

י"ג אב תשפ"ב
10 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0264 תאריך: 10/08/2022 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ	דוד המלך 27	0481-027	22-0930	1

י"א אב תשפ"ב
08 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0013-2 תאריך: 20/07/2022 שעה: 10:10
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ע"י מ"מ ליאור שפירא, עד הבקשה בקריית 22 עד הבקשה בקריית 22	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר חבר מועצה חברת מועצה	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא אסף הראל אופירה יוחנן וולק	השתתפו ה"ה: חברי הועדה:
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית-החל מקריית 22	המשנה לראש העירייה סגן ראש העיריה נציגה בעלת דעה	גל שרעבי אלחנן זבולון מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייעצת:
חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגנית ראש העיריה סגנית ראש העיריה	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	רועי אלקבץ חן אריאלי עבד אבו שחאדה ציפי ברנד פרנק מיטל להבי	נעדרו ה"ה: חברי הועדה:
מנהל מחלקת רישוי בניה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר	מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן איריס גלאי עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד פרדי בן צור	נכחו ה"ה:
מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	מרכז הועדה:

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0930	תאריך הגשה	12/06/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות דוד המלך 27	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	657/6111	תיק בניין	0481-027
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	586

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ	ת.ד. 25, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	שרפמן חיה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	ברוך אליה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	לרנר דוד	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	ברוך חואנה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	איינהורן זהר	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	איינהורן יישראל שמחה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	אורן רונן	גינת דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	רונית אורן	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	שגב(זילברפרוינד) טובה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	איינהורן טליה	שדרות דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
בעל זכות בנכס	בן צבי איתן	גינת דוד המלך 27, תל אביב - יפו 6495426
עורך ראשי	קדם פיצו	רחוב מזא"ה 39, תל אביב - יפו 6521422
מתכנן שלד	אבו אסבע אבראהים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מורשה חתימה מטעם המבקש	לופו אסף	ת.ד. 25, גבעת שפירא 4291200

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<ul style="list-style-type: none"> • הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. • הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> • <u>בקומות המרתף: 15 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.</u> • <u>בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות מצללות.</u> • <u>בקומות א-ה: בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.</u> • <u>בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית.</u> • <u>בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, עם גישה נוספת פרטית לדירה דרך מעלית, גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לרבות מצללה.</u> • <u>על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</u> • <u>בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,</u>

מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.

- **בחצר:** חצרות משותפות, חצרות פרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מזרז מערב רמפת ירידה למרתף חניה.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף עבור מקלט. בקומת הקרקע יש 2 יח"ד ובכל קומה טיפוסית א-ג' 2 יח"ד בכל קומה. סה"כ בבניין קיימות כיום 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וחדר הסקה, ומקלט במרתף עבור סה"כ 8 יח"ד (2 יח"ד בקרקע ו-2 יח"ד בכל קומה טיפוסית א-ג) לרבות חדר כביסה על הגג.	1950	22

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " א. לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (זהר שוורץ) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד זהר שוורץ ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.

- ההיתר המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	מס' קומות
	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	
	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	6.00 מ'	קווי בניין: קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדיים
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם.		
	בהתאם.	בהתאם למס' הקומות קווי הבניין המותרים.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:

		לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (1967~ מ"ר) = ~22 יח"ד.	<u>צפיפות:</u>
	13 יח"ד. בהתאם.		
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (393~ מ"ר).	<u>שטחי שירות:</u>
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (156 מ"ר) שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	<u>מרפסות:</u> קווי בניין למרפסות שטח
	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	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם.	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<u>קומת גג חלקית:</u> נסיונות
נדרש להנמיך ב- 0.10 מ' כתנאי טכני.	קו אחורי 2.00 מ'. 4.60 מ' בהתאם למותר .	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
נדרש להציג מיקום מעבים לכלל היח"ד על גג עליון או בפיר ייעודי, כתנאי טכני.	לא בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים

