

ז' אב תשפ"ב
04 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0260 תאריך: 03/08/2022 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	
מ"מ ע"מ, עו"ד ליאור שפירא	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדרי' מאיר אלואיל	
מנהל מחלקת רישוי בניה	עו"ד פרדי בן צור	
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד שרון אלזסר	
מזכיר ועדת בניין עיר	רחלי קריספל	
מרכזת הועדה		
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אופק בצלאל 7 - התחדשות עירונית בע"מ	בצלאל 7	0679-007	22-0889	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0889	תאריך הגשה	02/06/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בצלאל 7	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	221/6217 , 71/6217	תיק בניין	0679-007
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	552.99

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופק בבצלאל 7 - התחדשות עירונית בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אוגנר איריס	רחוב עוזיאל 8, תל אביב - יפו 6233308
עורך ראשי	מושלי דגן	דרך בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופק דניאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:
•	ב-3 קומות המרתף: 18 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
•	בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
•	בקומה א-ב טיפוסיות: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזוטר.
•	בקומה ג-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזוטר.
•	בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזזוטר לרבות מצללות.
•	בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.
•	על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
•	בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
•	בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט וחדר מכוונות. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט וחדר מכוונת, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	1959	482
------------	--	------	-----

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אופק בבצלאל 7 - התחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אופק דניאל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 5 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד נתן שטיינברג ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959

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

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדיים	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם לקווי הבניין ומספר הקומות המותר (נפח).	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (110~ מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2004/~90 מ"ר = 22~ יח"ד	17 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	

<p>נדרשת הנמכה לגובה כולל מתקנים טכניים של עד 5.00 מטר כתנאי טכני.</p>	<p>3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.50 מ' 5.00 מ' מעלית ופיר בהתאם 5.20 מ' עם מתקנים טכניים</p>	<p>3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 204 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר על גג עליון .</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p>מצללות: שטח</p>

	בהתאם. בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	גובה מרווחי קורות המצללה
	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 הדרומי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -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 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 וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 11 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- 83 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, עורפי והצדדי דרומי בתואי עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 470~מ"ר = 3729 (15% שטח מחלחל = 83~מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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 וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה
		+	-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	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
		+	דוודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה
		+	דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

התכנית הוגשה עם ליקויים וחריגות, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 21/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.3.22 ותכנית אדריכלית מ - 30.3.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 17 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

18 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

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

עצים מספר 1,2,3,4 ממוקמים בתחום דיפון חניון לכן מאושרים לכריתה.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 8 במגרש השכן לצורך הבניה. מיקומם בקרבת דיפון חניון, התכנון לא מאפשר לשמר אותו במרחק זה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

עצים מספר 11 ו- 12 בתחום קו המרפסות מאושרים לכריתה.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 26516 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23716 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

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	פלפלון דמוי-אלה	6.0	23.0	8.0	כריתה	797
2	קתרוסית מרובעת	15.0	35.0	8.0	כריתה	3,808
3	סבל פלמטו	3.0	17.0	4.0	כריתה	1,620
4	סבל פלמטו	5.0	20.0	5.0	כריתה	1,620

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	מיש בונגה	12.0	18.0	5.0	כריתה	
6	מילה ירוקת-עד	12.0	17.0	5.0	כריתה	
7	מילה ירוקת-עד	6.0	12.0	2.5	כריתה	
8	קתרוסית מרובעת	15.0	32.0	7.0	כריתה	4,244
9	וושנינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	שימור	8,640
10	פלפלון דמוי-אלה	8.0	34.0	8.0	שימור	2,323
11	אראוקריה רמה	16.0	27.0	3.0	כריתה	6,867
12	וושנינגטוניה חסונה	14.0	36.0	3.0	כריתה	7,560
13	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.0	שימור	1,824
14	פיקוס השדרות	3.0	18.0	1.0	כריתה	
15	תמר מצוי	1.5	30.0	3.0	שימור	378
16	פלפלון דמוי-אלה	8.0	30.0	9.0	שימור	2,035
17	פלפלון דמוי-אלה	8.0	22.0	8.0	שימור	1,094
18	פיקוס הגומי	13.0	80.0	14.0	שימור	31,350

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 18 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ב טיפוסיות: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוטרסה.
- בקומה ג-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוטרסה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוטרסה לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.
- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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. (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26516 ₪.

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 נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4.
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. 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>
9. אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
6. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0260-22-1 מתאריך 03/08/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:
- ב-3 קומות המרתף: 18 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ב טיפוסיות: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה.
- בקומה ג-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזזטרה לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.
- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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. (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26516 ש.

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 נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4.
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. 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>
9. אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

- המרחביות לנושא זה
3. 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.
 4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
 6. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
 8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה