

כ' תמוז תשפ"ב  
19 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0233 תאריך: 18/07/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	זלטופולסקי 27	0250-027	22-0745	1

## רשות רישוי

	12/05/2022	תאריך הגשה	22-0745	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	זלטופולסקי 27	כתובת
0250-027	תיק בניין	31/6901	גוש/חלקה
490	שטח המגרש	תמ"א/38/א, ע1, 58, 286, א3616	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	מבקש
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	קלמן פרידלר אריה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	פריזר אריק	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	היינריך טל	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	הכהן דניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	פריד שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	פריד לביא רות הדסה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	בנביאי ג'רום סמואל	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	בנביאי אגנס שמק	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	מעוז זלטופולסקי 27 בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	פריד דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	קסלר הילדגרד	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	בסיק יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	מרגינינסקי יורם	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	בסיק רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	גוסטב לייזר רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	סופר גיל	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	בוקר עקיבא	בעל זכות בנכס
רחוב זלטופולסקי 27, תל אביב - יפו 6347534	סופר שירה	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
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	חן רון	מורשה חתימה מטעם המבקש
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	אהרוני יניב ירדן לב	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד ו-2 משרדים במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות, קומת גג חלקית ומפלס עליון של דירת הדופלקס בקומת הגג החלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד הכוללים:

-בכל קומות המרתף: 20 מקומות חניה לרכב, 4 מקומות חניה לאופנועים ו-18 מקומות חניה לאופניים המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק 8.85 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב זלטופולסקי המוצעת ע"י רמפה לרכב הממוקמת במרווח הצד הצפוני של המגרש.

-בקומת המרתף 3 ו-2: מחסנים דירתיים.

-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, נישה לדודי אגירה, ממ"ק, 2 יחידת דיור הכוללת חצר צמודה במרווח האחורי וצדדי של המגרש ומשרד עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח הצד הדרומי.

-בקומות הטיפוסיות (5-1): בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית ובעורף הבניין.

-בקומה העליונה, קומה 5 המרפסות מקורות ע"י פרגולה מבטון.

-בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון.

-על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים, מערכות סולאריות ומפלס עליון של הדירה שבקומת הגג החלקית (קומה 6) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה.

-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בתחום הרצועה המפולשת, 3 חניות לאופניים במרווח הקדמי, מדרגות פיתוח, נשיה לשחרור עשן ופילר חשמל בגבול מגרש צדדי דרומי ונישה למים בגבול מגרש צדדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד ו-21 משרדים במרתף.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.	05/07/1962	364
הקמת 2 משרדים (מחוברים) בקומת המרתף.	09/04/1964	1286
הקמת חדר יציאה על הגג	10/12/1969	718

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אנשי העיר פרויקטים בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (רון שמעון חן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מורשה חתימתם של בעלי הזכויות בנכס (10 תתי חלקות), עו"ד אילן הלוי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).**

-ההיתר המקורי משנת 1962.

-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	
ר' הערות מס' 1-2	6 קומות + קומת גג חלקית + בניית שטח נלווה על הגג העליון לאור ניווד שטחים	6 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר הקומות:</b>
	3.00 מ'	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	<b>קווי בניין:</b> קדמי מזרחי לרחוב וזלטופולסקי:
	מבוקשת בנייה בהבלטה של 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי ונסיגה בשטח זהה בהתאם למותר.	תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומות הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	
	2.50 מ'	2.50 מ'	<b>צדדי צפוני:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	2.50 מ'	2.50 מ'	<u>צדדי דרומי:</u>
	4.50 מ'	4.50 מ'	<u>אחורי:</u>
	בהתאם למותר.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	<u>זכויות בנייה:</u>
	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ 29.9 שטחי שירות, בהתאם למותר.	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	<u>שטחי שירות:</u>
	מבוקשות 19 יח"ד בהתאם למותר	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: 1685 מ"ר) = 21 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	במות הטיפוסיות 3.30 מ' בקומת הגג החלקית 3.30 מ'	3.30 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	חדר אשפה, נישת גז, חדר דודים, מגורים ומשרד שנוייד מקומות המרתף (ר' הערה 1-2)	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	3.00 מ'	3.00 מ'	<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות מקו הבניין:</u> <u>לחזית:</u>
	2.00 מ'	2.00 מ'	<u>לאחור:</u>
	4.50 מ'	עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	<u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים טכניים:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב זלטופולסקי:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	קו בניין אחורי:
	מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר למרפסת	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	שטח:
	מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע של 8 מ"ר בהתאם למותר	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (228 מ"ר)	ממוצע שטח:
<b>לא הוצג פתרון עבור 1 משרד.</b>	מבוקשים 19 מעבי מזגנים על הגג העליון עבור 19 יח"ד	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי	<u>מזגנים:</u>

מותר	מוצע	סטייה
במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. על הגג העליון.	ומשרד.	יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה
כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מבוקש מסתור כביסה עבור כל יח"ד בבניין.	