	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	בהתאם. בהתאם. בהתאם. בהתאם.	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומה עליונה בקומת גג גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	מצללות
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 קומות מרתף בהתאם.	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים וכול'	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 498 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 88 ~ מ"ר)	מוצע כ- 91 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15%~ משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי ובעורף בתוואי עצים לשימור אשר. בהתאם.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים

		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.</p>
		+	<p>גדרות ושערים</p> <p>-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'</p> <p>-גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	<p>פיתוח שטח</p> <p>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.</p> <p>-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'</p> <p>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
		+	<p>חומרי גמר הבניין</p> <p>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		+	<p>מתקני תשתית וטכניים</p> <p>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב</p> <p>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית</p> <p>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
יש להציג אישור יועץ אינס' למס' קולטים מבוקש או להתאים למס' יח"ד, כתנאי טכני.	+		<p>מערכות סולריות</p> <p>מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		+	<p>דוודים</p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		+	<p>אשפה</p> <p>דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

הערות נוספות:

עורכת הבקשה קיבלה זמן לתיקון ליקויים וחריגות מהתכניות השונות.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 06/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.6.22 ותכנית אדריכלית מ - 25.4.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 13 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

13 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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 : 360,361,226 ממוקמים בתוואי דיפון חניות מאושאים לכריתה

עץ 331 ממוקם בסמוך לדיפון חניות ולא ניתן לשמר במרחק זה

מבוקשת כריתה של עץ מס' 349 במגרש השכן לצורך הבניה. ממוקם בסמוך לדיפון חניות ולא ניתן לשמר 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 לשימור : 324,288,273,84

במגרש וסביבתו קיימים עצים המיועדים לשימור 288, 324 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12078.20 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8578.20 ₪ 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

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס 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 תכנ 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
84	סיגלון על-מימוסה	8.0	60.0	11.0	שימור	25,773
207	הדר החושחש	8.0	14.0	5.0	כריתה	
226	פלפלון דמוי-אלה	10.0	27.0	11.0	כריתה	2,211

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
227	הדר החושחש	8.0	17.0	5.0	כריתה	
273	סיגלון עלי-מימוסה	10.0	30.0	7.0	שימור	6,443
288	קתרוסית מרובעת	12.0	30.0	7.0	שימור	8,638
289	הדר הקומקוואט	2.5	5.0	1.0	כריתה	
324	פלפלון דמוי-אלה	13.0	64.0	9.0	שימור	9,541
327	הדר החושחש	7.0	6.0	2.0	כריתה	
328	הדר הלימון	4.0	10.0	1.5	כריתה	
331	אזדרכת מצויה	12.0	50.0	11.0	כריתה	4,098
333	עץ מת	2.0	10.0	5.0	כריתה	
349	אזדרכת מצויה	10.0	64.0	10.0	כריתה	4,013
360	פלפלון דמוי-אלה	7.0	27.0	8.0	כריתה	1,126
361	תמר מצוי	2.5	38.0	5.0	כריתה	630
368	שסק יפני	3.0	5.0	3.0	כריתה	

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף: 15 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.**
- **בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות מצללה.**
- **בקומות א-ה: בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה.**
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית.**
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, עם גישה נוספת פרטית לדירה דרך מעלית, גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לרבות מצללה.**
- **על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק ובריכת שחייה, 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.**

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 תתונה 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. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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 12078.20 ₪.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 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 349 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
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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0264 מתאריך 10/08/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף: 15 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.**
- **בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישות גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות מצללה.**
- **בקומות א-ה: בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.**
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית.**
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, עם גישה נוספת פרטית לדירה דרך מעלית, גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לרבות מצללה.**
- **על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכוללת דק ובריכת שחייה, 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.**

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 תתונה 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. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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 12078.20 ש"ח.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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 הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
7. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. אושרה כריתה של עץ מספר 349 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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה