלות חברת י.ע.ד.ג. בע"מ מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רס-מוגרב-ארדיטי 357 בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אסף מוגרבי) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אייל בורנשטיין ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס 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 1963
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי אריה עקיבא	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע	
קדמי משה שרת	4.00 מ'	4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
		בהתאם.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $931 \text{ מ}^2 \times 0.5 = 465.5 \text{ מ}^2$	מתוכננת תכנית בניה של כ- 465 מ"ר, בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (693 ~ מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $3466/90 \sim \text{מ}^2 = 38 \text{ יח"ד}$	27 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על	~3.00 מ' בהתאם .	

	בהתאם.	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקו הרחובות. $24 \text{ מ' } \sim 2 / (48.5 \text{ מ' })$	
	בהתאם.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.		
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	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
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	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 = 324 מ"ר	
	בהתאם למותר.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	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.	מזגנים:
יש להציג מסתורי כביסה לדירות אמצעיות קדמיות, ניתן למקם במסגרת גוזזת כאשר יש מעקה בנוי אשר מסתיר בחלק זה את	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות-	עיצוב המסתורים

המסתור, כתנאי טכני.	בהתאם למותר	עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
עורך הבקשה התחייב להגשת מסמכי נגישות אחרי ועדה.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר בשל טעות במערכת לא נדרש לא נדרש בשלב זה נגישות אחא אחרי ועדה. -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2.5 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:
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 8 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	בהתאם. מוצע כ- 140 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 791 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 140 ~ מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
-------	----	----

		+	בנייה במרווחים
		+	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 וברחוב 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
		+	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
		+	-לימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב
		+	-יש להרחיק את הנישיות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית
		+	- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות
		+	מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים
		+	דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה
		+	דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 29/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לבקה אדר' (בקשה של נדב בר)

תנועה וחניה**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.11.21 ותכנית אדריכלית מ - 24.1.22**

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 15 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
27 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
27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת :
החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : להעביר לוועדה לאישור/להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים (תכנית מתוקנת תוגש לאישור לאחר הוועדה,
שכן השינויים הנדרשים לא ישנו את התכנון בצורה מהותית)/ להעביר לוועדה לסירוב

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף
חוות דעת לאחר הגשת תכנית מתוקנת :
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם
נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17,490 ₪.
עצים 3,5 הינם בריאים ובעלי ערך, התכנון שונה לבקשתנו כדי שניתן יהיה לשמרם יש לשמר אותם בליווי אגרונום.
עץ מס' 9 הוא אמנם בעל ערך אך אינו מתפתח ולא מצדיק את שינוי התכנון עבורו, לכן אנו מאשרים את כריתתו.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11,890 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה : לאשר את הבקשה
בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	3.0	שימור	6,480
2	הדר מינים	2.0	4.0	1.0	כריתה	
3	פיקוס בנימינה	13.0	48.0	8.0	שימור	15,056
4	פיקוס השדרות	3.0	14.0	1.0	כריתה	
5	סיגלון חד עלים	12.0	42.0	10.0	שימור	14,187
6	אינו קיים בשטח	0.	0.	0.	כריתה	
7	שסק יפני	3.0	6.0	2.0	כריתה	
8	פיקוס השדרות	3.0	16.0	1.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	פלומריה ריחנית	7.0	37.0	6.0	כריתה	11,010
11	מגלון אפריקני	8.0	28.0	5.0	שימור	5

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 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 2.5 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- ב-2.5 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 8 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר טכני, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי.
- בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית צד, ו-1 יח"ד עם ממ"ד לרבות גרם מדרגות לגישה לגג עליון מוצמד לכל דירה.
- על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה.
- מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין לרבות מעלית.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל יחידות הדור, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, צובר גז, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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 תחומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

2. הגשת נספח נגישות וטופס נלווה חתומים ומאושרים.

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.
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 17,490 ₪

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר.
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. 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

6. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

8. 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. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר

2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

4. 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. 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- ב-2.5 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 8 מחסנים

- דירותיים ומתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר טכני, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי.

- בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.

- בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.

- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית צד, ו-1 יח"ד עם ממ"ד לרבות גרם מדרגות לגישה לגג עליון מוצמד לכל דירה.

- על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה.

- מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין לרבות מעלית.

- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל יחידות הדיור, מתקני תשתית משותפים.

- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, צובר גז, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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.

הגשת נספח נגישות וטופס נלווה חתומים ומאושרים.

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.
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.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,490 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר.
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
6. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
7. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
8. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. 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. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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. 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.