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	<b>קומות:</b>
בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בקומה 3: - 2.60 מ' בקומה 2: - 2.60 מ' בקומה 1: - 2.46 מ'	<b>גובה:</b>
מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע.	בהתאם לחזית הצפונית מופיעים חלקי מרתף במפלס פני הקרקע ומעבר לקווי הבניין.	<b>קווי בניין בקומות המרתף:</b>
חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה ומחסנים דירתיים.	<b>שימוש:</b>
במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מבוקשים 10 מחסנים עבור 19 יח"ד בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א.	<b>מחסנים דירתיים:</b>
80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (416.5 מ"ר).	מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של כ- 413.8 מ"ר המהווה כ- 84.44% משטח המגרש.	<b>תכסית:</b>

### התאמות:

הערות	כן	לא
	+	
<b>אורור:</b>		
<b>עיצוב המעטפת</b>	+	מבוקש חיפוי בטיח בגוון לבן ובטון בהתאם למותר.
<b>דודי אגירה</b>	+	מבוקשים דודים במסתורי הכביסה. לדירות הקרקע בנישה ייעודית בתחום הבינוי.
<b>גדרות</b>	+	מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי והרצועה המפולשת בניגוד למותר. יידרש כתנאי טכני.
<b>מתקנים טכניים</b>	+	
<b>מסתורי כביסה:</b>	+	מבוקשים מסתורים עבור דירות הקטנות מ 50 מ"ר ברוחב 1.40 מ' בהתאם למותר.
<b>מילוי קרקע</b>	+	מבוקשות אדניות לצורך יצירת מדרג בין המרגש העורפי למגרש נשוא הבקשה לאור הפרשי מפלסים (גדר הגבוהה מ 3.00 מ') בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
<b>ניהול מי נגר</b>	+	מבוקשים כ- 10% שטחים ללא בניה בתת הקרקע במרווח הקדמי וכ- 15% בשטח המגרש כולו, בהתאם למותר.
<b>פיתוח שטח</b>	+	מבוקשים שטחים מרוצפים במרווח הקדמי, הוצג פתרון לחלחול בשטחים אה (צורף פרט ריצוף מחלחל).
<b>מפלס כניסה קובעת</b>	+	מבוקש מפלס הכניסה הקובעת (12.75) העולה על מפלס

הערות	לא	כן
המדרכה ב- 0.50 מ' בהתאם למותר		

**הערות נוספות:**

1. במסגרת היתר מס' 1286 אושרו משרדים בקומת המרתף בשטח של 47.80 מ"ר (בהתאם לחישוב השטחים שבהיתר המקורי).  
בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2(3) במקרים בהם ערב הריסת הבניין הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע ניתן יהיה לנייד את השטח הנ"ל לרבות השימוש אל קומת הקרקע.
2. במסגרת הבקשה להיתר, מבוקש ניוד שטח המשרד אל קומת הקרקע והשלמת השטחים שנוצלו בקומת הקרקע על הגג העליון.  
אופן הסדרת השטח על הגג תואם מול מחלקת התכנון והרישוי במסגרת פגישות תיאום מוקדם.
3. הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.
4. הוצג אישור מטעם מכון התעדה בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבניה ירוקה.
5. הוצג אישור מטעם רשות העתיקות כי אינם מתנגדים למתן היתר במגרש נשוא הבקשה ובהתאם לתנאים שהוצבו במכתבם מיום 18/08/2021.
6. לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתיקון מפרט הבקשה טרם הבאתה לדיון ברשות הרישוי.

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 14/02/2022**  
חלקה 31 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את הפקעה .

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים 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 :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**הסדר קרקע - מיכל תהן 20/07/2021**

התכניות נחתמו ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר בניה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד ו-2 משרדים במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות, קומת גג חלקית ומפלס עליון של דירת הדופלקס שבקומת הגג החלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 18/08/2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
3. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הגג החלקית כל אחת על כל מפלסיה מהווה 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

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

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 18/08/2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
3. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הגג החלקית כל אחת על כל מפלסיה מהווה 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0233-22-1 מתאריך 18/07/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד ו-2 משרדים במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות, קומת גג חלקית ומפלס עליון של דירת הדופלקס שבקומת הגג החלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 18/08/2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הגג החלקית כל אחת על כל מפלסיה מהווה 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 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- .5 רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- .6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- .7 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### **הערות**

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

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